

平成 25 年 4 月 15 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(川崎日進町ビルディング(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) 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。）
但し、共有持分の追加取得（詳細は後記「3. 取得予定資産の内容」
のとおり。以下、取得する持分を「本持分」といいます。）
- (2) 取 得 予 定 資 産：不動産
- (3) 取 得 予 定 価 格：520,000,000 円
- (4) 売 買 契 約 締 結 日：平成 25 年 4 月 15 日
- (5) 取 得 予 定 日：平成 25 年 4 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（予定）
- (8) 決 済 方 法：取得時一括決済
- (9) 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。本投資法人は、本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。

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) 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ており、今後とも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。

(2) 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 m²)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) 資産運営管理効率と資産価値の向上

本持分の追加取得により、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。

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		川崎日進町ビルディング
特定資産の種類		不動産 ^(注1)
所在地	地番 ^(注2)	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 ^(注2)		事務所・店舗・倉庫・駐車場
面積	土地	3,673.94 m ²
	建物	22,141.60 m ²
構造 ^(注2)		鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付地上15階建
建築時期 ^(注2)		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(現 株式会社安藤・間)
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 422,093/1,298,940)
	建物 ^(注6)	区分所有権(共有)(持分割合 11,431/100,000)
鑑定評価額		511,000,000 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)		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		なし
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9)		株式会社第一ビルディング

特記事項	<p>本物件の敷地は複数の区画からなりますが、管理規約において、各共有者は相互に他の共有者に属する部分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。</p> <p>管理規約等において、共有者がその共有持分を譲渡する場合には、第三者に優先して他の共有者に譲渡を申し入れるものとされています。</p>
------	---

- (注 1) 取得予定資産の種類です。上記のとおり、本投資法人は本持分を取得後直ちにみずほ信託銀行に追加信託します。
- (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、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、本投資法人が今回追加取得する持分を記載しています。
- (注 5) 本物件土地のうち、本投資法人が今回持分を取得する土地の面積は 1,296.52 m²、取得する持分の割合は 32.5%です。本持分の追加信託後、本投資法人はみずほ信託銀行を通じて当該土地を含め、合計 2,592.95 m²を単独で所有することとなります。なお、他の共有者の単独所有の土地の面積は 1,080.99 m²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。本投資法人が今回持分を追加取得する専有部分は 1 階ないし 15 階の事務所・店舗(14,015.04 m²)であり、本持分の追加取得後、本投資法人がみずほ信託銀行を通じて保有する持分の割合は既に保有している持分と併せて 74,580/100,000 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。
- (注 8) 「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。また、本持分の受託者となるみずほ信託銀行は、本物件に係る管理委託契約上の売主の地位を承継することで、株式会社第一ビルディングに本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託します。
- (注 9) 「マスターリース会社」については、現在賃貸中のマスターリース会社を記載しています。マスターリース契約については、下記「(2)テナントの内容(注 3)」をご参照下さい。

(2)テナントの内容

賃貸可能面積	1,625.65 m ² (注 1)				
賃貸面積	1,555.53 m ² (注 2)				
テナント総数	1(注 3)				
月額契約賃料	2,365 千円(注 4)				
敷金・保証金等	56,153 千円(注 5)				
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
	100%	100%	100%	96.7%	95.7%

- (注 1) 平成 25 年 1 月末日時点における、共有する専有部分の総賃貸可能面積に追加取得する持分の割合(11,431/100,000)を乗じた面積を記載しています。
- (注 2) 平成 25 年 1 月末日時点における、共有する専有部分の総賃貸面積に追加取得する持分の割合(11,431/100,000)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、売主及び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スシーとするマスターリース契約が締結されています。本持分の受託者となるみずほ信託銀行は、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 25 年 1 月末日時点において、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、追加取得する持分の割合(11,431/100,000)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、平成 25 年 1 月末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、追加取得する持分の割合(11,431/100,000)を乗じた金額を記載しています。



4. 売主の概要

商号	加賀美金属株式会社	
本店所在地	東京都世田谷区代田二丁目1番19号	
代表者	代表取締役 井手 久美子	
資本の額	10,000,000 円(平成 25 年 2 月 22 日現在)	
大株主	井手 久美子、加賀美 茜紀子(平成 24 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	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	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。
	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

取得予定資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 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

本持分の受託者となるみずほ信託銀行は、マスターリース契約及び管理委託契約上の売主の地位を承継し、本物件建物を引き続き株式会社第一ビルディングに賃貸し、本物件の管理を同社に委託します。株式会社第一ビルディングは、本資産運用会社の社内規定である「スポンサー関係者取引規程」上の「スポンサー関係者」に該当しますが、上記決定にあたり、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。

8. 取得の日程

平成 25 年 4 月 15 日 取得決定
平成 25 年 4 月 15 日 売買契約締結
平成 25 年 4 月 17 日 引渡し(予定)

9. 今後の見通し

本物件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



Japan Excellent, Inc.

り、平成 25 年 2 月 14 日付決算短信において公表いたしました平成 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 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	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	511
収益価格	511
直接還元価格による収益価格	511
総収益	58
賃貸収入	58
その他収入	1
総費用	23
賃貸純収益 (NOI)	36
一時金の運用益等	1
資本的支出	7
正味純収益 (NCF)	30
還元利回り	5.8%
DCF 法による収益還元価格	511
割引率	5.4%
最終還元利回り	5.9%
積算価格	555
土地価格 / 土地比率	271 / 48.8%
建物価格 / 建物比率	284 / 51.2%

(注) 金額は百万円未満を四捨五入しています。また、持分追加取得部分の表記です。

【参考資料 2】 本物件の収支見込

(単位: 百万円)

収益	65
費用(減価償却費を除く。)	29
NOI(Net Operating Income)	36

収支見込の前提

上記の数値は、本投資法人の取得予定の持分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。)



【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	9.2	55.4
	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	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、埼玉及び千葉県)	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	34.7
	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	
			平成25年4月17日 (取得予定日)	520	0.2	
		合計		4,725	1.9	
	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	13.0		
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	JEI広島八丁堀ビル	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				245,567	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】 本物件の外観写真

