

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

(グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) 及びグランフロント大阪 (北館) の各共有持分追加取得)

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) の追加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

(A) グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (共有持分2.30%相当) ^(注1)

- (1) 物件名称： グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)
- (2) 取得予定資産： 不動産を信託財産とする信託受益権の準共有持分 ^(注1)
- (3) 取得予定価格： 4,650,000,000円 ^(注2)
- (4) 売買契約締結予定日： 2023年11月7日
- (5) 取得予定日： 2023年12月8日
- (6) 取得先： 日鉄興和不動産株式会社 ^(注3)
- (7) 媒介の有無： 無し
- (8) 取得資金： 借入金等及び自己資金 (予定)
- (9) 決済方法： 取得時一括決済

(B) グランフロント大阪 (北館) (共有持分2.30%相当) ^(注1)

- (1) 物件名称： グランフロント大阪 (北館)
- (2) 取得予定資産： 不動産を信託財産とする信託受益権の準共有持分 ^(注1)
- (3) 取得予定価格： 3,650,000,000円 ^(注2)
- (4) 売買契約締結予定日： 2023年11月7日
- (5) 取得予定日： 2023年12月8日
- (6) 取得先： 日鉄興和不動産株式会社 ^(注3)
- (7) 媒介の有無： 無し
- (8) 取得資金： 借入金等及び自己資金 (予定)



(9) 決済方法：取得時一括決済

(注1) 共有持分及び準共有持分の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容／(2) 取得予定資産の概要」をご参照ください。

(注2) 「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3) 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

本投資法人は、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、ポートフォリオの質的改善を推進してまいりました。斯かるポートフォリオの質的改善と分配金の成長を目的に、今般、スポンサーである日鉄興和不動産株式会社より「グランフロント大阪(うめきた広場・南館)」及び「グランフロント大阪(北館)」(以下「本2物件」といいます。)の追加取得を決定したものです。

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」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

JR「大阪」駅とペDESTリアンデッキで直結しており、阪急「大阪梅田」駅、阪神「大阪梅田」駅及びOsaka Metro 御堂筋線「梅田」駅からも至近の交通利便性を有しています。本2物件が所在する「梅田エリア」は西日本最大のターミナルが所在するエリアであり、本2物件は当該エリアのランドマーク的存在となっています。また、本2物件に隣接する「うめきた2期」再開発エリアにおいても開発事業が進められており、本2物件の周辺は成長ポテンシャルが期待できるエリアです。

B 建物・設備

本2物件は、オフィス、商業施設及びホテル等からなる都心型大規模複合施設です。グランフロント大阪(うめきた広場・南館)は、オフィス・商業施設からなるタワーA(南館)及び商業施設を中心とするうめきた広場にて構成されています。また、グランフロント大阪(北館)は、タワーB及びタワーCにて構成されており、その主要用途はオフィスや商業施設に加え、ホテル、産学連携拠点である「ナレッジキャピタル」となっています。

基準階のオフィス面積はタワーA約785坪、タワーB約820坪、タワーC約516坪、天井高は2,800mm、OAフロア100mm、電源コンセント60VA/m²(各タワー共通)のスペックを備えています。また、空調ゾーニングや自然換気システムの導入により、快適かつ利便性の高いオフィス空間となっています。

加えて、受変電設備に3回線スポットネットワークを導入している他、耐震ブレースの設置(タワーA)や、制震ダンパーとして座屈拘束ブレース(タワーB)、オイルダンパー(タワーA)を組み合わせることで、高い耐震性能を有しています。

商業施設区画においては、200を超える飲食店舗・販売店舗・サービス店舗(注)が入居し、多様なジャンルの店舗が営業しています。また、各種イベントの開催等を通じて館内テナントのみならず、幅広い来館者の誘致・集客を行っています。

ホテル区画は、世界60以上の国や地域でホテル事業を展開しており、世界最大級のホテルオペレータ



Japan Excellent, Inc.

