



Japan Excellent, Inc.

平成 25 年 1 月 10 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

(赤坂インターシティ(持分追加取得)・大阪興銀ビル(底地)・コアシティ立川・SE山京ビル)

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) 赤坂インターシティ(持分追加取得)

- (1)物 件 名 称: 赤坂インターシティ(持分追加取得)(以下「赤坂インターシティ」といいます。)
- (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: 10,289,000,000 円
- (4)売 買 契 約 締 結 日: 平成 25 年 1 月 10 日
- (5)取 得 予 定 日: 平成 25 年 2 月 5 日
- (6)取 得 先: 新日鉄興和不動産株式会社
- (7)取 得 資 金: 新投資口の発行による調達資金、借入金又は自己資金(予定)
- (8)決 済 方 法: 取得時一括決済

##### (B) 大阪興銀ビル(底地)

- (1)物 件 名 称: 大阪興銀ビル(底地)
- (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: 1,770,000,000 円<sup>(注)</sup>
- (4)売 買 契 約 締 結 日: 平成 25 年 1 月 10 日
- (5)取 得 予 定 日: 平成 25 年 2 月 5 日
- (6)取 得 先: 新日鉄興和不動産株式会社
- (7)取 得 資 金: 新投資口の発行による調達資金、借入金又は自己資金(予定)
- (8)決 済 方 法: 取得時一括決済

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(C) コアシティ立川

- (1) 物件名称: コアシティ立川
- (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: 6,500,000,000 円
- (4) 売買契約締結日: 平成 25 年 1 月 10 日
- (5) 取得予定日: 平成 25 年 2 月 5 日
- (6) 取得先: 立川曙町キャピタル特定目的会社
- (7) 取得資金: 新投資口の発行による調達資金、借入金又は自己資金(予定)
- (8) 決済方法: 取得時一括決済

(D) SE山京ビル

- (1) 物件名称: SE山京ビル
- (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: 5,500,000,000 円
- (4) 売買契約締結日: 平成 25 年 1 月 10 日
- (5) 取得予定日: 平成 25 年 3 月 1 日
- (6) 取得先: 合同会社ポレール
- (7) 取得資金: 新投資口の発行による調達資金、借入金又は自己資金(予定)
- (8) 決済方法: 取得時一括決済

(注) 停止条件付信託受益権売買契約に記載される本土地の売買代金(10,100,000,000 円)より、借地人から收受する借地権に係る権利金相当額(8,330,000,000 円)を控除した金額を、取得価格として記載しています。なお、売買契約の停止条件については下記「3. 取得予定資産の内容 (8) 取得の予定 (注)」をご参照下さい。

以下、赤坂インターシティ、大阪興銀ビル(底地)、コアシティ立川及びSE山京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」欄における各「取得予定資産の評価」欄をご参照ください。

## 3. 取得予定資産の内容

### (A) 赤坂インターシティ

#### (1) 取得予定資産の評価

##### A. 立地

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



本物件の位置する赤坂地区は、港区の北東に位置し、地区内及びその外周には「赤坂見附」駅のほか「赤坂」・「溜池山王」・「国会議事堂前」・「青山一丁目」駅の5駅に地下鉄6路線が乗り入れており、優れた交通網を形成しています。また、その中でも本物件が所在する赤坂一丁目地区は東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅の南東約350m内外にあり、首相官邸、内閣府をはじめとする中央省庁等の公的機関が集まる官庁街の南側に位置しています。主要地下鉄路線の駅、主要幹線道路へのアクセスも良好であることから、虎ノ門地区とともにビジネス街として発展を続け、商業・業務機能が高度に集積された良好な環境を形成しています。

本物件は、「溜池山王」駅から至近であり、アメリカ大使館や日本を代表する一流ホテルにも近接し、幹線道路沿道とは一線を画する落ち着いた街並みが形成されており、周辺で進行中の再開発計画が進めば、さらなる発展が見込まれる立地であると評価しています。

