

平成 29 年 2 月 23 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 専務取締役
東京営業本部長 永岡 幸憲
(TEL 03 - 6895 - 0070)

販売用不動産（ニューヨーク市マンハッタン区）の取得に関するお知らせ

当社は、連結子会社であるニューリアルプロパティ株式会社（以下、「NRP」といいます。）を通して、下記のとおり販売用不動産を取得しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得物件及び取得先の概要

所在地	416 West 52 nd Street, New York, NY (ニューヨーク市マンハッタン区ミッドタウン地区)
種 類	コンドミニアム (6 ユニット)

取得先は、本社をニューヨーク市に置く法人 1 社であります。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。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。

2. 取得の理由

本物件はマンハッタンの中でも、ビジネスの中心地であるミッドタウン地区であり、高い住居ニーズを兼ね揃えた好立地の物件であります。マンハッタンは、アメリカ経済の中心地であり、不動産投資マーケットも充実していることに加え、土地は限られている中でも人口が増加しており、住宅需要は底堅いといえます。

本物件は、投資物件としても実需物件としても高い需要が見込まれるものと判断し、このたび NRP を通じて取得することといたしました。

3. 今後の展開

当社は今後も、NRP を通じて、NRP の海外拠点があるニューヨーク、シドニーを中心に、積極的に不動産投資を実施する予定です。海外での不動産投資のノウハウを積み上げ、将来的な「JINUSHI ビジネス」の海外展開にも発展させたいと考えております。

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 29 年 2 月 13 日に公表いたしました「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」に織り込み済みであり、平成 29 年 3 月期連結業績予想につきましては、同日公表の「平成 29 年 3 月期第 3 四半期決算短信」をご覧ください。

