

平成 29 年 8 月 7 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))

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、資産の追加取得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. 取引の概要

- (1) 物件名称: 赤坂ガーデンシティ(以下「本物件」といいます。)
但し、土地及び建物の専有部分の持分の追加取得(詳細は後記「3. 取得予定資産の内容」のとおり。以下、取得する持分を「本持分」又は「取得予定資産」といいます。)
- (2) 取得予定資産: 不動産
- (3) 取得予定価格: 869,591,115 円 (注1)
- (4) 売買契約締結日: 平成 29 年 8 月 7 日
- (5) 取得予定日: 平成 29 年 8 月 10 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: 借入金 (注2)
- (8) 決済方法: 取得時一括決済
- (9) 取得の方法: 本投資法人は、受託者をみずほ信託銀行株式会社とし、本物件の一部を主たる信託財産とする信託の受益権を既に保有しています。本投資法人は、本持分の追加取得後直ちにこれを上記信託に追加信託する予定です。

(注1) 「取得予定価格」は、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注2) 借入金の詳細については、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。



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、ポートフォリオの充実を図るため、取得予定資産の取得を決定しました。

本投資法人は、既に本物件につき、5階から9階における区分所有権、10階における区分所有権の共有持分及び土地の共有持分に係る信託の受益権を保有しており、着実に運用実績を重ねてきました。現在保有する専有部分の面積(注1)は、本物件の全専有部分の面積の約31.08%を占めます。本持分取得後は、この割合は約32.83%となり、本持分の追加取得は、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本資産運用会社は判断しています。

なお、取得決定に際して評価した点は、下記「3. 取得予定資産の内容」欄における「取得予定資産の評価」欄をご参照ください。

(注1) 共有持分を保有する専有部分については、実際の面積に持分の割合を乗じた面積であるものと仮定して算出しています。以下同じ。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の評価

A. 立地

本物件の位置する「赤坂」地区は、港区の北東に位置し、地区内及びその外周には東京メトロ「赤坂見附」駅、同「赤坂」駅、同「溜池山王」駅、同「国会議事堂前」駅、東京メトロ及び都営地下鉄「青山一丁目」駅の5駅に地下鉄6路線が乗り入れており、優れた交通網を形成しています。また、当地区は中央省庁等の公的機関が集まる「内幸町・霞ヶ関・永田町」地区に隣接するオフィス街として、再開発ビルを中心に商業・業務機能が高度に集積され、良好な環境を形成しています。

そのなかで本物件は青山通りに近接し、「青山一丁目」駅及び「赤坂見附」駅の双方から近く、東京メトロ銀座線・半蔵門線・丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線の4路線が利用可能であるなど交通便利性が高く、さらなる発展が見込まれる立地であると評価しています。

B. 建物・設備

本物件の基準階オフィス面積は 1,554 m²(470.08 坪)で整形無柱空間です。ペリメーターカウンター(窓際の腰壁)を低く設計し広い開口面を確保、窓が三方向にあり、天井高 2,800mm、OAフロア 100mmを確保し、明るく開放感があります。

また、日射熱取得率が普通ガラスの 1/2 となる Low-E ペアガラス(高遮熱断熱複層ガラス)の採用、光回線(専用回線)、メタル回線(公衆回線)など様々な通信メディアに対応できる通信設備、電動ダブルブラインドによる空調効率の向上など、快適性と省エネルギーに配慮した設備を備えています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		赤坂ガーデンシティ
特定資産の種類 ^(注1)		不動産
所在地	地番 ^(注2)	東京都港区赤坂四丁目 1500 番1
	住居表示	東京都港区赤坂四丁目 15 番 1 号
用途 ^(注2)		事務所



Japan Excellent, Inc.

面積 ^(注2)	土地 ^(注3)	6,888.97 m ²
	建物 ^(注4)	46,776.76 m ²
構造 ^(注2)		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
建築時期 ^(注2)		平成18年1月31日
設計者		株式会社日本設計
施工者		鹿島建設株式会社
建築確認機関		日本 ERI 株式会社及び財団法人日本建築センター
所有形態 ^(注5)	土地	所有権(共有)
	建物	区分所有権(共有)
鑑定評価額		1,040,000,000 円
価格時点		平成29年7月31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6)		1.59% (SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成のポートフォリオ 地震 PML 評価報告書による)
担保設定の有無		無し
プロパティ・マネジメント会社 ^(注7)		株式会社第一ビルディング
マスターリース会社 ^(注8)		株式会社第一ビルディング
特記事項		該当ありません。

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 「地番」、「用途」、「面積」、「構造」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ます。また、「用途」は取得予定資産に係る専有部分について、「構造」は一棟の建物について記載しています。

(注3) 本物件の敷地全体について登記簿上表示されている面積を記載しています。本物件の土地は本建物の敷地権登記がなされており、取得する専有部分に係る敷地権の持分は100万分の54,698、本投資法人は今回その1万分の3,173を取得します。

(注4) 一棟の建物全体について登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、本投資法人は今回10階事務所の専有部分(1,527.28 m²)の1万分の3,173の持分を取得します。

(注5) 「所有形態」については、取得予定資産の所有形態を記載しています。なお、「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6) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、想定した予定使用期間(50年間)における発生確率10%を超える地震による被害の程度を、予想損失額の建物再調達価格に対する割合で示したものです。

(注7) 「プロパティ・マネジメント会社」については、本投資法人による取得及び追加信託後に取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注8) 「マスターリース会社」については、本書の日付現在のマスターリース会社を記載しており、本投資法人による取得及び追加信託後も引き続き当該会社をマスターリース会社とする予定です。なお、マスターリース契約における賃料の収受方法は、信託受託者がエンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされている「パス・スルー型」です。マスターリース契約については、下記「(3)テナントの内容」をご参照下さい。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積 ^(注1)	493.08 m ²				
賃貸面積 ^(注2)	493.08 m ²				
テナント総数	1				
月額契約賃料 ^(注3)	非開示				
敷金・保証金等 ^(注3)	非開示				
稼働率の推移	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
	6月末	6月末	6月末	6月末	6月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



Japan Excellent, Inc.

