

平成 24 年 3 月 28 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(広島八丁堀第一生命ビルディング・新富町ビル)

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。

なお、本件取得による本投資法人の平成 24 年 6 月期(平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 年 6 月 30 日)及び平成 24 年 12 月期(平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日)の運用状況の予想に変更はありません(詳細は下記「4. 今後の見通し」をご参照ください。)

記

1. 取引の概要

(A) 広島八丁堀第一生命ビルディング

- (1) 物 件 名 称: 広島八丁堀第一生命ビルディング(以下「本物件(A)」又は「広島八丁堀第一生命ビルディング」。)
- (2) 取 得 予 定 資 産: 不動産
- (3) 取 得 予 定 価 格: 2,760,000,000 円
- (4) 基本合意書締結日: 平成 24 年 3 月 28 日
- (5) 売買契約締結予定日: 平成 24 年 4 月 23 日
- (6) 取 得 予 定 日: 平成 24 年 5 月 22 日
- (7) 取 得 先: 第一生命保険株式会社
- (8) 取 得 資 金: 自己資金により取得
- (9) 決 済 方 法: 取得時一括決済

(注)本投資法人は、売主との間で、本日付にて広島八丁堀第一生命ビルディングの売買に係る基本的事項につき書面による合意(以下「基本合意書」といいます。)をしました。本投資法人は、基本合意書に基づき、取引の詳細を定めた売買契約を別途締結のうえ、本物件(A)を取得する予定です。なお、基本合意書において、売買に際して本物件(A)が売主により信託受益権化される場合には、かかる信託受益権を売買の対象とする旨定めています。

(B) 新富町ビル

- (1) 物 件 名 称: 新富町ビル(以下「本物件(B)」又は「新富町ビル」。)
- (2) 取 得 資 産: 不動産を信託財産とする信託受益権
- (3) 取 得 価 格: 1,750,000,000 円
- (4) 売買契約締結日: 平成 24 年 3 月 28 日

- (5) 取得日：平成 24 年 3 月 28 日
- (6) 取得先：合同会社ティエラ
- (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、広島八丁堀第一生命ビルディング及び新富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「(A) 広島八丁堀第一生命ビルディング／(1) 取得予定資産の評価」及び「(B) 新富町ビル／(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) 広島八丁堀第一生命ビルディング

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

取得予定資産は、広島電鉄「八丁堀」電停から徒歩 1 分に位置しています。また、都市機能が集積した相生通りと、それに準ずる白島通りの交差する八丁堀交差点の間近であり、オフィス及び商業施設の集積する広島における代表的な立地です。

B. 建物施設

取得予定資産は、1 階をショールーム、2 階から 12 階までをオフィス、とする物件です。構造は、耐震性・耐火性に優れたコンクリート充填鋼管構造 (CFT 造) であり、PML 値は 5.1% となっています。

オフィスの基準階面積は約 175 坪で、最小 20 坪から分割対応可能なフロアプランとなっており、テナントの賃借面積の希望に柔軟に対応することができます。また、個別空調の採用、OAフロアの敷設、70 台の駐車場確保など仕様・設備の点でもテナントニーズに対応しています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		広島八丁堀第一生命ビルディング
特定資産の種類 ^(注1)		不動産
所在地	地番 ^(注2)	広島県広島市中区八丁堀 14 番 2 他
	住居表示	広島県広島市中区八丁堀 14 番 4 号
用途 ^(注2)		事務所・駐車場
面積 ^(注2)	土地	1,187.73 m ²
	建物	9,919.93 m ²
構造 ^(注2)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建



建築時期 ^(注2)		平成11年2月23日
設計者		株式会社間組
施工者		株式会社間組
建築確認機関		広島市
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		2,760,000,000円
価格時点		平成24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 ^(注3)		5.1%(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4)		未定
マスターリース会社 ^(注5)		株式会社第一ビルディング
特記事項		該当事項はありません。

