

平成30年6月13日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区南青山一丁目15番9号  
ジャパンエクセレント投資法人  
代表者名 執行役員 小川 秀彦  
(コード番号: 8987)

資産運用会社名  
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 小川 秀彦  
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計  
TEL. 03-5412-7911 (代表)

資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得に関するお知らせ

〔「海老名プライムタワー」の譲渡、

「広島第一生命OSビルディング」・「横浜弁天通第一生命ビルディング」の取得〕

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の譲渡及び取得（以下「本取引」といいます。）を決定いたしましたのでお知らせいたします。

なお、本取引は、譲渡資産における貸借の解消を伴いますので、あわせてお知らせいたします。

記

1. 本取引の概要

(1) 譲渡予定資産

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| ① 物件名称                            | 海老名プライムタワー       |
| ② 譲渡資産                            | 不動産を信託財産とする信託受益権 |
| ③ 譲渡価格 (注1)                       | 5,600百万円         |
| ④ 想定帳簿価額 (注2) (注3)                | 5,670百万円         |
| ⑤ 譲渡価格と想定帳簿価額の<br>差額③-④ (注2) (注4) | -70百万円           |
| ⑥ 売買契約締結日                         | 平成30年6月13日       |
| ⑦ 譲渡日                             | 平成30年6月15日       |
| ⑧ 譲渡先                             | 海老名中央合同会社        |
| ⑨ 譲渡代金の使途                         | 物件取得資金及び手元資金に充当  |

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「想定帳簿価額」とは、当該物件の譲渡日（平成30年6月15日）時点における想定帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡価格と想定帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

以下、上記譲渡予定資産を「譲渡物件」といいます。



(2) 取得予定資産

|              |                    |                     |
|--------------|--------------------|---------------------|
| ① 物件名称       | 広島第一生命OS<br>ビルディング | 横浜弁天通第一生命<br>ビルディング |
| ② 取得予定資産     | 不動産を信託財産とする信託受益権   |                     |
| ③ 取得予定価格 (注) | 2,780百万円           | 640百万円              |
| ④ 売買契約締結日    | 平成30年6月13日         |                     |
| ⑤ 取得予定日      | 平成30年6月15日         |                     |
| ⑥ 取得先        | 第一生命保険株式会社         |                     |
| ⑦ 取得資金       | 手元資金 (譲渡代金の一部)     |                     |
| ⑧ 決済方法       | 取得時一括決済            |                     |

(注) 消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

以下、上記取得予定資産を「取得2物件」といいます。

2. 本取引の理由

本投資法人は、昨今の活況な不動産市況に鑑み、従来の築年数の経過した物件の入替に加え、含み損を抱える物件や低収益物件の入替による、ポートフォリオの収益性向上と体質強化戦略を推進しています。

海老名プライムタワーは、多額の含み損を抱えていること、立地特性から将来の成長性が限定的であることから、上記戦略に基づく譲渡及び資産入替について、これまで検討して参りました。

今般、同物件に対し複数の購入意向が寄せられるなか、一方で、第一生命保険株式会社 (以下「第一生命」といいます。) より同社が保有する広島第一生命 OS ビルディング及び横浜弁天通第一生命ビルディングの売却の打診を受けたものです。

譲渡及び取得について検討を行った結果、前期末鑑定評価額 (4,340 百万円) を上回る価格での譲渡が見込まれ、本投資法人の含み損益の改善によりポートフォリオの質を改善し NAV (純資産価値) の増加が図れることから、本取引を実施することとしたものです (本取引による1口当たりNAV及び含み損益の変化の詳細は、下記【本取引による財務指標等の変化】をご参照ください)。

上記のほか、取得2物件の取得決定に際し評価した点は、下記「4. 取得の内容」欄における「取得予定資産の評価」欄をご参照ください。

【本取引による財務指標等の変化】(注)

|          | 本取引前      | 本取引後      | 差異        |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1口当たりNAV | 131,899円  | 133,150円  | +1,251円   |
| 含み損益     | 28,287百万円 | 29,921百万円 | +1,634百万円 |

(注) 算出方法は以下のとおりです。

1口当たりNAV

本取引前：第23期末 (平成29年12月期末) の1口当たりNAV

本取引後：本取引前の数値に取得2物件の「鑑定評価額と取得予定価格との差額」(発行済投資口数で除したものを)を加算、譲渡物件の第23期末の「鑑定評価額と帳簿価額との差額」(発行済投資口数で除したものを)を減算

含み損益

本取引前：第23期末 (平成29年12月期末) の含み損益

本取引後：本取引前の数値に取得2物件の「鑑定評価額と取得予定価格との差額」を加算、譲渡物件の第23期末の「鑑定評価額と帳簿価額との差額」を減算



Japan Excellent, Inc.

