

平成 26 年 1 月 8 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 戸田 千史  
問合せ先 経営企画部長 長谷川 渉  
TEL.03-5412-7911(代表)

### 資産の取得に関するお知らせ

(浜離宮インターシティ(持分追加取得)・青葉通プラザ・大和南森町ビル)

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

##### (A) 浜離宮インターシティ(持分追加取得)

- (1) 物 件 名 称: 浜離宮インターシティ(持分追加取得) (以下「浜離宮インターシティ」といいます。)
- (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: 12,000,000,000 円
- (4) 売買契約締結日: 平成 26 年 1 月 8 日
- (5) 取得予定日: 平成 26 年 2 月 4 日
- (6) 取 得 先: 新日鉄興和不動産株式会社
- (7) 取 得 資 金: 新投資口(一般募集)の発行による調達資金、借入金又は自己資金(予定)
- (8) 決 済 方 法: 取得時一括決済

(注)本投資法人は、信託受託者を通じて、敷地全体及び建物全体について所有権の共有持分(持分の割合は 60/100)を取得します。本投資法人は、既に敷地全体及び建物全体について 40/100 の割合の所有権の共有持分(以下「既保有分」といいます。)を保有しているため、今回の取得で、本物件について全て取得することになります。

##### (B) 青葉通プラザ

- (1) 物 件 名 称: 青葉通プラザ
- (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: 2,120,000,000 円
- (4) 売買契約締結日: 平成 26 年 1 月 8 日
- (5) 取得予定日: 平成 26 年 2 月 4 日
- (6) 取 得 先: 合同会社ボワヴェール

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

(7)取得資金：新投資口(一般募集)の発行による調達資金、借入金又は自己資金(予定)

(8)決済方法：取得時一括決済

### (C)大和南森町ビル

(1)物件名称：大和南森町ビル

(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：4,410,000,000円

(4)売買契約締結日：平成26年1月8日

(5)取得予定日：平成26年2月4日

(6)取得先：合同会社ボワヴェール

(7)取得資金：新投資口(一般募集)の発行による調達資金、借入金又は自己資金(予定)

(8)決済方法：取得時一括決済

以下、浜離宮インターシティ、青葉通プラザ、大和南森町ビルに係る信託受益権を、個別に又は併せて「取得予定資産」といいます。

## 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、取得予定資産の取得を決定しました。なお、これら資産の取得決定に際して評価した点は、下記「3. 取得予定資産の内容」欄における各「取得予定資産の評価」欄をご参照ください。

## 3. 取得予定資産の内容

### (A)浜離宮インターシティ

#### (1)取得予定資産の評価

##### A. 立地

本物件は、JR、東京モノレール「浜松町」駅から徒歩5分に位置し、都営地下鉄「大門」駅、ゆりかもめ「竹芝」駅も含め3駅6路線が利用可能で、東京・品川・新宿といった主要なビジネス拠点に直結するほか、新幹線や羽田空港へのアクセスも容易な交通利便性に優れた立地です。

また、浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園、ベイエリアに面した劇場、ホテル等が存在し、景観にも恵まれ、かつ、都心としての利便性も高い希少性のあるロケーションです。

##### B. 建物施設

本物件は、平成23年3月竣工の、3階から11階までをオフィス、13階から25階までをレジデンスとする複合開発物件です。ハイブリッド制振構造に加え、長周期地震を想定した高度な耐震設計、別変電所からの本線予備線受電、DHC(地域冷暖房)や太陽光発電等、災害時対応や環境配慮に優れた先進的な設備を採用しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

オフィスでは、300坪超の無柱空間・天井高2,900mmのスペック、事務室から外に出られるテラスの採用など、機能面だけでなく眺望・採光にも配慮がなされているほか、レジデンスでは、居住者専用レセプションやラウンジ、ジムなど充実した設備を備えています。

オフィスについては、建物自体のスペック、新幹線・空路利用を重視するテナントの需要が期待でき、レジデンスについては、その優れた交通・生活利便性、施設スペック、眺望等から、単身・DINKSを中心とした安定した需要が見込めるものと判断しています。

