

平成 19 年 10 月 23 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)

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 田村 順一
問合せ先 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
(赤坂インターシティ・興和川崎西口ビル)

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産: 不動産を信託財産とする信託受益権
- (2) 物件名称: ①赤坂インターシティ
②興和川崎西口ビル
- (3) 取得価格: ①17,857,000,000 円
②32,000,000,000 円
- (4) 売買契約締結日: 平成 19 年 10 月 26 日(予定)
- (5) 取得予定日: 平成 19 年 10 月 26 日
- (6) 取得先(注): 興和不動産株式会社
- (7) 取得資金: 自己資金及び借入金により取得予定
- (8) 決済方法: 取得時一括決済

以下、上記記載の各信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」といいます。また、各信託受益権をそれぞれ「取得予定資産」といい、併せて「本取得予定資産」といいます。

(注)上記記載の取得先である興和不動産株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託す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」といいます。)の株主です。詳細については、下記に記載の「4. 取得先の概要」をご参照下さい。

2. 取得の理由

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本取得予定資産を取得いたします。なお、各取得予定資産の取得決定に際して評価した点は下記「3. 取得の内容」に記載の各取得予定資産毎の「(1)取得予定資産の評価」欄をご参照下さい。

3. 取得の内容

(A) 赤坂インターシティ

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

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隣接し、幹線道路沿道とは一線を画する落ち着いたある街並みが形成されており、周辺で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 m² (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		不動産信託受益権
信託受託者 ^(注1)		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日 ^(注1)		平成 19 年 10 月 26 日
信託満了日 ^(注1)		平成 29 年 10 月 31 日
所在地	地番 ^(注2)	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 ^(注2)		事務所
面積 ^(注2)	土地	8,019.87 m ² ^(注3)
	建物	73,061.33 m ² ^(注4)
構造 ^(注2)		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 ^(注2)		平成 17 年 1 月 28 日
設計者		株式会社日本設計



Japan Excellent, Inc.

施工者		鹿島建設・大林組共同企業体
建築確認機関		財団法人日本建築センター
所有形態 ^(注5)	土地	1500番の1の土地につき、所有権(共有)(持分割合 665,950分の130,263) 敷地全体につき、地上権(準共有)(持分割合 727,172分の130,263)
	建物	区分所有権(共有)(持分割合 100分の25)
鑑定評価額		18,000,000,000円
価格時点		平成19年9月28日
鑑定評価機関		株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
地震PML ^(注6)		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		無し
プロパティ・マネジメント会社 ^(注7)		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"> 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が提起されて棄却されましたが、当該関係権利者が当該棄却の裁決の再審査を請求し、手続が係属しています。 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。

(注1) 取得予定日までに、取得先及び信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。興和川崎西ロビルについて同じです。

(注2) 「地番」、「用途」、「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います。興和川崎西ロビルについて同じです。本物件を含む一棟の建物の用途は事務所及び居宅ですが、「用途」欄においては、本投資法人が取得する予定の専有部分の用途のみを記載しています。

(注3) 土地の「面積」については、敷地全体の面積を記載しています。本投資法人は、敷地全体について設定されている地上権の準共有持分及び敷地の一部についての所有権の共有持分を取得します。本投資法人が所有権の共有持分を取得する予定の土地の面積は6,999.50㎡であり、持分の割合は130,263/665,950です。

(注4) 建物の「面積」については一棟の建物全体の面積を記載しています。このうち本投資法人が持分を取得する予定の専有部分の面積は32,169.62㎡です。

(注5) 「所有形態」については、信託不動産に関して信託受託者(みずほ信託銀行株式会社)が取得する予定の権利の種類を記載しています。興和川崎西ロビルについて同じです。なお、「区分所有権」とは、区分所有建物の専有部分の所有権を意味しません。

(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。PMLの意義は、興和川崎西ロビルについて同じです。



Japan Excellent, Inc.

