



Japan Excellent, Inc.

平成 23 年 1 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
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)

### 資産の譲渡に関するお知らせ(第 36 興和ビル)

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:第 36 興和ビル(以下「本物件」若しくは「本譲渡予定資産」といいます。)
- (3) 譲 渡 予 定 資 産 の 取 得 日:平成 18 年 6 月 27 日
- (4) 譲 渡 価 格:4,300,000,000 円(注)
- (5) 取 得 価 格:4,000,000,000 円
- (6) 帳 簿 価 格:4,011,452,411 円(平成 22 年 6 月 30 日現在)
- (7) 譲渡価格と帳簿価格の差額:288,547,589 円
- (8) 譲 渡 契 約 締 結 日:平成 23 年 1 月 13 日(予定)
- (9) 引 渡 予 定 日:平成 23 年 2 月 4 日
- (10) 譲 渡 先:興和不動産株式会社
- (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

本物件は一棟全体を賃借しているエンドテナントの退去が予定されております。かかるエンドテナントから賃貸借契約の解約通知を受領して以降、本投資法人は本物件への対応につき、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、継続保有又は譲渡の両面から検討を進めておりましたが、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、テナント集中リスクを緩和し東京圏オフィスビルを中心とする競争力の高いポートフォリオを構築するために本物件の譲渡を上記のとおり行うことが投資主の利益に資すると判断したものです。

### 3. 譲渡予定資産の内容

#### (1) 譲渡予定資産の概要

|                       |                                       |                         |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| 物件の名称                 | 第36興和ビル(物件番号: I-5)                    |                         |
| 特定資産の種類               | 不動産信託受益権                              |                         |
| 用途 <sup>(注1)</sup>    | 事務所                                   |                         |
| 建築時期 <sup>(注1)</sup>  | 昭和57年9月30日                            |                         |
| 取得価格                  | 4,000百万円                              |                         |
| 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6月27日                            |                         |
| 信託満了日                 | 平成28年6月26日                            |                         |
| 所在地                   | 地番                                    | 東京都千代田区三番町5番19他         |
|                       | 住居表示                                  | 東京都千代田区三番町5番19          |
| 土地                    | 地積 <sup>(注1)</sup>                    | 1,988.49 m <sup>2</sup> |
|                       | 用途地域                                  | 第2種住居地域                 |
|                       | 容積率/建蔽率                               | 400/70 <sup>(注2)</sup>  |
|                       | 所有形態 <sup>(注3)</sup>                  | 所有権                     |
| 建物                    | 延床面積 <sup>(注1)</sup>                  | 8,266.55 m <sup>2</sup> |
|                       | 構造 <sup>(注1)</sup>                    | 鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階付7階建    |
|                       | 所有形態 <sup>(注3)</sup>                  | 所有権                     |
| 鑑定評価額                 | 3,949百万円                              |                         |
| 価格時点                  | 平成22年10月31日                           |                         |
| 鑑定評価機関                | 株式会社中央不動産鑑定所                          |                         |
| 地震PML <sup>(注4)</sup> | 13.2%(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                                    |                         |

(注1)「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。「建築時期」、土地の「地積」、建物の「延床面積」及び「構造」欄については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注2)本物件にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、第2種住居地域内で、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70%となっています。

(注3)「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4)「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)を対象建物を受けた場合に、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。

#### (2) テナントの内容(平成22年12月31日時点)

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 賃貸可能面積  | 5,720.34 m <sup>2</sup>   |
| 賃貸面積    | 5,720.34 m <sup>2</sup>   |
| テナント総数  | 1                         |
| 月額契約賃料  | エンドテナントからの同意が得られていないため非開示 |
| 敷金・保証金等 | エンドテナントからの同意が得られていないため非開示 |

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| 賃貸純収益(NOI) | 130,030 千円 <sup>(注1)</sup>          |
| 稼働率        | 100% <sup>(注2)</sup> (平成22年12月末日時点) |

(注1)平成22年6月期(平成22年1月1日から平成22年6月30日)における数値であり、千円未満を切り捨てています。

(注2)本譲渡予定資産のエンドテナントより平成22年7月15日付けにて賃貸借契約の解約通知を受領しております。詳細につきましては平成22年7月15日付け「保有資産におけるテナント異動に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 4. 譲渡先の概要