## (2) 取得予定資産の概要

物件の名称		浜離宮インターシティ
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2)</sup>		みずほ信託銀行株式会社(予定)
信託設定日 <sup>(注2)</sup>		平成26年2月4日(予定)
信託満了日 <sup>(注2)</sup>		平成36年2月29日(予定)
所在地	地番 <sup>(注3)</sup>	東京都港区海岸一丁目21番2
	住居表示 <sup>(注4)</sup>	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号
用途 <sup>(注3)(注13)</sup>		共同住宅・事務所・駐車場
面積	土地 <sup>(注5)(注6)</sup>	3,843.34 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(注7)</sup>	35,555.87 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注3)</sup>		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建
建築時期 <sup>(注3)</sup>		平成23年3月7日
設計者		株式会社日本設計
施工者		清水建設株式会社
建築確認機関		一般財団法人日本建築センター
所有形態 <sup>(注8)</sup>	土地	所有権(共有)
	建物	所有権(共有)
鑑定評価額 <sup>(注9)</sup>		12,000,000,000円
価格時点		平成25年11月30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10)</sup>		2.26%(損保ジャパン日本興亜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 <sup>(注11)</sup>
プロパティ・マネジメント会社 <sup>(注12)</sup>		新日鉄興和不動産株式会社
マスターリース会社 <sup>(注12)</sup>		株式会社東急コミュニティー
特記事項		該当ありません

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 取得予定日までに、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3) 「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おり、「用途」については登記簿又は竣工図上

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

の表示をもとに記載しています。

- (注 4) 住居表示は事務所部分が 1 号、住宅部分が 15 号となっています。
- (注 5) 登記簿上表示されている地積(土地全体の地積)を記載しています。
- (注 6) 実測面積は 3,857.48 m<sup>2</sup>です。
- (注 7) 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 8) 本投資法人は、信託受託者を通じて、敷地全体及び建物全体について所有権の共有持分(持分の割合は 60/100)を取得します。本投資法人は、既に敷地全体及び建物全体について 40/100 の割合の所有権の共有持分を保有しているため、今回の取得で、本物件について全て取得することになります。
- (注 9) 鑑定評価額は、取得予定資産である共有持分 60%の価格です。
- (注 10) 「PML(Probable Maximum Loss)」とは、50 年間での超過確率 10%の損失を生じる地震による 90%非超過損失の、建物再調達価格に対する比率です。
- (注 11) 本投資法人による取得予定日において担保は解除されます。
- (注 12) 本書の日付現在のプロパティ・マネジメント会社及び本書の日付現在の本物件の住宅部分のマスターリース会社を記載しています。なお、今回の追加取得後、新日鉄興和不動産株式会社をプロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社として新たに契約を締結し、本物件全体についてのプロパティ・マネジメント業務を委託し、本物件の建物を一括賃貸します。また、新日鉄興和不動産株式会社は住宅部分を本書の日付現在のマスターリース会社に転貸し、同社からエンドテナントに転々貸します。
- (注 13) 本物件は、その賃貸可能面積の過半を住宅部分が占めていますので、本投資法人の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。)の定める資産運用ガイドライン<sup>(注)</sup>によれば、物件の用途としては「住宅」に該当します。

(注) 本投資法人は、規約において、主としてオフィスビルの用に供される不動産を主たる投資対象としたうえ、その他の用に供される不動産に対しても投資を行うこととしています(規約第 26 条第 2 項)。上記資産運用ガイドラインにおいて、オフィスビル以外の用途の不動産への投資比率は、ポートフォリオ全体に占める割合で 10%以下とする旨定めております。本投資法人の保有する資産は、本物件(本取得予定資産及び既保有分)以外は、賃貸可能面積の過半がオフィスの用途に属するものであり、資産運用ガイドライン上は全てオフィスビルに区分されます。本取得予定資産取得後のポートフォリオに対する本物件(本取得予定資産及び既保有分)の投資割合は 7.2%です。上記ガイドラインを満足するものです。

各不動産関連資産の用途は、資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づいて決定し、当該資産の取得価額の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとしています。

