



Japan Excellent, Inc.

平成 20 年 6 月 27 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

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 田部井 寛
TEL. 03-5575-3511 (代表)

資産の譲渡に関するお知らせ

(秀和飯田橋ビル)

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：秀和飯田橋ビル
 - (3) 譲渡予定資産の取得日：平成 18 年 6 月 29 日
 - (4) 譲渡価格：4,580,000,000 円 (注)
 - (5) 取得価格：4,023,000,000 円
 - (6) 帳簿価格：4,048,930,561 円 (平成 19 年 12 月 31 日現在)
 - (7) 譲渡価格と帳簿価格の差額：531,069,439 円
 - (8) 契約締結日：平成 20 年 6 月 27 日 (予定)
 - (9) 引渡予定日：平成 20 年 7 月 4 日
 - (10) 譲渡先：住友不動産株式会社
 - (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、本物件の将来における収益性等の検討を行い、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. 譲渡予定資産の内容

物件番号Ⅲ-4：秀和飯田橋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都文京区後楽二丁目9番1他 (住居表示) 東京都文京区後楽二丁目3番19号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積(注1)	904.38 m ²	容積率/建蔽率 (注2)	500/100
建物	所在形態	所有権	用途	事務所
	延床面積(注1)	5,083.77 m ²	建築時期(注1)	昭和63年10月31日
	構造・階数(注1)	SRC、地下1階8階建		
PML	12.9%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	平成15年11月26日より平成28年6月26日まで			
取得価格	4,023百万円			
鑑定評価額	4,940百万円(価格時点：平成20年5月31日)			
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	無			
テナントの内容 (注3)	テナントの総数	1	賃貸可能面積	3,821.76 m ²
	月額賃料(注4)	—	賃貸面積	3,821.76 m ²
	敷金・保証金等(注4)	—	稼働率	100%

(注1) 土地の「地積」欄、建物の「延床面積」(附属建物5.59 m²を除きます。)、
「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、以下を表します。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

(注2) 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3) 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。

(注4) 関係者からの同意が得られていないため開示していません。

4. 譲渡先の概要

商号	住友不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
代表者	取締役社長 小野寺 研一
資本の額	122,805百万円（平成19年9月30日現在）
大株主	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） 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4） （平成19年9月30日現在）
主な事業内容	不動産業
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	特になし

5. 媒介の概要

媒介者	興和不動産株式会社
手数料	91,600,000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19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。

媒介者	みずほ信託銀行株式会社
手数料	45,800,000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	本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号）及び資産保管会社です。また、本資産運用会社の株主ですが、投信法に定める利害関係人等及びスポンサー関係者取引規程上のスポンサー関係者には該当しません。

6. 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

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を経ています。

7. 譲渡の日程

平成 20 年 6 月 27 日	譲渡決定
平成 20 年 6 月 27 日	契約締結（予定）
平成 20 年 7 月 4 日	引渡し（予定）

8. 決済方法

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

本譲渡予定資産の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）の運用状況の見通しへの影響はありません。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、本譲渡予定資産の譲渡による影響額を現在集計しておりますので、8 月中旬の第 4 期（平成 20 年 6 月期）決算発表日に公表いたします。

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	12.2	50.5
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	5.1	
	I-3	秀和第一浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	4.5	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	2.7	
	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	1.5	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	12.6	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	9.7	
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	2.3	5.9
	II-2	J E I 西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	3.6	
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	7.5	41.3
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	5.9	
	III-3	本郷T Sビル	平成18年6月29日	5,400	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	2.0	
			平成18年11月30日	130	0.1	
			合計	3,905	2.1	
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.6	
	III-7	両国第一生命ビルディング	平成18年6月27日	2,550	1.4	
	III-8	海老名プライムタワー	平成19年3月29日	6,470	3.5	
III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	17.3		
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	平成19年4月24日	4,238	2.3	2.3
合計				184,961	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。)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。