



Japan Excellent, Inc.

平成 18 年 11 月 29 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 (川崎日進町ビルディング区分所有権持分・追加取得)

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) 取得資産:不動産(但し、本投資法人の保有する資産は不動産を信託財産とする信託受益権)
- (2) 物件名称:川崎日進町ビルディング
- (3) 取得価格:130,000,000円
- (4) 売買契約締結日:平成 18 年 11 月 30 日(予定)
- (5) 取得予定日:平成 18 年 11 月 30 日
- (6) 取得先:加賀美金属株式会社
- (7) 取得資金:自己資金により取得予定
- (8) 取得の方法:本投資法人は、川崎日進町ビルディング(以下「本物件」といいます。)の一部を信託財産とし、受託者をみずほ信託銀行株式会社(以下「みずほ信託銀行」といいます。)とする信託の受益権を保有しております。本投資法人は、かかる既存の信託に対して取得資金を信託し、みずほ信託銀行が売主との間で売買契約を締結し、売主から本物件の一部(敷地の一部をなす土地の持分及び建物の専有部分の持分)を購入いたします。これにより、受益権の裏付資産である不動産が追加取得され、本投資法人は実質的に上記物件を取得します。
以下、売買の対象である土地及び建物の持分を「本持分」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、本持分を取得いたします。なお、本持分の取得決定に際して評価した点は以下の通りです。

- (1) 資産運営管理効率と資産価値の向上

本物件の所有形態は、土地につき所有権(一部共有)、建物につき区分所有権(共有)ですが、本持



Japan Excellent, Inc.

分の取得により、本物件の土地及び建物全体に対する本投資法人の持分の割合^(注)は 54.59%から 56.12%となります。これにより、共有者としての地位の安定性及び資産運営管理効率の向上が図られ、資産価値の向上が期待できるものと判断いたしました。

(注) 共有する土地及び建物の他に単独所有されている土地及び専有部分の面積等を勘案した割合です。

(2) 立地

川崎市は、品川方面や羽田空港へのアクセスが良好であり、日本でも有数の工業都市として成長してきた歴史を持っています。近年では、企業の研究開発拠点として、あるいは新産業創造の拠点としてその様相を変えつつあり、産業構造の質的転換が図られてきております。特に本物件の位置する JR 東海道線「川崎」駅周辺エリアは、京浜間の動脈としてのターミナル性の高さから、大規模な再開発が行われ、高度に業務機能等が集積する商業性の高い地域に変化しつつあり、今後とも産業構造の質的転換と相まって、オフィスビルの需要は維持・発展していくものと期待されています。

(3) 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 階建の大規模な高層事務所ビルで、広々とした公開空地(約 2,000 m²)があり、また、視認性にも優れています。基準階は、貸室面積約 300 坪、整形無柱の四面採光で明るく開放感のある空間です。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物件の名称	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 ^(注1)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 18 年 2 月 28 日 (設定済みの信託の受託者による購入です)	
信託満了日	平成 28 年 6 月 28 日	
所在地	地 番 ^(注2)	神奈川県川崎市川崎区日進町7番1他
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1
用 途 ^(注2)	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
面 積 ^{(注2)(注3)}	土 地	3,673.94 m ²
	建 物	22,141.60 m ²
構 造 ^(注2)	鉄骨造、鉄筋コンクリート造地下2階地上 15 階建	
建築時期 ^(注2)	平成 4 年 4 月 24 日	
設計者	株式会社松田平田坂本設計事務所(現 株式会社松田平田設計)	
施工者	東海興業株式会社・株式会社間組	
建築確認機関	川崎市	
所有形態 ^(注4)	土 地	所有権(共有)(持分割合 1 万分の 153)
	建 物	区分所有権(共有)(持分割合 1 万分の 153)
鑑定評価額	130,000,000 円	
価格時点	平成 18 年 11 月 1 日	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	



Japan Excellent, Inc.

