

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
(BIZCORE 神保町)

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： BIZCORE 神保町 (以下「本物件」又は「取得予定資産」といいます。)
- (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： 10,200,000,000円^(注1)
- (4) 売買契約締結日： 2021年5月26日
- (5) 取得予定日： 2021年6月25日
- (6) 取得先： 日鉄興和不動産株式会社^(注2)
- (7) 媒介の有無： 無し
- (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、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

本投資法人のコアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社の開発する「BIZCORE (ビズコア)」シリーズは、立地・スペックに優れた競争力のある中規模ハイグレードオフィスビルであり、本投資法人は「BIZCORE (ビズコア)」シリーズを、同社からの継続的なパイプラインと位置付けております。本物件の取得は、BIZCORE 赤坂見附に続く同シリーズからの取得の第二弾となるものです。

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」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、東京メトロ半蔵門線・都営三田線・都営新宿線「神保町」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅、都営新宿線「小川町」駅より徒歩4分、その他複数路線・駅が利用可能であり、東京駅や大手町駅へのアクセスが容易である等、高い交通利便性を有しております。また、本物件周辺は、比較的小規模なビルを中心とするエリアを形成してはりましたが、近年、大規模開発が進みオフィス街としても成熟しつつあります。

B 建物・設備

本物件は、日鉄興和不動産株式会社が開発を進める中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE (ビズコア)」シリーズとして設計されており、最新の大規模オフィスビル並みのスペックを備えております。

貸室部分は、基準階天井高2,800mm (OAフロア100mm)、グリッド型システム天井、貸室床面積約270坪、床荷重500kg/m²、コンセント容量60VA/m² (75VA/m²まで増強可能)、個別空調 (インテリア18ゾーン・ペリメーター3ゾーン) を備え、さらに、各階に災害用備蓄品倉庫、万全を期した電源供給体制 (本線予備電源線2回線・非常用電源72時間) を備える等、先進のオフィス環境と優れた耐震性能・事業継続性を兼ね備えております。また、新築時にCASBEE 建築評価認証 (注) においてAランクを取得しており、環境に配慮したビルとなっております。

(注) CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) 建築評価認証とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		BIZCORE 神保町
特定資産の種類 (注1)		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社 (予定)
信託設定日		2021年6月25日 (予定)
所在地	地番 (注2)	東京都千代田区神田小川町三丁目9番2
	住居表示	東京都千代田区神田小川町三丁目9番2号
用途 (注3)		事務所・駐車場
面積	土地 (注4)	1,328.70 m ²
	建物 (注5)	8,217.64 m ²
構造 (注2)		鉄骨造陸屋根8階建
建築時期 (注2)		2017年11月15日
設計者		株式会社鴻池組東京本店一級建築士事務所
施工者		鴻池組・久保工建設工事共同企業体



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）
	建物	区分所有権
鑑定評価額		10,300,000,000 円
価格時点		2021年4月1日
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
地震PML ^(注7)		3.56%（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)		日鉄興和不動産株式会社
マスターリース会社 ^(注9)		日鉄興和不動産株式会社
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> 1. 取得先と他の区分所有者との契約において、いずれかの当事者がその専有部分（又はこれを信託財産とする信託の受益権）を譲渡しようとする場合には、原則として、第三者に先行して相手方と交渉をすること、第三者に譲渡するときはこの約定を承継させることが規定されており、本投資法人は取得先からこの約定を承継します。 2. 本投資法人が取得する事務所部分は、事務所を用途とする他の専有部分の一部と一元的に運用されており、本投資法人はかかる運用形態を継続する予定です。これにより、本投資法人に帰属する収益及び費用は、取得する事務所部分自体から生じる金額ではなく、一元運用される専有部分全体から生じる金額を、かかる専有部分全体の面積に対する本投資法人の取得する事務所部分の面積の割合（559,240分の526,175）に応じて按分した金額となります。

(注1) 取得予定資産の種類です。取得予定日に、取得先及び信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。

(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ます。

(注3) 「用途」については一棟の建物全体についての登記簿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簿上表示されている面積を記載しています。かかる土地の所有権については本物件の各専有部分のための敷地権の登記がなされており、本投資法人の取得する専有部分に係る敷地権（所有権の共有持分）の割合は638,445分の531,220です。