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| 商号              | 興和不動産株式会社  |   |
| 本店所在地           | 東京都港区南青山一丁目15番5号   |   |
| 代表者             | 代表取締役社長 成川 哲夫  |   |
| 資本の額            | 198億円 (平成22年4月30日現在)   |   |
| 大株主             | 株式会社新日鉄都市開発<br>第一生命保険株式会社<br>日本生命保険相互会社<br>常和ホールディングス株式会社 (平成22年4月30日現在) |   |
| 主な事業内容          | 不動産業   |   |
| 投資法人・資産運用会社との関係 | 資本関係   | 平成23年1月13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。<br>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、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。 |
|                 | 人的関係   | 平成23年1月13日現在において、資産運用会社の役職員のうち8名が、譲渡先からの出向者です。  |
|                 | 取引関係   | 本投資法人は興和不動産株式会社が保有する第32興和ビル共有持分の30%を追加取得する旨不動産売買契約を締結し、平成22年10月29日付けで引渡しを受けております。 <sup>(注1)</sup>   |
|                 | 関連当事者への該当状況  | 譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者に該当しません。   |

(注1)平成22年12月期(平成22年7月1日から平成22年12月31日)における本投資法人と興和不動産株式会社との間の取引を記載しています。詳細につきましては平成22年8月6日付け「資産の取得に関するお知らせ(第32興和ビル共有持分の追加取得に係る契約締結)」及び平成22年10月21日付け「資産の取得予定日の変更(繰り上げ)等に関するお知らせ(第32興和ビル共有持分の追加取得)」をご参照ください。

5. 媒介の概要

該当事項はございません。

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

譲渡先である興和不動産株式会社は、投信法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資産運用会社が定めた「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、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ます。

7. 譲渡の日程

|                  |          |
|------------------|----------|
| 平成 23 年 1 月 13 日 | 譲渡決定     |
| 平成 23 年 1 月 13 日 | 契約締結(予定) |
| 平成 23 年 2 月 4 日  | 受渡期日     |

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

本投資法人の平成 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については、本日公表の「平成 23 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び平成 23 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

以上

【添付資料】

参考資料 本物件譲渡及び「台場ガーデンシティビル」取得後のポートフォリオ一覧

※ 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/>

【参考資料】 本物件譲渡及び「台場ガーデンシティビル」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<br>(百万円)<br>(注1) | 投資比率 (%)<br>(注2) | エリア毎の<br>投資比率 (%)<br>(注2) |     |
|---|-------------|---------------------|-------------|-----------------------|------------------|---------------------------|-----|
| エリア I<br>東京都心6区<br>(注3)                                     | I-1         | 大森ベルポートD館           | 平成18年6月29日  | 22,553                | 11.6             | 55.1                      |     |
|   | I-2         | 芝二丁目ビルディング          | 平成18年6月29日  | 9,450                 | 4.8              |                           |     |
|   | I-3         | J E I 浜松町ビル         | 平成18年6月29日  | 8,350                 | 4.3              |                           |     |
|   | I-4         | 第32興和ビル             | 平成18年6月27日  | 5,040                 | 2.6              |                           |     |
|   |             |                     | 平成22年10月29日 | 2,390                 | 1.2              |                           |     |
|   |             |                     |             | 合計                    | 7,430            |                           | 3.8 |
|   | 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                | 11.9             |                           |     |
|   | I-8         | 赤坂インターシティ           | 平成19年10月26日 | 17,857                | 9.2              |                           |     |
|   | I-9         | 興和白金台ビル             | 平成22年12月24日 | 4,705                 | 2.4              |                           |     |
| I-10  | 台場ガーデンシティビル | 平成23年2月4日<br>(受渡期日) | 11,000      | 5.6                   |                  |                           |     |
| エリア II<br>大阪市中心部<br>名古屋市中心部<br>福岡市中心部<br>(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                 | 2.2              | 5.6                       |     |
|   | II-2        | J E I 西本町ビル         | 平成19年3月28日  | 6,674                 | 3.4              |                           |     |
| エリア III<br>エリア I を除く<br>東京都及び<br>東京周辺地域 (神奈川県、<br>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                | 7.1              | 39.3                      |     |
|   | III-2       | 興和川崎東口ビル            | 平成18年6月27日  | 10,976                | 5.6              |                           |     |
|   | III-3       | J E I 本郷ビル          | 平成18年6月29日  | 5,400                 | 2.8              |                           |     |
|   | III-5       | 川崎日進町ビルディング         | 平成18年6月27日  | 3,775                 | 1.9              |                           |     |
|   |             |                     | 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                 | 1.3              |                           |     |
| III-8   | 海老名プライムタワー  | 平成19年3月29日          | 6,470       | 3.3                   |                  |                           |     |
| III-9   | 興和川崎西口ビル    | 平成19年10月26日         | 32,000      | 16.4                  |                  |                           |     |
| 合計  |             |                     |             | 195,118               | 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。)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」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。