

平成29年12月13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)

資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ  
(赤坂ガーデンシティ・第44興和ビル)

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の譲渡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	②	合計
(1) 物件名称	赤坂ガーデンシティ	第44興和ビル	-
(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)	22,500百万円	1,890百万円	24,390百万円
(4) 想定帳簿価額 (注2) (注3)	23,103百万円	1,001百万円	24,105百万円
(5) 譲渡価格と想定帳簿価額の差額 (3)-(4) (注2) (注4)	-603百万円	888百万円	284百万円
(6) 売買契約締結日	平成29年12月13日		-
(7) 譲渡日	平成29年12月20日		-
(8) 貸借先	株式会社 第一ビルディング	新日鉄興和不動産 株式会社	-
(9) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。		-

(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) 「想定帳簿価額」とは、当該物件の譲渡日(平成29年12月20日)時点における想定帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡価格と想定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、各々の譲渡資産を「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、かねてより築年数の経過した物件の入替によりポートフォリオの質的向上を図ってまいりましたが、それに加えて今般、足元の不動産売買市況の活況に鑑み、低収益物件の譲渡による、ポートフォリオの収益性向上と体質強化に取り組むことといたしました。

今般譲渡する赤坂ガーデンシティは、立地・スペックに優れる物件ですが、NOI 利回り及び償却後利回りが本投資法人の平均を下回り、含み損を抱える状態が継続しています。

第44 興和ビルは、これまで高い収益性を維持してきた物件ですが、築年数が33年と、本投資法人ポートフォリオ全体の平均築年数20年を大幅に超過しており、将来の競争力低下が懸念されています。

今般の譲渡により、ポートフォリオの利回りが上昇するほか、含み益の増加に伴う1口当たりNAV等の指標の改善が図ると共に、将来の収益性向上に資する物件の取得余力を創出し、中長期的なポートフォリオの収益力強化を目指すものであります。

### 本2物件譲渡による財務指標等の変化(注)

	譲渡前	譲渡後	差異
①NOI 利回り	4.70%	4.87%	0.17pt
②償却後 NOI 利回り	3.34%	3.43%	0.09pt
③1口当り NAV	125,638 円	128,456 円	2,818 円
④総資産 LTV	47.9%	43.4%	-4.5pt

(注) 算出方法は下記のとおりです。

#### ①・②

譲渡前：第22期の保有物件の利回りの実績(年換算値)と、第23期追加取得物件の、取得時想定利回りを加重平均。

譲渡後：譲渡前の数値から、本2物件の数値を除外して算出。

#### ③

譲渡前：第22期末時点の1口当りNAVに、第23期追加取得物件の取得時の「鑑定評価額と帳簿価額の差額」(発行済投資口数で除したもの)を加算。

譲渡後：譲渡前の数値から、本2物件の「鑑定評価額と帳簿価額との差額」(発行済投資口数で除したもの)を減算。

#### ④

譲渡前：第22期末時点のLTV(総資産ベース)に、第23期追加取得物件取得による資産・有利子負債の増加額を反映。

譲渡後：譲渡前の数値から、本2物件の譲渡による資産・有利子負債の減少見込額を反映。

## 3. 譲渡及び貸借の解消予定資産の概要

### ①赤坂ガーデンシティ

物件の名称	赤坂ガーデンシティ(物件番号：I-7)	
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	平成19年3月28日から平成38年6月30日	
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂四丁目15番1号	
用途 <sup>(注1)</sup>	事務所・店舗・駐車場	
構造 <sup>(注1)</sup>	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建	
面積 <sup>(注1)</sup>	土地	6,888.97 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(延床面積)</sup>	46,776.76 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権(共有)



Japan Excellent, Inc.

(注2)	建物	区分所有権 (共有を含む)
建築時期 (注1)		平成18年1月
取得価格		24,169 百万円
鑑定評価額		19,100 百万円
価格時点		平成29年11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 (注3)		1.59% (SOMPO リスケ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
賃貸可能面積 (注4)		9,262.62 m <sup>2</sup>
賃貸面積 (注5)		9,262.62 m <sup>2</sup>
テナント総数 (注6)		1
月額契約賃料 (注7)		67,570 千円
敷金・保証金等 (注8)		642,732 千円
稼働率 (注9)		100%

