

2026年2月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 佐藤 正浩
 (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

「赤坂インターシティ AIR (持分追加取得)」・「アクアタウン納屋橋」の取得、「BIZCORE 赤坂見附」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)の取得及び譲渡(以下併せて「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	赤坂インターシティAIR (持分追加取得)	アクアタウン納屋橋
② 取得予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権	
③ 取得予定価額 ^(注1)	5,545百万円	6,000百万円
④ 売買契約締結日	2026年2月20日	
⑤ 取得日(予定)	2026年3月19日	2026年2月27日
⑥ 取得先	日鉄興和不動産株式会社 ^(注2)	合同会社オリエント1号 ^(注2)
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) 「取得予定価額」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」欄内各物件の項における「(4) 取得先の概要」欄をご参照ください。

(2) 譲渡予定資産

① 譲渡予定資産の名称	BIZCORE赤坂見附
② 譲渡予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権
③ 譲渡予定価額 ^(注1)	6,450百万円

④ 帳簿価額 <small>(注2) (注3)</small>	6,065百万円
⑤ 譲渡予定価額と帳簿価額の差額 ③－④ <small>(注2) (注3) (注4)</small>	384百万円
⑥ 売買契約締結日	2026年2月20日
⑦ 譲渡日 (予定)	2026年7月3日
⑧ 代金受取日 (予定)	2026年7月3日
⑨ 譲渡先	日鉄興和不動産株式会社 <small>(注5)</small>
⑩ 媒介の有無	無し
⑪ 決済方法	譲渡日に代金一括決済

(注1) 「譲渡予定価額」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、2025年12月31日現在の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡予定価額と2025年12月31日現在の帳簿価額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

取得予定資産である赤坂インターシティ AIR は、先進的なスペックを備えた大規模ビルであり、赤坂エリアにおいても高い競争力を有しており、今般譲渡する BIZCORE 赤坂見附と比べても、賃料収入の増加がより期待できることから、ポートフォリオの成長性向上に資するものと判断し、両物件での入替を決定しました。

また、取得予定資産のアクアタウン納屋橋については、ポートフォリオの充実を図るため、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」欄内各物件の項における「(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

<赤坂インターシティ AIR>

(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 (地下通路直結) など3駅5路線が利用可能であり、高い交通利便性を有しています。六本木通りに面しており視認性も高く、赤坂エリアのランドマーク的存在となっています。

また、本物件が位置する赤坂一丁目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。加えて、周辺は各所で継続的に都市再開発が行われており、成長可能性が期待されるエリアでもあります。

B 建物・設備

本物件は、基準階のオフィス面積は約780坪、天井高2,850mm、OAフロア150mm、LED照明等、先進のスペックを備え、また、5,000㎡以上の大規模緑地 (敷地緑化率50%以上) やコンファレンス、医療・託児施設を設けることで、オフィスワーカーの働きやすい環境を完備しています。

さらに、日本で初めて実用化された技術を含む3種類の制振装置等により建築基準法の1.5倍の安全率を考慮した耐震性能を確保しています。また、災害や送電トラブルが発生しても、耐震性に優れた中圧ガスと

重油によるデュアル燃料方式の非常用発電機により最大 200 時間・45VA/m²の電力が専用部に供給され、災害時の高い事業継続性を備えています。2024 年 6 月に CASBEE 不動産評価認証^(注1)において S ランクを、2025 年 7 月に LEED 認証^(注2)において Platinum ランクを取得しており、環境に配慮したビルとなっています。

(注1) CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム) とは、建築物の環境性能を総合的に評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE 不動産評価認証は、竣工後 1 年以上経過した既存建築物を対象に、「S ランク」「A ランク」「B+ランク」「B ランク」の 4 段階で評価されます。

