

平成 26 年 3 月 24 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 長谷川 渉
TEL.03-5412-7911 (代表)

資産の取得に関するお知らせ(NHK 名古屋放送センタービル(持分追加取得))

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の追加取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 追加取得の概要

- (1) 物 件 名 称: NHK 名古屋放送センタービル(以下「本物件」といいます。
但し、共有持分等の追加取得(詳細は後記「3. 取得資産の内容」のとおり。
以下、取得する持分を「本持分」といいます。)
- (2) 取 得 資 産: 不動産
- (3) 取 得 価 格: 1,310,000,000 円
- (4) 売 買 契 約 締 結 日: 平成 26 年 3 月 24 日
- (5) 取 得 日: 平成 26 年 3 月 24 日
- (6) 取 得 先: 売主より開示の同意が得られていないため、記載していません。
- (7) 取 得 資 金: 自己資金により取得
- (8) 決 済 方 法: 取得時一括決済

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本持分を追加取得いたします。なお、本持分の追加取得の決定に際して評価した点は以下のとおりです。

(1) 立地

本物件の所在する栄地区は、一般的なオフィスに加え、集客型や営業拠点等の多様なオフィスが見られる名古屋の中心的なオフィスエリアであるだけでなく、名古屋圏最大の商業地区として、大手百貨店や高級ブランドショップ、専門店等が集積する、商業繁華性にも優れたエリアとなっています。

本物件は、飲食店街やバスターミナルを併設した立体公園オアシス 21 に直結し、地下鉄東山線・名城線「栄」駅、名古屋鉄道瀬戸線「栄町」駅のいずれにも徒歩 2 分と高い交通利便性を有しており、また、NHK 名古屋放送局があることから、栄地区のランドマーク的な存在となっています。

(2) 建物施設

本物件は、地上 22 階地下 4 階建の大規模な高層オフィスビルで、正面に立体公園オアシス 21 の開放的な空間があることから非常に優れた視認性を有します。基準階の貸室面積は 536 坪で、大規模なオフィスニーズにも対応が可能です。また、エレベーターは高層用 5 基、低層用 5 基を設置し、スムーズなビル内移動を実現しており、大型駐車場(140 台)も備えています。さらに、館内にはコンビニエンスストアや多様な飲食店が軒を連ねるレストラン街(地下 2 階)、6 階オフィスロビーから最上階まで続く吹き抜けや屋上庭園を有する等、機能性と快適性を兼ね備えたオフィスビルです。

(3) 資産運営管理効率と資産価値の向上

本持分の追加取得により、資産運営管理効率の向上及び資産価値の向上が期待できるものと判断いたしました。

3. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

物件の名称		NHK 名古屋放送センタービル
特定資産の種類		不動産 ^(注1)
所在地	地番 ^(注2)	愛知県名古屋市東区東桜一丁目 1301 番 1
	住居表示	愛知県名古屋市東区東桜一丁目 13 番 3 号
用途 ^(注2)		事務所・店舗・倉庫・駐車場
面積 ^{(注2)(注3)}	土地	7,927.36 m ²
	建物	80,809.95 m ²
構造 ^(注2)		鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 4 階付地上 22 階建
建築時期 ^(注2)		平成 3 年 7 月 3 日
設計者		株式会社日建設計
施工者		大成建設株式会社、鹿島建設株式会社、矢作建設工業株式会社
建築確認機関		名古屋市
所有形態 ^(注4)	土地	借地権(準共有)(持分割合 10/100) ^(注5)
	建物	区分所有権(共有)(持分割合 10/100 及び 69,040/1,000,000) ^(注6)
鑑定評価額		1,310,000,000 円
価格時点		平成 25 年 11 月 30 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7)		5.51%(損保ジャパン日本興亜リスク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
プロパティ・マネジメント会社 ^(注8)		星光ビル管理株式会社
マスターリース会社		なし
特記事項		本物件の区分所有者(土地所有者を含みます。)間の基本協定及び本

	<p>物件に係る管理規約において、共有者は建物の持分を原則として譲渡することができず、例外的に土地所有者でもある他の区分所有者の同意を得て譲渡できること、その際他の区分所有者に協議期間を 75 日として優先して譲渡の申入れを行うこと、第三者に譲渡するときは譲渡条件を開示すること等が定められています。</p>
--	--

(注 1) 取得資産の種類です。

(注 2) 「地番」、「面積」及び「建築時期」については、登記簿上の表示をもとに記載しており、「用途」及び「構造」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 3) 「面積」については、敷地全体、建物一棟の面積を記載しています。

(注 4) 「所有形態」については、本投資法人が今回追加取得する権利とその持分の割合を記載しています。ここで、「区分所有権」とは、区分所有建物の専有部分の所有権を意味します。