ーとして高い知名度を有しているインターコンチネンタルホテルズグループにより運営されています。

「ナレッジキャピタル」は、大小のオフィス、サロン、ラボ、ショールーム、シアターなど人が交流するための施設から構成されています。新たなビジネス創出（産業創出）を目的とした活動を行う拠点となっており、本2物件において特徴的な施設の一つとなっています。

(注) 2023年8月31日現在の店舗数です。

(2) 取得予定資産の概要

(A) グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

物件の名称		グランフロント大阪（うめきた広場・南館）
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		三井住友信託銀行株式会社
信託設定日		2014年12月12日
所在地	地番 ^(注2)	大阪市北区大深町209番（うめきた広場）、207番、208番（南館）
	住居表示	大阪市北区大深町4番1号（うめきた広場）、4番20号（南館）
用途 ^(注3)		店舗・駐輪場（うめきた広場）、事務所・店舗・駐車場（南館）
面積	土地 ^(注4)	20,488.08 m ² ※借地面積9,917 m ² を含みます。
	建物 ^(注5)	10,226.10 m ² （うめきた広場）、181,371.39 m ² （南館）
構造 ^(注2)		鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付2階建（うめきた広場） 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付38階建（南館）
建築時期 ^(注2)		2013年2月（うめきた広場）、2013年3月（南館）
設計者		株式会社日建設計、株式会社三菱地所設計、株式会社NTTファシリティーズ（実施設計は上記に加え、株式会社竹中工務店、株式会社大林組）
施工者		株式会社大林組、株式会社竹中工務店
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6)	土地	所有権（共有）及び借地権（準共有） ^(注7)
	建物	所有権（共有） ^(注7)
鑑定評価額		4,690,000,000円
価格時点		2023年10月1日
鑑定評価機関		日本ヴァリュアーズ株式会社
地震PML		3.20%（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)		非開示
マスターリース会社 ^{(注8) (注9)}		非開示
特記事項		本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。



Japan Excellent, Inc.

- (注1) 取得予定資産の種類です。
- (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」については登記記録上の表示をもとに記載しています。
- (注4) 本物件の敷地全体について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。このうち、9,917 m²は借地です。信託受託者が保有する敷地に係る所有権の共有持分及び借地権の準共有持分の割合はいずれも5%です。本投資法人は不動産信託受益権の46%を取得しますので、敷地に係る所有権及び借地権全体の2.30%相当を取得することとなります。本投資法人は、既に不動産信託受益権の49%を保有しているため、今回の取得で、敷地に係る所有権及び借地権全体の4.75%相当を保有することとなります。
- (注5) うめきた広場及び南館を併せた一棟の建物全体について、登記記録上表示されている床面積の合計を記載しています。信託受託者が保有する建物の所有権の共有持分の割合はいずれも5%です。本投資法人は不動産信託受益権の46%を取得しますので、建物全体の2.30%相当を取得することとなります。本投資法人は、既に不動産信託受益権の49%を保有しているため、今回の取得で、建物全体の4.75%相当を取得することとなります。
- (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。
- (注7) 信託受託者が保有する本物件に係る所有権の共有持分及び借地権の準共有持分の割合はいずれも5%です。
- (注8) 共有者等の同意を得られていないことから非開示といたします。
- (注9) マスターリースの形態はバスルー型です。
- (注10) 本2物件の取得に伴い、本投資法人は、「グランフロント大阪」を中心とした地域の活性化、環境の改善及びコミュニティの形成等に関する事業を営む一般社団法人グランフロント大阪TMOに係る基金230,000円の返還請求権を、取得予定価格230,000円で日鉄興和不動産株式会社から取得する予定です（なお、本物件の取得予定価格は、売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しており、かかる基金の返還請求権の取得代金は含みません。）また、上記返還請求権については、本物件及び北館持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