(注2) LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) とは、米国グリーンビルディング協会 (USGBC) が開発・運用し、Green Business Certification Inc. (GBCI) が認証審査を行う、ビルト・エンバイロメント (建築や都市の環境) の環境性能評価システムです。各評価分野における評価指標の合計ポイントに応じて、「Platinum」、「Gold」、「Silver」、「Certified」の 4 段階で認証が付与されます。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		赤坂インターシティ AIR
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		三菱UFJ 信託銀行株式会社
信託設定日		2017 年 8 月 31 日
信託満了日		2037 年 8 月 31 日
所在地	地番 ^(注2)	東京都港区赤坂一丁目 1600 番地 1
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号
用途 ^(注3)		事務所・店舗・駐車場・機械室
面積	土地 ^(注4)	16,088.32 m ²
	建物 ^(注5)	176,536.75 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 39 階建
建築時期 ^(注2)		2017 年 8 月 31 日
設計者		株式会社日本設計
施工者		株式会社大林組
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	区分所有権 (共有) ^(注8)
鑑定評価額		5,940 百万円
価格時点		2026 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		1.9% (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		赤坂インターシティマネジメント株式会社 ^(注9)
マスターリース会社 ^(注10)		赤坂インターシティマネジメント株式会社 ^(注9)
特記事項		1. 本物件のうち取得予定の専有部分 (以下「本専有部分」といいます。) については、信託を通じ又は直接に、複数の権利者が共有しないし準共有しています。かかる共有者及び準共有者により、本専有部分の管理・運用に関する協定書 (以下「本協定書」といいます。) が締結されており、本協定書及び信託契約に基づき、本

	<p>専有部分の賃貸やプロパティ・マネジメント等の管理・運営の委託は、日鉄興和不動産株式会社（以下「執行者」といいます。）に一任されています。</p> <p>2. 本協定書により、共有者又は準共有者がその持分を譲渡しようとする場合には、原則として、第三者に優先して、他の共有者及び準共有者と協議することとされています。</p>
--	---

- (注1) 取得予定資産の種類です。本信託の信託財産は、本専有部分の共有持分とこれに対応する敷地及び共用部分の共有持分です。なお、準共有とは、信託受益権を他の受益者と共同して保有することを指します。本投資法人が取得する準共有持分の割合は、13,065,600/598,616,700です。既に保有する準共有持分（割合：17,510,400/598,616,700）と併せた持分の割合は30,576,000/598,616,700となります。
- (注2) 「地番」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上の表示をもとに記載しており、「構造」は一棟の建物について記載しています。
- (注3) 「用途」については登記簿又は竣工図上の表示をもとに、取得予定資産に係る専有部分の用途のみを記載しています。なお、取得予定資産を含む一棟の建物の用途は、事務所、店舗、共同住宅、駐車場及び機械室ですが、共同住宅は取得予定資産に含まれません。
- (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) 本投資法人は、信託を通じて、本専有部分に属する敷地権の割合（993,356,000,000/1,000,000,000,000）に取得を予定する専有部分の持分割合（2.1776%）及び既に保有する専有部分の持分割合（2.9184%）の合計（5.096%）を乗じた割合の敷地権を保有することとなります。
- (注8) 本信託の受託者が保有する本専有部分の共有持分の割合は、598,616,700/600,000,000です。本投資法人は、信託を通じて、本専有部分の2.1776%を取得することとなります。既に保有する専有部分の割合2.9184%と併せ、専有部分の5.096%を保有することとなります。
- (注9) プロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社との契約は、執行者である日鉄興和不動産株式会社との間で締結されています。
- (注10) マスターリースの形態はパス・スルー型です。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積 ^(注1)	1,925.28 m ²				
賃貸面積 ^(注1)	1,689.41 m ²				
テナント総数 ^(注2)	1(42)				
月額契約賃料	非開示 ^(注3)				
敷金・保証金等	非開示 ^(注3)				
稼働率の推移	2023年	2024年	2024年	2025年	2025年
	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末
	92.0%	96.1%	100.0%	100.0%	87.7%

- (注1) 取得を予定する専有部分の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」（いずれも倉庫等の付属建物及び附属施設は除きます。）に取得を予定する共有持分の割合（2.1776%）を乗じた数値を記載しています。また、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 上記マスターリース会社と本物件の執行者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が締結されており、テナント総数は1としています。括弧内は2025年12月31日現在におけるエンドテナント（転々借人を含みます。）の総数です。
- (注3) 「月額契約賃料」及び「敷金・保証金等」については、他の共有者の同意を得られていないため、開示を差し控えています。

(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（2025年3月31日現在）
純資産	306,955百万円（2025年3月31日現在）
総資産	1,280,646百万円（2025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	2025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10.4%）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	2025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、取得先からの出向者です。
	取引関係	2025年12月期において、本投資法人・本資産運用会社との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありません
	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	ウェアハウジング目的	
取得時期	2025年12月19日	
取得価格	5,545百万円	

