

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 小野和博  
(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 稲垣 修  
問合せ先 経営企画部長 姫野 元治  
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

(「アークヒルズフロントタワー」の取得・「JEI 浜松町ビル」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(以下「本取得」といいます。)及び譲渡(以下「本譲渡」といい、本取得と併せて「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	アークヒルズフロントタワー
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 <sup>(注1)</sup>	17,250百万円
④ 売買契約締結日	2025年2月21日
⑤ 取得日(予定)	2025年4月15日
⑥ 取得先	赤坂二丁目合同会社 <sup>(注2)</sup>
⑦ 媒介の有無	無し
⑧ 取得資金	借入金及び自己資金
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) 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) 譲渡予定資産

① 物件名称	JEI浜松町ビル	
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 <sup>(注1)</sup>	9,310百万円	
	4,189.5百万円 (準共有持分45%)	5,120.5百万円 (準共有持分55%)
④ 帳簿価額 <sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup>	7,900百万円	
⑤ 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 ③-④ <sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup> <sup>(注4)</sup>	1,410百万円	
⑥ 売買契約締結日	2025年2月21日	
⑦ 譲渡日 (予定)	2025年11月28日	2026年1月16日
⑧ 代金受取日 (予定)	2025年11月28日	2026年1月16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 <sup>(注5)</sup>	
⑩ 媒介の有無	有り (日鉄興和不動産株式会社)	

(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、2024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2024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. 譲渡予定資産の内容 / (2) 譲渡先の概要」のとおりです。

2. 本取引の理由

取得予定資産は、2022年5月に取得先である赤坂二丁目合同会社より取得した優先交渉権<sup>(注1)</sup>の行使により取得するものです。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、ポートフォリオの充実を図るため、取得資産の取得を決定しました。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。

また、譲渡予定資産につきましては、築後30年を経過し、今後の修繕・更新工事費の増加が見込まれることや、基準階約250坪の規模にもかかわらず、分割不可のレイアウトであるために空室発生時には埋戻しに時間を要すること等を勘案し、譲渡を決定いたしました。

本取引により、資産入替を行うことでポートフォリオの質的向上を図るとともに、譲渡益については一部を分配金として還元しながら、中長期的な分配金の安定化のために活用して参ります。

(注1) 優先交渉権の詳細等については、2022年5月10日付「優先交渉権の取得に関するお知らせ (アークヒルズフロントタワー)」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、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅より徒歩4分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩7分の距離にある、六本木通り沿いに立地しており、複数路線・駅が利用可能な高い交通利便性を有し、視認性も良好です。本物件の立地する赤坂エリア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。

B 建物・設備

本物件は、事務所、住宅、店舗及び駐車場からなる複合施設です。本取得の対象となる信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）に係る信託財産は、このうち、事務所部分、駐車場部分及び機械室部分並びにこれに対応する敷地利用権（所有権の共有持分及び規約による相互利用権）です。事務所の基準階は、分割可能な約300坪の整形なフロアで、天井高2,800mm、0Aフロア100mm、電気容量95VA/m<sup>2</sup>といったスペックに加え、屋上にテナント専用のルーフガーデンを設けており、利便性と快適性を備えております。また、Low-e ガラスや共用部におけるLED照明の採用により高い省エネ性能を有し、環境にも配慮しております。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		アークヒルズフロントタワー
特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>		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
信託設定日		2012年5月11日
所在地	地番 <sup>(注2)</sup>	東京都港区赤坂二丁目2302番1外
	住居表示	東京都港区赤坂二丁目23番1号
用途 <sup>(注3)</sup>		事務所・駐車場・機械室
面積	土地 <sup>(注4)</sup>	2,000.32 m <sup>2</sup>
	建物 <sup>(注5)</sup>	24,207.77 m <sup>2</sup>
構造 <sup>(注2)</sup>		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き22階建
建築時期 <sup>(注2)</sup>		2011年1月24日
設計者		基本設計：森ビル株式会社、株式会社プランテック総合計画事務所、株式会社山下設計、株式会社建築設備設計研究所 実施設計・監理：大成建設株式会社 一級建築士事務所、株式会社建築設備設計研究所 監修：株式会社プランテック総合計画事務所、株式会社山下設計
施工者		大成建設株式会社
建築確認機関		財団法人日本建築センター
所有形態 <sup>(注6)</sup>	土地 <sup>(注7)</sup>	所有権（共有）
	建物 <sup>(注8)</sup>	区分所有権（一部共有）
鑑定評価額		17,300百万円