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 「地番」、「面積」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。また、「構造」については、登記簿上「鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建」となっておりますが、実際は、地上部分が鉄骨造で地下部分は鉄骨鉄筋コンクリート造となっています。

(注3) 「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4) 「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・マネジメント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ますが、現在未定となっています。

(注5) 「マスターリース会社」については、現在売主が転貸を目的として本物件(A)の建物を一括して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。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積	6,639.38 m ²				
賃貸面積	6,006.36 m ²				
テナント総数	1 ^(注1)				
月額契約賃料	20,394千円 ^(注2)				
敷金・保証金等	210,493千円 ^(注3)				
最近5年間の稼働率 の推移	平成20年 2月末日	平成21年 2月末日	平成22年 2月末日	平成23年 2月末日	平成24年 2月末日
	98.7%	96.7%	82.5%	76.2%	90.5%

(注1) 売主と株式会社第一ビルディングとの間で株式会社第一ビルディングをマスターレシーとするマスターリース契約が締結されており、テナント数は1としています。

(注2) 「月額契約賃料」については、平成24年2月末日時点において、マスターリース会社と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、マスターリース会社がエンドテナントから平成24年2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)を記載しています。

(4) 売主の概要



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	2,102億円(平成23年12月末日現在)	
大株主	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社損害保険ジャパン 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY (平成23年9月末日現在)	
主な事業内容	生命保険業	
本投資法人・本資産運用会社との関係	資本関係	平成23年12月末日現在において、本投資法人の投資口を4,132口(発行済投資口総数の2.19%)保有しています。また、本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、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24年3月28日現在において、本資産運用会社の役職員のうち4名が、売主からの出向者です。
	取引関係	平成23年12月期において、本投資法人・本資産運用会社との間に、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	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	現所有者
商号	第一生命保険株式会社
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8年5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

広島八丁堀第一生命ビルディングの売主である第一生命保険株式会社は、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きます。

(8) 取得の予定

平成 24 年 3 月 28 日 取得決定、基本合意書締結
平成 24 年 4 月 23 日 売買契約締結(予定)
平成 24 年 5 月 22 日 引渡し(予定)

(9) 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

広島八丁堀第一生命ビルディングの売買に係る基本合意書は、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」(最終改定:平成 24 年 2 月)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(注)」に該当します。やむを得ない事情により売買契約が締結されなかったときは、本投資法人及び売主は相互に損害賠償の請求をしないこととなっています。

本投資法人は、広島八丁堀第一生命ビルディングの取得所要金額、基本合意書締結から受渡しまでの期間、取得資金調達方法の確実性につき慎重に検討し、いずれについても本投資法人として基本合意書を締結することが投資主価値の向上に資するものと判断して、広島八丁堀第一生命ビルディングの取得を決定しました。

(注)先日付で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。

(B) 新富町ビル

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

取得予定資産は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約 2 分で、東京メトロ日比谷線「築地」駅も利用可能な交通利便性の高い場所に立地しており、新富町周辺は銀座・京橋地区の隣接地域として、オフィス需要の根強いエリアとなっています。

B. 建物施設

大通りに面した高い視認性に加えて、オフィスの基準階面積は約 100 坪、2 分割も可能なため中小テナントのニーズにも対応しており、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		新富町ビル
特定資産の種類 ^(注1)		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		平成14年9月30日
信託満了日 ^(注2)		平成34年3月27日(予定)
所在地	地番 ^(注3)	東京都中央区入船三丁目19番2他
	住居表示	東京都中央区入船三丁目10番9号
用途 ^(注4)		事務所・店舗
面積 ^(注3)	土地	644.69 m ²
	建物 ^(注5)	3,169.78 m ²
構造 ^(注3)		鉄骨造陸屋根8階建
建築時期 ^(注3)		平成2年11月1日
設計者		株式会社大林組
施工者		株式会社大林組
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		1,787,000,000円
価格時点		平成24年3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7)		13.6%(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)		興和不動産株式会社
マスターリース会社 ^(注9)		興和不動産株式会社
特記事項		<p>1. 本件建物に付属する工作物の一部(袖看板)については、建築基準法に定める手続きを完了していないものがあります。本投資法人は、取得後速やかに、売主の費用負担により当該袖看板を撤去する予定です。</p> <p>2. 本件建物1階の一部について行われた用途変更工事については、建築基準法に基づいて建築確認を取得したものの工事完了届が提出されておられません。本投資法人は、日本建築検査協会株式会社作成の平成24年3月19日付建築基準法適合判定調査報告書を取得し、当該部分が建築基準法の規定に適合していることを確認しています。</p>