### (3)テナントの内容

賃貸可能面積 <sup>(注 1)</sup>	19,718.11 m <sup>2</sup> (11,830.87 m <sup>2</sup> )				
賃貸面積 <sup>(注 1)</sup>	19,674.40 m <sup>2</sup> (11,804.64 m <sup>2</sup> )				
テナント総数	6 <sup>(注 2)</sup>				
月額契約賃料	67,141 千円 <sup>(注 3)</sup>				
敷金・保証金等	427,415 千円 <sup>(注 4)</sup>				
稼働率の推移	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	-	-
	12 月末	12 月末	10 月末	-	-
	87.2%	98.2%	99.8%	-	-

- (注 1) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、1 棟全体の面積を記載し、本投資法人が取得予定である共有持分 60%に相当する「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」(いずれも住宅部分および事務所部分の合計値)をそれぞれ括弧書きにて記載しています。なお、賃貸面積は平成 25 年 10 月 31 日時点のものです。
- (注 2) 「テナント総数」は平成 25 年 10 月 31 日時点のものです。住宅部分については、みずほ信託銀行は、共有者である売主に本物件を単独で賃貸する権限を与えており、売主は、マスターリース会社に対する転貸を目的とする一括賃貸(マスターリース契約)を行っております。従って、住宅部分のテナント数については 1 としてテナント総数の記載を行っております。なお、事務所部分については、エンドテナントの数をテナント数とし、住宅部分とあわせた総数を記載しております。
- (注 3) 「月額契約賃料」については、平成 25 年 10 月末日時点において、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。)を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該金額は月額契約賃料の総額の 60%(いずれも住宅部分および事務所部分の合計値)に相当します。
- (注 4) 「敷金・保証金等」については、テナントから平成 25 年 10 月末日時点において預託を受けている敷金・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)を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該金額は敷金・保証金等の総額の 60%(いずれも住宅部分および事務所部分の合計値)に相当します。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) 売主の概要

商号	新日鉄興和不動産株式会社	
本店所在地	東京都港区南青山一丁目15番5号	
代表者	代表取締役社長 成川 哲夫	
資本金の額	198億円(平成25年3月31日現在)	
設立年月日	平成9年3月24日	
純資産	110,038百万円(平成25年3月31日現在)	
総資産	620,711百万円(平成25年3月31日現在)	
大株主	新日鐵住金株式会社 第一生命保険株式会社 日本生命保険相互会社 常和ホールディングス株式会社 (平成25年3月31日現在)	
主な事業内容	不動産業	
投資法人・資産運用会社との関係	資本関係	平成26年1月8日現在において、本投資法人の投資口を71,560口(発行済投資口総数の6.4%)保有しています。 また、本資産運用会社の株式を4,050株(発行済株式総数の45%)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せんが、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26年1月8日現在において、本資産運用会社の役職員のうち11名が、売主からの出向者です。
	取引関係	平成25年12月期において、本投資法人・本資産運用会社と売主との間に、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	売主は、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。

(5) 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
商号	新日鉄興和不動産株式会社	なし

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

特別な利害関係にある者との関係	上記「(4) 売主の概要」をご参照ください。	-
取得経緯・理由等	開発目的	-
取得時期	平成 18 年 9 月・11 月開発目的のため土地取得	-
取得価格	-	-

#### (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

売主であり、プロパティ・マネジメント会社となる新日鉄興和不動産株式会社は、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」に該当します。かかるスポンサー関係者との受益権売買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、投資委員会による承認並びに取締役会による審議及び決議(以下「スポンサー関係者取引規程による手続」といいます。)を経ています。また、本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、本物件につき、新日鉄興和不動産株式会社をプロパティ・マネジメント会社に選任して、本物件の管理業務を委託する予定ですが、かかる決定にあたり、資産運用会社においては、同様に、スポンサー関係者取引規程による手続を経ています。

#### (8) 取得の予定

平成 26 年 1 月 8 日 取得決定

平成 26 年 1 月 8 日 停止条件付売買契約締結<sup>(注)</sup>

平成 26 年 2 月 4 日 引渡し(予定)

(注) 投資口の発行又は借入れにより本信託受益権の取得に必要な資金を調達し、又は調達が可能となったことを停止条件としています。また、売買実行日までに当該条件が成就しない場合には、本契約は確定的にその効力を失うものとなりますが、譲渡人及び譲受人は、相互に、本契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用(弁護士費用を含む。)の賠償又は補償を求めることはできないものとなっています。他の取得予定資産につき同じです。

