



Japan Excellent, Inc.

平成 24 年 9 月 25 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区赤坂一丁目 9 番 20 号
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名 執行役員 戸田 千史
(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 戸田 千史
問合せ先 経営企画部長 佐々木敏彦
TEL. 03-5575-3511(代表)

匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ

本投資法人は、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

本投資法人は、以下のとおり、匿名組合出資持分(以下「取得予定資産」)を取得します。

- (1)取得予定資産 :不動産等を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- (2)資産名称 :合同会社ポレール 匿名組合出資持分 (注 1)
- (3)信託財産たる不動産 :SE山京ビル (注 2)
- (4)出資金額 :200,000,000 円(本合同会社に対する全ての匿名組合に基づく出資のうち 14.2%)
- (5)契約締結日 :平成 24 年 9 月 25 日
- (6)出資持分取得日 :平成 24 年 9 月 26 日
- (7)取得資金 :自己資金により取得
- (8)決済方法 :取得時一括決済

(注 1) 合同会社ポレール(以下「本合同会社」)を営業者とする匿名組合契約に基づく出資に係る匿名組合出資持分です。匿名組合契約の詳細については後記「3.取得予定資産の内容(3)取得予定資産の詳細A.出資対象である匿名組合持分の概要」をご参照下さい。

(注 2) 本合同会社は平成 24 年 9 月 27 日付にて当該ビル及びその敷地(賃借権を含みます。)を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

以下、本合同会社が取得する予定である受益権を「本信託受益権」といい、信託財産たる不動産等を「本物件」といいます。また、本信託受益権及び本物件を併せて「本信託受益権等」ということがあります。

2. 本件取引の理由

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、取得を決定しました。なお、取得予定資産の取得に際して評価した点は、下記「3. 取得予定資産の内容」に記載のとおりです。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産に係る想定利回り

取得予定資産に係る想定利回りは、約 12%です。想定利回りは、本合同会社が現在の運用計画に基づいて本信託受益権を 1 年間運用した場合において、本投資法人がその期間中に受け取る想定配当額を出資金額（200 百万円）で除して算出しています。

(2) 本信託受益権等の優先交渉権について

本投資法人は、取得予定資産の取得と同時に、本信託受益権等の購入に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」）を取得します。本優先交渉権の概要は次のとおりです。なお、本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本信託受益権の取得義務を負うものではありません。

(i) 本優先交渉権の有効期間

本合同会社が本信託受益権を取得した日から平成 26 年 9 月 27 日まで

(ii) 権利の概要

本合同会社が上記期間中に本信託受益権等を売却しようとする場合、本投資法人は、第三者に優先してその通知を受けることができ、本投資法人が購入を希望したときは、第三者に優先して売買交渉を行うことができます。この場合において、本投資法人の購入希望価格が 5,500 百万円以上であるときは、本合同会社は、不合理に合意の成立を妨げてはならないものとされています。また、本投資法人は、上記通知がない場合でも、自ら本合同会社に対して本信託受益権等の購入を申し出ることでもでき、この場合本合同会社は売買条件の交渉に応じるものとされています。

(3) 取得予定資産の詳細

A. 出資対象である匿名組合持分の概要

- ① 営 業 者 名：合同会社ポレール
- ② 匿名組合出資の総額：1,410 百万円
- ③ 匿名組合契約の概要：

本合同会社の資産及び資金調達の概要は以下のとおりです。

合同会社ポレール	
不動産信託受益権等 5,710 百万円 (注 1)(注 2)	ハンリコース・ローン 4,300 百万円
	匿名組合出資 1,410 百万円 (注 3)

(注 1) 本合同会社は平成 24 年 9 月 27 日付にてファイブ・キャップ・プロパティーズ合同会社より本信託受益権を取得する予定です。

(注2) 平成24年9月1日時点における本物件の不動産鑑定評価額は5,747百万円です。

(注3) 本投資法人は、匿名組合出資のうち、200百万円(14.2%)を出資します。

計算期間: 毎年2月1日から4月末日まで、5月1日から7月末日まで、8月1日から10月末日まで、11月1日から翌年1月末日までの各3か月間です。但し、初回の計算期間は平成24年9月26日から平成24年10月末日までとし、本契約が終了する場合には、終了日をもって最終の計算期間の終期とします。

