

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)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

(BIZCORE 赤坂見附)

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(国内不動産信託受益権)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. 取得の概要

- (1) 物件名称: BIZCORE 赤坂見附(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: 6,200,000,000円^(注1)
- (4) 売買契約締結日: 2019年8月19日
- (5) 取得予定日: 2019年10月1日
- (6) 取得先: 日鉄興和不動産株式会社
- (7) 媒介の有無: 無し
- (8) 取得資金: 借入金^(注2)及び自己資金
- (9) 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、コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社の開発する立地・スペックに優れた競争力のある中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE(ビズコア)」シリーズを、同社からの新たなパイプラインと位置付けております。本物件の取得は、同シリーズからの取得の第一弾となるものです。

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。



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、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅に直結し、東京メトロ有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町」駅より徒歩約2分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩約7分と、計6路線利用可能であり高い交通利便性を有しております。

さらに、「外堀通り」と「青山通り」の結節する赤坂見附交差点に立地しており、優れた視認性も有しております。

B 建物・設備

本物件は、日鉄興和不動産株式会社が進める中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE (ビズコア)」シリーズとして設計されており、最新の大規模オフィスビル並みのスペックを備えております。また、「赤坂見附」駅の地下連絡通路が地下1階部分と接続しておりスムーズな動線が確保されております。

貸室部分は、基準階天井高2,800mm (OAフロア100mm)、グリッド型システム天井、貸室床面積約80坪、床荷重500kg/m²、コンセント容量60VA/m² (75VA/m²まで増強可能)、各階6ゾーン個別空調、さらに、貸室内には入居者専用の災害用備蓄品倉庫を備える等、先進のオフィス環境と優れた耐震性能・事業継続性を兼ね備えております。

(2) 取得予定資産の概要

| | | |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| 物件の名称 | | BIZCORE 赤坂見附 |
| 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 |
| 信託設定日 | | 2019年10月1日(予定) |
| 所在地 | 地番 ^(注2) | 港区赤坂三丁目101番1 他 |
| | 住居表示 | 東京都港区赤坂三丁目1番2号 |
| 用途 ^(注3) | | 事務所・駐車場 |
| 面積 | 土地 ^(注4) | 449.62 m ² |
| | 建物 ^(注5) | 3,515.63 m ² |
| 構造 ^(注2) | | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き10階建 |
| 建築時期 ^(注2) | | 2019年3月11日 |
| 設計者 | | 清水建設株式会社 |
| 施工者 | | 清水建設株式会社 |
| 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 |
| | 建物 | 所有権 |
| 鑑定評価額 | | 6,570,000,000円 |
| 価格時点 | | 2019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7) | 8.41% (SOMPO 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 (注8) | 日鉄興和不動産株式会社 |
| マスターリース会社 (注9) | 日鉄興和不動産株式会社 |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の一部に、東京地下鉄株式会社を地上権者とする地下鉄赤坂見附駅への地下連絡通路用構築物の設置を目的とした区分地上権を設定しています。 ・上記地下連絡通路部分のため、本物件の建物の建築に際し、容積率の緩和措置（建築基準法第52条第14項）を受けています。 ・当該地下連絡通路の管理に関する協定書を東京地下鉄株式会社との間で締結しており、本物件の譲渡の際、これを譲受人に承継させることとされています。 |

(注1) 取得予定資産の種類です。取得予定日に、取得先及び附託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。

(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ます。

(注3) 「用途」については登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注4) 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) 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。

(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。

(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) 本投資法人による取得後に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 (注1) | 2,387.43 m ² | |
| 賃貸面積 (注1) (注2) | 1,856.89 m ² | |
| テナント総数 (注2) | 1 (7) | |
| 月額契約賃料 (注3) | 19,257 千円 | |
| 敷金・保証金等 (注4) | 219,536 千円 | |
| 稼働率の推移 | 2019年7月末 | 2019年10月1日(予定) |
| | 44.4% | 77.8% (注5) |

(注1) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、いずれも倉庫等の付属建物及び附属施設を除いて算定しています。

(注2) 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を締結する予定のため、テナント総数は1としており、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。また、「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、現時点で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済みである面積を記載しています。