## B.建物施設等

本物件は、総合設計制度を用い、平成 17 年1月に竣工した物件です。基準階のオフィス面積は1,814.16 m<sup>2</sup> (548.78 坪)で整形無柱空間です。天井高 2,900mm、OA フロア 100mmを確保し、間口 16～17mとオフィスレイアウトがしやすく、明るく開放感があります。設備としてはコージェネシステム、中水の再利用、自然換気、日除けルーバー、屋上緑化等、省エネルギー性の高い設備システムを組み込んでおり、地下には地域冷暖房のサブプラントも設けられており、非常時対応システムのグレードも高くなっています。さらに建物の周囲に公開空地を配し、敷地南側には庭園を設ける等、アメニティの高い都市空間を創出することで快適性と省エネルギーを実現しています。

## (2)取得予定資産の概要

物件の名称		赤坂インターシティ
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産信託受益権
信託受託者		【既保有分】①みずほ信託銀行株式会社 【追加取得分】②みずほ信託銀行株式会社(予定)
信託設定日		【既保有分】①平成 19 年 10 月 26 日 【追加取得分】②平成 25 年 2 月 5 日(予定)
信託満了日		【既保有分】①平成 29 年 10 月 31 日 【追加取得分】②平成 35 年 2 月 28 日(予定)
所在地	地番 <sup>(注2)</sup>	東京都港区赤坂一丁目 1500 番1他
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目 11 番 44 号
用途 <sup>(注2)</sup>		事務所
面積	土地 <sup>(注3)(注4)</sup>	8,019.87 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(注5)</sup>	73,061.33 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注2)</sup>		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 29 階建
建築時期 <sup>(注2)</sup>		平成 17 年1月 28 日

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



設計者	株式会社日本設計	
施工者	鹿島建設・大林組共同企業体	
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター	
所有形態 <sup>(注6)</sup>	土地	地上権(準共有)・一部所有権(共有)
	建物	区分所有権(共有)
鑑定評価額	【既保有分】①12,500,000,000 円 【追加取得分】②12,000,000,000 円	
価格時点	【既保有分】①平成 24 年 6 月 30 日 【追加取得分】②平成 24 年 11 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7)</sup>	9.2%(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	なし	
プロパティ・マネジメント会社 <sup>(注8)</sup>	新日鉄興和不動産株式会社	
マスターリース会社	—	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件の敷地は、赤坂一丁目土地区画整理事業に係る換地処分の対象地です。この換地処分については、関係権利者の一人から審査請求(棄却済み)及び再審査請求がなされていましたが、かかる再審査請求は、平成 24 年 2 月 17 日付で取り下げられました。</li> <li>2. 本物件の敷地の一部については、隣地との境界は確認されていません。</li> <li>3. 本物件の敷地の一部に係る地上権設定契約並びに地上権設定者及び売主との間で締結した覚書により、本物件又は本物件に係る信託受益権を譲渡する場合には、最大 3 か月間地上権設定者との間で優先的に売買の交渉を行うことを要します。</li> <li>4. 本投資法人は、本書の日付現在、既に本物件の一部を裏付けとする信託受益権(上表において①と表記されたもの)を保有しています。上表において②と表記されたものが取得予定資産であり、当該信託とは別に信託され、本投資法人は本物件につき2つの信託受益権を保有します。</li> </ol>	

(注 1) 取得予定資産の種類です。他の取得予定資産につき同じです。

(注 2) 「地番」、「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、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。「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。他の取得予定資産につき同じです。

(注 3) 登記簿上表示されている地積を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。他の取得資産につき同じです。

(注 4) 本物件の敷地は 2 筆からなっており、本投資法人は、その全体について敷地権としての地上権(自己借地権)の準共有持分を、2 筆の土地のうち一方について所有権の共有持分を取得します。本投資法人が既に保有する敷地全体の地上権の準共有持分の割合は 130,263/727,172、共有する土地(6,999.50 m<sup>2</sup>)に係る持分の割合は 130,263/665,950 です。また、敷地全体の地上権について今回取得する準共有持分の割合は 12,505,248/72,717,200 であり、共有土地について今回取得する持分の割合は 12,505,248/66,595,000 です。また、既に保有する部分と併せると、地上権の準共有持分の割合は 25,531,548/72,717,200、所有権の共有持分の割合は 25,531,548/66,595,000 となります。

(注 5) 登記簿上表示されている建物又は信託建物(但し、附属建物等を除きます。)の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。他の取得予定資産につき同じです。

