

2019年12月6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)

国内不動産信託受益権の譲渡・一部譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ
(JEI 西本町ビル、興和川崎西口ビル)

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 (JEI 西本町ビル) ・一部譲渡 (興和川崎西口ビル) 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・一部譲渡及び貸借の解消の概要

(A) JEI西本町ビル (譲渡)

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

(1) 物件名称	JEI西本町ビル		
(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 (注1) (注2)	9,010百万円		
	① 450.5百万円 (準共有持分5.0%)	② 7,208百万円 (準共有持分80.0%)	③ 1,351.5百万円 (準共有持分15.0%)
(4) 帳簿価額 (注2) (注3)	6,992百万円		
(5) 譲渡価格と帳簿価額の差額 (3)-(4) (注2) (注4)	2,017百万円		
(6) 譲渡先	後記「4. 譲渡先・一部譲渡先の概要」をご参照ください。		
(7) 媒介の有無	無し		
(8) 売買契約締結日	2019年12月6日		
(9) 譲渡日 (予定)	2019年12月20日	2020年3月27日	2020年7月3日
(10) 代金受取日 (予定)	2019年12月20日	2020年3月27日	2020年7月3日

(B) 興和川崎西口ビル（一部譲渡）

本物件は、(3) (9) (10)に記載のとおり、合計して信託受益権の35.0%を2回に分けて譲渡し、譲渡後は買主と信託受益権を準共有します。

(1) 物件名称	興和川崎西口ビル	
(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 (注1) (注2)	8,821百万円（準共有持分35.0%）	
	① 1,260百万円 (準共有持分5.0%)	② 7,560百万円 (準共有持分30.0%)
(4) 帳簿価額 (注2) (注3)	10,252百万円	
(5) 譲渡価格と帳簿価額の差額 (3)-(4) (注2) (注4)	△1,431百万円	
(6) 一部譲渡先	後記「4. 譲渡先・一部譲渡先の概要」をご参照ください。	
(7) 媒介の有無	無し	
(8) 売買契約締結日	2019年12月6日	
(9) 譲渡日 (予定)	2019年12月20日	2020年6月26日
(10) 代金受取日 (予定)	2019年12月20日	2020年6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、2019年10月31日時点の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡価格と2019年10月31日時点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、上記の譲渡資産及び一部譲渡資産を個別に「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・一部譲渡及び貸借の解消の理由

本投資法人は、不動産売買市況の活況に鑑み、かねてより、低収益物件・含み損物件・競争力の低下が懸念される物件の譲渡によりポートフォリオの質的向上を図ってきましたが、こうした資産入替の一環として、本2物件を譲渡・一部譲渡するものです。

本2物件は、そのNOI利回り及び償却後利回りが本投資法人の保有資産の平均を下回り、含み損を抱える状態が継続していました。今般の譲渡・一部譲渡により、ポートフォリオ利回りの向上、1口当たりNAVの増加、物件集中度の是正を通じてポートフォリオの質的向上を図ります。

なお、譲渡・一部譲渡先の要請もあり、JEI 西本町ビルについては3期に、興和川崎西口ビルについては2期に分けて、譲渡を実施します。

本2物件の譲渡・一部譲渡により資産入替が一巡することから、今後は本2物件の譲渡・一部譲渡により創出される物件の取得余力も活用した厳選投資により、資産規模の拡大による更なる投資主価値向上を目指していきます。



Japan Excellent, Inc.

3. 譲渡・一部譲渡及び貸借の解消予定資産の概要

(A) JEI 西本町ビル

物件の名称	JEI 西本町ビル (物件番号：II-2)				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権				
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号				
用途 (注1)	事務所・駐車場				
鑑定評価額	5,860 百万円				
価格時点	2019年10月1日				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
貸借の内容					
賃貸可能面積 (注3)	10,601.70 m ²				
賃貸面積 (注4)	10,601.70 m ²				
テナント総数 (注5)	1 (23)				
月額契約賃料 (注6)	34,823 千円				
敷金・保証金等 (注7)	396,914 千円				
稼働率	2017年 12月末	2018年 6月末	2018年 12月末	2019年 6月末	2019年 9月末
	96.9%	96.9%	93.9%	98.4%	100.0%

(B) 興和川崎西口ビル(準共有持分 35.0%)

物件の名称	興和川崎西口ビル (物件番号：III-9)				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権				
所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号				
用途 (注1)	事務所・店舗				
鑑定評価額 (注2)	8,820 百万円				
価格時点	2019年10月1日				
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社				
貸借の内容					
賃貸可能面積 (注2) (注3)	13,431.47 m ²				
賃貸面積 (注2) (注4)	13,431.47 m ²				
テナント総数 (注5)	1 (23)				
月額契約賃料 (注2) (注6)	50,129 千円				
敷金・保証金等 (注2) (注7)	373,349 千円				
稼働率	2017年 12月末	2018年 6月末	2018年 12月末	2019年 6月末	2019年 9月末
	97.4%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%

(注1) 「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2) 準共有持分 35.0%に係る数値を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、2019年9月30日現在における賃貸可能な貸室面積を記載しています。

(注4) 「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、2019年9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) 「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6) 「月額契約賃料」は、2019年9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。

(注7) 「敷金・保証金等」は、2019年9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。



Japan Excellent, Inc.

