

平成 23 年 8 月 12 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 (第 35 興和ビル・MID 京橋ビル)

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) 第 35 興和ビル

- (1) 物件名称：第 35 興和ビル (注 1) (以下「第 35 興和ビル」又は「予約対象資産」。)
- (2) 予約対象資産：不動産を信託財産とする信託受益権 (注 1)
- (3) 予約価格：8,280,000,000 円
- (4) 売買予約契約締結日：平成 23 年 8 月 12 日
- (5) 売買予約完結権行使期限：平成 23 年 10 月 3 日
- (6) 取得予定日：平成 23 年 10 月 3 日 (注 2)
- (7) 取得予約先：興和不動産株式会社 (以下「売主」といいます。)
- (8) 取得資金：予約完結権行使後、自己資金及び借入金により取得
- (9) 決済方法：予約完結権行使後、取得時一括決済

(注 1) 売主は、現物の不動産の形態において第 35 興和ビルを所有しています。本投資法人は、売主との間で、本日付にて第 35 興和ビルに係る信託受益権売買予約契約 (以下「売買予約」といいます。) を締結しました。かかる売買予約において、本投資法人はその完全な裁量により予約完結権を行使して第 35 興和ビルを取得するかどうかを決定することができます。但し、売主と信託銀行 (本投資法人が別途合理的に承認する信託銀行とし、本日現在、三菱 UFJ 信託銀行株式会社を予定しており、以下「本信託受託者」といいます。) との間で第 35 興和ビルに係る管理処分信託契約の締結 (以下「信託受益権化」といいます。) につき協議がなされ、本信託受託者との間でかかる信託受益権化の合意が成立した場合には、本投資法人は、第 35 興和ビルに係る売買予約上の予約完結権を行使することが要請されます。売買予約上の予約完結権が行使された場合、本投資法人は第 35 興和ビルに係る信託受益権を取得します。かかる信託受益権化のプロセスを通じ、本投資法人は中立の第三者であり、不動産の信託における専門家である本信託受託者の検証を経ることで、第 35 興和ビルにつき、物件の適法性等の確認を二重に検証することとしています。なお、売買予約上の予約完結権の行使期限は平成 23

年10月3日とされ、かかる期限経過時までに信託受益権化がなされない場合、本投資法人は、第35興和ビルの取得に関し、売主との間で誠実に協議をする旨合意しています。

(注2) 売買予約上の予約完結権が行使された場合に限りです。

## (B) MID京橋ビル

- (1) 物件名称：MID京橋ビル（注）（以下「MID京橋ビル」又は「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：3,308,000,000円
- (4) 売買契約締結日：平成23年8月12日
- (5) 取得予定日：平成23年9月1日
- (6) 取得先：リバプールアセット特定目的会社
- (7) 取得資金：自己資金により取得予定
- (8) 決済方法：取得時一括決済

(注) 物件名称については、本投資法人取得後に「J E I京橋ビル」への変更手続を進める予定です。

## 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、第35興和ビルにつき売買予約を行い、またMID京橋ビルにつき売買契約を締結しました。なお、これら資産の売買予約及び売買契約の締結に際して評価した点は、下記「3. 取得の内容」欄における「(A) 第35興和ビル」「(1) 予約対象資産の評価」及び「(B) MID京橋ビル」「(1) 取得予定資産の評価」欄をそれぞれご参照下さい。

## 3. 予約対象資産及び取得予定資産の内容

### (A) 第35興和ビル

#### (1) 予約対象資産の評価

##### A. 立地

予約対象資産は、六本木1丁目・溜池山王・神谷町・虎ノ門の4駅が利用可能であり、かつ、官庁街にも近接した利便性の高いエリアに位置します。周辺は、高級ホテルや大使館に囲まれた、従来から評価の高い地域で、都心でありながら街路樹等が多く、閑静な雰囲気を誇っています。

##### B. 建物施設

予約対象資産は、屋上庭園や建物外周に豊富な植栽を施し、閑静な周辺環境に合致したオフィス環境を創り出しています。各階は300～580坪の専用面積を有しており、平成19年には、耐震補強工事のほか、大規模リニューアル工事を行っていることから、設備・内装は良好な状態に保たれています。