(注 5) 本持分の追加取得後、本投資法人が保有する持分の割合は、既に保有している持分と併せて 42/100 となります。

(注 6) 本投資法人が持分を取得する専有部分は、①地下 3 階ないし地下 1 階、2 階、3 階、6 階ないし 8 階及び 10 階ないし 22 階の事務所・店舗等(30,034.56 m²)、並びに②地下 4 階ないし地上 1 階及び 3 階の駐車場・機械室等(11,800.42 m²)です。本投資法人が今回追加取得する持分の割合は、①について 10/100、②について 69,040/1,000,000 であり、本持分の追加取得後、本投資法人が保有する持分の割合は既に保有している持分と併せて、①につき 42/100、②につき 289,968/1,000,000 となります。

(注 7) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、50 年間の超過確率 10% の損失を生じる地震による 90% 非超過損失の、建物再調達価格に対する比率です。

(注 8) 「プロパティ・マネジメント会社」については、本書の日付現在委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(2) テナントの内容

賃貸可能面積	2,801.52 m ² (注 1)				
賃貸面積	2,685.36 m ² (注 2)				
テナント総数	29(注 3)				
月額契約賃料	—(注 4)				
敷金・保証金等	—(注 4)				
稼働率の推移	平成 21 年 12 月末	平成 22 年 12 月末	平成 23 年 12 月末	平成 24 年 12 月末	平成 25 年 12 月末
	93.9%	90.6%	90.6%	96.8%	95.9%

(注 1) 平成 25 年 12 月末日時点における、共有する専有部分の総賃貸可能面積に追加取得する持分の割合(10/100)を乗じた面積を記載しています。

(注 2) 平成 25 年 12 月末日時点における、共有する専有部分の総賃貸面積に追加取得する持分の割合(10/100)を乗じた面積を記載しています。

(注 3) 「テナント総数」については、平成 25 年 12 月末日時点のものを記載しています。

(注 4) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」については、他の共有者の同意を得られないため、記載していません。

4. 売主の概要

売主は国内の一般事業法人ですが、売主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、本投資法人及び資産運用会社と当該売主の間には、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、当該売主並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

取得資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。



Japan Excellent, Inc.

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 取得資産に係る本資産運用会社の利害関係について

該当ありません。

8. 取得の日程

平成 26 年 3 月 24 日 取得決定
平成 26 年 3 月 24 日 売買契約締結
平成 26 年 3 月 24 日 引渡し

9. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の平成 26 年 6 月期(平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日)及び平成 26 年 12 月期(平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日)の運用状況への影響は軽微であり、平成 26 年 2 月 17 日付決算短信において公表いたしました平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月期の運用状況の予想に変更はありません。

以上

【添付資料】

参考資料1 鑑定評価書の概要
参考資料2 本物件の収支見込
参考資料3 本持分取得後のポートフォリオ一覧
参考資料4 本物件の外観写真

※ 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1】 鑑定評価書の概要
II-1 NHK名古屋放送センタービル

(単位: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 25 年 11 月 30 日
鑑定評価額	1,310
収益価格	1,310
直接還元法による収益価格	1,330
運営収益	183
潜在総収益	193
空室等損失	9
運営費用	87
運営純収益 (NOI)	96
一時金の運用益	2
資本的支出	22
純収益 (NCF)	75
還元利回り	5.7%
DCF 法による収益価格	1,290
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.9%
積算価格	1,310
土地価格／土地比率	534／40.8%
建物価格／建物比率	775／59.2%

(注) 金額は百万円未満を切り捨てています。また、持分追加取得部分の表記です。

【参考資料 2】 本物件の収支見込

(単位:百万円)

収益	184
費用(減価償却費を除く。)	84
NOI(Net Operating Income)	100

収支見込の前提

上記の数値は、本投資法人が取得する持分に係る取得年度の特異要因を排除した年間の想定数値です。
(当期の予想数値ではありません。)



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 本持分取得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	8.5	55.8
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	3.6	
	I-3	JEI浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	3.1	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	1.9	
			平成22年10月29日	2,390	0.9	
		合計		7,430	2.8	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	8.8	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	6.7	
			平成25年2月5日	10,289	3.9	
		合計		28,146	10.6	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	1.8	
	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-11	第35興和ビル	平成23年11月25日	8,280	3.1	
	I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日	7,080	2.7	
平成26年2月4日			12,000	4.5		
	合計		19,080	7.2		
I-13	新富町ビル	平成24年3月28日	1,750	0.7		
I-14	興和西新橋ビル	平成25年3月28日	3,931	1.5		
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	5.3
			平成26年3月24日	1,310	0.5	
		合計		5,610	2.1	
	II-2	JEI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	5.2	32.1
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	4.1	
	III-3	JEI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	1.8	
	III-6	第44興和ビル	平成18年6月27日	1,150	0.4	
	III-7	JEI両国ビル	平成18年6月27日	2,550	1.0	
	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	12.1		
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		
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	平成23年9月1日	3,308	1.2	6.8
	IV-3	JEI広島八丁堀ビル	平成24年5月22日	2,760	1.0	
	IV-4	SE山京ビル	平成25年3月1日	5,500	2.1	
	IV-5	青葉通ブラザ	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	1.7	
合計				265,407	100.0	100.0



Japan Excellent, Inc.

- (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。)に記載しています。百万円未満を切り捨てています。
- (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。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料4】 本物件の外観写真