(注3) 「月額契約賃料」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、駐車場等の付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。)につき千円未満を切り捨てた金額で記載しています。

(注4) 「敷金・保証金等」は、賃貸借契約上エンドテナントから預託を受ける敷金・保証金等(駐車場・倉庫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)につき千円未満を切り捨てた金額です。

(注5) 現時点で賃貸借契約締結済みのテナントを含め算出しています。

(4) 取得先の概要

| | |
|----------|---------------------------|
| 名称 | 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 今泉 泰彦 |
| 資本金の額 | 19,824 百万円 (2019年3月31日現在) |



| | | |
|--------------------------|---|---|
| 純資産 | 165,263 百万円 (2019年3月31日現在) | |
| 総資産 | 785,758 百万円 (2019年3月31日現在) | |
| 主な事業内容 | 不動産業 | |
| 設立年月日 | 1997年3月24日 | |
| 大株主 | 日本製鉄株式会社 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 | |
| 本投資法人・本資産運用会社と 取得先の関係 | 資本関係 | 2019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 | 2019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6名が、取得先からの出向者です。 |
| | 取引関係 | 2018年12月期において、取得先より「赤坂インターシティAIR」を取得しております。詳細は、2018年6月27日付「資産の取得に関するお知らせ（赤坂インターシティAIR）」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・信託受益者 |
|-----------------|-------------------------|------------|
| 商号 | 日鉄興和不動産株式会社 | 該当ありません。 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 前記「(4) 取得先の概要」をご参照ください。 | |
| 取得経緯・理由等 | 開発目的 | |
| 取得時期 | 2019年3月11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

取得先である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) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

BIZCORE 赤坂見附に係る売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等 (注)」に該当します。また、売買契約が成立した後に本投資法人又は取得先に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものと売買契約上規定されています。本投資法人は、BIZCORE 赤坂見附の取得所要金額、信託受益権化の蓋然性、受渡しまでの期間、取得資金調達方法の確実性につき慎重に検討し、いずれについても本投資法人として上記の条件において売買を行うのが投資主価値の向上に資するものと判断してその取得を決定しました。

(注) 先日付の売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

4. 今後の見通し

2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想については、本日付「2019年6月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。



5. 鑑定評価書の概要

| | |
|--------|----------------|
| 物件名称 | BIZCORE 赤坂見附 |
| 鑑定評価額 | 6,570 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 | 2019年7月31日 |

(単位：千円^(注1))

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---------------------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 6,570,000 | |
| 直接還元法による価格 | 6,740,000 | |
| 運営収益 | 299,464 | |
| 可能総収益 | 312,452 | 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 | 12,988 | 中長期安定的な稼働率水準を査定し計上 |
| 運営費用 | 76,832 | |
| 維持管理費 PM フィー ^(注2) | 26,623 | 維持管理費については類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。また、PM フィーについては類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等考慮して計上。 |
| 水道光熱費 | 7,780 | 類似不動産の水道光熱費等を参考に、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上 |
| 修繕費 | 1,308 | 今後の管理運用計画、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 | 5,142 | 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 | 35,474 | 公租公課関係資料、類似不動産の水準等をもとに査定 |
| 損害保険料 | 327 | 類似の建物の保険料率等を考慮して計上 |
| その他費用 | 178 | 広告掲出料等を計上 |
| 運営純収益 | 222,632 | |
| 一時金の運用益 | 2,693 | |
| 資本的支出 | 3,052 | 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査定 |
| 純収益 | 222,273 | |
| 還元利回り | 3.3% | 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 | 6,390,000 | |
| 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 | 3.5% | 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 | 6,190,000 | |
| 土地比率 | 82.9% | |
| 建物比率 | 17.1% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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：<https://www.excellent-reit.co.jp/>



| | |
|--------------|---------|
| 収益 | 293 百万円 |
| 費用（減価償却費を除く） | 71 百万円 |
| NOI | 222 百万円 |
| NOI 利回り | 3.6% |
| 償却後 NOI 利回り | 3.2% |

