

平成 18 年 6 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名
 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 田村 順一
 (コード番号: 8987)

問合せ先
 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
 経営企画部長 長谷川 渉
 TEL. 03-5575-3511 (代表)

資産の取得に関するお知らせ

ジャパンエクセレント投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

1. 取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)(平成18年5月)に記載した14物件の取得予定資産のうち、本日、以下に記載の9物件を取得いたしました。

2. 取得の概要

(1) 取得資産：

不動産(土地の賃借権を含みます。以下同じ。)を信託財産とする信託の受益権(不動産信託受益権) 8物件

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	取得先
-4	第32興和ビル	5,040	興和不動産株式会社
-5	第36興和ビル	4,000	興和不動産株式会社
-6	第28興和ビル	2,859	興和不動産株式会社
-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	第一生命保険相互会社及び有限会社武蔵小杉インベストメント
-2	興和川崎東口ビル	10,976	興和不動産株式会社
-5	川崎日進町ビルディング	3,775	両国三丁目有限会社
-6	第44興和ビル	1,150	有限会社ルテニウムインベストメント
-7	両国第一生命ビルディング	2,550	両国三丁目有限会社
	合計	44,240	

不動産 1物件

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	取得先
-1	NHK名古屋放送センタービル	4,300	第一生命保険相互会社



Japan Excellent, Inc.

(2) 取得日： 平成 18 年 6 月 27 日

(3) 取得資金： 一般募集による投資口の発行による手取金

3. 取得資産の内容

不動産を信託財産とする信託の受益権（不動産信託受益権）

-4 第 32 興和ビル

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
信託満了日		平成 28 年 6 月 26 日
所在地（住居表示）		東京都港区南麻布五丁目 2 番 32 号
用途		事務所
構造		SRC、地下 1 階 9 階建
面積	地積	2,592.39 m ²
	延床面積	10,110.96 m ²
所有形態	土地	所有権（共有） 持分の割合は 70/100 です。
	建物	所有権（共有） 持分の割合は 70/100 です。
建築時期		昭和 54 年 3 月 19 日
PML		13.2%
取得価格		5,040 百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	5,045 百万円
	価格時点	平成 18 年 1 月 31 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所

-5 第 36 興和ビル

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
信託満了日		平成 28 年 6 月 26 日
所在地（住居表示）		東京都千代田区三番町 5 番 19
用途		事務所
構造		SRC、地下 1 階 7 階建
面積	地積	1,988.49 m ²
	延床面積	8,266.55 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期		昭和 57 年 9 月 30 日
PML		13.2%
取得価格		4,000 百万円
鑑定評価額	鑑定評価額	4,065 百万円
	価格時点	平成 18 年 1 月 31 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所

-6 第 28 興和ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権
---------	----------



Japan Excellent, Inc.

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託満了日	平成 28 年 6 月 26 日	
所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田二丁目 20 番 1 号	
用途	事務所・駐車場・倉庫	
構造	SRC、地下 1 階 10 階建	
面積	地積	925.13 m ²
	延床面積	6,282.23 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	昭和 50 年 2 月 21 日	
PML	13.5%	
取得価格	2,859 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,870 百万円
	価格時点	平成 18 年 1 月 31 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所

-1 武蔵小杉タワープレイス

特定資産の種類	不動産信託受益権 本物件は二つの受益権からなっています。	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託満了日	平成 28 年 6 月 26 日	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目 403 番地	
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
構造	S、SRC、地下 2 階 23 階建	
面積	地積	8,329.62 m ²
	延床面積	53,711.13 m ²
所有形態	土地	所有権（共有） 持分の割合は、760,977 / 1,000,000
	建物	区分所有権（共有） 持分の割合は、専有部分により異なりますが、760,977 / 1,000,000 から 862,036 / 1,000,000 の間です。
建築時期	平成 7 年 7 月 15 日	
PML	11.5%	
取得価格	13,890 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	14,100 百万円
	価格時点	平成 18 年 1 月 31 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所

-2 興和川崎東口ビル

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	
信託満了日	平成 28 年 6 月 26 日	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市川崎区日進町 1 番地 53	
用途	事務所	
構造	S、SRC、地下 3 階 21 階建	
面積	地積	1,652.89 m ²
	延床面積	31,009.62 m ²
所有形態	土地	借地権



Japan Excellent, Inc.