(注7)「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。興和川崎西口ビルについて同じです。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積	5,622.98 m ² (注1)
賃貸面積	5,546.06 m ² (注2)
テナント総数	13(注3)
月額契約賃料	54,049 千円(注4)
敷金・保証金等	469,455 千円(注5)
稼働率	98.6%

(注1)「賃貸可能面積」は、本物件に係る建物について本投資法人の取得予定部分における賃貸可能な面積を意味します。興和川崎西口ビルについて同じです。ここでは、本投資法人が持分を取得する予定の専有部分の賃貸可能面積に、本投資法人が取得する持分(以下、本号において「本持分」といいます。)の割合(100分の25)を乗じた面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際に現所有者とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味します。興和川崎西口ビルについて同じです。ここでは、本投資法人が持分を取得する予定の専有部分の賃貸面積に、本持分の割合を乗じた面積を記載しています。

(注3)平成19年9月30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4)「月額契約賃料」については、平成19年9月30日時点において、売主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、かかる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及び消費税等は除きます。以下同じ。)に、本持分の割合を乗じた金額を記載しています。

(注5)「敷金・保証金等」については、上記(注4)記載の賃貸借契約に基づくエンドテナントの敷金・保証金等のうち、同日時点における残高(返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額)に、本持分の割合を乗じた金額を加算した金額を記載しています。

(4) 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	赤坂インターシティ 東京都港区赤坂一丁目11番44号	
	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	興和不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外の者と現所有者の共有
特別な利害関係にある者との関係	下記「4. 取得先の概要」の「本投資法人又は本資産運用会社との関係」欄をご参照下さい。	
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	
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。	
取得時期	平成17年1月28日新築	

(B) 興和川崎西口ビル

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

本物件の所在する川崎市は、神奈川県北東部に位置し、北側は多摩川を挟んで東京都、南側は横浜市と接しています。幸区は川崎市の南東部分に位置し、東に隣接する川崎区とともに電気、電子系メーカーの製造拠点が点在しています。交通網は JR 東海道線、南武線等の利用が可能な「川崎」駅を中心として発達しており、私鉄も含め東京都心部へのアクセス性が高くなっています。また、本格的な国際空港化へ向けた再拡張工事に着手した羽田空港へも近く、同空港への交通については新たな整備等も検討されており、近距離国際線の本格就航に伴う海外へのアクセス改良の期待が高まっています。

本物件は、「川崎」駅西口の北東方約 600m に位置し、当エリアはかわさきテクノピア第 1 特定街区に指定され、また、かわさきテクノピア第 2 地区再開発地区計画が決定される等、業務核都市としての都心機能の集積を図るため、公共空地の整備を伴う一体的な市街地の整備計画が図られています。川崎駅西口エリアでは全域が再開発エリアとして整備されつつあり、現在では駅前の大規模商業施設、高層マンション、業務中核機能を担う高層オフィスビル群と、駅から連続性のある街並みが形成されており、今後、商業・業務地区として一層の充実が期待できる立地と評価しています。

B. 建物施設等

本物件は、延床面積 18,000 坪超のオフィスビルで基準階のオフィス面積は 2,003.60 m² (606.08 坪) で共用部分を中心部に集約したセンターコア設計により、全面に窓を配した整形無柱の開放的な空間です。設備では OA フロア 100mm を確保し、空調、給排水などの設備諸室は余裕を持って配置されています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称	興和川崎西口ビル	
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	
信託設定日	平成 19 年 10 月 26 日	
信託満了日	平成 29 年 10 月 31 日	
所在地	地 番	神奈川県川崎市幸区堀川町 66 番 2 他
	住居表示	神奈川県川崎市幸区堀川町 66 番 2 号
用 途	事務所・店舗	
面 積	土 地	8,196.21 m ²
	建 物	61,856.92 m ²
構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 21 階建	
建築時期	昭和 63 年 2 月 29 日	
設計者	株式会社日本設計	
施工者	株式会社長谷川工務店(現 株式会社長谷工コーポレーション)	
建築確認機関	川崎市	
所有形態	土 地	所有権



Japan Excellent, Inc.

