

平成 23 年 12 月 15 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)

資産の取得に関するお知らせ(浜離宮インターシティ・パシフィックスクエア千石)

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

- (1) 物 件 名 称: 浜離宮インターシティ^(注)(以下「浜離宮インターシティ」または「取得予定資産」。)
- (2) 取 得 予 定 資 産: 上記の不動産共有持分 40/100 を信託財産とする信託受益権
- (3) 取 得 予 定 価 格: 7,080,000,000 円
- (4) 売 買 契 約 締 結 日: 平成 23 年 12 月 15 日
- (5) 取 得 予 定 日: 平成 23 年 12 月 20 日
- (6) 取 得 先: 興和不動産株式会社
- (7) 取 得 資 金: 自己資金及び借入金により取得
- (8) 決 済 方 法: 取得時一括決済

(注) 当該不動産は、事務所部分と住宅部分からなり、それぞれ、「浜離宮インターシティ」、「スカイハウス浜離宮」と称しています。
本投資法人においては、便宜上、事務所部分の名称である「浜離宮インターシティ」を用います。

(B) パシフィックスクエア千石

- (1) 物 件 名 称: パシフィックスクエア千石(以下「パシフィックスクエア千石」または「取得予定資産」。)
- (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: 1,620,000,000 円
- (4) 売 買 契 約 締 結 日: 平成 23 年 12 月 15 日
- (5) 取 得 予 定 日: 平成 23 年 12 月 20 日
- (6) 取 得 先: 合同会社マーキュリー
- (7) 取 得 資 金: 自己資金及び借入金により取得
- (8) 決 済 方 法: 取得時一括決済

以下、浜離宮インターシティ及びパシフィックスクエア千石を個別に、又は併せて「取得予定資産」といいます。また、それぞれの裏付けとなる不動産を「本物件」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、これら資産の売買契約の締結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「(A) 浜離宮インターシティ」「(1) 取得予定資産の評価」及び「(B) パシフィックスクエア千石」「(1) 取得予定資産の評価」の各欄をご参照下さい。

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

取得予定資産は、浜松町駅(JR・東京モノレール)から徒歩5分に位置し、大門駅(都営地下鉄)・竹芝駅(ゆりかもめ)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良好です。

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、都心の利便性と自然環境が両立する、希少性の高いロケーションに位置しています。

B. 建物施設

取得予定資産は、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。平成23年3月竣工の新築ビルであり、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。

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 ^(注1)	不動産信託受益権	
信託受託者 ^(注2)	みずほ信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日 ^(注2)	平成23年12月20日(予定)	
信託満了日 ^(注2)	平成34年1月31日(予定)	
所在地	地番 ^(注3)	東京都港区海岸一丁目21番2
	住居表示 ^(注4)	東京都港区海岸一丁目9番1号及び15号

用 途 ^(注3) ^(注11)		共同住宅・事務所・駐車場
面 積 ^(注3)	土 地 ^(注5)	3,843.34 m ²
	建 物	35,555.87 m ²
構 造 ^(注3)		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 ^(注3)		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		財団法人日本建築検査センター
所有形態 ^(注6)	土 地	所有権(共有)(持分割合 40/100)
	建 物	所有権(共有)(持分割合 40/100)
鑑定評価額 ^(注7)		7,320,000,000 円
価格時点		平成23年12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 ^(注8)		8.3%(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		無し
プロパティ・マネジメント会社 ^(注9)		興和不動産株式会社
マスターリース会社 ^(注10)		株式会社東急コミュニティー
特記事項		現在本物件は土地建物とも売主がその全部を所有していますが、本投資法人は、それぞれの40%を取得する予定です。

(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」、「面積」、「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) 実測面積は3,857.48 m²です。

(注6) 「所有形態」については、みずほ信託銀行が取得する予定の取得予定資産の所有形態を記載しています。

(注7) 鑑定評価額は、取得予定資産である共有持分40%の価格です。

(注8) 「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)を対象建物を受けた場合に、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9) 「プロパティ・マネジメント会社」については、本投資法人による取得後にプロパティ・マネジャー業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注10) 「マスターリース会社」については、現在売主が住宅部分を賃貸している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(3)「テナントの内容」をご参照ください。

(注11) 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(注)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、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、本取得予定資産以外は、全て資産運用ガイドライン上のオフィスビルに区分される物件であり、本取得予定資産取得後のポートフォリオに対する本取得予定資産の投資割合は3.3%ですので、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、資産延滞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内額をもって、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	19,827.39 m ² (注1) (7,930.96 m ²)				
賃貸面積	17,336.29 m ² (注1) (6,934.52 m ²)				
テナント総数	4(注2)				
月額契約賃料	非開示(注3)				
敷金・保証金等	非開示(注3)				
最近5年間の稼働率 の推移(注4)	平成23年	—	—	—	—
	11月29日	—	—	—	—
	87.4%	—	—	—	—

