

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 香山 秀一郎
 (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 香山 秀一郎
 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及び譲渡に関するお知らせ

(「BIZCORE 築地」の取得、「興和川崎西口ビル」・「JEI 京橋ビル」の譲渡)

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)の取得及び譲渡(以下、総称して「本取引」といいます。)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. 本取引の概要

(1) 取得予定資産

① 物件名称	BIZCORE築地
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 ^(注1)	9,800百万円
④ 売買契約締結日(予定)	2023年6月30日
⑤ 取得日(予定)	2023年7月4日
⑥ 取得先	日鉄興和不動産株式会社 ^(注2)
⑦ 媒介の有無	無し
⑧ 取得資金	自己資金 ^(注3)
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) 取得先の概要は、後記「3. 取得の内容／(4) 取得先の概要」とおとりです。

(注3) 自己資金には後記「(2) 譲渡予定資産(A)」及び「(3) 譲渡予定資産(B)」の譲渡代金の一部を充当する予定です。



(2) 譲渡予定資産 (A)

① 物件名称	興和川崎西口ビル
② 譲渡予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権
③ 譲渡予定価格 ^(注1)	16,050百万円 (準共有持分65.0% ^(注2))
④ 帳簿価額 ^(注3) ^(注4)	18,796百万円
⑤ 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 ③-④ ^(注3) ^(注5)	▲2,746百万円
⑥ 売買契約締結日 (予定)	2023年6月30日
⑦ 譲渡日 (予定)	2023年6月30日
⑧ 代金受取日 (予定)	2023年6月30日
⑨ 譲渡先	日鉄興和不動産株式会社 ^(注6)
⑩ 媒介の有無	無し

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。

(注2) 本投資法人が保有する準共有持分の全てです。

(注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「帳簿価額」は、2022年12月31日現在の帳簿価額を指します。

(注5) 譲渡予定価格と2022年12月31日現在の帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

(注6) 譲渡先の概要は、後記「4. 譲渡の内容 / (1) 譲渡予定資産 (A) / ②譲渡先の概要」のとおりです。

(3) 譲渡予定資産 (B)

① 物件名称	JEI京橋ビル	
② 譲渡予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権	
③ 譲渡予定価格 ^(注1)	6,300百万円	
	5,040百万円 (準共有持分80%)	1,260百万円 (準共有持分20%)
④ 帳簿価額 ^(注2) ^(注3)	2,688百万円	
⑤ 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 ③-④ ^(注2) ^(注4)	3,611百万円	
⑥ 売買契約締結日 (予定)	2023年6月30日	
⑦ 譲渡日 (予定)	2023年6月30日	2024年1月22日
⑧ 代金受取日 (予定)	2023年6月30日	2024年1月22日
⑨ 譲渡先	譲渡先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 ^(注5)	
⑩ 媒介の有無	有り (日鉄興和不動産株式会社)	



Japan Excellent, Inc.

- (注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。
(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 「帳簿価額」は、2022年12月31日現在の帳簿価額を指します。
(注4) 譲渡予定価格と2022年12月31日現在の帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。
(注5) 譲渡先の概要は、後記「4. 譲渡の内容／(2) 譲渡予定資産(B)／②譲渡先の概要」のとおりです。

2. 本取引の理由

本投資法人の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「BIZCORE(ビズコア)」シリーズは、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であり、本投資法人は「BIZCORE(ビズコア)」シリーズを、同社からの継続的なパイプラインと位置付けています。取得予定資産の取得は、BIZCORE赤坂見附、BIZCORE神保町、BIZCORE渋谷に続く同シリーズからの取得の第四弾となるものです。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。

また、譲渡予定資産のうち、興和川崎西口ビルにつきましては、稼働率が長期に亘り低迷しており、かつ、含み損を抱える状態が継続していました。これまで売却を含めたあらゆる施策を検討しておりましたが、川崎駅前エリアのオフィス市況の悪化もあり、売却先の選定は難航していました。検討の結果、スポンサーサポートを活用して、コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社に譲渡することを決定しました。これにより、譲渡損失が発生する見込みとなったことから、併せて築古で今後多額の工事支出が見込まれる JEI 京橋ビルの譲渡を決定し、その譲渡益で興和川崎西口ビルの譲渡損を減殺させるとともに、残額を分配原資に充当することとしました。2つの譲渡予定資産の入替資産として、上述のBIZCORE築地を取得するほか、さらなる物件取得を検討して参ります。

