

平成 25 年 3 月 27 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(興和西新橋ビル)

本投資法人は、本日、資産の取得につき下記のとおり決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取引の概要

- (1)物 件 名 称： 興和西新橋ビル(以下「本物件」又は「取得予定資産」といいます。)
- (2)取 得 予 定 資 産： 不動産
- (3)取 得 予 定 価 格： 3,931,000,000 円
- (4)売 買 契 約 締 結 予 定 日： 平成 25 年 3 月 28 日
- (5)取 得 予 定 日： 平成 25 年 3 月 28 日
- (6)取 得 先： 新日鉄興和不動産株式会社
- (7)取 得 資 金： 借入金^(注)及び自己資金(予定)
- (8)決 済 方 法： 取得時一括決済

(注) 借入金の詳細については、平成 25 年 3 月 25 日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 本件取引の理由

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、取得予定資産の取得を決定しました。なお、本物件の取得決定に際して評価した点は以下のとおりです。

(1)立地

本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約 3 分、都営地下鉄「内幸町」駅、東京メトロ「霞が関」駅、JR線「新橋」駅も利用可能な交通利便性に加え、大通り(愛宕下通り)に面した4方道路の高い視認性も併せ持つ、稀少性の高い立地となっています。虎ノ門周辺は政界、中央官庁の中心である永田町、霞が関の隣接地域として、オフィス需要が根強いエリアです。さらに、周辺ではオフィスビルの再開発事業が進行中であり、将来的にもオフィスエリアとしての機能向上により、堅実な需要が見込めるため、ポートフォリオ収益性の向上に資するものと判断しています。

(2) 建物施設

本物件は、大通りに面した広く開放的なエントランスを備えています。本投資法人が取得するオフィス部分の基準階は面積約 230 坪の無柱空間で、システム天井を採用し、非常用と住居用各 1 基を含む 6 基のエレベーターを備え、管理体制は常駐管理に加え 24 時間機械警備となっており、テナントのニーズに十分対応しており、安定的な入居を見込めるものと考えられます。

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		興和西新橋ビル
特定資産の種類 ^(注1)		不動産
所在地	地番 ^(注2)	東京都港区西新橋二丁目 301 番地 1 他
	住居表示	東京都港区西新橋二丁目 1 番 1 号
用途 ^(注3)		事務所
面積	土地 ^(注4)	2,492.53 m ²
	建物 ^(注5)	19,418.17 m ²
構造 ^(注2)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下二階付 16 階建
建築時期 ^(注2)		平成 8 年 7 月 31 日
設計者		株式会社日本設計
施工者		株式会社間組
建築確認機関		東京都
所有形態 ^(注6)	土地	所有権(共有)
	建物	区分所有権(共有)
鑑定評価額		4,020,000,000 円
価格時点		平成 25 年 3 月 1 日
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
地震 PML ^(注7)		12.0% (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		なし
プロパティ・マネジメント会社 ^(注8)		新日鉄興和不動産株式会社
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件に係る管理規約において、本物件の区分所有者は、本物件を譲渡しようとする場合には、利害関係のない公正な鑑定人の鑑定価格により管理者が買取りできる旨の定めがあります。また、売主との約定により、本投資法人又は売主が本物件を譲渡する場合には相手方に通知し、相手方が購入を希望するときは 30 日間優先的に売買の交渉を行うことを要します。 2. 本物件の敷地は複数の筆の土地からなっていますが、かかる土地相互の境界に一部確定していないものがあります。 3. 本物件の区分所有者は、敷地のうち他の区分所有者が保有する部分を相互に無償で使用しています。

(注 1) 取得予定資産の種類です。



- (注 2)「地番」、「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、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- (注 3)「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おります。取得予定資産を含む一棟の建物の用途は、事務所、共同住宅及び駐車場ですが、本投資法人が取得する予定の専有部分の用途のみを記載しています。
- (注 4)土地の「面積」については、登記簿上表示されている地積を記載しています。本投資法人は、この一部(1,333.15 m²)について所有権の共有持分を取得します。本投資法人が取得する共有持分の割合は約 52.3%です。
- (注 5)建物の「面積」については、登記簿上表示されている一棟の建物全体の面積を記載しています。本投資法人は、このうち、地下 1 階から 15 階の事務所部分の専有部分(13,238.09 m²)及びその附属建物(倉庫 113.27 m²)の共有持分を取得します。取得する共有持分の割合は約 27.0%です。
- (注 6)「所有形態」については、取得予定資産の所有形態を記載しています。なお、「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。
- (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」については、本投資法人による取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・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	3,051.10 m ² (注 1)				
賃貸面積	2,860.40 m ² (注 1)				
テナント総数	5(注 2)				
月額契約賃料	—(注 3)				
敷金・保証金等	—(注 3)				
最近 5 年間の稼働率 の推移	平成 21 年 1 月末	平成 22 年 1 月末	平成 23 年 1 月末	平成 24 年 1 月末	平成 25 年 1 月末
	93.2%	100.0%	90.8%	93.2%	93.7%

(注 1) 取得を予定する専有部分の賃貸可能面積及び平成 25 年 1 月末日時点における賃貸面積に、取得を予定する共有持分の割合(約 27.0%)を乗じた数値を記載しています。

(注 2) 取得予定資産につき、平成 25 年 1 月末日時点において売主との間で賃貸借契約が締結されているテナントの数を記載しています。

(注 3)「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」については、他の共有者の同意を得られていないため、開示を差し控えております。