(6) 媒介の概要

該当事項はありません。

(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。

<アクアタウン納屋橋>

(1) 取得予定資産の評価

A 立地

本物件は、地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅及び地下鉄桜通線「国際センター」駅より徒歩6分、近鉄名古屋線「近鉄名古屋」駅及び名鉄名古屋本線「名鉄名古屋」駅より徒歩8分、JR 東海道新幹線・東海道本線他各線「名古屋」駅より徒歩9分という高い交通利便性を有します。また、名古屋市のメインストリートである幅員約30mの広小路通り他、四方を道路に囲まれており、視認性も良好です。

B 建物・設備

本物件は、事務所と店舗からなる「業務施設棟」及び住宅・生活支援施設と駐車場からなる「住宅棟」の2棟からなる複合施設です。本取得の対象となる信託受益権に係る信託財産は、このうち、事務所部分、駐車場部分及び店舗部分の一部です。事務所部分の基準階は分割可能な約243坪の整形フロアで、天井高2,700mm、OAフロア50mm、電気容量60VA/m²、個別空調といったスペックに加え、非常用発電機・蓄電池を備え、防災性にも配慮した物件です。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		アクアタウン納屋橋
特定資産の種類 ^(注1)		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		2016年10月27日
信託満了日		2026年10月31日
所在地	地番 ^(注2)	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目3308番
	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目33番10号(業務施設棟) 愛知県名古屋市中村区名駅五丁目33番21号(住宅棟)
用途 ^(注3)		事務所・店舗・駐車場
面積	土地 ^(注4)	4,604.28 m ²
	建物 ^(注5)	7,299.57 m ² (業務施設棟) 35,056.22 m ² (住宅棟)
構造 ^(注2)		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根7階建(業務施設棟) 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付33階建(住宅棟)
建築時期 ^(注2)		2006年11月10日
設計者		独立行政法人都市再生機構中部支社 西松建設(株)一級建築士事務所
施工者		西松・名工・近藤建設工事共同企業体
建築確認機関		名古屋市
所有形態 ^(注6)	土地 ^(注7)	所有権(共有)
	建物 ^(注8)	区分所有権
鑑定評価額		6,200百万円

価格時点	2026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	4.3% (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9)	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
マスターリース会社 ^(注10)	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社
特記事項	無し

(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おります。

(注3) 「用途」については信託受託者の所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) 各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) 本物件の敷地には敷地権が設定されています。本投資法人が信託を通じて保有することになる敷地権の割合は262,132/1,000,000です。

(注8) 信託受託者は、業務施設棟1階(店舗部分)の一部及び2階から7階(事務所部分)、住宅棟の駐車場部分を区分所有しています。

(注9) 取得後のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注10) 取得後のマスターリース会社を記載しています。取得後に締結するマスターリースの形態はパス・スルー型の子会社です。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積 ^(注1)	5,230.60 m ²				
賃貸面積 ^(注1)	5,028.96 m ²				
テナント総数 ^(注2)	1(4)				
月額契約賃料 ^(注3)	22,795 千円				
敷金・保証金等 ^(注4)	131,414 千円				
稼働率の推移 ^(注5)	2023年	2024年	2024年	2025年	2025年
	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末
	100.0%	100.0%	100.0%	76.7%	96.1%

(注1) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、取得を予定する専有部分のうち、業務施設棟の賃貸可能な面積を記載しています。また、小数第3位を四捨五入して記載しています。住宅棟(駐車場)及び付随する倉庫等は含めていません。なお、2025年12月末時点において、住宅棟(駐車場)の駐車可能台数は176台であり、内171台につき、駐車場使用契約が締結されています。

(注2) 取得後は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であるため、テナント総数は1とし、2025年12月末時点において有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの総数を括弧内に記載しています。

(注3) 「月額契約賃料」は、エンドテナントとの間で業務施設棟について締結されている賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みますが、付随する倉庫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の合計額を記載しています。なお、2025年12月末時点において、住宅棟(駐車場)の駐車場使用契約に基づく月額使用料の合計額は5,050千円(千円未満切捨て)です。

(注4) 「敷金・保証金等」は、エンドテナントとの間で業務施設棟について締結されている賃貸借契約に基づきエンドテナントが預託した敷金・保証金等の残高(倉庫等に係るものを除き、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。なお、2025年12月末時点において、住宅棟(駐車場)の駐車場使用契約に係る敷金・保証金等の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額とします。)の合計額は7,743千円(千円未満切捨て)です。