(B) グランフロント大阪（北館）

物件の名称		グランフロント大阪（北館）
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		三井住友信託銀行株式会社
信託設定日		2014年12月12日
所在地	地番 ^(注2)	大阪市北区大深町200番、203番、204番、205番、206番
	住居表示	大阪市北区大深町3番1号
用途 ^(注3)		事務所・ホテル・店舗・駐車場
面積	土地 ^(注4)	22,680.03 m ²
	建物 ^(注5)	290,030.59 m ²
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38階建
建築時期 ^(注2)		2013年2月
設計者		株式会社日建設計、株式会社三菱地所設計、株式会社N T Tファシリティーズ（実施設計は上記に加え、株式会社竹中工務店、株式会社大林組）
施工者		株式会社大林組、株式会社竹中工務店
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6)	土地	所有権（共有） ^(注7)
	建物	所有権（共有） ^(注7)
鑑定評価額		3,660,000,000円
価格時点		2023年10月1日
鑑定評価機関		日本ヴァリュアーズ株式会社
地震PML		3.20%（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)	非開示
マスターリース会社 ^{(注8) (注9)}	非開示
特記事項	本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。

(注1) 取得予定資産の種類です。

(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。信託受託者が保有する敷地に係る所有権の共有持分の割合は5%です。本投資法人は不動産信託受益権の46%を取得しますので、敷地に係る所有権全体の2.30%相当を取得することとなります。本投資法人は、既に不動産信託受益権の49%を保有しているため、今回の取得で、敷地に係る所有権全体の4.75%相当を保有することとなります。

(注5) 登記記録上表示されている床面積の合計を記載しています。信託受託者が保有する建物の所有権の共有持分の割合は5%です。なお、本投資法人は不動産信託受益権の46%を取得しますので、建物に係る所有権全体の2.30%相当を取得することとなります。本投資法人は、既に不動産信託受益権の49%を保有しているため、今回の取得で、建物全体の4.75%相当を保有することとなります。

(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。

(注7) 信託受託者が保有する本物件に係る所有権の共有持分の割合はいずれも5%です。

(注8) 共有者等の同意を得られていないことから非開示といたします。

(注9) 本物件の一部はマスターリースであり、形態はパススルー型マスターリース方式及び固定型マスターリース方式による一括賃貸であります。

(注10) 本物件の取得に伴い、本投資法人は、共にナレッジキャピタルの企画運営法人である株式会社KMO(注11)の普通株式782株、及び一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金2,300,000円の返還請求権を、取得予定価格それぞれ39,100,000円(1株当たり50,000円)及び2,300,000円で、日鉄興和不動産株式会社から取得する予定です(なお、本物件の取得予定価格は、売買契約書に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません)を記載しており、かかる基金の返還請求権の取得代金は含みません。)また、本取得は租税特別措置法第67条の15第1項第2号への要件を満たしています。)なお、上記株式及び上記返還請求権については、本物件持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

(注11) なお、株式会社KMOの詳細は次のとおりです。なお、資本金及び直前事業年度の純資産及び総資産については、株式会社KMOの他の株主の同意を得られていないことから非開示といたします。

名称	株式会社KMO	
所在地	大阪市北区大深町3番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 水原 正明	
主な事業内容	ナレッジキャピタルに入居するテナント等の運営管理、及びナレッジキャピタルの事業開発	
資本金	非開示	
設立年月日	2009年4月1日	
直前事業年度の純資産及び総資産	非開示	
株主	<ul style="list-style-type: none"> ・NT 都市開発株式会社 ・NT 都市開発プライベート投資法人 ・株式会社大林組 ・オリックス不動産株式会社 ・関電不動産開発株式会社 ・ジャパンエクセレント投資法人 ・ジャパンリアルエステイト投資法人 ・積水ハウス株式会社 ・株式会社竹中工務店 ・中央日本土地建物株式会社 ・東京建物株式会社 ・日鉄興和不動産株式会社 ・日本プライムリアルティ投資法人 ・阪急電鉄株式会社 ・阪急阪神リート投資法人 ・三菱地所株式会社 ・三菱倉庫株式会社 	
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	資本的關係	本投資法人は、本日現在、普通株式833株を保有しており、本取得と同時に782株を追加で取得する予定です。
	人的關係	本投資法人・本資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき人的関係はありません。(本日現在)
	取引關係	本投資法人・本資産運用会社と該当会社との間には、記載すべき取引関係はありません。(本日現在)

