



Japan Excellent, Inc.

平成 27 年 12 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
(沖縄第 27 大京ビル)

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、資産の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： 沖縄第 27 大京ビル（以下「本物件」又は「取得予定資産」といいます。）
- (2) 取得予定資産： 不動産を信託財産とする信託受益権
- (3) 取得予定価格： 1,380,000,000 円
- (4) 売買契約締結日： 平成 27 年 12 月 7 日
- (5) 取得予定日： 平成 27 年 12 月 7 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
- (8) 決 済 方 法： 取得時一括決済

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、沖縄の大動脈である国道 58 号沿い、沖縄都市モノレール線ゆいレール「県庁前」駅まで徒歩 4 分と利便性と視認性に優れた位置に立地しています。

本物件が存する「久茂地」エリアは、沖縄県庁・那覇市役所・金融機関・放送局などの官庁やオフィスが集積する沖縄経済の中心地であり、将来的にもオフィスエリアとしての安定した需要を見込めるため、本物件は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. 建物施設

本物件の貸室は、整形・無柱で1フロアを分割して複数のテナントへ賃貸が可能な構造となっており、個別空調・天井高 2,600 mm・セキュリティシステム・専用立体駐車場等、テナント要望を充足する水準の仕様と設備を備えていることから、様々な規模のテナントに対して柔軟な誘致活動を行うことが可能です。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		沖縄第 27 大京ビル
特定資産の種類 ^(注1)		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社 ^(注2)
信託設定日		平成 17 年 2 月 4 日
信託満了日		平成 37 年 12 月 31 日 ^(注3)
所在地	地番 ^(注4)	沖縄県那覇市久茂地 2 丁目 8 番 1 外
	住居表示 ^(注5)	沖縄県那覇市久茂地 2 丁目 8 番 1 号
用途 ^(注4)		事務所・車庫
面積 ^(注4)	土地 ^(注6)	748.82 m ²
	建物 ^(注7)	4,371.94 m ²
構造 ^(注4)		鉄骨鉄筋コンクリート造 10 階建
建築時期 ^(注4)		平成 2 年 6 月 12 日
設計者		株式会社共同建築設計事務所
施工者		大成建設・間組・大都工業 共同企業体
建築確認機関		那覇市
所有形態 ^(注8)	土地	所有権（一部借地権）
	建物	区分所有権
鑑定評価額		1,420,000,000 円
価格時点		平成 27 年 10 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9)		3.47%（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	株式会社第一ビルディング
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング
特記事項	本物件は、区分所有建物の専有部分とその敷地権等を対象とし、当初の委託者を異にする二つの信託受益権からなっており、本投資法人はその双方を取得します。

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 本物件の取得後、信託受託者を新生信託銀行株式会社から変更します。

(注3) 本物件の取得後、上記信託満了日まで信託の期間を延長します。

(注4) 「所在地(地番)」、「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、「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。

(注5) 「所在地(住居表示)」については、不動産調査概要書上表示されている住居表示を記載しています。

(注6) 本投資法人は、信託受託者を通じて、敷地全体について所有権又は借地権を取得します。このうち、借地部分の面積は193.42㎡です。

(注7) 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。本物件の建物は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の面積を記載しています。

(注8) 「所有形態」については、信託受託者が保有する資産の所有形態を記載しています。区分所有権とは、区分所有建物の専有部分の所有権を示します。なお、本投資法人は、信託受託者を通じて本物件の建物の全ての専有部分を取得します。

(注9) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、50年間での超過確率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。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積	3,220.59㎡				
賃貸面積 ^(注1)	3,220.59㎡				
テナント総数	1 ^(注1)				
月額契約賃料	8,814千円 ^(注2)				
敷金・保証金等	67,473千円 ^(注3)				
稼働率の推移 ^(注4)	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
	10月末	10月末	10月末	10月末	10月末
	79.5%	85.7%	98.1%	87.2%	100%

(注1) 信託受託者と上記マスターリース会社との間でマスターリース会社を賃借人とするマスターリース契約が締結されており、テナント総数は1としています。なお、賃貸面積は平成27年12月7日時点のものです。