3. 取得の内容

(1) 取得予定資産の評価

A 立地

取得予定資産は、東京メトロ日比谷線「築地」駅より徒歩3分、都営大江戸線「築地市場」駅より徒歩4分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅より徒歩5分、その他複数路線・駅が利用可能であり、また、新大橋通り沿いに立地し、高い交通利便性と視認性を有しています。

また、取得予定資産に近接する築地市場跡地では交通インフラの拠点や大規模集客施設の整備を含めた、大規模な再開発が予定されている等、今後の築地エリアのオフィス需要は底堅く推移するものと考えられます。

B 建物・設備

取得予定資産は、日鉄興和不動産株式会社が開発を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います。

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200坪、床荷重500kg/m²、コンセント容量60VA/m²(75VA/m²まで増強可能)、個別空調(16ゾーン)を備え、さらに、災害用備蓄品倉庫、最大36時間の非常用電源を備える等、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います。また、CASBEE不動産認証(注)においてSランクを取得しており、環境に配慮したビルとなっています。



Japan Excellent, Inc.

(注) CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム) とは、建築物の環境性能を総合的に評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE 不動産評価認証は、竣工後1年以上経過した既存建築物を対象に、「Sランク」「Aランク」「B+ランク」「Bランク」の4段階で評価されます。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		BIZCORE 築地
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 (予定)
信託設定日		2023年7月4日 (予定)
所在地	地番 ^(注2)	中央区築地四丁目4番3
	住居表示	東京都中央区築地四丁目6番4号
用途 ^(注2)		事務所・駐車場・店舗
面積	土地 ^(注3)	983.96 m ²
	建物 ^(注4)	6,728.37 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8階建
建築時期 ^(注2)		2019年7月18日
設計者		戸田建設株式会社一級建築士事務所
施工者		戸田建設株式会社東京支店
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5)	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		10,200百万円
価格時点		2023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		5.0% (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6)		日鉄興和不動産株式会社
マスターリース会社 ^(注7)		日鉄興和不動産株式会社
特記事項		該当ありません。

(注1) 取得予定資産の種類です。取得日 (予定) に、取得先及び信託受託者との間で取得予定資産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」、「用途」、「構造」及び「建築時期」については、登記記録の表示をもとに記載しています。

(注3) 登記記録に表示されている土地の面積の合計を記載しています。

(注4) 登記記録に表示されている床面積の合計を記載しています。

(注5) 「所有形態」については、取得予定資産の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注6) 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7) 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)	4,829.68 m ²			
賃貸面積 ^{(注1)(注2)}	4,829.68 m ²			
テナント総数 ^(注2)	1(1)			
月額契約賃料 ^(注3)	非開示			
敷金・保証金等 ^(注3)	非開示			
稼働率の推移	2021年12月末	2022年6月末	2022年12月末	2023年5月末
	100%	100%	100%	100%

(注1) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、いずれも2023年6月29日現在を基準に、駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等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、2023年6月29日現在において取得先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」及び「敷金・保証金等」については、エンドテナント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) 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	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 三輪 正浩	
資本金の額	19,824百万円(2022年9月30日現在)	
純資産	245,076百万円(2022年9月30日現在)	
総資産	1,005,214百万円(2022年9月30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 エムエル・エステート株式会社 第一生命保険株式会社 日本生命保険相互会社	
本投資法人・本資産運用会社と取得先の関係	資本関係	2023年3月31日現在において、本投資法人の投資口を134,427口(発行済投資口総数の10.0%)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	2023年3月31日現在において、本資産運用会社の役職員のうち8名が、取得先からの出向者です。
	取引関係	2022年12月期において、本投資法人は、取得先より「BIZCORE 渋谷」を取得しています。詳細は、2022年7月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(BIZCORE 渋谷)」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該当します。 また、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7月18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