(注 6) 本投資法人が信託受託者を通じて取得する専有部分は、地下 3 階、地下 2 階及び1階ないし 15 階の事務所(32,169.62 m<sup>2</sup>)であり、持分の割合は 24/100 です。また、既に保有する持分と併せると、49/100 となります。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

- (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が総建替工事費に占める割合(%)を示したものをいいます。他の取得予定資産につき同じです。
- (注8)「プロパティ・マネジメント会社」については、本書の日付現在においてプロパティ・マネジメント業務を委託し、且つ、持分追加取得部分についても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。

### (3)テナントの内容

賃貸可能面積 <sup>(注1)</sup>	【既保有分】①5,622.98 m <sup>2</sup> 【追加取得分】②5,398.06 m <sup>2</sup>				
賃貸面積 <sup>(注1)</sup>	【既保有分】①5,546.06 m <sup>2</sup> 【追加取得分】②5,324.21 m <sup>2</sup>				
テナント総数	12 <sup>(注2)</sup>				
月額契約賃料	95,259 千円 <sup>(注3)</sup>				
敷金・保証金等	721,895 千円 <sup>(注4)</sup>				
最近5年間の稼働率 の推移	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	平成24年 10月末
	100.0%	100.0%	91.9%	100.0%	98.6%

- (注1)平成24年10月末日現在、取得を予定する専有部の賃貸可能面積及び賃貸面積に、取得した又は取得を予定する共有持分の割合を乗じた数値を記載しています。①及び②を合計すると、賃貸可能面積は11,021.04 m<sup>2</sup>、賃貸面積は10,870.27 m<sup>2</sup>となります。上表において①は、既に保有する受益権に係る数値、②と表記されたものが取得予定資産に係る数値です。
- (注2)平成24年10月末日現在、売主との間で賃貸借契約を締結しているテナントの数を記載しています。
- (注3)「月額契約賃料」については、平成24年10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。)を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該金額は事務所部分の総額の49%に相当します。
- (注4)「敷金・保証金等」については、テナントから平成24年10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)を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該金額は事務所部分の総額の49%に相当します。

### (4)売主の概要

商号	新日鉄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24年10月1日現在)	
大株主	新日鐵住金株式会社 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24年10月1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25年1月10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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



		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 25 年 1 月 10 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 9 名が、売主からの出向者です。
	取引関係	平成 24 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

物件取得者等の状況	現所有者・信託受益者
商号	新日鉄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	投資運用目的で取得
取得時期	平成 17 年 1 月 28 日新築
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) 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

売主であり、プロパティ・マネジメント会社となる新日鉄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受益権売買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、新日鉄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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(8) 取得の予定

- 平成 25 年 1 月 10 日 取得決定  
 平成 25 年 1 月 10 日 停止条件付売買契約締結<sup>(注)</sup>  
 平成 25 年 2 月 5 日 引渡し(予定)

(注) 投資口の発行又は借入れにより本信託受益権の取得に必要な資金を調達し、又は調達が可能となったことを停止条件としています。また、売買実行日までに当該条件が成就しない場合には、本契約は確定的にその効力を失うものとなりますが、譲渡人及び譲受人は、相互に、本契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用(弁護士費用を含む。)の賠償又は補償を求めることはできないものとなっています。他の取得予定資産につき同じです。

(B) 大阪興銀ビル(底地)

(1) 取得予定資産の評価

大阪市のメインストリートである御堂筋に面した 3,158.45 m<sup>2</sup>(955.43 坪)のまとまった角地です。地下鉄「淀屋橋」駅から徒歩 1 分と交通利便性にも優れた希少性の高い立地となっています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		大阪興銀ビル(底地)
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日		平成 16 年 10 月 29 日
信託満了日		平成 35 年 2 月 4 日
所在地	地番	大阪府中央区高麗橋四丁目1番1他
	住居表示	大阪府中央区高麗橋四丁目1番1号
面積		3,158.45 m <sup>2</sup>
所有形態		所有権
鑑定評価額		1,770,000,000 円
価格時点		平成 24 年 11 月 30 日
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
担保設定の有無		なし
借地権者名		みずほ信託銀行株式会社
契約種類		普通借地権(賃借権)
契約面積		3,158.45 m <sup>2</sup>
契約期間		平成 25 年 2 月 5 日～平成 55 年 2 月 4 日(30 年間)
月額賃料(固定) <sup>(注2)</sup>		6,733,333 円
中途解約		平成 35 年 2 月 5 日以降は書面による通知により可能(予告期間1年)
敷金・保証金		なし

