



2019年3月5日

各 位

会社名 **日神不動産株式会社**
 代表者の役職名 代表取締役社長 堤 幸 芳
 (コード番号：8881 東証第一部)
 問い合わせ先 取締役専務兼執行役員 黒 岩 英 樹
 電話番号 03 - 5360 - 2011

合同会社温故知新ファイブと
 当社連結子会社が資産運用業務受託を行っている私募投資法人(私募リート)に
 による優先交渉権覚書締結に関するお知らせ

当社は、当社連結子会社の日神不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）が資産運用業務受託を行っている私募リートの日神プライベートレジリート投資法人（以下、「NSPR」といいます。）と合同会社温故知新ファイブ（以下、「本SPC」といいます。）との間において、NSPRに対して下記2物件（以下、当該2物件を総称して又は文脈によっては個別に指して「本不動産資産」といいます。）が一定期間において優先的に売却できるよう優先交渉権の覚書（以下、「本優先交渉権覚書」といいます。）を締結致しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

本不動産資産の土地を当社が取得し、2015年12月から2016年6月の期間においてそれぞれの本不動産資産の建築に関する許認可を取得した土地を当社が匿名組合出資をするそれぞれの本不動産資産を開発する開発型の特別目的会社（以下、係るそれぞれの特別目的会社を総称して「本開発型SPC」といいます。）に資産譲渡を致しました。本開発型SPCが賃貸マンションを開発のうえ、賃貸運用を行いNSPRへのブリッジファンドの性質を有する特別目的会社（以下、「本売主SPC」といいます。）に資産譲渡をしておりました。本SPCは本売主SPCより約34億円の本不動産資産を取得するものです。本売主SPCもNSPRとの間で優先交渉権覚書を締結し、NSPRは優先交渉権を取得しておりましたが、今般、本売主SPCから本SPCへの譲渡取引（以下、かかる取引を指して「本件ビークルチェンジ取引」といいます。）をする理由は主に以下の通りでございます。

- 1) 本件ビークルチェンジ取引により、本不動産資産の簿価の圧縮が図られ、NSPRにて有利な経済条件で本不動産資産を取得する効果が計れます。
- 2) 本件ビークルチェンジ取引により、NSPRによる本不動産資産の優先交渉権期間が従前の2019年9月30日までから2020年8月31日までに期限の延長を図ることが出来ます。

記

1. 本不動産資産の概要

| | | |
|---------------|------|---------------------|
| N-STAGE 獨協大学前 | 所在地 | 埼玉県草加市栄町2-9-25 |
| | 交通 | 東武伊勢崎線「獨協大学前」駅 徒歩3分 |
| | 敷地面積 | 940.61㎡ |
| | 延床面積 | 3,916.38㎡ |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造8階建 |
| | 譲渡価格 | 1,539百万円 |

| | | |
|---------------|------|--------------------|
| N-STAGE 行徳駅前Ⅱ | 所在地 | 千葉県市川市行徳駅前4-22-1 |
| | 交通 | 東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩6分 |
| | 敷地面積 | 1,378.44㎡ |
| | 延床面積 | 2,868.68㎡ |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造6階建 |
| | 譲渡価格 | 1,836百万円 |

2. 譲渡の目的

NSPR が優先的に本不動産資産の取得を一定期間(2020年8月31日)において行えるよう本SPC及びNSPRとの間において本優先交渉権覚書を締結致します。

3. 本SPCの概要

| | |
|-----------|---|
| 名称 | 合同会社温故知新ファイブ |
| 本店所在地 | 東京都千代田区平河町一丁目6番15号 シルスフィア会計事務所内 |
| 代表者の役職・氏名 | 一般社団温故知新ファイブ 職務執行者 稲葉 孝史 |
| 事業内容 | 不動産の取得、保有及び処分 不動産の賃貸及び管理 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 |
| 資本金 | 10万円 |
| 設立年月日 | 平成31年1月23日 |
| 当社との関係 | 当社は本SPCに対し120百万円の社債引受け並びに3百万円の匿名組合出資を行っております。 |

4. 本優先交渉権覚書の概要

| | |
|------------|--|
| 名称 | 優先交渉権に関する合意書 |
| 契約締結当事者 | 合同会社温故知新ファイブ及びNSPR |
| 契約締結日 | 平成31年2月28日 |
| 契約書の主な合意内容 | 2020年8月31日までの期間において、NSPRにおいて、一定条件を満たした場合には優先的に本不動産資産を一括又は個別で取得出来る。 |

5. 本資産運用会社の概要

| | |
|-------|-------------------------|
| 名称 | 日神不動産投資顧問株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都新宿区新宿五丁目8番1号 |
| 代表者 | 代表取締役 小川右二 |
| 事業内容 | 不動産ファンドに関する投資運用・助言代理業務等 |
| 資本金 | 150,000,000円 |
| 設立年月日 | 平成25年10月1日 |

6. 本件が業績に与える影響

本件が、当社グループの連結業績に対して与える影響は軽微であります。

以 上