### 3. 譲渡及び貸借の解消の内容

#### (1) 譲渡予定資産及び貸借の概要

|                         |   |                          |
|-------------------------|---|--------------------------|
| 物件の名称                   | 海老名プライムタワー（物件番号：III-8）  |                          |
| 特定資産の種類                 | 不動産信託受益権  |                          |
| 信託受託者                   | みずほ信託銀行株式会社   |                          |
| 信託期間                    | 平成19年3月29日から平成38年6月30日  |                          |
| 所在地（住居表示）               | 神奈川県海老名市中央二丁目9番50号  |                          |
| 用途 <sup>(注1)</sup>      | 事務所・ホテル・会館・店舗・体育館   |                          |
| 構造 <sup>(注1)</sup>      | 事務所・ホテル・会館・店舗：鉄骨造、鉄筋コンクリート造、<br>鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上25階建<br>体育館：鉄骨鉄筋コンクリート造地上3階建 |                          |
| 面積 <sup>(注1)</sup>      | 土地  | 12,008.62 m <sup>2</sup> |
|                         | 建物（延床面積）  | 55,806.20 m <sup>2</sup> |
| 所有形態 <sup>(注2)</sup>    | 土地  | 所有権（共有）                  |
|                         | 建物  | 区分所有権（共有）・所有権（共有）        |
| 建築時期 <sup>(注1)</sup>    | 平成7年5月31日   |                          |
| 取得価格                    | 6,470百万円  |                          |
| 鑑定評価額                   | 4,340百万円  |                          |
| 価格時点                    | 平成30年4月1日   |                          |
| 鑑定評価機関                  | 一般財団法人日本不動産研究所  |                          |
| 地震 PML <sup>(注3)</sup>  | 6.53%（SOMPO リスケアマネジメント株式会社作成の地震 PML 評価報告書による）                                 |                          |
| 担保設定の有無                 | なし  |                          |
| 賃貸可能面積 <sup>(注4)</sup>  | 25,256.43 m <sup>2</sup>  |                          |
| 賃貸面積 <sup>(注5)</sup>    | 24,530.70 m <sup>2</sup>  |                          |
| テナント総数                  | 38  |                          |
| 月額契約賃料 <sup>(注6)</sup>  | 56,956千円  |                          |
| 敷金・保証金等 <sup>(注7)</sup> | 409,844千円   |                          |
| 稼働率 <sup>(注8)</sup>     | 97.1%   |                          |

(注1) 「用途」「構造」「面積」「建築時期」については登記簿又は竣工図上の表示をもとに記載しています。

なお、本物件は2棟の建物から構成されています。このうち、一方の区分所有建物（事務所・ホテル・会館・店舗）について本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分は、44,371.35 m<sup>2</sup>であり、共有持分の割合は70/100です。また、他方の建物（体育館）（3,072.61 m<sup>2</sup>）を70/100の割合で共有しています。

(注2) 「所有形態」については、信託受託者の所有形態を記載しています。

(注3) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、想定した予定使用期間（50年間）における発生確率10%を超える地震による被害の程度を、予想損失額の建物再調達価格に対する割合で示したものです。

(注4) 「賃貸可能面積」は、共有する専有部分の総賃貸可能面積に本持分の割合（100分の70）を乗じた面積のうち、平成30年4月30日現在において賃貸が可能な貸室面積を記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として、平成30年4月30日現在においてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、当該マスターリースに係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、平成30年4月30日現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて賃貸面積を算出しています。本書において賃貸面積を元に数値を算定する場合、同様とします。

(注6) 「月額契約賃料」は、原則として、平成30年4月30日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの。但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）に本持分の割合（100分の70）を乗じた金額を記載しています。

(注7) 「敷金・保証金等」は、原則として、平成30年4月30日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額に本持分の割合（100分の70）を乗じた金額を記載しています。

(注8) 「稼働率」は、平成30年4月30日現在における信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。



Japan Excellent, Inc.

(2) 譲渡先の概要

|                 |                             |  |
|-----------------|-----------------------------|--|
| 商号              | 海老名中央合同会社                   |  |
| 本店所在地           | 東京都港区元赤坂一丁目1番8号 株式会社赤坂国際会計内 |  |
| 職務執行者           | 池田 勉                        |  |
| 資本の額            | 100万円 (平成30年5月10日現在)        |  |
| 出資者             | 譲渡先の同意が得られていないため非開示         |  |
| 設立年月日           | 平成30年5月10日                  |  |
| 投資法人・資産運用会社との関係 | 資本関係                        | 該当事項はありません。  |
|                 | 人的関係                        | 該当事項はありません。  |
|                 | 取引関係                        | 平成29年12月期において、本投資法人・本資産運用会社との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありません。 |
|                 | 関連当事者への該当状況                 | 当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。                      |

(3) 媒介の概要

媒介者は国内法人ですが、開示の同意が得られていないため、記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該媒介者との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該媒介者並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(4) 本資産運用会社の利害関係について

譲渡先である海老名中央合同会社及び媒介者は、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「スポンサー関係者取引規程」上の「スポンサー関係者」のいずれにも該当しません。

4. 取得の内容

(1) 広島第一生命 OS ビルディング

①取得予定資産の評価

A 立地

本物件は、近年、周辺で再開発が進む JR 山陽本線・山陽新幹線「広島」駅から徒歩6分に位置しており、新幹線を利用する企業にとっては特に利便性の高い立地となっています。また広島電鉄「稲荷町」電停から徒歩2分に位置しており、本投資法人が保有する JEI 広島八丁堀ビルが立地する八丁堀や紙屋町といった従前のオフィス・商業集積エリアとのアクセスも良好です。加えて広島駅から南西に伸びる幅員約50mの市道に面していることから高い視認性を有しています。

