

平成 22 年 12 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
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 戸田 千史  
(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 戸田 千史  
問合せ先 経営企画部長 佐々木敏彦  
TEL. 03-5575-3511 (代表)

### 資産の取得に関するお知らせ (興和白金台ビル)

本投資法人は、本日、資産の取得につき下記のとおり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：不動産を信託財産とする信託受益権
- (2) 物件名称：興和白金台ビル (以下「本物件」といいます。)
- (3) 取得価格：4,705,000,000 円
- (4) 売買契約締結日：平成 22 年 12 月 21 日
- (5) 取得予定日：平成 22 年 12 月 24 日
- (6) 取得先：有限会社ケーダブリューグリーン・ファースト
- (7) 取得資金：借入金により取得予定

##### 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、ポートフォリオの充実を図るため本物件を取得いたします。なお、本物件の取得の決定にあたり評価した点は以下のとおりです。

###### (1) 立地

本物件は、港区白金台地区にあつて、JR 山手線をはじめ複数路線が利用可能な最寄り駅である「目黒」駅より徒歩約 6 分、三田線・南北線「白金台」駅からも徒歩約 7 分に位置しています。また、目黒通り沿いにあつて首都高速目黒線の出入り口へも近いため、視認性と交通利便性に優れた物件です。近隣には緑豊かな公園もあり環境面においても良好です。

###### (2) 建物施設

本物件は、2 階から 6 階の基準階オフィス面積は約 207 坪、7 階から 9 階が約 118 坪～約 180 坪でほぼ整形な空間を備えています。1 階エントランスのリニューアルや内装改修等が適宜実施されており、設備面では OA フロア、個別空調、機械警備等を備えた仕様となっているため、目黒・白金エリアにおいて十分競争力を有する物件と判断しました。

### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) 取得予定資産の概要

物件の名称		興和白金台ビル
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日		平成 17 年 5 月 24 日
信託満了日		平成 32 年 12 月 23 日
所在地	地番 <sup>(注2)</sup>	東京都港区白金台三丁目 34 番地 1 他
	住居表示	東京都港区白金台三丁目 19 番 1 号
用途 <sup>(注2)</sup>		事務所
面積 <sup>(注2)(注3)</sup>	土地	1,439.29 m <sup>2</sup>
	建物	7,374.74 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注2)</sup>		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
建築時期 <sup>(注2)</sup>		昭和 53 年 3 月 14 日
設計者		株式会社日本設計事務所 (現：株式会社日本設計)
施工者		株式会社大林組
建築確認機関		港区
所有形態 <sup>(注4)</sup>	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		4,850,000,000 円
価格時点		平成 22 年 11 月 2 日
鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
地震 PML <sup>(注5)</sup>		14.6% (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 <sup>(注6)</sup>		興和不動産株式会社
特記事項		本物件には、一部事務室天井裏の梁にアスベストを含有する吹付材が使用されている箇所がありますが、毎月の目視検査及び半年毎の室内環境アスベスト分析(浮遊量検査)を継続して行っており、現状では特段問題ない旨が確認されております。今後も同様の検査を継続して行い、当該吹付材については、検査結果から安全性に問題があると判断される場合又はテナントの異動時に、必要な措置を講じます。

(注1) 取得予定資産の種類です。

(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、みずほ信託銀行株式会社が保有する本物件の所有形態を記載しています。

(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が総建替工事に占める割合 (%) 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」については、現在委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(2) テナントの内容

賃貸可能面積	5,483.36 m <sup>2</sup>				
賃貸面積	5,483.36 m <sup>2</sup>				
テナント総数	1				
月額契約賃料	30,128 千円 (注1)				
敷金・保証金等	280,996 千円 (注2)				
最近5年間の稼働率 の推移	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
	10月末	10月末	10月末	10月末	10月末
	100.0%	100.0%	100.0%	66.7%	100.0%

(注1)「月額契約賃料」については、平成22年10月31日時点において、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。）を記載しています。

(注2)「敷金・保証金等」については、エンドテナントの敷金・保証金等の、平成22年10月31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）を記載しています。