損益分配: 営業者たる本合同会社は、各計算期間において利益が生じた場合には、これを、計算期間の末日に本投資法人に対して同日における出資の割合(14.2%)に応じて分配します。なお、本合同会社又は匿名組合員に累積損失がある場合には、上記分配に先立ち、当該利益はまず(i)営業者の累積損失額に充当され、次に(ii)本投資法人及び他の匿名組合員の累計損失額に当該計算期間末日における出資割合に応じて充当されます。

営業者は、各計算期間において損失が生じた場合には、当該計算期間末日において、当該損失の金額を上限として、匿名組合員(但し、出資金の残高を上限とします。)及び営業者に分配します。

④ 匿名組合契約の有効期間: 締結日から平成28年9月27日まで

(4) 本物件の評価

A. 立地

本物件は、札幌の中心地であるJR「札幌」駅北口駅前広場の東方、創成川通の西側に位置しています。JR 函館本線「札幌」駅へ徒歩2分、地下鉄東豊線「さっぽろ」駅へ徒歩1分と、交通利便性に優れています。さらに、札幌市内を南北に縦貫する幹線道路である創成川通に直接アクセスできることから、自動車を利用する場合の利便性も高い立地となっています。

B. 建物施設

本物件は、1階から13階までをオフィスとする区分所有建物の専有部分です。他の専有部分である地下1階から地下3階及び地上1階から2階の一部は地域冷暖房熱源供給エネルギープラント及びその関連事務所等となっています。

オフィスの基準階は整形であり、面積は約1,155 m²です。共用スペースを中央に配したフロアプラン及び個別空調となっており、30坪程度から分割可能であるため、小規模テナントにも対応することができます。

また、24時間入館可能な機械警備、OAフロア、大型業務用エレベーターや160台の駐車設備等、多様なテナントのニーズに応えられる仕様・設備となっています。受電設備も3回線の特別高圧線を受電しており、安定した電力供給が可能となっています。

なお、本物件は新耐震設計基準以降の設計で、一般財団法人日本建築センターによる構造評定を取得し耐震安全性が確認されており、PML値は4.4%となっています。

(5) 本信託受益権等の概要

物件の名称		SE山京ビル
資産の種類 ^(注1)		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託設定日		平成14年3月26日
信託満了日		平成34年9月26日(予定) ^(注2)
所在地	地番 ^(注3)	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2他
	住居表示	北海道札幌市北区北七条西一丁目1番2号他
用途 ^(注3)		事務所・駐車場・機械室
面積 ^{(注3)(注4)}	土地 ^(注5)	2,675.41 m ²
	建物 ^(注6)	23,644.22 m ²
構造 ^{(注3)(注7)}		鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付13階建
建築時期 ^(注3)		平成1年3月11日
設計者		日総建・道開発コンサルタント共同企業体
施工者		伊藤組土建株式会社
建築確認機関		札幌市
所有形態 ^(注8)	土地	所有権・借地権(転借権) ^(注5)
	建物	区分所有権
鑑定評価額		5,747,000,000円
価格時点		平成24年9月1日
鑑定評価機関		株式会社中央不動産鑑定所
地震PML ^(注9)		4.4%(株式会社竹中工務店作成の建物調査PML算定評価レポートによる)
担保設定の有無		本信託受益権に本合同会社の貸付人による質権が設定される 予定です。
プロパティ・マネジメント会社		山京ビルマネジメント株式会社
マスターリース会社 ^(注10)		山京ビルマネジメント株式会社
特記事項		該当ありません。

(注1) 本合同会社が取得する予定の資産の種類を記載しています。

(注2) 現行の信託契約では平成24年9月末日が信託満了日とされていますが、本合同会社は信託受託者との間で信託満了日を平成34年9月26日とする変更契約を平成24年9月27日に締結する予定です。

(注3) 「地番」、「面積」、「構造」及び「建築時期」については、本物件の登記簿上の表示をもとに記載しており、「用途」については登記簿上の「種類」又は竣工図上の表示をもとに記載しています。