### (B) 青葉通プラザ

#### (1) 取得予定資産の評価

##### A. 立地

本物件は、ビルの正面に仙台駅地下通路の出入り口があり地下通路経由で仙台駅まで徒歩 1(地下鉄)～5(JR)分でアクセスできるため、東北各県や東京など新幹線を利用する企業にとっては特に利便性が高く、また仙台駅からのメインストリートである青葉通り沿いに位置することから高い視認性を持ち、認知度の面でも優位です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

## B. 建物施設

本物件は、地上 15 階地下 1 階建の区分所有建物の専有部分(地下 1 階から 14 階までの店舗及びオフィス部分)の共有持分です。他の専有部分である地下 1 階から地上 2 階の一部は金融機関の店舗及びオフィスとなっています。オフィスの基準階は整形で、基準階面積は約 353 坪、天井高 2,700mm+OA 床 100mm、設備面では個別空調、24 時間入館可能な機械警備、エレベーター 6 基、駐車(130 台)・駐輪(自転車 82 台、バイク 81 台)設備を備え、約 27 坪から 11 区画に分割できるため、多様なテナントニーズに対応することが可能です。

また CFT 構造・制震装置による優れた耐震安全性(構造評定取得、PML 値 0.89%)、別変電所からの本線予備線受電、館内の防災用品倉庫など、近時のビルに見られる防災性能を先んじて備えています。

### (2) 取得予定資産の概要

物件の名称		青葉通プラザ
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日		平成 25 年 8 月 29 日
信託満了日		平成 36 年 2 月 29 日(予定) <sup>(注2)</sup>
所在地	地番 <sup>(注3)</sup>	宮城県仙台市青葉区中央三丁目 2 番 1 他 6 筆
	住居表示	宮城県仙台市青葉区中央三丁目 2 番 1 号
用途 <sup>(注3)</sup>		事務所・店舗・銀行・駐車場
面積 <sup>(注3)(注4)</sup>	土地 <sup>(注5)</sup>	2,908.56 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(注6)</sup>	22,737.38 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注3)(注7)</sup>		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 15 階建
建築時期 <sup>(注3)</sup>		平成 8 年 7 月 26 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		仙台市
所有形態 <sup>(注8)</sup>	土地	所有権
	建物	区分所有権(共有)
鑑定評価額		2,560,000,000 円
価格時点		平成 25 年 8 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9)</sup>		0.89%(損保ジャパン日本興亜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 <sup>(注10)</sup>
プロパティ・マネジメント会社 <sup>(注11)</sup>		株式会社第一ビルディング
マスターリース会社		なし

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



特記事項	<p>1. 本物件に係る管理規約等において、本物件の区分所有者がその専有部分(又は共有持分)を譲渡する場合は、他の区分所有者が優先的にその権利を取得できる旨の定め、土地について一定の権利が発生する場合には建物の所有者全員の承諾を要する旨の定めがあります。</p> <p>2. 本物件の建物は、建築基準法第59条の2第1項但書に基づく許可による容積率の緩和を受けて建築されたものですが、仙台市長から許可変更の承認を受け、ゴミ置き場を防災備蓄倉庫に変更する等の容積対象床面積の変更を伴う工事を行いました。</p>
------	--

- (注1) 取得予定資産の種類です。
- (注2) 現行の信託契約では平成35年8月29日が信託満了日とされていますが、本投資法人は取得予定日に信託受託者との間で信託満了日を平成36年2月29日とする変更契約を締結する予定です。
- (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駐車場・倉庫・物置が存在しますが、その面積(合計533.31㎡)は上記建物の面積に含まれています。
- (注5) 本物件の敷地は7筆からなっており、信託受託者は、このうち3筆(1,006.17㎡)について所有権を有しています。残り4筆(1,902.39㎡)については建物(信託受託者が所有する専有部分)の共有者が所有しています。
- (注6) 信託受託者が共有持分を所有する専有部分は、地下1階、地上1階ないし14階の事務所及び店舗部分(13,981.58㎡)であり、持分の割合は39.9789%です。また、別途規約共用部分の駐車場(415.28㎡)及び当該規約共用部分の付属建物として駐車場・倉庫・物置(合計118.03㎡)各々の38.1051%の共有持分を所有しています。
- (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、信託受託者が所有する資産の形態を記載しています。
- (注9) 「PML(Probable Maximum Loss)」とは、50年間での超過確率10%の損失を生じる地震による90%非超過損失の、建物再調達価格に対する比率です。
- (注10) 本投資法人による取得予定日において担保は解除されます。
- (注11) 「プロパティ・マネジメント会社」については、本書の日付現在においてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

