

平成 26 年 2 月 28 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)

スポンサー関係者との取引に関するお知らせ

本投資法人は、下記のとおり、スポンサー関係者との取引を行うことといた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、第一生命保険株式会社との間で以下の賃貸借契約(以下「本契約」といいます。)を締結いたします^(注1)。

(1) 対象物件	: 海老名プライムタワー
(2) 賃貸先	: 第一生命保険株式会社
(3) 契約締結日	: 平成 26 年 2 月 28 日
(4) 契約形態	: 普通借家契約
(5) 契約期間	: 平成 26 年 3 月 1 日から平成 28 年 2 月 29 日 (2 年間)
(6) 賃貸面積 ^(注2)	: 111.97 m ²
(7) 総賃貸可能面積 ^(注3)	: 302,715.96 m ² (平成 26 年 1 月 31 日現在)
(8) 賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合 ^(注4)	: 0.04%
(9) 契約賃料	: 非開示 ^(注5)

(注 1) 本投資法人は、本物件の管理会社に信託受託者を通じて本物件の賃貸権原を授与しており、実際に契約を締結するのは当該管理会社となります。

(注 2) 本投資法人は、本物件を信託受託者を通じて他の共有者と共有しており、本契約の対象となる賃貸面積 159.96 m² に本投資法人の共有持分の割合 (70/100) を乗じた面積を記載しています。

(注 3) 本投資法人が保有する全ての物件の総賃貸可能面積を指します。

(注 4) 小数点第 3 位を四捨五入。

(注 5) 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。

2. スポンサー関係者との取引に関する手続きについて



Japan Excellent, Inc.

上記賃貸先である第一生命保険株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当しませんが、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「資産運用会社」といいます。)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定めた内規「スポンサー関係者との取引規程」上のスポンサー関係者に該当します。このスポンサー関係者との契約の締結にあたり、資産運用会社においては、当該規程に従い、契約内容の妥当性について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、取締役会による審議及び決議を経ています。

3. 賃貸先の概要

商号	第一生命保険株式会社	
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目 13 番 1 号	
代表者	代表取締役社長 渡邊 光一郎	
資本の額	210,224 百万円 (平成 25 年 9 月 30 日現在)	
大株主	株式会社みずほコーポレート銀行 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (平成 25 年 3 月 31 日現在)	
主な事業内容	生命保険業	
投資法人・資産運用会社との関係	資本関係	資産運用会社の株式を 1,800 株 (発行済株式総数の 20%) 保有しております。
	人的関係	平成 26 年 2 月 28 日現在において、資産運用会社の役職員のうち 5 名が、賃貸先からの出向者です。
	取引関係	平成 25 年 12 月期において、本投資法人・資産運用会社と賃貸先との間に、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	賃貸先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者に該当しません。

4. 今後の見通し

本契約の締結による本投資法人の平成 26 年 6 月期 (平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日) 及び平成 26 年 12 月期 (平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日) の運用状況への影響は軽微であり、平成 26 年 2 月 17 日付決算短信において公表いたしました平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の運用状況の予想に変更はありません。

以上

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