

平成 28 年 6 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)

## 資産の取得に関するお知らせ (マンサード代官山)

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)は、本日、資産の取得につき下記のとおり決定しましたのでお知らせします。

### 記

#### 1. 取引の概要

- (1) 物件名称： マンサード代官山(以下「本物件」又は「取得予定資産」といいます。)
- (2) 取得予定資産： 不動産を信託財産とする信託受益権
- (3) 取得予定価格： 11,420,000,000 円(注1)
- (4) 売買契約締結日： 平成 28 年 6 月 22 日
- (5) 取得予定日： 平成 28 年 7 月 1 日
- (6) 取得先： 有限会社代官山チャレンジャーズ
- (7) 取得資金： 借入金(注2)及び自己資金
- (8) 決済方法： 取得時一括決済

(注1) 「取得予定価格」は、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注2) 本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の公募による新たな投資口発行(一般募集)にて調達予定の資金は、本物件の取得に伴う借入金の一部の返済に充当する予定です。借入金の詳細については、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

#### 2. 取引の理由

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、取得予定資産の取得を決定しました。本物件の取得決定に際して評価した点は、下記「3. 取得予定資産の内容」欄における「取得予定資産の評価」欄をご参照ください。

#### 3. 取得予定資産の内容

##### (1) 取得予定資産の評価

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします



## A 立地

本物件は、渋谷ビジネス圏（注）に位置し、IT、アパレル、建築デザイン、広告業など街のイメージや流行感等を重視する企業に対し訴求力を有するビルです。また、東急東横線「代官山」駅から徒歩4分、JR「渋谷」駅及びJR「恵比寿」駅から徒歩9分と高い利便性を有しています。

（注）「渋谷ビジネス圏」とは、「渋谷」を中心とする青山、表参道、原宿、恵比寿、代官山等が複合的に結びつく事業所数の多いエリアをいいます。

## B 建物・設備

本物件は、代官山のメインストリートである「八幡通り」に面し、ガラス張りのスタイリッシュなファサードにより高い視認性を有するオフィス・商業の複合ビルであり、代官山のランドマークとなっています。築年数約6年半、地上10階建・延床面積約2,542坪・基準階面積約180坪の規模、天井高2,800mm・OAフロア100mm・OAコンセント容量60VA/m<sup>2</sup>（最大72VA/m<sup>2</sup>まで増設可能）のスペックを有することから、築古の中小規模のビルが主体の代官山においては高い希少性を有しており、立地・スペック面において高い競争優位性を有するオフィスビルといえます。

## (2) 取得予定資産の概要

物件の名称		マンサード代官山
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産信託受益権
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3月31日
信託満了日		平成31年9月30日 <sup>(注2)</sup>
所在地	地番 <sup>(注3)</sup>	東京都渋谷区猿楽町206番1外
	住居表示 <sup>(注4)</sup>	東京都渋谷区猿楽町10番1号
用途 <sup>(注3)</sup>		事務所・物販店舗・飲食店舗・駐車場
面積	土地 <sup>(注5)</sup>	2,271.76 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(注6)</sup>	8,402.51 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注3)</sup>		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
建築時期 <sup>(注3)</sup>		平成21年12月16日
設計者		株式会社日本設計
施工者		株式会社大林組
建築確認機関		一般財団法人 日本建築センター
所有形態 <sup>(注7)</sup>	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		11,600,000,000円
価格時点		平成28年5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 <sup>(注8)</sup>		5.74%（SOMPOリスクア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		なし

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします



プロパティ・マネジメント会社 <sup>(注9)</sup>	新日鉄興和不動産株式会社
マスターリース会社	なし
特記事項	なし

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 本日現在における信託満日を記載しております。本投資法人は、取得日付で、信託受託者との間で信託満日を平成38年7月31日とする変更契約を締結する予定です。

(注3) 「所在地(地番)」、「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4) 「所在地(住居表示)」については、物件概要書に表示されている住居表示を記載しています。

