

平成 29 年 7 月 26 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  
(興和西新橋ビル (持分等追加取得))

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： 興和西新橋ビル (以下「本物件」といいます。)  
但し、土地及び建物の区分所有部分の所有権及び持分 (以下「持分等」といいます。) 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、取得する持分等を「本持分等」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： 7,500,000,000 円 (注1)
- (4) 売買契約締結日： 平成 29 年 7 月 26 日
- (5) 取得予定日： 平成 29 年 8 月 1 日
- (6) 取得先： 新日鉄興和不動産株式会社
- (7) 取得資金： 借入金 (注2)
- (8) 決済方法： 取得時一括決済

(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を含みません。

(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. 取引の理由

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。本物件の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。

### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) 取得予定資産の評価

##### A 立地

本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩4分、都営地下鉄三田線「内幸町」駅、東京メトロ「霞ヶ関」駅、JR線「新橋」駅及び現在整備中の東京メトロ日比谷線「(仮称)虎ノ門新駅」(2020年供用開始予定)も利用可能な交通利便性に加え、大通り(愛宕下通り)に面した4方道路の高い視認性も併せ持つ、稀少性の高い立地となっています。虎ノ門周辺は、政界、中央官庁の中心である永田町、霞が関の隣接地域として、オフィス需要が根強いエリアです。さらに、周辺では、大規模なオフィスビルの再開発事業が完了し、あるいは進行中であり、将来的にもオフィスエリアとしての機能向上により、堅実な需要が見込めるため、ポートフォリオ収益性の向上に資するものと判断しています。

##### B 建物・設備

本物件は、大通りに面した広く開放的なエントランスを備えています。本投資法人が取得するオフィス部分の基準階は面積約230坪の無柱空間で、システム天井を採用し、非常用と住居用各1基を含む6基のエレベーターを備え、管理体制は常駐管理に加え24時間機械警備である等、テナントのニーズに十分対応しており、安定的な入居を見込めるものと考えられます。

#### (2) 取得予定資産の概要

物件の名称		興和西新橋ビル
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		不動産
所在地	地番 <sup>(注2)</sup>	東京都港区西新橋二丁目301番1他
	住居表示	東京都港区西新橋二丁目1番1号
用途 <sup>(注3)</sup>		事務所
面積	土地 <sup>(注4)</sup>	2,492.53 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(注5)</sup>	19,418.17 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注2)</sup>		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付16階建
建築時期 <sup>(注2)</sup>		平成8年7月31日
設計者		株式会社日本設計
施工者		株式会社間組
建築確認機関		東京都
所有形態 <sup>(注6)</sup>	土地	所有権(一部共有)
	建物	区分所有権(共有)
鑑定評価額		7,820,000,000円
価格時点		平成29年6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 <sup>(注7)</sup>		3.30%(SOMPOリスク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
プロパティ・マネジメント会社 <sup>(注8)</sup>	新日鉄興和不動産株式会社
マスターリース会社 <sup>(注9)</sup>	新日鉄興和不動産株式会社
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件に係る管理規約において、本物件の区分所有者が本物件を譲渡しようとする場合には、利害関係のない公正な鑑定人の鑑定価格により管理者が買取りできる旨の定めがあります。また、売主との約定により、本投資法人又は売主がそれぞれの保有する本物件の持分等を譲渡する場合には、相手方に通知し、相手方が購入を希望するときは30日間優先的に売買の交渉を行うことを要します。</li> <li>2. 本物件の敷地は複数の筆の土地からなっていますが、かかる土地相互の境界に一部確定していないものがあります。</li> <li>3. 本物件の区分所有者は、敷地のうち他の区分所有者が保有する部分を相互に無償で使用しています。</li> <li>4. 本物件西側の道路は、都市計画道路で拡幅の計画決定がなされていますが、事業決定がなされた場合でも、本物件土地の面積の減少はありません。</li> </ol>

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 「地番」、「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、「構造」は一棟の建物について記載しています。

(注3) 「用途」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。取得予定資産を含む一棟の建物の用途は、事務所、共同住宅及び駐車場ですが、取得予定資産に係る専有部分の用途のみを記載しています。

(注4) 本物件の敷地全体について登記簿上表示されている土地の面積の合計（道路部分 108.62 m<sup>2</sup>を含む）に記載しています。本投資法人は、この一部（6筆；面積合計 389.42 m<sup>2</sup>）について所有権を、他の一部（6筆；面積合計 938.04 m<sup>2</sup>）について所有権の共有持分を取得します（共有持分の割合は筆ごとに異なります）。なお、本投資法人が今回所有権を取得する筆の面積と共有持分を取得する各筆の面積に取得する持分の割合を乗じた数の合計値（1,327.46 m<sup>2</sup>）の敷地全体の面積（道路部分を除く；2,383.91 m<sup>2</sup>）に対する割合は55.7%（小数点第2位を四捨五入。以下同じ）です。本持分等の追加取得後に本投資法人が所有する筆の面積と持分を保有する筆の面積に保有する持分の割合を乗じた数の合計値（2,025.10 m<sup>2</sup>）の上記敷地全体の面積に対する割合は84.9%となる予定です。

