

2025年12月18日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 佐藤 正浩
 (コード番号: 8987)

資産運用会社名
 シェパソ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 稲垣 修
 問合せ先 経営企画部長 姫野 元治
 TEL. 03-5412-7911 (代表)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ (仙信ビル)

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、資産(国内不動産)の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)につき下記のとおり決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本譲渡の概要

① 譲渡予定資産の名称	仙信ビル
② 譲渡予定資産	不動産
③ 譲渡予定価額 ^(注1)	1,711百万円
④ 帳簿価額 ^{(注2) (注3)}	1,711百万円
⑤ 譲渡予定価額と帳簿価額の差額 ③ - ④ ^{(注2) (注4)}	▲0百万円
⑥ 譲渡先	非開示 ^(注5)
⑦ 媒介の有無	有
⑧ 売買契約締結日(予定)	2025年12月19日
⑨ 譲渡日(予定)	2025年12月19日
⑩ 代金受取日(予定)	2025年12月19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、2025年6月30日現在の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡予定価額と2025年6月30日現在の帳簿価額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。

(注5) 譲渡先の概要は、下記「4. 譲渡先の概要」のとおりです。

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。譲渡予定資産については、低稼働率による利回り低迷とリーシング活動の長期化に加え、含み損を抱える状態が継続していたこと、築41年と老朽化が進んでいたこと等から、譲渡予定価格が帳簿価格を若干下回るものの、上記戦略に基づき譲渡を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

物件の名称	仙信ビル (物件番号：IV-9)				
特定資産の種類	不動産				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区中央一丁目6番27号				
用途 ^(注1)	事務所・店舗・駐車場				
鑑定評価額	1,570百万円				
価格時点	2025年6月30日				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
賃貸可能面積 ^(注2)	2,203.69 m ²				
賃貸面積 ^(注3)	1,565.10 m ²				
テナント総数	17				
月額契約賃料 ^(注4)	5,035千円				
敷金・保証金等 ^(注5)	45,847千円				
稼働率	2023年 12月末	2024年 6月末	2024年 12月末	2025年 6月末	2025年 10月末
	88.0%	88.0%	87.4%	69.0%	71.0%

(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)「賃貸可能面積」は、2025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。

(注3)「賃貸面積」は、2025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。

(注4)「月額契約賃料」は、2025年10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。)につき千円未満を切り捨てた金額の合計額を記載しています。

(注5)「敷金・保証金等」は、2025年10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(駐車場に係るものを除き、返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額とします。)の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

本投資法人及び本資産運用会社と媒介者との間には、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、媒介者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。

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

譲渡先は、投信法に定める利害関係人等及び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」のいずれにも該当しません。

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2025年12月期(2025年7月1日~2025年12月31日)及び2026年6月期(2026年1月1日~2026年6月30日)の運用状況の予想への影響は軽微であり、変更はありません。

9. 譲渡予定資産の鑑定評価書概要

物件名称	仙信ビル
鑑定評価額	1,570百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年6月30日

(単位:千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	1,570,000	
直接還元法による価格	1,670,000	
運営収益	112,391	
可能総収益	118,306	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	5,915	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	35,586	
維持管理費	10,377	維持管理費については、契約に基づき査定
PMフィー ^(注2)		PMフィーについては収益事例、契約に基づき査定
水道光熱費	10,592	実績に基づき査定
修繕費	3,160	ER及び類似事例等に基づく数値を基に査定
テナント募集費用等	939	仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	9,975	公租公課関係資料に基づく実額を計上
損害保険料	205	保険資料に基づく実額を計上
その他費用	337	リース代、町内会費等を計上
運営純収益	76,804	
一時金の運用益	627	運用利回りを1.0%として運用益を査定
資本的支出	7,110	ER及び類似事例等に基づく数値を基に査定
純収益	70,321	
還元利回り	4.2%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りととの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF法による価格	1,530,000	
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、対象不動産に係る個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,480,000	
土地比率	84.6%	
建物比率	15.4%	

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

【添付資料】

参考資料 2026年1月末日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/>

【参考資料】 2026年1月末日のポートフォリオ一覧（予定）

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	大森ベルポード館	2006年6月29日	22,552	7.9	64.2
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.3	
	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	9.8	
	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	6.7	
	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	2.2		
I-18	BIZCORE神保町	2021年6月25日	10,200	3.6		
		2025年9月29日	660	0.2		
	合計		10,860	3.8		
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	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	2024年4月26日	13,100	4.6		
I-22	アークヒルズフロントタワー	2025年4月15日	17,250	6.0		
エリアⅡ 大阪市中部 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	8.0
			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	1.7	
			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	2.7		
エリアⅢ エリアⅠを除く 東京都及び 東京都近郊域 (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	4.9	19.8
			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	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	2.3	
	III-12	日石横浜ビル	2015年4月1日	24,500	8.6	
	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		
III-15	浦和SHビル	2025年10月31日	1,760	0.6		
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	8.1
	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-10	札幌大手町ビル	2021年12月1日	4,069	1.4		
合計				285,941	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、百万円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」は、天神、博多駅前地区等をいいます。