

平成 18 年 6 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)

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5物件を取得いたしました。

#### 2. 取得の概要

##### (1) 取得資産：

不動産を信託財産とする信託の受益権(不動産信託受益権) 5物件

| 物件番号 | 物件名称       | 取得価格<br>(百万円) | 取得先      |
|------|------------|---------------|----------|
| -1   | 大森ベルポートD館  | 22,553        | 大森ビル株式会社 |
| -2   | 芝二丁目ビルディング | 9,450         | 東桜特定目的会社 |
| -3   | 秀和第一浜松町ビル  | 8,350         | 浜松町有限会社  |
| -3   | 本郷TSビル     | 5,400         | 浜松町有限会社  |
| -4   | 秀和飯田橋ビル    | 4,023         | 浜松町有限会社  |
|      | 合計         | 49,776        |          |

(2) 取得日： 平成 18 年 6 月 29 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及び平成 18 年 6 月 27 日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入金

#### 3. 取得資産の内容

##### -1 大森ベルポートD館

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 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) | 東京都品川区南大井六丁目 26 番 3 号 |



Japan Excellent, Inc.

|       |                   |   |
|-------|-------------------|---|
| 用途    | 事務所・店舗            |   |
| 構造    | S、RC、SRC、地下3階17階建 |   |
| 面積    | 地積                | 22,294.51 m <sup>2</sup><br>本投資法人が取得した土地の面積はこのうち6,898.79 m <sup>2</sup> です。 |
|       | 延床面積              | 155,788.75 m <sup>2</sup><br>本投資法人が取得した専有部分の面積は40,099.49 m <sup>2</sup> です。 |
| 所有形態  | 土地                | 所有権   |
|       | 建物                | 区分所有権   |
| 建築時期  | 平成8年9月24日         |   |
| PML   | 8.0%              |   |
| 取得価格  | 22,553百万円         |   |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額             | 22,610百万円   |
|       | 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  |

-2 芝二丁目ビルディング

|           |                                      |   |
|-----------|--------------------------------------|---|
| 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） | 東京都港区芝二丁目6番1号                        |   |
| 用途        | 事務所・駐車場・共同住宅                         |   |
| 構造        | 事務所：S、SRC、RC、地下2階12階建<br>住宅：SRC、14階建 |   |
| 面積        | 地積                                   | 3,355.00 m <sup>2</sup><br>本件土地には、他の建物共有者が単独所有する土地（147.2 m <sup>2</sup> ）を含みます。 |
|           | 延床面積                                 | 19,518.15 m <sup>2</sup>  |
| 所有形態      | 土地                                   | 所有権   |
|           | 建物                                   | 所有権（共有）<br>持分の割合は9,505 / 10,000です。  |
| 建築時期      | 平成6年3月17日                            |   |
| PML       | 8.2%                                 |   |
| 取得価格      | 9,450百万円                             |   |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額                                | 9,480百万円  |
|           | 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  |

-3 秀和第一浜松町ビル

|           |                  |   |
|-----------|------------------|---|
| 特定資産の種類   | 不動産信託受益権         |   |
| 信託受託者     | 中央三井信託銀行株式会社     |   |
| 信託満了日     | 平成28年6月26日       |   |
| 所在地（住居表示） | 東京都港区浜松町二丁目2番12号 |   |
| 用途        | 事務所・駐車場          |   |
| 構造        | SRC、S、地下1階8階建    |   |
| 面積        | 地積               | 1,102.48 m <sup>2</sup><br>うち387.85 m <sup>2</sup> は借地です。 |



Japan Excellent, Inc.

|       |       |                         |
|-------|-------|-------------------------|
|       | 延床面積  | 8,327.53 m <sup>2</sup> |
| 所有形態  | 土地    | 所有権・一部借地権               |
|       | 建物    | 所有権                     |
| 建築時期  |       | 平成 3 年 12 月 16 日        |
| PML   |       | 8.2%                    |
| 取得価格  |       | 8,350 百万円               |
| 鑑定評価額 | 鑑定評価額 | 8,410 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            |

-3 本郷 TS ビル

|           |                       |                         |
|-----------|-----------------------|-------------------------|
| 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       |                         |
| 信託満了日     | 平成 28 年 6 月 26 日      |                         |
| 所在地（住居表示） | 東京都文京区本郷二丁目 38 番 16 号 |                         |
| 用途        | 事務所・店舗・駐車場            |                         |
| 構造        | SRC、地下 1 階 8 階建       |                         |
| 面積        | 地積                    | 984.89 m <sup>2</sup>   |
|           | 延床面積                  | 5,877.11 m <sup>2</sup> |
| 所有形態      | 土地                    | 所有権                     |
|           | 建物                    | 所有権                     |
| 建築時期      | 平成 3 年 2 月 6 日        |                         |
| PML       | 14.2%                 |                         |
| 取得価格      | 5,400 百万円             |                         |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額                 | 5,440 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       |

-4 秀和飯田橋ビル

|           |                      |                         |
|-----------|----------------------|-------------------------|
| 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      |                         |
| 信託満了日     | 平成 28 年 6 月 26 日     |                         |
| 所在地（住居表示） | 東京都文京区後楽二丁目 3 番 19 号 |                         |
| 用途        | 事務所                  |                         |
| 構造        | SRC、地下 1 階 8 階建      |                         |
| 面積        | 地積                   | 904.38 m <sup>2</sup>   |
|           | 延床面積                 | 5,083.77 m <sup>2</sup> |
| 所有形態      | 土地                   | 所有権                     |
|           | 建物                   | 所有権                     |
| 建築時期      | 昭和 63 年 10 月 31 日    |                         |
| PML       | 12.9%                |                         |
| 取得価格      | 4,023 百万円            |                         |
| 鑑定評価額     | 鑑定評価額                | 4,030 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



Japan Excellent, Inc.

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        | 大森ビル株式会社            |
| 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 | 特になし                |

|           |   |
|-----------|---|
| 商号        | 東桜特定目的会社  |
| 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。)の株主である興和不動産株式会社が50%以上の出資(優先出資を含みます。)を行っている特別目的会社 |

|           |  |
|-----------|--|
| 商号        | 浜松町有限会社  |
| 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 |

#### 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きます。

また、本投資法人は、上記取得資産について、それぞれ株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社又は興和不動産株式会社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・決議を経ていきます。

#### 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、平成18年6月27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