(注5) 一棟の建物全体について登記簿上表示されている面積を記載しています。本投資法人が取得する専有部分は、1階から8階の事務所部分（1階、7階、8階についてはその一部）（合計床面積5,214.85㎡）及び立体駐車場部分（床面積46.68㎡）です。

(注6) 「所有形態」については、取得予定資産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) 「PML（Probable Maximum Loss）」とは、想定した予定使用期間（50年間）における発生確率10%を超える地震による被害の程度を、予想損失額の建物再調達価格に対する割合で示したものです。

(注8) 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9) 本投資法人による取得後に賃貸する予定のマスターリース会社を記載しています。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積 ^(注1)	5,261.75 ㎡
賃貸面積 ^{(注1)(注2)}	5,261.75 ㎡
テナント総数 ^(注3)	1(5)
月額契約賃料 ^(注4)	40,290 千円
敷金・保証金等 ^(注5)	410,024 千円



稼働率の推移 (注6)	2018年 12月末	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年6月25日 (予定)
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

- (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いて算定しています。
- (注2) 取得先は、本書の日付時点において本物件の一部(179.04 m²。以下「取得先による自己使用部分」といいます。)を自己使用しており、本投資法人による本物件取得後も、マスターリース契約の約定に基づいて使用を継続する予定です。かかる事情を考慮し、「賃貸面積」については、賃貸可能面積のうち、本書の日付時点において取得先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取得先による自己使用部分を加えて算定しています。
- (注3) 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、テナント総数は1とし、本書の日付時点において取得先と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4) 本投資法人が取得する事務所部分は、事務所を用途とする他の専有部分の一部と一元的に運用されています。「月額賃料」として記載した金額は、本書の日付時点において、一元運用される専有部分につ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表示された月額賃料(共益費を含みますが、駐車場等の付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。)を、一元運用される専有部分全体の面積に対する本投資法人の取得する事務所部分の面積の割合(559,240分の526,175)に応じて按分した金額(千円未満切り捨て)です。
- (注5) 本投資法人が取得する事務所部分は、事務所を用途とする他の専有部分の一部と一元的に運用されていますので、「敷金・保証金等」として記載した金額は、一元運用される専有部分について締結されている賃貸借契約上エンドテナントから預託を受ける敷金・保証金等(駐車場・倉庫等の附属施設に係るものを除きます。)の残高(返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額)を、一元運用される専有部分全体の面積に対する本投資法人の取得する事務所部分の面積の割合(559,240分の526,175)に応じて按分した金額(千円未満切り捨て)です。
- (注6) 取得先による自己使用部分については、上記(注2)記載の事情に鑑み、当該自己使用部分を賃貸面積に算入して、稼働率を算定しています。また、取得先による自己使用部分の賃借の終了及び一部エンドテナントの退去等が予定されており、2021年12月末における稼働率は69.0%を想定しております。

(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	
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 (2020年9月30日現在)	
純資産	187,313百万円 (2020年9月30日現在)	
総資産	905,013百万円 (2020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 第一生命保険株式会社 日本生命保険相互会社 ユニゾホールディングス株式会社	
本投資法人・本資産運用会社と 取得先の関係	資本関係	2020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	2020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	2020年6月期において、取得先より「グランフロント大阪」を取得しております。詳細は、2020年1月6日付「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）の各共有持分取得）」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。

(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	該当ありません。
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	開発目的	
取得時期	2017年11月15日（新築）	
取得価格	開発のため該当なし	

(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

本物件の取得先であり、マスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社とな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本物件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。また、本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、本物件につき、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・マネジメント会社に選任して、同社に本物件建物を賃貸するとともに本物件の管理業務を委託する予定ですが、かかる決定に当たり、本資産運用会社においては、本売買契約と同様に「スポンサー関係者取引規程」に従った手続を経る予定です。