このような立地・建物が、オフィス環境を重視する外資系・メディア系企業に支持され、これまで高稼働を維持しており、今後とも安定した需要が見込めるものと判断しています。

(2) 予約対象資産の概要

物件の名称		第 35 興和ビル
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)
信託設定日		平成 23 年 10 月 3 日(予定)
信託満了日		未定 <sup>(注2)</sup>
所在地	地番 <sup>(注3)</sup>	東京都港区赤坂一丁目 1427 番他
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目 14 番 14 号
用途 <sup>(注3)</sup>		事務所
面積	土地	3,357.80 m <sup>2</sup>
	建物	13,328.53 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注3)</sup>		鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
建築時期 <sup>(注3)</sup>		昭和 55 年 1 月 16 日
設計者		景山建築士事務所・株式会社日本設計 <sup>(注4)</sup>
施工者		株式会社大林組
建築確認機関		東京都
所有形態 <sup>(注5)</sup>	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		8,960,000,000 円
価格時点		平成 23 年 7 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6)</sup>		12.9% (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		未定 <sup>(注7)</sup>
特記事項		<p>予約対象資産の売主は、建築基準法に基づいて指定された指定確認検査機関と協議の上、平成 23 年 8 月 5 日付で上記指定確認検査機関に予約対象資産建物の一部増築に係る建築確認を申請しました。かかる申請は現在審査中ですが、最終的に同確認検査機関から建築確認済証を受領した後速やかに一部増築工事が行われ、同指定確認検査機関より完了検査を受ける予定です(当該工事の費用は売主負担とする旨、合意しています)。</p> <p>売主は、予約対象資産に係る土地の南側の一部(34.63 m<sup>2</sup>)につき、平成 16 年 9 月 1 日より特別区道(第 1,110 号線)として道路編入することに同意済みであり、当該区道の存続中、当該敷地部分は予約対象資産所在地での建物再建築時に容積率等に算入されません。</p>

(注1) 予約対象資産の種類です。

- (注2) 予約対象資産が信託受益権化された場合、取得予定日までに決定します。
- (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) 新築時の設計者は景山建築士事務所であり、平成19年の耐震補強工事及び大規模リニューアル工事に係る設計者は株式会社日本設計でした。
- (注5) 「所有形態」については、現在売主が保有する予約対象資産の所有形態を記載しています。
- (注6) 「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7) 本投資法人は、予約対象資産を取得した場合に備え、同資産の管理に係るプロパティ・マネジメント会社につき現在選定中であり、取得を行う場合、その予定日までに決定します。

### (3) テナントの内容

賃貸可能面積	9,377.16 m <sup>2</sup>				
賃貸面積	9,377.16 m <sup>2</sup>				
テナント総数	1 (注1)				
月額契約賃料	— (注2)				
敷金・保証金等	— (注2)				
最近5年間の稼働率 の推移	平成19年 6月末	平成20年 6月末	平成21年 6月末	平成22年 6月末	平成23年 6月末
	0.2% (注3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 予約対象資産が信託受益権化された場合、本投資法人は、信託受益権を通じて予約対象資産を取得し、本信託受託者は、転貸を目的にマスターリース会社に建物を一括転貸のうえ、現在のエンドテナントとの間の賃貸借契約承継について同意を得る予定です。現在のエンドテナントよりその旨同意が得られたと想定して、上記「テナント総数」欄は1社(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」及び「敷金・保証金等」については、エンドテナント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3) 予約対象資産は、上記時点では耐震工事及び大規模リニューアル工事中であり、稼働率は0.2%となっています。

### (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8月12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、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 8 月 12 日現在において、資産運用会社の役職員のうち 7 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・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	前所有者・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以外
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	賃貸事業目的	-
取得時期	平成 16 年 9 月	-
取得価格	現所有者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	-

(6) 媒介の概要

該当ありません。

(7) 予約対象資産に係る資産運用会社の利害関係について

売買予約に係る第 35 興和ビルの売主である興和不動産株式会社は、「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。このスポンサー関係者との売買予約の締結にあたり、資産運用会社においては、当該規程に従い、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。