(3) テナントの内容

(A) グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

テナント総数 ^(注1)	2(267)
年間賃料 ^(注2)	非開示
賃貸可能面積 ^{(注3)(注4)}	2,766.28 m ² (2,458.68 m ²)
賃貸面積 ^{(注3)(注4)}	2,766.28 m ² (2,285.38 m ²)
稼働率 ^(注5)	100.0% (93.0%)
敷金・保証金等 ^(注2)	非開示

(注1) パススルー型マスターリース方式により一括賃貸しているため、一括賃貸の相手方である賃借人の数に基づき、テナントの総数を2として記載しています。括弧内は2023年8月31日現在におけるエンドテナントの総数です。

(注2) 共有者等の同意を得られていないことから非開示といたします。

(注3) 賃貸可能面積、賃貸面積ともに、マスターリース部分についてはマスターリース契約に定める契約面積を記載しています。括弧内の面積について、賃貸可能面積は2023年8月31日現在においてエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を、賃貸面積は同時点におけるエンドテナントとの契約面積の合計を記載しています。なお、倉庫、駐車場、機械室等は含めておりません。

(注4) 賃貸可能面積、賃貸面積ともに今回の取得持分（うめきた広場・南館全体の共有持分2.30%相当）に相当する面積を記載しています。また、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 括弧内の数値は、2023年8月31日現在において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。また、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(B) グランフロント大阪（北館）

テナント総数 ^(注1)	5(145)
年間賃料 ^(注2)	非開示
賃貸可能面積 ^{(注3)(注4)}	4,116.37 m ² (3,874.42 m ²)
賃貸面積 ^{(注3)(注4)}	4,116.37 m ² (3,774.04 m ²)
稼働率 ^(注5)	100.0% (97.4%)
敷金・保証金等 ^(注2)	非開示

(注1) 本物件の一部はパススルー型マスターリース方式及び固定型マスターリース方式により一括賃貸しているため、当該部分の一括賃貸の相手方である賃借人の数とダイレクトリース部分のエンドテナントの数を合計して、テナントの総数を5として記載しています。括弧内は2023年8月31日現在におけるエンドテナントの総数です。

(注2) 共有者等の同意を得られていないことから非開示といたします。

(注3) 賃貸可能面積、賃貸面積ともに、マスターリース部分についてはマスターリース契約に定める契約面積を記載しています。括弧内の面積について、賃貸可能面積は2023年8月31日現在においてエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を、賃貸面積は同時点におけるエンドテナントとの契約面積の合計を記載しています。なお、倉庫、駐車場、機械室等は含めておりません。

(注4) 賃貸可能面積、賃貸面積ともに今回の取得持分（北館全体の共有持分2.30%相当）に相当する面積を記載しています。また、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 括弧内の数値は、2023年8月31日現在において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。また、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(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
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」を取得した他、取得先との間で「大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ」の取得に係る売買契約を締結しています。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）」及び2023年8月17日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ）」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	特別な利害関係にある者以外
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	投資運用目的	—
取得時期	2014年12月12日	—
取得価格	1年を超えて所有しているため、記載を省略しています。	—

(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。本投資法人は、本2物件の取得所要金額、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

本取引による2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び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	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）
鑑定評価額	4,690 百万円
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 10 月 1 日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格 ^(注2)	204,000,000	
直接還元法による価格	206,000,000	
運営収益	非開示 ^(注3)	
可能総収益		
空室等損失等		
運営費用	非開示 ^(注3)	
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	7,008,151	
一時金の運用益	非開示 ^(注3)	
資本的支出	205,981	ER 修繕・更新費を基に査定
純収益	6,802,170	
還元利回り	3.3%	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	202,000,000	
割引率	3.1%	金融資産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、一般財団法人日本不動産研究所が不動産投資家の投資判断に関する意見を聴取すること等を目的として行っている不動産投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	3.5%	分析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 ^(注2)	297,190,000	
土地比率	89.4%	
建物比率	10.6%	

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	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点等を考慮すれば、収益価格は最も説得力の高い価格と判断される
----------------------------	---