B 建物・設備

本物件は、地下1階から12階までをオフィスとする物件です。基準階面積は約190坪で、最小約30坪から分割対応可能なフロアプランとなっており、テナントの賃借面積の希望に柔軟に対応することができます。また、66台収容の機械式駐車場を有しており、広島駅徒歩圏立地の希少性と併せて様々なテナントニーズに対応可能です。

築29年が経過していますが、共用部・各設備等のリニューアルが継続的に行われており、オフィスビルとして十分な競争力を有しています。

②取得予定資産の概要

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| 物件の名称                   | 広島第一生命 OS ビルディング |
| 特定資産の種類 <sup>(注1)</sup> | 不動産信託受益権         |
| 信託受託者 <sup>(注1)</sup>   | みずほ信託銀行株式会社 (予定) |
| 信託設定日 <sup>(注1)</sup>   | 平成30年6月15日 (予定)  |



Japan Excellent, Inc.

|                                |                    |   |
|--------------------------------|--------------------|---|
| 信託満了日 <sup>(注1)</sup>          |                    | 平成40年5月31日(予定)                              |
| 所在地                            | 地番 <sup>(注2)</sup> | 広島県広島市南区の場町1丁目2番4外                          |
|                                | 住居表示               | 広島県広島市南区の場町1丁目2番21号                         |
| 用途 <sup>(注3)</sup>             |                    | 事務所・店舗・駐車場                                  |
| 面積                             | 土地 <sup>(注4)</sup> | 1,338.38㎡                                   |
|                                | 建物 <sup>(注5)</sup> | 10,696.54㎡                                  |
| 構造 <sup>(注2)</sup>             |                    | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付12階建                  |
| 建築時期 <sup>(注2)</sup>           |                    | 平成元年3月7日                                    |
| 設計者                            |                    | 清水建設株式会社                                    |
| 施工者                            |                    | 清水建設株式会社                                    |
| 建築確認機関                         |                    | 広島市   |
| 所有形態 <sup>(注6)</sup>           | 土地                 | 所有権   |
|                                | 建物                 | 所有権   |
| 鑑定評価額                          |                    | 3,000,000,000円                              |
| 価格時点                           |                    | 平成30年4月1日                                   |
| 鑑定評価機関                         |                    | 一般財団法人日本不動産研究所                              |
| 地震PML <sup>(注7)</sup>          |                    | 9.89% (SOMPOリスクアマネジメント株式会社作成の地震PML評価報告書による) |
| 担保設定の有無                        |                    | なし  |
| プロパティ・マネジメント会社 <sup>(注8)</sup> |                    | 株式会社第一ビルディング                                |
| マスターリース会社 <sup>(注9)</sup>      |                    | 株式会社第一ビルディング                                |
| 特記事項                           |                    | 該当ありません。                                    |

(注1) 「特定資産の種類」については、取得予定資産の種類を記載しています。取得予定日に、売主及び信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。

(注2) 「地番」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注3) 「用途」については登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注4) 登記簿上表示されている土地の面積の合計を記載しています。

(注5) 登記簿上表示されている建物の床面積の合計を記載しています。なお、本物件建物は、建築基準法第59条の2に基づく総合設計の許可を得て建築されたものです。

(注6) 「所有形態」については、取得予定資産の所有形態を記載しています。

(注7) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、想定した予定使用期間(50年間)における発生確率10%を超える地震による被害の程度を、予想損失額の建物再調達価格に対する割合で示したものです。

(注8) 本投資法人による取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注9) 本投資法人による取得後に賃貸する予定のマスターリース会社を記載しています。マスターリースの形態はパス・スルー型です。

### ③賃貸状況等<sup>(注1)</sup>

|                         |               |               |               |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 賃貸可能面積 <sup>(注2)</sup>  | 7,529.52㎡     |               |               |               |               |
| 賃貸面積 <sup>(注2)</sup>    | 7,529.52㎡     |               |               |               |               |
| テナント総数                  | 1             |               |               |               |               |
| 月額契約賃料 <sup>(注3)</sup>  | 20,471千円      |               |               |               |               |
| 敷金・保証金等 <sup>(注4)</sup> | 174,155千円     |               |               |               |               |
| 稼働率の推移                  | 平成25年<br>12月末 | 平成26年<br>12月末 | 平成27年<br>12月末 | 平成28年<br>12月末 | 平成29年<br>12月末 |
|                         | 97.6%         | 98.2%         | 97.5%         | 98.9%         | 98.9%         |

(注1) 平成30年6月13日現在の賃貸の状況並びに平成30年6月15日付締結予定の上記②のマスターリース会社への賃貸及び売主である第一生命への賃貸(後記「(6) 売主との賃貸借契約」をご参照ください。)を前提としています。

(注2) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、何れも駐車場・倉庫等の附属施設を除きます。

(注3) 「月額契約賃料」は、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、同契約に表示された月額賃料(共益費を含みますが、駐車場・倉庫等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(消費税等は含みません。)につき千円未満を切り捨てた金額で記載しています。

(注4) 「敷金・保証金等」は、エンドテナントから預託を受けている敷金・保証金等(駐車場・倉庫等の附属施設に係るものを除きます。)の残高(返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額)につき千円未満を切り捨てた金額で記載しています。



Japan Excellent, Inc.