以 上



JINUSHI
ビジネス

ニューヨークでの不動産投資事業について

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2017年2月23日

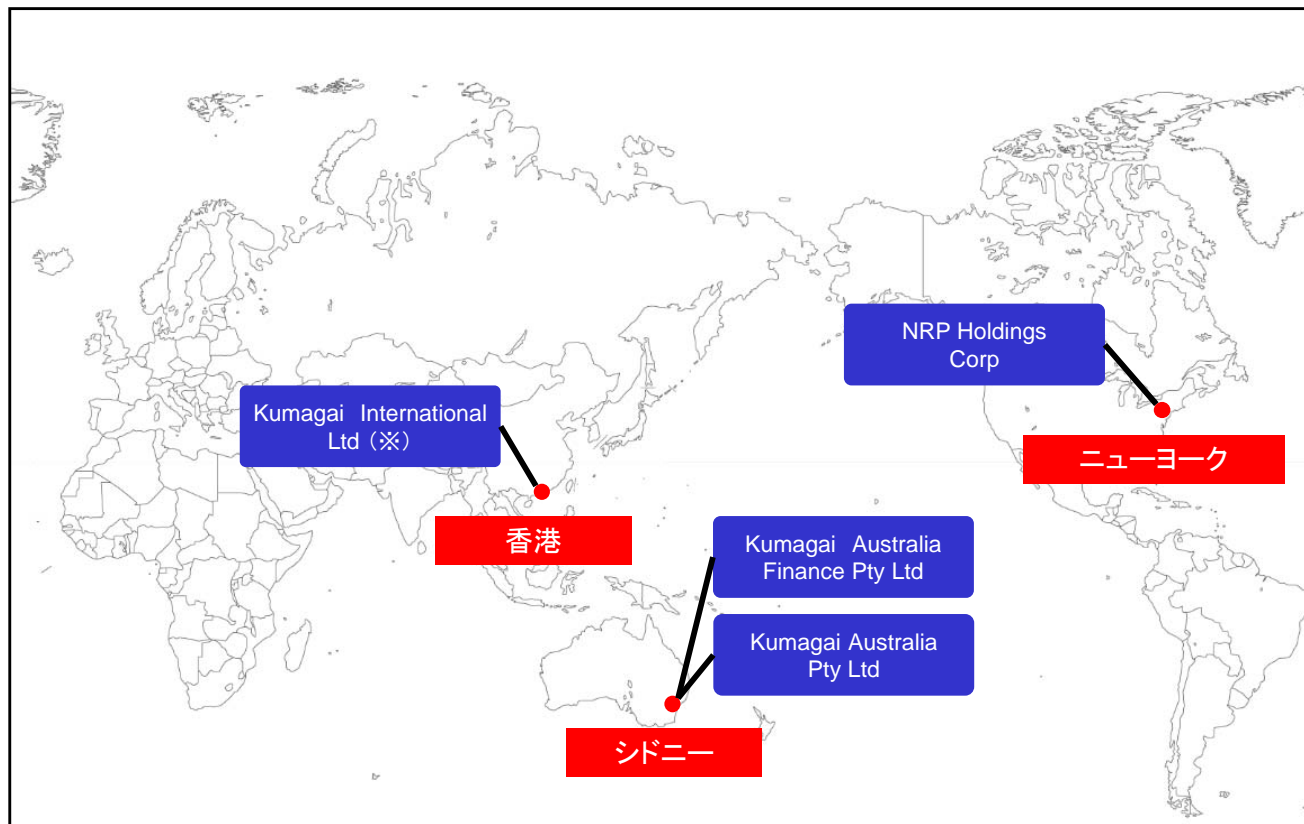


日本商業開発株式会社

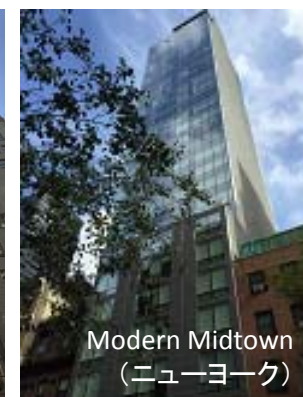
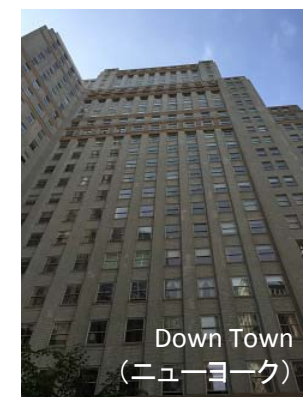
■ 当社グループの海外ネットワーク

2016年5月に当社の連結子会社となったニューリアルプロパティ株(以下「NRP」と表記します。)は、ニューヨーク及びシドニーで、不動産投資事業を行っています。

NRPの海外拠点及び代表的な保有資産



(※) NRPは香港にも営業拠点を置いていますが、現在、不動産投資事業は行っておりません。



■ 今後取り組む予定のニューヨークでの不動産投資事業イメージ

ソーシング

Point

- ロケーションを重視
- ターゲットは完成物件または経年高品質物件のコンドミニアムがメイン

リーシング

Point

- 継続的なテナント収入の確保
- コストを抑えたプロパティマネジメント

売却・メンテナンス

Point

- 日本の投資家ないしは米国の投資家を対象
- 現地スタッフによる維持管理サポートを実施

強み ニューヨークに拠点があり、不動産の開発・投資・運用実績が豊富である。

- 1986年から30年以上、ニューヨークでの不動産ビジネスを継続している。
- 長年、ニューヨークで不動産ビジネスに携わっている日本人の責任者と、ニューヨーク事務所(マンハッタン区内)に開設当時から在籍している現地スタッフを有している。

- 現地での不動産情報ネットワークが構築されている。
- エリアや物件の「目利き」ができる。
- 数多くの提携先や協力先(弁護士や会計士等の専門家・他)を有している。
- マーケットの動きに対し、先を見通した冷静な投資判断ができる。

■ 当社初の海外投資案件のご紹介

マンハッタンの中でも、ビジネスの中心地であるミッドタウン地区で、6戸のコンドミニアム(賃貸用住居)に投資を行いました。高い住居ニーズを兼ね揃えた好立地の物件です。



エリア	ニューヨーク市マンハッタン区ミッドタウン地区
所在地	416 West 52 nd Street, New York
物件種別	コンドミニアム (6戸)