	建 物	所有権
	鑑定評価額	32,200,000,000 円
	価格時点	平成 19 年 10 月 12 日
	鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	地震 PML	7.9% (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	興和不動産株式会社
	マスターリース会社 ^(注)	興和不動産株式会社
	特記事項	<p>1. 本件建物の事務室(柱内部)、空調機械室及び EPS 室には、アスベストを含有する吹付材が使用されている箇所がありますが、エヌエス環境株式会社作成の平成 19 年 10 月付「興和川崎西ロビルアスベスト対策検討調査報告書」によれば、事務室については、現状におけるアスベストの飛散リスクは極端に少なく、石綿粉塵飛散濃度のモニタリングによる管理で足りるとされています。なお、空調機械室及び EPS 室に使用されているアスベストを含有する吹付材については、今後撤去する予定です。</p> <p>2. 本件建物の地下 1 階駐車場の一部が倉庫等として使用されているため、本物件は法定の容積率を約 31 m²超過していますが、平成 20 年 1 月 25 日を目途に是正工事を行い、容積率の超過を是正する予定です。</p>

(注)「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予定され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における賃料の收受方法は、信託受託者がエンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされている「パススルー型」とする予定です。マスターリース契約については、下記「(3)テナントの内容」をご参照下さい。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積	38,332.15 m ²
賃貸面積	37,569.99 m ²
テナント総数	1 ^(注1)
月額契約賃料	164,462 千円 ^(注2)
敷金・保証金等	1,384,362 千円 ^(注3)
稼働率	98.0%

(注1) 本物件に係る建物については、本投資法人による取得後に興和不動産株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結する予定であり、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数は1と記載しています。

(注2)「月額契約賃料」については、平成 19 年 10 月 12 日時点において、売主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、これらの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



Japan Excellent, Inc.

額(消費税等は含みません。)を記載しています。但し、エンドテナントのうち1社の賃料については、当該エンドテナントの売上に応じて変動する賃料となっており、3ヶ月毎に賃料の精算を行っています。当該エンドテナントにかかる賃料として、ここでは平成19年7月から9月までの3ヶ月の合計賃料を3で除した金額を加算しています。

(注3)「敷金・保証金等」については、上記(注2)記載の賃貸借契約に基づくエンドテナントの敷金・保証金等の、同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) 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	興和川崎西口ビル 神奈川県川崎市幸区堀川町 66 番 2 号	
	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	興和不動産株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	下記「4. 取得先の概要」の「本投資法人又は本資産運用会社との関係」欄をご参照下さい。	
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	
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。	
取得時期	昭和 63 年 2 月 29 日新築	

4. 取得先の概要

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	取締役社長 名倉 三喜男
資本の額	16,800,000,000 円(平成 19 年 4 月 30 日現在)
大株主	東ソー株式会社、日本生命保険相互会社、日興コーディアル・ホールディングス・リミテッド、大同興業株式会社
主な事業内容	不動産業
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	平成 19 年 6 月 30 日現在、本投資法人の投資主です。 また、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。

5. 媒介の概要

該当ありません。



Japan Excellent, Inc.