取得予定資産の取得先であり、マスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社とな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に当たり、かつ、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。かかるスポンサー関係者との取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）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、取得予定資産の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、取得予定資産につき、日鉄興和不動産株式会社をマスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社を選任して、同社に取得予定資産を賃貸するとともに取得予定資産の管理業務を委託する予定ですが、かかる決定に当たり、本資産運用会社においては、本売買契約と同様にスポンサー関係者取引規程に従った手続を経ています。

4. 譲渡の内容

(1) 譲渡予定資産 (A)

①譲渡予定資産 (A) の概要

物件の名称		興和川崎西口ビル (物件番号: III-9)			
特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託期間		2007年10月26日～2026年6月30日			
所在地	地番	川崎市幸区堀川町66番2、川崎市幸区幸町二丁目585番11			
	住居表示	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号			
用途 ^(注1)		事務所・店舗			
所有形態 ^(注2)	土地	所有権			
	建物	所有権			
鑑定評価額 ^(注3)		16,000百万円			
価格時点		2023年6月1日			
鑑定評価機関		日本ヴァリュアーズ株式会社			
賃貸借の内容					
賃貸可能面積 ^(注3) ^(注4)		24,940.51 m ²			
賃貸面積 ^(注3) ^(注5)		14,556.18 m ²			
テナント総数 ^(注6)		1(23)			
月額契約賃料 ^(注3) ^(注7)		40,391千円			
敷金・保証金等 ^(注3) ^(注8)		521,354千円			
稼働率	2021年	2022年	2022年	2023年	
	12月末	6月末	12月末	5月末	
	97.3%	52.5%	56.0%	58.4%	

(注1) 「用途」は、登記記録の表示をもとに記載しています。

(注2) 「所有形態」については、譲渡予定資産 (A) の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注3) 準共有持分65.0%に係る数値を記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、2023年5月31日現在における賃貸が可能な貸室面積 (駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等に係るものを除きます。) を記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2023年5月31日現在においてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注6) 日鉄興和不動産株式会社との間で同社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているため、テナント総数は1としており、2023年5月31日現在におけるエンドテナントの総数を括弧内に記載しています。

(注7) 「月額契約賃料」は、2023年5月31日現在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 (賃料を月額で定めるもの) に表示された月額賃料 (共益費を含みますが、駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等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を記載しています。

(注8) 「敷金・保証金等」は、2023年5月31日現在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く賃借人の敷金・保証金等 (駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等に係るものを除きます。) の同日現在における残高 (返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額) の合計額につき千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

②譲渡先の概要

譲渡予定資産 (A) の譲渡先である日鉄興和不動産株式会社の概要については、「3. 取得の内容 / (4) 取得先の概要」をご参照ください。



③媒介の概要

該当ありません。

④譲渡予定資産（A）に係る本資産運用会社の利害関係について

譲渡予定資産（A）の譲渡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に該当します。また、本資産運用会社の社内規程である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。

(2) 譲渡予定資産（B）

①譲渡予定資産（B）の概要

物件の名称		JEI 京橋ビル (物件番号：IV-2)			
特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間		2006年3月9日～2031年2月28日			
所在地	地番	大阪府大阪市都島区片町二丁目3番1他4筆			
	住居表示	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号			
用途 ^(注1)		事務所・駐車場			
所有形態 ^(注2)	土地	所有権			
	建物	所有権			
鑑定評価額		4,000百万円			
価格時点		2023年6月1日			
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社			
賃貸借の内容					
賃貸可能面積 ^(注3)		7,734.95㎡			
賃貸面積 ^(注4)		7,734.95㎡			
テナント総数 ^(注5)		1 (22)			
月額契約賃料 ^(注6)		27,200千円			
敷金・保証金等 ^(注7)		217,888千円			
稼働率		2021年 12月末	2022年 6月末	2022年 12月末	2023年 5月末
		100%	100%	100%	100%

(注1) 「用途」は、登記記録の表示をもとに記載しています。

(注2) 「所有形態」については、譲渡予定資産（B）の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、2023年5月31日現在における賃貸が可能な貸室面積（駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等に係るものを除きます。）を記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2023年5月31日現在においてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注5) 関電ファミリティーズ株式会社との間で同社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているため、テナント総数は1としており、2023年5月31日現在におけるエンドテナントの総数を括弧内に記載しています。



Japan Excellent, Inc.

