

2021年8月18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 香山 秀一郎  
 (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 香山 秀一郎  
 問合せ先 経営企画部長 堀川 主計  
 TEL. 03-5412-7911 (代表)

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ  
(興和白金台ビル)

本投資法人は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権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) 物件名称	興和白金台ビル
(2) 譲渡資産	不動産を信託財産とする信託受益権
(3) 譲渡価格 <sup>(注1)</sup> <sup>(注2)</sup>	5,400百万円
(4) 帳簿価額 <sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup>	4,638百万円
(5) 譲渡価格と帳簿価額の差額 <sup>(注2)</sup> <sup>(注4)</sup> (3)-(4)	761百万円
(6) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(7) 媒介の有無	無し
(8) 売買契約締結日	2021年8月18日
(9) 譲渡日 (予定)	2022年6月29日
(10) 代金受取日 (予定)	2022年6月29日

(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) 「帳簿価額」は、2021年6月30日現在の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡価格と2021年6月30日現在の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、上記の譲渡資産を「本物件」又は「譲渡予定資産」といいます。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、将来的に競争力・収益力の低下が懸念される物件の売却・入替等、中長期的な観点に立ったポートフォリオ運営が重要な戦略であると認識しております。

本物件の譲渡については、①本物件が築40年超を経過し、空調改修を始め今後多額の工事費用の負担の発生



Japan Excellent, Inc.

が見込まれること、②将来的な建替えを展望したスポンサーとのアセットリサイクルの観点から、本物件の譲渡先であるスポンサーから代り物件の取得が期待できること、③今後のリーシング環境が不透明な中、本物件の含み益を顕現化することで今後の分配金水準の安定化が図れること、を理由に決定したものであり、投資家の中長期的な利益に資するものと判断しております。

なお、本物件の譲渡に伴い発生する売却益については、一部を2022年6月期の分配金に充当し、残額を内部留保し今後の分配金の安定化のために活用する予定です。

### 3. 譲渡予定資産の概要

物件の名称	興和白金台ビル (物件番号: I-9)				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託期間	2005年5月24日から2030年12月23日				
所在地 (住居表示)	東京都港区白金台三丁目19番1号				
用途 <sup>(注1)</sup>	事務所				
鑑定評価額	5,010百万円				
価格時点	2021年8月1日				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
賃貸可能面積 <sup>(注2)</sup>	5483.36 m <sup>2</sup>				
賃貸面積 <sup>(注3)</sup>	5043.47 m <sup>2</sup>				
テナント総数 <sup>(注4)</sup>	1(14)				
月額契約賃料 <sup>(注5)</sup>	24,768千円				
敷金・保証金等 <sup>(注6)</sup>	252,884千円				
稼働率	2019年 6月末	2019年 12月末	2020年 6月末	2020年 12月末	2021年 6月末
	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	92.0%

(注1)「用途」は、登記記録又は竣工図上の表示をもとに記載しています。

(注2)「賃貸可能面積」は、2021年6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3)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際に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、2021年6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。

(注4)「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ため、テナント数は1とし、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。

(注5)「月額契約賃料」は、2021年6月30日現在において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）に表示された月額賃料（共益費を含みます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載しています。

(注6)「敷金・保証金等」は、2021年6月30日現在において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。

### 4. 譲渡先の概要

名称	日鉄興和不動産株式会社
所在地	東京都港区赤坂一丁目8番1号
役員に関する事項	代表取締役社長 今泉 泰彦
資本金の額	19,824百万円 (2021年3月31日現在)
純資産	202,101百万円 (2021年3月31日現在)
総資産	985,725百万円 (2021年3月31日現在)
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1997年3月24日
大株主及び持株比率	日本製鉄株式会社 (45.00%) 第一生命保険株式会社 (4.91%)



	日本生命保険相互会社 (4.67%) ユニゾホールディングス株式会社 (4.39%) (2021年3月31日現在)	
本投資法人・本資産運用会社 と譲渡先の関係	資本関係	2021年6月30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5.3%）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。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	2021年6月30日現在において、本資産運用会社の役職員のうち9名が、譲渡先からの出向者です。
	取引関係	2021年6月期において、譲渡先より「BIZCORE 神保町」を取得しております。詳細は、2021年5月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (BIZCORE 神保町)」をご参照ください。
	関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。 本資産運用会社の親会社です。

#### 5. 媒介の概要

該当ありません。

#### 6. 本物件に係る本資産運用会社の利害関係について

本物件の譲渡先である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. 決済方法

本物件の譲渡時に一括して決済を行う予定です。

#### 8. 今後の見通し

2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況の予想については、本日付「2021年6月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。



Japan Excellent, Inc.

