



平成 26 年 4 月 18 日

各 位

会 社 名 日本アセットマーケティング株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 越塚 孝之
(コード番号：8922 東証マザーズ)
問 合 せ 先 取締役最高財務責任者 栗原 裕二
電 話 番 号 03-5667-8023 (代表)

固定資産（不動産及び信託受益権）の取得及び当該固定資産の賃貸借契約締結、 並びに事業用定期借地契約締結に関するお知らせ

当社は、平成25年7月26日に公表いたしました「固定資産の取得に関するお知らせ」に記載のとおり、当社の親会社である株式会社ドンキホーテホールディングス及び同社の連結子会社が保有する固定資産の一部を取得する方針を決議し、平成25年11月1日に公表いたしました「固定資産（不動産及び信託受益権）の取得及び当該固定資産の賃貸借契約締結、並びに事業用定期借地契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、固定資産の取得等を実施しております。

本日、追加で取得する対象資産の内容等を確定させ、当該資産を株式会社ドンキホーテホールディングス及び同社の連結子会社から取得すること（以下「本取得」といいます。）並びに当該資産を株式会社ドンキホーテホールディングスの連結子会社に対し賃貸（以下「本賃貸」といいます。）することの取締役会決議を行いました。

また、あわせて株式会社ドンキホーテホールディングス及び同社連結子会社から、本取得に係る一部の土地を賃借（以下「本賃借」）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。

記

1. 本取得、本賃貸及び本賃借の理由

本取得は、ドン・キホーテグループの組織再編の一環として、同グループ各社が保有する固定資産のうち建物（一部物件については、土地及び建物）を当社に集約し、当社のノウハウを活かしたさらなる効率的活用・管理を図るためのものです。

なお、当該建物については、本取得後も賃貸借契約により当社が同グループ各社に賃貸し、同グループ各社が事業を行っていく予定です。

また、本取得の内容には、土地の取得は含まれておりません（一部物件を除く）ので、当該建物に関して同グループ各社が保有もしくは賃借している土地については、事業用定期借地契約により当社が賃借を行う予定であります。

2. 取得及び賃貸する資産の内容

①固定資産の取得

(百万円)

取得先	取得予定価額の合計
株式会社ドンキホーテホールディングス	1,259
株式会社長崎屋	354
ドイト株式会社	502
日本商業施設株式会社	438
合計 (計10物件)	2,553

②信託設定される固定資産の信託受益権の取得

(百万円)

保有会社	取得予定価額の合計
株式会社ドンキホーテホールディングス	4,708
株式会社長崎屋	991
有限会社エヌエイオー	866
合計 (計14物件)	6,564

- ※1. 現時点で見込まれる取得時の予定金額を記載しております。
- ※2. 取得対象資産は株式会社ドンキホーテホールディングス及び同社連結子会社の保有物件のみであり、第三者からの賃借建物部分は含まれておりません。
- ※3. 取得対象の物件名、所在等につきましては、別紙「取得対象物件一覧表」をご参照ください。
- ※4. 信託受益権については、株式会社ドンキホーテホールディングス及び同社の連結子会社が、その保有する固定資産をみずほ信託銀行株式会社に信託設定して信託受益権を取得し、当該信託受益権を当社が取得することとしております。なお、信託受益権の取得にあたっては、みずほ信託銀行株式会社からの承諾を得ることを予定しております。

3. 本賃貸の概要

(1) 契約形態	定期建物賃貸借契約
(2) 月額賃料	賃借人の同意を得ていないため、記載しておりません。
(3) 敷金	賃借人の同意を得ていないため、記載しておりません。