(注6)「月額契約賃料」は、2023年5月31日現在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（賃料を月額で定めるもの）に表示された月額賃料（共益費を含みますが、駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等の使用料は除きます。）の合計額（消費税等を含みません。）につき千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

(注7)「敷金・保証金等」は、2023年5月31日現在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く賃借人の敷金・保証金等（駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等に係るものを除きます。）の同日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額につき千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

②譲渡先の概要

譲渡予定資産（B）の譲渡先は、国内の一般事業法人ですが、当該譲渡先からその概要につき開示の同意が得られていないため、記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、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、当該譲渡先並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

③媒介の概要

譲渡予定資産（B）の媒介者である日鉄興和不動産株式会社の概要については、「3. 取得の内容／（4）取得先の概要」をご参照ください。なお、媒介者へ支払う媒介手数料は金 31,500,000 円です。

④譲渡予定資産（B）に係る本資産運用会社の利害関係について

譲渡予定資産（B）の媒介者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に当たり、かつ、スポンサー関係者取引規定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媒介契約の締結にあたり、本資産運用会社においては、当該規定に従い、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。

5. 今後の見通し

本取引による2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）の運用状況の予想への影響については本日付で公表しました「2023年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

なお、2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）については、本取引が与える影響は軽微であるため運用状況の予想の修正は行いません。2023年12月期及び2024年6月期の予想につきましては、2023年8月中旬に公表予定の「2023年6月期 決算短信（REIT）」において、改めてお知らせ致します。



6. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産

物件名称	BIZCORE 築地
鑑定評価額	10,200 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	2023 年 6 月 1 日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	10,200,000	
直接還元法による価格	10,300,000	
運営収益	非開示 ^(注2)	
可能総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
PM フィー		
水道光熱費		
修繕費		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	354,488	
一時金の運用益	3,682	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。運用利回りは運用及び調達双方の金利水準等を勘案し 1.0%と査定。
資本的支出	9,130	類似不動産の水準、築年数、エンジニアリング・レポートの内容を勘案して査定。
純収益	349,040	
還元利回り	3.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の条件、将来の不確実性、類似不動産の取引利回り等を勘案して査定。
DCF 法による収益価格	10,100,000	
割引率	3.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	3.5%	類似不動産の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して査定。
積算価格	9,990,000	
土地比率	77.4%	
建物比率	22.6%	

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) 運営収益等の開示につきテナントからの承諾が得られていないため非開示としております。



(2) 譲渡予定資産 (A)

物件名称	興和川崎西口ビル
鑑定評価額 ^(注1)	16,000 百万円 (準共有持分 65.0%)
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023 年 6 月 1 日

(単位: 千円^(注2))

項目	内容	概要等
収益価格	24,600,000	
直接還元法による価格	25,000,000	
運営収益	2,081,058	
可能総収益	2,157,310	現行賃料、市場賃料を考慮して計上。
空室等損失等	76,251	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮して計上。
運営費用	753,823	
維持管理費		維持管理費は過去の実績額等を考慮して計上。
PM フィー ^(注3)	296,637	PN フィーは覚書の比率表に基づき計上。
水道光熱費	162,125	過去の実績額等に基づき計上。
修繕費	91,857	ER 修繕費 (緊急修繕費含む) の 12 年間平均額を計上。
テナント募集費用等	43,090	新規: 賃料の 1 ヶ月分、更新: 将来賃料等を考慮して査定。
公租公課	149,402	2023 年度実績を基に査定。
損害保険料	3,709	実額に基づき計上。
その他費用	7,000	過去の実績額等に基づき計上。
運営純収益	1,327,235	
一時金の運用益	13,164	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
資本的支出	189,344	ER 更新費の 12 年間平均額を計上。
純収益	1,151,055	
還元利回り	4.6%	割引率に純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、類似不動産の利回り事例を参考に査定。
DCF 法による収益価格	24,100,000	
割引率	4.3%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、不動産投資家調査の結果を参考に査定。
最終還元利回り	4.7%	保有期間終了時以降の収益予測が現在の収益予測と比較して一層不確定である点、建物の築年数が経過し資本的支出が増大する可能性等を考慮し査定。
積算価格	21,000,000	
土地比率	92.3%	
建物比率	7.7%	