4. 売主の概要

商号	有限会社ケーダブリューグリーン・ファースト	
本店所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号泉ガーデンタワー	
代表者	取締役 矢野 亮	
資本の額	300万円 (平成22年10月22日現在)	
大株主	一般社団法人ケーダブリュー・ファースト (平成22年10月22日現在)	
主な事業内容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分等	
投資法人・資産運用会社 との関係	資本関係	資産運用会社の株主である興和不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	平成22年6月期において、本投資法人・資産運用会社と売主との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありません。
	関連当事者への該当状況	売主は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況	現所有者 信託受益者	前所有者 信託受益者	前々所有者 信託受益者
商号	有限会社ケーダブリューグリーン・ファースト	興和不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 売主の概要」の「投資法人・資産運用会社との関係」欄をご参照ください。	平成22年12月21日現在において、本投資法人の投資口を14,312口（発行済投資口総数の	-

		9.26%) 保有しています。 また、資産運用会社の株式を 4,050 株 (発行済株式総数の 45%) 保有しております。	
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	-
取得時期	平成 17 年 5 月	平成 14 年 12 月	-
取得価格	現所有者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	-	-

#### 6. 媒介の概要

媒介者	興和不動産株式会社
手数料	141,150,000 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	上記「5. 物件取得者等の状況」の「前所有者・信託受益者」欄をご参照ください。

#### 7. 取得予定資産に係る資産運用会社の利害関係について

売主である有限会社ケーダブリューグリーン・ファースト及び媒介者である興和不動産株式会社は、いずれも、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。この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 (以下「スポンサー関係者取引規程による手続」といいます。) を経ています。なお、遅滞なく投資法人役員会への報告を行う予定です。

また、本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、本物件につき、興和不動産株式会社をマスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社として同社に一括賃貸を行い、かつ、本物件の管理業務を委託する予定です。プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の決定にあたり、資産運用会社においては、スポンサー関係者取引規程による手続を経ています。なお、遅滞なく投資法人役員会への報告を行う予定です。

#### 8. 決済方法

取得予定資産の取得時に一括して決済を行う予定です。



## 9. 取得の日程

平成 22 年 12 月 21 日	取得決定
平成 22 年 12 月 21 日	信託受益権売買契約締結（予定）
平成 22 年 12 月 24 日	引渡し（予定）

## 10. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）及び平成 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 22 年 12 月期及び平成 23 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 本物件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：兜倶楽部、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】 鑑定評価書の概要

I-9 興和白金台ビル

(単位:百万円(注))

鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成22年11月2日
鑑定評価額	4,850
収益価格	4,850
直接還元価格による収益価格	4,900
運営収益	390
潜在総収益	409
空室等損失	20
運営費用	115
運営純収益(NOI)	274
一時金の運用益	1
資本的支出	15
純収益(NCF)	260
還元利回り	5.3%
DCF法による収益還元価格	4,800
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.5%
積算価格	4,560
土地価格/土地比率	3,639/79.8%
建物価格/建物比率	921/20.2%

(注) 金額は百万円未満を四捨五入しています。

【参考資料 2】 本物件の収支見込

(単位:百万円)

収益	409
費用(減価償却費を除く)	139
NOI(Net Operating Income)	270

収支見込の前提

上記の数値は、本物件に係る取得年度の特異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。)

【参考資料 3】 本物件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	12.0	53.4
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	5.0	
	I-3	J E I 浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	4.4	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	2.7	
			平成22年10月29日	2,390	1.3	
		合計		7,430	3.9	
	I-5	第36興和ビル	平成18年6月27日	4,000	2.1	
	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	12.4	
I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	9.5		
I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日 (取得予定日)	4,705	2.5		
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	5.8
	II-2	J E I 西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	3.5	
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	7.4	40.7
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	5.8	
	III-3	J E I 本郷ビル	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	
			平成20年10月17日	300	0.2	
		合計		4,205	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	3.4		
III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	17.0		
合計				188,118	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」及び「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

