

平成 25 年 8 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 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 長谷川 渉
TEL.03-5412-7911(代表)

匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ

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. 取得する資産の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産等を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- (2) 資産名称 : 合同会社ボワヴェール 匿名組合出資持分(以下「取得予定資産」)^(注1)
- (3) 信託財産たる不動産 : 青葉通プラザ^(注2)、大和南森町ビル^(注2)
- (4) 出資金額 : 100,000,000 円(本合同会社に対する全ての匿名組合に基づく出資のうち 4.85%)
- (5) 契約締結日 : 平成 25 年 8 月 28 日
- (6) 出資持分取得日 : 平成 25 年 8 月 29 日(予定)
- (7) 取得資金 : 自己資金により取得
- (8) 決済方法 : 取得時一括決済

(注1) 合同会社ボワヴェール(以下「本合同会社」)を営業者とする匿名組合契約に基づく出資に係る匿名組合出資持分です。匿名組合契約の詳細については後記「3.取得予定資産の内容(3)取得予定資産の詳細 A.出資対象である匿名組合持分の概要」をご参照ください。

(注2) 本合同会社が平成 25 年 8 月 29 日付にて取得予定の信託財産たる不動産は、上記(3)記載の 2 つのビル及びその敷地を信託財産とする信託受益権(2 件)です。以下、本合同会社が取得予定の青葉通プラザ及び大和南森町ビルに係る信託の受益権を個別に又は併せて「本信託受益権」といい、信託財産たる不動産等を個別に又は併せて「本物件」といいます。また、本信託受益権及び本物件を併せて「本信託受益権等」ということがあります。なお、本投資法人は、かかる本合同会社に対する匿名組合出資持分を取得します。

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、取得予定資産の取得に際して評価した点は、下記「3. 取得予定資産の内容」に記載のとおりです。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産に係る想定利回り

取得予定資産(前記の匿名組合出資持分)に係る想定利回りは、約9.6%です。想定利回りは、本合同会社が現在の運用計画に基づいて本信託受益権を1年間運用した場合において、本投資法人がその期間中に受け取る想定利益を出資金額(100百万円)で除して算出しています。

(2) 本信託受益権等の優先交渉権について

本投資法人は、取得予定資産の取得と同時に、本信託受益権等の購入に係る優先交渉権(以下「本優先交渉権」)を取得します。本優先交渉権の概要は次のとおりです。なお、本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本信託受益権の取得義務を負うものではありません。

(i) 本優先交渉権の有効期間

平成26年1月1日から平成27年2月10日まで

(ii) 権利の概要

本合同会社は、上記期間中に本投資法人又は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」)から本信託受益権等の購入希望通知があった場合には、本投資法人と本信託受益権等の売買条件につき協議を行わなければなりません。この場合において、本投資法人の購入希望価格が所定の価格(青葉通プラザ:2,120百万円、大和南森町ビル:4,410百万円)以上である等、購入希望通知が所定の条件に従ったものであるときは、本合同会社は、不合理に合意の成立を妨げてはならないものとされています。なお、本合同会社が上記手続に拠らないで本信託受益権等を売却することは、一定の例外的な場合を除き、行えないものとされています。

(3) 取得予定資産の詳細

A. 出資対象である匿名組合持分の概要

- ① 営 業 者 名:合同会社ボワヴェール
- ② 匿名組合出資の総額:2,060百万円
- ③ 匿名組合契約の概要:

本合同会社の資産及び資金調達の概要は以下のとおりです。

合同会社ボワヴェール	
不動産信託受益権等 6,820百万円 ^{(注1)(注2)}	ハンリコース・ローン 4,760百万円
	匿名組合出資 2,060百万円 ^{(注3)(注4)}

(注1) 本合同会社は、平成25年8月29日付にて、青葉通プラザ及び大和南森町ビルに係る本信託受益権を取得する予定です。

(注2) 平成25年8月1日時点における青葉通プラザの不動産鑑定評価額は2,560百万円、大和南森町ビルの不動産鑑定評価額は4,520百万円です。

(注3) 本投資法人は、匿名組合出資のうち、100百万円(4.85%)を出資します。

(注4) 本資産運用会社の株主である新日鉄興和不動産株式会社(以下「新日鉄興和不動産」)も、本合同会社に対し一部匿名組合出資を行う予定です。また、新日鉄興和不動産の100%出資子会社である興和不動産投資顧問株式会社が当該合同会社のアセット・マネジメント業務を受託します。