地震PML ^(注5)	14.7% (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	無し
プロパティ・マネジメント会社 ^(注6)	株式会社第一ビルディング
マスターリース会社 ^(注6)	株式会社第一ビルディング
特記事項	本件建物は共有であり、複数の区画からなる敷地を本投資法人及び売主を含めた建物の共有者が単独で所有し、または共有しています。共有者間の管理規約において、各共有者は相互に他の所有者の所有地を利用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。なお、土地のうち 1,080.99 m ² は、建物の売主以外の他の共有者が所有しています。

(注 1) 本投資法人が保有する資産の種類です。みずほ信託銀行が取得する権利は不動産(土地及び建物の共有持分)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。

(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。

(注 4) 「所有形態」については、みずほ信託銀行が今回取得する本持分について記載しています。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。割合は、共有する土地及び建物の他に単独所有されている土地及び専有部分の面積等を勘案して記載しています。

(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。

(注 6) 「プロパティ・マネジメント会社」及び「マスターリース会社」については、現在委託しているプロパティ・マネジメント会社及び現在賃貸中のマスターリース会社を記載しています。本物件については、みずほ信託銀行、売主及び他の共有者と株式会社第一ビルディングとの間で株式会社第一ビルディングをプロパティ・マネジメント会社とする管理委託契約が締結されており、みずほ信託銀行は、取得する本持分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「(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	232.23 m ² ^(注1)
賃貸面積	232.23 m ² ^(注2)
テナント総数	1 ^(注3)
月額契約賃料	605,645 円 ^(注4)
敷金・保証金等	6,007,981 円 ^(注5)
稼働率	100%

(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(10万分の1633)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(10万分の1633)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、みずほ信託銀行、売主及び他の共有者と株式会社第一ビルディングとの間で株式会社第一ビルディングをマスターレスシーとするマスターリース契約が締結されており、みずほ信託銀行は、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18年10月31日時点において、共有する専有部分につき、マスターリース会社とエンドテ



Japan Excellent, Inc.

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	加賀美金属株式会社
本店所在地	神奈川県川崎市川崎区本町二丁目5番4号
代表者	加賀美 佳男
資本の額	10,000,000 円(平成 18 年 9 月 30 日時点)
大株主	加賀美 佳男、加賀美 茜紀子(平成 18 年 9 月 30 日現在)
主な事業内容	金属加工業
本投資法人または 投資信託委託業者との関係	特になし

5. 媒介の概要

該当ありません。

6. 決済方法

平成 18 年 11 月 30 日に、自己資金をもって、みずほ信託銀行に取得資金を信託し、同日、売主に売買代金を支払います。

7. 取得の日程

平成 18 年 11 月 29 日 取得決定

平成 18 年 11 月 30 日 みずほ信託銀行と売主との間で不動産売買契約締結

平成 18 年 11 月 30 日 引渡し

8. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 18 年 12 月期(平成 18 年 2 月 20 日～平成 18 年 12 月 31 日)及び平成 19 年 6 月期(平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日)の運用状況への影響は僅少であり、平成 18 年 12 月期及び平成 19 年 6 月期運用状況の予想の変更はありません。

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

※ 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	430
費用(減価償却費を除く)	133
NOI(Net Operating Income)	297

収支見込の前提

1. 上記の数値は、追加取得分を含む本投資法人の保有する共有持分(10万分の59883)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。
2. 収益は、駐車場等の付帯設備を除く貸室の稼働率を100%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	22.9	53.1
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	9.6	
	I-3	秀和第一浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	8.5	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	5.1	
	I-5	第36興和ビル	平成18年6月27日	4,000	4.1	
	I-6	第28興和ビル	平成18年6月27日	2,859	2.9	
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	4.4	4.4
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	14.1	42.6
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	11.1	
	III-3	本郷TSビル	平成18年6月29日	5,400	5.5	
	III-4	秀和飯田橋ビル	平成18年6月29日	4,023	4.1	
	III-5	川崎日進町ビルディング(注5)	平成18年6月27日	3,775	3.8	
			平成18年11月30日 (予定)	130	0.1	
			合計	3,905	4.0	
III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	1.2		
III-7	両国第一生命ビルディング	平成18年6月27日	2,550	2.6		
合計				98,446	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。)に記載しており、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) 当該物件の持分については、平成18年11月30日付で不動産売買契約を締結し、同日追加取得予定ですが、当該持分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】 本物件の外観写真