(2) 横浜弁天通第一生命ビルディング

①取得予定資産の評価

A 立地

本物件は、JR 根岸線・市営地下鉄線「関内」駅から徒歩6分、みなとみらい線「馬車道」駅徒歩3分に位置しており、神奈川県庁や横浜市役所が所在し横浜市の主要オフィスエリアの1つである関内エリアに所在しています。現在、本物件の最寄り駅である馬車道駅付近に、横浜市庁舎の移転計画が進められており、今後の更なる発展が期待される立地です。また、幅員約25mの県道・通称「関内大通り」沿いの角地に立地しており高い視認性を有しています。

B 建物・設備

本物件は、1階から9階までをオフィスとする物件です。基準階面積は約72坪で、整形な空間を有し、2分割対応が可能となっています。また、22台収容の機械式駐車場を有しています。

築31年が経過していますが、各設備等について継続的なメンテナンスが行われており、比較的築古且つ中小規模のオフィスビルが多い当該エリアにおいて競争力を有しています。

②取得予定資産の概要

|                                |                    |   |
|--------------------------------|--------------------|---|
| 物件の名称                          |                    | 横浜弁天通第一生命ビルディング   |
| 特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>        |                    | 不動産信託受益権  |
| 信託受託者 <sup>(注1)</sup>          |                    | みずほ信託銀行株式会社(予定)   |
| 信託設定日 <sup>(注1)</sup>          |                    | 平成30年6月15日(予定)  |
| 信託満了日 <sup>(注1)</sup>          |                    | 平成40年5月31日(予定)  |
| 所在地                            | 地番 <sup>(注2)</sup> | 神奈川県横浜市中区弁天通4丁目59番外   |
|                                | 住居表示               | 神奈川県横浜市中区弁天通4丁目59番地   |
| 用途 <sup>(注3)</sup>             |                    | 事務所・駐車場・店舗  |
| 面積                             | 土地 <sup>(注4)</sup> | 429.75 m <sup>2</sup>   |
|                                | 建物 <sup>(注5)</sup> | 2,934.55 m <sup>2</sup>   |
| 構造 <sup>(注2)</sup>             |                    | 鉄骨造陸屋根9階建   |
| 建築時期 <sup>(注2)</sup>           |                    | 昭和61年12月11日   |
| 設計者                            |                    | 日本建設株式会社  |
| 施工者                            |                    | 日本建設株式会社  |
| 建築確認機関                         |                    | 横浜市   |
| 所有形態 <sup>(注6)</sup>           | 土地                 | 所有権   |
|                                | 建物                 | 所有権   |
| 鑑定評価額                          |                    | 659,000,000円  |
| 価格時点                           |                    | 平成30年4月1日   |
| 鑑定評価機関                         |                    | 一般財団法人日本不動産研究所  |
| 地震PML <sup>(注7)</sup>          |                    | 5.92% (SOMPOリスクアマネジメント株式会社作成の地震PML評価報告書による)   |
| 担保設定の有無                        |                    | なし  |
| プロパティ・マネジメント会社 <sup>(注8)</sup> |                    | 株式会社第一ビルディング  |
| マスターリース会社 <sup>(注9)</sup>      |                    | 株式会社第一ビルディング  |
| 特記事項                           |                    | 本物件の消防用設備について、消防法に基づく検査済証の所在を確認できていませんが、横浜市条例に基づく横浜市中消防署長作成の昭和61年12月13日付消防用設備等完成検査結果通知書により、かかる設備が消防法の基準に適合する旨通知を受けています。 |

(注1)「特定資産の種類」については、取得予定資産の種類を記載しています。取得予定日に、売主及び信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。

(注2)「地番」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。



Japan Excellent, Inc.

- (注3) 「用途」については登記簿上の表示をもとに記載しています。  
 (注4) 登記簿上表示されている土地の面積の合計を記載しています。  
 (注5) 登記簿上表示されている建物の床面積の合計を記載しています。  
 (注6) 「所有形態」については、取得予定資産の所有形態を記載しています。  
 (注7) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、想定した予定使用期間 (50 年間) における発生確率 10% を超える地震による被害の程度を、予想損失額の建物再調達価格に対する割合で示したものです。  
 (注8) 本投資法人による取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。  
 (注9) 本投資法人による取得後に賃貸する予定のマスターリース会社を記載しています。マスターリースの形態はバス・スルー型です。

③ 賃貸状況等 (注1)

|              |                           |                  |                  |                  |                  |
|--------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 賃貸可能面積 (注2)  | 2, 119. 49 m <sup>2</sup> |                  |                  |                  |                  |
| 賃貸面積 (注2)    | 2, 119. 49 m <sup>2</sup> |                  |                  |                  |                  |
| テナント総数       | 1                         |                  |                  |                  |                  |
| 月額契約賃料 (注3)  | 5, 735 千円                 |                  |                  |                  |                  |
| 敷金・保証金等 (注3) | 55, 523 千円                |                  |                  |                  |                  |
| 稼働率の推移       | 平成 25 年<br>12 月末          | 平成 26 年<br>12 月末 | 平成 27 年<br>12 月末 | 平成 28 年<br>12 月末 | 平成 29 年<br>12 月末 |
|              | 100. 0%                   | 94. 1%           | 94. 1%           | 88. 7%           | 100. 0%          |