(注1) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 収益価格及び積算価格は一棟の建物及びその敷地に相応する価格です。

(注3) 運営収益等の開示につき共有者等からの同意を得られていないこと、また、本評価においては実績値に基づく数値を参考としており、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示といたします。

物件名称	グランフロント大阪（北館）
鑑定評価額	3,660 百万円
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 10 月 1 日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格 ^(注2)	159,000,000	
直接還元法による価格	158,000,000	
運営収益	非開示 ^(注3)	
可能総収益		
空室等損失等		
運営費用	非開示 ^(注3)	
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	5,658,676	
一時金の運用益	非開示 ^(注3)	
資本的支出	285,949	ER 修繕・更新費を基に査定
純収益	5,372,726	
還元利回り	3.4%	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	159,000,000	
割引率	3.2%	金融資産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、一般財団法人日本不動産研究所が不動産投資家の投資判断に関する意見を聴取すること等を目的として行っている不動産投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	3.6%	分析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 ^(注2)	268,000,000	
土地比率	83.4%	
建物比率	16.6%	

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	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点等を考慮すれば、収益価格は最も説得力の高い価格と判断される
----------------------------	---

(注1) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 収益価格及び積算価格は一棟の建物及びその敷地に相応する価格です。

(注3) 運営収益等の開示につき共有者等からの同意を得られていないこと、また、本評価においては実績値に基づく数値を参考としており、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示といたします。

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 2024年4月末におけるポートフォリオ一覧（予定）
- 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/>



① グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

NOI	161 百万円
NOI 利回り	3.5%
償却後 NOI 利回り	3.1%

② グランフロント大阪（北館）

NOI	130 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

上記表中の「NOI」の数値は、本2物件に係る鑑定評価書の直接還元法による運営純収益（NOI）に、取得する権利の割合である2.30%（前記「3. 取得予定資産の内容／（2）取得予定資産の概要／（A）グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」注4及び同「（B）グランフロント大阪（北館）」注4ご参照）を乗じた数値を記載しています（2023年12月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資産運用会社が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】 2024年4月末におけるポートフォリオ一覧 (予定)

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	7.7	59.1
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.2	
	I-3	JEI浜松町ビル	2006年6月29日	8,350	2.8	
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.1	
			2013年2月5日	10,289	3.5	
			合計	28,146	9.6	
	I-10	台場ガーデンシティビル	2011年2月4日	11,000	3.7	
	I-12	浜離宮インターシティ	2011年12月20日	7,080	2.4	
			2014年2月4日	12,000	4.1	
			合計	19,080	6.5	
	I-14	興和西新橋ビル	2013年3月28日	3,931	1.3	
			2017年8月1日	7,500	2.5	
			合計	11,431	3.9	
	I-15	マンサード代官山	2016年7月1日	11,420	3.9	
	I-16	赤坂インターシティAIR	2018年7月2日	6,590	2.2	
I-17	BIZCORE赤坂見附	2019年10月1日	6,200	2.1		
I-18	BIZCORE神保町	2021年6月25日	10,200	3.5		
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	3.3		
I-21	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ (注5)	2024年4月26日(予定)	13,100	4.5		
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	8.3
			2014年3月24日	1,310	0.4	
			合計	5,610	1.9	
	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	
			2023年12月8日(予定)	4,650	1.6	
合計	9,518	3.2				
II-5	グランフロント大阪(北館)	2020年2月3日	3,982	1.4		
合計	7,632	2.6				
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	4.7	24.2
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	3.7	
	III-3	JEI本郷ビル	2006年6月29日	5,400	1.8	
	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	1.6			
	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	2.2	
III-12	日石横浜ビル	2015年4月1日	24,500	8.3		
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	0.9	8.4
	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	0.9	
	IV-9	仙言ビル	2019年11月13日	1,580	0.5	
IV-10	札幌大手町ビル	2021年12月1日	4,069	1.4		
合計				294,347	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。

(注5) 詳細は、2023年8月17日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ)」をご参照ください。



【参考資料3】 取得予定資産の外観写真等