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



更新料	なし
権利金 <sup>(注3)</sup>	8,330,000,000 円
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件には、建築基準法制定附則第5項及び同法第 42 条第1項第5号により道路とみなされる部分があります。かかる部分の面積は、鑑定評価機関による試算値で合計約 264 m<sup>2</sup>です。</li> <li>2. 売主との約定により、本物件又は本物件に係る信託受益権を譲渡する場合には、売主に通知し、売主が購入を希望するときは3か月間売主との間で優先的に売買の交渉を行うことを要します。</li> <li>3. 本物件上の建物が取り壊され、売主が新たな建物を建築し、これを売却等により処分する場合には、本投資法人に通知し、本投資法人が購入を希望するときは、3か月間本投資法人との間で優先的に売買の交渉を行うこととされます。</li> </ol>

(注1) 現在、本物件と本物件上の建物は一つの信託に帰属していますが、この信託を本物件を信託財産とするものと本物件上の建物を信託財産とするものに分割し、本投資法人は、このうち本物件を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。かかる信託の分割後、本物件に係る信託の信託受託者と本物件上の建物に係る信託の信託受託者との間で本物件の賃貸借契約を締結する予定です。

(注2) 賃料は、上記固定賃料のほか変動賃料(本物件に課される固定資産税、都市計画税その他の公租公課の合計額に応じた金額)で構成されています。

(注3) 本投資法人は、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得するに際し、信託受益権売買契約上の本物件の売買代金(10,100,000,000 円)のうち 8,330,000,000 円を本物件の賃貸借契約に基づく権利金として収受します。

### (3) 売主の概要

上記「3. 取得予定資産の内容 (A) 赤坂インターシティ (4) 売主の概要」をご参照ください。

### (4) 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
商号	新日鉄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「3. 取得予定資産の内容 (A) 赤坂インターシティ (4) 売主の概要」をご参照ください。	-
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	-
取得時期	平成 16 年 10 月 29 日	-
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。	-

### (5) 媒介の概要

該当ありません。

### (6) 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

売主である新日鉄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

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。





Japan Excellent, Inc.

産運用会社においては、当該規程に従い、スポンサー関係者取引規程による手続を経ています。

(7) 取得の予定

- 平成 25 年 1 月 10 日 取得決定
- 平成 25 年 1 月 10 日 停止条件付売買契約締結
- 平成 25 年 2 月 5 日 引渡し(予定)

(C) コアシティ立川

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

本物件は、JR線「立川」駅から直結するペDESTリアンデッキ経由徒歩約6分の立地で、多摩モノレール「立川北」駅も利用可能な交通利便性の高い場所に立地しており、多摩地区有数のオフィスエリアであるファール立川地区に位置しています。ファール立川地区は立川基地跡地関連地区第1種市街地再開発事業により開発され、幅員14mの道路が整備され、公園・街路樹・オブジェが街並みを豊かにしています。

B. 建物施設

本物件は、2階から12階までをオフィスとする区分所有建物のうちの専有部分(3階部分の一部及び4階ないし11階部分)です。立川駅北口直結のペDESTリアンデッキより、直接2階の事務所エレベーターホールへアクセス可能となっています。

オフィスの基準階は整形であり、面積は約1,046.34㎡(316.51坪)です。共用スペースを北側中央に配したフロアプランとなっており、約132㎡(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、天井高2,600mm、24時間入館可能な機械警備、OAフロア、65台の駐車設備、50台の駐輪・バイク置場等、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。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		コアシティ立川
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日		平成17年9月27日
信託満了日		平成30年9月25日
所在地	地番	東京都立川市曙町二丁目298番地
	住居表示	東京都立川市曙町二丁目37番7号
用途		事務所
面積	土地	2,421.50㎡
	建物 <sup>(注1)</sup>	19,099.27㎡
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