9. 本物件の鑑定評価書概要

物件名称	興和白金台ビル
鑑定評価額	5,010 百万円
鑑定評価機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2021 年 8 月 1 日

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
収益価格	5,010,000	
直接還元法による価格	5,100,000	
運営収益	363,097	
可能総収益	383,821	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	20,724	中長期安定的な稼働率水準を査定の上で計上
運営費用	119,501	
維持管理費 PM フィー <sup>(注2)</sup>	37,617	維持管理費については過年度実績及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を、PM フィーについては契約条件を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮の上で、それぞれ計上
水道光熱費	24,980	過年度実績に基づき貸室部分の稼働率等を考慮の上で計上
修繕費	13,349	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートの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	5,798	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	37,171	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し計上
損害保険料	447	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	139	AED 等の費用を計上
運営純収益	243,596	
一時金の運用益	2,761	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。運用利回りは運用及び調達双方の金利水準等を勘案し 1.0%と査定
資本的支出	32,290	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の年平均額等を勘案の上で査定
純収益	214,067	
還元利回り	4.2%	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 法による価格	4,920,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、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	4.4%	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	5,410,000	
土地比率	92.7%	
建物比率	7.3%	

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。

(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



Japan Excellent, Inc.

【添付資料】

参考資料 2022年6月期末のポートフォリオ一覧（予定）

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



Japan Excellent, Inc.

【参考資料】 2022年6月期末のポートフォリオ一覧 (予定)

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	大森ベルポード館	2006年6月29日	22,552	8.1	52.6
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.4	
	I-3	JEI浜松町ビル	2006年6月29日	8,350	3.0	
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.4	
			2013年2月5日	10,289	3.7	
			合計	28,146	10.1	
	I-10	台場ガーデンシティビル	2011年2月4日	11,000	4.0	
	I-12	浜離宮インターシティ	2011年12月20日	7,080	2.5	
			2014年2月4日	12,000	4.3	
			合計	19,080	6.9	
	I-13	新富町ビル	2012年3月28日	1,750	0.6	
	I-14	興和西新橋ビル	2013年3月28日	3,931	1.4	
			2017年8月1日	7,500	2.7	
			合計	11,431	4.1	
I-15	マンサード代官山	2016年7月1日	11,420	4.1		
I-16	赤坂インターシティAIR	2018年7月2日	6,590	2.4		
I-17	BIZCORE赤坂見附	2019年10月1日	6,200	2.2		
I-18	BIZCORE神保町	2021年6月25日	10,200	3.7		
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	2006年6月27日	4,300	1.5	5.8
			2014年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.0	
	II-3	大阪興銀ビル (底地)	2013年2月5日	1,770	0.6	
	II-4	グランフロント大阪 (南館・うめきた広場)	2020年2月3日	4,868	1.8	
II-5	グランフロント大阪 (北館)	2020年2月3日	3,982	1.4		
エリアⅢ エリアⅠを除く 東京都及び 東京都近地域 (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	2006年6月27日	13,890	5.0	33.0
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	4.0	
	III-3	JEI本郷ビル	2006年6月29日	5,400	1.9	
	III-5	川崎日進町ビルディング	2006年6月27日	3,775	1.4	
			2006年11月30日	130	0.0	
			2008年10月17日	300	0.1	
			2013年4月17日	520	0.2	
	合計	4,725	1.7			
	III-7	JEI両国ビル	2006年6月27日	2,550	0.9	
	III-9	興和川崎西口ビル	2007年10月26日	20,800	7.5	
	III-10	パシフィックスクエア千石	2011年12月20日	1,620	0.6	
	III-11	コアシティ立川	2013年2月5日	6,500	2.3	
	III-12	日石横浜ビル	2015年4月1日	24,500	8.8	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2018年6月15日	640	0.2		
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	JEI京橋ビル	2011年9月1日	3,308	1.2	8.6
	IV-3	JEI広島八丁堀ビル	2012年5月22日	2,760	1.0	
	IV-4	SE札幌ビル	2013年3月1日	5,500	2.0	
	IV-5	青葉通プラザ	2014年2月4日	2,120	0.8	
	IV-6	大和南森町ビル	2014年2月4日	4,410	1.6	
	IV-7	JEI那覇ビル	2015年12月7日	1,380	0.5	
	IV-8	広島第一生命OSビルディング	2018年6月15日	2,780	1.0	
	IV-9	仙信ビル	2019年11月13日	1,580	0.6	
	合計				277,839	

(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。単位未満を切り捨てて記載しています。



**Japan Excellent, Inc.**

- (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。