6. 取得予定資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

本取得予定資産の取得については、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、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(以下「スポンサー関係者取引規程による手続」といいます。)を経ていきます。

また、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、興和不動産株式会社との間で、赤坂インターシティについてはプロパティ・マネジメント契約を、興和川崎西口ビルについてはプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約を締結する予定です。これらの契約の締結にあっても、本資産運用会社において、スポンサー関係者取引規程による手続を経ていきます。

7. 取得の日程

平成 19 年 10 月 23 日	取得決定
平成 19 年 10 月 26 日	信託受益権売買契約締結(予定)
平成 19 年 10 月 26 日	引渡し(予定)

8. 決済方法

各取得予定資産の取得時に、自己資金及び借入金をもって、売主に売買代金を支払う予定です。

9. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による本投資法人の平成 19 年 12 月期(平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)及び平成 20 年 6 月期(平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日)の運用状況の見通しへの影響については、本日公表の「平成 19 年 12 月期及び平成 20 年 6 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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 収支見込
- 参考資料3 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料4 取得物件の写真・案内図

※ 本資料の配布先 : 兎クラブ、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/>



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)

鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成19年9月28日
鑑定評価額	18,000
収益価格	18,000
直接還元価格による収益価格	17,100
総収益	833
賃貸収入	759
その他収入	74
総費用	222
賃貸純収益(NOI)	611
一時金の運用益等	5
資本的支出	0
正味純収益(NCF)	616
還元利回り	3.6%
DCF法による収益還元価格	18,000
割引率	3.6%
最終還元利回り	3.9%
積算価格	14,800
土地価格/土地比率	11,800/79.7%
建物価格/建物比率	3,000/20.3%



Japan Excellent, Inc.

Ⅲ－9 興和川崎西口ビル

(単位:百万円)

鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 19 年 10 月 12 日
鑑定評価額	32,200
収益価格	32,200
直接還元価格による収益価格	33,200
総収益	2,492
賃貸収入	2,118
その他収入	375
総費用	815
賃貸純収益 (NOI)	1,677
一時金の運用益等	14
資本的支出	131
正味純収益 (NCF)	1,560
還元利回り	4.7%
DCF 法による収益還元価格	32,200
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.0%
積算価格	19,400
土地価格／土地比率	11,311／58.3%
建物価格／建物比率	8,089／41.7%



Japan Excellent, Inc.

【参考資料2】 収支見込

(単位:百万円)

	①赤坂インターシティ	②興和川崎西ロビル
収益	735	2,396
費用 (減価償却費を除く)	201	832
NOI Net Operating Income	534	1,564

収支見込の前提

1. 上記の数値は、本投資法人の保有する不動産又はその持分にかか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)。
2. 収益は、駐車場等の付帯設備を除く貸室の稼働率を①99.7%②98.0%と見込んでおります。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 本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	取得日又は取得予定日	取得(予定)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	11.9	49.4
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	5.0	
	I-3	秀和第一浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	4.4	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	2.7	
	I-5	第36興和ビル	平成18年6月27日	4,000	2.1	
	I-6	第28興和ビル	平成18年6月27日	2,859	1.5	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	12.3	
	I-8	赤坂インターシティ(注5)	平成19年10月26日	17,857	9.4	
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	2.3	5.8
	II-2	J E I 西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	3.5	
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	7.3	42.5
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	5.8	
	III-3	本郷T Sビル	平成18年6月29日	5,400	2.9	
	III-4	秀和飯田橋ビル	平成18年6月29日	4,023	2.1	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	2.0	
			平成18年11月30日	130	0.1	
			合計	3,905	2.1	
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.6	
	III-7	両国第一生命ビルディング	平成18年6月27日	2,550	1.3	
	III-8	海老名プライムタワー	平成19年3月29日	6,470	3.4	
III-9	興和川崎西口ビル(注5)	平成19年10月26日	32,000	16.9		
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-1	仙台興和ビル	平成19年4月24日	4,238	2.2	2.2
合計				188,984	100.0	100.0

(注1) 「取得(予定)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」および「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。

(注5) 本取得予定資産を既に取得したものと仮定して表中に記載しています。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料4】 取得物件の写真・案内図

I-8 赤坂インターシティ



<エントランスホール>

<外 観>



<庭園>





Japan Excellent, Inc.

Ⅲ-9 興和川崎西ロビル



<外 観>



<エントランス>