※土地及び建物を取得する2物件については、建物賃貸借契約となります。

※賃貸先の法人、対象の物件名及び所在等につきましては、別紙「取得対象物件一覧表」をご参照ください。

4. 本賃借の概要

(1) 契約形態	事業用定期借地契約、土地賃貸借契約
(2) 月額賃料	賃借人の同意を得ていないため、記載しておりません。

※対象の物件名及び所在等につきましては、別紙「取得対象物件一覧表」をご参照ください。

5. 本取得、本賃貸及び本賃借の相手先の概要（平成26年4月18日現在）

①株式会社ドンキホーテホールディングス

(1) 所在地	東京都目黒区青葉台二丁目19番10号	
(2) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長兼社長兼CEO 安田 隆夫	
(3) 事業内容	グループ会社株式保有によるグループ経営企画・管理、子会社の管理業務受託、不動産管理等	
(4) 資本金	21,298百万円（平成26年3月末）	
(5) 設立年月日	昭和55年9月5日	
(6) 連結純資産	182,945百万円（平成25年12月末）	
(7) 連結総資産	440,762百万円（平成25年12月末）	
(8) 大株主及び持株比率 (平成25年12月末現在)	ラマンチャ	11.50%
	安田 隆夫	9.90%
	株式会社安隆商事	5.29%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3.95%
	ザ チェース マンハッタン バンク 385036	3.79%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3.33%
	ジェーピー モルガン チェース バンク 380055	3.11%
	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	2.82%
	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	2.63%
	メロン バンク トリーティアー クライアンツ オムニバス	2.61%
(9) 当社と当該会社との関係	資本関係	当該会社100%子会社の株式会社エルエヌが、当社株式136,000,000株（議決権所有割合49.19%）を所有しております。
	人的関係	当該会社より、取締役3名、監査役2名の派遣を受けております。
	取引関係	当社と、当該会社及び当該会社100%子会社の株式会社エルエヌは、資本業務提携契約を締結しており、①当社による、当該会社グループに対する、当該会社グループの所有不動産の効率的運用のための助言及び知見・ノウハウの提供、並びに②当該会社の知名度を活用した、当社のサービスの利用者及び認知度の拡大のための各種施策について、業務提携を行うことを合意しております。また、当該会社と土地の事業用定期借地契約を締結しております。
	関連当事者への該当状況	当社は当該会社の連結子会社に該当します。

②株式会社ドン・キホーテ

(1) 所在地	東京都目黒区青葉台二丁目19番10号
(2) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大原 孝治
(3) 事業内容	総合ディスカウントストア事業
(4) 資本金	100百万円（平成26年3月末）
(5) 設立年月日	平成25年8月14日

(6) 純資産	170,178百万円 (平成25年12月末)	
(7) 総資産	386,622百万円 (平成25年12月末)	
(8) 大株主及び持株比率	株式会社ドンキホーテホールディングス 100.00%	
(9) 当社と当該会社との関係	資本関係、人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	当社は、当該会社に対して固定資産の賃貸を行っております。
	関連当事者への該当状況	当社親会社の株式会社ドンキホーテホールディングスを親会社にもつ会社であります。

③株式会社長崎屋

(1) 所在地	東京都目黒区青葉台二丁目19番10号	
(2) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 関口 憲司	
(3) 事業内容	総合スーパー事業	
(4) 資本金	4,000百万円 (平成26年3月末)	
(5) 設立年月日	昭和23年1月31日	
(6) 純資産	36,583百万円 (平成25年6月末)	
(7) 総資産	60,906百万円 (平成25年6月末)	
(8) 大株主及び持株比率	株式会社ドンキホーテホールディングス 100.00%	
(9) 当社と当該会社との関係	資本関係、人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	当社は、当該会社と固定資産の賃貸借を行っております。
	関連当事者への該当状況	当社親会社の株式会社ドンキホーテホールディングスを親会社にもつ会社であります。

④ドイツ株式会社

(1) 所在地	埼玉県さいたま市中央区円阿弥一丁目1番3号	
(2) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 高橋 光夫	
(3) 事業内容	DIYホームセンター事業	
(4) 資本金	100百万円 (平成26年3月末)	
(5) 設立年月日	平成19年1月31日	
(6) 純資産	17,936百万円 (平成25年3月末)	
(7) 総資産	23,183百万円 (平成25年3月末)	
(8) 大株主及び持株比率	株式会社ドンキホーテホールディングス 100.00%	
(9) 当社と当該会社との関係	資本関係、人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	当社は、当該会社から固定資産の賃借を受けております。
	関連当事者への該当状況	当社親会社の株式会社ドンキホーテホールディングスを親会社にもつ会社であります。

⑤日本商業施設株式会社

(1) 所在地	東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号	
(2) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大原 孝治	
(3) 事業内容	テナント賃貸事業	

