

平成 27 年 12 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区南青山一丁目 15 番 9 号
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 小川 秀彦
 (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 小川 秀彦
 問合せ先 経営企画部長 堀川 主計
 TEL. 03-5412-7911 (代表)

資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ
(第 32 興和ビル・第 35 興和ビル)

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の譲渡及び貸借の解消を決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡及び貸借の解消の概要

| | ① | ② |
|--|---|---|
| (1) 物件名称 | 第32興和ビル | 第35興和ビル |
| (2) 譲渡資産 | 不動産を信託する信託の受益権 | 不動産を信託する信託の受益権 |
| (3) 譲渡価格 (注1)(注2) | 6,390,000,000 円 | 9,320,000,000 円 |
| (4) 想定帳簿価格 (注2)(注3) | 7,356,000,000 円 (平成27年12月24日時点の想定帳簿価格) | 8,179,000,000 円 (平成27年12月24日時点の想定帳簿価格) |
| (5) 譲渡価格と想定帳簿価格の差額：(3)-(4) (注2)(注4) | -966,000,000 円 | 1,141,000,000 円 |
| (6) 売買契約締結日 | 平成27年12月22日 | 平成27年12月22日 |
| (7) 譲渡日 | 平成27年12月24日 | 平成27年12月24日 |
| (8) 貸借先 | 新日鉄興和不動産株式会社 | 新日鉄興和不動産株式会社 |
| (9) 譲渡先 | 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。 | 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。 |

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「想定帳簿価格」とは、当該物件を平成27年12月期期末まで保有したと想定した場合に本投資法人が認識したであろう帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡価格と想定帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

以下、各々の譲渡資産を「本物件」といい、これらを総称して「本2物件」といいます。



Japan Excellent, Inc.

2. 譲渡及び貸借の解消の理由

本投資法人は、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目的とした保有資産の入替を成長戦略の一つとして位置付けております。築年が30年を経過し、将来における競争力の低下が懸念される本2物件の譲渡は、当該戦略の一環として実施するものです。本2物件の譲渡代金は、短期借入金（170億円）の期限前弁済の一部に充当いたします。

本投資法人は、上記施策を実行することにより、入替物件及び将来の成長性が見込める物件の取得余力を創出し、その余力を生かして、競争力の高いポートフォリオを構築いたします。

3. 譲渡及び貸借の解消予定資産の概要

①第32興和ビル

| | | |
|-------------------------|--|--------------------------|
| 物件の名称 | 第32興和ビル（物件番号：I-4） | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成18年6月27日から平成28年6月26日 | |
| 所在地（住居表示） | 東京都港区南麻布五丁目2番32号 | |
| 用途 ^{（注1）} | 事務所 | |
| 構造 ^{（注1）} | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 | |
| 面積 ^{（注1）} | 土地 | 2,592.39 m ² |
| | 建物（延床面積） | 10,110.96 m ² |
| 所有形態 ^{（注2）} | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 建築時期 ^{（注1）} | 昭和54年3月 | |
| 取得価格 | 7,430百万円 | |
| 鑑定評価額 | 6,390百万円 | |
| 価格時点 | 平成27年12月1日 | |
| 鑑定評価機関 | 株式会社中央不動産鑑定所 | |
| 地震PML ^{（注3）} | 7.62%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の地震PML評価報告書による） | |
| 担保設定の有無 | 無し | |
| 賃貸可能面積 ^{（注4）} | 7,570.95 m ² | |
| 賃貸面積 ^{（注5）} | 7,570.95 m ² | |
| テナント総数 ^{（注6）} | 1 | |
| 月額契約賃料 ^{（注7）} | 38,301千円 | |
| 敷金・保証金等 ^{（注8）} | 328,832千円 | |
| 稼働率 ^{（注9）} | 100% | |



