

平成 19 年 3 月 16 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

(赤坂ガーデンシティ・西本町三井ビルディング・海老名プライムタワー)

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: ①赤坂ガーデンシティ
②西本町三井ビルディング
③海老名プライムタワー
- (3) 取得価格: ①23,300,000,000 円 ②6,673,500,000 円
③6,470,000,000 円
- (4) 売買契約締結日: ①平成 19 年 3 月 28 日(予定) ②平成 19 年 3 月 28 日(予定)
③平成 19 年 3 月 29 日(予定)
- (5) 取得予定日: ①平成 19 年 3 月 28 日 ②平成 19 年 3 月 28 日
③平成 19 年 3 月 29 日
- (6) 取得先(注): ①積水ハウス株式会社 ②三井不動産株式会社
③第一生命保険相互会社
- (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)上記記載の取得先のうち、①積水ハウス株式会社及び③第一生命保険相互会社は、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「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「3. 取得の内容」に記載の各物件毎の「(4)取得先の概要」をご参照下さい。



Japan Excellent, Inc.

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上記3物件を取得いたします。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) 赤坂ガーデンシティ

(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、当地区は中央省庁等の公的機関が集まる「内幸町・霞ヶ関・永田町」地区に隣接するオフィス街として、再開発ビルを中心に商業・業務機能が高度に集積され、良好な環境を形成しています。

赤坂4丁目薬研坂周辺では、複数の市街地再開発事業が行われていますが、本物件はそのうち事業が終了した北地区に所在しています。青山通りに近接し、「青山一丁目」・「赤坂見附」の両駅から近く、東京メトロ銀座線・半蔵門線・丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線の4路線が利用可能であるなど交通利便性が高く、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、赤坂4丁目薬研坂地区第一種市街地再開発事業により、平成18年1月に竣工した物件です。基準階のオフィス面積は1,554 m²(470.08 坪)で整形無柱空間です。ペリメーターカウンター(窓際の腰壁)を低く設計し広い開口面を確保、窓が三方向にあり、天井高2,800mm、OAフロア100mmを確保し、明るく開放感があります。設備としては日射熱取得率が普通ガラスの1/2となるLow-Eペアガラス(高遮熱断熱複層ガラス)の採用、光回線(専用回線)、メタル回線(公衆回線)など様々な通信メディアに対応できる通信設備、電動ダブルブラインドによる空調効率の向上など、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	赤坂ガーデンシティ	
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3月28日	
信託満了日 ^(注1)	平成29年3月31日	
所在地	地番 ^(注2)	東京都港区赤坂四丁目1500番1
	住居表示	東京都港区赤坂四丁目15番1号
用途 ^(注2)	事務所・店舗・駐車場	
面積 ^{(注2)(注3)}	土地	6,888.97 m ²
	建物	46,776.76 m ²



Japan Excellent, Inc.

構造 ^(注2)	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階地上19階建	
建築時期 ^(注2)	平成18年1月31日	
設計者	株式会社日本設計	
施工者	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	日本 ERI 株式会社及び財団法人日本建築センター	
所有形態 ^(注4)	土地	所有権(共有)(持分割合100万分の308,671.7536)
	建物	5階ないし9階につき区分所有権、及び10階につき区分所有権(共有)(持分割合1万分の6,432)
鑑定評価額	23,300,000,000 円	
価格時点	平成19年2月1日	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
地震PML ^(注5)	8.6%(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6)	積水ハウス株式会社	
マスターリース会社 ^(注7)	積水ハウス株式会社	
特記事項	該当ありません。	

(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。以下全ての物件について同じです。

(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。以下全ての物件について同じです。

(注3) 「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。以下の全ての物件について同じです。なお、取得する専有部分の面積は8,769.53 m²です。

(注4) 「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。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) 「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、以下の全ての物件について同じです。

(注6) 「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。

(注7) 「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。但し、第三者と専有部分を共有する10階部分を除きます。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	8,769.53 m ² ^(注1)
--------	---



Japan Excellent, Inc.

