

平成 23 年 12 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)

資産の譲渡に関するお知らせ(第 28 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 28 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： 2,960,000,000 円^(注)
- (5) 取 得 価 格： 2,859,000,000 円
- (6) 帳 簿 価 格： 2,813,695,165 円(平成 23 年 6 月 30 日現在)
- (7) 譲渡価格と帳簿価格の差額： 146,304,835 円
- (8) 譲 渡 契 約 締 結 日： 平成 23 年 12 月 15 日
- (9) 引 渡 予 定 日： 平成 24 年 1 月 31 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

本物件は現在満室稼働中ですが、本投資法人の運用物件中最も古く、今後修繕等の負担増等の影響が懸念されます。

かかる状況下、本物件を譲渡し、かわって将来の成長性が見込める物件を取得することにより^(注)競争力の高いポートフォリオを構築することが、投資主の利益に資すると判断したため、本件譲渡を行うものです。

(注)本投資法人は、本日付で浜離宮インターシティ他 1 件の資産の取得を決定しております。詳細は本日付「資産の取得に関するお知らせ(浜離宮インターシティ・パシフィックスクエア千石)」をご覧ください。

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28興和ビル(物件番号: I-6)
特定資産の種類		不動産信託受益権
用途 ^(注1)		事務所
建築時期 ^(注1)		昭和50年2月21日
取得価格		2,859百万円
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	東京都品川区西五反田二丁目20番1他
	住居表示	東京都品川区西五反田二丁目20番1号
土地	地積 ^(注1)	925.13 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建蔽率 ^(注2)	700・800/100
	所有形態 ^(注3)	所有権
建物	延床面積 ^{(注1)(注4)}	6,282.23 m ²
	構造 ^(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階付10階建
	所有形態 ^(注3)	所有権
鑑定評価額		2,800百万円
価格時点		平成23年12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5)		13.5%(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容積率は本物件の東側に走る(但し、接していません。)桜田通りから20mまでの部分が800%、20mを超える部分は700%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、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100%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)別途、付属建物(駐車場)38.27 m²があります。

(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費が総建替工費に占める割合(%)を示したものをいいます。

(2) テナントの内容(平成23年10月31日時点)

賃貸可能面積	4,472.71 m ²
賃貸面積	4,472.71 m ²
テナント総数	1

月額契約賃料	18,346 千円
敷金・保証金等	146,393 千円
賃貸純収益(NOI)	91,518 千円 ^(注)
稼働率	100% (平成 23 年 10 月末日時点)

(注)平成 23 年 6 月期(平成 23 年 1 月 1 日から平成 23 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。

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 23 年 6 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 23 年 6 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 12 月 15 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 7.6%)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(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 23 年 12 月 15 日現在において、本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	平成 23 年 6 月期において、本投資法人は売主に対し、第 36 興和ビルを売却しました。詳細は、平成 23 年 1 月 13 日付「資産の譲渡に関するお知らせ(第 36 興和ビル)」をご参照ください。
	関連当事者への該当状況	譲渡先は、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。

5. 媒介の概要

該当ありません。

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、本資産運用会社の社内規程である「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。かかるスポンサー関係者との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。

7. 譲渡の日程

平成 23 年 12 月 15 日	譲渡決定
平成 23 年 12 月 15 日	契約締結
平成 24 年 1 月 31 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

譲渡予定資産の譲渡による本投資法人の平成 23 年 12 月期(平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日)の運用状況への影響はありません。平成 24 年 6 月期(平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 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 24 年 6 月期の分配予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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

第 28 興和ビルに係る譲渡については、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 23 年 9 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^(注)」に該当します。本投資法人は買主に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、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。上記の条件において売買契約を締結することが投資主価値の向上に資するものと判断してその譲渡を決定しました。

(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。

以上

【添付資料】

参考資料 本物件譲渡及び「浜離宮インターシティ」「パシフィックスクエア千石」取得後のポートフォリオ一覧

※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「浜離宮インターシティ」「パシフィックスクエア千石」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	10.6	56.5
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	4.4	
	I-3	J E I 浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	3.9	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	2.4	
			平成22年10月29日	2,390	1.1	
			合計	7,430	3.5	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	11.0	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	8.4	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	2.2	
	I-10	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	5.2	
	I-11	第35興和ビル	平成23年11月25日	8,280	3.9	
	I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日 (取得予定日)	7,080	3.3	
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	2.0	5.2
	II-2	J E I 西本町ビル	平成19年3月28日	6,674	3.1	
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	6.5	36.8
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	5.2	
	III-3	J E I 本郷ビル	平成18年6月29日	5,400	2.5	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	1.8	
			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	2.0			
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.5	
	III-7	J E I 両国ビル	平成18年6月27日	2,550	1.2	
	III-8	海老名プライムタワー	平成19年3月29日	6,470	3.0	
III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	15.1		
III-10	パシフィックスクエア千石	平成23年12月20日 (取得予定日)	1,620	0.8		
エリアⅣ エリアⅡを除く大阪市、名 古屋市及び福岡市並びに その他の政令指定都市等	IV-2	M I D京橋ビル	平成23年9月1日	3,308	1.6	1.6
合計				212,547	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。