(注5) 一棟の建物全体について登記簿上表示されている建物の床面積の合計を記載しています。本投資法人は、このうち、地下1階から15階の事務所部分の専有部分（13,238.09 m<sup>2</sup>）及びその付属建物（倉庫 113.27 m<sup>2</sup>）の共有持分を取得します。本投資法人が今回追加取得する共有持分の割合は52.2%であり、本持分等の追加取得後、本投資法人が保有する共有持分の割合は、既に保有している持分と併せて、79.3%となる予定です。

(注6) 「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7) 「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8) 本書の日付現在のプロパティ・マネジメント会社を記載しており、本投資法人による取得後も引き続き当該会社にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定です。

(注9) 本投資法人による取得後に賃貸する予定のマスターリース会社を記載しています。マスターリースの形態はパス・スルー型です。

### (3) テナントの内容

賃貸可能面積 <sup>(注1)</sup>	5,897.97 m <sup>2</sup>				
賃貸面積 <sup>(注1)</sup>	5,897.97 m <sup>2</sup>				
テナント総数 <sup>(注2)</sup>	5				
月額契約賃料	非開示 <sup>(注3)</sup>				
敷金・保証金等	非開示 <sup>(注3)</sup>				
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) 取得を予定する専有部分の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」(いずれも倉庫等の付属建物及び附属施設は除きます。)に取得を予定する共有持分の割合(52.2%)を乗じた数値を記載しています。
- (注2) 取得予定資産につき、平成29年6月末日時点において売主との間で賃貸借契約が締結されているテナントの数を記載しています。
- (注3) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」については、他の共有者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

名 称	新日鉄興和不動産株式会社	
所在地	東京都港区南青山一丁目15番5号	
役員に関する事項	代表取締役社長 永井 幹人	
資本金の額	198億円(平成29年3月31日現在)	
純資産	132,684百万円(平成29年3月31日現在)	
総資産	639,434百万円(平成29年3月31日現在)	
主な事業内容	不動産業	
設立年月日	平成9年3月24日	
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)	
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	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職員のうち10名が、売主からの出向者です。
	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	該当事項はありません。

(5) 物件取得者等の状況



物件取得者等の状況	現所有者	前所有者
商号	新日鉄興和不動産株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	前記「(4) 売主の概要」をご参照ください。	-
取得経緯・理由等	開発目的及び投資運用目的で取得	-
取得時期	昭和 56 年 12 月、開発目的のため土地（一部を除く。）取得。その後平成 28 年 12 月までに数回、土地及び建物の持分を追加取得。	-
取得価格	平成 28 年 12 月に、共有者より今回追加取得した事務所部分の専有部分等の共有持分を約 1.2% 取得しています。 当該取得分については、売買当事者から開示の同意を得ていないため、記載を省略いたします。 またその他の取得については、現所有者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	-

(6) 媒介の概要

該当ありません。

(7) 取得予定資産に係る本資産運用会社の利害関係について

売主であり、かつ、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及び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売買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。また、本投資法人は、今回の追加取得を契機に、新たにマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結し、本物件のうち本投資法人が保有する資産（既に保有する部分を含みます）につき、新日鉄興和不動産株式会社をプロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社を選任して、その管理業務を委託し、専有部分を賃貸する予定です。かかる決定に際し、資産運用会社においては、同様に、スポンサー関係者取引規程による手続を経ています。

(8) 取得の予定

平成 29 年 7 月 26 日	取得決定
平成 29 年 7 月 26 日	売買契約締結
平成 29 年 8 月 1 日	引渡し



Japan Excellent, Inc.

#### 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 1 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。



5. 鑑定評価書の概要

物件名称	興和西新橋ビル
鑑定評価額	7,820 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 6 月 1 日

(単位：千円 (注1))

項目	内容	概要等
収益価格	7,820,000	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	7,890,000	
運営収益	468,535	
可能総収益	493,177	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計上
空室等損失等	24,642	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計上
運営費用	175,881	
維持管理費 PM フィー (注2)	60,846	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	32,687	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
修繕費	5,160	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	7,492	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	69,172	平成 29 年度の課税標準額に基づき計上
損害保険料	524	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	292,654	
一時金の運用益	3,484	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
資本的支出	12,024	今後見込まれる支出を每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査定
純収益	284,114	
還元利回り	3.6%	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 法による収益価格	7,740,000	
割引率	3.2%	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	3.8%	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	8,620,000	
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	

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 取得予定資産の外観写真等

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.excellent-reit.co.jp/>





収益	464 百万円
費用（減価償却費を除く）	166 百万円
NO I	297 百万円
NO I 利回り	4.0%
償却後利回り	3.4%

#### 収支見込の前提

上記「収益」、「費用」及び「NO I」の各数値は、取得予定資産に係る取得年度の特種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。）。

NO I 利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{NO I 利回り} = \text{NO I} \div \text{取得予定価格}$$

償却後利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{償却後利回り} = (\text{NO I} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格}$$

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。



【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	7.7	51.3
	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	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	6.1	
			平成25年2月5日	10,289	3.5	
			合計	28,146	9.6	
	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 (取得予定日)	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	37.3
	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	10.9	
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	2.2		
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	青葉通ブラザ	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				294,497	100.0	100.0

(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。

