

2024年2月19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

シヤハ°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
(JEI 本郷ビル)

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（以下「本譲渡」といいます。）を決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

本物件は、(3) (9) (10)に記載のとおり、2回に分けて譲渡し、2回目の譲渡でその全部を譲り渡します。

(1) 物件名称	JEI本郷ビル	
(2) 譲渡予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権	
(3) 譲渡予定価格 ^(注1) (注2)	6,150百万円	
	① 2,460百万円 (準共有持分40%)	② 3,690百万円 (準共有持分60%)
(4) 帳簿価額 ^(注2) (注3)	4,869百万円	
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 ^(注2) (注4) (3)-(4)	1,280百万円	
(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	有（後記「5. 媒介の概要」をご参照ください。）	
(8) 売買契約締結日（予定）	2024年2月20日	
(9) 譲渡日（予定）	2024年7月11日	2025年1月17日
	(10) 代金受取日（予定）	2024年7月11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含みません。

(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、2023年12月31日現在の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡価格と2023年12月31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. 本譲渡の理由

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。本物件については、立地特性から将来の成長性が限定的と見込まれること、築後 33 年を経過し、今後の修繕・更新工事費の増加が見込まれること等から、上記方針に基づき譲渡を決定しました。

なお、本物件の譲渡代金については、自己投資口取得^(注)や借入金の返済等に活用し、資本コストの改善を図る予定です。また、本譲渡に伴い発生する譲渡益については、分配金への充当や内部留保として今後の分配金の安定化のために活用する方針です。

(注) 自己投資口の取得については手元資金を活用して先行して実施する予定です。

3. 譲渡予定資産の概要

物件の名称	JEI 本郷ビル (物件番号: III-3)				
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	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託期間 ^(注1)	①2005年1月14日から2026年6月30日 ②2005年3月31日から2026年6月30日				
所在地 (住居表示)	東京都文京区本郷二丁目38番16号				
用途 ^(注2)	事務所・店舗・駐車場				
鑑定評価額	4,510百万円				
価格時点	2023年12月31日				
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社				
賃貸借の内容					
賃貸可能面積 ^(注3)	4,078.37 m ²				
賃貸面積 ^(注4)	4,078.37 m ²				
テナント総数	4				
月額契約賃料 ^(注5)	20,422千円				
敷金・保証金等 ^(注6)	162,820千円				
稼働率	2021年 12月末	2022年 6月末	2022年 12月末	2023年 6月末	2023年 12月末
	86.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 本日現在における信託期間を記載しています。また、本物件は二つの信託受益権からなっており、①及び②にはそれぞれの信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

(注2) 「用途」は、登記記録の表示をもとに記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、2023年12月31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4) 「賃貸面積」は2023年12月31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5) 「月額契約賃料」は、2023年12月31日現在において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 (共益費を含みますが、駐車場に係るものを除きます。) の合計額 (消費税等は含みません。) を記載しています。

(注6) 「敷金・保証金等」は、2023年12月31日現在において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 (駐車場に係るものを除きます。) の同日現在における残高 (返還不要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

譲渡予定資産の譲渡先は、国内の一般事業法人ですが、当該譲渡先からその概要につき開示の同意が得られていないため、記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該譲渡先並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。



5. 媒介の概要

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	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 三輪 正浩	
資本金の額	19,824 百万円 (2023 年 9 月 30 日現在)	
純資産	273,307 百万円 (2023 年 9 月 30 日現在)	
総資産	1,155,657 百万円 (2023 年 9 月 30 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	日本製鉄株式会社 エムエル・エステート株式会社 第一生命保険株式会社 日本生命保険相互会社	
本投資法人・本資産運用会社と 媒介者の関係	資本関係	2023 年 12 月 31 日現在において、本投資法人の投資口を 134,427 口 (発行済投資口総数の 10.0%) 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	2023 年 12 月 31 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 7 名が、媒介者からの出向者です。
	取引関係	本投資法人は、2023 年 6 月期において、媒介者に対して「興和川崎西口ビル」を譲渡し、また、2023 年 12 月期において媒介者より「BIZCORE 築地」、「グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪 (北館)」を取得した他、媒介者との間で「大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ」の取得に係る売買契約を締結しています。詳細は、2023 年 6 月 29 日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ (「BIZCORE 築地」の取得、「興和川崎西口ビル」・「JEI 京橋ビル」の譲渡)」、2023 年 8 月 17 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ)」及び 2023 年 11 月 6 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) 及びグランフロント大阪 (北館) の各共有持分追加取得)」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該当します。 また、本資産運用会社の親会社です。
媒介手数料	30,750 千円 (消費税を含みません。)	



Japan Excellent, Inc.