賃貸面積	8,769.53 m ² (注2)
テナント総数	1(注3)
月額契約賃料	87,540 千円(注4)
敷金・保証金等	891,325 千円(注5)
稼働率	100%

(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。以下全ての物件について同じです。ここでは、現所有者が単独で所有する専有部分の賃貸可能面積に、共有する専有部分の賃貸可能面積に本投資法人が信託受託者を通じて取得する持分(以下、本号において「本持分」といいます。)の割合(1万分の6,432)を乗じた数値を加算し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。以下全ての物件について同じです。ここでは、現所有者が単独で所有する専有部分の賃貸面積に、共有する専有部分の賃貸面積に本持分の割合(1万分の6,432)を乗じた面積を加算した面積を記載しています。

(注3)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積水ハウス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、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、単独で所有する専有部分について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、共有する専有部分についてのかかる契約に表示された月額賃料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。

(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、単独で所有する専有部分について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)に、共有する専有部分についての同日時点における残高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) 取得先の概要

商号	積水ハウス株式会社
本店所在地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
代表者	代表取締役社長 和田 勇
資本の額	186,554,190,000 円(平成19年1月31日現在)
大株主	積水化学工業株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、野村證券株式会社(平成19年1月31日現在)
主な事業内容	建物、構築物の設計、施工、請負及び監理 他
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)	赤坂ガーデンシティ 東京都港区赤坂四丁目 15 番 1 号	
	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	積水ハウス株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	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	平成 18 年 1 月 31 日新築	

(6) 媒介の概要

該当ありません。

(7) 取得予定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、売主である積水ハウス株式会社は、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。積水ハウス株式会社との信託受益権売買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、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、本物件について、積水ハウス株式会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結し、不動産の管理業務を委託する予定です。この契約の締結にあたってはスポンサー関係者取引規程による手続を経ていきます。

(8) 取得の日程

平成 19 年 3 月 16 日 取得決定

平成 19 年 3 月 28 日 信託受益権売買契約締結(予定)

平成 19 年 3 月 28 日 引渡し(予定)

(B) 西本町三井ビルディング

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

本物件は、大阪の中心に位置するビジネス街である本町に位置し、周辺地区には、「御堂筋」・「四つ橋筋」・「堺筋」沿いを中心とした地域があり、「四つ橋筋」沿いには証券取引所上場企業など優良企業の集積も多く見られ、オフィス立地として競争力を有する地域です。本物件はその「四つ橋筋」に面し、大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅から徒歩約2分、御堂筋線・中央線「本町」駅から徒歩約5分



Japan Excellent, Inc.

で、市内へのアクセスが良好であり、四つ橋筋に面した視認性の良さなど、競争力のある立地であると評価しています。

B.建物施設等

本物件は、延床面積4,000坪超のオフィスビルで、基準階のオフィス面積は1,059.54㎡(320.51坪)、55.9mのワイドスパンの整形で開放的な空間です。1フロアあたり10分割での制御が可能な空調設備が装備され、ブロック毎に温度をコントロールすることで入居者に応じた快適さを保つことができ、小規模なテナントへの対応も可能になっています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		西本町三井ビルディング
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託設定日		平成 19 年 3 月 28 日
信託満了日		平成 29 年 3 月 31 日
所在地	地 番	大阪府大阪市西区阿波座一丁目 13 番 3 他
	住居表示	大阪府大阪市西区阿波座一丁目 3 番 15 号
用 途		事務所・駐車場
面 積	土 地	1,970.44 ㎡
	建 物	15,800.31 ㎡
構 造		鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 11 階建
建築時期		昭和 63 年 2 月 19 日
設計者		鹿島建設株式会社
施工者		鹿島建設三井建設(現三井住友建設)共同企業体
建築確認機関		大阪市
所有形態 ^(注1)	土 地	所有権
	建 物	所有権
鑑定評価額 ^(注2)		6,770,000,000 円
価格時点		平成 19 年 2 月 28 日
鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
地震 PML		11.5%(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3)		株式会社第一ビルディング
マスターリース会社 ^(注4)		株式会社第一ビルディング
特記事項		1. 本物件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、清水建設株式会社作成の平成 19 年 1 月 29 日付建物状況評価報告書によれば、これらの吹付材は室内に露出しておらず、現状のまま使用して差し支えないとされてい

	<p>ます。なお、当該吹付材については、本投資法人による本物件取得後撤去する予定です。</p> <p>2. 本物件に付属する工作物の一部(独立看板)には、建築基準法適合性が確認されていないものがあります。この工作物については、鹿島建設株式会社から安全性に問題のないことを確認しています。また、売主の責任で必要な対応を行うことになっています。</p>
--	--

(注1)「所有形態」については、信託不動産に関して信託受託者(三菱UFJ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。

(注2)「鑑定評価額」は、アスベスト除去工事費用、既存テナントのビル内の移転等のコスト及び移転により生じる空室のリーシング期間における賃料総額の減少を勘案した評価となっております。

