

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)

匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ

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(匿名組合出資持分)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) 取得予定資産： 不動産等を信託財産とする信託の受益権(以下「本信託受益権」といいます。)を運用する合同会社に対する匿名組合出資持分
- (2) 資産名称： 赤坂二丁目合同会社 匿名組合出資持分^(注1)
- (3) 信託財産たる不動産の名称： アークヒルズフロントタワー(以下「本物件」といいます。)
- (4) 取得予定価格： 5,230,000,000円
- (5) 売買契約締結日： 2022年2月18日
- (6) 取得予定日： 2022年5月11日
- (7) 取得先： 日鉄興和不動産株式会社^(注2)
- (8) 媒介の有無： なし
- (9) 取得資金： 自己資金
- (10) 決済方法： 取得時一括決済

(注1) 赤坂二丁目合同会社(以下「本合同会社」といいます。)を営業者とする匿名組合契約に基づく出資に係る匿名組合員の権利(以下「本匿名組合出資持分」といいます。)です。匿名組合契約の詳細については後記「3. 取得予定資産の内容(1) 匿名組合出資持分の概要」をご参照下さい。

(注2) 取得先の概要は、後記「3. 取得予定資産の内容/ (6) 取得先の概要」をご参照ください。

2. 取引の理由

本投資法人は興和白金台ビル及び新富町ビル(以下「譲渡予定資産」と総称します。)を売却する予定であり^(注1)、譲渡予定資産との代わり物件として、スポンサーである日鉄興和不動産株式会社より取得予定資産を取得することを決定しました。なお、譲渡予定資産の譲渡と近い時期に新たな資産を取得することを企図し、匿名組合出資持分での取得としております。本投資法人は、取得予定資産の取得を機に、今後、本信託受益権を取得することを展望しています^(注2)。



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「(3) 本物件の評価」欄をご参照ください。

(注1) 興和白金台ビルの譲渡の詳細については、2021年8月18日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（興和白金台ビル）」をご参照ください。また、新富町ビルの譲渡の詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（新富町ビル）」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は取得先との間で、本投資法人による取得予定資産の取得後、本合同会社が本信託受益権についての優先交渉権を本投資法人に対して付与するように取得先が本合同会社との間で誠実に協議することにつき、合意する予定です。

3. 取得予定資産の内容

(1) 匿名組合出資持分の概要

- ① 営 業 者 名： 赤坂二丁目合同会社
- ② 出 資 額： 2,489 百万円
- ③ 匿名組合の概要： 本投資法人が本匿名組合出資持分の一部の取得により出資することとなる匿名組合事業の概要は以下のとおりです。

貸借対照表の要旨：

(2021年7月31日現在)

匿名組合事業	
不動産信託受益権等 ^(注1) 12,016 百万円	ノンリコース・ローン 7,150 百万円
	その他負債 744 百万円
その他資産 1,179 百万円	純資産（匿名組合出資等） 5,301 百万円 ^(注2)
(資産合計：13,194 百万円)	(負債・純資産合計：13,194 百万円)

(注1) 不動産信託受益権等は、組成コスト等を含みます。なお、信託財産たる不動産の不動産鑑定評価額は17,800百万円です。

(注2) 取得先はかかる匿名組合事業の唯一の匿名組合員であり、本投資法人は、取得先が保有する匿名組合出資持分のうち49%を5,230百万円で取得する予定です。

計算期間：毎年8月1日から翌年1月末日まで、2月1日から同年7月末日までの各6か月間。

損益分配：営業者は、各計算期間中に生じた利益及び損失を各匿名組合員に分配します^(注)。

(注) 売買実行日が属する計算期間の利益及び損失は、売買実行日の前日までの分は取得先に分配され、売買実行日以降の分は出資割合に応じた金額が本投資法人と取得先に分配されます。

(2) 匿名組合契約による出資先（営業者）の概要

名 称	赤坂二丁目合同会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
社員に関する事項	業務執行社員 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 (2022年2月17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	
社員	赤坂二丁目一般社団法人 (社員出資比率: 100%) (2022年2月17日現在)	
本投資法人・資産運用会社との関係	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。なお、本日現在、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が本匿名組合出資持分の100%を保有しております。
	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、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本合同会社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	本投資法人の関連当事者には該当しません。 本合同会社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。

(3) 本物件の評価

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、六本木通り沿いに立地し、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。本信託受益権に係る信託財産は、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、OAフロア100mm、電気容量95VA/m²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、利便性と快適性を備えております。