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) 鑑定評価額は準共有持分 65.0%に係る数値を記載し、その他の数値は本物件全体について記載しています。

(注2) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注3) 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います。



(3) 譲渡予定資産 (B)

物件名称	JEI 京橋ビル
鑑定評価額	4,000 百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 6 月 1 日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	4,000,000	
直接還元法による価格	4,000,000	
運営収益	357,803	
可能総収益	378,277	対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した賃料収入等を計上。
空室等損失等	20,473	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
運営費用	113,397	
維持管理費	34,620	維持管理費：類似不動産及び現行契約を参考に査定。
PM フィー ^(注2)		PM フィー：現行契約に基づき計上。
水道光熱費	30,885	実績額を参考に査定。
修繕費	20,303	ER の長期修繕更新費用の年平均修繕費用を計上。
テナント募集費用等	1,906	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定。
公租公課	24,870	土地：2023 年度実績額に基づき負担水準を考慮の上査定。 建物他：2023 年度実績額を参考に査定。
損害保険料	751	実績額に基づき査定。
その他費用	60	過年度実績等に基づき計上。
運営純収益	244,406	
一時金の運用益	1,435	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上査定。
資本的支出	45,819	ER の年平均更新費用に基づき CM フィーを考慮の上計上。
純収益	200,022	
還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地・建物・契約等の諸要因を考慮し、投資家ヒアリング等も参考として査定。
DCF 法による収益価格	4,000,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家ヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	5.2%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,930,000	
土地比率	77.1%	
建物比率	22.9%	

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	現実の市場実態を反映したより説得力の高い収益価格を標準とし、積算価格を参考として対象不動産の価格を査定。
----------------------------	--

(注1) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 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います。

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 本取引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/>



【参考資料1】 取得予定資産の収支見込

NOI	352 百万円
NOI 利回り	3.6%
償却後 NOI 利回り	3.0%

収支見込の前提

上記「NOI」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。）。

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】 本取引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	8.3	58.9		
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.5			
	I-3	JEI浜松町ビル	2006年6月29日	8,350	3.1			
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.5			
			2013年2月5日	10,289	3.8			
			合計	28,146	10.3			
	I-10	台場ガーデンシティビル	2011年2月4日	11,000	4.0			
	I-12	浜離宮インターシティ	2011年12月20日	7,080	2.6			
			2014年2月4日	12,000	4.4			
			合計	19,080	7.0			
	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	4.2			
	I-15	マンサード代官山	2016年7月1日	11,420	4.2			
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	6,200	2.3				
I-18	BIZCORE神保町	2021年6月25日	10,200	3.7				
I-19	BIZCORE渋谷	2022年8月1日	6,640	2.4				
I-20	BIZCORE築地	2023年7月4日	9,800	3.6				
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	1.6	5.9		
			2014年3月24日	1,310	0.5			
			合計	5,610	2.1			
	II-3	大阪興銀ビル(底地)	2013年2月5日	1,770	0.6			
	II-4	グランフロント大阪(南館・うめきた広場)	2020年2月3日	4,868	1.8			
II-5	グランフロント大阪(北館)	2020年2月3日	3,982	1.5				
エリアⅢ エリアⅠを除く 東京都及び 東京都近地域 (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	5.1	26.1		
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	4.0			
	III-3	JEI本郷ビル	2006年6月29日	5,400	2.0			
	III-5	川崎日進町ビルディング	2006年6月27日	3,775	1.4			
			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-11	コアシティ立川	2013年2月5日	6,500	2.4			
III-12	日石横浜ビル	2015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	2018年6月15日	640	0.2				
III-14	新横浜アリーナ通りビル	2023年3月31日	2,077	0.8				
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-3	JEI広島八丁堀ビル	2012年5月22日	2,760	1.0	9.0		
	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			
	IV-9	仙言ビル	2019年11月13日	1,580	0.6			
	IV-10	札幌大手町ビル	2021年12月1日	4,069	1.5			
	合計				272,947		100.0	100.0



Japan Excellent, Inc.

- (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