(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40%に相当する「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」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23年11月29日時点のものです。

(注2)住宅部分については、みずほ信託銀行は、共有者となる売主に本物件を単独で賃貸する権限を与え、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)を継続する予定です。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」及び「敷金・保証金等」については、売主より同意を得られていないため、開示を差し控えております。

(注4)平成23年3月の竣工にて稼働率は平成23年11月29日時点のものです。

(4)売主の概要

商号	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	
資本の額	198億円 (平成23年6月30日現在)	
大株主	株式会社新日鉄都市開発 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23年6月30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23年12月15日現在において、本投資法人の投資口を14,312口(発行済投資口総数の7.6%)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23年12月15日現在において、本資産運用会社

		の役職員のうち 8 名が、売主からの出向者です。
	取引関係	平成 23 年 6 月期において、本投資法人は売主に対し、第 36 興和ビルを売却しました。詳細は、平成 23 年 1 月 13 日付「資産の譲渡に関するお知らせ(第 36 興和ビル)」をご参照ください。
	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

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者
商号	興和不動産株式会社
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	開発目的のため記載省略

(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

売買契約に係る浜離宮インターシティの売主であり、プロパティ・マネジメント会社となる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、興和不動産株式会社をプロパティ・マネジメント会社を選任して、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 23 年 12 月 15 日 取得決定
 平成 23 年 12 月 15 日 契約締結
 平成 23 年 12 月 20 日 引渡し(予定)

(B) パシフィックスクエア千石

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

取得予定資産は、都営地下鉄三田線千石駅から徒歩1分の白山通りに面した場所に立地しています。近隣に所在する文京グリーンコートや地域に関連のある企業の入居により、稼働状況も安定しています。

B. 建物施設

最小区画40坪から対応可能であり、安定的な入居を見込めるものと考えられます。

堅実な需要、保有物件平均を上回るNOI利回りが見込めるため、ポートフォリオ収益性の向上に資す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		パシフィックスクエア千石
特定資産の種類 ^(注1)		不動産信託受益権
信託受託者		住友信託銀行株式会社
信託設定日		平成17年9月16日
信託満了日 ^(注2)		平成33年12月20日(予定)
所在地	地番 ^(注3)	東京都文京区本駒込二丁目330番5他
	住居表示	東京都文京区本駒込二丁目29番24号
用途 ^(注4)		事務所・共同住宅・駐車場
面積 ^(注3)	土地 ^(注5)	640.24 m ²
	建物	4,017.44 m ²
構造 ^(注3)		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 ^(注3)		平成4年11月6日
設計者		株式会社翠建築企画研究所
施工者		勝村建設株式会社
建築確認機関		東京都
所有形態 ^(注6)	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		1,702,000,000円
価格時点		平成23年11月30日
鑑定評価機関		株式会社中央不動産鑑定所
地震PML ^(注7)		13.3%(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		無し
プロパティ・マネジメント会社 ^(注8)		株式会社エム・エス・ビルサポート
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) 取得予定日において、不動産信託契約全面変更契約を締結し、信託期間を延長する予定です。
- (注 3) 「地番」、「面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上の表示をもとに記載しております。
- (注 4) 「用途」については登記簿又は竣工図上の表示をもとに記載しております。登記簿上の「建物の種類」には「共同住宅」が含まれていますが、取得予定資産に存在していた住宅部分は平成 18 年 5 月の改修工事により事務所仕様に変更済みであり、取得後速やかに変更登記を申請する予定です。
- (注 5) 実測面積は 710.03 ㎡です。
- (注 6) 「所有形態」については、住友信託銀行株式会社が保有する取得予定資産の所有形態を記載しています。
- (注 7) 「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 8) 「プロパティ・マネジメント会社」については、本投資法人による取得後にプロパティ・マネジャー業務を委託する予定のプロパティ・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	2,873.29 ㎡				
賃貸面積	2,873.29 ㎡				
テナント総数	6 ^(注 1)				
月額契約賃料	11,898 千円 ^(注 2)				
敷金・保証金等	68,569 千円 ^(注 3)				
最近 5 年間の稼働率 の推移	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年
	11 月末	11 月末	11 月末	11 月末	11 月末
	100.0%	86.8%	73.7%	94.7%	100.0%

- (注 1) 取得予定資産につき、信託受託者を賃貸人としてエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結されています。本日現在、テナントの 1 社(賃貸面積 163.84 ㎡)より解約通知を受領しており、平成 24 年 1 月末に退去する予定です。
- (注 2) 「月額契約賃料」については、平成 23 年 11 月 30 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。)に記載しています。なお、前述の退去予定テナントの賃料も含まれております。
- (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 23 年 11 月 30 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)を記載しております。

