

平成 23 年 1 月 13 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 (台場ガーデンシティビル)

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を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：台場ガーデンシティビル (以下「本物件」若しくは「本取得予定資産」といいます。)
- (3) 取得価格：11,000,000,000 円 (注)
- (4) 売買契約締結日：平成 23 年 1 月 13 日
- (5) 取得予定日：平成 23 年 2 月 4 日
- (6) 取得先：積水ハウス株式会社
- (7) 取得資金：新投資口の発行による調達資金 (予定)

(注)取得に係る諸費用、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. 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。本物件においては、本投資法人による取得後に積水ハウス株式会社をマスターリース会社とする賃貸期間を 10 年とする賃料固定型マスターリース契約を締結予定です。賃料を固定化することにより、エンドテナントとの契約状況にかかわらず、本物件から得られる収益を安定化することが期待できます。

本投資法人は本日付け「資産の譲渡に関するお知らせ (第 36 興和ビル)」において公表したとおり、一棟全体を賃借するエンドテナントが退去予定である第 36 興和ビルの譲渡を決定しております。本物件の取得及び第 36 興和ビルの譲渡が完了した時点と平成 22 年 6 月期 (第 8 期) 末時点のポートフォリオを比較した場合、東京都心 6 区への投資比率は約 51.6%から約 55.1% (取得価格ベース) に上昇します。本投資法人は、これからも経済情勢の変動や市場の変化に対応するために、地

域バランス、物件規模バランス、テナントバランス等を重視したポートフォリオ運用を行ってまいります。以上のほか、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、東京都が都市開発を進める臨海副都心の台場地区にあり、東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「お台場海浜公園」駅から徒歩約2分、東京臨海高速鉄道りんかい線「東京テレポート」駅から徒歩約5分に位置しております。臨海副都心は羽田空港に近く、また高速道路で成田空港へも結ばれており、国内外の各都市へのネットワーク拠点としての利便性を重んじるテナント需要が期待されます。

(2) 建物施設

本物件は、平成19年12月に竣工した築後約3年の物件です。基準階のオフィス面積は1,085.88㎡(328.48坪)で整形無柱空間です。オフィス空間は天井高2,800mm、OAフロア100mmを確保し、ゆとりある機能的なワークプレイスとなっています。設備としては、窓に日射熱取得率の低いLow-Eペアガラス(高遮熱断熱複層ガラス)を採用し、夏季の室内温度上昇、冬季の熱の流出を抑え、快適な室内環境と省エネルギーを効率的に実現しています。また、空調システムは各フロア4基の空調機を設置し、10分割のゾーン分割運転制御により、フロアの細かな分割にも対応しております。

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		台場ガーデンシティビル
特定資産の種類 ^(注1)		不動産信託受益権
信託受託者(予定)		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日(予定)		平成23年2月4日
信託満了日(予定)		平成33年2月3日
所在地	地番 ^(注2)	東京都港区台場二丁目14番1
	住居表示	東京都港区台場二丁目3番5号
用途 ^(注2)		事務所・駐車場
^(注2) ^(注3) 面積	土地	5,353.64㎡
	建物	33,283.49㎡
構造 ^(注2)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造、地下2階付13階建
建築時期 ^(注2)		平成19年12月25日
設計者		株式会社大林組東京本社一級建築士事務所
施工者		株式会社大林組
建築確認機関		財団法人日本建築センター
所有形態 ^(注4)	土地	所有権(共有)(持分割合100万分の550,000)
	建物	区分所有権
鑑定評価額		11,300,000,000円

価格時点	平成 22 年 12 月 15 日
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
地震 PML (注 5)	7.8% (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・マネジメント会社 (予定) (注 6)	積水ハウス株式会社
特記事項	本物件を含む一棟の建物にかかる他の専有部分の所有者 (以下「他の区分所有者」といいます。) との間で締結された基本協定書において、本物件を譲渡するときは、他の区分所有者に 2 ヶ月以上の期限を設けて譲受の優先交渉権を付与しなければならず、当該期限までに譲渡の条件が調わなかった場合にも、他の区分所有者の書面による承諾を得なければ本物件を第三者に譲渡することができないこととなっています。

(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 6) 「プロパティ・マネジメント会社 (予定)」については、本投資法人が積水ハウスとの間で平成 23 年 1 月 13 日付けにて締結した賃貸借に係る覚書の記載に基づき記載しています。

(2) テナントの内容 (予定)

賃貸可能面積	12,122.85 m ²		
賃貸面積	12,122.85 m ²		
テナント総数	1 (注 1)		
月額契約賃料	55,007 千円 (注 2)		
敷金・保証金等	439,504 千円 (注 3)		
最近 3 年間の稼働率 の推移	平成 20 年 11 月末	平成 21 年 11 月末	平成 22 年 11 月末
	13.5%	73.7%	73.7%

(注 1) 本物件については、本投資法人による取得後に積水ハウス株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結する予定であり、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数は 1 と記載しています。

(注 2) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」については、本投資法人が積水ハウスとの間で平成 23 年 1 月 13 日付けにて締結した賃貸借に係る覚書の記載に基づき物件取得時の賃貸借の状況を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注 3) 「敷金・保証金等」については、上記の賃貸借に係る覚書において、エンドテナントから預託を受けた敷金・保証金等相当額 (表中の数値は平成 22 年 10 月 31 日現在における金額) とすることを合意しています。

4. 売主の概要

商号	積水ハウス株式会社		
本店所在地	大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号		
代表者	代表取締役社長 阿部 俊則		
資本の額	186,554 百万円 (平成 22 年 10 月 31 日現在)		

大株主	積水化学工業株式会社 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） （平成 22 年 7 月 31 日現在）	
主な事業内容	建物、構築物の設計、施工、請負及び監理 他	
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 2,091 口（発行済投資口総数の 1.35%）保有しています。 また、資産運用会社の株式を 1,350 株（発行済株式総数の 15%）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 2 名が、売主からの出向者です。
	取引関係	平成 22 年 12 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
商号	積水ハウス株式会社
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。
取得経緯・理由等	開発目的
取得時期	平成 19 年 12 月竣工
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

該当事項はございません。

7. 本取得予定資産に係る資産運用会社の利害関係について

売主である積水ハウス株式会社は、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（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。

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、積水ハウス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本物件建物を一括賃貸し、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。

8. 取得の日程

平成 23 年 1 月 13 日	取得決定
平成 23 年 1 月 13 日	信託受益権売買契約締結（予定）
平成 23 年 2 月 4 日	受渡期日

9. 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。

10. 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 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	本物件取得及び「第36興和ビル」譲渡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-10 台場ガーデンシティビル

(単位：百万円 (注))

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 12 月 15 日
鑑定評価額	11,300
収益価格	11,300
直接還元価格による収益価格	11,540
運営収益	880
潜在総収益	926
空室等損失	47
運営費用	279
運営純収益 (NOI)	600
一時金の運用益	10
資本的支出	10
純収益 (NCF)	600
還元利回り	5.2%
DCF 法による収益還元価格	11,300
割引率	4.4%
最終還元利回り	5.7%
積算価格	9,477
土地価格／土地比率	3,952／41.7%
建物価格／建物比率	5,525／58.3%

(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	676
費用（減価償却費を除く）	81
NOI (Net Operating Income)	595

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】 本物件取得及び「第 36 興和ビル」譲渡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	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 (受渡期日)	11,000	5.6			
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	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 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	7.1	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。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料 4】 本物件の外観写真