- (注1)「賃貸可能面積」は、今回持分を取得する専有部分における賃貸が可能な面積を意味します。ここでは、当該賃貸可能面積に今回取得する持分の割合(1万分の3,173)を乗じた数値を記載しています。
- (注2)「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ます。ここでは、当該面積に今回取得する持分の割合(1万分の3,173)を乗じた数値を記載しています。
- (注3)「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」については、テナントの同意を得られていないため、開示を差し控えています。

(4) 売主の概要

売主は、複数の個人及び国内の一般事業法人ですが、各売主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各売主の間には、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、各売主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) 物件取得者等の状況

本投資法人及び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。

(6) 媒介の概要

取得予定資産の媒介者は国内の事業会社ですが、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、当該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。

(7) 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

プロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社となる株式会社第一ビルディングは、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。

(8) 取得の予定

平成 29 年 8 月 7 日	取得決定
平成 29 年 8 月 7 日	売買契約締結
平成 29 年 8 月 10 日	引渡し

4. 今後の見通し

取得予定資産の取得予定日は平成 29 年 8 月 10 日であるため、平成 29 年 6 月期(平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日)の運用状況に影響はありません。また、平成 29 年 12 月期(平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日)の運用状況の予想への影響は軽微であり、変更はありません。



Japan Excellent, Inc.

鑑定評価書の概要

物件名称	赤坂ガーデンシティ
鑑定評価額	1,040百万円
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7月31日

(単位：千円 (注1))

項目	内容	概要等
収益価格	1,040,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による収益価格	1,050,000	
運営収益	49,175	
可能総収益	50,696	現行平均賃料等、新規賃料等の水準及び現賃借人の属性等をもとに、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	1,521	代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産の過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働水準を査定の上で計上
運営費用	12,585	
維持管理費 PM フィー (注2)	5,232	維持管理費については過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に個別性を、PM フィーについては予定の契約条件を参考に、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	2,730	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上で計上
修繕費	76	過年度実績額を参考に、管理運営計画、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	362	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	4,161	平成29年度の課税標準額に基づき計上
損害保険料	24	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	
運営純収益	36,590	
一時金の運用益	373	運用利回りを1.0%として運用益を査定
資本的支出	182	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、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で査定
純収益	36,781	
還元利回り	3.5%	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で査定
DCF 法による収益価格	1,030,000	
割引率	3.1%	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	3.7%	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で査定
積算価格	1,060,000	
土地比率	83.6%	
建物比率	16.4%	

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



Japan Excellent, Inc.

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1 取得予定資産の収支見込
- 参考資料2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 取得予定資産の写真・地図

※ 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】 取得予定資産の収支見込

収益	48 百万円
費用（減価償却費を除く）	12 百万円
NOI	36 百万円
NOI 利回り	4.2%
償却後利回り	3.8%

収支見込の前提

上記「収益」、「費用」及び「NOI」の各数値は、取得予定資産に係る取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均です（当期の予想数値ではありません。）。

NOI 利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{NOI 利回り} = \text{NOI} \div \text{取得予定価格}$$

償却後利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{償却後利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格}$$

なお、減価償却費は、エンジニアリング・レポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有物件と同じく耐用年数に応じた定額法により算出しています。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料2】 取得予定資産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(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	平成18年6月29日	22,552	7.6	51.5
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	3.2	
	I-3	JEI浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	2.8	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	7.9	
			平成29年8月10日(予定)	869	0.3	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	6.0	
			平成25年2月5日	10,289	3.5	
			合計	28,146	9.5	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	1.6	
	I-10	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	3.7	
	I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日	7,080	2.4	
			平成26年2月4日	12,000	4.1	
			合計	19,080	6.5	
	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	3,931	1.3	
平成29年8月1日			7,500	2.5		
合計			11,431	3.9		
I-15	マンサード代官山	平成28年7月1日	11,420	3.9		
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	1.5	4.8
			平成26年3月24日	1,310	0.4	
			合計	5,610	1.9	
II-2	JEI西本町ビル	平成19年3月28日	6,673	2.3		
II-3	大阪興銀ビル(底地)	平成25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	平成18年6月27日	13,890	4.7	37.2
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	3.7	
	III-3	JEI本郷ビル	平成18年6月29日	5,400	1.8	
	III-5	川崎日進町ビルディング	平成18年6月27日	3,775	1.3	
			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	1.6			
	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	0.9	
	III-8	海老名プライムタワー	平成19年3月29日	6,470	2.2	
	III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	10.8	
III-10	パンフィックススクエア千石	平成23年12月20日	1,620	0.5		
III-11	コアンティ立川	平成25年2月5日	6,500	2.2		
III-12	日石横浜ビル	平成27年4月1日	24,500	8.3		
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	1.1	6.6
	IV-3	JEI広島八丁堀ビル	平成24年5月22日	2,760	0.9	
	IV-4	SE札幌ビル	平成25年3月1日	5,500	1.9	
	IV-5	青葉通プラザ	平成26年2月4日	2,120	0.7	
	IV-6	大和南森町ビル	平成26年2月4日	4,410	1.5	
	IV-7	JEI那覇ビル	平成27年12月7日	1,380	0.5	
	合計				295,365	

(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。)に記載しています。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。

以上



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 取得物件の写真・地図