Japan Excellent, Inc.
②第 35 興和ビル

| | | |
|---------------|-----------|---|
| 物件の名称 | | 第 35 興和ビル (物件番号: I-11) |
| 特定資産の種類 | | 不動産を信託する信託の受益権 |
| 信託受託者 | | 三菱UFJ 信託銀行株式会社 |
| 信託期間 | | 平成 23 年 11 月 25 日から平成 33 年 11 月 30 日 |
| 所在地 (住居表示) | | 東京都港区赤坂 1 丁目 14 番 14 号 |
| 用途 (注 1) | | 事務所 |
| 構造 (注 1) | | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建 |
| 面積 (注 1) | 土地 | 3,357.80 m ² |
| | 建物 (延床面積) | 13,328.53 m ² |
| 所有形態 (注 2) | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 建築時期 (注 1) | | 昭和 55 年 1 月 |
| 取得価格 | | 8,280 百万円 |
| 鑑定評価額 | | 9,320 百万円 |
| 価格時点 | | 平成 27 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 3) | | 8.12% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML 評価報告書による) |
| 担保設定の有無 | | 無し |
| 賃貸可能面積 (注 4) | | 9,377.16 m ² |
| 賃貸面積 (注 5) | | 9,377.16 m ² |
| テナント総数 (注 6) | | 1 |
| 月額契約賃料 (注 7) | | — |
| 敷金・保証金等 (注 8) | | — |
| 稼働率 (注 9) | | 100% |

(注 1) 「用途」「構造」「面積」「建築時期」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 2) 「所有形態」については、信託受託者の所有形態を記載しています。

(注 3) 「地震 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 4) 「賃貸可能面積」は、平成 27 年 11 月 30 日現在における賃貸が可能な貸室面積を記載しています。

(注 5) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として、平成 27 年 11 月 30 日現在においてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、当該マスターリースに係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、平成 27 年 11 月 30 日現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて賃貸面積を算出しています。本書において賃貸面積を元に数値を算定する場合、同様とします。

(注 6) 「テナント総数」は、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、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であるため、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は 1 として記載しています。

(注 7) 「月額契約賃料」は、原則として、平成 27 年 11 月 30 日現在において本投資法人、信託受託者又は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 (賃料を月額で定めるもの。但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。) に表示された月額賃料 (共益費を含みますが、月極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。) を記載しています。なお、第 35 興和ビルは、エンドテナントから、開示の同意が得られていないため、



Japan Excellent, Inc.

開示を差し控えております。

(注8)「敷金・保証金等」は、原則として、平成27年11月30日現在において本投資法人、信託受託者又は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（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。なお、第35興和ビルは、エンドテナントから、開示の同意が得られていないため、開示を差し控えております。

(注9)「稼働率」は、平成27年11月30日現在における信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

4. 譲渡先の概要

| | | |
|-----------------|--|---|
| 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 永井幹人 | |
| 資本の額 | 198億円（平成27年3月31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 ユニゾホールディングス株式会社 株式会社日立ビルシステム 興銀リース株式会社 株式会社みずほ銀行 共立株式会社 | |
| 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27年12月22日現在において、本投資法人の投資口を71,560口（発行済投資口総数の5.7%）保有しています。また、本資産運用会社の株式を4,860株（発行済株式総数の54.0%）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す。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27年12月22日現在において、本資産運用会社の役職員のうち10名が、譲渡先からの出向者です。 |
| | 取引関係 | 平成27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 | 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。 |



Japan Excellent, Inc.

5. 媒介の概要

該当ありません。

6. 本2物件譲渡資産に係る本資産運用会社の利害関係について

譲渡先である新日鉄興和不動産株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、本資産運用会社の社内規程である「スポンサー関係者との取引規程」上の「スポンサー関係者」に該当します。かかる利害関係人等及び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、投資委員会による審議及び決議を経ています。

7. 譲渡及び貸借の解消の日程

| | |
|-------------------|--------------|
| 平成 27 年 12 月 22 日 | 譲渡及び貸借の解消の決定 |
| 平成 27 年 12 月 22 日 | 契約締結 |
| 平成 27 年 12 月 24 日 | 受渡期日 |

8. 決済方法

本2物件の譲渡及び貸借の解消時に一括して決済を行う予定です。

9. 今後の見通し

本2物件の譲渡及び貸借の解消により、譲渡益が発生する見込みですが、租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用した内部留保を予定しているため、本投資法人の平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）の運用状況の予想についての修正はありません。また、平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）の運用状況につきましては、本2物件譲渡及び貸借の解消の影響もございましたが、足元の他の保有物件の運用に係る諸経費等の見通しを勘案した結果、当該運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点で運用状況の予想についての修正はございません。

今後の方針につきましては、併せて公表いたしました「今回の譲渡の位置付けと今後の方針」をご参照ください。



Japan Excellent, Inc.