建築時期		平成6年12月15日
設計者		住宅・都市整備公団東京支社
施工者		鴻池・東急建設共同事業体
建築確認機関		東京都
所有形態	土地 <sup>(注2)</sup>	所有権(共有)
	建物	区分所有権
鑑定評価額		6,560,000,000円
価格時点		平成24年11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		6.7%(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		なし <sup>(注3)</sup>
プロパティ・マネジメント会社 <sup>(注4)</sup>		株式会社ザイマックスアクシス
マスターリース会社 <sup>(注5)</sup>		立川リースマネジメント株式会社
特記事項		本物件の区分所有者間のコアシティ立川管理規約では、区分所有者及び専有部分の共有者がその専有部分の全部又は一部を他に譲渡しようとするときは、理事長に対し書面による事前の通知を行わなければならない、その際、他の区分所有者は、第三者に優先して譲受けの申込みができるものとされています。

(注1) 本投資法人が信託受託者を通じて取得する専有部分は、3階部分の一部及び4階ないし11階部分の事務所(9,838.44㎡)です。

(注2) 持分の割合は、74.4029%です。

(注3) 本投資法人による取得予定日現在において担保は解除されます。

(注4) 「プロパティ・マネジメント会社」については、本書の日付現在においてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注5) 本書の日付現在のマスターリース会社を記載しています。

### (3)テナントの内容

賃貸可能面積	9,239.91㎡				
賃貸面積	9,104.71㎡				
テナント総数	4 <sup>(注1)</sup>				
月額契約賃料	43,382千円 <sup>(注2)</sup>				
敷金・保証金等	320,283千円 <sup>(注3)</sup>				
最近5年間の稼働率 の推移	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	平成24年 10月末
	90.2%	91.4%	89.7%	94.6%	98.5%

(注1) うち1社はマスターリース会社です。

(注2) 「月額契約賃料」については、平成24年10月末日時点において、信託受託者又は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。)を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「敷金・保証金等」については、エンドテナントから平成24年10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)を千円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) 売主の概要

名 称	立川曙町キャピタル特定目的会社	
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 8 番 21 号	
代表者の役職・氏名	取締役 長縄 順一	
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関連する一切の業務	
資本金	1,000 万円 (平成 24 年 12 月 6 日現在)	
出資者	売主の同意が得られないため非開示	
設立年月日	平成 20 年 8 月 5 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 24 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

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

該当ありません。

(8) 取得の予定

平成 25 年 1 月 10 日 取得決定  
 平成 25 年 1 月 10 日 停止条件付売買契約締結  
 平成 25 年 2 月 5 日 引渡し(予定)

(D) SE山京ビル

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

本物件は、札幌の中心地であるJR線「札幌」駅北口駅前広場の東方、創成川通の西側に位置していま

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

す。JR 線「札幌」駅へ徒歩2分、地下鉄東豊線「さっぽろ」駅へ徒歩1分と、交通利便性に優れています。さらに、札幌市内を南北に縦貫する幹線道路である創成川通に直接アクセスできることから、自動車を利用する場合の利便性も高い立地となっています。

#### B. 建物施設

本物件は、1階から 13 階までをオフィスとする区分所有建物の専有部分です。他の専有部分である地下1階から地下3階及び地上1階から2階の一部は地域冷暖房熱源供給エネルギープラント及びその関連事務所等となっています。

オフィスの基準階は整形であり、面積は 1,154.73 m<sup>2</sup>(349.30 坪)です。共用スペースを中央に配したフロアプラン及び個別空調となっており、30 坪(約 100 m<sup>2</sup>)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、天井高 2,700 mm、24 時間入館可能な機械警備、OA フロア、大型業務用エレベーターや 160 台の駐車設備等、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。受電設備も3回線の特別高圧線を受電しており、安定した電力供給が可能となっています。

なお、本物件は新耐震設計基準適用以降の設計で、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 は 4.4%となっています。

#### (2) 取得予定資産の概要

物件の名称		SE山京ビル
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者 <sup>(注1)</sup>		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日		平成 14 年 3 月 26 日
信託満了日		平成 34 年 12 月 21 日
所在地	地 番	北海道札幌市北区北七条西一丁目 1 番 2 他
	住居表示	北海道札幌市北区北七条西一丁目 1 番 2 号
用 途		事務所・駐車場・機械室
面 積	土 地	2,675.41 m <sup>2</sup>
	建 物	23,644.22 m <sup>2</sup>
構 造		鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 3 階付 13 階建
建築時期		平成元年 3 月 11 日
設計者		日総建・道開発コンサルタント共同企業体
施工者		伊藤組土建株式会社
建築確認機関		札幌市
所有形態	土 地 <sup>(注2)</sup>	所有権・借地権(転借権)
	建 物 <sup>(注3)</sup>	区分所有権
鑑定評価額		5,747,000,000 円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

