



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 香山 秀一郎  
(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 香山 秀一郎  
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計  
TEL. 03-5412-7911 (代表)

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ

(「新横浜アリーナ通りビル」の取得、「パンフィックスクエア千石」の譲渡)

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、2023年2月9日、資産(国内不動産信託受益権)の取得及び譲渡(以下、総称して「本取引」といいます。)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. 本取引の概要

(1) 取得予定資産

① 物件名称	新横浜アリーナ通りビル
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 <sup>(注1)</sup>	2,077百万円
④ 売買契約締結日	2023年2月10日
⑤ 取得予定日	2023年3月31日
⑥ 取得先	取得先より開示の同意が得られていないため、記載していません <sup>(注2)</sup>
⑦ 媒介の有無	無し
⑧ 取得資金	自己資金
⑨ 決済方法	取得時一括決済

(注1) 「取得予定価格」は、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。

(注2) 取得先の概要は、後記「3. 取得の内容／(4) 取得先の概要」のとおりです。



## (2) 譲渡予定資産

① 物件名称	パシフィックスクエア千石
② 譲渡予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権
③ 譲渡予定価格 <sup>(注1)</sup>	2,300百万円
④ 帳簿価額 <sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup>	1,598百万円
⑤ 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 ③-④ <sup>(注2)</sup> <sup>(注4)</sup>	702百万円
⑥ 売買契約締結日	2023年2月10日
⑦ 譲渡予定日	2023年7月3日
⑧ 譲渡先	譲渡先より開示の同意が得られていないため、記載していません <sup>(注5)</sup>
⑨ 媒介の有無	無し

(注1) 「譲渡予定価格」は、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) 「帳簿価額」は、2022年6月30日現在の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡価格と2022年6月30日現在の帳簿価格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。

(注5) 譲渡先の概要は、後記「4. 譲渡予定資産の内容／(2) 譲渡先の概要」とお同です。

## 2. 本取引の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るため、取得予定資産の取得を決定しました。なお、取得決定に際して評価した点は、下記「3. 取得の内容」欄における「(1) 取得予定資産の評価」欄をご参照ください。

また、譲渡予定資産につきましては、立地特性から将来の成長性が限定的であること、築後30年を経過し、今後の修繕・更新工事費の増加が見込まれること等から、上記方針に基づき譲渡を検討して参りました。今般、本物件に帳簿価格及び鑑定評価額を大きく上回る購入意向が寄せられ、今後の分配金の安定化に資する譲渡益が見込まれることから、譲渡を決定しました。

## 3. 取得の内容

## (1) 取得予定資産の評価

## A 立地

取得予定資産は、JR 横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅より徒歩3分、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅より徒歩1分、アリーナ通り沿いに立地し、高い交通利便性を有しています。

また、2023年3月開業予定の相鉄新横浜線・東急新横浜線「新横浜」駅より徒歩1分に立地し、開業により、神奈川県中部及び横浜市西部と東京都心部に至る広域的な鉄道ネットワークが形成され、所要時間の短縮等、鉄道の利便性向上や新幹線へのアクセス向上が期待されます。



## B 建物・設備

取得予定資産は、1階・2階を店舗、3階をコワーキングスペース・レンタルオフィス、4階から6階までを事務所とする物件です。基準階面積は約120坪で、4階及び6階については分割工事（約5坪～約30坪）を行っており、テナントの賃借希望面積に係るニーズに対応することができます。また、48台収容の機械式駐車場を有しており、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。

取得予定資産は築後21年が経過していますが、共用部のリニューアル等、継続的なメンテナンスが行われているため、当該エリア内において十分な競争力を有しているものと考えられます。

## (2) 取得予定資産の概要

物件の名称		新横浜アリーナ通りビル
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		2014年5月29日
信託満了日 <sup>(注2)</sup>		2028年12月末日
所在地（地番） <sup>(注3)</sup>		神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番地7
用途 <sup>(注4)</sup>		事務所・店舗・駐車場
面積	土地 <sup>(注5)</sup>	684.00 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(注6)</sup>	2,448.57 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注3)</sup>		鉄骨造陸屋根6階建
建築時期 <sup>(注3)</sup>		2001年10月19日
設計者		奈良建設一級建築士事務所
施工者		奈良建設株式会社
建築確認機関		横浜市
所有形態 <sup>(注7)</sup>	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		2,140百万円
価格時点		2023年1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		8.2% (SOMPO リスク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>		丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
マスターリース会社 <sup>(注9)</sup>		丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
特記事項		無し

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 2023年2月9日現在における信託満了日を記載しております。

(注3) 「地番」、「構造」及び「建築時期」については、登記記録の表示をもとに記載しております。

(注4) 「用途」については登記記録の表示をもとに記載しています。



Japan Excellent, Inc.

