

2022年2月17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
(新富町ビル)

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

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	新富町ビル	
(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 <small>(注1)(注2)</small>	3,100百万円	
	①1,240百万円 (準共有持分40%)	②1,860百万円 (準共有持分60%)
(4) 帳簿価額 <small>(注2)(注3)</small>	1,737百万円	
(5) 譲渡価格と帳簿価額の差額 <small>(注2)(注4)</small> (3)-(4)	1,363百万円	
(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	後記「5. 媒介の概要」をご参照ください。	
(8) 売買契約締結日	2022年2月17日	
(9) 譲渡日 (予定)	2022年7月22日	2023年1月26日
	2022年7月22日	2023年1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、2021年12月31日現在の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡価格と2021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. 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、本物件が築30年超を経過し、外壁補修を始め今後多額の工事費用の負担の発生が見込まれること、及び今後のリーシング環境が不



Japan Excellent, Inc.

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、一部を分配金に充当し、残額は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予定です。

3. 譲渡予定資産の概要

物件の名称	新富町ビル (物件番号：I-13)				
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	2012年9月30日から2022年3月27日 (注1)				
所在地 (住居表示)	東京都中央区入船三丁目10番9号				
用途 (注2)	店舗・事務所				
鑑定評価額	2,090百万円				
価格時点	2022年2月1日				
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所				
賃貸借の内容					
賃貸可能面積 (注3)	2,378.54 m ²				
賃貸面積 (注4)	2,378.54 m ²				
テナント総数	11				
月額契約賃料 (注5)	10,489千円				
敷金・保証金等 (注6)	88,402千円				
稼働率	2019年 12月末	2020年 6月末	2020年 12月末	2021年 6月末	2021年 12月末
	100.0%	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。本投資法人は、譲渡日までに信託受託者との間で信託期間の延長について合意する予定です。

(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、2021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2021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、2021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。) 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	ヒューリック株式会社
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
役員に関する事項	代表取締役社長 吉留 学
資本金の額	111,609百万円 (2021年12月31日現在) (連結)
純資産	638,332百万円 (2021年12月31日現在) (連結)
総資産	2,207,325百万円 (2021年12月31日現在) (連結)
設立年月	1957年3月
主な事業内容	不動産業
大株主 (持分比率)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (8.15%) 明治安田生命保険相互会社 (6.21%) 損害保険ジャパン株式会社 (5.51%) 東京建物株式会社 (5.31%) (2021年12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	該当ありません
	人的関係	
	取引関係	
	関連当事者への 該当状況	

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	
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9月30日現在)	
純 資 産	225,690 百万円 (2021年9月30日現在)	
総 資 産	1,028,176 百万円 (2021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	
媒 介 手 数 料	金 46,500,000 円 (消費税等別)	
大株主 (持株比率)	日本製鉄株式会社 (45.00%) エムエル・エステート株式会社 (11.90%) 第一生命保険株式会社 (4.91%) 日本生命保険相互会社 (4.67%) (2021年9月30日現在)	
本投資法人・本資産運用会社 と媒介者の関係	資本関係	2021年12月31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12月31日現在において、本資産運用会社の役職員のうち8名が、媒介者からの出向者です。
	取引関係	2021年6月期において、本投資法人は媒介者より「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。

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定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、当該規定に従い、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。



Japan Excellent, Inc.

7. 決済方法

譲渡日毎に代金一括決済

8. 今後の見通し

本物件譲渡による2022年6月期(2022年1月1日～2022年6月30日)及び2022年12月期(2022年7月1日～2022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「2021年12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	新富町ビル
鑑定評価額	2,090 百万円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2022 年 2 月 1 日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	2,090,000	
直接還元法による価格	2,060,000	
運営収益	138,244	
可能総収益	145,055	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案の上査定
空室等損失等	6,811	中長期安定的な稼働率（空室率）を査定
運営費用	40,639	
維持管理費 PM フィー ^(注2)	14,038	維持管理費については、現行の BM 契約条件を基に、過年度実績や類似不動産の費用水準等を、PM フィーについては、現行の PM 契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して、それぞれ査定
水道光熱費	10,160	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	6,361	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	505	現行の PM 契約条件を基に、類似不動産の費用水準や想定したテナントの更改率（平均回転期間）等を勘案して査定
公租公課	9,191	直近の実額を採用
損害保険料	256	直近の実額を採用
その他費用	128	現行の契約条件、過去の実績等に基づき査定
運営純収益	97,605	
一時金の運用益	704	現行の賃貸借契約に基づく敷金や類似不動産の敷金等を基に、新規契約時に想定される敷金月数を査定し、これに想定稼働率を乗じた額に運用利回り（1.0%と想定）を乗じたものを計上
資本的支出	13,883	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	84,426	
還元利回り	4.1%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF 法による価格	2,100,000	
割引率	3.9%	割引率については、対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナント形態等の個別性を反映し、最終還元利回りについては、売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等も考慮してそれぞれ査定
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	1,580,000	
土地比率	86.1%	
建物比率	13.9%	

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 2023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】 2023年6月期末のポートフォリオ一覧（予定）

以下では、2021年12月期末現在の保有物件に加え、興和白金台ビルの信託受益権の譲渡（詳細については2021年8月18日付「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）」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予想が変動する可能性があります。

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	2006年6月29日	22,552	8.0	51.5
	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	10.0	
	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-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	3.6		
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	1.7	
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	32.7
	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	1.3	
			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	7.4	
	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	8.7	
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	IV-2	JEI京橋ビル	2011年9月1日	3,308	1.2	10.0



Japan Excellent, Inc.

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	
	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堺ビル	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				280,158	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。