計算期間:毎年2月1日から4月末日まで、5月1日から7月末日まで、8月1日から10月末日まで、11月1日から翌年1月末日までの各3か月間です。但し、初回の計算期間は平成25年8月28日から平成25年10月末日までとし、本契約が終了する場合には、終了日をもって最終の計算期間の終期とします。

損益分配:営業者たる本合同会社は、各計算期間において利益が生じた場合には、これを、計算期間末日に本投資法人に対して同日における出資の割合(4.85%)に応じて分配します。なお、本合同会社又は匿名組合員(本投資法人を含みます。以下同じです。)に累積損失がある場合には、上記分配に先立ち、当該利益はまず(i)営業者の累積損失額に充当され、次に(ii)累積損失ある匿名組合員の累計損失額に当該計算期間末日における出資割合に応じて充当されます。

営業者は、各計算期間において損失が生じた場合には、当該計算期間末日において、当該損失の金額を上限として、匿名組合員(但し、各自の出資金の残高を上限とします。)及び営業者に分配します。

④ 匿名組合契約の有効期間:締結日から平成28年8月26日まで

B. 匿名組合契約による出資先(営業者)の概要

名 称	合同会社ボワヴェール	
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	
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	金10万円 (平成25年8月28日現在)	
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25年8月28日現在)	
本投資法人・ 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25年6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。

(4)本信託受益権の内容

I. 青葉通プラザ

(i) 物件の評価

A. 立地

本物件は、JR「仙台」駅の西方約 500m に位置し、仙台駅前から続くメインストリートである青葉通りに面し、高い視認性を有しています。本物件の所在する青葉通りと東二番丁通りとの交差点を中心とするエリアは、大手都市銀行・地方銀行、並びに新聞社等の大手企業の自社ビルが集積する他、国内系の金融・証券会社等の大企業の支店も集積し、仙台市の主要なオフィスエリアの中でも高い競争力を有した中心的エリアです。また、JR 仙石線「あおば通」駅へ徒歩 1 分、JR「仙台」駅へ徒歩 5 分、市営地下鉄「仙台」駅へ徒歩 1 分と 3 路線利用可能で交通利便性に優れています。

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あり、面積は約 1,166 m²です。共用スペースを中央に配したフロアプランとなっており、27~40 坪程度で 11 区画に分割可能であるため、多様なテナントに対応することができます。

また、24 時間入館可能な機械警備、OA フロア、6 台のエレベーター等、多様なテナントのニーズに応えられる仕様・設備となっています。さらに、130 台分の駐車場に加え、駐輪場 82 台、バイク置場 81 台も設置されていることから、自動車・自転車・バイクを利用する場合の利便性も高くなっています。

なお、本物件は CFT 構造に制震装置を加えた設計で、一般財団法人日本建築センターによる構造評定を取得し耐震安全性が確認されており、PML 値は 0.89%となっています。

(ii) 取得予定資産の概要

物件の名称		青葉通プラザ
資産の種類 ^(注1)		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社(予定) ^(注2)
信託設定日		平成 25 年 8 月 29 日(予定) ^(注2)
信託満了日		平成 35 年 8 月 29 日(予定) ^(注2)
所在地	地番 ^(注3)	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 ^(注3)		事務所・店舗・銀行
面積 ^{(注3)(注4)}	土地 ^(注5)	2,908.56 m ²
	建物 ^(注6)	22,737.38 m ²
構造 ^{(注3)(注7)}		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 ^(注3)		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 ^(注8)	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 ^(注9)		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建物調査 PML 算定評価レポートによる)
担保設定の有無		本信託受益権には本合同会社の貸付人のための質権が設定される予定です。
プロパティ・マネジメント会社 ^(注10)		株式会社第一ビルディング
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、平成 25 年 8 月 21 日付で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う予定です。当該工事の費用(他の区分所有者等が負担する金額を除きます。)は売主負担とする旨、合意しています。</p>

(注 1) 本合同会社が取得する予定の資産の種類を記載しています。

(注 2) 現所有者は、平成 25 年 8 月 29 日に、信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とし、信託満了日を平成 35 年 8 月 29 日とする不動産管理処分信託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 ㎡)について所有権を取得する予定です。残り 4 筆(1,902.39 ㎡)については建物(信託受託者が取得する専有部分)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取得する専有部分は、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附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、信託受託者が取得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) 「プロパティ・マネジメント会社」は、本合同会社による本信託受益権取得後に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。