### (3)テナント内容

賃貸可能面積	6,302.57 ㎡ <sup>(注1)</sup>				
賃貸面積	5,408.80 ㎡ <sup>(注1)</sup>				
テナント総数	41 <sup>(注2)</sup>				
月額契約賃料	24,186 千円 <sup>(注3)</sup>				
敷金・保証金等	263,888 千円 <sup>(注4)</sup>				
稼働率の推移	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
	12月末日	12月末日	12月末日	12月末日	10月末日
	75.1%	73.5%	62.5%	77.7%	85.8%

- (注1) 取得を予定する専有部分の賃貸可能面積及び平成25年10月末日時点の賃貸面積に、信託受託者が所有する共有持分の割合(39.9789%)を乗じた数値を記載しています。
- (注2) 「テナント総数」については、平成25年10月末日時点のものを記載しています。
- (注3) 「月額契約賃料」については、平成25年10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。)に、信託受託者が所有する共有持分の割合(39.9789%)を乗じた数値を記載しています。
- (注4) 「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25年10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)に、信託受託者が所有する共有持分の割合(39.9789%)を乗じた数値を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(4) 売主の概要

名 称	合同会社ボワヴェール	
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 26 年 1 月 8 日現在)	
純資産	売主の意向により非開示とします。	
総資産	売主の意向により非開示とします。	
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 25 年 7 月 18 日	
出資者	一般社団法人ガイア (出資比率:100%) (平成 26 年 1 月 8 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	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 25 年 12 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。

(5) 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・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

該当ありません。

(8) 取得の予定

平成 26 年 1 月 8 日 取得決定  
平成 26 年 1 月 8 日 停止条件付売買契約締結  
平成 26 年 2 月 4 日 引渡し(予定)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

(C)大和南森町ビル

(1)取得予定資産の評価

A. 立地

本物件は、大阪の中心地である梅田エリアまで1駅・2分の地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅に直結し、JR「大阪天満宮」駅も地下道にて接続していることから、鉄道3路線へのアクセスが極めて容易であり、交通便利性に大変優れています。

また、国道1号線と天神橋筋の交差点の一角に位置し、視認性にも優れた物件です。南森町及びその周辺は梅田地区に隣接するオフィスエリアとして、需要の根強いエリアとなっています。さらに、大阪高等裁判所・地方裁判所や法務局に近接していることから、特許事務所や法律事務所等の専門職事務所の安定的な需要が見込まれるエリアです。敷地東側は日本一長い商店街といわれる「天神橋筋商店街」に接しており、オフィスワーカーの日常利便性も高い立地となっています。

B. 建物施設

本物件は、地下1階から9階までをオフィスとする区分所有建物です。基準階面積は約333坪、設備面では個別空調、24時間入館可能な機械警備、60台の駐車設備等を備え、中・小規模ビルが大多数を占めるこのエリアにあって規模の希少性・優位性を有します。一方、40坪程度から分割可能であるため、比較的小規模なテナントを含めて多様なニーズに対応することができます。

主要テナントは竣工時から入居しているFM放送局で、過去5年間の平均稼働率は99.1%と高水準であり、立地や規模面で優位性を有することからも、安定的な稼働が期待できる物件です。

(2)取得予定資産の概要

物件の名称		大和南森町ビル
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託設定日		平成16年2月20日
信託満了日		平成36年2月末日(予定) <sup>(注2)</sup>
所在地	地番 <sup>(注3)</sup>	大阪府大阪市北区天神橋二丁目23番5
	住居表示	大阪府大阪市北区天神橋二丁目北2番6号
用途 <sup>(注3)</sup>		事務所・駐車場・倉庫
面積 <sup>(注3)(注4)</sup>	土地 <sup>(注5)</sup>	1,635.11 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(注6)</sup>	12,759.65 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注3)(注7)</sup>		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
建築時期 <sup>(注3)</sup>		平成2年1月8日
設計者		大成建設株式会社
施工者		大成建設株式会社
建築確認機関		大阪市