- (注1) 平成 30 年 6 月 13 日現在の賃貸の状況並びに平成 30 年 6 月 15 日付締結予定の上記②のマスターリース会社への賃貸及び売主である第一生命への賃貸 (後記「(5) 売主との賃貸借契約」をご参照ください。) を前提にしています。  
 (注2) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、何れも駐車場・倉庫等の附属施設を除きます。  
 (注3) 「月額契約賃料」は、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、同契約に表示された月額賃料 (共益費を含みますが、駐車場・倉庫等の附属施設の使用料は除きます。) の合計額 (消費税等は含みません。) につき千円未満を切り捨てた金額で記載しています。  
 (注4) 「敷金・保証金等」は、エンドテナントから預託を受けている敷金・保証金等 (駐車場・倉庫等の附属施設に係るものを除きます。) の残高 (返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額) につき千円未満を切り捨てた金額で記載しています。

(3) 売主の概要

|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| 名 称                 | 第一生命保険株式会社                                 |  |
| 所在地                 | 東京都千代田区有楽町 1-13-1                          |  |
| 役員に関する事項            | 代表取締役社長 稲垣 精二                              |  |
| 資本金の額               | 600 億円 (平成 30 年 3 月 31 日現在)                |  |
| 純資産                 | 2, 888, 259 百万円 (平成 30 年 3 月 31 日現在)       |  |
| 総資産                 | 36, 339, 190 百万円 (平成 30 年 3 月 31 日現在)      |  |
| 主な事業内容              | 生命保険業                                      |  |
| 設立年月日               | 平成 28 年 4 月 1 日                            |  |
| 大株主                 | 第一生命ホールディングス株式会社 100% (平成 30 年 3 月 31 日現在) |  |
| 本投資法人・本資産運用会社と売主の関係 | 資本関係                                       | 平成 29 年 12 月 31 日現在において、本投資法人の投資口を 20, 660 口 (発行済投資口総数の 1. 582%) 保有しています。また、本資産運用会社の株式を 2, 340 株 (発行済株式総数の 26. 0%) 保有しており、投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) に定める利害関係人等に該当します。また、利益相反行為を排除することにより適切な投資法人の資産運用を行うことを目的として本資産運用会社が定めたスポンサー関係者との取引規程 (以下「スポンサー関係者取引規程」といいます。) 上のスポンサー関係者に該当します。 |
|                     | 人的関係                                       | 平成 29 年 12 月 31 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 5 名が、売主からの出向者です。  |
|                     | 取引関係                                       | 平成 29 年 12 月期において、本投資法人・本資産運用会社との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありません。   |
|                     | 関連当事者への該当状況                                | 本投資法人の関連当事者には該当しません。本資産運用会社の主要株主です。  |



Japan Excellent, Inc.

(4) 物件取得者等の状況

①広島第一生命 OS ビルディング

| 物件取得者等の状況       | 現所有者・信託受益者                | 前所有者                                  | 前々所有者 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|-------|
| 商号              | 第一生命保険株式会社                | 第一生命ホールディングス株式会社                      | 該当なし  |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 前記「(3) 売主の概要」をご参照ください。    | 現所有者の100%親会社                          |       |
| 取得経緯・理由等        | 前所有者の保険持株会社化のための会社分割により承継 | 開発目的及び投資運用目的                          |       |
| 取得時期            | 平成28年10月1日                | 平成元年3月7日(新築)。一部持分については、平成19年7月13日に取得。 |       |
| 取得価格            | 承継のため該当なし                 | 該当なし                                  |       |

②横浜弁天通第一生命ビルディング

| 物件取得者等の状況       | 現所有者・信託受益者                | 前所有者             | 前々所有者 |
|-----------------|---------------------------|------------------|-------|
| 商号              | 第一生命保険株式会社                | 第一生命ホールディングス株式会社 | 該当なし  |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 前記「(3) 売主の概要」をご参照ください。    | 現所有者の100%親会社     |       |
| 取得経緯・理由等        | 前所有者の保険持株会社化のための会社分割により承継 | 開発目的及び投資運用目的     |       |
| 取得時期            | 平成28年10月1日                | 昭和61年12月11日(新築)  |       |
| 取得価格            | 承継のため該当なし                 | -                |       |

(5) 売主との賃貸借契約

スポンサーであり売主でもある第一生命は、取得2物件のそれぞれにつき一部を自社使用しており本投資法人の取得後も入居を継続するため、以下の賃貸借契約を締結する予定です。

なお、賃貸先の概要につきましては前記「(3) 売主の概要」をご参照ください。

|       | 広島第一生命 OS ビルディング                  | 横浜弁天通第一生命ビルディング       |
|-------|-----------------------------------|-----------------------|
| 賃貸先   | 第一生命保険株式会社                        |                       |
| 契約締結日 | 平成30年6月15日(予定)                    |                       |
| 契約形態  | 普通借家契約                            |                       |
| 契約期間  | 平成30年6月15日から平成32年6月14日 以降2年間の自動更新 |                       |
| 賃貸面積  | 2,409.63 m <sup>2</sup>           | 239.85 m <sup>2</sup> |
| 契約賃料  | 非開示 <sup>(注2)</sup>               |                       |

(注1) 本投資法人は、取得2物件につき各々マスターリース会社に信託受託者を通じて本物件の賃貸権原を授与する予定であり、実際に契約を締結するのは各々のマスターリース会社となります。

(注2) 賃料を開示することについて賃貸先の同意が得られていないため記載しておりません。





Japan Excellent, Inc.

