

2025年9月25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)

国内不動産の取得に関するお知らせ
(BIZCORE 神保町(持分追加取得))

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)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 (但し、本投資法人の保有する資産は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)	660百万円
④ 売買契約締結日	2025年9月29日
⑤ 取得日(予定)	2025年9月29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	無し
⑧ 取得資金	自己資金
⑨ 決済方法	取得時一括決済
⑩ 取得の方法	本投資法人は、受託者をみずほ信託銀行株式会社(以下「みずほ信託銀行」といいます。)として本物件の一部を主たる信託財産とする信託受益権を既に保有しています。本投資法人は、本持分の追加取得後直ちにこれを上記信託に追加信託する予定です。

(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／(3)取得先の概要」をご参照ください。



2. 本取引の理由

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、取得を決定しました。なお、取得決定に際して評価した点は以下のとおりです。

(1) 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いましたが、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。

(2) 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 2,800 mm (OA フロア 100 mm)、グリッド型システム天井、貸室床面積約 270 坪、床荷重 500 kg/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、2025 年 3 月に CASBEE 不動産評価認証 (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 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。

(3) 資産運営管理効率と資産価値の向上

取得対象区画は既保有部分との一元運用区画であり、本取得によりこの運用が解消され、本投資法人の既保有部分についても収支が改善することから、資産運営管理効率の向上及び資産価値の向上が見込まれるものと判断いたしました。

なお、鑑定評価書において本取得による増分価値は 153 百万円と算定されており、取得予定資産の正常価格と合わせた金額は 760 百万円と、取得予定価格を上回っています。



3. 取得予定資産の内容

(1) 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
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		617,000,000円
価格時点		2025年9月1日
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
地震PML		7.0%(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		日鉄興和不動産株式会社
マスターリース会社		日鉄興和不動産株式会社
特記事項		該当ありません。

(注1) 取得予定資産の種類です。上記のとおり、本投資法人は本持分を取得後直ちにみずほ信託銀行に追加信託します。

(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33,065です。既に保有する信託受益権の信託財産である本物件の専有部分に係る敷地権(所有権の共有持分)の割合638,445分の531,220と併せた持分割合は638,445分の564,285となります。

(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、7階の事務所部分の一部(合計床面積330.65 m²)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。

(2) テナントの内容

賃貸可能面積 ^(注1)	330.65 m ²			
賃貸面積 ^(注1)	330.65 m ²			
テナント総数 ^(注2)	1 (8)			
月額契約賃料 ^(注3)	2,399 千円			
敷金・保証金等 ^(注4)	24,205 千円			
稼働率の推移	2023年12月末	2024年6月末	2024年12月末	2025年6月末
	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付属施設を除いて算定しています。

(注2) 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しているため、テナント総数は1とし、本書の日付時点においてマスターリース会社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3) 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体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33,065)に応じて按分した金額(千円未満切り捨て)です。

(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体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借を受ける敷金・保証金等(駐車場・倉庫等の付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33,065)に応じて按分した金額(千円未満切り捨て)です。

(3) 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。

(4) 物件取得者等の状況

本投資法人・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。

(5) 媒介の概要

該当事項はありません

(6) 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

本持分の受託者となるみずほ信託銀行は、マスターリース契約及び管理委託契約上の取得先の地位を承継し、本物件を引き続き日鉄興和不動産株式会社に賃貸し、本物件の管理を同社に委託します。日鉄興和不動産株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「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」に該当しますが、上記決定にあたり、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。



Japan Excellent, Inc.

4. 今後の見通し

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	BIZCORE 神保町
鑑定評価額	617 百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 9 月 1 日
価格の種類	限定価格

(単位：千円^(注1))

項目	内容	概要等
対象不動産の正常価格	607,000	
収益価格	607,000	
直接還元法による価格	628,000	
運営収益	29,525	
可能総収益	31,079	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	1,553	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	8,013	
組合管理費 PM フィー ^(注2)	4,140	組合管理費には維持管理費、損害保険料を含み、現行契約に基づく実額を計上 PM フィーについては契約に基づき査定
水道光熱費	1,051	実績に基づき査定
修繕費	406	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	294	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	2,091	公租公課関係資料に基づき査定
その他費用	29	運営収益に基づき査定
運営純収益	21,512	
一時金の運用益	239	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
資本的支出	1,015	ER 及び修繕計画等に基づく数値を基に査定
純収益	20,737	
還元利回り	3.3%	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の比較検討を行い、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うえ査定
DCF 法による収益価格	598,000	
割引率	3.4%	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	3.5%	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	712,000	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
増分価値の配分		
(1) 併合後不動産の正常価格	10,600,000	
(2) 併合不動産の正常価格	9,840,000	
(3) 対象不動産の正常価格	607,000	
(4) 併合による増分価値	153,000	(1)-(2)-(3)
(5) 配分額	10,000	
鑑定評価額 (限定価格)	617,000	(3)+(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

本件併合による増分価値が求められたので、各配分について増分価値発生に対する寄与の程度に応じた配分額を査定し、本件鑑定評価額 (限定価格) を決定した。
増分価値の配分に当たっては、本物件の特性に基づき、総額比による方法及び買入限度額による方法を採用した。

(注1) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 本物件の組合管理費及び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、組合管理費とPM フィーを合算して記載しております。



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

NOI	21 百万円
NOI 利回り	3.3%
償却後 NOI 利回り	2.7%

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	7.9	64.2
	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	6.7	
	I-14	興和西新橋ビル	2013年3月28日	3,931	1.4	
			2017年3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		
		2025年9月29日（予定）	660	0.2		
		合計	10,860	3.8		
I-19	BIZCORE渋谷	2022年3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	19.2
	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、 名古屋市中心部 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				285,761	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。

