



平成 27 年 8 月 18 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)

## 販売用不動産の取得に関するお知らせ

当社は、本日、販売用不動産の取得を行いましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の経緯

当社は、かねてより「JINUSHI ビジネス（後記※をご参照ください）」を展開しており、現在、3つの「JINUSHI ファンド」を組成・運用し、また「ケネディクス商業リート投資法人」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ており、安定した売却先を確保しております。

現在、優良物件の仕入れに注力しておりますが、昨今の不動産価格が高騰している中、市況に合わせながらも、投資リスクの低い案件に絞って取得を進めております。

そのような中、食品スーパーやドラッグストアなどの生活密着型テナントだけではなく、ガソリンスタンドなどのインフラ用途のテナントへの賃貸の実績も増えてきております。

本件は、「JINUSHI ビジネス」として、初めて工場の底地に投資する案件であります。事業用定期借地契約を用いて価値のある土地に投資することが「JINUSHI ビジネス」であり、テナントは特に小売業に限定せず、信用力があり長期にわたり借地料収入が得られるテナントと契約を締結するという「JINUSHI ビジネス」本来の投資ができてきていると考えています。

今後も、投資対象の拡大等、更なる投資機会の獲得を目指していくものといたします。

#### 2. 物件の概要

所在地	種類	敷地面積
千葉県柏市十余二字翁原 348 番 3、348 番 213	土地	37,027.75 m <sup>2</sup>

#### 3. 取得先の概要及び取得価格

取得先は、昭和ホールディングス株式会社（コード番号 5103 東証第二部）です。現在、同所にて稼働している昭和ホールディングス連結子会社の昭和ゴム株式会社及び株式会社ルーセントの製造工場・事務所につきましては、当社と昭和ホールディングス株式会社との間で 20 年間の事業用定期借地契約を締結し、事業を継続していきます。

取得価格については、当該不動産売買契約における守秘義務に基づき、公表を控えさせていただきますが、取得資金の一部に充当するための借入を行っており、借入金額は、当社の直前連結会計年度（平成 27 年 3 月期）末日における連結純資産の 30%に相当する額以下であります。なお、当社と相手先との間には、記載すべき資本関係、人的関係はなく、属性について問題はありません。

#### 4. 今後の見通し

上記販売用不動産の取得については、平成 27 年 5 月 11 日に開示いたしました「平成 27 年 3 月期決算短信〔日本基準〕（連結）」の業績予想に織り込み済みであります。業績予想の修正が必要と判断される場合には、速やかに開示いたします。

#### （※）JINUSHI ビジネス

土地（底地）のみに投資を行い、テナントと長期の事業用定期借地契約を締結し、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・修繕などの再投資が不要であること、③事業用定期借地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資産価値の下落リスクが低いこと、等があげられます。

以 上