(注3)「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。

(注4)「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。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	10,601.70 m ²
賃貸面積	10,187.80 m ²
テナント総数	1 ^(注1)
月額契約賃料	— ^(注2)
敷金・保証金等	— ^(注2)
稼働率	96.1%

(注1)本物件建物については、本投資法人による取得後に株式会社第一ビルディング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。なお、エンドテナントの一つである鹿島建設株式会社と売主との間の賃貸借契約は、平成 19 年 11 月末日をもって終了する予定です。

(注2)「月額契約賃料」、「敷金・保証金等」については、エンドテナントから開示の同意が得られていないため記載していません。

(4) 取得先の概要

商号	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 岩沙 弘道
資本の額	174,296,000,000 円(平成 18 年 3 月 31 日現在)
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー、中央三井信託銀行株式会社(平成 18 年 6 月 30



Japan Excellent, Inc.

	日現在)
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	特になし

(5) 媒介の概要

媒介者:株式会社第一ビルディング

株式会社第一ビルディングは投信法に定める利害関係人等に該当しませんが、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。

手数料:200,205,000 円

(6) 取得予定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、媒介者である株式会社第一ビルディングは、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。株式会社第一ビルディングとの媒介契約の締結にあたり、資産運用会社においては、スポンサー関係者取引規程による手続を経ています。

また、信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社は、本物件について、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し、不動産の管理業務を委託する予定です。この契約の締結にあたってはスポンサー関係者取引規程による手続を経ています。

(7) 取得の日程

平成 19 年 3 月 16 日 取得決定

平成 19 年 3 月 28 日 信託受益権売買契約締結(予定)

平成 19 年 3 月 28 日 引渡し(予定)

(C)海老名プライムタワー

(1) 取得予定資産の評価

A.立地

本物件の所在する海老名地区は、神奈川県県央に所在する主要商業地であり、「海老名」駅は小田急小田原線・相模鉄道線・JR相模線の交差するターミナル駅としての性格を有しています。都心へのアクセス性にも優れていることから乗降客数も多く、2002 年には、駅に直結する複合商業施設ビナウオーク海老名が開業し、賑わいを見せています。本物件は、ビナウオーク海老名にも近接した、海老名地区では唯一の超高層オフィスを含む複合施設であり、整備された街区は希少な立地であると評価しています。

B.建物施設等

本物件は、オフィス棟をはじめ4つの施設により構成された小都市空間を形成しています。オフィス棟は各フロアの共用部分を中心部に集約したセンターコア設計により、全面に窓を配した十分な採光をえることができ、各フロアは4分割空調システムを採用し、東・西・南・北の方位別制御が可能です。基準階のオフィス面積は 1,021.17 m²(308.90 坪)の整形無柱の開放的な空間です。また、一部のフロア



Japan Excellent, Inc.

は4ヶ所に床荷重 600 kg/m²のコンピューター対応ゾーンを設置しています。オフィス棟のほかに、ホテルやフィットネスクラブの入居する建物を擁し、これにより充実したオフタイムを実現し、ビジネスとゆとりの両立を可能にしています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		海老名プライムタワー
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 3 月 29 日
信託満了日		平成 29 年 3 月 31 日
所在地	地 番	神奈川県海老名市中央二丁目 155 番1他
	住居表示	神奈川県海老名市中央二丁目 9 番 50 号
用 途		事務所・ホテル・会館・店舗・体育館
面積 ^(注1)	土 地	12,008.62 m ²
	建 物	52,733.59 m ²
構 造		事務所・ホテル・会館・店舗:鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋 コンクリート造地下 1 階地上 25 階建 体育館:鉄骨鉄筋コンクリート造地上3階建
建築時期		平成 7 年 5 月 31 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		神奈川県
所有形態 ^(注2)	土 地	所有権(共有)(持分割合 100 分の 70)
	建 物	区分所有権(共有)(持分割合 100 分の 70)
鑑定評価額		6,550,000,000 円
価格時点		平成 19 年 2 月 28 日
鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
地震 PML		12.2%(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3)		株式会社海老名第一ビルディング
マスターリース会社 ^(注4)		株式会社海老名第一ビルディング
特記事項		1. 現在、本物件は土地建物とも売主がその全部を所有していますが、本投資法人は、それぞれの70%の共有部分を取得する予定です。 2. 本物件に係る他の区分所有者は地方公共団体ですが、当該他の区分所有者に対し土地を無償で使用することを認めています。



Japan Excellent, Inc.