②第44興和ビル

物件の名称	第44興和ビル (物件番号: III-6)	
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	平成18年2月1日から平成38年6月30日	
所在地 (住居表示)	東京都目黒区東山一丁目2番7号	
用途 (注1)	事務所	
構造 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
面積 (注1)	土地	699.87 m <sup>2</sup>
	建物 (延床面積)	3,359.55 m <sup>2</sup>
所有形態 (注2)	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期 (注1)	昭和59年7月	
取得価格	1,150 百万円	
鑑定評価額	1,810 百万円	
価格時点	平成29年11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 (注3)	5.27% (SOMPO リスケ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	
賃貸可能面積 (注4)	2,549.71 m <sup>2</sup>	
賃貸面積 (注5)	2,549.71 m <sup>2</sup>	
テナント総数 (注6)	1	
月額契約賃料 (注7)	12,776 千円	
敷金・保証金等 (注8)	109,349 千円	
稼働率 (注9)	100%	

(注1)「用途」「構造」「面積」「建築時期」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)「所有形態」については、信託受託者の所有形態を記載しています。

(注3)「地震PML (Probable Maximum Loss)」とは、当該地域で予想される最大規模の地震 (475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替工事費に占める割合(%)を示したものをいいます。

(注4)「賃貸可能面積」は、平成29年10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。



Japan Excellent, Inc.

- (注5)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際に本投資法人、信託受託者又は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、原則として、平成29年10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。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を含むものとし、当該マスターリースに係る賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、平成29年10月31日現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて賃貸面積を算出しています。本書において賃貸面積を元に数値を算定する場合、同様とします。
- (注6)「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場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得しているため、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。
- (注7)「月額契約賃料」は、原則として、平成29年10月31日現在において本投資法人、信託受託者又は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。但し、賃料がシブスルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）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8)「敷金・保証金等」は、原則として、平成29年10月31日現在において本投資法人、信託受託者又は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（但し、賃料がシブスルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に基づく借借人の敷金・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。
- (注9)「稼働率」は、平成29年10月31日現在における信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- (注10) 赤坂ガーデンシティは、平成29年8月10日付で、物件の資産価値・流動性の向上を図る方針に合致するものとして、持分を追加取得しています。これにより、本物件の全所有面積に占める保有割合は、追加取得前の31.08%から32.83%となっていますが、今般、持分の全てを売却するものです。詳細は、平成29年8月7日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（赤坂ガーデンシティ（持分追加取得）」をご覧ください。

#### 4. 譲渡先の概要

##### ①赤坂ガーデンシティ

商号	薬研坂特定目的会社	
本店所在地	東京都千代田区平河町一丁目6番15号	
代表者	取締役 稲葉 孝史	
資本の額	100,000円（平成29年11月30日現在）	
出資者	買主の同意が得られないため非開示	
設立年月日	平成29年10月24日	
投資法人・資産運用会社との関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	平成29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	譲渡先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

##### ②第44興和ビル

商号	新日鉄興和不動産株式会社	
本店所在地	東京都港区南青山一丁目15番5号	
代表者	代表取締役社長 永井幹人	
資本の額	198億円（平成29年3月31日現在）	
大株主	新日鐵住金株式会社 第一生命保険株式会社 日本生命保険相互会社 ユニゾホールディングス株式会社（平成29年3月31日現在）	
設立年月日	平成9年3月24日	
投資法人・資産運用会社との関係	資本関係	平成29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5.5%）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	平成29年6月30日現在において、本資産運用会社の役員のうち10名が、譲渡先からの出向者です。
	取引関係	平成29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	譲渡先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

#### 5. 媒介の概要

該当ありません。

#### 6. 第44興和ビルに係る本資産運用会社の利害関係について

第44興和ビルの譲渡先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. 譲渡及び貸借の解消の日程

平成29年12月13日	譲渡及び貸借の解消の決定
平成29年12月13日	契約締結
平成29年12月20日	受渡期日

#### 8. 決済方法

本2物件の譲渡及び貸借の解消時に一括して決済を行う予定です。

#### 9. 今後の見通し

本2物件の譲渡により、譲渡益が発生する見込みですが、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第65条の7)を適用し、譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保する予定です。従って、本投資法人の平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29年12月31日)の運用状況の予想についての修正はありません。

また、平成30年6月期(平成30年1月1日～平成30年6月30日)の運用状況については、本2物件譲渡及び貸借の解消の影響もありますが、他の保有物件の運用に係る諸経費等の見通し及び圧縮積立金の水準等を総合的に勘案した結果、当該運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点で運用状況の予想についての修正はありません。



Japan Excellent, Inc.