(3)売主の概要

商号	新日鉄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 24 年 10 月 1 日現在)	
大株主	新日鐵住金株式会社 第一生命保険株式会社 日本生命保険相互会社 常和ホールディングス株式会社 (平成 24 年 10 月 1 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 25 年 3 月 27 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 6.4%)保有しています。 また、本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。
	人的関係	平成 25 年 3 月 27 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 9 名が、売主からの出向者です。
	取引関係	平成 24 年 12 月期において、本投資法人・本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。平成 25 年 6 月期において、本投資法人は売主から、赤坂インターシティ(持分追加取得)及び大阪興銀ビル(底地)を取得しました。詳細は、平成 25 年 1 月 10 日付「資産の取得に関するお知らせ(赤坂インターシティ(持分追加取得)、大阪興銀ビル(底地)、コアシティ立川、SE 山京ビル)」をご参照ください。
	関連当事者への該当状況	売主は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

(4) 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況	現所有者	前所有者
商号	新日鉄興和不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「(3) 売主の概要」をご参照ください。	
取得経緯・理由等	開発目的及び投資運用目的で取得	
取得時期	昭和 56 年 12 月、開発目的のため土地(一部を除く。)取得。その後平成 23 年 5 月までに数回、土地及び建物の持分を取得。	
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。	

(5) 媒介の概要

該当ありません。

(6) 取得予定資産に係る本資産運用会社の利害関係について

売主であり、プロパティ・マネジメント会社となる新日鉄興和不動産株式会社は、スポンサー関係者取引



Japan Excellent, Inc.

規程上の「スポンサー関係者」に該当します。かかるスポンサー関係者との不動産売買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並びに取締役会による審議及び決議を経ています。また、本投資法人は、取得予定資産につき、新日鉄興和不動産株式会社をプロパティ・マネジメント会社を選任して、取得予定資産の管理業務を委託する予定ですが、かかる決定にあたり、資産運用会社においては、同様に、スポンサー関係者取引規程による手続を経ています。

(7) 取得の予定

平成 25 年 3 月 27 日 取得決定
平成 25 年 3 月 28 日 売買契約締結、引渡し(予定)

4. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の平成 25 年 6 月期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）及び平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 25 年 6 月期及び平成 25 年 12 月期の運用状況の予想に変更はありません。

以上

【添付資料】

参考資料1 鑑定評価書の概要
参考資料2 取得予定資産の収支見込
参考資料3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
参考資料4 取得予定資産の外観写真等

※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

I-14 興和西新橋ビル

(単位:百万円^(注))

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 25 年 3 月 1 日
鑑定評価額	4,020
収益価格	4,020
直接還元価格による収益価格	4,040
運営収益	259
潜在総収益	273
空室等損失	14
運営費用	83
運営純収益 (NOI)	176
一時金の運用益	4
資本的支出	6
純収益 (NCF)	174
還元利回り	4.3%
DCF 法による収益還元価格	4,000
割引率	3.9%
最終還元利回り	4.5%
積算価格	3,910
土地価格／土地比率	3,054／78.1%
建物価格／建物比率	856／21.9%

(注) 金額は百万円未満を四捨五入しています。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料2】 取得予定資産の収支見込

(単位:百万円)

	興和西新橋ビル
収益	272
費用(減価償却費を除く)	81
NOI(Net Operating Income)	190

収支見込の前提

上記の数値は、取得予定資産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】 取得予定資産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	9.2	55.5
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	3.9	
	I-3	JEI浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	3.4	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	2.0	
			平成22年10月29日	2,390	1.0	
			合計	7,430	3.0	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	9.5	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	7.3	
			平成25年2月5日	10,289	4.2	
			合計	28,146	11.5	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	1.9	
	I-10	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	4.5	
	I-11	第35興和ビル	平成23年11月25日	8,280	3.4	
	I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日	7,080	2.9	
I-13	新富町ビル	平成24年3月28日	1,750	0.7		
I-14	興和西新橋ビル	平成25年3月28日 (取得予定日)	3,931	1.6		
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	1.8	5.2
	II-2	JEI西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	2.7	
	II-3	大阪興銀ビル(底地)	平成25年2月5日	1,770	0.7	
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	5.7	34.6
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	4.5	
	III-3	JEI本郷ビル	平成18年6月29日	5,400	2.2	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	1.5	
			平成18年11月30日	130	0.1	
			平成20年10月17日	300	0.1	
			合計	4,205	1.7	
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.5	
	III-7	JEI両国ビル	平成18年6月27日	2,550	1.0	
	III-8	海老名プライムタワー	平成19年3月29日	6,470	2.6	
	III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	13.1	
III-10	パシフィックスクエア千石	平成23年12月20日	1,620	0.7		
III-11	コアシティ立川	平成25年2月5日	6,500	2.7		
エリアⅣ エリアⅡを除く大阪市、名古屋 及び福岡市並びに その他の政令指定都市等	IV-2	JEI京橋ビル	平成23年9月1日	3,308	1.4	4.7
	IV-3	広島八丁堀第一生命ビルディング	平成24年5月22日	2,760	1.1	
	IV-4	SE山京ビル	平成25年3月1日	5,500	2.2	
合計				245,047	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。)を記載しています。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。

【参考資料4】 取得予定資産の外観写真等