(6) 媒介の概要

媒介者は国内法人ですが、開示の同意が得られていないため、記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該媒介者との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該媒介者並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(7) 取得2物件に係る本資産運用会社の利害関係について

売主であり賃貸先である第一生命及びプロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社となる株式会社第一ビルディングは、投信法に定める利害関係人等及びスポンサー関係者取引規程上のスポンサー関係者に該当します。かかる利害関係人等及びスポンサー関係者との契約の締結にあたり、本資産運用会社においては、当該規程に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による承認、投資委員会による審議及び決議を経ています。

5. 本取引の予定

平成30年6月13日 資産の譲渡及び取得の決定

平成30年6月13日 契約締結

平成30年6月15日 受渡期日

6. 決済方法

譲渡物件の譲渡時及び取得2物件の取得時に一括して決済を行う予定です。

7. 今後の見通し

本取引による平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）及び平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30年12月31日）の運用状況の予想への影響は軽微であり、変更はありません。



Japan Excellent, Inc.

8. 取得2物件及び譲渡物件の鑑定評価書概要

(1) 取得予定資産

|        |                  |
|--------|------------------|
| 物件名称   | 広島第一生命 OS ビルディング |
| 鑑定評価額  | 3,000,000,000 円  |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所   |
| 価格時点   | 平成30年4月1日        |

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

| 項目                              | 内容        | 概要等   |
|---------------------------------|-----------|---|
| 収益価格                            | 3,000,000 |   |
| 直接還元法による価格                      | 3,040,000 |   |
| 運営収益                            | 281,546   |   |
| 可能総収益                           | 291,430   | 中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上  |
| 空室等損失等                          | 9,884     | 中長期安定的な稼働率水準を査定し計上  |
| 運営費用                            | 104,246   |   |
| 維持管理費<br>PM フィー <sup>(注2)</sup> | 36,013    | 維持管理費については過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に個別性を、PM フィーについては予定の契約条件を参考に、類似不動産の水準及び個別性を、それぞれ考慮して計上  |
| 水道光熱費                           | 26,300    | 過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上   |
| 修繕費                             | 12,382    | 過年度実績額を参考に、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上                              |
| テナント募集費用等                       | 2,209     | 仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上   |
| 公租公課                            | 26,297    | 公租公課関係資料に基づき計上  |
| 損害保険料                           | 1,045     | 保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上  |
| その他費用                           | 0         |   |
| 運営純収益                           | 177,300   |   |
| 一時金の運用益                         | 1,845     | 運用利回りを1.0%として運用益を査定   |
| 資本的支出                           | 30,340    | 今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費を勘案の上査定        |
| 純収益                             | 148,805   |   |
| 還元利回り                           | 4.9%      | 対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定              |
| DCF 法による価格                      | 2,960,000 |   |
| 割引率                             | 4.7%      | 類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定   |
| 最終還元利回り                         | 5.1%      | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定 |
| 積算価格                            | 2,570,000 |   |
| 土地比率                            | 57.3%     |   |
| 建物比率                            | 42.7%     |   |

|                            |      |
|----------------------------|------|
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 | 特になし |
|----------------------------|------|

(注1) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPM フィーの金額水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM 業務それぞれの委託先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPM フィーを合算して記載しております。



Japan Excellent, Inc.

|        |                 |
|--------|-----------------|
| 物件名称   | 横浜弁天通第一生命ビルディング |
| 鑑定評価額  | 659,000,000 円   |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所  |
| 価格時点   | 平成 30 年 4 月 1 日 |

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

| 項目                              | 内容      | 概要等  |
|---------------------------------|---------|--|
| 収益価格                            | 659,000 |  |
| 直接還元法による価格                      | 666,000 |  |
| 運営収益                            | 80,293  |  |
| 可能総収益                           | 82,891  | 中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上   |
| 空室等損失等                          | 2,598   | 中長期安定的な稼働率水準を査定し計上   |
| 運営費用                            | 38,872  |  |
| 維持管理費<br>PM フィー <sup>(注2)</sup> | 16,700  | 維持管理費については過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に個別性を、PM フィーについては予定の契約条件を参考に、類似不動産の水準及び個別性を、それぞれ考慮して計上 |
| 水道光熱費                           | 9,180   | 過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上  |
| 修繕費                             | 4,101   | 過年度実績額を参考に、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上                             |
| テナント募集費用等                       | 631     | 仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上  |
| 公租公課                            | 7,444   | 公租公課関係資料に基づき計上   |
| 損害保険料                           | 296     | 保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上   |
| その他費用                           | 520     | 道路占用料等を計上  |
| 運営純収益                           | 41,421  |  |
| 一時金の運用益                         | 620     | 運用利回りを 1.0% として運用益を査定  |
| 資本的支出                           | 10,050  | 今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費を勘案の上査定       |
| 純収益                             | 31,991  |  |
| 還元利回り                           | 4.8%    | 対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定             |
| DCF 法による価格                      | 651,000 |  |
| 割引率                             | 4.6%    | 類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定   |
| 最終還元利回り                         | 5.0%    | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定                  |
| 積算価格                            | 734,000 |  |
| 土地比率                            | 70.6%   |  |
| 建物比率                            | 29.4%   |  |