(注5) 登記簿上表示されている土地の面積の合計を記載しています。

(注6) 登記簿上表示されている建物の床面積の合計を記載しています。

(注7) 「所有形態」については、信託受託者が保有する資産の所有形態を記載しています。

(注8) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、想定した予定使用期間(50年間)における発生確率10%を超える地震による被害の程度を、予想損失額の建物再調達価格に対する割合で示したものです。

(注9) 「プロパティ・マネジメント会社」については、本投資法人による取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

### (3) テナントの内容

賃貸可能面積 <sup>(注1)</sup>	5,420.80 m <sup>2</sup>				
賃貸面積 <sup>(注1)</sup>	5,264.00 m <sup>2</sup>				
テナント総数 <sup>(注1)</sup>	7				
月額契約賃料 <sup>(注2)</sup>	41,977 千円				
敷金・保証金等 <sup>(注3)</sup>	459,446 千円				
稼働率の推移	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
	4月末	4月末	4月末	4月末	4月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%

(注1) 「賃貸可能面積」「賃貸面積」(何れも倉庫等の附属施設は除きます。)及び「テナント総数」は、平成28年4月30日時点のものです。

(注2) 「月額契約賃料」は、平成28年4月30日時点において、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、歩合賃料及び駐車場・倉庫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。)につき千円未満を切り捨てた金額で記載しています。

(注3) 「敷金・保証金等」は、エンドテナントから平成28年4月30日時点において預託を受けている敷金・保証金等(駐車場・倉庫等の附属施設に係るものを除きます。)の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)につき千円未満を切り捨てた金額で記載しています。

### (4) 売主の概要

名称	有限会社代官山チャレンジャーズ
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング16階
役員に関する事項	取締役 須貝 信
資本金の額	300万円
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
主な事業内容	① 不動産の賃貸、管理、保有および運用 ② 不動産信託受益権の取得、保有および処分 ③ 前各号に附帯関連する一切の業務
設立年月日	平成18年3月10日

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします



出資者	新日鉄興和不動産株式会社（出資比率 100%）	
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	資本関係	資産運用会社の株主である新日鉄興和不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。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。また、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	該当事項はありません。
	取引関係	平成 28 年 6 月期において、本投資法人・本資産運用会社との間に、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	該当事項はありません。

(5) 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
商号	有限会社代官山チャレンジャーズ	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	前記「(4) 売主の概要」をご参照ください。	
取得経緯・理由等	開発目的	
取得時期	平成 21 年 12 月 16 日（新築）	
取得価格	-	

(6) 媒介の概要

名称	新日鉄興和不動産株式会社	
所在地	東京都港区南青山一丁目 15 番 5 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 永井幹人	
事業内容	不動産業	
資本金	198 億円（平成 28 年 3 月 31 日現在）	
媒介手数料	57,100,000 円（消費税等を除く）	
本投資法人・本資産運用会社と媒介者の関係	資本関係	本日現在において、媒介者は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。媒介者は、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、投信法

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします



		に定める利害関係人等に該当します。また、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。
	人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち10名が、媒介者からの出向者です。
	取引関係	平成27年12月期において、本投資法人は、媒介者に対し第32興和ビル及び第35興和ビルを譲渡しました。詳細は、平成27年12月22日付「資産の譲渡及び賃借の解消に関するお知らせ（第32興和ビル・第35興和ビル）」をご参照ください。
	関連当事者への該当状況	媒介者は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。

#### (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

取得先である有限会社代官山チャレンジャーズ及び媒介者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及び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。また、本投資法人は、取得予定資産につき、新日鉄興和不動産株式会社をプロパティ・マネジメント会社に選任して、取得予定資産の管理業務を委託する予定ですが、かかる決定にあたり、資産運用会社においては、同様に、スポンサー関係者取引規程による手続きを経ていきます。

#### (8) 取得の予定

平成28年6月22日	取得決定
平成28年6月22日	売買契約締結
平成28年7月1日	引渡し

#### 4. 今後の見通し

マンサード代官山の取得予定日は、平成28年7月1日のため、平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）の運用状況に影響はありません。平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）の運用状況の予想につきましては、本日公表の「平成28年12月期の運用状況の予想の修正及び平成29年6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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



5. 鑑定評価書の概要

物件名称	マンサード代官山
鑑定評価額	11,600 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 28 年 5 月 1 日