10. 本2物件の鑑定評価書概要

①赤坂ガーデンシティ

鑑定評価額	19,100百万円
鑑定評価機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	平成29年11月1日

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
収益価格	19,100,000	
直接還元法による価格	19,400,000	
運営収益	910,783	
可能総収益	938,952	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上
空室等損失等	28,169	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	235,460	
維持管理費 PMフィー(注2)	97,842	維持管理費については過年度実績額をはじめ現行及び類似不動産の水準を参考に個別性を、PMフィーについては契約条件を参考に類似不動産の水準及び個別性を、それぞれ考慮して計上
水道光熱費	51,220	過年度実績額を考慮の上計上
修繕費	1,426	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	6,795	委託契約の内容を踏まえ、類似データ等を参考に査定
公租公課	77,723	平成29年度の課税標準額に基づき計上
損害保険料	454	現行の保険料を基準に、類似データと比較の上査定
その他費用	0	
運営純収益	675,323	
一時金の運用益	6,882	運用利回りを1.0%として運用益を査定
資本的支出	3,432	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の見積額を基準とし、類似データ等を参考に査定
純収益	678,773	
還元利回り	3.5%	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	18,800,000	
割引率	3.1%	上記還元利回りを基本とし、経済成長率・市場動向予測等を勘案し査定
最終還元利回り	3.7%	上記還元利回りを基本とし、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	20,200,000	
土地比率	84.3%	
建物比率	15.7%	

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	特になし
----------------------------	------



Japan Excellent, Inc.

② 第44 興和ビル

鑑定評価額	1,810 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 29 年 11 月 1 日

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
収益価格	1,810,000	
直接還元法による価格	1,830,000	
運営収益	171,155	
可能総収益	182,335	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上
空室等損失等	11,180	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	59,441	
維持管理費 PM フィー (注2)	26,160	維持管理費については過年度実績額をはじめ現行及び類似不動産の水準を参考に個別性を、PM フィーについては契約条件を参考に類似不動産の水準及び個別性を、それぞれ考慮して計上
水道光熱費	15,800	過年度実績額を考慮の上計上
修繕費	4,966	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	886	委託契約の内容を踏まえ、賃借人の想定回転期間をもとに査定して計上
公租公課	11,353	平成 29 年度の課税標準額に基づき計上
損害保険料	226	現行契約に基づく保険料と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	50	町内会費を計上
運営純収益	111,714	
一時金の運用益	927	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
資本的支出	12,140	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査定
純収益	100,501	
還元利回り	5.5%	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査定
DCF 法による価格	1,790,000	
割引率	5.2%	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	5.8%	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査定
積算価格	1,570,000	
土地比率	90.7%	
建物比率	9.3%	

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

【添付資料】

参考資料 本2 物件譲渡及び賃借の解消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：<http://www.excellent-reit.co.jp/>



Japan Excellent, Inc.

【参考資料】 本2物件譲渡及び貸借の解消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	8.4	47.4
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	3.5	
	I-3	J E I 浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	3.1	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	6.6	
			平成25年2月5日	10,289	3.8	
			合計	28,146	10.4	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	1.7	
	I-10	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	4.1	
	I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日	7,080	2.6	
			平成26年2月4日	12,000	4.4	
			合計	19,080	7.1	
	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	11,431	4.2	
I-15	マンサード代官山	平成28年7月1日	11,420	4.2		
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	平成18年6月27日	4,300	1.6	5.2
			平成26年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.1	
	II-2	J E I 西本町ビル	平成19年3月28日	6,673	2.5	
II-3	大阪興銀ビル(底地)	平成25年2月5日	1,770	0.7		
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	5.1	40.2
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	4.1	
	III-3	J E I 本郷ビル	平成18年6月29日	5,400	2.0	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	1.4	
			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	1.7	
	III-7	J E I 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	2.4	
	III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	11.8	
	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	2.4		
III-12	日石横浜ビル	平成27年4月1日	24,500	9.1		
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	J E I 京橋ビル	平成23年9月1日	3,308	1.2	7.2
	IV-3	J E I 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	2.0	
	IV-5	青葉通プラザ	平成26年2月4日	2,120	0.8	
	IV-6	大和南森町ビル	平成26年2月4日	4,410	1.6	
	IV-7	J E I 那覇ビル	平成27年12月7日	1,380	0.5	
合計				270,047	100.0%	100.0

(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。

(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。