(注2) 「月額契約賃料」については、平成27年12月7日時点において、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き、同契約に表示された月額賃料(共益費を含みますが、駐車場等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(消費税等は含みません。)を切り捨てて記載しています。(千円未満を切り捨て)

(注3) 「敷金・保証金等」については、エンドテナントから平成27年12月7日時点において預託を受けている敷金・保証金等(駐車場等の附属施設に係るものを除きます。)の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)を切り捨てて記載しています。(千円未満を切り捨て)

(注4) 「稼働率の推移」については、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面積(駐車場等の附属施設の面積を含みません。)を基に算出しています。

(4) 売主の概要

売主の概要については、売主から開示の同意が得られなかったため、これを記載していません。

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

取得予定資産は、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。

(6) 媒介の概要

名 称	新生信託銀行株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目 4 番 3 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 後藤 武彦	
事業内容	信託銀行業務	
資本金	50 億円	
設立年月日	平成 8 年 11 月 27 日	
媒介手数料	媒介者より開示についての承諾を得られていないため、記載していません。	
本投資法人・本資産運用会社と媒介者の関係	資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関係当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関係当事者には該当しません。

(7) 取得の予定

平成 27 年 12 月 7 日 取得決定
 平成 27 年 12 月 7 日 売買契約締結
 平成 27 年 12 月 7 日 引渡し



Japan Excellent, Inc.

4. 今後の見通し

平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）及び平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）の運用状況への影響は軽微であり、平成 27 年 12 月期及び平成 28 年 6 月期の運用状況の予想に変更はありません。

5. 鑑定評価書の概要

物件名称	沖縄第 27 大京ビル
鑑定評価額	1,420 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 27 年 10 月 31 日

(単位：千円 (注1))

項目	内容	概要等
収益価格	1,420,000	
直接還元法による価格	1,430,000	
運営収益	143,981	
可能総収益	150,425	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	6,444	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	53,448	
維持管理費 PM フィー (注2)	15,857	維持管理費については過年度実績額をはじめ現行及び類似不動産の水 準を参考に個別性を、PM フィーについては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	14,810	過年度実績額に基づき貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	3,694	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	698	委託契約の内容を踏まえ、賃借人の想定回転期間をもとに査定して計上
公租公課	9,493	平成 27 年度の課税標準額に基づき計上
損害保険料	376	見積り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	8,520	地代等をその他費用として計上
運営純収益	90,533	
一時金の運用益	1,319	運用利回りを 2.0%として運用益を査定
資本的支出	9,060	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うえ査定
純収益	82,792	
還元利回り	5.8%	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 回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	1,410,000	
割引率	5.5%	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	6.0%	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うえ査定
積算価格	1,330,000	
土地比率	45.0%	
建物比率	55.0%	

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/>



Japan Excellent, Inc.

【参考資料1】 取得予定資産の収支見込

(単位:百万円)

	沖縄第 27 大京ビル
収益	145
費用(減価償却費を除く)	57
NOI(Net Operating Income)	88

収支見込の前提

上記の数値は、取得予定資産に係る取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値です(当期の予想数値ではありません。)



【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	50.8
	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	2.9	
	I-4	第32興和ビル	平成18年6月27日	5,040	1.7	
			平成22年10月29日	2,390	0.8	
		合計		7,430	2.6	
	I-7	赤坂ガーデンシティ	平成19年3月28日	23,300	8.0	
	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	9.7	
	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	3.8	
	I-11	第35興和ビル	平成23年11月25日	8,280	2.8	
	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	6.6		
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	1.4		
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	0.5	
		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	4.8	37.7
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	3.8	
	III-3	JEI本郷ビル	平成18年6月29日	5,400	1.9	
	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	11.0	
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	8.4		
エリアⅣ エリアⅡを除く大阪市、名古屋 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	6.7
	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	沖縄第27大京ビル	平成27年12月7日 (取得予定日)	1,380	0.5	
		合計		291,287	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。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 取得予定資産の外観写真等

