



Japan Excellent, Inc.

平成 27 年 3 月 27 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)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(日石横浜ビル)

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、資産の取得及び貸借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: 日石横浜ビル(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: 24,500,000,000 円
- (4)売 買 契 約 締 結 日: 平成 27 年 3 月 27 日
- (5)取 得 予 定 日: 平成 27 年 4 月 1 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: 新投資口(一般募集)の発行による調達資金^(注)、借入金^(注)及び自己資金(予定)
- (8)決 済 方 法: 取得時一括決済

(注) 本日公表の「投資口の発行に係る発行登録書の提出に関するお知らせ」に記載の新たな投資口の発行により調達する予定の資金は、本物件の取得に伴う借入金の返済に充当される予定です。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。また、取得予定資産のテナントの選定にあたっては、テナントの信用力・賃料負担能力の他、反社会的勢力・団体又はその構成員に該当する事実の有無等を把握した上で、本資産運用会社が定めるテナント選定基準に基づき、選定を行い、その基準に適合するものと判断しています。

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「みなとみらい 21」エリアは、横浜市の中でも、コンベンション機能を備えた国際交流拠点であり、オフィスビル、商業施設、ホテル、文化施設及び都市型住宅等が林立し、商・住・文化が高度に集約された希少なエリアです。また、大型・築浅のオフィスビルが数多く立地し、国内大手企業や外資系企業の日本本社機能も所在するなど、オフィスとしての業務集積度が高く、交通利便性も高いことから、オフィスエリアとしての競争力を有しています。

本物件は、JR 京浜東北線・根岸線・横浜線及び横浜市営地下鉄の「桜木町」駅から徒歩4分で、駅前からペDESTリアンデッキにてビルエントランスまでダイレクトにアクセス可能です。また、横浜高速鉄道「みなとみらい」駅からも徒歩 6 分、高速道路の出入り口も至近であり、都心の主要ビジネス拠点や新幹線・羽田空港へのアクセスに優れた高い交通利便性を有しています。

B. 建物施設

本物件は、地上 30 階地下 2 階建、延床面積約 22,000 坪、基準階面積約 470 坪の大型ビルです。外観は特徴的なファサードを有したシンボリックなデザインであり、優れた視認性を有しています。地上 1 階から 4 階まで吹き抜けになっているエントランスのアトリウムは空間が広く、質感・採光性も良好で、ビルのグレード感を高めています。1 階の広場や多目的ホール、貸会議室、最上階のテナント向け飲食施設などを有しており、テナントの利便性も高いことに加え、基準階6分割対応の個別空調システムを採用し、多様なテナントニーズにも対応可能です。

また、ハイブリッド制震装置を備えることによる高い耐震性や、最大 5t のヘリコプターが離着陸可能なヘリポート、非常用発電機、3回線スポットネットワーク方式の受電の採用など企業の BCP ニーズに対応可能なスペックも有しています。

C. その他

本物件は、国内大手のエネルギー関連事業者である JX グループの主要なビジネス拠点の一翼を担っており、JX のグループ企業がテナントとして多数入居しています。

また、JX グループの JX 日鉱日石不動産株式会社がプロパティ・マネジメント会社として本物件を管理・運営しており、同社との長期のマスターリース契約の締結により、収益の安定性も確保します。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称	日石横浜ビル	
特定資産の種類 ^(注1)	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 20 年 1 月 31 日	
信託満了日 ^(注2)	平成 37 年 3 月 31 日(予定)	
所在地	地番 ^(注3)	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目 105 番 2 他 2 筆



	住居表示 ^(注4)	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番8号
	用途 ^(注3)	事務所・店舗・駐車場・給油所・公会堂
面積 ^(注3)	土地	6,637.16 m ²
	建物 ^(注5)	72,116.65 m ²
	構造 ^(注3)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付30階建
	建築時期 ^(注3)	平成9年5月28日
	設計者	株式会社日本設計
	施工者	清水建設株式会社
	建築確認機関	横浜市
所有形態 ^(注6)	土地	所有権
	建物	所有権
	鑑定評価額	24,600,000,000円
	価格時点	平成27年3月3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)	3.19% (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 ^(注8)
	プロパティ・マネジメント会社 ^(注9)	JX日鉱日石不動産株式会社
	マスターリース会社 ^(注9)	JX日鉱日石不動産株式会社
	特記事項	<p>1. 本物件の敷地の一部には、桜木町駅に続くペDESTリアンデッキが設置されており、その設置・保全を目的として横浜市を地上権者とする区分地上権が設定されています。</p> <p>2. 本物件建物は、建築基準法第59条の2に基づく総合設計の許可を得て建築されたものです。</p> <p>本物件建物4階の一部について、建築基準法に定める用途変更の手続を履行していない部分がありますが、かかる変更については、実態的に建築基準法及び関連条例を満たしていることを前提として、横浜市に対し、上記総合設計の許可に係る建築計画の一部変更が申請され、平成25年4月3日付で同市から変更の承認を受けています。</p>

