



Japan Excellent, Inc.

平成 19 年 3 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)

投資信託委託業者名
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 (仙台興和ビル・区分所有権)

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:仙台興和ビル
- (3) 取得価格:4,238, 000, 000 円
- (4) 売買契約締結日:平成 19 年 3 月 28 日(予定)
- (5) 取得予定日:平成 19 年 4 月 24 日
- (6) 取得先: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

仙台興和ビルは区分所有建物ですが、取得先である興和不動産株式会社(以下「興和不動産」といいます。)は、自らその一部専有部分と敷地の一部を所有するほか、他の専有部分と敷地の一部を信託財産とする信託(以下「本件信託」といいます。)の受益権を保有しております。興和不動産は、取得予定日までに所有する土地の専有部分を本件信託に追加して信託し、本投資法人は、かかる追加信託後の受益権を取得します。

以下、信託受益権の信託財産たる不動産を「本物件」といいます。

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物件を取得いたします。なお、本物件の取得決定に際して評価した点は以下の通りです。

(1) 立地

仙台市は宮城県の中央部に位置し、東北地方最大の都市であり、東北地方の経済・行政の中心地



です。本物件の所在する青葉区は商業施設、行政機関が集中し、都市機能の中核を担っています。青葉区のなかでも本物件の所在する一番町は、仙台市の中心部にあり、仙台駅前から一番町を抜けて西方へ延びる青葉通りは仙台市一の目抜き通りで、沿道の美しいけやき並木の景観でも知られています。沿道には中高層の店舗併用事務所ビル、百貨店、ショッピングセンター等が建ち並び、銀行や金融機関が軒を連ね、仙台市のビジネス街の中心に位置しています。

本物件は、仙台駅から徒歩約8分で青葉通りに面し、視認性にも優れた角地に立地しており、優位性・希少性の高い立地であると評価しています。

(2) 建物施設

本物件は、総合設計制度の活用により建築された地下2階地上15階建、延床面積5,000坪超の大規模オフィスビルです。基準階のオフィス面積は826.02㎡(249.87坪)で、前面の青葉通りに面して約50mの間口を誇り、3面に窓を持つ整形な空間です。また、本物件の取得後に、取得先である興和不動産の費用負担で、大規模修繕工事が実施され、エントランスをはじめとした共用部がリニューアルされる予定です。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

物件の名称		仙台興和ビル
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
信託設定日		平成17年3月16日
信託満了日		平成29年3月31日
所在地	地番 ^(注1)	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1他
	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1号
用途 ^(注1)		事務所・店舗・駐車場
面積 ^{(注1)(注2)}	土地	2,715.39㎡
	建物	18,554.45㎡
構造 ^(注1)		鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階地上15階建
建築時期 ^{(注1)(注3)}		昭和54年8月20日
設計者		株式会社日本設計
施工者		株式会社大林組
建築確認機関		仙台市
所有形態 ^(注4)	土地	所有権(一部共有)
	建物	区分所有権
鑑定評価額 ^(注5)		4,303,000,000円
価格時点		平成19年3月1日
鑑定評価機関		株式会社中央不動産鑑定所
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)	未定
マスターリース会社 ^(注8)	未定
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の敷地は複数の区画からなり、これを売主、信託受託者及び他の区分所有者が単独で所有し、又は共有しています。本物件の管理及び使用に関する協定書及び管理規約により、各区分所有者は相互に他の区分所有者の所有地に賃借権の設定を受けております。 2. 本物件は敷地面積が2,715.40 m²であることを前提として建築されていますが、取得にあたり確認した敷地の実測面積は2,711.12 m²でした。この相違が本物件に対する法令の規制に与える影響については現在調査中です。

(注1)「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。

(注2)「面積」については、土地については敷地全体、建物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所有権を取得する土地の面積は1,442.36 m²、共有持分を取得する土地の面積は1,273.03 m²であり、後者について持分の割合は85.244/100です。また、取得する専有部分の面積の全専有部分の面積に対する割合は、87.9730395/100です。

(注3)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「資産運用会社」といいます。)が、その社内規定として制定している「資産運用ガイドライン」では、エリアIV(後記「参考資料2 本持分取得後のポートフォリオ一覧」に定義します。)に属するオフィスビルについては、原則として築年数は15年未満の物件に投資するものとしています。本物件は、エリアIVに属する築後27年の物件ですが、新耐震基準に準じた耐震性を備えていることを確認した上で取得を決定しております。

(注4)「所有形態」については、信託不動産に関して不動産信託の受託者(みずほ信託銀行)が保有している、及び取得する予定の権利の種類を記載しています。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す