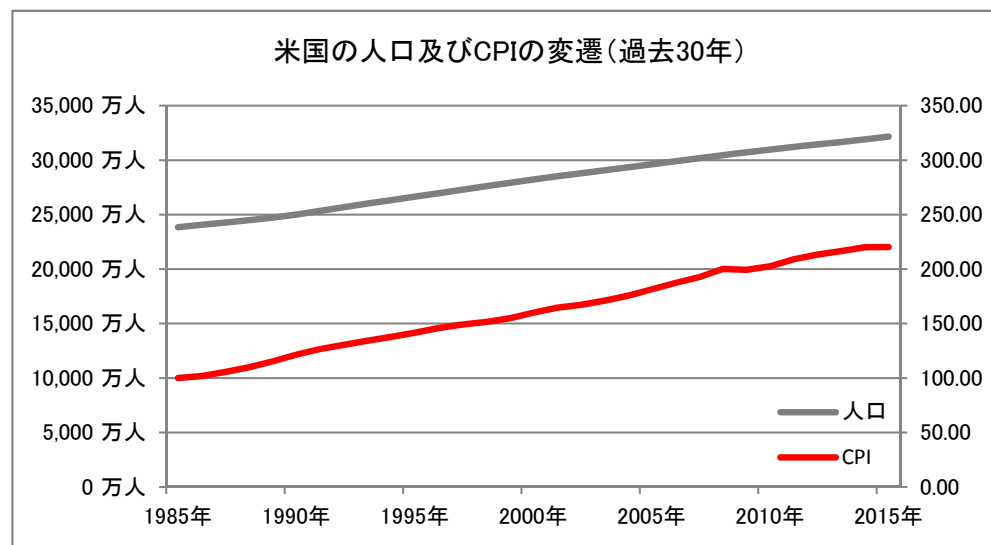
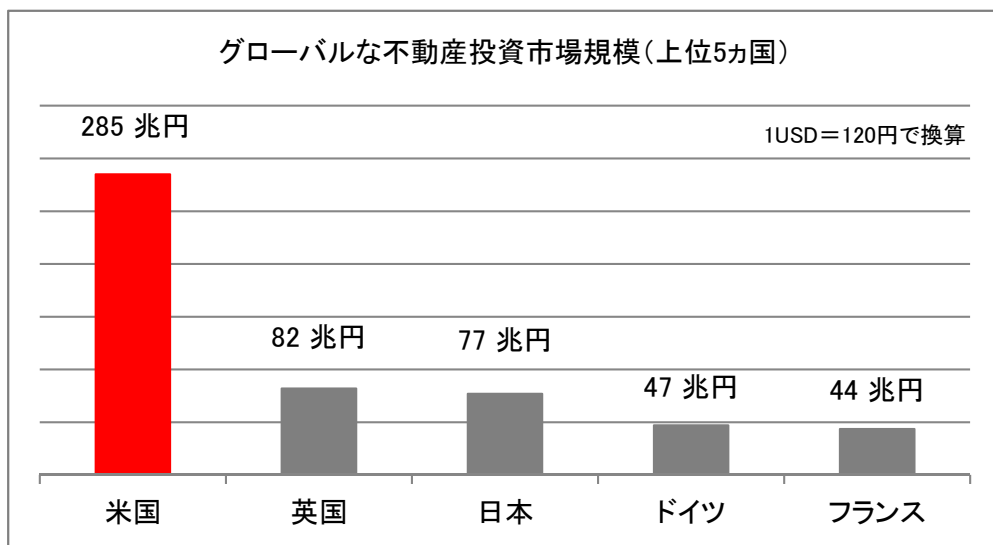


■ なぜマンハッタンのコンドミニアムなのか？ (1/2)

理由① アメリカ経済の中心であり、不動産投資マーケットも充実している。

- アメリカは世界経済のリーダーかつ世界最大の不動産投資市場規模を誇っており、マンハッタンはその中心地であり続けている。
- 過去30年間で人口やCPI(消費者物価指数)は一貫して伸びている。