(8) 取得の予定

平成 23 年 8 月 12 日	売買予約の締結に係る資産運用会社の社内決裁
平成 23 年 8 月 12 日	売買予約の締結
平成 23 年 10 月 3 日	予約完結権行使期限
平成 23 年 10 月 3 日	引渡し (注)

(注) 予約完結権が行使された場合とします。

(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

第 35 興和ビルに係る売買予約については、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 23 年 4 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<sup>(注)</sup>」に該当します。かかる売買予約においては、本投資法人が予約完結権を保有しており、かかる権利を行使した場合にのみ有効な売買契約が成立します(但し、信託受益権化した場合には予約完結権の行使が要請されます)。また、予約完結権が行使され売買契約が成立した後に本投資法人又は売主に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、違約金として売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。本投資法人は、第 35 興和ビルの取得所要金額、信託受益権化の蓋然性、予約完結権行使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上記の条件において売買予約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そ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) MID京橋ビル

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

取得予定資産は、4 路線が集結する大阪・東のターミナルである京橋駅から屋根付き歩道橋で徒歩約 3 分と利便性の高い立地にあります。京橋駅からは JR 大阪環状線で大阪(梅田)に 7 分、京阪線で淀屋橋に 6 分と、交通利便性も良好です。

また、建物の前に寝屋川が所在し、高い視認性とオフィスからの眺望を確保しています。

B. 建物施設

取得予定資産は、JR 大阪環状線その他数路線の京橋駅から徒歩 5 分圏内で唯一の 3,000 坪超のオフィスビルであり、最小 30 坪から分割対応可能なフロア約 220 坪の整形無柱空間を有し、大阪市内でも希少な 116 台収容の駐車場を確保していることから、大小様々なテナントニーズに対応可能です。

交通拠点に位置し、大規模駐車場が利用できるため、フットワークの良さを求める支店・営

業所として一定の需要があり、今後も高い収益性を期待できると判断しました。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		M I D京橋ビル <sup>(注1)</sup>
特定資産の種類 <sup>(注2)</sup>		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18年3月9日
信託満了日		平成28年3月8日
所在地	地番 <sup>(注3)</sup>	大阪府大阪市都島区片町二丁目3番1他
	住居表示	大阪府大阪市都島区片町2-2-48
用途 <sup>(注3)</sup>		事務所・駐車場
面積	土地	2,064.00 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(注4)</sup>	10,021.32 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注3)</sup>		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
建築時期 <sup>(注3)</sup>		昭和62年4月27日
設計者		株式会社竹中工務店
施工者		株式会社竹中工務店
建築確認機関		大阪市
所有形態 <sup>(注5)</sup>	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		3,530,000,000円
価格時点		平成23年6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6)</sup>		8.9% (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		未定 <sup>(注7)</sup>
特記事項		取得予定資産の敷地の一部には、JR西日本(株)所有の隣地を通じてJR大阪環状線京橋駅(西口)等につながる連絡施設(階段及び通路)が所在し、一般の通行の用に供されています。取得予定資産の前所有者(信託の当初委託者)と当時の隣地所有者であった(旧)日本国有鉄道との間で当該連絡施設の用地を相互に無償使用する旨の協定書が締結されています(当該協定書の承継は信託受託者には承継されておりません)。なお、当該連絡施設は、JR線利用者のみならず取得予定資産周辺を通行する方々にとり利便性ある施設となっております。

(注1) 本投資法人取得後に「J E I京橋ビル」への変更手続を進める予定です。

(注2) 取得予定資産の種類です。

(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) 別途、附属建物として塵芥置場16.10 m<sup>2</sup>があります。

- (注5) 「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を記載しています。
- (注6) 「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7) 本投資法人は、取得予定資産の管理に係るプロパティ・マネジメント会社につき現在選定中であり、取得予定日までに決定する予定です。

### (3) テナントの内容

賃貸可能面積	7,734.95 m <sup>2</sup>				
賃貸面積	7,541.93 m <sup>2</sup>				
テナント総数	1 (注1)				
月額契約賃料	27,483 千円 (注2)				
敷金・保証金等	166,909 千円 (注3)				
最近5年間の稼働率 の推移	平成19年 6月末	平成20年 6月末	平成21年 6月末	平成22年 6月末	平成23年 6月末
	95.3%	96.6%	68.6%	89.3%	97.5%