(注4) 「面積」については、敷地全体及び一棟の建物全体の面積を記載しています。なお、本物件の敷地には規約共用部分である倉庫が登記されています。

(注5) 本物件の敷地は4筆からなっており、信託受託者は、このうち3筆(2,040.90 m²)を所有し、残り1筆(634.51 m²)については借地権(転借権)を保有しています。

(注6) 信託受託者が所有する専有部分は、地上1階ないし13階の事務所(15,889.58 m²)です。

(注7) 一棟の建物全体の構造を記載しています。

(注8)「所有形態」については、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社が保有する資産の形態を記載しています。

(注9)「PML(Probable Maximum Loss)」とは、当該地域で予想される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替工事費に占める割合(%)を示したものをいいます。

(注10)「マスターリース会社」については、本書の日付においてはファイブ・キャップ・プロパティーズ合同会社ですが、本合同会社による本信託受益権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。マスターリース契約については、下記(6)「テナントの内容」をご参照ください。

(6) テナントの内容

賃貸可能面積	13,419.02 m ²				
賃貸面積	13,317.08 m ²				
テナント総数	1 ^(注1)				
月額契約賃料	43,805,005 円 ^(注2)				
敷金・保証金等	218,638,899 円 ^(注2)				
最近5年間の稼働率 の推移	平成20年 12月末日	平成21年 12月末日	平成22年 12月末日	平成23年 12月末日	平成24年 8月末日
	95.0%	92.9%	92.6%	94.0%	99.2%

(注1)本合同会社は、本信託受益権取得後に建物の転貸を目的として信託受託者を通じてマスターリース会社に一括賃貸する予定です。ここには、マスターリース会社が賃貸人となることにつき現在の全てのエンドテナントより同意が得られたと仮定し、テナント数は1(マスターリース会社)と記載しています。

(注2)「月額契約賃料」については、平成24年8月末日時点において、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。)を記載しています。

(注3)「敷金・保証金等」については、エンドテナントの敷金・保証金等(駐車場等の附属施設に係るものを除きます。)の、平成24年8月末日時点における残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)を記載しています。

(7) 匿名組合契約による出資先(営業者)の概要

名 称	合同会社ポレール	
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング	
社員に関する事項	業務執行社員 一般社団法人ガイア 職務執行者 三品貴仙	
資本金の額	10万円 (平成24年9月25日現在)	
主な事業内容	① 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ② 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 ③ 資産の流動化に関する業務を目的とした特定目的会社の特定出資等の取得、保有及び処分 ④ その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業	
設立年月日	平成24年8月30日	
出資者	一般社団法人ガイア (出資比率:100%) (平成24年9月25日現在)	
本投資法人・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 24 年 6 月期において、本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間に、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	該当事項はありません。

4. 今後の見通し

取得予定資産の取得による、平成 24 年 12 月期(平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日)及び平成 25 年 6 月期(平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日)の運用状況への影響については軽微であり、平成 24 年 8 月 13 日付決算短信において公表いたしました平成 24 年 12 月期及び平成 25 年 6 月期の運用状況の予想に変更はありません。

以上

【添付資料】

- 参考資料1 鑑定評価書の概要
- 参考資料2 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：<http://www.excellent-reit.co.jp/>



Japan Excellent, Inc.

【参考資料1】 鑑定評価書の概要

SE山京ビル

(単位:百万円^(注))

鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 24 年 9 月 1 日
鑑定評価額	5,747
収益価格	5,747
直接還元価格による収益価格	5,693
運営収益	686
潜在総収益	727
空室等損失	41
運営費用	292
運営純収益(NOI)	394
一時金の運用益	3
資本的支出	39
純収益(NCF)	359
還元利回り	6.3%
DCF 法による収益還元価格	5,747
割引率	6.0%
最終還元利回り	6.6%
積算価格	3,235
土地価格／土地比率	1,417／43.8%
建物価格／建物比率	1,818／56.2%

(注) 金額は百万円未満を四捨五入しています。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料 2】 取得予定資産の外観写真等

SE 山京ビル