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。）。

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NOI利回りは以下の計算式により算出した数値です。

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

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 | 2006年6月29日 | 22,552 | 8.1 | 50.3 |
| | I-2 | 芝二丁目ビルディング | 2006年6月29日 | 9,450 | 3.4 | |
| | I-3 | JEI浜松町ビル | 2006年6月29日 | 8,350 | 3.0 | |
| | I-8 | 赤坂インターシティ | 2007年10月26日 | 17,857 | 6.4 | |
| | | | 2013年2月5日 | 10,289 | 3.7 | |
| | | | 合計 | 28,146 | 10.1 | |
| | I-9 | 興和白金台ビル | 2010年12月24日 | 4,705 | 1.7 | |
| | I-10 | 台場ガーデンシティビル | 2011年2月4日 | 11,000 | 3.9 | |
| | I-12 | 浜離宮インターシティ | 2011年12月20日 | 7,080 | 2.5 | |
| | | | 2014年2月4日 | 12,000 | 4.3 | |
| | | | 合計 | 19,080 | 6.8 | |
| | I-13 | 新富町ビル | 2012年3月28日 | 1,750 | 0.6 | |
| | I-14 | 興和西新橋ビル | 2013年3月28日 | 3,931 | 1.4 | |
| | | | 2017年8月1日 | 7,500 | 2.7 | |
| 合計 | | | 11,431 | 4.1 | | |
| I-15 | マンサード代官山 | 2016年7月1日 | 11,420 | 4.1 | | |
| I-16 | 赤坂インターシティAIR | 2018年7月2日 | 6,590 | 2.4 | | |
| I-17 | BIZCORE赤坂見附 | 2019年10月1日(予定) | 6,200 | 2.2 | | |
| 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 | 2006年6月27日 | 4,300 | 1.5 | 5.0 |
| | | | 2014年3月24日 | 1,310 | 0.5 | |
| | | | 合計 | 5,610 | 2.0 | |
| II-2 | JEI西本町ビル | 2007年3月28日 | 6,673 | 2.4 | | |
| II-3 | 大阪興銀ビル(底地) | 2013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 | 2006年6月27日 | 13,890 | 5.0 | 36.7 |
| | III-2 | 興和川崎東口ビル | 2006年6月27日 | 10,976 | 3.9 | |
| | III-3 | JEI本郷ビル | 2006年6月29日 | 5,400 | 1.9 | |
| | III-5 | 川崎日進町ビルディング | 2006年6月27日 | 3,775 | 1.3 | |
| | | | 2006年11月30日 | 130 | 0.0 | |
| | | | 2008年10月17日 | 300 | 0.1 | |
| | | | 2013年4月17日 | 520 | 0.2 | |
| | 合計 | 4,725 | 1.7 | | | |
| | III-7 | JEI両国ビル | 2006年6月27日 | 2,550 | 0.9 | |
| | III-9 | 興和川崎西口ビル | 2007年10月26日 | 32,000 | 11.4 | |
| | III-10 | パシフィックスクエア千石 | 2011年12月20日 | 1,620 | 0.6 | |
| | III-11 | コアシティ立川 | 2013年2月5日 | 6,500 | 2.3 | |
| | III-12 | 日石横浜ビル | 2015年4月1日 | 24,500 | 8.8 | |
| III-13 | 横浜弁天通第一生命ビルディング | 2018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 | 2011年9月1日 | 3,308 | 1.2 | 8.0 |
| | IV-3 | JEI広島八丁堀ビル | 2012年5月22日 | 2,760 | 1.0 | |
| | IV-4 | SE札幌ビル | 2013年3月1日 | 5,500 | 2.0 | |
| | IV-5 | 青葉通プラザ | 2014年2月4日 | 2,120 | 0.8 | |
| | IV-6 | 大和南森町ビル | 2014年2月4日 | 4,410 | 1.6 | |
| | IV-7 | JEI那覇ビル | 2015年12月7日 | 1,380 | 0.5 | |
| | IV-8 | 広島第一生命OSビルディング | 2018年6月15日 | 2,780 | 1.0 | |
| | 合計 | | | | 279,787 | |

(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。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 取得予定資産の外観写真等