(注1) 本投資法人は、取得予定資産につき、物件取得後に建物を転貸を目的とするマスターリース会社に一括賃貸する予定です。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23年6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。)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23年6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)を記載しています。

### (4) 売主の概要

商号	リバプールアセット特定目的会社	
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目18番6号	
代表者	取締役 安田 祐一郎	
資本の額	300百万円 (平成23年6月30日現在)	
出資者	Lilac Investment TE, Limited (ライラック・インベストメント・ティーイー・リミテッド) 85.6%、Lilac Investment, L.P. (ライラック・インベストメント・エル・ピー) 14.4% (平成23年6月30日現在)	
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務	
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・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・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・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

媒介者	みずほ信託銀行株式会社
手数料	－ (注)
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	本投資法人の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号乃至第 6 号）及び資産保管会社です。また、資産運用会社の株主ですが、投信法に定める利害関係人等及び「スポンサー関係者取引規程」上の「スポンサー関係者」には該当しません。

(注) 媒介者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。

(7) 取得予定資産に係る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 8 月 12 日 取得決定  
平成 23 年 8 月 12 日 不動産信託受益権売買契約締結  
平成 23 年 9 月 1 日 引渡し (予定)

4. 今後の見通し

予約対象資産及び取得予定資産の取得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) 及び平成 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 23 年 6 月期 (平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日) 決算短信」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 予約対象資産及び取得予定資産の収支見込
- 参考資料3 予約対象資産及び取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料4 予約対象資産及び取得予定資産の外観写真

※ 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-11 第35興和ビル

(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7月1日
鑑定評価額	8,960
収益価格	8,960
直接還元価格による収益価格	9,090
運営収益	562
潜在総収益	591
空室等損失	29
運営費用	176
運営純収益(NOI)	386
一時金の運用益	8
資本的支出	12
純収益(NCF)	382
還元利回り	4.2%
DCF法による収益還元価格	8,830
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.4%
積算価格	9,620
土地価格/土地比率	8,303/86.3%
建物価格/建物比率	1,317/13.7%

(注) 金額は百万円未満を四捨五入しています。

IV-2 MID京橋ビル

(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 6 月 30 日
鑑定評価額	3,530
収益価格	3,530
直接還元価格による収益価格	3,540
運営収益	342
潜在総収益	360
空室等損失	18
運営費用	100
運営純収益 (NOI)	242
一時金の運用益	3
資本的支出	32
純収益 (NCF)	212
還元利回り	6.0%
DCF 法による収益還元価格	3,520
割引率	5.7%
最終還元利回り	6.3%
積算価格	2,980
土地価格／土地比率	1,340／45.0%
建物価格／建物比率	1,640／55.0%

(注) 金額は百万円未満を四捨五入しています。

【参考資料 2】 収支見込

(単位:百万円)

	①第 35 興和ビル	②MID京橋ビル
収益	—	360
費用(減価償却費を除く)	—	98
NOI(Net Operating Income)	415	262

収支見込の前提

上記の数値は、予約対象資産及び取得予定資産に係る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。)。なお、第 35 興和ビルについては、エンドテナントより同意を得られていないため、一部の開示を差し控えております。

【参考資料3】 予約対象資産及び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	10.9	56.0
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	4.6	
	I-3	J E I 浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	4.0	
	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	1.2	
			合計	7,430	3.6	
	I-6	第28興和ビル	平成18年6月27日	2,859	1.4	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	11.3	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	8.6	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	2.3	
	I-10	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	5.3	
I-11	第35興和ビル	平成23年10月3日 (取得予定日)	8,280	4.0		
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	2.1	5.3
	II-2	J E I 西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	3.2	
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	6.7	37.1
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	5.3	
	III-3	J E I 本郷ビル	平成18年6月29日	5,400	2.6	
	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	0.6	
	III-7	J E I 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	3.1		
III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	15.5		
エリアⅣ エリアⅡを除く 大阪市、名古屋及び 福岡市並びにその他の 政令指定都市等	IV-2	M I D 京橋ビル	平成23年9月1日 (取得予定日)	3,308	1.6	1.6
合計				206,706	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。)を記載しており、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】 取得物件の外観写真

I-11 第35 興和ビル



IV-2 MID京橋ビル