(注5) 「稼働率の推移」は、業務施設棟のみに係るものです。

(4) 取得先の概要

名称	合同会社オリエント1号
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号AOJ税理士法人内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人オリエント1号ホールディングス 職務執行者 出澤 貴人

資本金の額	10万円（2025年12月31日現在）	
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の業務	
設立年月日	2016年9月27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。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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、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。

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	BIZCORE 赤坂見附ビル（物件番号：I-17）	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年10月1日	
信託満了日	2029年9月30日	
所在地	地番	港区赤坂三丁目101番1 他
	住居表示	東京都港区赤坂三丁目1番2号
用途 ^(注1)	事務所・駐車場	
所有形態 ^(注2)	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額	5,910百万円	
価格時点	2025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 ^(注3)	2,387.43 m ²				
賃貸面積 ^(注4)	2,122.16 m ²				
テナント総数 ^(注5)	1 (7)				
月額契約賃料 ^(注6)	19,574 千円				
敷金・保証金等 ^(注7)	219,492 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	12月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%

(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)「賃貸可能面積」は、2025年12月31日現在における賃貸可能な貸室面積（駐車場等に係るものを除きます。）に記載しています。

(注4)「賃貸面積」は、2025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5)日鉄興和不動産株式会社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、2025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6)「月額契約賃料」は、2025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7)「敷金・保証金等」は、2025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である日鉄興和不動産株式会社の概要については、「3. 取得の内容／＜赤坂インターシティ AIR＞／（4）取得先の概要」をご参照ください。

(3) 媒介の概要

該当事項はありません。

(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

譲渡予定資産の譲渡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

2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026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「2025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

<赤坂インターシティ AIR>

物件名称	赤坂インターシティ AIR
鑑定評価額	5,940 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	2026 年 2 月 1 日

(単位：千円 (注1))

項目	内容	概要等
収益価格	5,940,000	
直接還元法による価格	6,010,000	
運営収益	265,301	
可能総収益	275,376	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	10,075	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	94,405	
維持管理費 PM フィー (注2)	41,532	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 フィーについては契約条件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、対象不動産の個別性等を考慮して計上
水道光熱費	15,195	過年度実績額に基づき貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
修繕費	6,324	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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	1,911	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	26,601	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	556	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	2,286	非常用発電機リース料等を計上
運営純収益	170,896	
一時金の運用益	0	最終入居者から収受する敷金が原賃借人に留保されることから、計上しない
資本的支出	14,758	今後見込まれる支出を毎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の年平均額等を勘案の上査定
純収益	156,138	
還元利回り	2.6%	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上査定
DCF 法による収益価格	5,870,000	
割引率	2.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案した上で、直接還元法における還元利回りの分析を前提に、純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮の上査定
最終還元利回り	2.7%	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上、分析期間終了後に資本的支出が増大する可能性や、不動産市場動向の不確実性及び築年数の経過が流動性に与える影響等についても考慮して査定
積算価格	5,800,000	
土地比率	81.5%	
建物比率	18.5%	

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。

<アクアタウン納屋橋>

物件名称	アクアタウン納屋橋
鑑定評価額	6,200百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年2月1日

(単位:千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	6,200,000	
直接還元法による価格	6,270,000	
運営収益	372,600	
可能総収益	394,052	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上で計上
空室等損失等	21,452	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	113,283	
維持管理費 PMフィー ^(注2)	27,877	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フィーについては契約条件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、対象不動産の個別性等を考慮して計上
水道光熱費	13,400	過年度実績額に基づき貸室部分の稼働率等を考慮の上で計上
修繕費	12,107	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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	2,993	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	29,863	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	883	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	26,160	管理組合費、町内会費を計上
運営純収益	259,317	
一時金の運用益	1,555	運用利回りを1.0%として運用益を査定
資本的支出	28,898	今後見込まれる支出を毎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の年平均額等を勘案の上で査定
純収益	231,974	
還元利回り	3.7%	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上で査定
DCF法による収益価格	6,120,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案した上で、直接還元法における還元利回りの分析を前提に、純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮の上で査定
最終還元利回り	3.8%	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上で、分析期間終了後に資本的支出が増大する可能性や、不動産市場動向の不確実性及び築年数の経過が流動性に与える影響等についても考慮して査定
積算価格	6,690,000	
土地比率	82.0%	
建物比率	18.0%	

