



Japan Excellent, Inc.

平成 20 年 7 月 10 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

シヤハ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 田部井 寛  
TEL. 03-5575-3511 (代表)

資産の譲渡に関するお知らせ  
(仙台興和ビル・区分所有権)

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

記

1. 譲渡の概要

- (1) 譲渡予定資産：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) 譲渡予定資産の取得日：平成 19 年 4 月 24 日
  - (4) 譲渡価格：4,814,600,000 円 (注)
  - (5) 取得価格：4,238,000,000 円
  - (6) 帳簿価格：4,244,142,834 円 (平成 19 年 12 月 31 日現在)
  - (7) 譲渡価格と帳簿価格の差額：570,457,166 円
  - (8) 契約締結日：平成 20 年 7 月 10 日 (予定)
  - (9) 引渡予定日：平成 20 年 8 月 29 日
  - (10) 譲渡先：あおば特定目的会社
  - (11) 譲渡方法：不動産を信託財産とする信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。
- (注) 譲渡に係る諸費用、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。

2. 譲渡の理由

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、現状及び将来におけるポートフォリオの構成等を総合的に検討した結果、譲渡予定資産の譲渡を行うものです。

### 3. 譲渡資産の内容

物件番号IV-1：仙台興和ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地 番) 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			
土地	所有形態	所有権(一部共有) (注1)	用途地域	商業地域
	地積 (注2)	2,715.39 m <sup>2</sup>	容積率/建蔽率 (注3)(注4)	600/100
建物	所在形態	区分所有権	用途(注2)	事務所・店舗・ 駐車場
	延床面積(注2)	18,564.45 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和54年8月20日
	構造・階数(注2)	S、SRC、地下2階15階建		
PML	9.2%			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	平成17年3月16日より平成29年3月31日まで			
取得価格	4,238百万円			
鑑定評価額	4,208百万円(価格時点:平成20年6月30日)			
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			
担保設定の有無	無			
テナントの内容 (注5)	テナントの総数	1	賃貸可能面積	10,061.30 m <sup>2</sup>
	月額賃料	37,349千円	賃貸面積	7,824.45 m <sup>2</sup>
	敷金・保証金等	436,898千円	稼働率	77.8%

(注1) 本投資法人が信託受託者を通じて所有権を保有する土地の面積は1,442.36 m<sup>2</sup>、共有持分を保有する土地の面積は1,273.03 m<sup>2</sup>であり、後者について持分の割合は85.244/100です。また、保有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、平成19年6月に行われた是正工事の前において、88.0941822/100です。

(注2) 土地の「地積」欄、建物の「延床面積」、「建築時期」及び「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている情報を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。また、建物の「用途」欄には、登記簿又は竣工図上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

(注3) 本物件に係る土地の容積率は、本来600%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は658%となっています。

(注4) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(注5) テナントの内容は平成19年12月31日時点の数値を記載しています。

#### 4. 譲渡先の概要

商号	あおば特定目的会社
本店所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
代表者	取締役 見上 正美
資本の額	100,000円（平成20年7月7日現在）
出資者	譲渡先の都合により非開示
主な事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	該当ありません。

#### 5. 媒介の概要

媒介者	興和不動産株式会社
手数料	144,438,000円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	平成20年7月10日現在、本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の筆頭株主（議決権保有割合40%）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は該当しませんが、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。

#### 6. 本譲渡予定資産に係る本資産運用会社の利害関係について

本譲渡予定資産の譲渡について、媒介者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を経ていきます。

#### 7. 譲渡の日程

平成20年7月10日 譲渡決定  
 平成20年7月10日 契約締結（予定）  
 平成20年8月29日 引渡し（予定）

#### 8. 決済方法

本譲渡予定資産の譲渡時に、一括して決済を行う予定です。

#### 9. 今後の見通し

本件譲渡による本投資法人の平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）及び平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31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20年6月期及び平成20年12月期の運用状況の予想の修正に関する



Japan Excellent, Inc.

お知らせ」をご覧下さい。

以上

**【添付資料】**

参考資料 本譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧

※ 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/>



【参考資料】 本譲渡予定資産譲渡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	取得価格 (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	12.5	51.7
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	5.2	
	I-3	J E I 浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	4.6	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	2.8	
	I-5	第36興和ビル	平成18年6月27日	4,000	2.2	
	I-6	第28興和ビル	平成18年6月27日	2,859	1.6	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	12.9	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	9.9	
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	2.4	6.1
	II-2	J E I 西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	3.7	
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	7.7	42.2
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	6.1	
	III-3	本郷T Sビル	平成18年6月29日	5,400	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	2.1	
			平成18年11月30日	130	0.1	
			合計	3,905	2.2	
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.6	
	III-7	J E I 両国ビル	平成18年6月27日	2,550	1.4	
	III-8	海老名プライムタワー	平成19年3月29日	6,470	3.6	
III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	17.7		
合計				180,723	100.0	100.0

(注1) 「取得価格」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。