価格時点	平成 24 年 9 月 1 日
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
地震 PML	4.4% (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	なし <sup>(注 4)</sup>
プロパティ・マネジメント会社	山京ビルマネジメント株式会社 <sup>(注 5)</sup>
マスターリース会社	山京ビルマネジメント株式会社 <sup>(注 6)</sup>
特記事項	該当ありません。

(注 1) 平成 24 年 12 月 21 日付で信託受託者を三井住友信託銀行株式会社から変更しています。

(注 2) 本物件の敷地は 4 筆からなっており、信託受託者は、このうち 3 筆 (2,040.90 m<sup>2</sup>) を所有し、残り 1 筆 (634.51 m<sup>2</sup>) については借地権 (転借権) を保有しています。

(注 3) 信託受託者が所有する専有部分は、地上 1 階ないし 13 階の事務所 (15,889.58 m<sup>2</sup>) です。

(注 4) 本投資法人による取得予定日現在において担保は解除されます。

(注 5) 「プロパティ・マネジメント会社」については、本書の日付現在においてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注 6) 本書の日付現在のマスターリース会社を記載しています。

### (3) テナントの内容

賃貸可能面積	13,419.03 m <sup>2</sup>				
賃貸面積	13,223.65 m <sup>2</sup>				
テナント総数	1 <sup>(注 1)</sup>				
月額契約賃料	43,408 千円 <sup>(注 2)</sup>				
敷金・保証金等	217,133 千円 <sup>(注 2)</sup>				
最近 5 年間の稼働率 の推移	平成 20 年 12 月末日	平成 21 年 12 月末日	平成 22 年 12 月末日	平成 23 年 12 月末日	平成 24 年 10 月末日
	95.0%	92.9%	92.6%	94.0%	98.5%

(注 1) 売主は、建物の転賃を目的として信託受託者を通じてマスターリース会社に一括賃貸しています。ここには、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 24 年 10 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。) を千円未満を切り捨てて記載しています。

(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 10 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) を千円未満を切り捨てて記載しています。

### (4) 売主の概要

名 称	合同会社ポレール
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	10 万円 (平成 25 年 1 月 10 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

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



	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 24 年 8 月 30 日	
出資者	一般社団法人ガイア（出資比率:100%） （平成 25 年 1 月 10 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 24 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。 なお、売主は、本投資法人が 200 百万円（売主に対する全ての匿名組合に基づく出資のうち 14.2%）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本取得において、出資の際に付与された優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては平成 24 年 9 月 25 日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

(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

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

該当ありません。

(8) 取得の予定

平成 25 年 1 月 10 日 取得決定  
 平成 25 年 1 月 10 日 停止条件付売買契約締結  
 平成 25 年 3 月 1 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

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

SE山京ビルに係る売買契約は、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 12 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。

本投資法人は、取得所要金額、売買契約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売買契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、SE山京ビルの取得を決定しました。なお、当該停止条件付信託受益権売買契約書にはフォワード・コミットメント等に関する違約金の定めはなく、手付金の支払いもありません。

(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。

#### 4. 今後の見通し

本投資法人の平成 25 年 6 月期(平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 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 25 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」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

※ 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料1】 鑑定評価書の概要

I-8 赤坂インターシティ

(単位:百万円<sup>(注)</sup>)

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 11 月 30 日
鑑定評価額	12,000
収益価格	12,000
直接還元価格による収益価格	12,100
運営収益	671
潜在総収益	698
空室等損失	28
運営費用	189
運営純収益 (NOI)	482
一時金の運用益	10
資本的支出	18
純収益 (NCF)	474
還元利回り	3.9%
DCF 法による収益還元価格	11,800
割引率	3.6%
最終還元利回り	4.0%
積算価格	12,000
土地価格／土地比率	8,064／67.2%
建物価格／建物比率	3,936／32.8%

(注)金額は百万円未満を四捨五入しています。また、持分追加取得部分の表記です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。





Japan Excellent, Inc.

