



平成30年6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 堀川 主計
TEL. 03-5412-7911 (代表)

資産の取得に関するお知らせ

(赤坂インターシティAIR)

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：赤坂インターシティAIR(以下「本物件」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：6,590,000,000円^(注1)
- (4) 売買契約締結日：平成30年6月27日
- (5) 取得予定日：平成30年7月2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)及び自己資金
- (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

本投資法人は、昨今の活況な不動産市況に鑑み、従来の築年数の経過した物件の入替に加え、含み損を抱える物件や低収益物件の入替による、ポートフォリオの収益性向上と体質強化戦略を推進しています。

本物件は、平成29年12月に売却しました赤坂ガーデンシティ^(注)の入替資産として位置付けております。立地・スペックともに同売却物件以上であり、本物件取得による入替によりNAVの向上及びNOI利回りの改善を図るものです。

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「(1) 取得予定資産の評価」欄をご参照ください。

(注) 赤坂ガーデンシティの売却に係る詳細については、平成29年12月13日付「資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(赤坂ガーデンシティ・第44興和ビル)」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・南北線「溜池山王」駅（地下通路直結）など3駅5路線に加え、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)も利用可能であり、高い交通利便性を有しています。六本木通りに面しており視認性も高く、赤坂エリアのランドマーク的存在となっています。

また、本物件が位置する赤坂一丁目は外国大使館や外資系企業が集積する国際色豊かなエリアです。加えて、周辺は街づくりの整備方針が策定された成長可能性が期待されるエリアです。

B 建物・設備

本物件は、平成29年8月に竣工した新築物件です。基準階のオフィス面積は約780坪、天井高2,850mm、0Aフロア150mm、LED照明等、先進のスペックを備え、また、5,000㎡以上の大規模緑地(敷地緑化率50%以上)やコンファレンス、医療・託児施設を設けることで、オフィスワーカーの働きやすい環境を完備しています。

さらに、日本で初めて実用化された技術を含む3種類の制振装置等により建築基準法の1.5倍の安全率を考慮した耐震性能を確保しています。また、災害や送電トラブルが発生しても、耐震性に優れた中圧ガスと重油によるデュアル燃料方式の非常用発電機により最大200時間・45VA/㎡の電力が専用部に供給され、災害時の高い事業継続性を備えています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		赤坂インターシティAIR
特定資産の種類 ^(注1)		不動産信託受益権(準共有)
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		2017年8月31日
所在地	地番 ^(注2)	東京都港区赤坂一丁目1600番地1
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目8番1号
用途 ^(注3)		事務所・店舗・駐車場・機械室
面積	土地 ^(注4)	16,088.32㎡
	建物 ^(注5)	176,536.75㎡
構造 ^(注2)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付39階建
建築時期 ^(注2)		平成29年8月31日
設計者		株式会社日本設計
施工者		株式会社大林組
建築確認機関		一般財団法人日本建築センター
所有形態 ^(注6)	土地	所有権(共有) ^(注7)
	建物	区分所有権(共有) ^(注8)
鑑定評価額		7,180,000,000円
価格時点		平成30年5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 (注9)	0.66% (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	赤坂インターシティマネジメント株式会社 (注10)
マスターリース会社 (注11)	赤坂インターシティマネジメント株式会社 (注10)
特記事項	<p>1. 本物件のうち取得予定の専有部分 (以下「本専有部分」といいます。) については、信託を通じ又は直接に、複数の権利者が共有ないし準共有しています。かかる共有者及び準共有者により、本専有部分の管理・運用に関する協定書 (以下「本協定書」といいます。) が締結されており、本協定書及び信託契約に基づき、本専有部分の賃貸やプロパティ・マネジメント等の管理・運営の委託は、新日鉄興和不動産株式会社 (以下「執行者」といいます。) に一任されています。</p> <p>2. 本協定書により、共有者又は準共有者がその持分を譲渡しようとする場合には、原則として、第三者に優先して、他の共有者及び準共有者と協議することとされています。</p>

(注1) 取得予定資産の種類です。本信託の信託財産は、本専有部分の共有持分とこれに対応する敷地及び共用部分の共有持分です。なお、準共有とは、信託受益権を他の受益者と共同して保有することを指します。本投資法人が取得する準共有持分の割合は、17,510,400/327,558,000 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、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。なお、取得予定資産を含む一棟の建物の用途は、事務所、店舗、共同住宅、機械室及び駐車場ですが、共同住宅は取得予定資産に含まれません。

(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を記載しています。

(注5) 一棟の建物全体について登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、本専有部分の面積は156,676.50 m²です。

(注6) 「所有形態」については、取得予定資産の信託受託者による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) 本投資法人は、信託を通じて、本専有部分に帰属する敷地権の割合 (993,356,000,000/1,000,000,000,000) に取得を予定する専有部分の持分割合 (2.9184%) を乗じた割合を保有することとなります。

(注8) 本信託の受託者が保有する共有持分の割合は、327,558,000/600,000,000 です。本投資法人は、信託を通じて、専有部分の2.9184%を保有することとなります。

(注9) 「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10) プロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社との契約は、執行者である新日鉄興和不動産株式会社との間で締結されています。

(注11) 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 (注1)	2,580.24 m ²
賃貸面積 (注1) (注2)	2,540.59 m ²
テナント総数 (注2)	1
月額契約賃料	非開示 (注3)
敷金・保証金等	非開示 (注3)
稼働率の推移	平成30年5月末
	98.46%

(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 (2.9184%) を乗じた数値を記載しています。

(注2) 上記マスターリース会社と本物件の執行者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。また、「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成30年5月末現在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。