- (注5) 登記記録に表示されている土地の面積の合計を記載しています。  
 (注6) 登記記録に表示されている床面積の合計を記載しています。  
 (注7) 「所有形態」については、取得予定資産の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。  
 (注8) 2023年2月9日現在のプロパティ・マネジメント会社を記載していますが、本投資法人による取得後も引き続き本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託します。  
 (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) テナントの内容

賃貸可能面積 <sup>(注1)</sup>	1,978.19 m <sup>2</sup>			
賃貸面積 <sup>(注1)(注2)</sup>	1,345.05 m <sup>2</sup>			
テナント総数 <sup>(注2)</sup>	1(8)			
月額契約賃料 <sup>(注3)</sup>	6,147 千円			
敷金・保証金等 <sup>(注4)</sup>	31,297 千円			
稼働率の推移 <sup>(注5)</sup>	2021年6月末	2021年12月末	2022年6月末	2022年12月末
	80.9%	47.0%	51.0%	66.7%

- (注1) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、いずれも2023年2月9日現在を基準に、駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等を除いて算定しています。  
 (注2) 上記マスターリース会社との間でマスターリース会社を賃借人とするマスターリース契約を締結する予定のため、テナント総数は1としており、2023年2月9日現在におけるエンドテナントの総数を括弧内に記載しています。また、「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、現時点で信託受託者とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結済みである面積を記載しています。  
 (注3) 「月額契約賃料」は、2023年2月9日現在において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・倉庫等の付属建物及び附属施設等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を記載しています。  
 (注4) 「敷金・保証金等」は、2023年2月9日現在において賃貸借契約上エンドテナントから預託を受ける敷金・保証金等(駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等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を記載しています。  
 (注5) 2023年2月9日現在、取得予定物件について複数のエンドテナント候補から賃借申込みがありますが、これら全てのエンドテナント候補との間で申込みに従った賃貸借契約を締結した場合における2023年3月末の稼働率は75.4%、2023年6月末の稼働率は95.6%となる見込みです。但し、これらのエンドテナント候補による賃借申込みには法的拘束力はなく、実際の稼働率は変動する可能性があります。

### (4) 取得先の概要

取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先から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取得先との間には、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、取得先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。

### (5) 物件取得者等の状況

本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

### (6) 媒介の概要

該当ありません。

### (7) 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

取得先は、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。

(8) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等<sup>(注)</sup>」に該当します。また、売買契約が成立した後に本投資法人又は取得先に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものと売買契約上規定されています。但し、取得予定資産の売買代金は自己資金を利用するため、資金調達リスク等の懸念は少なく、従いまして、違約金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えております。

(注)先日付の売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

4. 譲渡の内容

(1) 譲渡予定資産の概要

物件の名称	パシフィックスクエア千石 (物件番号：III-10)				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託期間	2005年9月16日から2031年12月31日				
所在地	地番	東京都文京区本駒込二丁目 330番地5、334番地、330番地11			
	住居表示	東京都文京区本駒込二丁目29番24号			
用途 <sup>(注1)</sup>	事務所・駐車場				
所有形態 <sup>(注2)</sup>	土地	所有権			
	建物	所有権			
鑑定評価額	1,550百万円				
価格時点	2022年12月31日				
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所				
賃貸借の内容					
	賃貸可能面積 <sup>(注3)</sup>	2,875.95 m <sup>2</sup>			
	賃貸面積 <sup>(注4)</sup>	2,875.95 m <sup>2</sup>			
	テナント総数 <sup>(注5)</sup>	1(10)			
	月額契約賃料 <sup>(注6)</sup>	8,964千円			
	敷金・保証金等 <sup>(注7)</sup>	83,948千円			
稼働率	2020年	2021年	2021年	2022年	2022年
	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1)「用途」は、登記記録の表示をもとに記載しています。