(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。

(注5) 別途、附属建物として駐車場48.65 m²があります。

(注6) 「所有形態」については、三菱UFJ信託銀行株式会社が保有する取得予定資産の所有形態に記載しています。



- (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・マネジメント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9)「マスターリース会社」については、本投資法人による取得後に本件建物の5階及び8階部分を転賃の目的で借り受けるマスターリース会社を記載しています。なお、マスターリース契約は、マスターリース会社が信託受託者に対して一定額の固定賃料を支払う契約期間2年の「賃料保証型」とする予定です。

(3)テナントの内容

賃貸可能面積	2,378.54 m ²				
賃貸面積	2,378.54 m ²				
テナント総数	10 ^(注1)				
月額契約賃料	11,283 千円 ^(注2) ^(注4)				
敷金・保証金等	95,320 千円 ^(注3)				
最近5年間の稼働率 の推移 ^(注4)	平成19年 12月末	平成20年 12月末	平成21年 12月末	平成22年 12月末	平成23年 12月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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。
- (注2)「月額契約賃料」については、平成23年12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。マスターリース会社の支払う賃料は含まれていません。
- (注3)「敷金・保証金等」については、エンドテナントから平成23年12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。
- (注4)平成24年1月及び平成24年3月に5階及び8階部分のテナントが退去したため、取得時点の賃貸面積は1,828.86 m²、稼働率は76.9%です。5階及び8階部分については、本投資法人による取得後に、信託受託者は上記「(2)取得予定資産の概要」に記載したマスターリース会社との間で転賃を目的とする契約期間2年の「賃料保証型」賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定であることから、上記マスターリース会社への賃貸を加味した月額契約賃料は10,264 千円、稼働率は100.0%となります。

(4)売主の概要

名称	合同会社ティエラ	
所在地	東京都千代田区永田町二丁目12番4号	
代表者の役職・氏名	東京都千代田区永田町二丁目12番4号 代表社員 一般社団法人新橋一丁目開発基金	
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、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	
資本金	50万円(平成24年3月21日現在)	
出資者	一般社団法人新橋一丁目開発基金	
設立年月日	平成18年10月26日	
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 23 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

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	興和不動産株式会社	
所在地	東京都港区南青山一丁目 15 番 5 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 成川 哲夫	
事業内容	1. 不動産の所有及び賃貸 2. 不動産の売買、賃貸及び鑑定 3. 不動産の管理運営及びその受託	
資本金	198 億円	
設立年月日	平成 9 年 3 月 24 日	
媒介手数料	金 55,188,000 円 (消費税込)	
本投資法人・本資産運用会社と媒介者の関係	資本関係	平成 23 年 12 月末日現在において、媒介者は本投資法人の投資口を 14,312 口 (発行済投資口総数の 7.59%) 保有しています。 また、媒介者は、本資産運用会社の株式を 4,050 株 (発行済株式総数の 45.0%) 保有しており、投信法に定める利害関係人等には該当しませんが、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取引規程上のスポンサー関係者に該当します。
	人的関係	平成 24 年 3 月 28 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 9 名が、媒介者からの出向者です。
	取引関係	平成 23 年 12 月期において、本投資法人は、媒介者から第 35 興和ビル及び浜離宮インターシティを取得しました。詳細は、平成 23 年 8 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ (第 35 興和ビル・MID 京橋ビル)」、平成 23 年 9 月 30 日付「(変更) 資産の取得予定時期の変更に関するお知らせ (第 35 興和ビル)」、平成 23 年 11 月 18 日付「資産の取得予定時期の確定等に関するお知らせ