(4) 売主の概要

商号	合同会社マーキュリー	
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	
代表者	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 代表社員 一般社団法人マーキュリー	
資本の額	1.5 百万円 (平成 23 年 12 月 13 日現在)	
出資者	一般社団法人マーキュリー	
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.不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸及び管理 3.前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有及び処分 4.前各号に付帯する一切の業務	
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 23 年 6 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	媒介者は、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

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

名称	株式会社エフ・アール・シー・ジャパン
所在地	東京都中央区京橋一丁目 14 番 4 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 清水 美溥
事業内容	1. 投資、株式、金融、経営に関するコンサルティング業務 2. 債権の買取、売却及び管理 3. 不動産の所有、運用、管理、賃貸、売買及び斡旋
資本金	50,000,000 円
設立年月日	平成 15 年 7 月 11 日
手数料	金 51,030,000 円(消費税込)
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	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。

(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 23 年 12 月 15 日 取得決定
平成 23 年 12 月 15 日 契約締結
平成 23 年 12 月 20 日 引渡し(予定)

4. 今後の見通し

本投資法人は、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ(第 28 興和ビル)」記載のとおり、第 28 興和ビルを信託財産とする信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡につき合意しています。

取得予定資産の取得及び譲渡資産の譲渡による本投資法人の平成 23 年 12 月期(平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日)の運用状況への影響については軽微であり、平成 24 年 6 月期(平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 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 24 年 6 月期の分配予想の修正に関するお知らせ」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 取得予定資産取得及び「第28興和ビル」譲渡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

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

【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^(注))

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23年12月1日
鑑定評価額	7,320
収益価格	7,320
直接還元価格による収益価格	7,360
運営収益	563
潜在総収益	602
空室等損失	38
運営費用	211
運営純収益(NOI)	352
一時金の運用益	6
資本的支出	13
純収益(NCF)	345
還元利回り	4.7%
DCF法による収益還元価格	7,240
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.9%
積算価格	8,650
土地価格/土地比率	2,900/33.5%
建物価格/建物比率	5,750/66.5%

(注)金額は百万円未満を四捨五入しています。上記数値は、本投資法人にて取得予定である持分40%に対するものです。

Ⅲ－10 パシフィックスクエア千石

(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 23 年 11 月 30 日
鑑定評価額	1,702
収益価格	1,702
直接還元価格による収益価格	1,653
運営収益	146
潜在総収益	158
空室等損失	11
運営費用	43
運営純収益 (NOI)	103
一時金の運用益	1
資本的支出	17
純収益 (NCF)	88
還元利回り	5.3%
DCF 法による収益還元価格	1,702
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.5%
積算価格	1,107
土地価格／土地比率	710／64.1%
建物価格／建物比率	397／35.9%

(注)金額は百万円未満を四捨五入しています。

【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 パシフィックスクエア千石
収益	536	157
費用(減価償却費を除く)	201	48
NOI(Net Operating Income)	335	109

収支見込の前提

①浜離宮インターシティの数値は、本投資法人の取得予定の持分に係る取得年度の特種要因を排除した当初5年間の想定数値の平均であり、②パシフィックスクエア千石の数値は、取得年度の特種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。)

【参考資料3】 取得予定資産取得及び「第28興和ビル」譲渡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	22,553	10.6	56.5
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	4.4	
	I-3	JEI浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	3.9	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	2.4	
			平成22年10月29日	2,390	1.1	
			合計	7,430	3.5	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	11.0	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	8.4	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	2.2	
	I-10	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	5.2	
	I-11	第35興和ビル	平成23年11月25日	8,280	3.9	
	I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日 (取得予定日)	7,080	3.3	
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	平成18年6月27日	4,300	2.0	5.2
	II-2	JEI西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	3.1	
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	6.5	36.8
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	5.2	
	III-3	JEI本郷ビル	平成18年6月29日	5,400	2.5	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	1.8	
			平成18年11月30日	130	0.1	
			平成20年10月17日	300	0.1	
			合計	4,205	2.0	
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.5	
	III-7	JEI両国ビル	平成18年6月27日	2,550	1.2	
	III-8	海老名プライムタワー	平成19年3月29日	6,470	3.0	
III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	15.1		
III-10	パシフィックスクエア千石	平成23年12月20日 (取得予定日)	1,620	0.8		
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	MID京橋ビル	平成23年9月1日	3,308	1.6	1.6
合計				212,547	100.0	100.0

(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。)に記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(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。

【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



1階 オフィスエントランス



レジデンス



Ⅲ-10 パシフィックスクエア千石

