

平成 20 年 10 月 17 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)

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の追加取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 追加取得の概要

- (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（以下「本物件」といいます。）
- (3) 取得価格：300,000,000 円
- (4) 売買契約締結日：平成 20 年 10 月 17 日
- (5) 取得日：平成 20 年 10 月 17 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
- (8) 取得の方法：本投資法人は、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。）として本物件の一部を主たる信託財産とする信託受益権を既に保有しています。

上記追加取得に際し、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、みずほ信託銀行が取得先（売主）との間で本物件の一部（敷地の一部をなす土地の持分及び建物の専有部分に係る区分所有持分、以下「本持分」といいます。）に係る売買契約を締結し、本持分を追加取得します。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本持分を取得します。

かかる追加取得により、本物件に対する本投資法人の持分の割合<sup>(注)</sup>は 56.12%から 59.18%となります。

(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を勘案した割合です。

## 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、本持分を追加取得いたします。なお、本持分の追加取得の決定に際して評価した点は以下のとおりです。

### (1) 資産運営管理効率と資産価値の向上

上記追加取得により、資産運営管理効率の向上及び資産価値の向上が期待できるものと判断いたしました。

### (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堅調に推移するものとみられています。

### (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オフィスビルで、広々とした公開空地(約 2,000 m<sup>2</sup>)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 <sup>(注1)</sup>	
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 26 日	
所在地	地 番 <sup>(注2)</sup>	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 <sup>(注2)</sup>	事務所・店舗・倉庫・駐車場	
<sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup> 面 積	土 地	3,673.94 m <sup>2</sup>
	建 物	22,141.60 m <sup>2</sup>
構 造 <sup>(注2)</sup>	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造地下 2 階地上 15 階建	
建築時期 <sup>(注2)</sup>	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 (注5)	所有権 (共有) (持分割合 120,598/1,298,940)
	建物 (注6)	区分所有権 (共有) (持分割合 3,266/100,000)
鑑定評価額		317,000,000 円
価格時点		平成 20 年 10 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7)		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8)		株式会社第一ビルディング
マスターリース会社 (注8)		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信託受託者を含めた建物の共有者が単独で所有し、又は共有しています。共有者間の管理規約において、各共有者は相互に他の共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。

(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」、「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おり、「用途」については登記簿又は竣工図上の表示をもとに記載しています。

(注3) 「面積」については、土地の敷地全体、建物一棟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を記載しています。

(注5) 本物件土地のうち、本投資法人がみずほ信託銀行を通じて単独で所有する土地の面積は 1,296.43 m<sup>2</sup>、共有持分を保有する土地の面積は 1,296.52 m<sup>2</sup>です。本持分の取得により、後者の持分の割合は 876,847/1,298,940 になります。なお、他の共有者の単独所有の土地の面積は 1,080.99 m<sup>2</sup>です。

(注6) 「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。本投資法人がみずほ信託銀行を通じて保有する専有部分は 1 階ないし 15 階の事務所・店舗 (14,015.04 m<sup>2</sup>) であり、本持分の取得により、その持分の割合は 63,149/100,000 になります。

(注7) 「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8) 「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ます。みずほ信託銀行は、取得する本持分の割合に応じてかかる管理委託契約上の売主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	464.47 m <sup>2</sup> (注1)				
賃貸面積	464.47 m <sup>2</sup> (注2)				
テナント総数	1 (注3)				
月額契約賃料	1,933 千円 (注4)				
敷金・保証金等	12,106 千円 (注5)				
最近5年間の稼働率 の推移 (注6)	平成16年 8月末	平成17年 8月末	平成18年 8月末	平成19年 8月末	平成20年 8月末
	—	—	100%	100%	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 (3,266/100,000) 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 (3,266/100,000) 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シーとするマスターリース契約が締結されております。みずほ信託銀行は、取得する本持分の割合に応じてかかるマスターリース契約上の売主の地位を承継します。

(注4) 「月額契約賃料」については、平成20年8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 (3,266/100,000) 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 (3,266/100,000) を乗じた金額を記載しています。

(注6) 平成16年8月末及び平成17年8月末の数値については、取得先より情報提供を受けていないため記載しておりません。

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番地4
代表者	加賀美 佳男
資本の額	10,000,000 円 (平成20年9月30日時点)
大株主	加賀美 佳男、加賀美 茜紀子 (平成20年9月30日現在)
主な事業内容	金属材料販売業
本投資法人又は 資産運用会社との関係	特になし

5. 媒介の概要

該当ありません。



## 6. 決済方法

平成 20 年 10 月 17 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 20 年 10 月 17 日	取得決定
平成 20 年 10 月 17 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 20 年 10 月 17 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 20 年 12 月期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）及び平成 21 年 6 月期（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 6 月 30 日）の運用状況への影響は僅少であり、平成 20 年 12 月期及び平成 21 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 鑑定評価書の概要
- 参考資料2 本物件の収支見込
- 参考資料3 本持分取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料4 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/>

【参考資料1】 鑑定評価書の概要

Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング

(単位:百万円)

鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成20年10月1日
鑑定評価額	317
収益価格	317
直接還元価格による収益価格	315
総収益	24
賃貸収入	23
その他収入	2
総費用	7
賃貸純収益(NOI)	17
一時金の運用益等	0
資本的支出	1
正味純収益(NCF)	16
還元利回り	5.2%
DCF法による収益還元価格	318
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.4%
積算価格	242
土地価格/土地比率	126/52.2%
建物価格/建物比率	116/47.8%

【参考資料 2】 本物件の収支見込

(単位:百万円)

収益	465
費用(減価償却費を除く)	118
NOI(Net Operating Income)	347

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100%と見込んでおります。

【参考資料 3】 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	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	51.6
	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	42.3
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	6.1	
	III-3	J E I 本郷ビル	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	
			平成20年10月17日	300	0.2	
			合計	4,205	2.3	
	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				181,023	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。





Japan Excellent, Inc.

【参考資料 4】 本物件の外観写真

