

2025年10月30日

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に関するお知らせ
(浦和SHビル)

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	浦和SHビル
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)	1,760百万円
④ 売買契約締結日	2025年10月30日
⑤ 取得予定日	2025年10月31日
⑥ 取得先	取得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2)
⑦ 媒介の有無	有
⑧ 取得資金	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、下記「3. 取得予定資産の内容／(4) 取得先の概要」のとおりです。

2. 取得の理由

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、取得予定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」欄における「(1) 取得予定資産の評価」欄をご参照ください。

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、JR 京浜東北線・上野東京ライン・湘南新宿ラインの3路線が利用可能であり、1日平均乗車人員が9万人を超える「浦和」駅より徒歩5分という高い交通利便性と、旧中山道沿いの角地という良好な視認性を有しています。近隣には埼玉県庁・埼玉県議会等、県行政の中枢機関が集積し、また、駅周辺では大規模な再開発が継続して行われており、伊勢丹浦和店・浦和パルコ等の都心型大型商業施設も複数位置しています。

B 建物・設備

本物件は、1階から4階までを事務所とする、基準階面積約170坪の物件です。15坪から35坪の小割対応が可能であり、また、16台収容の機械式駐車場及び駐輪場を有しているため、立地の希少性と併せて様々なテナントニーズに対応可能です。築古ではあるものの、設備の更新等が実施され適切に管理されていること等から、賃貸マーケットにおいて一定の競争力があるものと考えられます。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		浦和 SH ビル
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		2025年10月31日 (予定)
信託満了日		2035年10月末日 (予定)
所在地	地番 ^(注2)	埼玉県さいたま市浦和区岸町四丁目92番3
	住居表示	埼玉県さいたま市浦和区岸町四丁目26番15号
用途 ^(注2)		事務所・車庫
面積	土地 ^(注3)	1,492.83㎡
	建物 ^(注4)	4,401.93㎡
構造 ^(注2)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
建築時期 ^(注2)		1983年12月15日
設計者		株式会社日建設計 東京本社



施工者		鹿島建設株式会社・浦和土建工業株式会社共同企業体
建築確認機関		浦和市
所有形態 ^(注5)	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		1,800,000,000円
価格時点		2025年10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		6.9% (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)		積水ハウス株式会社
マスターリース会社 ^(注7)		積水ハウス株式会社
特記事項		本物件土地の一部は、事業認可を受けた都市計画道路の区域内にあり、本物件の土地の一部(約45.48㎡)の収用が想定されますが、法定の建ぺい率及び容積率の基準値は超過しない見込みです。 本物件建物に、建築確認申請が未了の工作物(袖看板)2基が設置されており、本投資法人による取得後に撤去する予定です。

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 「地番」、「用途」、「構造」及び「建築時期」については、登記記録上の表示をもとに記載しています。

(注3) 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4) 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5) 「所有形態」については、信託受託者による所有形態を記載しています。

(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、本物件建物の一部を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バス・スルー型です。なお、マスターリースの対象外の部分は、テナントに直接賃貸する予定です。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積 ^(注1)	2,610.91㎡				
賃貸面積 ^(注1)	2,610.91㎡				
テナント総数 ^(注2)	2(5)				
月額契約賃料 ^(注3)	9,966千円				
敷金・保証金等 ^(注4)	67,412千円				
稼働率	2023年	2024年	2024年	2025年	2025年
	12月末	6月末	12月末	6月末	9月末
	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、本物件建物の賃貸可能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。なお、駐車場・倉庫等は含めていません。

(注2) 本物件建物の一部については、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、マスターリース対象部分のテナント総数は1とし、括弧内に当該部分のエンドテナントの総数とマスターリース対象外部分のテナント数の合計数を記載しています。

(注3) 「月額契約賃料」は、マスターリース部分のエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約及びマスターリース対象外部分について本投資法人による取得後に締結する予定の賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みますが、駐車場・倉庫等の附属施設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の合計額を記載しています。

(注4) 「敷金・保証金等」は、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きエンドテナントから預託を受けた敷金・保証金等の残高、及びマスターリース対象外部分について本投資法人による取得後に締結する予定の賃貸借契約に基づきテナントから預託を受ける予定の敷金の金額(いずれも駐車場・倉庫等の附属施設に係るものを除き、返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額とします。)の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。



(4) 取得先の概要

取得先は、国内の一般事業法人ですが、取得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、取得先との間には、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、取得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。

(5) 物件取得者等の状況

本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

(6) 媒介の概要

本投資法人及び本資産運用会社と媒介者との間には、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、媒介者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。

(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、投信法に定める利害関係人等及び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」のいずれにも該当しません。

(8) 取得の予定

2025年10月30日	取得決定
2025年10月30日	売買契約締結
2025年10月31日	引渡し

4. 今後の見通し

本取引による2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）及び2026年6月期（2026年1月1日～2026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	浦和SHビル
鑑定評価額	1,800百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年10月1日

(単位:千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格 ^(注2)	1,800,000	
直接還元法による価格	1,800,000	
運営収益	131,303	
可能総収益	137,171	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上
空室等損失等	5,868	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	51,273	
維持管理費 PMフィー ^(注2)	19,300	維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上。また、PMフィーについては予定の契約条件を参考に、類似不動産の水準及び個別性等を考慮して計上
水道光熱費	15,280	過年度実績額に基づき貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	4,352	過年度実績額を参考に、今後の管理運用計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート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	1,114	仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の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	10,823	公租公課関係資料、負担調整措置の内容及び経年減点補正率等を考慮し計上
損害保険料	404	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	
運営純収益	80,030	
一時金の運用益	710	運用利回りを1.0%として運用益を査定
資本的支出	10,460	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費を勘案のうえ査定
純収益	70,280	
還元利回り	3.9%	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	1,800,000	
割引率	3.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る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	1,860,000	
土地比率	90.1%	
建物比率	9.9%	

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) 金額は千円単位を切り捨てて記載しています。

(注2) 取得予定資産の維持管理費及び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



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/>



【参考資料1】 取得予定資産の収支見込

NOI	81 百万円
NOI 利回り	4.6%
償却後 NOI 利回り	4.0%

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】2026年1月末日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	7.8	63.8
	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	6.2	
			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	6.6	
	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	3.5		
		2025年9月29日	660	0.2		
	合計		10,860	3.8		
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		
I-22	アークヒルズフロントタワー	2025年4月15日	17,250	6.0		
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	7.9
			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 東京都近郊域 （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	4.8	19.7
	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	2.3	
	III-12	日石横浜ビル	2015年4月1日	24,500	8.5	
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		
III-15	浦和SHビル	2025年10月31日（予定）	1,760	0.6		
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	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	0.5	
IV-10	札幌大手町ビル	2021年12月1日	4,069	1.4		
	合計		287,521	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。）を記載しています。（単位未満切り捨て）

（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。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 取得予定資産の外観写真等

