



平成26年10月3日

各 位

上場会社名 日本商業開発株式会社
代表者 代表取締役社長 松岡 哲也
(コード番号 3252 名証第二部)
問合せ先 常務取締役 投資運用本部長 西羅 弘文
(TEL 03-3500-2828)

「JINUSHIビジネス」のJ-REIT事業参画及び基本協定書締結のお知らせ

当社は、ケネディクス株式会社(東証一部、以下、「ケネディクス」)が設立する、商業施設特化型のJ-REIT事業への参画を決定し、本日、基本協定書の締結にいたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 締結の経緯

当社は、かねてより、「JINUSHIビジネス(後述※をご参照下さい)」を展開しており、また年金基金等の機関投資家の資金運用ニーズに対応する目的で、今までに4つの「JINUSHIファンド」の組成・運用を進めております。

この度、その上で、3つのJ-REITを運用し国内不動産で受託資産残高(AUM)1.2兆円を運用するケネディクスの子会社が設立する商業施設特化型のJ-REIT事業に参画することとなり、本日ケネディクス及び、三井住友ファイナンス&リース株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティングとともに、4社間でREIT事業に係る基本協定書(以下、「本基本協定書」)を締結いたしました。

ケネディクスは以前から、当社の「JINUSHIビジネス」の商品価値を高く評価し、「JINUSHIビジネス」の投資商品を提供する当社を、新設の商業施設特化型の投資法人のサポート会社として招聘したいとの要請があり、当社はこれに応じて参画することとなりました。

上記により、当社は、ケネディクスの子会社が設立する商業施設特化型の投資法人である「ケネディクス商業リート投資法人」(以下、「本投資法人」)に対し、「JINUSHIビジネス」案件を売却すること等のサポートを提供します。

この取り組みにより、投資対象エリアの拡大等、更なる投資機会の獲得につながるものと考えております。

2. 当社の役割

- ① 「JINUSHIビジネス」の投資案件を本投資法人へ売却
- ② プロパティ・マネジメント業務の受託(「JINUSHIビジネス」案件を対象)

3. 当社の安定的な売却先の確保

当社は、今までに4つのJINUSHIファンドを組成しており、投資家は主に年金基金等の機関投資家でありま

す。
今回、新たな売却先として、商業施設特化型J-REIT事業への参画が加わりましたので、より安定的な売却先の確保につなげることが出来ました。今後、当社は、本投資法人へ年間100億円以上の売却を目標といたします。

また、「JINUSHIビジネス」は、今後5年間で、JINUSHIファンドと本投資法人への売却を合わせて、1,000億円規模に拡大することを目指しており、「JINUSHIビジネス」の案件仕入れの強化を図り、株主、投資家、顧客の皆様安心して選ばれる企業を目指します。

なお、平成27年3月期連結業績予想は、本基本協定書締結の影響を加味した平成26年8月11日に公表の「業績予想の修正及び配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」のとおりであり変更はありません。

詳細は次頁以降のプレスリリースをご覧ください。

(※)JINUSHI ビジネス

土地(底地)のみに投資を行い、テナントとの長期の事業用定期借地権契約を締結し、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデルです。

特徴として、①事業用定期借地権契約により建物はテナントが投資するため、退去リスクが低く、長期安定収益が見込めること②建物の建設・所有はテナント負担であるため、保守・修繕等の再投資が不要であること③事業用定期借地権契約の期間満了時には土地が更地で戻るため、最大価値で資産が返還されること④地震などの自然災害時にも下落リスクが低いこと、等があげられます。

以 上

平成26年10月3日

各位

ケネディクス株式会社
三井住友ファイナンス&リース株式会社
日本商業開発株式会社
株式会社ピーアンドディコンサルティング

新設商業施設特化型J-REIT事業に係る基本協定書の締結について

ケネディクス株式会社(東京都中央区、代表取締役社長 宮島大祐、以下、「ケネディクス」)、三井住友ファイナンス&リース株式会社(東京都港区、代表取締役社長 川村嘉則、以下、「SMFL」)、日本商業開発株式会社(大阪府大阪市中央区、代表取締役社長 松岡哲也、以下、「NCD」)、及び株式会社ピーアンドディコンサルティング(埼玉県さいたま市大宮区、代表取締役 溝口隆朗、以下、「P&D」)の計4社(以下、総称して「サポート会社」)は、商業施設を主たる投資対象とした投資法人「ケネディクス商業リート投資法人」(以下、「本投資法人」)を支援すべく、4社間でREIT事業に係る基本協定書(以下、「協定書」)を締結いたしました。

かかる協定書において、過去に商業施設特化型豪州REIT(LPT)の立ち上げや生活密着型商業施設の開発・運用面で多くの実績を残し、3つのJ-REITを含む国内不動産で受託資産残高(AUM)1.2兆円を運用するケネディクスに加え、平成25年度リース取扱高国内首位で、商業施設を中心に約4,800億円の不動産リース残高を有し、J-REITとの協働実績も多いSMFL、国内唯一の底地開発専門の不動産投資事業会社であり、底地を投資対象とした「JINUSHIビジネス」を展開、多数の「JINUSHIビジネス」の開発実績やJ-REITへの売却実績があり、年金基金等の機関投資家と「JINUSHIファンド」を展開しているNCD、及び商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等を展開しており、自社ブランド「UNICUS」商業施設の開発・運営等を行い、J-REITへの供給実績も豊富なP&Dのサポート会社4社は、本投資法人に対してそれぞれの強みを活かしたサポート等を提供することについて合意しました。

サポート会社は、かかる協定書により、本投資法人に対するサポート会社全社共同の強固なサポート体制を構築し、本投資法人の成長をサポートすることを目指します。

本投資法人の概要

名称	ケネディクス商業リート投資法人
所在地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
出資金	1億5千万円
執行役員	浅野 晃弘
監督役員	石渡 真維、和田 芳幸

ご参考:本資産運用会社の概要

名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
所在地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 本間 良輔
事業内容	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務
出資比率	ケネディクス株式会社:100%

以上

【本プレスリリースに関する問い合わせ先】

ケネディクス株式会社 経営企画部 田島、内田 Tel. 03-5623-8400

【各社問い合わせ先】

三井住友ファイナンス&リース株式会社 不動産営業第一部 米田 Tel. 03-5404-2575

日本商業開発株式会社 投資運用本部 西羅、吉田、轟 Tel. 03-3500-2828

株式会社ピーアンドディコンサルティング 開発事業本部 山本 Tel. 048-643-9720