4. コアスポンサーの新中期経営計画と今後の外部成長

コアスポンサーである日鉄興和不動産株式会社においては、2021年4月より新中期経営計画をスタートさせております。その中で、オフィス開発・賃貸事業の更なる強化・拡充は重点施策となっており、東京都心を中心に多数の開発案件が進行する予定です。中でも、中規模ハイグレードオフィスビルとして2017年度よりシリーズ展開している「BIZCORE(ビズコア)」シリーズについては、マーケットニーズが高いこともあり、現在着実に用地取得・プロジェクトが進行しており、計画期間中に10棟以上の竣工稼働が計画されています。今次取得する本物件は、コアスポンサーが展開している上記「BIZCORE(ビズコア)」シリーズの第1号案件であり、本物件で本投資法人としては同シリーズ2物件目の取得となります。

「BIZCORE(ビズコア)」シリーズについては、ブランド展開を維持・推進する観点から、物件保有者が管理・運営に関する品質維持に責任を持つ必要があること等から、コアスポンサーによる売却時には本投資法人による継続的な取得が期待できるものと考えています。加えて、コアスポンサーの既存保有物件等につい



Japan Excellent, Inc.

ても、スポンサーパイプラインの対象物件として、本投資法人による取得について協議を行って参ります。

以上の通り、本投資法人は、かかるコアスポンサーの新中期経営計画と連動したパイプラインを主軸とした物件取得を通じて、中長期的な運用資産の嵩上げ、安定収益の確保により、分配金の着実な成長に努めて参ります。

5. 今後の見通し

2021年6月期（2021年1月1日～2021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。また、2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況の予想については、本日付「2021年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。



6. 鑑定評価書の概要

物件名称	BIZCORE 神保町
鑑定評価額	10,300 百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年4月1日

(単位: 千円 (注1))

項目	内容	概要等
収益価格	10,300,000	
直接還元法による価格	10,600,000	
運営収益	496,937	
可能総収益	522,970	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	26,032	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	128,068	
維持管理費		維持管理費については現行契約に基づく実額を計上
PM フィー (注2)	21,389	PM フィーについては予定の契約条件に基づき査定
水道光熱費	14,206	実績に基づき査定
修繕費	5,000	ER 及び修繕計画等に基づく数値を基に査定
テナント募集費用等	4,902	仲介業務や広告宣伝、賃貸借契約の更新や再契約業務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
公租公課	32,300	公租公課関係資料に基づき査定
損害保険料	227	保険資料に基づく実額を計上
その他費用	50,040	組合管理費等を計上
運営純収益	368,869	
一時金の運用益	3,995	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
資本的支出	12,500	ER 及び修繕計画等に基づく数値を基に査定
純収益	360,364	
還元利回り	3.4%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りと比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し割引率との関係にも留意の上査定
DCF 法による収益価格	10,200,000	
割引率	3.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを定め、対象不動産に係る個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	10,300,000	
土地比率	77.0%	
建物比率	23.0%	

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) 本物件の維持管理費及び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 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/>



収益	486 百万円
費用（減価償却費を除く）	123 百万円
NOI	363 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「収益」、「費用」及び「NOI」の各数値は、取得予定資産に係る取得年度の特殊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】 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

エリア区分	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	8.0	53.4
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.3	
	I-3	JEI浜松町ビル	2006年6月29日	8,350	3.0	
	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	10.0	
	I-9	興和白金台ビル	2010年12月24日	4,705	1.7	
	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	6.8	
	I-13	新富町ビル	2012年3月28日	1,750	0.6	
	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	2.7	
			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(予定)	10,200	3.6		
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	5.7
			2014年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.0	
	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	
II-5	グランフロント大阪(北館)	2020年2月3日	3,982	1.4		
エリアⅢ エリアⅠを除く 東京都及び 東京都近地域 (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	32.4
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	3.9	
	III-3	JEI本郷ビル	2006年6月29日	5,400	1.9	
	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-9	興和川崎西口ビル	2007年10月26日	20,800	7.4	
	III-10	パシフィックスクエア千石	2011年12月20日	1,620	0.6	
	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	8.7	
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		
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-2	JEI京橋ビル	2011年9月1日	3,308	1.2	8.4
	IV-3	JEI広島八丁堀ビル	2012年5月22日	2,760	1.0	
	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	0.8	
	IV-6	大和南森町ビル	2014年2月4日	4,410	1.6	
	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	仙言ビル	2019年11月13日	1,580	0.6	
	合計				282,544	



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。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 取得予定資産の外観写真等