(注2)「所有形態」については、譲渡予定資産の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注3)「賃貸可能面積」は、2022年12月31日現在における賃貸可能な貸室面積（駐車場・倉庫等の附属建物及び附属施設等に係るものを除きます。）を記載しています。

(注4)「賃貸面積」は2022年12月31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。

(注5) 株式会社第一ビルディングとの間で同社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているため、テナント総数は1としており、2022年12月31日現在におけるエンドテナントの総数を括弧内に記載しています。



Japan Excellent, Inc.

- (注6)「月額契約賃料」は、2022年12月31日現在において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）に表示された月額賃料（共益費を含みますが、駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等の使用料は除きます。）の合計額（消費税等を含みません。）につき千円未満を切り捨てた金額を記載しています。
- (注7)「敷金・保証金等」は、2022年12月31日現在において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く賃借人の敷金・保証金等（駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等に係るものを除きます。）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）の合計額につき千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

## (2) 譲渡先の概要

譲渡先は国内の特別目的会社ですが、譲渡先から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譲渡先との間には、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、譲渡先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。

## (3) 媒介の概要

該当ありません。

## (4) 譲渡予定資産に係る本資産運用会社の利害関係について

譲渡先は、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。

## 5. 今後の見通し

本取引による2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30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。



6. 鑑定評価書の概要 (1) 取得予定資産

物件名称	新横浜アリーナ通りビル
鑑定評価額	2,140 百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023 年 1 月 1 日

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
収益価格	2,140,000	
直接還元法による価格	2,170,000	
運営収益	130,398	
可能総収益	135,313	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失等	4,915	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	44,276	
維持管理費 PM フィー <sup>(注2)</sup>	16,386	維持管理費：過年度実績及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮し計上。 PM フィー：契約条件に基づく報酬料率等を参考に類似不動産の報酬料率及び個別性を考慮し査定
水道光熱費	14,000	過年度実績に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮し計上
修繕費	3,582	過年度実績を参考に、今後の管理運用計画、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計上
テナント募集費用等	984	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	8,499	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し計上
損害保険料	645	類似建物の保険料率等を考慮し計上
その他費用	180	道路占用料等
運営純収益	86,122	
一時金の運用益	604	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
資本的支出	8,610	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、類似不動産の資本的支出水準、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の年平均額等を勘案の上査定
純収益	78,116	
還元利回り	3.6%	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 法による収益価格	2,100,000	
割引率	3.4%	類似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査定
最終還元利回り	3.7%	類似不動産に係る投資利回り等を参考に、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し査定
積算価格	2,190,000	
土地比率	85%	
建物比率	15%	

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) 取得予定資産の維持管理費及び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います。

以上



(2) 譲渡予定資産

物件名称	パシフィックスクエア千石
鑑定評価額	1,550 百万円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2022 年 12 月 31 日

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
収益価格	1,550,000	
直接還元法による価格	1,610,000	
運営収益	127,361	
可能総収益	134,643	現行の賃貸借契約等に基づく賃料や類似不動産の賃料水準等を勘案して、新規賃料を査定
空室等損失等	7,282	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
運営費用	43,919	
維持管理費 PM フィー <sup>(注2)</sup>	13,305	現行の契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	13,114	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,964	今後発生が見込まれる小規模修繕費を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる修繕費用見積額の年平均額を計上
テナント募集費用等	909	現行の契約条件を基に、類似不動産の費用水準や想定したテナントの更改率(平均回転期間)等を勘案して査定
公租公課	13,287	直近の実額を採用
損害保険料	274	直近の実額を採用
その他費用	66	現行の契約条件等に基づき査定
運営純収益	83,442	
一時金の運用益	549	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	19,606	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	64,385	
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF 法による収益価格	1,520,000	
割引率	3.8%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して、標準的な同一需給圏内の投資利回りにおける3者の相関関係を設定し、さらに対象不動産の個別性も勘案
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	1,440,000	
土地比率	80.6%	
建物比率	19.4%	
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います。

以上





Japan Excellent, Inc.