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

所有形態 <sup>(注8)</sup>	土地	所有権(共有)
	建物	区分所有権
鑑定評価額		4,520,000,000 円
価格時点		平成 25 年 8 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9)</sup>		12.67% (損保ジャパン日本興亜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 <sup>(注10)</sup>
プロパティ・マネジメント会社 <sup>(注11)</sup>		三井不動産ビルマネジメント株式会社
マスターリース会社		なし
特記事項		<p>1. 本物件に係る管理規約において、本物件の区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡しようとするときは、譲渡を希望する区分所有者は他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡の申し出をするものとされています。</p> <p>2. 大阪市との間で、市所有の地下鉄用吸気口施設の設置のために敷地の一部(約 10 m<sup>2</sup>)を無償で使用させる旨合意しています。</p>

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 現行の信託契約では平成 35 年 8 月 31 日が信託満了日とされていますが、本投資法人は平成 26 年 2 月 4 日に信託受託者との間で信託満了日を平成 36 年 2 月末日とする変更契約を締結する予定です。

(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」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。

(注5) 本物件の敷地は他の区分所有者との共有となっており、信託受託者の共有持分は 65%です。

(注6) 信託受託者が所有する専有部分は、地下 1 階、地上 1 階、4 階ないし 9 階の事務所部分(6,762.70 m<sup>2</sup>)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、50 年間の超過確率 10%の損失を生じる地震による 90%非超過損失の、建物再調達価格に対する比率です。

(注10) 本投資法人による取得予定日において担保は解除されます。

(注11) 「プロパティ・マネジメント会社」については、本書の日付現在においてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

### (3) テナントの内容

賃貸可能面積	6,633.93 m <sup>2</sup> <sup>(注1)</sup>				
賃貸面積	6,484.31 m <sup>2</sup> <sup>(注1)</sup>				
テナント総数	9 <sup>(注1)</sup>				
月額契約賃料	28,093 千円 <sup>(注2)</sup>				
敷金・保証金等	410,804 千円 <sup>(注3)</sup>				
稼働率の推移	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年
	12 月末	12 月末	12 月末	12 月末	10 月末
	95.7%	95.1%	100%	100%	97.7%

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

- (注1)「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「テナント総数」については、信託受託者が所有する専有部分における平成25年10月末日時点のものを記載しています。
- (注2)「月額契約賃料」については、平成25年10月末日時点において、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、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25年10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。

#### (4) 売主の概要

名 称	合同会社ボワヴェール	
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26年1月8日現在)	
純資産	売主の意向により非開示とします。	
総資産	売主の意向により非開示とします。	
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25年7月18日	
出資者	一般社団法人ガイア (出資比率:100%) (平成26年1月8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	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25年12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。

#### (5) 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・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

該当ありません。

#### (8) 取得の予定

平成26年1月8日 取得決定

平成26年1月8日 停止条件付売買契約締結

平成26年2月4日 引渡し(予定)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

#### 4. 今後の見通し

本投資法人の平成 26 年 6 月期(平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日)の運用状況への影響については、本日公表の「平成 26 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

以上

#### 【添付資料】

- 参考資料1 鑑定評価書の概要
- 参考資料2 取得予定資産の収支見込
- 参考資料3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料4 取得予定資産の外観写真等

※ 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料1】 鑑定評価書の概要

I-12 浜離宮インターシティ

(単位:百万円<sup>(注1)</sup>)

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25年11月30日
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	12,000
収益価格 <sup>(注3)</sup>	11,800
直接還元価格による収益価格	11,900
運営収益	856
潜在総収益	903
空室等損失	46
運営費用	319
運営純収益(NOI)	536
一時金の運用益	8
資本的支出	19
純収益(NCF)	525
還元利回り	4.4%
DCF法による収益還元価格 <sup>(注3)</sup>	11,700
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.6%
積算価格 <sup>(注3)</sup>	12,100
土地価格/土地比率	4,186/34.6%
建物価格/建物比率	7,913/65.4%

