

平成 26 年 6 月 4 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 ファンド」1号ファンドの解散並びに 新規の「JINUSHI ファンド」組成及び組成予定のお知らせ

当社は、かねてより、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、当社が手掛ける「JINUSHI ビジネス（後記（※）をご参照ください。）」に基づき、底地を投資対象とした不動産私募ファンド「JINUSHI ファンド」の組成・運用を進めてまいりました。

この度、平成 24 年 3 月に組成した「JINUSHI ファンド」1号ファンドの解散手続きを開始したこと並びに新規の「JINUSHI ファンド」を組成したこと及び組成予定であることも併せてお知らせいたします。

1. 「JINUSHI ファンド」1号ファンドの解散について

平成 24 年 3 月に「JINUSHI ファンド」の 1号ファンド（以下、1号ファンド、という。）を組成し、安定した利益の分配を実施してまいりましたが、1号ファンド設立当初には想定していなかった、厚生年金基金の大半が解散を余儀なくされる等の年金制度改革の流れもあり、投資家の一部に出資持分の現金化の必要性が生じてきたこと等の課題が生じておりました。

そのため、問題を先送りするのではなく、一旦、1号ファンドを解散し、投資家へ出資金の払い戻し及び利益の分配を行うことが得策と判断し、1号ファンドの解散にいたしました。

1号ファンドの解散手続きにつきましては7月中に完了する予定です。

なお、運用実績は当初想定していた4%程度を上回る運用利回りを達成するとともに売却益を加えて払い戻しを行うことができました。

2. 新規の「JINUSHI ファンド」の組成及び組成予定について

現在、年金制度改革の影響が少ない新たな機関投資家を対象とした新規の「JINUSHI ファンド」の組成に取り組んでおります。

前事業年度には大手企業年金との新たな「JINUSHI ファンド」を組成済みであり、また当事業年度上期中に大手アセットマネジメント会社をパートナーとした「JINUSHI ファンド」を立ち上げる他、合計で3件、総額約150億円の新規の「JINUSHI ファンド」の組成及び組成予定にいたしました。

なお、大手アセットマネジメント会社との「JINUSHI ファンド」につきましては後日正式に公表させていただきます。

引き続き、日本国内の現物不動産である底地に設定された「事業用定期借地権から生まれる安定したキャッシュ・フローに対する投資」という観点から、年金基金等の機関投資家の運用資金に対して提案を行い、長期にわたり安全で安定的な投資機会を複数の「JINUSHI ファンド」を通じて提供する予定であり、今後5年間で「JINUSHI ファンド」の規模を1,000億円程度へ拡大する見込みであります。

3. 今後の見通し

現時点では、本「JINUSHI ファンド」1号ファンドの解散並びに新規の「JINUSHI ファンド」組成及び組成予定による業績へ与える影響は軽微であり、平成26年5月9日発表の平成27年3月期連結業績予想の変更はありません。

(※) 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・修繕等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。

(ご参考)

平成24年3月27日付「不動産私募ファンド「JINUSHI ファンド」の組成並びに第1号投資案件実行に関するお知らせ」

以 上