(注5)「鑑定評価額」は、売主が実施する予定の大規模修繕工事によるリニューアルを勘案した評価となっています。

(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・マネジメント会社は現在未定ですが、取得予定日までに決定する予定です。

(注8)本投資法人による取得後にマスターリース契約を締結する予定のマスターリース会社は現在未定ですが、取得予定日までに決定する予定です。なお、マスターリース契約における賃料の収受方法は、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。締結予定のマスターリース契約については、下記「(2)テナントの内容」をご参照下さい。



(2) テナントの内容

賃貸可能面積	10,061.30 m ² (注1)
賃貸面積	7,755.03 m ² (注2)
テナント総数	1(未定)(注3)
月額契約賃料	37,528 千円(注4)
敷金・保証金等	464,369 千円(注5)
稼働率	77.1%

(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が可能な面積を意味します。専有部分の総賃貸可能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。専有部分の総賃貸面積を記載しています。

(注3)本物件建物については、取得予定日までに決定するマスターリース会社とマスターリース契約を締結する予定です。その場合、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4)「月額契約賃料」については、平成19年2月28日時点において、専有部分につき、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、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、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. 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18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、株式会社日立製作所、株式会社みずほコーポレート銀行
主な事業内容	不動産業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	平成18年12月31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. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	仙台興和ビル 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目4番1号
----------------	-------------------------------



所有形態	現所有者・信託受益者		前所有者・信託受益者	
	区分所有権にか かる部分	信託受益権にか かる部分	区分所有権にか かる部分	信託受益権にか かる部分
会社名	興和不動産株式 会社	興和不動産株式 会社	該当ありません。	特別な利害関係 にある者以外
特別な利害関係にある者 との関係	上記「(4)取得先の概要」の「本投資 法人又は投資信託委託業者との関 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 54 年 8 月 20 日新築	平成 17 年 3 月 16 日		

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本物件の取引では、売主である興和不動産は、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、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を経ていきます。なお、遅滞なく投資法人役員会への報告を行う予定です。

8. 決済方法

平成 19 年 4 月 24 日に、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。借入金については、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご覧ください。

9. 取得の日程

平成 19 年 3 月 23 日 取得決定
 平成 19 年 3 月 28 日 停止条件付信託受益権売買契約締結(予定)
 平成 19 年 4 月 24 日 引渡し(予定)

10. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 19 年 6 月期(平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日)及び平成 19 年 12 月期(平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日)の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 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 本物件の収支見込
- 参考資料2 本持分取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 本物件の外観写真・案内図

※ 本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 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】 本物件の収支見込

(単位:百万円)

収益	572
費用(減価償却費を除く)	272
NOI(Net Operating Income)	300

収支見込の前提

1. 上記の数値は、本投資法人の保有する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93.0%と見込んでおります。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料2】 本持分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	16.2	54.3
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	6.8	
	I-3	秀和第一浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	6.0	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	3.6	
	I-5	第36興和ビル	平成18年6月27日	4,000	2.9	
	I-6	第28興和ビル	平成18年6月27日	2,859	2.1	
	I-7	赤坂ガーデンシティ(注5)	平成19年3月28日	23,300	16.7	
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	3.1	7.9
	II-2	西本町三井ビルディング(注5)	平成19年3月28日	6,674	4.8	
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	10.0	34.8
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	7.9	
	III-3	本郷TSビル	平成18年6月29日	5,400	3.9	
	III-4	秀和飯田橋ビル	平成18年6月29日	4,023	2.9	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	2.7	
			平成18年11月30日	130	0.1	
			合計	3,905	2.8	
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.8	
III-7	両国第一生命ビルディング	平成18年6月27日	2,550	1.8		
III-8	海老名プライムタワー(注5)	平成19年3月29日	6,470	4.7		
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-1	仙台興和ビル(注6)	平成19年4月24日	4,238	3.0	3.0
合計				139,127	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) 赤坂ガーデンシティ及び西本町三井ビルディングについては、平成19年3月28日付で信託受益権売買契約を締結し、同日取得予定、海老名プライムタワーについては、平成19年3月29日付で信託受益権売買契約を締結し、同日取得予



Japan Excellent, Inc.

定ですが、既に取得したものと仮定して表中に記載しています。

- (注6) 本物件については、平成19年3月28日付で停止条件付信託受益権売買契約を締結し、平成19年4月24日取得予定ですが、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3】 本物件の外観写真・案内図



<外 観>



<エントランス>

