

『日本土地建物プライベートリート投資法人』 設立について

日本土地建物株式会社（東京都千代田区霞が関一丁目4番1号 代表取締役社長 平松 哲郎）グループは、日土地アセットマネジメント株式会社を通じ、非上場オープンエンド型投資法人（以下「私募リート」）である『日本土地建物プライベートリート投資法人』設立の届出をいたしました。

<設立の趣旨>

私募リートは、不動産私募ファンドや上場リートと異なる商品特性を持ちますが、その市場は2010年に国内で初めて創設されて以降、長期的な安定運用を期待する投資家ニーズを背景に市場を拡大しています。2014年秋には資産規模が8,500億円を超えたとも推計され、更に市場規模の拡大が続いております。

日本土地建物グループは、これまでも、資産流動化、開発型証券化はもとより、私募ファンド等の組成を通じ、機関投資家や年金基金向けの投資商品を提供してまいりました。

今般、年金基金や機関投資家中長期の安定的な運用ニーズに応えるため、2015年2月の運用開始を目指し、総合型私募リートの設立を目的として、「日本土地建物プライベートリート投資法人」設立の届出をいたしました。

<私募リートの特徴>

・株式市場との相関関係

私募リートは、上場リートとの相対比較において、株式市場を通じた国内外の様々な要因による影響を受けにくく、株式市場との相関関係は低いと言えます。

・時価の変動性

私募リートは、市場取引により日々変動する上場リートに対し、鑑定評価に基づく基準価格を用いることで、現物不動産投資に類似した投資効果を楽しみ、不動産本来の特性である中長期的・安定的なインカム享受を展望できます。

・運用期限

従来型のクローズド・エンド型の私募不動産ファンドは期間に定めがあり、最終的な投資リターンがファンド終了時の不動産市況に左右される一方、私募リートは運用期間が無期限であるため、期限到来時の出口リスクの影響が相対的に低いと言えます。

・ガバナンス体制

私募リートは、上場リートに準じたガバナンス体制及び運用体制を有し、上場リートと同様の投資家の権利保護が図られます。

<『日本土地建物プライベートリート投資法人』の特性（予定）>

- ① 本私募リートは、年金基金や機関投資家の中長期の安定的な運用ニーズに応えるべく、優良立地、高品質の建物及び安定的なキャッシュフローを備える不動産等を主たる投資対象とし、不動産の本来の特性である、中長期・安定的なインカムゲイン享受を目指した投資戦略と運用戦略を展開する予定です。
- ② 上記①を実現するポートフォリオ戦略として、東京圏を中心に、大阪圏・名古屋圏等全国主要都市などに所在する不動産等へ投資する「地域の分散」と、オフィス、商業施設、賃貸住宅、ホテルなどへ投資する「用途の分散」とを兼ね備え、“総合型”による安定収益確保を目指します。また、安定したインカムゲインの獲得と投資元本の維持を主目的とした長期運用を志向した運用戦略を展開する予定です。
- ③ 日本土地建物グループは、不動産デベロッパーとして豊富な経験・実績を有しており、自社開発物件も数多く保有しております。本私募リートは当グループの唯一のリートであり、当グループとのスポンサーサポート契約等により、ウェアハウジング等による物件取得、マスターリース、リーシング、プロパティマネジメント、その他人材ノウハウ提供など、総合不動産会社の強みを活かした総合的なサポートを行い、持続的成長を支えます。

<投資法人設立及び運用のスケジュール>

設立届出	2014年11月4日
運用開始	2015年2月（予定）

※上記スケジュールは、本書の日付現在の計画であり、実際の本私募リートの運用開始時期などは、社内手続などにより変更される可能性があります。

<投資法人の概要>

名称	日本土地建物プライベートリート投資法人
運用開始時期	2015年2月（予定）
投資対象	総合型〔オフィス・商業施設・住宅・ホテル等〕（予定）
資産規模	約300億円〔運用開始時の規模〕（予定）

<資産運用会社（予定）の概要>

商号	日土地アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
設立	1973年4月（2007年11月商号変更）
株主	日本土地建物株式会社（100%）
代表者	福本 伸二
事業内容	不動産ファンドの組成・運用、不動産証券化、 私募リートの実運用等

以上

【お問い合わせ先】**日本土地建物株式会社**

経営企画部 広報室 原

TEL 03-3501-6906

FAX 03-3506-8940

E-mail hara.k@nittochi.co.jp