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。

(2) 譲渡予定資産

物件名称	BIZCORE 赤坂見附
鑑定評価額	5,910 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12月31日

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格	5,910,000	
直接還元法による価格	5,980,000	
運営収益	272,878	
可能総収益	284,715	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	11,837	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	90,649	
維持管理費 PM フィー ^(注2)	26,325	維持管理費は、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 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、対象不動産の個別性等を考慮して計上
水道光熱費	12,500	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	2,148	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	3,932	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	45,233	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	273	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	238	広告掲出料等を計上
運営純収益	182,229	
一時金の運用益	2,433	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
資本的支出	5,170	今後見込まれる支出を毎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	179,492	
還元利回り	3.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の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の取引利回り等を勘案して査定
DCF 法による収益価格	5,840,000	
割引率	2.8%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案した上で、直接還元法における還元利回りの分析を前提に、純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	3.1%	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、分析期間終了後に資本的支出が増大する可能性や、不動産市場動向の不確実性及び築年数の経過が流動性に与える影響等についても考慮して査定
積算価格	6,370,000	
土地比率	86.2%	
建物比率	13.8%	

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	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/>

【参考資料1】 取得予定資産の収支見込

物件名	赤坂インターシティ AIR	アクアタウン納屋橋
NOI	182 百万円	258 百万円
NOI 利回り	3.3%	4.3%
償却後 NOI 利回り	2.8%	3.5%

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異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	7.7	62.8
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.2	
	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	9.7	
	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	2.4	
			2014年2月4日	12,000	4.1	
		合計		19,080	6.6	
	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	2.6	
		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	2.3	
2026年3月19日（予定）			5,545	1.9		
	合計		12,135	4.2		
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	3.7		
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	4.5		
I-22	アークヒルズフロントタワー	2025年4月15日	17,250	5.9		
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	9.9
			2014年3月24日	1,310	0.4	
			合計	5,610	1.9	
	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	2.6		
II-6	アクアタウン納屋橋	2026年2月27日（予定）	6,000	2.1		
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	4.8	19.4
			2006年11月30日	130	0.0	
	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	8.4	
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	1,760	0.6		
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	7.9
	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-10	札幌大手町ビル	2021年12月1日	4,069	1.4		
合計				291,286	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。

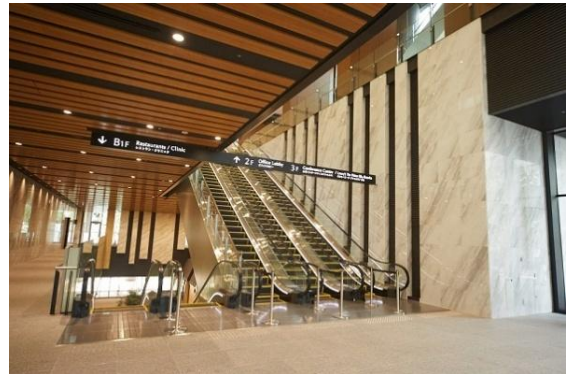
（注4）「大阪市中心部」とは、梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等、「名古屋市中心部」とは、名駅、伏見、栄地区等、「福岡市中心部」とは、天神、博多駅前地区等をいいます。



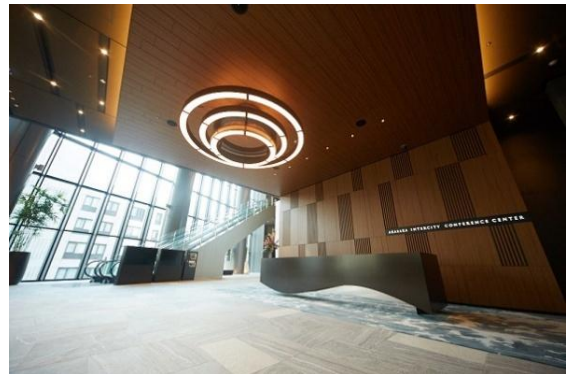
Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 取得予定資産の外観写真等

＜赤坂インターシティAIR＞



1階 オフィス エントランス



3階 コンファレンス エントランス



<アクアタウン納屋橋>

