

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 姫野 元治

TEL. 03-5412-7911 (代表)

国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ

(興和川崎東口ビル・大阪興銀ビル (底地))

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。）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) 物件名称	興和川崎東口ビル	大阪興銀ビル (底地)	合計
(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)	9,250百万円	3,050百万円	12,300百万円
(4) 帳簿価額 (注2) (注3)	10,925百万円	1,865百万円	12,790百万円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 (注2) (注4) (3)-(4)	▲1,675百万円	1,185百万円	▲490百万円
(6) 貸借先	日鉄興和不動産株式会社		—
(7) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。		—
(8) 媒介の有無	無し		—
(9) 売買契約締結日 (予定)	2024年12月26日		—
(10) 譲渡日 (予定)	2024年12月26日		—
(11) 代金受取日 (予定)	2024年12月26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、2024年6月30日現在の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡価格と2024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、上記の譲渡資産を個別に「本物件」といい、これらを総称して「本2物件」といいます。



## 2. 譲渡及び貸借の解消の理由

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。譲渡予定資産のうち、興和川崎東口ビルにつきましては、一棟借りによるテナント集中リスクが存在し、また、築 36 年が経過し今後工事支出の増加が見込まれ、かつ、含み損を抱える状態が継続していました。これまで売却を検討していましたが、本物件の土地は借地である他、権利関係が複雑であることから、売却先の選定は難航していました。検討の結果、スポンサーサポートを活用して、コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社に譲渡することに決定しました。これにより、譲渡損失が発生する見込みとなったことから、併せて大阪興銀ビル（底地）を借地権者である日鉄興和不動産株式会社に直近期末の鑑定価格を上回る価格での譲渡を決定し、その譲渡益で興和川崎東口ビルの譲渡損を減殺させることとしました。

## 3. 譲渡資産及び貸借の解消予定資産の内容

## (A) 興和川崎東口ビル

物件の名称	興和川崎東口ビル（物件番号：Ⅲ-2）			
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	2006年6月27日～2026年6月30日			
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53			
用途 <sup>(注1)</sup>	事務所			
所有形態 <sup>(注2)</sup>	土地	借地権		
	建物	所有権		
鑑定評価額	9,230百万円			
価格時点	2024年12月1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 <sup>(注3)</sup>	18,612.72 m <sup>2</sup>			
賃貸面積 <sup>(注4)</sup>	18,612.72 m <sup>2</sup>			
テナント総数	1			
月額契約賃料 <sup>(注5)</sup>	非開示			
敷金・保証金等 <sup>(注5)</sup>	非開示			
稼働率	2023年	2023年	2024年	2024年
	6月末	12月末	6月末	11月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 「用途」は、登記記録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、譲渡予定資産(A)の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、2024年11月30日現在における賃貸が可能な貸室面積（駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等に係るものを除きます。）を記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2024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。

(注5) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」については、エンドテナントの同意を得られていないため、開示を差し控えています。



(B) 大阪興銀ビル (底地)

物件の名称	大阪興銀ビル (底地) (物件番号: II-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	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間	2004年10月29日~2033年2月28日			
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号			
用途	-			
所有形態 <sup>(注1)</sup>	土地	所有権		
	建物	-		
鑑定評価額	3,040百万円			
価格時点	2024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			
賃貸借の内容				
賃貸可能面積	3,158.45 m <sup>2</sup>			
賃貸面積	3,158.45 m <sup>2</sup>			
テナント総数 <sup>(注2)</sup>	1			
月額契約賃料(固定) <sup>(注3)</sup>	6,733千円			
敷金・保証金等	-			
稼働率	2023年 6月末	2023年 12月末	2024年 6月末	2024年 11月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 本物件にはみずほ信託銀行株式会社を借地人とする普通借地権(賃借権)が設定されています。借地契約の期間は2013年2月5日から2043年2月4日の30年間となっており、2023年2月5日以降は書面による通知により解約可能となっています(予告期間1年)。

(注2) 借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。

(注3) 「月額契約賃料(固定)」は、上記固定賃料のほか変動賃料(本物件に課される固定資産税、都市計画税その他の公租公課の合計額に応じた金額)で構成されています。

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
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(2024年9月30日現在)
純資産	326,373百万円(2024年9月30日現在)
総資産	1,287,318百万円(2024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 譲渡先の関係	資本関係	2024年6月30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10.2%）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	2024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7名が、譲渡先からの出向者です。
	取引関係	本投資法人は、2024年6月期において、本投資法人は、譲渡先より「大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザ」を取得しています。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。
	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。

## 5. 媒介の概要

該当ありません。

## 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

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きます。

## 7. 決済方法

譲渡日に代金一括決済

## 8. 今後の見通し

本譲渡による2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況の予想への影響につきましては、本日付「2024年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。なお、2025年6月期については、本譲渡が与える影響は軽微であるため運用状況の予想の修正は行いません。2025年6月期及び2025年12月期の予想につきましては、2025年2月中旬に公表予定の「2024年12月期 決算短信（REIT）」において、改めてお知らせいたします。