(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	東京都港区赤坂一丁目8番1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	19,824百万円(平成30年3月31日現在)	
純資産	148,474百万円(平成30年3月31日現在)	
総資産	713,975百万円(平成30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30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12月31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12月31日現在において、本資産運用会社の役職員のうち9名が、売主からの出向者です。
	取引関係	平成29年12月期において、本投資法人は、売主に対し第44興和ビルを譲渡しました。詳細は、平成29年12月13日付「資産の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(赤坂ガーデンシティ・第44興和ビル)」をご参照ください。
	関連当事者への 該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。 本資産運用会社の親会社です。

(5) 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者
商号	新日鉄興和不動産株式会社	該当なし
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	
取得時期	平成29年8月31日(新築)	
取得価格	開発のため該当なし	

(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。

(8) 取得の予定

平成30年6月27日	取得決定
平成30年6月27日	売買契約締結
平成30年7月2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30年7月2日であるため、平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）の運用状況に影響はありません。また、平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30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	赤坂インターシティA I R
鑑定評価額	7,180 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30年5月1日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	7,180,000	
直接還元法による価格	7,350,000	
運営収益	344,171	
可能総収益	358,513	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	14,342	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	111,556	
維持管理費 PM フィー ^(注2)	46,225	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	23,948	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	2,087	過年度実績額を参考に、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	2,595	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	33,476	固定資産税路線価、建物再調達原価等をもとに査定
損害保険料	161	類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	3,064	設備のリース料等を計上
運営純収益	232,615	
一時金の運用益	0	
資本的支出	4,871	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	227,744	
還元利回り	3.1%	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	7,010,000	
割引率	2.8%	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	3.3%	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	7,000,000	
土地比率	74.8%	
建物比率	25.2%	

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

【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/>

【参考資料1】 取得予定資産の収支見込

収益	345 百万円
費用（減価償却費を除く）	108 百万円
NOI	237 百万円
NOI利回り	3.6%
償却後利回り	3.0%

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。



【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	8.2	49.2
	I-2	芝二丁目ビルディング	平成18年6月29日	9,450	3.5	
	I-3	JEI浜松町ビル	平成18年6月29日	8,350	3.1	
	I-8	赤坂インターシティ	平成19年10月26日	17,857	6.5	
			平成25年2月5日	10,289	3.8	
			合計	28,146	10.3	
	I-9	興和白金台ビル	平成22年12月24日	4,705	1.7	
	I-10	台場ガーデンシティビル	平成23年2月4日	11,000	4.0	
	I-12	浜離宮インターシティ	平成23年12月20日	7,080	2.6	
			平成26年2月4日	12,000	4.4	
			合計	19,080	7.0	
	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	
			平成29年8月1日	7,500	2.7	
			合計	11,431	4.2	
I-15	マンサード代官山	平成28年7月1日	11,420	4.2		
I-16	赤坂インターシティAIR	平成30年7月2日(予定)	6,590	2.4		
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	1.6	5.1
			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	2.4		
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	5.1	37.6
	III-2	興和川崎東口ビル	平成18年6月27日	10,976	4.0	
	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	1.7	
	III-7	JEI両国ビル	平成18年6月27日	2,550	0.9	
	III-9	興和川崎西口ビル	平成19年10月26日	32,000	11.7	
	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	0.6	
	III-11	コアシティ立川	平成25年2月5日	6,500	2.4	
	III-12	日石横浜ビル	平成27年4月1日	24,500	9.0	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	平成30年6月15日	640	0.2		
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	1.2	8.1
	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札幌ビル	平成25年3月1日	5,500	2.0	
	IV-5	青葉通プラザ	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	1.6	
	IV-7	JEI那覇ビル	平成27年12月7日	1,380	0.5	
	IV-8	広島第一生命OSビルディング	平成30年6月15日	2,780	1.0	
	合計				273,587	

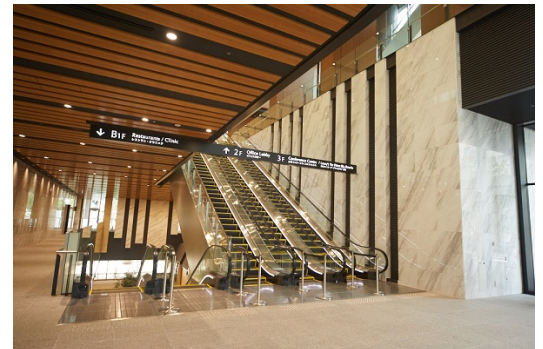
(注1) 「取得(予定)価格」欄は各物件の売買契約に記載された売買代金(消費税相当額を除きます。)を記載しています。単位未満を切り捨てて記載しています。

(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。

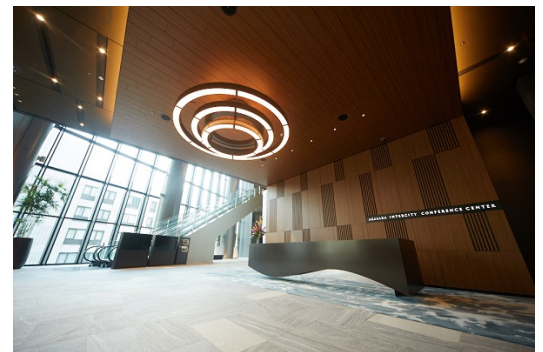
(注3) 「東京都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区をいいます。

(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。

【参考資料3】 取得予定資産の外観写真等



1階 オフィス エントランス



3階 コンファレンス エントランス