価格時点	2025年2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	1.8% (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 <sup>(注9)</sup>	日鉄興和不動産株式会社、他
マスターリース会社 <sup>(注10)</sup>	日鉄興和不動産株式会社
特記事項	<p>1. 本物件の18階の事務所部分については、信託受託者その他の共有者間で合意書が締結されており、当該合意書において、各共有者は、自己の共有持分を共有者以外の者に譲渡しようとする場合には、他の共有者にその旨を通知し、取得の意思を有する他の共有者を譲渡交渉の相手方に加えなければならないとされています。</p> <p>2. 本投資法人と取得先との間の本信託受益権の売買契約において、本投資法人が本信託受益権の売却その他の処分をし、又は信託受託者をして信託不動産の売却その他の処分すること（以下本パラグラフにおいて「売却等」といいます。）を検討する場合には、当初委託者にその旨を通知し、かかる通知から30日以内に当初委託者から取得の意思を有している旨の通知を受けたときは、当初委託者を売却等の相手方に加えて誠実に対応する旨が定められています。</p>

(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一棟の建物について記載しております。

(注3) 「用途」については信託受託者の所有又は共有する専有部分に係る登記記録上の表示をもとに記載しております。

(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面積を記載しています。

(注5) 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。

(注6) 「所有形態」については、信託受託者の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) 本物件の敷地は27筆からなっており、信託受託者はそのうち19筆(1,514.49㎡)について所有権の共有持分(持分の割合:133,053/151,449)を保有しております。本物件の敷地について敷地権の設定はされておらず、管理規約において、区分所有者は、敷地のうち他の区分所有者が所有する部分を相互に無償で使用できる旨の規定があります。

(注8) 信託受託者は、2階、13階から17階及び19階から21階の事務所部分を所有し、18階の事務所部分を共有しています(共有持分の割合は47,258/100,845)。これら事務所部分の合計床面積は8,752.25㎡です。受託者は、さらに、1階及び3階から5階の駐車場部分(床面積2,710.35㎡)を共有し(共有持分の割合:901,005/1,244,803)、地下1階の機械室部分(床面積28.12㎡)を所有しています。

(注9) 信託不動産たる専有部分のうち事務所部分及び機械室部分は日鉄興和不動産株式会社に、駐車場部分については共有者に、プロパティ・マネジメント業務を委託しております。

(注10) マスターリース会社は、信託不動産たる専有部分のうち事務所部分及び機械室部分を転貸目的で賃借しております。駐車場部分については、信託受託者は、テナントとの賃貸借契約の当事者とならず、単独で賃貸する権限を共有者へ付与し、かかる権限に基づく使用収益の対価として持分に応じた賃料を収受しております。

### (3) テナントの内容

賃貸可能面積 <sup>(注1)</sup>	8,974.08㎡			
賃貸面積 <sup>(注1)(注2)</sup>	8,470.98㎡			
テナント総数 <sup>(注3)</sup>	6			
月額契約賃料 <sup>(注4)</sup>	非開示			
敷金・保証金等 <sup>(注4)</sup>	非開示			
稼働率の推移	2023年6月末	2023年12月末	2024年6月末	2024年12月末
	100.0%	94.4%	94.4%	94.4%

(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付属施設を除き、18階については実際の面積(信託受託者の保有する共有持分の割合を乗じた数値)によって算定しています。また、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。なお、信託不動産たる専有部分のうち駐車場部分及び機械室部分は付属施設であるため、算入していません。以下本項において同じです。

(注2) マスターリース会社は、本物件の一部(16階部分、345.69㎡。以下「マスターリース会社による自己使用部分」といいます。)を自



Japan Excellent, Inc.