9. 鑑定評価書の概要

(1) 譲渡予定資産 (A)

物件名称	興和川崎東口ビル
鑑定評価額	9,230 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	2024 年 12 月 1 日
価格の種類	正常価格

(単位：千円 <sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
収益価格	9,230,000	
直接還元法による価格	9,100,000	
運営収益	975,232	
可能総収益	1,009,756	現行賃料、市場賃料を考慮して計上
空室等損失等	34,523	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮して計上
運営費用	429,273	
維持管理費		維持管理費：過去の実績に基づき査定
PM フィー <sup>(注2)</sup>	147,849	PM フィー：覚書の比率表に基づき計上
水道光熱費	104,859	過去の実績に基づき査定
修繕費	39,672	ER 修繕費の 12 年間年平均値を計上
テナント募集費用等	20,338	新規：賃料の 1 ヶ月相当分を計上 更新：2 年毎に更新費がかかるものと想定し、査定
公租公課	66,933	2024 年度実額を基に査定
損害保険料	2,811	実績額に基づき計上
地代	43,085	実績額に基づき計上
その他費用	3,722	実績額等に基づき計上
運営純収益	545,959	
一時金の運用益	5,371	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
資本的支出	123,479	ER 更新費の 12 年間平均値を計上
純収益	427,851	
還元利回り	4.7%	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 法による収益価格	9,350,000	
割引率	4.3%	金融資産の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、更に、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	4.9%	保有期間終了時以降の収益予測は、現在の収益予測と比較して一層不確定である点、建物の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	11,800,000	
土地比率	90.3%	
建物比率	9.7%	

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	総合的に検討した結果、収益価格をもって妥当と認め、本件鑑定評価額を決定
----------------------------	-------------------------------------

(注1) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 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。



(2) 譲渡予定資産 (B)

物件名称	大阪興銀ビル (底地)
鑑定評価額	3,040 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	2024 年 12 月 1 日
価格の種類	限定価格

(単位: 千円 <sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
A. 更地価格	25,300,000	収益還元法による収益価格と取引事例比較法による比準価格を関連づけて査定
収益価格	25,200,000	
運営収益	1,863,834	
可能総収益	1,972,920	想定建物の新規賃料水準を基に査定
空室等損失等	109,086	賃貸用建物を建築し賃貸する場合を想定し査定
運営費用	511,320	
維持管理費 PM フィー	193,129	賃貸用建物を建築し賃貸する場合を想定し査定
水道光熱費	34,304	賃貸用建物を建築し賃貸する場合を想定し査定
修繕費	16,320	想定建物の建物再調達原価を基に査定
テナント募集費用等	15,533	借入人の想定平均回転期間、稼働率等を考慮して査定
公租公課	245,234	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し税額を計上
損害保険料	6,800	想定建物の建物再調達原価を基に査定
その他費用	0	
運営純収益	1,327,235	
一時金の運用益	15,361	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
資本的支出	38,080	想定建物の建物再調達原価を基に査定
純収益	1,329,795	
還元利回り	3.0%	類似不動産の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等を総合的に勘案のうえ査定
比準価格	25,300,000	
B. 借地権価格	22,260,000	更地価格に借地権割合を乗じて査定
C. 借地権控除法による価格 (A-B)	3,040,000	更地価格から借地権価格を控除して試算
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	借地権控除法による価格は、底地の当事者取引においては更地価格から借地権価格を控除して取引価格が形成される点に着眼して求めたものであり、完全所有権となることによる増分価値を全配分した価格である。	

(注1) 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 本取引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：<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	8.2	63.0
	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	6.5	
			2013年2月5日	10,289	3.7	
			合計	28,146	10.2	
	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	2.6	
			2014年2月4日	12,000	4.3	
			合計	19,080	6.9	
	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		
I-19	BIZCORE渋谷	2022年8月1日	6,640	2.4		
I-20	BIZCORE築地	2023年7月4日	9,800	3.5		
I-21	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	2024年4月26日	13,100	4.7		
エリアⅡ 大阪市中心部 名古屋市中心部 福岡市中心部 （注5）	II-1	NHK名古屋放送センタービル	2006年6月27日	4,300	1.6	8.2
			2014年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.0	
	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	
			2023年12月8日	4,650	1.7	
			合計	9,518	3.4	
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	2.8				
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	5.0	19.9
	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-11	コアシティ立川	2013年2月5日	6,500	2.4	
III-12	日石横浜ビル	2015年4月1日	24,500	8.9		
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	0.8		
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-3	JEI広島八丁堀ビル	2012年5月22日	2,760	1.0	8.9
	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	
IV-10	札幌大手町ビル	2021年12月1日	4,069	1.5		
合計				276,201	100.0	100.0





**Japan Excellent, Inc.**

- (注1) 本日(2024年12月24日)現在の保有物件に加え、JEI本郷ビルの譲渡(詳細については2024年2月19日付「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)」をご参照ください。)及び本2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。)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。
- (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。