また、Low-eガラスや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。



(4) 信託不動産の概要

物件の名称		アークヒルズフロントタワー
資産の種類 ^(注1)		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
信託満了日		2027年5月末日
所在地	地番 ^(注2)	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 ^(注3)		事務所・駐車場・機械室
面積	土地 ^(注4)	2,000.32㎡
	建物 ^(注5)	24,207.77㎡
構造 ^(注2)		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 ^(注2)		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 ^(注6)	土地 ^(注7)	所有権（共有）
	建物 ^(注8)	区分所有権（一部共有）
鑑定評価額		17,800,000,000円
価格時点		2022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		本信託受益権に本合同会社の貸付人による質権が設定されており、また、信託財産たる不動産に関して、当該貸付人を抵当権者、信託の終了を停止条件とする停止条件付抵当権設定契約が締結されています。本合同会社を借入人とする当該貸付金（上記質権及び停止条件付抵当権設定契約における被担保債権）について、本投資法人による本匿名組合出資持分の取得までにリファイナンスが予定されており、かかるリファイナンスに際し、同様に質権の設定及び停止条件付抵当権設定契約の締結が予定されています。
プロパティ・マネジメント会社 ^(注9)		日鉄興和不動産株式会社、他
マスターリース会社 ^(注10)		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、信託受託者と他の共有者の間で合意書が締結されており、当該合意書において、①各共有者（信託受託者を含みます。）は共有物分割請求を行わないこと及び②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. 本物件の1階及び3階から5階の駐車場部分については、信託受託者と他の共有者の間で、共有者は共有物分割請求を行わない旨の協定書が締結されています。</p> <p>3. 本合同会社と本信託受益権の当初委託者との間の本信託受益権の売買契約において、本合同会社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、当初委託者が取得の意思を有するときは、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) 本合同会社が保有する資産の種類です。
- (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面積を記載しています。
- (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賃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。

(5) テナントの内容

賃貸可能面積 ^(注1)	8,974.07㎡				
賃貸面積 ^{(注1)(注2)}	7,463.94㎡				
テナント総数 ^(注3)	5				
月額契約賃料 ^(注4)	非開示				
敷金・保証金等 ^(注4)	非開示				
稼働率の推移	2017年	2018年	2019年	2020年	2022年
	12月末	12月末	12月末	12月末	1月末
	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	83.2%

- (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き、18階については実際の面積に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も付属施設であるため、算入していません。以下本頁において同じです。
- (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) 2022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む）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。



(6) 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 (2021年9月30日現在)	
純資産	225,690 百万円 (2021年9月30日現在)	
総資産	1,028,176 百万円 (2021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 (持株比率)	日本製鉄株式会社 (45.00%) エムエル・エステート株式会社 (11.90%) 第一生命保険株式会社 (4.91%) 日本生命保険相互会社 (4.67%) (2021年9月30日現在)	
本投資法人・本資産運用会社と 取得先の関係	資本関係	2021年12月31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5.3%)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	2021年12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	2021年6月期において、本投資法人は取得先より「BIZCORE 神保町」を取得しております。詳細は、2021年5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 神保町)」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。

(7) 媒介の概要

該当ありません。

(8) 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

本匿名組合出資持分の取得先であり、事務所部分のマスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社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。かかる利害関係人等及びスポンサー関係者との本匿名組合出資持分に係る売買契約(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、



Japan Excellent, Inc.

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。

4. 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本売買契約上規定されています。但し、取得予定資産の売買代金は自己資金を利用するため、資金調達リスク等の懸念は少なく、従いまして、違約金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えております。

(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。

5. 今後の見通し

2022年6月期(2022年1月1日～2022年6月30日)及び2022年12月期(2022年7月1日～2022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「2021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

物件名称	アークヒルズフロントタワー
鑑定評価額	17,800 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	2022 年 2 月 1 日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格 ^(注2)	17,800,000	
直接還元法による価格	18,000,000	
運営収益	892,503	
可能総収益	非開示 ^(注3)	
空室等損失等		
運営費用	285,933	
維持管理費	非開示 ^(注3)	
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	606,570	
一時金の運用益	非開示 ^(注3)	
資本的支出	37,484	ER 及び修繕積立金等に基づく数値を基に査定
純収益	577,131	
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うえ査定
DCF 法による収益価格	17,500,000	
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のうえ査定
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のうえ査定
積算価格 ^(注2)	17,800,000	
土地比率	83.2%	
建物比率	16.8%	

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	維持管理費・PM フィー・テナント募集費用等・損害保険料について、現行の契約がある場合には現行契約条件を参考に、予定契約・見積書等がある場合には当該予定契約条件も参考に、各費用を計上しています。
----------------------------	---

(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同意が得られていないことが非開示としております。

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 本物件の外観写真等

※ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.excellent-reit.co.jp/>



想定配当利回り	3.2%
---------	------

上記「想定配当利回り」は営業者の運用計画を基に本資産運用会社にて想定した巡航稼働時の想定配当金額を取得予定価格で除した数値です（当期の予想数値ではありません）。この「想定配当利回り」は、一定の条件のもとに算出された数値であり、本信託受益権の収入・費用の増減、匿名組合事業に係る費用の増減、金利水準その他の要因等によって変動する場合があります。