6. 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

媒介者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」に当たり、かつ、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かつスポンサー関係者との媒介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

譲渡日毎に代金一括決済

8. 今後の見通し

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「2023年12月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。



9. 本物件の鑑定評価書概要

物件名称	JEI 本郷ビル
鑑定評価額	4,510 百万円
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023 年 12 月 31 日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	4,510,000	
直接還元法による価格	4,640,000	
運営収益	293,956	
可能総収益	302,950	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や市場水準を考慮の上査定
空室等損失等	8,994	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮の上査定
運営費用	76,774	
維持管理費	26,187	現行の契約条件、実績に基づき査定
PM フィー ^(注2)		
水道光熱費	17,782	実績に基づき査定
修繕費	5,659	今後発生が見込まれる小規模修繕費を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる修繕費用見積額の年平均額を計上
テナント募集費用等	5,120	現行の PM 契約条件を基に、新規賃料、入替率、稼働率等を勘案して査定
公租公課	20,452	直近の実額を基に査定
損害保険料	383	直近の実額を採用
その他費用	1,188	実績に基づき査定
運営純収益	217,181	
一時金の運用益	1,827	運用利回りを 1.0%と査定
資本的支出	28,824	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	190,185	
還元利回り	4.1%	割引率に純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、類似不動産の利回り事例を参考に査定
DCF 法による価格	4,380,000	
割引率	3.9%	金融資産利回りに不動産の個別性を加味して求める方法、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、一般財団法人日本不動産研究所が不動産投資家の投資判断に関する意見を聴取すること等を目的として行っている不動産投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	4.3%	分析期間終了時以降の収益予測が現在の収益予測と比較して一層不確定である点、建物築年数が経過し資本的支出が増大する可能性等を考慮し査定
積算価格	3,220,000	
土地比率	94.5%	
建物比率	5.5%	

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います。

以上



Japan Excellent, Inc.

【添付資料】

参考資料 2025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】 2025年6月期末のポートフォリオ一覧 (予定) (注1)

区分	物件番号	名称	取得日	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	エリア毎の投資比率 (%) (注3)
エリアⅠ 東京都心6区 (注4)	I-1	大森ベルポートD館	2006年6月29日	22,552	7.8	60.2
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.3	
	I-3	JEI浜松町ビル	2006年6月29日	8,350	2.9	
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.2	
			2013年2月5日	10,289	3.6	
		合計		28,146	9.7	
	I-10	台場ガーデンシティビル	2011年2月4日	11,000	3.8	
	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	4.2	
		合計		19,080	6.6	
	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	2.6	
		合計		11,431	4.0	
	I-15	マンサード代官山	2016年7月1日	11,420	4.0	
I-16	赤坂インターシティAIR	2018年7月2日	6,590	2.3		
I-17	BIZCORE赤坂見附	2019年10月1日	6,200	2.1		
I-18	BIZCORE神保町	2021年6月25日	10,200	3.5		
I-19	BIZCORE渋谷	2022年8月1日	6,640	2.3		
I-20	BIZCORE築地	2023年7月4日	9,800	3.4		
I-21	大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザ (注6)	2024年4月26日(予定)	13,100	4.5		
エリアⅡ 大阪市中部 名古屋市中心部 福岡市中心部 (注5)	II-1	NHK名古屋放送センタービル	2006年6月27日	4,300	1.5	8.5
			2014年3月24日	1,310	0.5	
		合計		5,610	1.9	
	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	1.7	
			2023年12月8日	4,650	1.6	
	合計		9,518	3.3		
II-5	グランフロント大阪(北館)	2020年2月3日	3,982	1.4		
		2023年12月8日	3,650	1.3		
	合計		7,632	2.6		
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	2006年6月27日	13,890	4.8	22.8
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	3.8	
			2006年6月27日	3,775	1.3	
	III-5	川崎日進町ビルディング	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	
	III-7	JEI両国ビル	2006年6月27日	2,550	0.9	
	III-11	コアシティ立川	2013年2月5日	6,500	2.2	
	III-12	日石横浜ビル	2015年4月1日	24,500	8.5	
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		
III-14	新横浜アリーナ通りビル	2023年3月31日	2,077	0.7		
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-3	JEI広島八丁堀ビル	2012年5月22日	2,760	1.0	8.5
	IV-4	SE札幌ビル	2013年3月1日	5,500	1.9	
	IV-5	青葉通プラザ	2014年2月4日	2,120	0.7	
	IV-6	大和南森町ビル	2014年2月4日	4,410	1.5	
	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	0.5	
IV-10	札幌大手町ビル	2021年12月1日	4,069	1.4		
合計				288,947	100.0	100.0



Japan Excellent, Inc.

- (注1) 本日(2024年2月19日)現在の保有物件に加え、大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザの取得(詳細については2023年8月17日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザ)」をご参照ください。)及び本物件の譲渡を前提としています。しかしながら、実際には運用資産の異動により変更が生じる可能性があります。
- (注2) 「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3) 「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4) 「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5) 「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6) 詳細は、2023年8月17日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザ)」をご参照ください。