10. 本 2 物件の鑑定評価書概要

①第 32 興和ビル

| | |
|--------|------------------|
| 鑑定評価額 | 6,390 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 27 年 12 月 1 日 |

(単位：千円 (注))

| 項 目 | 内 容 | 概 要 等 |
|------------|-----------|---|
| 収益価格 | 6,390,000 | |
| 直接還元法による価格 | 7,020,000 | |
| 運営収益 | 556,942 | |
| 可能総収益 | 581,186 | 現行賃料及び市場標準からの比較に基づき賃料等を査定 |
| 空室等損失等 | 24,244 | 現行稼働状況及び市場標準からの比較に基づき稼働率水準を査定 |
| 運営費用 | 181,505 | |
| 維持管理費 | 41,574 | 維持管理費については現行の委託契約及び類似不動産の水準等を考慮し、PM フィーについては、現行の契約条件及び収支実績等に基づき査定 |
| PM フィー | 26,219 | |
| 水道光熱費 | 44,321 | 収支実績額等に基づき査定 |
| 修繕費 | 19,457 | エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の見積額を基準とし、類似データ等を参考に査定 |
| テナント募集費用等 | 5,797 | 委託契約の内容を踏まえ、類似データ等を参考に査定 |
| 公租公課 | 43,175 | 平成 27 年度の課税標準額に基づき計上 |
| 損害保険料 | 820 | 現行の保険料を基準に、類似データと比較のうえ査定 |
| その他費用 | 142 | 町内会費等の実額を計上 |
| 運営純収益 | 375,437 | |
| 一時金の運用益 | 7,691 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| 資本的支出 | 25,028 | エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の見積額を基準とし、類似データ等を参考に査定 |
| 純収益 | 358,100 | |
| 還元利回り | 5.1% | 対象不動産の地域性、個別性を勘案し、類似物件の還元利回り等を参考に査定 |
| DCF 法による価格 | 6,390,000 | |
| 割引率 | 4.9% | 上記還元利回りを基本とし、経済成長率・市場動向予測等を勘案し査定 |
| 最終還元利回り | 5.3% | 上記還元利回りを基本とし、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定 |
| 積算価格 | 5,930,000 | |
| 土地比率 | 94.6% | |
| 建物比率 | 5.4% | |

| | |
|----------------------------|------|
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 | 特になし |
|----------------------------|------|



Japan Excellent, Inc.

② 第 35 興和ビル

| | |
|--------|------------------|
| 鑑定評価額 | 9,320 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 27 年 12 月 1 日 |

(単位：千円 (注))

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|------------|-----------------------------------|
| 収益価格 | 9,320,000 | |
| 直接還元法による価格 | 9,500,000 | |
| 運営収益 | 576,559 | |
| 可能総収益 | 586,149 | 中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上 |
| 空室等損失等 | 9,590 | 中長期安定的な稼働率水準を査定し計上 |
| 運営費用 | 182,307 | |
| 維持管理費 | 42,500 | 維持管理費については過年度実績額をはじめ現行及び類似不動産の水 |
| PM フィー | 18,670 | 準を参考に個別性を、PM フィーについては契約条件を参考に類似不動 |
| 水道光熱費 | 54,000 | 産の水準及び個別性を、それぞれ考慮して計上 |
| 修繕費 | 4,970 | 過年度実績額を考慮の上計上 |
| テナント募集費用等 | 2,589 | 類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕 |
| 公租公課 | 58,609 | 更新費の年平均額等を考慮して計上 |
| 損害保険料 | 969 | 委託契約の内容を踏まえ、賃借人の想定回転期間をもとに査定して計 |
| その他費用 | 0 | 上 |
| 運営純収益 | 394,252 | |
| 一時金の運用益 | 7,501 | 平成 27 年度の課税標準額に基づき計上 |
| 資本的支出 | 12,140 | 現行契約に基づく保険料と類似の建物の保険料率等を考慮して計上 |
| 純収益 | 389,613 | |
| 還元利回り | 4.1% | 運用利回りを 2.0%として運用益を査定 |
| DCF 法による価格 | 9,140,000 | 類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリ |
| 割引率 | 3.9% | ング・レポートにおける修繕更新費を勘案の上査定 |
| 最終還元利回り | 4.3% | 類似不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレ |
| 積算価格 | 10,000,000 | ッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取 |
| 土地比率 | 90.1% | 引利回り等を勘案の上査定 |
| 建物比率 | 9.9% | 類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個 |
| | | 別性を総合的に勘案して査定 |
| | | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投 |
| | | 資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測 |
| | | や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定 |

| | |
|----------------------------|------|
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 | 特になし |
|----------------------------|------|

(注) 金額は千円未満を切り捨てています。

以上



Japan Excellent, Inc.