|                            |      |
|----------------------------|------|
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 | 特になし |
|----------------------------|------|

(注1) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPM フィーの金額水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM 業務それぞれの委託先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPM フィーを合算して記載しております。



Japan Excellent, Inc.

(2) 譲渡予定資産

|        |                 |
|--------|-----------------|
| 物件名称   | 海老名プライムタワー      |
| 鑑定評価額  | 4,340,000,000 円 |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所  |
| 価格時点   | 平成30年4月1日       |

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

| 項目                    | 内容        | 概要等   |
|-----------------------|-----------|---|
| 収益価格                  | 4,340,000 |   |
| 直接還元法による価格            | 4,360,000 |   |
| 運営収益                  | 852,544   |   |
| 可能総収益                 | 892,150   | 中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上  |
| 空室等損失等                | 39,606    | 中長期安定的な稼働率水準を査定し計上  |
| 運営費用                  | 544,857   |   |
| 維持管理費                 | 251,948   | 維持管理費については過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に個別性を、PMフィーについては予定の契約条件を参考に、類似不動産の水準及び個別性を、それぞれ考慮して計上 |
| PMフィー <sup>(注2)</sup> |           |   |
| 水道光熱費                 | 166,000   | 過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上   |
| 修繕費                   | 36,534    | 過年度実績額を参考に、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上                            |
| テナント募集費用等             | 4,839     | 仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上                                       |
| 公租公課                  | 80,343    | 公租公課関係資料に基づき計上  |
| 損害保険料                 | 3,193     | 保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上  |
| その他費用                 | 2,000     | リース料等を計上  |
| 運営純収益                 | 307,687   |   |
| 一時金の運用益               | 4,023     | 運用利回りを1.0%として運用益を査定   |
| 資本的支出                 | 85,247    | 今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費を勘案の上査定      |
| 純収益                   | 226,463   |   |
| 還元利回り                 | 5.2%      | 対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定            |
| DCF法による価格             | 4,320,000 |   |
| 割引率                   | 5.0%      | 類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定  |
| 最終還元利回り               | 5.4%      | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定                 |
| 積算価格                  | 4,260,000 |   |
| 土地比率                  | 33.4%     |   |
| 建物比率                  | 66.6%     |   |

|                            |      |
|----------------------------|------|
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 | 特になし |
|----------------------------|------|

(注1) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しております。

【添付資料】

- 参考資料1 取得2物件の収支見込
- 参考資料2 本取引後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 取得2物件の外観写真等

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.excellent-reit.co.jp/>



Japan Excellent, Inc.

【参考資料1】 取得2物件の収支見込

|               | 広島第一生命OS<br>ビルディング | 横浜弁天通第一生命<br>ビルディング |
|---------------|--------------------|---------------------|
| 収益            | 276 百万円            | 79 百万円              |
| 費用 (減価償却費を除く) | 100 百万円            | 38 百万円              |
| NO I          | 175 百万円            | 40 百万円              |
| NO I 利回り      | 6.3%               | 6.4%                |
| 償却後利回り        | 4.1%               | 4.8%                |

収支見込の前提

上記「収益」、「費用」及び「NO I」の各数値は、取得2物件に係る取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均です（当期の予想数値ではありません。）。

NO I 利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{NO I 利回り} = \text{NO I} \div \text{取得予定価格}$$

償却後利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{償却後利回り} = (\text{NO I} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格}$$

なお、減価償却費は、エンジニアリング・レポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有物件と同じく耐用年数に応じた定額法により算出しています。