【添付資料】

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

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



【参考資料1】 取得予定資産の収支見込

収益	138 百万円
費用（減価償却費を除く）	51 百万円
NOI	87 百万円
NOI 利回り	4.2%
償却後 NOI 利回り	3.5%

収支見込の前提

上記「収益」、「費用」及び「NOI」の各数値は、取得予定資産に係る取得年度の特殊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。）。

NOI利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得予定価格}$$

償却後NOI利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{償却後NOI利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格}$$

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 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	エリア毎の 投資比率 (%) (注2)
エリアⅠ 東京都心6区 (注3)	I-1	大森ベルポートD館	2006年6月29日	22,552	7.9	52.6
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.3	
	I-3	JEI浜松町ビル	2006年6月29日	8,350	2.9	
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.2	
			2013年2月5日	10,289	3.6	
			合計	28,146	9.8	
	I-10	台場ガーデンシティビル	2011年2月4日	11,000	3.8	
	I-12	浜離宮インターシティ	2011年12月20日	7,080	2.5	
			2014年2月4日	12,000	4.2	
			合計	19,080	6.6	
	I-14	興和西新橋ビル	2013年3月28日	3,931	1.4	
			2017年8月1日	7,500	2.6	
			合計	11,431	4.0	
	I-15	マンサード代官山	2016年7月1日	11,420	4.0	
I-16	赤坂インターシティAIR	2018年7月2日	6,590	2.3		
I-17	BIZCORE赤坂見附	2019年10月1日	6,200	2.2		
I-18	BIZCORE神保町	2021年6月25日	10,200	3.6		
I-19	BIZCORE渋谷	2022年8月1日	6,640	2.3		
エリアⅡ 大阪市中心部 名古屋市中心部 福岡市中心部 (注4)	II-1	NHK名古屋放送センタービル	2006年6月27日	4,300	1.5	5.7
			2014年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.0	
	II-3	大阪興銀ビル(底地)	2013年2月5日	1,770	0.6	
	II-4	グランフロント大阪(南館・うめきた広場)	2020年2月3日	4,868	1.7	
II-5	グランフロント大阪(北館)	2020年2月3日	3,982	1.4		
エリアⅢ エリアⅠを除く 東京都及び 東京圏外地域 (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	2006年6月27日	13,890	4.8	32.0
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	3.8	
	III-3	JEI本郷ビル	2006年6月29日	5,400	1.9	
	III-5	川崎日進町ビルディング	2006年6月27日	3,775	1.3	
			2006年11月30日	130	0.0	
			2008年10月17日	300	0.1	
			2013年4月17日	520	0.2	
			合計	4,725	1.6	
	III-7	JEI両国ビル	2006年6月27日	2,550	0.9	
	III-9	興和川崎西口ビル	2007年10月26日	20,800	7.2	
	III-11	コアシティ立川	2013年2月5日	6,500	2.3	
	III-12	日石横浜ビル	2015年4月1日	24,500	8.5	
	III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2018年6月15日	640	0.2	
	III-14	新横浜アリーナ通りビル	2023年3月31日	2,077	0.7	
エリアⅣ エリアⅡを除く大阪市、 名古屋市及び福岡市並びに その他の政令指定都市等	IV-2	JEI京橋ビル	2011年9月1日	3,308	1.2	9.7
	IV-3	JEI広島八丁堀ビル	2012年5月22日	2,760	1.0	
	IV-4	SE札幌ビル	2013年3月1日	5,500	1.9	
	IV-5	青葉通プラザ	2014年2月4日	2,120	0.7	
	IV-6	大和南森町ビル	2014年2月4日	4,410	1.5	
	IV-7	JEI那覇ビル	2015年12月7日	1,380	0.5	
	IV-8	広島第一生命OSビルディング	2018年6月15日	2,780	1.0	
	IV-9	仙信ビル	2019年11月13日	1,580	0.6	
	IV-10	札幌大手町ビル	2021年12月1日	4,069	1.4	
	合計				287,255	



**Japan Excellent, Inc.**

(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】 取得予定資産の外観写真等