【参考資料1】 鑑定評価書の概要

II-3 大阪興銀ビル（底地）

（単位：百万円<sup>(注)</sup>）

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 11 月 30 日
鑑定評価額	1,770
収益価格	1,770
直接還元価格による収益価格	1,800
運営収益	170
潜在総収益	170
空室等損失	0
運営費用	89
運営純収益 (NOI)	81
一時金の運用益	0
資本的支出	0
純収益 (NCF)	81
還元利回り	4.5%
DCF 法による収益還元価格	1,740
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.7%
割合法による価格	2,020
対象不動産の更地価格	10,100
底地割合	20%

(注) 金額は百万円未満を四捨五入しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料1】 鑑定評価書の概要

III-11 コアシティ立川

(単位:百万円<sup>(注)</sup>)

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 11 月 30 日
鑑定評価額	6,560
収益価格	6,560
直接還元価格による収益価格	6,590
運営収益	570
潜在総収益	595
空室等損失	25
運営費用	196
運営純収益 (NOI)	375
一時金の運用益	6
資本的支出	11
純収益 (NCF)	369
還元利回り	5.6%
DCF 法による収益還元価格	6,520
割引率	5.3%
最終還元利回り	5.8%
積算価格	5,890
土地価格／土地比率	3,876／65.8%
建物価格／建物比率	2,014／34.2%

(注)金額は百万円未満を四捨五入しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料1】 鑑定評価書の概要

IV-4 SE山京ビル

(単位:百万円<sup>(注)</sup>)

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 9 月 1 日
鑑定評価額	5,747
収益価格	5,747
直接還元価格による収益価格	5,693
運営収益	686
潜在総収益	727
空室等損失	41
運営費用	292
運営純収益(NOI)	394
一時金の運用益	3
資本的支出	39
純収益(NCF)	359
還元利回り	6.3%
DCF 法による収益還元価格	5,747
割引率	6.0%
最終還元利回り	6.6%
積算価格	3,235
土地価格／土地比率	1,417／43.8%
建物価格／建物比率	1,818／56.2%

(注)金額は百万円未満を四捨五入しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



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 赤坂インターシティ	② 大阪興銀ビル(底地)	③ コアシティ立川	④ SE山京ビル
収益	612	169	566	678
費用(減価償却費を除く)	194	89	193	281
NOI(Net Operating Income)	418	79	373	397

収支見込の前提

①赤坂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大阪興銀ビル(底地)、③コアシティ立川及び④SE山京ビルの数値は、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。)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



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	9.4	54.8
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	3.9	
	I-3	JEI浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	3.5	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	2.1	
			平成22年10月29日	2,390	1.0	
		合計		7,430	3.1	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	9.7	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	7.4	
			平成25年2月5日 (取得予定日)	10,289	4.3	
		合計		28,146	11.7	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	2.0	
	I-10	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	4.6	
	I-11	第35興和ビル	平成23年11月25日	8,280	3.4	
I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日	7,080	2.9		
I-13	新富町ビル	平成24年3月28日	1,750	0.7		
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	1.8	5.3
	II-2	JEI西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	2.8	
	II-3	大阪興銀ビル(底地)	平成25年2月5日 (取得予定日)	1,770	0.7	
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	5.8	35.2
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	4.6	
	III-3	JEI本郷ビル	平成18年6月29日	5,400	2.2	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	1.6	
			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	1.7	
	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	1.1	
	III-8	海老名ブライムタワー	平成19年3月29日	6,470	2.7	
	III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	13.3	
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		
III-11	コアシティ立川	平成25年2月5日 (取得予定日)	6,500	2.7		
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	1.4	4.8
	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	2,760	1.1	
	IV-4	SE山京ビル	平成25年3月1日 (取得予定日)	5,500	2.3	
合計				241,116	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。)に記載しています。但し、取得予定資産のうち大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載される本土の売買代金(10,100,000,000円)より、借地人から收受する借地権に係る権利金相当額(8,330,000,000円)を控除した金額(1,770,000,000円)を、取得予定価格として計算しています。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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料4】 取得予定資産の外観写真等

I-8 赤坂インターシティ



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

## II-3 大阪興銀ビル(底地)



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



Japan Excellent, Inc.

Ⅲ-11 コアシティ立川



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。





Japan Excellent, Inc.

IV-4 SE 山京ビル



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。