(4) 資本金	1,600百万円 (平成26年3月末)	
(5) 設立年月日	平成13年11月26日	
(6) 純資産	5,559百万円 (平成25年6月末)	
(7) 総資産	39,030百万円 (平成25年6月末)	
(8) 大株主及び持株比率	株式会社ドンキホーテホールディングス 100.00%	
(9) 当社と当該会社との関係	資本関係、人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	当社は、当該会社と固定資産の賃貸借を行っております。
	関連当事者への該当状況	当社親会社の株式会社ドンキホーテホールディングスを親会社にもつ会社であります。

⑥有限会社エヌエイオー

(1) 所在地	東京都目黒区青葉台二丁目19番10号	
(2) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 高 将紀	
(3) 事業内容	不動産管理事業	
(4) 資本金	10百万円 (平成26年3月末)	
(5) 設立年月日	平成2年6月26日	
(6) 純資産	△1,811百万円 (平成25年12月末)	
(7) 総資産	6,052百万円 (平成25年12月末)	
(8) 大株主及び持株比率	合同会社名古屋栄地所 (株式会社ドンキホーテホールディングス100%子会社) 100.00%	
(9) 当社と当該会社との関係	資本関係、人的関係、 取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への 該当状況	当社親会社の株式会社ドンキホーテホールディングスを親会社にもつ会社であります。

6. 日程

①本取得及び本賃貸

取締役会決議日：平成26年4月18日
 売買契約締結日：平成26年4月23日 (予定)
 賃貸借契約締結日：平成26年4月23日 (予定)
 取 得 日：平成26年5月1日 (予定)

②本賃借

取締役会決議日：平成26年4月18日
 土地賃貸借契約締結日：平成26年4月23日 (予定)
 事業用定期借地契約締結日：平成26年5月1日 (予定)
 賃 借 開 始 日：平成26年5月1日 (予定)

7. 今後の見通し

平成27年3月期に与える影響については現在精査中であり、業績に重大な影響を与えると判明した場合には、速やかにお知らせいたします。

8. 支配株主との取引等に関する事項

本取得及び本賃貸借については、株式会社ドンキホーテホールディングスは当社の親会社であり、他4社は当社と同一の親会社を持つ会社であることから、支配株主との取引等に該当します。

当社は、平成25年10月23日付コーポレート・ガバナンス報告書の「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」に定めるとおり、上場会社として一定の独立性を確保し、支配株主との取引等においても、一般取引条件と同様に、取引内容及び条件等を公正かつ適切なものとするとしております。

今般の決議においては少数株主の利益を不当に害することのないよう次の措置を講じ、双方協議の上適正かつ適法に合理的に決定しており、上記指針に適合するものと考えております。

①公正性を担保するため及び利益相反を回避するために講じた措置

当社は、公正性を担保するために第三者である不動産鑑定士を選定し、その不動産鑑定士による調査結果を基に交渉の上、取得価額及び賃料を決定しており、取引内容・取引条件等は適切であると判断しております。

当社取締役である越塚孝之、安本龍司及び榎原裕二は、株式会社ドンキホーテホールディングスから派遣された取締役であり、それぞれ、同社子会社の取締役、または従業員を兼務しております。そのため、当社は、利益相反を回避するために、本取引が当社の利益を犠牲にして株式会社ドンキホーテホールディングスの利益を図るものではないことについて、株式会社ドンキホーテホールディングスと利害関係のない独立役員である当社社外監査役 馬淵亜紀子氏の意見を得ることとしました。そこで、本日の当社取締役会において、社外監査役 馬淵亜紀子氏に対してこれに対する意見を求めたところ、同氏は、当社が株式会社ドンキホーテホールディングスが委託している不動産鑑定士とは別に第三者である不動産鑑定士を選定した上で、当該不動産鑑定士による調査結果を基に交渉の上、取得価額及び賃料を決定していること、及び、当該不動産鑑定の内容などから「本取引が当社の利益を犠牲にして株式会社ドンキホーテホールディングスの利益を図るものではなく、利益相反を回避するための措置が取られている。」との意見を表明しております。

②当該取引等が少数株主にとって不利益なものでないことに関する支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要

