

平成 30 年 4 月 25 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)

資産の取得に関するお知らせ  
(大森ベルポート熱媒設備)

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、資産の取得につき下記のとおり決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取引の概要

- (1) 資産名称： 大森ベルポート熱媒設備（以下「本設備」といいます。）  
但し、所有権の共有持分（詳細は後記「3. 取得予定資産の内容」のとおり。以下、取得する持分を「本持分」といいます。）
- (2) 取得予定資産： 動産
- (3) 取得予定価格： 73,954,427 円（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）
- (4) 売買契約締結日： 平成 30 年 4 月 25 日
- (5) 取得予定日： 平成 30 年 4 月 30 日
- (6) 取得先： 大森熱供給株式会社
- (7) 取得資金： 自己資金
- (8) 決済方法： 取得後一括決済
- (9) 取得の方法： 本投資法人は、受託者をみずほ信託銀行株式会社（以下「みずほ信託」といいます。）とし、大森ベルポート D 館を主たる信託財産とする信託の受益権を保有しています。本投資法人は、本持分の取得後、平成 30 年 5 月 1 日付でこれを上記信託に追加信託する予定です。

2. 取引の理由及び経緯

大森ベルポートは区分所有建物であり、その専有部分は、みずほ信託と第一生命保険株式会社（以下「第一生命」といいます。）がそれぞれ保有しており、本投資法人は、みずほ信託が保有する専有部分（大森ベルポート D 館）を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。

大森ベルポートでは、館内冷暖房等に利用する熱媒（冷水・蒸気）について、地域冷暖房会社（注 1）である大森熱供給株式会社（以下「大森熱供給」といいます。）より供給を受けています。

大森熱供給の所有する熱媒設備を区分所有者が自ら保有することにより、大森ベルポート D 館において年間 29 百万円のコスト削減（注 2）が見込まれることから、取得を決定しました。

(注1) 地域冷暖房会社とは、一定地域内の建物群に、冷房・暖房・給湯などに使用される冷水・蒸気などの熱媒を、熱供給設備（地域冷暖房プラント）から地域導管を通して供給を行う会社をいいます。

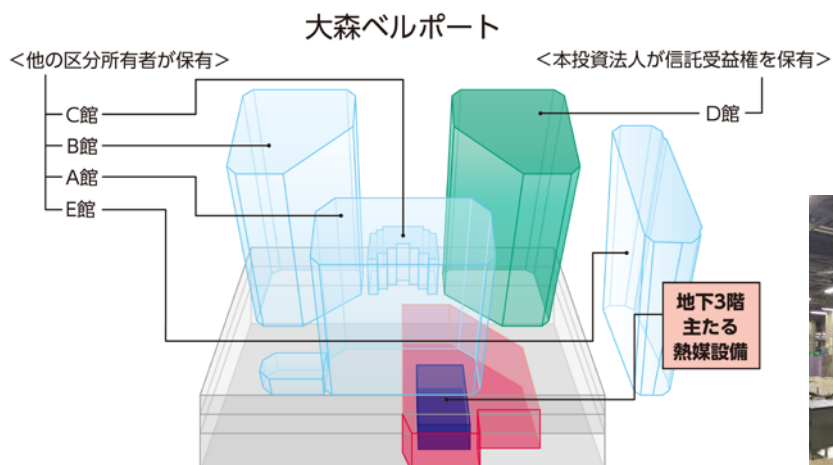
(注2) 取得前と取得後の費用差(5年予想の平均)であり、以下の計算によります。なお、取得後の費用算出にあたっては、設備更新投資による減価償却費の増加及びエネルギー節減による費用の減少を加味しています。

取得前の費用(大森熱供給への熱料金支払額) - 取得後の費用(取得した熱媒設備の運営経費・修繕費・租税公課等)

### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) 取得予定資産の概要

本設備の主要部分の設置場所(イメージ)



取得対象	大森ベルポート全体にかかる熱媒設備(本設備)のうち共有持分(割合25.43%) 大森熱供給株式会社の保有する本設備について、第一生命と共に取得のうえ、共同で管理運用(本設備により供給する熱媒は、全て大森ベルポート内で使用されます。)
取得予定価格	73,954,427円
調査価格(価格時点)(注1)	84,138,715円(平成30年3月31日時点)(注2)

(注1) 一般財団法人日本不動産研究所作成の、コストアプローチによる価格(積算価格)に基づいた調査価格です。

(注2) 本投資法人の取得する持分(25.43%)についての調査価格です。

#### (2) 売主の概要

名称	大森熱供給株式会社	
所在地	東京都品川区南大井六丁目26番1号	
役員に関する事項	代表取締役社長 小柳 敏雄	
資本金の額	1億円(平成30年3月31日現在)	
純資産	非開示(注)	
総資産	非開示(注)	
主な事業内容	冷水・蒸気等の供給に関する事業	
設立年月日	平成元年1月25日	
大株主	非開示(注)	
本投資法人・ 本資産運用会社と 売主の関係	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	熱媒の供給を受けています。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

(注) 売主の同意を得られていないため、開示を差し控えています。

(3) 取得予定資産に係る本資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、取得予定資産の取得後、平成30年5月1日付でこれをみずほ信託に信託します。本設備については、みずほ信託と第一生命は、大森ベルポートの共用部分の管理業務委託先である株式会社第一ビルディングと管理業務委託変更契約を締結の上、本設備にかかる管理の委託を予定しています。

株式会社第一ビルディングは、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することから、かかるスポンサー関係者との契約締結にあたり、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きます。

(4) 取得の予定

平成30年4月25日 取得決定・売買契約締結

平成30年4月30日 引渡し

4. 今後の見通し

本件による本投資法人の平成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。

以上

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