平成 28 年８月 10 日

各　位

会 社 名　日本商業開発株式会社
代表者名　代表取締役社長 松岡 哲也
（コード番号 3252 東証・名証第一部）
問合せ先　取締役財務・経理本部長 入江 賢治
（TEL 06 - 4706 - 7501）

日本初の底地特化型「地主私募リート」組成に関するお知らせ

当社は、日本初となる不動産の底地のみを組入対象とした特徴のある私募リートを組成（以下「本件取組み」という）することと致しましたのでお知らせいたします。 予てより「土地を買う。土地を貸す。貸した土地を売る。」という安全でシンプルな“JINUSHIビジネス”に注力してまいりましたが、本件取組みによりさらなる当社の発展を図り“JINUSHIビジネス”を次のステージに移行します。

この度、当社の100％子会社である「地主アセットマネジメント株式会社」（以下「地主アセットマネジメント」）を設立企画人として、“JINUSHIビジネス”案件のみを組入れる非上場オープンエンド型不動産投資法人「地主プライベートリート投資法人」（以下「地主私募リート」）の設立準備に着手いたしました。

「地主私募リート」の資産の運用は「地主アセットマネジメント」が受託し、年内には運用に関する諸手続きを終了させ平成29年1月初旬を目途に運用を開始し、 5年で1,000億円以上の規模への成長を目指します。

記

1．本件取組みの趣旨

当社は、今までに4つの「JINUSHIファンド」の組成・運用を行い、また、生活密着型商業施設に特化した投資法人である「ケネディクス商業リート投資法人」とサポート契約を締結し、J-REITへも参画しております。これらの取り組みにより、当社商品への理解がさらに深まり、投資家層も拡大し、“JINUSHIビジネス”の安全な投資手法が高く評価されるようになりました。

長期の安定収益が見込め、追加投資が不要で、資産価値の変動が極めて少ない、“JINUSHIビジネス”の商品特性を生かし、この度、「地主私募リート」の組成を行います。

株式市場と連動し価格変動が大きいJ-REITと異なり、非上場で運用期間が無期限の私募リートは、”JINUSHIビジネス”の商品特性と合致し、また、日本初となる底地のみを組入れた特徴のある私募リートを組成することにより、機関投資家の資金運用ニーズに幅広く対応するとともに、さらなる“JINUSHIビジネス”マーケットの拡大を図ります。

2．「地主私募リート」の主な特徴

(1) 安定的なキャッシュフローが長期にわたって見込め、建物の保守修繕等の追加投資を要しない“JINUSHIビジネス”のみを組入れる、日本初の底地特化型の特徴のある私募リートです。

(2) 中長期に安定した運用収入を目指す機関投資家からのエクイティ資金の調達を、短期的な

不動産市況や資本市場の動向に左右され難い私募リートで行います。

(3) 金融環境に応じ柔軟かつ効率的に運営致しますが、有利子負債比率を20%～40%程度の低位に抑える財務方針を取る予定にしております。

3. 地主アセットマネジメントの概要

社名	地主アセットマネジメント株式会社
代表者	代表取締役社長　西羅　弘文
所在地	東京都千代田区丸の内1-4-1　丸の内永楽ビルディング18階
設立	平成28年4月18日
資本金	150百万円
株主	日本商業開発株式会社　100%子会社
事業内容	投資運用業(投資法人の資産の運用に係る業務)

4. 「地主私募リート」の設立スケジュール

投資運用業並びに取引一任代理の本申請	平成28年7月25日
認可取得	平成28年9月下旬(予定)
投資法人の登録申請	平成28年9月下旬(予定)
登録の完了	平成28年10月下旬(予定)
投資口取得の申込期間、物件取得契約締結	平成28年12月上旬(予定)
運用開始	平成29年1月上旬(予定)

(注) 上記スケジュールは、本日現在の計画であり、関係当局の認可等の手続き等の進捗により今後変更される可能性があります。

5. 「ケネディクス商業リート投資法人」とのサポート契約変更契約の締結について

本件取組みにより、「ケネディクス商業リート投資法人」とのサポート契約の業務内容を一部変更することとし、“JINUSHIビジネス”案件の売却の優先交渉権の順位１番を「地主私募リート」とし、順位２番を「ケネディクス商業リート投資法人」と変更いたしました。

※本リリースは、金融商品取引法に基づく開示資料ではなく、日本国内外を問わず、一切の投資勧誘、それに類する行為のために作成されたものではありません。

以　上