己使用しているため、「賃貸面積」については、賃貸可能面積のうち、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計にマスターリース会社による自己使用部分を加えて算定しています。

(注3) 2025年1月末時点におけるエンドテナントの総数(マスターリース会社による自己使用部分を含みます。)を記載しています。なお、信託不動産たる専有部分のうち駐車場部分については、信託受託者は、テナントとの賃貸借契約の当事者とならず、単独で賃貸する権限を共有者へ付与し、当該共有者がエンドテナントに賃貸しています。駐車場部分のエンドテナントの数は、当該共有者の同意を得られていないため、やむを得ない事由があるとして非開示としています。

(注4) 共有者等の同意が得られていないことから非開示としています。

#### (4) 取得先の概要

名称	赤坂二丁目合同会社	
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号東京共同会計事務所内	
代表者の役職・氏名	代表社員 赤坂二丁目一般社団法人 職務執行者 関口 陽平	
資本金の額	10万円(2024年7月31日現在)	
純資産	68万円(2024年7月31日現在)	
総資産	12,708百万円(2024年7月31日現在)	
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業	
設立年月日	2012年2月28日	
本投資法人・本資産運用会社と取得先の関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、取得先は、本投資法人が2,362百万円(取得先に対する全ての匿名組合に基づく出資のうち49.0%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本取得において、出資の際に付与された優先交渉権を行使しました。 また、日鉄興和不動産株式会社の子会社である興和不動産投資顧問株式会社が取得先からアセットマネジメント業務を受託しております。
	関連当事者への該当状況	取得先は本投資法人の関連当事者である日鉄興和不動産株式会社の連結子会社であるため、本投資法人の関連当事者に該当します。取得先は本資産運用会社の親会社である日鉄興和不動産株式会社の連結子会社であるため、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

#### (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	赤坂二丁目合同会社	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	2012年5月11日	
取得価格	現信託受益者が一年を超えて所有	



		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

取得先は、日鉄興和不動産株式会社と本投資法人が出資する匿名組合の営業者であり、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」に当たり、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。かかる利害関係人等かつスポンサー関係者との売買契約（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、スポンサー関係者取引規程に従い、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、本投資法人は、本物件事務所部分について、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する予定ですが、かかる決定にあたり、本資産運用会社においては、同様にスポンサー関係者取引規程に従い、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る予定です。

## (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<sup>(注)</sup>」に該当します。また、本売買契約においては、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、違反当事者に対して期間を定めて催告した上で、本売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものと規定されています。本投資法人は、取得予定資産の取得所要金額、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年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. 譲渡予定資産の内容

## (1) 譲渡予定資産の概要

物件の名称	JEI 浜松町ビル (物件番号: I-3)		
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	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間	2003年10月26日～2026年6月30日		
所在地	地番	港区浜松町二丁目3番5 外	



	住居表示	東京都港区浜松町二丁目2番12号			
用	途 <sup>(注1)</sup>	事務所・駐車場			
所有形態 <sup>(注2)</sup>	土地	所有権・一部借地権 <sup>(注3)</sup>			
	建物	所有権			
鑑定評価額		8,780百万円			
価格時点		2024年12月31日			
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所			
賃貸借の内容					
賃貸可能面積 <sup>(注4)</sup>		6,411.29 m <sup>2</sup>			
賃貸面積 <sup>(注5)</sup>		6,411.29 m <sup>2</sup>			
テナント総数 <sup>(注6)</sup>		1 (8)			
月額契約賃料 <sup>(注7)</sup>		36,718千円			
敷金・保証金等 <sup>(注8)</sup>		452,196千円			
稼働率		2023年	2023年	2024年	2024年
		6月末	12月末	6月末	12月末
		61.2%	61.2%	74.1%	100.0%

(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) 借地部分の面積は387.85 m<sup>2</sup>です。

(注4) 「賃貸可能面積」は、2024年12月31日現在における賃貸が可能な貸室面積（駐車場・倉庫等の附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、2024年12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) 株式会社第一ビルディング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、2024年12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、2024年12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・倉庫等の附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、2024年12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・倉庫等の附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

譲渡予定資産の譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、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

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 (2024年9月30日現在)
純資産	326,373百万円 (2024年9月30日現在)