- アメリカは今後も世界経済を牽引する国として繁栄し続けると考えられる。
- 中長期的な視点で見ると、不動産投資マーケットも堅調に推移すると考えられる。



出典: MSCI REAL ESTATE MARKET SIZE 2014

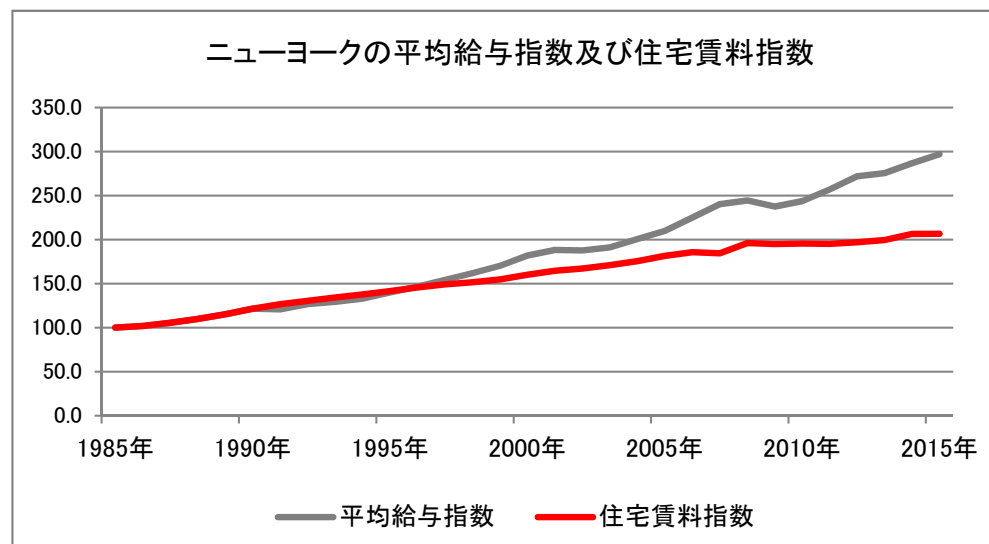
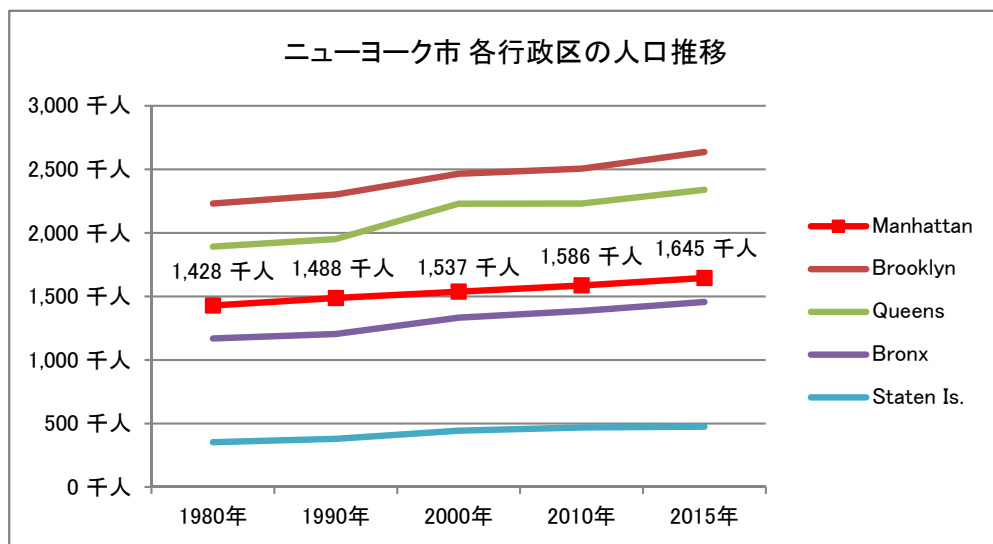
※ CPIは1985年を100とした変遷。

■ なぜマンハッタンのコンドミニアムなのか？(2/2)