		せ(第 35 興和ビル)」及び平成 23 年 12 月 15 日付「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)」をご参照ください。
	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。

(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

媒介者であ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(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(B)の信託受託者である三菱 UFJ 信託銀行株式会社は、本物件(B)につき、興和不動産株式会社をプロパティ・マネジメント会社に選任して本物件(B)の管理業務を委託し、かつ、同社をマスターリース会社に選任して本物件(B)の一部を転貸の目的で賃貸する予定ですが、かかるプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の決定にあたり、本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 24 年 3 月 28 日 取得決定
 平成 24 年 3 月 28 日 契約締結
 平成 24 年 3 月 28 日 引渡し

4. 今後の見通し

取得予定資産による本投資法人の平成 24 年 6 月期(平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 年 6 月 30 日)及び平成 24 年 12 月期(平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 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 2 月 14 日付決算短信において公表いたしました平成 24 年 6 月期及び平成 24 年 12 月期の運用状況の予想に変更ありません。

なお、平成 24 年 2 月 14 日付決算短信における平成 24 年 12 月期の運用状況の予想においては圧縮積立金の取崩し(101 百万円)を前提条件としておりましたが、今回の資産取得による収益増が見込まれることからこの取崩しを行わないとの前提条件に変更し、1 口当たり分配金の予想額(12,200 円)は変更してありません。

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



Japan Excellent, Inc.

※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

IV-3 広島八丁堀第一生命ビルディング

(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24年1月1日
鑑定評価額	2,760
収益価格	2,760
直接還元価格による収益価格	2,770
運営収益	282
潜在総収益	305
空室等損失	24
運営費用	107
運営純収益(NOI)	174
一時金の運用益	4
資本的支出	17
純収益(NCF)	161
還元利回り	5.8%
DCF法による収益還元価格	2,750
割引率	5.7%
最終還元利回り	6.1%
積算価格	2,950
土地価格/土地比率	1,600/54.2%
建物価格/建物比率	1,350/45.8%

(注)金額は百万円未満を四捨五入しています。

(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 3 月 1 日
鑑定評価額	1,787
収益価格	1,787
直接還元価格による収益価格	1,768
運営収益	144
潜在総収益	152
空室等損失	7
運営費用	41
運営純収益 (NOI)	103
一時金の運用益	1
資本的支出	13
純収益 (NCF)	92
還元利回り	5.2%
DCF 法による収益還元価格	1,787
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.4%
積算価格	937
土地価格／土地比率	630／67.2%
建物価格／建物比率	307／32.8%

(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】 取得予定資産の収支見込

(単位:百万円)

	① 広島八丁堀第一生命ビルディング	② 新富町ビル
収益	302	139
費用(減価償却費を除く)	106	44
NOI(Net Operating Income)	195	95

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。)



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	22,553	10.4	56.1
	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	3.8	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	2.3	
			平成22年10月29日	2,390	1.1	
			合計	7,430	3.4	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	10.7	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	8.2	
	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	5.1	
	I-11	第35興和ビル	平成23年11月25日	8,280	3.8	
	I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日	7,080	3.3	
	I-13	新富町ビル	平成24年3月28日	1,750	0.8	
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	5.1
	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	6.4	36.1
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	5.1	
	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	1.7	
			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	1.9	
	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	14.7		
III-10	パシフィックスクエア千石	平成23年12月20日	1,620	0.7		
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	平成23年9月1日	3,308	1.5	2.8
	IV-3	広島八丁堀第一生命ビルディング	平成24年5月22日 (取得予定日)	2,760	1.3	
合計				217,057	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。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料4】 取得予定資産の外観写真等

IV-3 広島八丁堀第一生命ビルディング



I-13 新富町ビル