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 取得予定日において、不動産管理处信託変更契約を締結し、信託期間を延長する予定です。

(注3) 「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4) 「所在地(住居表示)」については、所在地として慣用されている表示方法を記載しています。

(注5) 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。

(注6) 「所有形態」については、三菱UFJ信託銀行株式会社が保有する取得予定資産の所有形態を記載しています。

(注7) 「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。

(注8) 取得予定日において担保は解除されます。

(注9) 本書の日付現在のプロパティ・マネジメント会社及び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後も引き続き本物件のプロパティ・マネジメント業務を委託します。マスターリース契約については、下記「(3)テナントの内容(注4)」をご参照ください。

(3)テナントの内容

賃貸可能面積	41,138.18 m ²				
賃貸面積 ^(注1)	37,774.33 m ²				
テナント総数	1 ^{(注1)(注4)}				
月額契約賃料	148,898 千円 ^(注2)				
敷金・保証金等	1,368,684 千円 ^(注3)				
稼働率の推移	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年
	12 月末	12 月末	12 月末	12 月末	12 月末
	90.5%	88.8%	72.4%	89.6%	91.8%

(注1) 信託受託者と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 26 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 「月額契約賃料」については、平成 26 年 12 月 31 日時点において、マスターリース会社と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。また、マスターリース会社が自己使用部分について設定している月額賃料を含みます。)の合計額(消費税等は含みません。)を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「敷金・保証金等」については、マスターリース会社がエンドテナントから平成 26 年 12 月 31 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)を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 信託受託者及びマスターリース会社との間で、本投資法人による取得後にマスターリース契約を新たに締結する予定です。

(4)売主の概要

売主は国内の特別目的会社ですが、売主の概要につき開示の同意が得られていないため、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

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

該当ありません。

(8)取得の予定

平成 27 年 3 月 27 日 取得決定
 平成 27 年 3 月 27 日 売買契約締結
 平成 27 年 4 月 1 日 引渡し(予定)



Japan Excellent, Inc.

4. 今後の見通し

平成 27 年 6 月期(平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日)及び平成 27 年 12 月期(平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日)の業績見通しについては、本物件の取得による影響及び現在検討中の保有物件の譲渡の成否による影響並びに本日公表済みの「投資口の発行に係る発行登録書の提出に関するお知らせ」に記載の新たな投資口の発行が行われた場合の影響が判明し次第、速やかに公表いたします。

なお、本投資法人は、従来通りLTV水準を適切にコントロールしつつ1口当たり分配金の維持向上に努めていく方針であり、本物件の取得、当該保有物件の譲渡及び新たな投資口の発行が平成 27 年 6 月期、平成 27 年 12 月期の業績及び1口当たり分配金に与える影響は、現時点での想定通りであれば軽微となる見通しです。



5. 鑑定評価書の概要

物件名称	日石横浜ビル
鑑定評価額	24,600 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 3 月 3 日

(単位:百万円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	24,600	
直接還元法による価格	24,900	
運営収益	2,265	
可能総収益	2,347	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	81	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	1,015	
維持管理費 PM フィー ^(注2)	318	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	374	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	47	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	11	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	250	平成 26 年度の課税標準額に基づき計上
損害保険料	8	見積も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	3	イベント費、町会費等を計上
運営純収益	1,250	
一時金の運用益	29	運用利回りを 2.0%として運用益を査定
資本的支出	111	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うえ査定
純収益	1,168	
還元利回り	4.7%	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	24,300	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	23,900	
土地比率	52.1%	
建物比率	47.9%	

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)金額は百万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へ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)

	日石横浜ビル
収益	2,220
費用(減価償却費を除く)	1,021
NOI(Net Operating Income)	1,198

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。)

【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	7.8	51.0
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	3.3	
	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	6.2	
			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	2.9	
	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	37.9
	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 (取得予定日)	24,500	8.5		
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	6.2
	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	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	
		合計		289,907	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。)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。

【参考資料3】 取得予定資産の外観写真等