支配株主と利害関係のない独立役員である当社社外監査役 馬淵亜紀子氏が、上記の検討結果を踏まえたうえで、本日の当社取締役会において「取得の目的は、ドン・キホーテグループ各社が保有する固定資産のうち建物（一部物件については、土地及び建物）を当社に集約することで、当社において、そのノウハウを活かした効率的活用・管理を提供するためであるところ、これにより当社の収益力の向上が見込まれる。交渉過程、取得価額及び賃料の公正性についても、株式会社ドンキホーテホールディングスが委託している不動産鑑定士とは別に、当社において第三者である不動産鑑定士を選定した上で、当該不動産鑑定士による調査結果を基に交渉の上、取得価額及び賃料を決定しており公正性が担保されている。以上の観点から総合的に判断し、本取得及び本賃貸取引が少数株主にとって不利益なものではない。」との意見を表明しております。

以 上

取得対象物件一覧表

(単位:百万円)

区分	物件名	保有会社	所在地	対象資産	賃貸先	取得予定 価額計	
固定資産の取得対象物件	ピカソ環七江戸川店	ドンキHD	東京都江戸川区	建物	ドンキ	1,259	
	京王堀之内店	ドンキHD	東京都八王子市	建物	ドンキ		
	MEGAドン・キホーテ 春日部店※3	ドンキHD	埼玉県春日部市	建物	ドンキ		
	MEGAドン・キホーテ 鶴沼店	ドンキHD	岐阜県各務原市	建物	ドンキ		
	八尾店	ドンキHD	大阪府八尾市	建物	ドンキ		
	松山店	ドンキHD	愛媛県松山市	建物	ドンキ		
	小田原店	長崎屋	神奈川県小田原市	建物・土地	長崎屋		354
	MEGAドン・キホーテ 春日部店※2※3	ドイツ	埼玉県春日部市	建物	ドンキ	502	
	川越店※2	ドイツ	埼玉県川越市	建物	ドンキ	438	
	パウ高松店	日本商業施設	香川県高松市	建物	ドンキ		
小計 (10 物件)						2,553	
信託設定される固定資産の信託受益権の取得対象物件	山形鳴南店	ドンキHD	山形県山形市	建物	ドンキ	4,708	
	府中店	ドンキHD	東京都府中市	建物	ドンキ		
	MEGAドン・キホーテ 東久留米店	ドンキHD	東京都東久留米市	建物	ドンキ		
	MEGAドン・キホーテ 豊田本店	ドンキHD	愛知県豊田市	建物	ドンキ		
	刈谷店※2	ドンキHD	愛知県刈谷市	建物	ドンキ		
	福井大和田店	ドンキHD	福井県福井市	建物	ドンキ		
	MEGAドン・キホーテ 岐阜瑞穂店	ドンキHD	岐阜県瑞穂市	建物	ドンキ		
	MEGAドン・キホーテ 四日市店※2	ドンキHD	三重県四日市市	建物	ドンキ		
	MEGAドン・キホーテ 宇治店	ドンキHD	京都府宇治市	建物	ドンキ		
	MEGAドン・キホーテ 富田林店※2	ドンキHD	大阪府富田林市	建物	ドンキ		
	MEGAドン・キホーテ うるま店	ドンキHD	沖縄県うるま市	建物	ドンキ		
	小樽店	長崎屋	北海道小樽市	建物・土地	長崎屋		991
	中標津店※4	長崎屋	北海道標津郡	建物	長崎屋		
	MEGAドン・キホーテ 浜松可美店	エヌエイオー	静岡県浜松市	建物	長崎屋	866	
小計 (14 物件)						6,564	
合計 (24 物件)						9,117	

会社略称：

ドンキHD：株式会社ドンキホールディングス、ドンキ：株式会社ドン・キホーテ
 長崎屋：株式会社長崎屋、日本商業施設：日本商業施設株式会社、ドイツ：ドイツ株式会社
 エヌエイオー：有限会社エヌエイオー

- ※1. 小田原店と小樽店を除く、上記物件の土地部分について、当社と建物保有会社との間で、事業用定期借地契約を締結する予定であります。
- ※2. 当該物件の土地部分について、当社と建物保有会社との間で、事業用定期借地契約に加え、土地賃貸借契約も締結する予定であります。
- ※3. MEGAドン・キホーテ春日部店は、ドンキHDとドイツの保有部分がそれぞれあるため、別表記としております。
- ※4. 関係者の承諾を得られることなどを当該資産取得の条件としております。