(注1)「面積」については、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。なお、持分を取得する専有部分の面積は32,731.84 m²です。

(注2)「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。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3)「プロパティ・マネジメント会社」については、現在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。本物件については、売主と株式会社海老名第一ビルディングとの間で株式会社海老名第一ビルディングを業務の受託者とする管理委託契約が締結されており、信託受託者はこれを承継します。なお、信託受託者及び本投資法人は本物件の取得後、株式会社海老名第一ビルディングとの間で別途報告等の業務を委託する契約を締結する予定です。

(注4)「マスターリース会社」については、みずほ信託銀行は、取得する持分(以下「本持分」といいます。)の割合に応じて売主のかかる管理委託契約上の地位を承継します。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	25,201.11 m ² (注1)
賃貸面積	24,721.59 m ² (注2)
テナント総数	20(注3)
月額契約賃料	78,125 千円(注4)
敷金・保証金等	428,822 千円(注5)
稼働率	98.1%

(注1)共有する専有部分の総賃貸可能面積に本持分の割合(100分の70)を乗じた面積を記載しています。

(注2)共有する専有部分の総賃貸面積に本持分の割合(100分の70)を乗じた面積を記載しています。

(注3)本物件建物については、ホテル及び体育館部分について、売主と株式会社海老名第一ビルディングとの間で株式会社海老名第一ビルディングをマスターレスナーとするマスターリース契約が締結されております。信託受託者は、取得する本持分の割合に応じて売主のかかるマスターリース契約上の地位を承継します。

(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、共有する専有部分につき、売主とマスターリース会社及び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、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、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)に、本持分の割合を乗じた金額を記載しています。

(4) 取得先の概要

商号	第一生命保険相互会社
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号
代表者	代表取締役社長 斎藤 勝利
基金総額	420,000,000,000円(平成18年9月30日現在基金償却積立金を含む)
主な事業内容	保険業
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、投信法に定める利害関係人等に該当しませんが、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)	海老名プライムタワー 神奈川県海老名市中央二丁目9番50号	
	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	第一生命保険相互会社	該当ありません。
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	平成7年5月31日新築	

(6) 媒介の概要

媒介者:株式会社第一ビルディング

株式会社第一ビルディングは投信法に定める利害関係人等に該当しませんが、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。

手数料:179,400,000円

(7) 取得予定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、売主である第一生命保険相互会社、媒介者及び報告等業務委託契約の委託先である株式会社第一ビルディングは、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、スポンサー関係者取引規程による手続を経ています。

(8) 取得の日程

平成19年3月16日 取得決定

平成19年3月29日 信託受益権売買契約締結(予定)

平成19年3月29日 引渡し(予定)

4. 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。

5. 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」



Japan Excellent, Inc.

をご覧ください。

以上

【添付資料】

- 参考資料1 収支見込
- 参考資料2 取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 取得物件の写真、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】 収支見込

(単位:百万円)

	①赤坂ガーデンシティ	②西本町 三井ビルディング	③海老名 プライムタワー
収益	1,140	529	1,096
費用 (減価償却費を除く)	253	238	602
NOI Net Operating Income	887	291	494

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①100%②96.1%③97.4%と見込んでおります。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料2】 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	16.7	56.0
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	7.0	
	I-3	秀和第一浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	6.2	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	3.7	
	I-5	第36興和ビル	平成18年6月27日	4,000	3.0	
	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	17.3	
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	3.2	8.1
	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	4.9	
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	10.3	35.9
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	8.1	
	III-3	本郷TSビル	平成18年6月29日	5,400	4.0	
	III-4	秀和飯田橋ビル	平成18年6月29日	4,023	3.0	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	2.8	
			平成18年11月30日	130	0.1	
			合計	3,905	2.9	
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.9	
III-7	両国第一生命ビルディング	平成18年6月27日	2,550	1.9		
III-8	海老名プライムタワー(注5)	平成19年3月29日	6,470	4.8		
合計				134,889	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3】 取得物件の写真・案内図

I-7 赤坂ガーデンシティ



<外 観>



<エントランス>



<エントランスホール>





Japan Excellent, Inc.

II-2 西本町三井ビルディング



<外 観>



<エントランスホール>



<エントランス>





Japan Excellent, Inc.

III-8 海老名プライムタワー



<オフィス外観>



<オフィスエントランス>



<ホテルロビー>