【添付資料】

参考資料 本2物件譲渡及び賃借の解消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/>



Japan Excellent, Inc.

【参考資料】 本2 物件譲渡及び貸借の解消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 | 22,552 | 8.2 | 48.0 |
| | I-2 | 芝二丁目ビルディング | 平成18年6月29日 | 9,450 | 3.4 | |
| | I-3 | J E I 浜松町ビル | 平成18年6月29日 | 8,350 | 3.0 | |
| | I-7 | 赤坂ガーデンシティ | 平成19年3月28日 | 23,300 | 8.5 | |
| | I-8 | 赤坂インターシティ | 平成19年10月26日 | 17,857 | 6.5 | |
| | | | 平成25年2月5日 | 10,289 | 3.7 | |
| | | | 合計 | 28,146 | 10.2 | |
| | I-9 | 興和白金台ビル | 平成22年12月24日 | 4,705 | 1.7 | |
| | I-10 | 台場ガーデンシティビル | 平成23年2月4日 | 11,000 | 4.0 | |
| | I-12 | 浜離宮インターシティ | 平成23年12月20日 | 7,080 | 2.6 | |
| | | | 平成26年2月4日 | 12,000 | 4.4 | |
| | | | 合計 | 19,080 | 6.9 | |
| | I-13 | 新富町ビル | 平成24年3月28日 | 1,750 | 0.6 | |
| | I-14 | 興和西新橋ビル | 平成25年3月28日 | 3,931 | 1.4 | |
| 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 | 1.6 | 5.1 |
| | | | 平成26年3月24日 | 1,310 | 0.5 | |
| | | | 合計 | 5,610 | 2.0 | |
| | II-2 | J E I 西本町ビル | 平成19年3月28日 | 6,673 | 2.4 | |
| II-3 | 大阪興銀ビル(底地) | 平成25年2月5日 | 1,770 | 0.6 | | |
| 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 | 5.0 | 39.8 |
| | III-2 | 興和川崎東口ビル | 平成18年6月27日 | 10,976 | 4.0 | |
| | III-3 | J E I 本郷ビル | 平成18年6月29日 | 5,400 | 2.0 | |
| | III-5 | 川崎日進町ビルディング | 平成18年6月27日 | 3,775 | 1.4 | |
| | | | 平成18年11月30日 | 130 | 0.0 | |
| | | | 平成20年10月17日 | 300 | 0.1 | |
| | | | 平成25年4月17日 | 520 | 0.2 | |
| | | | 合計 | 4,725 | 1.7 | |
| | III-6 | 第44興和ビル | 平成18年6月27日 | 1,150 | 0.4 | |
| | III-7 | J E I 両国ビル | 平成18年6月27日 | 2,550 | 0.9 | |
| | III-8 | 海老名ブライムタワー | 平成19年3月29日 | 6,470 | 2.3 | |
| | III-9 | 興和川崎西口ビル | 平成19年10月26日 | 32,000 | 11.6 | |
| III-10 | パシフィックスクエア千石 | 平成23年12月20日 | 1,620 | 0.6 | | |
| III-11 | コアシティ立川 | 平成25年2月5日 | 6,500 | 2.4 | | |
| III-12 | 日石横浜ビル | 平成27年4月1日 | 24,500 | 8.9 | | |
| 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 | J E I 京橋ビル | 平成23年9月1日 | 3,308 | 1.2 | 7.1 |
| | IV-3 | J E I 広島八丁堀ビル | 平成24年5月22日 | 2,760 | 1.0 | |
| | IV-4 | S E 札幌ビル | 平成25年3月1日 | 5,500 | 2.0 | |
| | IV-5 | 青葉通プラザ | 平成26年2月4日 | 2,120 | 0.8 | |
| | IV-6 | 大和南森町ビル | 平成26年2月4日 | 4,410 | 1.6 | |
| | IV-7 | 沖縄第27大京ビル | 平成27年12月7日 | 1,380 | 0.5 | |
| | | | 合計 | 275,577 | 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。)に記載しています。単位未満を切り捨てて記載しています。

(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。