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
収益価格	11,600,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	11,800,000	
運営収益	589,526	
可能総収益	608,927	現行平均賃料等、新規賃料等の水準及び現賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上で計上
空室等損失等	19,401	代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産の過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働水準を査定の上で計上
運営費用	163,466	
維持管理費 PM フィー <sup>(注2)</sup>	48,022	維持管理費については過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に個別性を、PM フィーについては予定の契約条件を参考に、類似不動産の水準及び個別性を、それぞれ考慮して計上
水道光熱費	47,780	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上で計上
修繕費	4,190	過年度実績額を参考に、管理運営計画、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更新費の年平均額等を考慮して計上
テナント募集費用等	8,708	仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	53,911	平成 28 年度の課税標準額に基づき計上
損害保険料	855	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	
運営純収益	426,060	
一時金の運用益	9,615	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
資本的支出	10,270	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、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ング・レポートにおける修繕更新費を勘案の上で査定
純収益	425,405	
還元利回り	3.6%	対象不動産の立地条件、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引利回り等を勘案の上で査定
DCF 法による収益価格	11,400,000	
割引率	3.4%	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
最終還元利回り	3.8%	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で査定
積算価格	10,600,000	
土地比率	77.4%	
建物比率	22.6%	

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1) 金額は千円未満を切り捨てています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします



Japan Excellent, Inc.

(注 2) 本物件の維持管理費及び PM フィーの金額水準を個別に開示することにより、建物管理業務及び PM 業務それぞれの委託先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

以上

【添付資料】

- 参考資料1 取得予定資産の収支見込
- 参考資料2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 取得予定資産の外観写真等

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.excellent-reit.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします



収益	623 百万円
費用（減価償却費を除く）	164 百万円
NO I	458 百万円
NO I 利回り	4.0%
償却後利回り	3.3%

#### 収支見込の前提

上記「収益」、「費用」及び「NO I」の各数値は、取得予定資産に係る取得年度の特種要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均です（当期の予想数値ではありません。）。

NO I 利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{NO I 利回り} = \text{NO I} \div \text{取得予定価格}$$

償却後利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{償却後利回り} = (\text{NO I} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格}$$

なお、減価償却費は、エンジニアリング・レポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有物件と同じく耐用年数に応じた定額法により算出しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします



【参考資料2】 取得予定資産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(予定)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	7.9	50.1
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	3.3	
	I-3	JEI浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	2.9	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	8.1	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	6.2	
			平成25年2月5日	10,289	3.6	
			合計	28,146	9.8	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	1.6	
	I-10	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	3.8	
	I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日	7,080	2.5	
			平成26年2月4日	12,000	4.2	
			合計	19,080	6.6	
	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	
	I-15	マンサード代官山	平成28年7月1日 (取得予定日)	11,420	4.0	
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	1.5	4.9
			平成26年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.0	
	II-2	JEI西本町ビル	平成19年3月28日	6,673	2.3	
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	4.8	38.3
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	3.8	
	III-3	JEI本郷ビル	平成18年6月29日	5,400	1.9	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	1.3	
			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	1.6		
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.4	
	III-7	JEI両国ビル	平成18年6月27日	2,550	0.9	
	III-8	海老名プライムタワー	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	11.1	
	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	2.3		
III-12	日石横浜ビル	平成27年4月1日	24,500	8.5		
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	1.2	6.8
	IV-3	JEI広島八丁堀ビル	平成24年5月22日	2,760	1.0	
	IV-4	SE札幌ビル	平成25年3月1日	5,500	1.9	
	IV-5	青葉通ブラザ	平成26年2月4日	2,120	0.7	
	IV-6	大和南森町ビル	平成26年2月4日	4,410	1.5	
	IV-7	JEI那覇ビル(注5)	平成27年12月7日	1,380	0.5	
	合計				286,997	

(注1) 「取得(予定)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。

(注5) 平成28年7月1日に沖縄第27大京ビルから「JEI那覇ビル」へ名称変更します。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします



Japan Excellent, Inc.

【参考資料 3】 取得予定資産の外観写真等



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします