



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に関するお知らせ
(大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザ)

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: 大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザ(以下、大崎ブライツタワーを「タワー」といい、大崎ブライツプラザを「プラザ」といい、両物件を総称して「本物件」といいます。)
- (2) 取得予定資産: 本物件に係る不動産を信託財産とする信託受益権
- (3) 取得予定価格: 13,100,000,000円^(注1)
- (4) 売買契約締結予定日: 2023年8月18日
- (5) 取得予定日: 2024年4月26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: 借入金及び自己資金(予定)
- (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. 取得予定資産の内容／(4)取得先の概要」をご参照ください。

2. 取引の理由

本物件は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が保有するハイグレードオフィスビルであり、2023年6月に譲渡を決定した興和川崎西口ビル及びJEI京橋ビルの入替資産として、2023年7月に取得したBIZCORE築地に続き、スポンサーパイプラインサポートにより取得するものです。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／(1)取得予定資産の評価」欄をご参照ください。



Japan Excellent, Inc.

本物件の取得により、本投資法人としては良質な資産を積み上げることで、ポートフォリオの質的向上が図れるものと考えています。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の評価

A 立地

本物件は、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、りんかい線「大崎」駅より徒歩5分に立地しており、高い交通利便性を有しています。

B 建物・設備

タワーの事務所の貸室部分は、基準階天井高 2,800 mm (OA フロア 100 mm)、基準階貸室床面積約 589 坪、床荷重 500 kg/m²、コンセント容量 60VA/m² (100VA/m²まで増強可能)、個別空調、非常用電源を備える等、先進のオフィス性能を備えています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称	大崎ブライタワー・大崎ブライタプラザ	
特定資産の種類 ^(注1)	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	
信託設定日	2024年4月26日 (予定)	
所在地	地番 ^(注2)	[タワー] 東京都品川区北品川五丁目 565 番 1 [プラザ] 東京都品川区北品川五丁目 569 番
	住居表示	[タワー] 東京都品川区北品川五丁目 6 番 1 号 [プラザ] 東京都品川区北品川五丁目 4 番 1 号
用途 ^(注3)	[タワー] 店舗・事務所 [プラザ] 店舗	
面積	土地 ^(注4)	[タワー] 7,813.22 m ² [プラザ] 3,711.54 m ²
	建物 ^(注5)	[タワー] 89,234.27 m ² [プラザ] 4,084.84 m ²
構造 ^(注2)	[タワー] 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付き 31階建 [プラザ] 鉄骨造陸屋根 2階建	
建築時期 ^(注2)	[タワー] 2015年4月1日 [プラザ] 2015年4月17日	
設計者	[タワー] 株式会社日本設計 [プラザ] 株式会社日本設計	
施工者	[タワー] 大成建設株式会社 東京支店 [プラザ] 株式会社藤木工務店 東京支店	



建築確認機関		[タワー]一般財団法人日本建築センター [プラザ]一般財団法人日本建築センター
所有形態 ^(注6)	土地	[タワー]所有権 (敷地権割合約 10.36%) [プラザ]所有権 (敷地権割合 8%)
	建物	[タワー]区分所有権及び区分所有権の共有持分 [プラザ]区分所有権の共有持分
鑑定評価額		13,500,000,000 円
価格時点		2023年8月1日
鑑定評価機関		株式会社中央不動産鑑定所
地震PML		1.7% (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		無し
マスターリース会社 ^(注7)		三井不動産株式会社
特記事項		<p>1. タワーの店舗区画に係る共有者協定及びプラザに係る共有者協定において、タワー又はプラザの各共有者が共有持分等を譲渡する場合、原則として、当該共有持分等に係る物件の他の共有者に対し、書面で通知し、希望があれば第三者に優先して協議する旨規定されています。</p> <p>2. タワーに係る各区分所有者は、区分所有権を譲渡する場合、タワーの大口エンドテナントに書面で通知し、希望があれば第三者に優先して協議することに合意しています。</p> <p>3. 本投資法人が信託受託者を通じて取得するタワーの事務所区画は、他の専有部分と一元的に運用されており、本投資法人に帰属する収益及び費用は、一元運用される専有部分の権利価額を勘案して合意された権利割合 (5,821,743/56,349,493) に応じて按分した金額です。</p>

(注1) 取得予定資産の種類です。取得予定日に、取得先及び信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、登記記録上の表示をもとに記載しています。

(注3) 「用途」については取得対象部分における登記記録上の表示をもとに記載しています。

(注4) 登記記録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) 登記記録上表示されている一棟の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、本物件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7) マスターリースの形態はバスルー型です。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積 ^(注1)	5,930.27 m ²			
賃貸面積 ^(注1)	5,881.44 m ²			
テナント総数 ^(注2)	1 (16)			
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6月末
	99.4%	99.2%	99.2%	99.2%

(注1) 「賃貸可能面積」は、タワーとプラザそれぞれについて2023年6月末現在のマスターリース契約における賃貸面積に取得対象となる持分の割合を乗じて算出した数値の合計値を記載しています。また、「賃貸面積」は、タワーとプラザそれぞれについて2023年6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の賃貸借契約が賃貸借期間内である面積に取得対象となる持分の割合を乗じて算出した数値の合計値を記載しています。



Japan Excellent, Inc.

(注2) マスターリース契約が締結されているため、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。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。

(注3) テナント、共有者等より開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。

(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 (2023年3月31日現在)	
純資産	256,607 百万円 (2023年3月31日現在)	
総資産	1,119,893 百万円 (2023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 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6月30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、投信法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取引規程上のスポンサー関係者に該当します。
	人的関係	2023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8名が、取得先からの出向者です。
	取引関係	本投資法人は、2023年6月期において、取得先に対して「興和川崎西口ビル」を譲渡し、また、2023年12月期において取得先より「BIZCORE 築地」を取得しています。詳細は、2023年6月29日付「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)」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	[タワー]2015年4月1日(新築) [プラザ]2015年4月17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。

(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

本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、本売買契約が成立した後に本投資法人又は取得先に本売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本売買契約を解除し、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本売買契約上規定されています。また、本売買契約において、売買代金の支払に充てる資金の全額が調達できていること等が売買実行の条件とされており、かかる調達が完了しない場合には、本投資法人は本売買契約を解除できるものとされています。本投資法人は、取得予定資産の取得所要金額、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こと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

取得予定資産の取得予定日は2024年4月26日であるため、2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況の予想に影響はありません。2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況の予想につきましては、本日付で公表した「2023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	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ
鑑定評価額	13,500百万円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2023年8月1日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	13,500,000	
直接還元法による価格	13,600,000	
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	453,911	
一時金の運用益	5,624	運用利回りを1.0%として運用益を査定
資本的支出	26,036	ER及び修繕積立金を勘案して計上
純収益	433,499	
還元利回り	3.2%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、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も関して査定。
DCF法による収益価格	13,400,000	
割引率	3.0%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して設定
最終還元利回り	3.4%	
積算価格	10,600,000	
土地比率	76.6%	
建物比率	23.4%	

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、共有者等からの承諾が得られていないため非開示としています。

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/>



NOI	455 百万円
NOI 利回り	3.5%
償却後 NOI 利回り	2.8%

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】 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	大森ベルポード館	2006年6月29日	22,552	7.9	60.8		
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.3			
	I-3	JEI浜松町ビル	2006年6月29日	8,350	2.9			
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.2			
			2013年2月5日	10,289	3.6			
			合計	28,146	9.8			
	I-10	台場ガーデンシティビル	2011年2月4日	11,000	3.8			
	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	4.2			
			合計	19,080	6.7			
	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	2.6			
			合計	11,431	4.0			
	I-15	マンサード代官山	2016年7月1日	11,420	4.0			
	I-16	赤坂インターシティAIR	2018年7月2日	6,590	2.3			
	I-17	BIZCORE赤坂見附	2019年10月1日	6,200	2.2			
	I-18	BIZCORE神保町	2021年6月25日	10,200	3.6			
	I-19	BIZCORE渋谷	2022年8月1日	6,640	2.3			
	I-20	BIZCORE築地	2023年7月4日	9,800	3.4			
	I-21	大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザ	2024年4月26日	13,100	4.6			
	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		1.5	5.7
2014年3月24日				1,310	0.5			
合計				5,610	2.0			
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	1.7			
II-5	グランフロント大阪(北館)	2020年2月3日	3,982	1.4				
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	4.9	24.9		
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	3.8			
	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-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	8.6				
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	0.7				
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-3	JEI広島八丁堀ビル	2012年5月22日	2,760	1.0	8.6		
	IV-4	SE札幌ビル	2013年3月1日	5,500	1.9			
	IV-5	青葉通プラザ	2014年2月4日	2,120	0.7			
	IV-6	大和南森町ビル	2014年2月4日	4,410	1.5			
	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	仙信ビル	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	1.4			
	合計				286,047		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。)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、品川区及び豊谷区をいいます。

(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。



大崎ブライツタワー



大崎ブライツプラザ