	建物	所有権
建築時期	昭和 63 年 4 月 30 日	
PML	6.7%	
取得価格	10,976 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	11,020 百万円
	価格時点	平成 18 年 1 月 31 日
	評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク

-5 川崎日進町ビルディング

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	
信託満了日	平成 28 年 6 月 26 日	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市川崎区日進町 7 番地 1	
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
構造	S、SRC、地下 2 階 15 階建	
面積	地積	3,673.94 m ²
	延床面積	22,141.60 m ²
所有形態	土地	所有権（一部共有） 共有地の持分の割合は 54.59 / 100
	建物	区分所有権（共有） 持分の割合は、54.59 / 100
建築時期	平成 4 年 4 月 24 日	
PML	14.7%	
取得価格	3,775 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	3,790 百万円
	価格時点	平成 18 年 1 月 31 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所

-6 第 44 興和ビル

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	
信託満了日	平成 28 年 6 月 26 日	
所在地（住居表示）	東京都目黒区東山一丁目 2 番 7 号	
用途	事務所	
構造	SRC、9 階建	
面積	地積	699.87 m ²
	延床面積	3,359.55 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	昭和 59 年 7 月 31 日	
PML	13.4%	
取得価格	1,150 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,240 百万円
	価格時点	平成 18 年 1 月 31 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所

-7 両国第一生命ビルディング

特定資産の種類	不動産信託受益権
---------	----------



Japan Excellent, Inc.

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託満了日	平成 28 年 6 月 26 日	
所在地（住居表示）	東京都墨田区両国三丁目 25 番 5 号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	SRC、S、地下 2 階 11 階建	
面積	地積	968.33 m ²
	延床面積	5,820.56 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	平成 8 年 8 月 8 日	
PML	14.3%	
取得価格	2,550 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,551 百万円
	価格時点	平成 18 年 1 月 31 日
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所

不動産

-1 NHK 名古屋放送センタービル

特定資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市東区東桜一丁目 13 番 3 号	
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
構造	S、SRC、地下 4 階 22 階建	
面積	地積	7,927.36 m ²
	延床面積	80,809.95 m ²
所有形態	土地	借地権（準共有） 持分の割合は、32 / 100
	建物	区分所有権（共有） 持分の割合は、専有部分については 32 / 100 ですが、 共用部分については 32 / 100 又は 220,928 / 1,000,000 です。
建築時期	平成 3 年 7 月 3 日	
PML	11.9%	
取得価格	4,300 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	4,580 百万円
	価格時点	平成 18 年 1 月 31 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所

（注 1）「PML」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 2）「取得価格」欄には、停止条件付売買契約に記載された売買代金（消費税相当額は含みません。）を記載しています。

4. 取得先の概要

商号	興和不動産株式会社
主な事業内容	オフィスビルの賃貸及び管理、高級マンションの分譲、賃貸及び管理、戸建住宅の分譲、その他不動産の開発、売買、仲介、鑑定及びコンサルティング、並びに不動産の証券化等



本投資法人との関係	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「資産運用会社」といいます。）の株主
-----------	--

商号	第一生命保険相互会社
主な事業内容	生命保険業免許に基づく各種保険の引受け、及び保険料として収受した金銭その他の資産の運用等
本投資法人との関係	資産運用会社の株主

商号	有限会社武蔵小杉インベストメント
主な事業内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理等
本投資法人との関係	特になし

商号	両国三丁目有限会社
主な事業内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理等
本投資法人との関係	資産運用会社の株主である興和不動産株式会社が 50%以上の出資（匿名組合契約に基づく出資を含みます。）を行っている特別目的会社

商号	有限会社ルテニウムインベストメント
主な事業内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理等
本投資法人との関係	特になし

5. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記取得先の一部は、利益相反行為を排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、資産運用会社の内部規程であるスポンサー関係者との取引規程上のスポンサー関係者に該当します。これらスポンサー関係者との契約の締結にあたり、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審議及び決定、投資委員会による審議及び決定、取締役会による審議及び決議、並びに投資法人役員会への報告を経ています。

また、本投資法人は、上記取得資産の一部について、それぞれ興和不動産株式会社、相互住宅株式会社又は株式会社第一ビルディングとの間でプロパティ・マネジメント契約を締結又は承継し、これらのプロパティ・マネジメント会社に不動産の管理業務を委託する予定です。これらのプロパティ・マネジメント会社は、スポンサー関係者に該当することから、スポンサー関係者との取引規程に従い、上記に準じた審議・決議を経ています。

6. 取得の日程

上記 2.(2)をご参照下さい。

7. 今後の見通し

平成 18 年 12 月期（平成 18 年 2 月 20 日から平成 18 年 12 月末日）及び平成 19 年 6 月期（平成 19 年 1 月 1 日から平成 19 年 6 月末日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 18 年 12 月期及び平成 19 年 6 月期の運用状況の予想について」をご覧ください。

以上

* 本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会