

平成 22 年 8 月 6 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（第 3 2 興和ビル共有持分の追加取得に係る契約締結）

本投資法人は、本日、資産の追加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. 追加取得の概要

- (1) 取得資産：不動産
- (2) 物件名称：第 3 2 興和ビル（以下「本物件」といいます。）  
但し、共有持分の追加取得（追加取得持分割合 30%）
- (3) 取得価格：2,390,000,000 円
- (4) 売買契約締結日：平成 22 年 8 月 6 日
- (5) 取得予定日：平成 22 年 12 月 24 日
- (6) 取得先：興和不動産株式会社
- (7) 取得資金：自己資金及び借入金を予定
- (8) 取得の方法：本投資法人は、信託受託者をみずほ信託銀行株式会社として本物件の共有持分の一部（本書日付現在の保有持分割合 70%）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。本投資法人は、本物件の上記共有持分の追加取得後直ちにこれを上記信託に追加信託する予定です。  
かかる追加取得により、本投資法人は信託受託者を通じて本物件を単独で保有することとなります。

##### 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、本物件の持分 30%を追加取得いたします。なお、当該持分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本投資法人は本物件を単独保有することとなることから、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

本物件の所在する南麻布地区は、港区の西部、渋谷区との区境付近に位置します。周辺には高級住宅、大使館、教育施設等が立地し、有栖川記念公園をはじめとして、緑が多い良好な環境を形成しています。本物件は同地区の西側を南北に走る外苑西通り沿いに位置し、東京メトロ「広尾」駅から徒歩3分と利便性が高く、同地区においてオフィスとしての希少性も高いため、広尾、麻布という立地に拘るテナント需要が見込める立地であると評価しています。

(3) 建物施設

本物件は、外苑西通りに面して間口が広く、視認性に優れた物件です。オフィス面積は2階、3階が約395坪、4階から9階が約199坪～205坪で、整形な空間を有し、4階には屋上庭園を備えます。築31年ですが、平成15年に大規模リニューアルを実施しており、競争力を維持しています。

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		第3 2 興和ビル
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産
所在地	地番 <sup>(注2)</sup>	東京都港区南麻布五丁目5番3他
	住居表示	東京都港区南麻布五丁目2番32号
用途 <sup>(注2)</sup>		事務所
<sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup> 面積	土地	2,592.39 m <sup>2</sup>
	建物	10,110.96 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注2)</sup>		鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上9階建
建築時期 <sup>(注2)</sup>		昭和54年3月19日
設計者		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(共有)(持分割合 30/100)
	建物	所有権(共有)(持分割合 30/100)
鑑定評価額		2,544,000,000円
価格時点		平成22年6月30日
鑑定評価機関		株式会社中央不動産鑑定所
地震PML <sup>(注5)</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
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		本物件に付属する工作物の一部(擁壁)について、建築基準法に定める手続の一部を履践していない可能性があり、現在調査

	中です。
--	------

- (注1) 取得予定資産の種類です。上記のとおり、本投資法人は当該持分を追加取得後直ちにみずほ信託銀行株式会社に追加信託します。
- (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、本投資法人が今回取得する本持分を記載しています。
- (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費に占める割合 (%) 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。本物件については、みずほ信託銀行と売主との間で、共有物の管理等について協定書が締結されています。本投資法人は、取得する本持分の割合に応じてかかる協定書の売主の地位を承継しますが、追加信託後、混同により当該契約関係は消滅する予定です。

## (2) テナントの内容

賃貸可能面積	2,271.29 m <sup>2</sup> (注1)				
賃貸面積	1,844.38 m <sup>2</sup> (注2)				
テナント総数	13				
月額契約賃料	13,293 千円 (注3)				
敷金・保証金等	136,232 千円 (注4)				
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
	6 月末	6 月末	6 月末	6 月末	6 月末
	90.4%	100.0%	100.0%	91.4%	81.2%

- (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 (30/100) 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 (30/100) を乗じた面積を記載しています。
- (注3) 「月額契約賃料」については、平成 22 年 6 月 30 日時点において、共有する専有部分につき、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 (30/100) を乗じた金額を記載しています。
- (注4) 「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 6 月 30 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 (30/100) を乗じた金額を記載しています。

## 4. 売主の概要

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 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 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 22 年 8 月 6 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 3,600 株（発行済株式総数の 40%）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 22 年 8 月 6 日現在において、資産運用会社の役職員のうち 8 名が、売主からの出向者です。
	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

物件所得者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
商号	興和不動産株式会社	-
特別な利害関係にある者との関係	上記 4. 「取得先の概要」をご参照ください。	-
取得経緯・理由等	開発目的	-
取得時期	昭和 54 年 3 月新築	-
取得価格	-	-

#### 6. 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、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きます。

#### 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

#### 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 8 月 6 日	取得決定
平成 22 年 8 月 6 日	興和不動産株式会社との間で不動産売買契約締結
平成 22 年 12 月 24 日	引渡し（予定）

## 10. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る不動産売買契約（以下、「本件売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成 22 年 6 月）に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等<sup>(注)</sup>」に該当します。本件売買契約においては、本投資法人または売主に本件売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

## 11. 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）の運用状況への影響は軽微であり、平成 22 年 12 月期運用状況の予想の変更はありません。平成 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）運用状況の予想については、平成 22 年 8 月 13 日付け決算短信にて公表する予定です。

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1】 鑑定評価書の概要

I-4 第32興和ビル

(単位:百万円)

鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成22年6月30日
鑑定評価額(注)	7,900
収益価格	7,900
直接還元価格による収益価格	8,137
総収益	662
賃貸収入	603
その他収入	59
総費用	186
賃貸純収益(NOI)	477
一時金の運用益等	10
資本的支出	23
正味純収益(NCF)	464
還元利回り	5.7%
DCF法による収益還元価格	7,900
割引率	5.4%
最終還元利回り	6.2%
積算価格	5,239
土地価格/土地比率	4,878/93.1%
建物価格/建物比率	361/6.9%

(注)上記は一棟全体(併合後)の特定価格です。

取得部分(持分30%)の鑑定評価額は、完全所有権となることによる管理・運用・処分等に関する制約が解消されるという運用面でのプラス要因(増分価値)を反映し、2,544百万円となっています。

【参考資料 2】 本物件の収支見込

(単位:百万円)

収益	573
費用(減価償却費を除く)	173
NOI(Net Operating Income)	399

収支見込の前提

1. 上記の数値は、追加持分取得分を含む本投資法人の保有する本物件に係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加重平均で 93.1%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	12.3	52.2
	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	2.7	
			平成22年12月24日 (予定)	2,390	1.3	
	合計			7,430	4.1	
	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	12.7		
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	6.0
	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	7.6	41.8
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	6.0	
	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	2.1	
			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	3.5		
III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	17.4		
合計			183,413	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