(iii)テナントの内容

賃貸可能面積	6,302.57 m ² (注1)				
賃貸面積	5,302.83 m ² (注1)				
テナント総数	42(注2)				
月額契約賃料	23,751,782 円(注3)				
敷金・保証金等	259,985,161 円(注4)				
最近5年間の稼働率 の推移	平成21年 7月末日	平成22年 7月末日	平成23年 7月末日	平成24年 7月末日	平成25年 7月末日
	78.3%	71.3%	69.6%	71.0%	84.1%

(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7月末日時点の賃貸面積に、取得を予定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7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7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、取得を予定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7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、取得を予定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。

II. 大和南森町ビル

(i) 物件の評価

A. 立地

本物件は、地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅に直結し、JR 東西線「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、交通利便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。オフィスの基準階面積は約1,100m²であり、中、小規模ビルが大多数を占めるエリアにあって、本物件は規模面で希少性・優位性をもっています。L字型のフロアプラン及び個別空調となっており、40坪程度から分割可能であるため、小規模テナントにも対応することができます。

また、本物件は新耐震設計基準施行以降の設計であり、かつ、設備面においても、24時間入館可能な機械警備、60台の駐車設備、個別空調等、多様なテナントのニーズに応えられる仕様となっています。

(ii) 取得予定資産の概要

物件の名称	大和南森町ビル
資産の種類(注1)	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 35 年 8 月 31 日 (予定) ^(注 2)
所在地	地 番 ^(注 3)	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 ^(注 3)		事務所・駐車場・倉庫
面積 ^{(注 3)(注 4)}	土 地 ^(注 5)	1,635.11 m ²
	建 物 ^(注 6)	12,759.65 m ²
構 造 ^{(注 3)(注 7)}		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 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
所有形態 ^(注 8)	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 ^(注 9)		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建物調査 PML 算定評価レポートによる)
担保設定の有無		本信託受益権には本合同会社の貸付人のための質権が設定される予定です。
プロパティ・マネジメント会社 ^(注 10)		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 m²) を無償で使用させる旨合意しています。</p>

(注 1) 本合同会社が取得する予定の資産の種類を記載しています。

(注 2) 現行の信託契約では平成 30 年 2 月末日が信託満了日とされていますが、本合同会社は平成 25 年 8 月 29 日に信託受託者との間で信託満了日を平成 35 年 8 月 31 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 m²) 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。



Japan Excellent, Inc.

(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)「プロパティ・マネジメント会社」については、本書の日付時点のものです。本合同会社による本信託受益権取得後も当該プロパティ・マネジメント会社に委託する予定です。

(iii)テナントの内容

賃貸可能面積	6,633.93 m ²				
賃貸面積	6,633.93 m ²				
テナント総数	10 ^(注1)				
月額契約賃料	31,691,449 円 ^(注2)				
敷金・保証金等	424,382,300 円 ^(注3)				
最近5年間の稼働率 の推移	平成21年 7月末日	平成22年 7月末日	平成23年 7月末日	平成24年 7月末日	平成25年 7月末日
	95.7%	100%	100%	100%	100%

(注1)「テナント総数」については、平成25年7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7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7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. 今後の見通し

取得予定資産の取得による、平成25年12月期(平成25年7月1日～平成25年12月31日)及び平成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軽微であり、平成25年8月13日付決算短信において公表いたしました平成25年12月期及び平成26年6月期の運用状況の予想に変更はありません。

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/>



Japan Excellent, Inc.

【参考資料1】 鑑定評価書の概要

青葉通プラザ

(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 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	361
空室等損失	37
運営費用	161
運営純収益(NOI)	163
一時金の運用益	4
資本的支出	10
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	1,894／60.9%
建物価格／建物比率	1,216／39.1%

(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	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	391
空室等損失	16
運営費用	114
運営純収益 (NOI)	261
一時金の運用益	6
資本的支出	21
純収益 (NCF)	246
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	2,339 / 69.2%
建物価格 / 建物比率	1,041 / 30.8%

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】 取得予定資産の外観写真等
青葉通プラザ



大和南森町ビル