4. 譲渡・一部譲渡先の概要

譲渡・一部譲渡先は、国内の一般事業法人ですが、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譲渡・一部譲渡先との間には、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、譲渡・一部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

該当ありません。

6. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本譲渡・一部譲渡に係る売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注)」に該当します。また、売買契約が成立した後に本投資法人又は譲渡・一部譲渡先に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものと売買契約上規定されています。但し、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関して資金調達リスク等の懸念はなく、従いまして、違約金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えております。

(注) 先日付の売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

7. 決済方法

譲渡日毎に、代金一括決済

8. 今後の見通し

本2物件の譲渡・一部譲渡による2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想への影響につきましては、本日付「2019年12月期及び2020年6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。



Japan Excellent, Inc.

9. 本2物件の鑑定評価書概要

(A) JEI 西本町ビル

鑑定評価額	5,860百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年10月1日

(単位：千円^(註1))

項目	内容	概要等
収益価格	5,860,000	
直接還元法による価格	5,940,000	
運営収益	479,557	
可能総収益	504,961	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	25,404	中長期安定的な稼働率水準を査定の上で計上
運営費用	178,404	
維持管理費	50,886	維持管理費については過年度実績を、PMフィーについては類似契約を考慮の上で査定し、それぞれ計上
PMフィー(注2)		
水道光熱費	44,053	過年度実績に基づき稼働率を考慮の上で計上
修繕費	16,311	エンジニアリング・レポートの長期修繕更新費用の年平均額を妥当と判断して計上
テナント募集費用等	3,656	類似不動産のテナント募集費用を参考に1.0ヵ月分と査定し計上
公租公課	57,939	2019年度実績に基づき、負担水準を考慮の上で査定
損害保険料	1,057	現行保険料に基づき計上
その他費用	4,500	過年度実績等に基づき計上
運営純収益	301,152	
一時金の運用益	3,269	運用的側面、調適的側面双方を総合的に勘案し1.0%と査定し計上
資本的支出	31,077	エンジニアリング・レポートにおける長期修繕更新費用に基づき査定
純収益	273,344	
還元利回り	4.6%	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	5,830,000	
割引率	4.4%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較から査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮し査定
積算価格	7,090,000	
土地比率	88.7%	
建物比率	11.3%	

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
----------------------------	------



Japan Excellent, Inc.

(B) 興和川崎西口ビル (準共有持分 35.0%)

鑑定評価額 ^(注3)	8,820 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	2019 年 10 月 1 日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	25,200,000	
直接還元法による価格	25,400,000	
運営収益	2,060,209	
可能総収益	2,127,905	現行賃料、市場賃料を考慮して計上
空室等損失等	67,695	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮して計上
運営費用	768,057	
維持管理費	276,494	維持管理費は実額を基に査定し計上
PM フィー (注2)		PM フィーは現行の比率表を基に査定し計上
水道光熱費	192,862	実額を基に査定
修繕費	91,153	ER 修繕・更新費の 12 年間平均額を基に計上
テナント募集費用等	42,352	新規：賃料の 1 ヶ月分、更新：将来賃料等を考慮して査定
公租公課	151,244	2019 年度実額を基に査定
損害保険料	3,949	実額に基づき計上
その他費用	10,000	過去の実額等に基づき計上
運営純収益	1,292,152	
一時金の運用益	11,596	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
資本的支出	135,386	ER 更新費の 12 年間平均額を基に計上
純収益	1,168,362	
還元利回り	4.6%	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	24,900,000	
割引率	4.3%	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、不動産投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	4.7%	保有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	19,100,000	
土地比率	89.4%	
建物比率	10.6%	

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。

(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。

(注3) 鑑定評価額は準共有持分 35.0%に係る数値を記載し、その他の数値は本物件全体について記載しています。

以上

【添付資料】

参考資料 2019 年 12 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】 2019年12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(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	2006年6月29日	22,552	8.1	50.3
	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-9	興和白金台ビル	2010年12月24日	4,705	1.7	
	I-10	台場ガーデンシティビル	2011年2月4日	11,000	3.9	
	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	6.8	
	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		
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	4.9
			2014年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.0	
II-2	JEI西本町ビル (注5)	2007年3月28日	6,339	2.3		
II-3	大阪興銀ビル (底地)	2013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	2006年6月27日	13,890	5.0	36.2
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	3.9	
	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 (注5)	2007年10月26日	30,400	10.9	
	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	8.5
	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				279,433	100.0	100.0

(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。)を記載しています(単位未満は切り捨て)。

(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。



Japan Excellent, Inc.

(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) 2019年12月期末時点において、本投資法人が保有している（予定の）準共有持分95%に係る数値を記載しています。