(注1) 金額は百万円未満を切り捨てています。また、持分追加取得部分の表記です。

(注2) 本物件全部を保有することとなることによる管理・運用・処分等に関する制約が解消されるという運用面でのプラス要因(増分価値)を反映した価格です。

(注3) 上記(注2)におけるプラス要因(増分価値)を反映する前の価格です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

IV-5 青葉通プラザ

(単位:百万円<sup>(注)</sup>)

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 25 年 8 月 1 日
鑑定評価額	2,560
収益価格	2,560
直接還元価格による収益価格	2,580
運営収益	324
潜在総収益	360
空室等損失	36
運営費用	161
運営純収益 (NOI)	162
一時金の運用益	3
資本的支出	9
純収益 (NCF)	157
還元利回り	6.1%
DCF 法による収益還元価格	2,540
割引率	5.6%
最終還元利回り	6.3%
積算価格	3,110
土地価格/土地比率	1,893/60.9%
建物価格/建物比率	1,216/39.1%

(注)金額は百万円未満を切り捨てています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

IV-6 大和南森町ビル

(単位:百万円<sup>(注)</sup>)

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 25 年 8 月 1 日
鑑定評価額	4,520
収益価格	4,520
直接還元価格による収益価格	4,560
運営収益	374
潜在総収益	390
空室等損失	16
運営費用	113
運営純収益 (NOI)	260
一時金の運用益	5
資本的支出	20
純収益 (NCF)	245
還元利回り	5.4%
DCF 法による収益還元価格	4,470
割引率	5.2%
最終還元利回り	5.7%
積算価格	3,380
土地価格／土地比率	2,338／69.2%
建物価格／建物比率	1,041／30.8%

(注) 金額は百万円未満を切り捨てています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【参考資料2】 取得予定資産の収支見込

(単位:百万円)

	①浜離宮インターシティ	②青葉通プラザ	③大和南森町ビル
収益	889	318	396
費用(減価償却費を除く)	305	177	126
NOI(Net Operating Income)	584	140	270

収支見込の前提

上記の数値は、取得予定資産に係る取得年度の特異要因を排除した年間の想定数値です(当期の予想数値ではありません。)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 取得予定資産取得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	平成18年6月29日	22,552	8.5	56.0	
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	3.6		
	I-3	JEI浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	3.2		
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	1.9		
			平成22年10月29日	2,390	0.9		
				合計	7,430		2.8
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	8.8		
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	6.8		
			平成25年2月5日	10,289	3.9		
				合計	28,146		10.7
	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	4.2		
	I-11	第35興和ビル	平成23年11月25日	8,280	3.1		
	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 (取得予定日)			12,000	4.5			
			合計	19,080	7.2		
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			
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	平成18年6月27日	4,300	1.6	4.8	
	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 エリアⅠを除く 東京都及び 東京周辺地域 (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	平成18年6月27日	13,890	5.3	32.3	
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	4.2		
	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-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.4		
	III-7	JEI両国ビル	平成18年6月27日	2,550	1.0		
	III-8	海老名プライムタワー	平成19年3月29日	6,470	2.4		
III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	12.1			
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	2.5			
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	平成23年9月1日	3,308	1.3	6.9	
	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山京ビル	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 (取得予定日)	2,120	0.8		
	IV-6	大和南森町ビル	平成26年2月4日 (取得予定日)	4,410	1.7		
合計				264,097	100.0	100.0	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



**Japan Excellent, Inc.**

- (注1) 「取得価格」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。

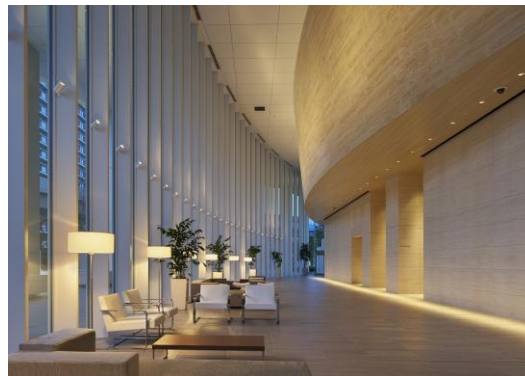
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料4】 取得予定資産の外観写真等

I-12 浜離宮インターシティ



オフィスロビー



レジデンスエントランス



レジデンス



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

IV-5 青葉通プラザ



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

IV-6 大和南森町ビル



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。