

平成 23 年 12 月 1 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 名証セントレックス)  
問合せ先 常務取締役東京営業本部長 西羅 弘文  
(TEL 03 - 3500 - 2828)

## 不動産私募ファンド「JINUSHI ファンド」組成に関する合意のお知らせ

当社は、HCアセットマネジメント株式会社（以下「HC」という。）及び東急リバブル株式会社（以下「TLI」という。）との間で、年金基金等の資金運用ニーズに対応する目的で、当社が手掛ける事業用定期借地権を利用した不動産投資手法である JINUSHI ビジネス（後記（※）参照。）に基づき、互いに情報・ノウハウ等を提供し、底地を投資対象とした不動産私募ファンド「JINUSHI ファンド」を組成することについて合意に至りましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、当社がファンド組成を行い、TLIはアセットマネジメント機能の提供を、HCは年金基金等から運用委託を受けファンドへの投資を行う予定です。

### 記

#### 1. 目的及び投資コンセプト

年金基金等の運用資金に対して、「JINUSHI ビジネス」を通じ、長期にわたる安全で安定的な投資機会を提供することにより運用の安定性に貢献することを目的とし、今後、以下を投資コンセプトとして、年金基金向けのファンド組成を行う予定です。

- (1) 土地（底地）の価値、すなわち長期にわたり変動リスクの少ない資産に投資を行い、テナント与信よりも土地（底地）の価値を優先します。
- (2) 「土地（底地）のみへの投資」により、建物を所有する場合に生じる補修・修繕等の再投資のリスクのない投資を行います。
- (3) 足元人口が豊富な住宅エリアの住宅地内商業施設に適し、万一の際には他の商業施設や住宅への転用が可能な土地（底地）を対象として投資を行います。
- (4) 景気変動の影響を受けにくい、食品スーパー等の生活密着型のテナント等との間で事業用定期借地契約を締結し、安定した長期のキャッシュフローが見込める土地（底地）に限定して投資を行います。
- (5) ファイナンスリスク（特に期限満了時のリファイナンスリスク）のないフルエクイティによる投資を行います。

## 2. ファンドの概要（予定）

- |              |   |
|--------------|---|
| (1) 運用期間     | 10年   |
| (2) 投資組入期間   | 3年  |
| (3) ファンド総額   | 300億円程度   |
| (4) ファンド設立時期 | 平成24年3月   |
| (5) 投資対象地域   | 当面の人口増加が見込まれ、人口が集積している首都圏・関西圏・名古屋市等の人口20万人以上の中核都市 |

### (※) 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、建物投資はテナントが行うので再投資がならず、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