【参考資料2】 本取引後のポートフォリオ一覧

| エリア区分   | 物件番号            | 名称             | 取得日            | 取得(予定)価格<br>(百万円)<br>(注1) | 投資比率(%<br>(注2) | エリア毎の<br>投資比率(%<br>(注2) |
|---|-----------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------------|
| エリアⅠ<br>東京都心6区<br>(注3)                                | I-1             | 大森ベルポートD館      | 平成18年6月29日     | 22,552                    | 8.4            | 47.9                    |
|   | I-2             | 芝二丁目ビルディング     | 平成18年6月29日     | 9,450                     | 3.5            |                         |
|   | I-3             | JEI浜松町ビル       | 平成18年6月29日     | 8,350                     | 3.1            |                         |
|   | I-8             | 赤坂インターシティ      | 平成19年10月26日    | 17,857                    | 6.7            |                         |
|   |                 |                | 平成25年2月5日      | 10,289                    | 3.9            |                         |
|   |                 |                | 合計             | 28,146                    | 10.5           |                         |
|   | I-9             | 興和白金台ビル        | 平成22年12月24日    | 4,705                     | 1.8            |                         |
|   | I-10            | 台場ガーデンシティビル    | 平成23年2月4日      | 11,000                    | 4.1            |                         |
|   | I-12            | 浜離宮インターシティ     | 平成23年12月20日    | 7,080                     | 2.7            |                         |
|   |                 |                | 平成26年2月4日      | 12,000                    | 4.5            |                         |
|   |                 |                | 合計             | 19,080                    | 7.1            |                         |
|   | I-13            | 新富町ビル          | 平成24年3月28日     | 1,750                     | 0.7            |                         |
|   | I-14            | 興和西新橋ビル        | 平成25年3月28日     | 3,931                     | 1.5            |                         |
|   |                 |                | 平成29年8月1日      | 7,500                     | 2.8            |                         |
|   |                 |                | 合計             | 11,431                    | 4.3            |                         |
| I-15  | マンサード代官山        | 平成28年7月1日      | 11,420         | 4.3                       |                |                         |
| エリアⅡ<br>大阪市中心部<br>名古屋市中心部<br>福岡市中心部(注4)               | II-1            | NHK名古屋放送センタービル | 平成18年6月27日     | 4,300                     | 1.6            | 5.3                     |
|   |                 |                | 平成26年3月24日     | 1,310                     | 0.5            |                         |
|   |                 |                | 合計             | 5,610                     | 2.1            |                         |
|   | II-2            | JEI西本町ビル       | 平成19年3月28日     | 6,673                     | 2.5            |                         |
| II-3  | 大阪興銀ビル(底地)      | 平成25年2月5日      | 1,770          | 0.7                       |                |                         |
| エリアⅢ<br>エリアⅠを除く<br>東京都及び<br>東京臨海地域<br>(神奈川県、埼玉県及び千葉県) | III-1           | 武蔵小杉タワープレイス    | 平成18年6月27日     | 13,890                    | 5.2            | 38.5                    |
|   | III-2           | 興和川崎東口ビル       | 平成18年6月27日     | 10,976                    | 4.1            |                         |
|   | III-3           | JEI本郷ビル        | 平成18年6月29日     | 5,400                     | 2.0            |                         |
|   | III-5           | 川崎日進町ビルディング    | 平成18年6月27日     | 3,775                     | 1.4            |                         |
|   |                 |                | 平成18年11月30日    | 130                       | 0.0            |                         |
|   |                 |                | 平成20年10月17日    | 300                       | 0.1            |                         |
|   |                 |                | 平成25年4月17日     | 520                       | 0.2            |                         |
|   |                 |                | 合計             | 4,725                     | 1.8            |                         |
|   | III-7           | JEI両国ビル        | 平成18年6月27日     | 2,550                     | 1.0            |                         |
|   | III-9           | 興和川崎西口ビル       | 平成19年10月26日    | 32,000                    | 12.0           |                         |
|   | III-10          | パシフィックスクエア千石   | 平成23年12月20日    | 1,620                     | 0.6            |                         |
|   | III-11          | コアシティ立川        | 平成25年2月5日      | 6,500                     | 2.4            |                         |
|   | III-12          | 日石横浜ビル         | 平成27年4月1日      | 24,500                    | 9.2            |                         |
| III-13  | 横浜弁天通第一生命ビルディング | 平成30年6月15日(予定) | 640            | 0.2                       |                |                         |
| エリアⅣ<br>エリアⅡを除く大阪市、名古屋及び<br>福岡市並びに<br>その他の政令指定都市等     | IV-2            | JEI京橋ビル        | 平成23年9月1日      | 3,308                     | 1.2            | 8.3                     |
|   | IV-3            | JEI広島八丁堀ビル     | 平成24年5月22日     | 2,760                     | 1.0            |                         |
|   | IV-4            | SE札幌ビル         | 平成25年3月1日      | 5,500                     | 2.1            |                         |
|   | IV-5            | 青葉通プラザ         | 平成26年2月4日      | 2,120                     | 0.8            |                         |
|   | IV-6            | 大和南森町ビル        | 平成26年2月4日      | 4,410                     | 1.7            |                         |
|   | IV-7            | JEI那覇ビル        | 平成27年12月7日     | 1,380                     | 0.5            |                         |
|   | IV-8            | 広島第一生命OSビルディング | 平成30年6月15日(予定) | 2,780                     | 1.0            |                         |
|   | 合計              |                |                |                           | 266,997        |                         |

(注1) 「取得(予定)価格」欄は各物件の売買契約に記載された売買代金(消費税相当額を除きます。)に記載しています。単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」及び「エリア毎の投資比率」欄は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「東京都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区をいいます。

(注4) 「大阪市中心部」とは、梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等、「名古屋市中心部」とは、名駅、伏見、栄地区等、「福岡市中心部」とは、天神、博多駅前地区等をいいます。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 取得2物件の外観写真等

(1) 広島第一生命OSビルディング



(2) 横浜弁天通第一生命ビルディング



以上