総資産	1,287,318 百万円 (2024 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 媒介者の関係	資本関係	2024 年 12 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 10.2%) 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、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	2024 年 12 月 31 日現在において、本資産運用会社の役員のうち 7 名が、媒介者からの出向者です。
	取引関係	2024 年 12 月期において、本投資法人は、媒介者に対して「興和川崎東口ビル」及び「大阪興銀ビル (底地)」を譲渡しております。詳細は 2024 年 12 月 24 日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ (興和川崎東口ビル・大阪興銀ビル (底地))」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。

なお、媒介者へ支払う媒介手数料は金 46,550,000 円 (消費税は含みません。) です。

#### (4) 譲渡予定資産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」に該当します。また、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。かかる利害関係人等かつ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。

#### 5. 今後の見通し

2025 年 6 月期 (2025 年 1 月 1 日～2025 年 6 月 30 日) 及び 2025 年 12 月期 (2025 年 7 月 1 日～2025 年 12 月 31 日) の運用状況の予想については、本日付で公表した「2024 年 12 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。



6. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産

物件名称	アークヒルズフロントタワー
鑑定評価額	17,300 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	2025 年 2 月 1 日

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
収益価格 <sup>(注2)</sup>	17,300,000	
直接還元法による価格	17,500,000	
運営収益	882,025	
可能総収益	非開示 <sup>(注3)</sup>	
空室等損失等		
運営費用	292,040	
維持管理費	非開示 <sup>(注3)</sup>	
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	589,985	
一時金の運用益	非開示 <sup>(注3)</sup>	
資本的支出	37,484	ER の年平均額及び修繕積立金を勘案して計上。
純収益	560,428	
還元利回り	3.2%	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	17,000,000	
割引率	2.8%	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	3.4%	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 <sup>(注2)</sup>	17,700,000	
土地比率	84.0%	
建物比率	16.0%	

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) 収益価格及び積算価格は信託受託者が所有する土地・建物の持分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承諾が得られていないため非開示としています。

(2) 譲渡予定資産

物件名称	JEI 浜松町ビル
鑑定評価額	8,780 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	2024 年 12 月 31 日

(単位：千円<sup>(注1)</sup>)

項目	内容	概要等
収益価格	8,780,000	
直接還元法による価格	8,880,000	
運営収益	450,535	
可能総収益	476,321	現行賃料、市場賃料を考慮して計上。
空室等損失等	25,786	過去の稼働状況や市場空室率水準等を考慮して計上。
運営費用	149,997	
維持管理費 PM フィー <sup>(注2)</sup>	38,478	維持管理費は過去の実績額等を考慮して計上。 PM フィーは契約に基づく報酬料率等を参考に類似不動産における報酬料率等を考慮して計上。
水道光熱費	25,580	過去の実績額等に基づき計上。
修繕費	8,516	ER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	3,501	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	40,809	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	632	保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	32,481	地代を計上。
運営純収益	300,538	
一時金の運用益	4,328	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
差入敷金の機会費用損失相当額	52	借地契約に際して差し入れた敷金に対する得べかりし利益について、運用利回りを 1.0%として査定。
資本的支出	20,638	ERの年平均額を勘案して査定。
純収益	284,176	
還元利回り	3.2%	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	8,680,000	
割引率	2.9%	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	3.3%	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	8,990,000	
土地比率	94.1%	
建物比率	5.9%	

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

特になし

(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。



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	591 百万円
NOI 利回り	3.4%
償却後 NOI 利回り	2.9%

#### 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】本取引後後の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	7.9	64.1
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.3	
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.3	
			2013年2月5日	10,289	3.6	
		合計		28,146	9.9	
	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	4.2	
		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	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	2024年4月26日	13,100	4.6		
I-22	アークヒルズフロントタワー	2025年4月15日	17,250	6.1		
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	8.0
			2014年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.0	
	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	4,650	1.6	
		合計		9,518	3.3	
II-5	グランフロント大阪（北館）	2020年2月3日	3,982	1.4		
		2023年12月8日	3,650	1.3		
	合計		7,632	2.7		
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	4.9	19.3
	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				285,100	100.0	100.0

（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」は、天神、博多駅前地区等をいいます。