理由② 住居マーケットの需要とテナントクレジットが高い。

- マンハッタンは人口が増えている一方、土地は限られている(約58.8km²)。
- ニューヨーク市における平均給与所得指数も過去30年間、上がり基調であり、また、住宅賃料も上がっている。

- マンハッタンでの住宅供給は限られる一方で需要は底堅い。
- 投資物件としても、実需物件としても、売却先を確保することができる。

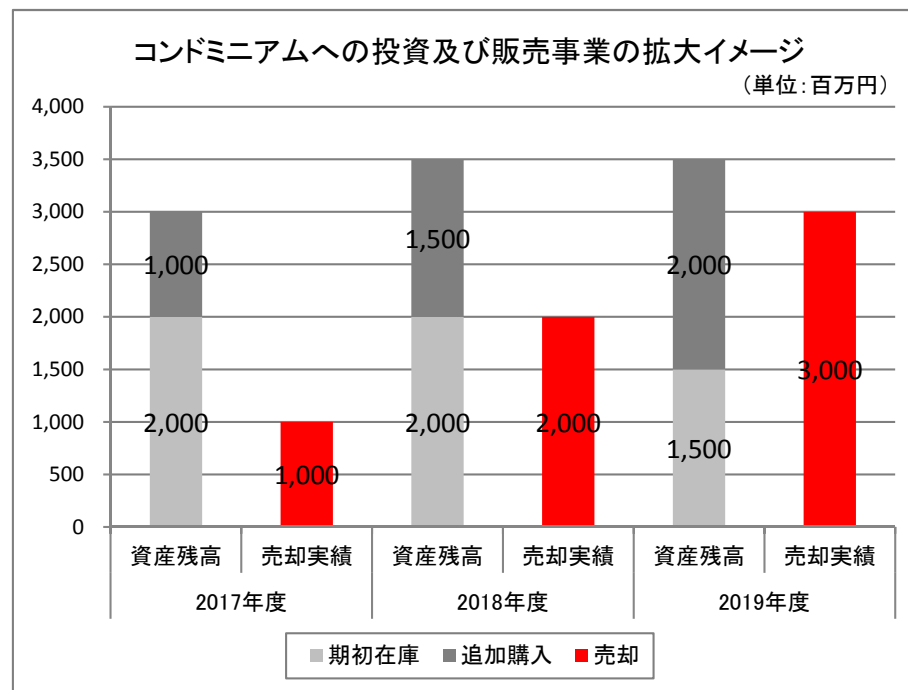


※ 両指数とも1985年を100とした変遷。

■ マンハッタンでの今後の不動産投資事業イメージ

Step 1 コンドミニアムへの投資及び販売事業の拡大

- 今回の投資分を含めて、マンハッタンのコンドミニアムの資産残高は約20億円(15物件)。
- 2017年度より、日本の投資家や米国の投資家に対し、売却活動を開始。
- 3年後の目標は、資産残高45億円、売却実績30億円をイメージ。



Step 2 タウンハウス等への投資及び販売事業の実施

- より規模の大きな資産への投資意欲を持つ日本人投資家への新たな投資商品の供給元として、マンハッタンのタウンハウス(20~50億円程度)への投資を実施。

■ ディスクレーマー(免責事項)

本資料は投資家の参考に資するため日本商業開発株式会社（以下「当社」という）の現状をご理解いただくため作成したものです。

本資料には、当社及び当社のグループ会社（以下当社と併せて「当社グループ」という）の財務状況、経営成績、事業等に関する将来予想の記述が含まれております。かかる将来予想に関する記述は、その性質上、発生の可能性が不確定な将来の事由や環境に左右されるため、リスクや不確実性を内在しております。実際の財務状況、経営成績、事業等は、かかる将来予想と大きく異なる結果となりうることをあらかじめご承知願います。

また、本資料に記載されている当社グループ以外の企業等に係る情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性、適切性等については当社は何らの検証も行っておらず、これを保証するものではありません。



JINUSHI
ビジネス

● 日本商業開発株式会社