



平成29年6月13日

各 位

会 社 名 SAMURAI&J PARTNERS株式会社  
代表者名 代表取締役社長 安藤 潔  
コード・上場 4 7 6 4 ・ J A S D A Q  
問合せ先 総務部 IR担当 成瀬 憲一  
電話番号 0 3 - 5 2 5 9 - 5 3 0 0

### 不動産の取得に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、株式会社オリーブスパ（以下、「オリスパ」といいます。）が保有する不動産を取得することを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、当社社外取締役である藤澤信義氏、浦井大一氏は特別利害関係人であるため、本件に関する審議および決議には参加していません。

#### 記

##### 1. 取得の理由

当社グループは、平成29年5月30日付開示文書「当社連結子会社の固定資産譲渡及び特別利益（固定資産売却益）の計上に関するお知らせ」のとおり、当社連結子会社である株式会社ディーキューブが保有していた収益不動産を売却しております。当社は新たな投資先を検討しているなか、オリスパより保有不動産売却の意向があり、当社としても早急な収益体質の改善が必要であると認識しており、当社グループの成長に向け新たな収益不動産を取得することにより収益体質の改善を図るため、大阪エリアに位置する下記の収益不動産を取得することを決議いたしました。

当該物件は現在、オリスパが自社所有によりリラクゼーションサロン運営を行っており、当社が当該物件を取得後はオリスパとの賃貸借契約（契約期間は平成29年6月15日から平成39年6月30日の約10年間であります。なお、正当な理由がない限りは当社側からの中途解約はできませんが、賃借人となるオリスパは事前予告をした上で解約が可能な契約となっております。）を締結した上で引き続きリラクゼーションサロン運営を行ってまいります。

当社は新たな収益不動産を取得することにより、収益体質の改善を図り、経営基盤をより一層強化させていきたいと考えております。

## 2. 取得不動産の概要

所 在 地	大阪府大阪府中央区東心齋橋二丁目 8 番 16 号
土 地 面 積	104.09 m <sup>2</sup>
建 物 延 床 面 積	541.90 m <sup>2</sup>
建物及び付属設備取得価格	157 百万円 (税抜)
土 地 取 得 価 格	442 百万円 (税抜)
決 済 方 法	契約締結時に 200 百万円 (自己資金)、残金は分割支払 (期間は平成 35 年 9 月迄) 借入金 (注 1) により残金一括支払も並行して検討しております。
年 間 総 賃 料 収 入	年 60 百万円
稼 働 率	100%
N O I 利 回 り	約 8.6%
鑑 定 評 価 額	601 百万円 (注 2)

(注 1) 本日現在、各金融機関と借入に係る交渉中のため、詳細については確定次第改めてお知らせいたします。

(注 2) 当該物件の取得にあたり、第三者評価機関である株式会社立地評価研究所に当該物件の鑑定業務を委託し、公正な価格を算出しております。当該評価結果を踏まえ、当該物件の周辺動向、収益性、立地条件などを総合的に勘案し、当該物件の取得価格の妥当性及び合理性について十分検討を行なっております。

## 3. 相手先の概要

(1) 名 称	株式会社オリーブスパ	
(2) 所 在 地	東京都港区西麻布四丁目 22 番 7 号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 浦井 大一	
(4) 事 業 内 容	リラクゼーション施設の運営	
(5) 資 本 金	100 百万円	
(6) 設 立 年 月 日	平成 16 年 8 月 4 日	
(7) 純 資 産	13 百万円	
(8) 総 資 産	2,111 百万円	
(9) 大 株 主 及 び 持 株 比 率	NLHD 株式会社	100%

(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	NLHD 株式会社は当社の社外取締役である藤澤信義が間接的に 100%保有しております。
人 的 関 係	売主の代表者である浦井大一は、平成 29 年 4 月 26 日付にて当社の社外取締役に就任しております。
取 引 関 係	該当ありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	売主の間接的な株主である藤澤信義と売主の代表者である浦井大一は、当社の社外取締役であり、関連当事者に該当いたします。

#### 4. 取得の日程

(ア) 当社決定日	平成 29 年 6 月 13 日
(イ) 契約締結日	平成 29 年 6 月 14 日 (予定)
(ウ) 物件引渡期日	平成 29 年 6 月 14 日 (予定)

#### 5. 今後の見通し

当該物件の取得による年間収支予想は、年間賃貸収入 60 百万円、年間費用支出 8 百万円を見込んでおり、引き続き投資事業の強化と安定的な収益の確保に取り組んでまいります。

その一環として、収益不動産の取得も含めた各種事業投資に関わる案件の検討も行なってまいります。

以 上