



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

(札幌大手町ビル)

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：札幌大手町ビル（以下「本物件」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の準共有持分（70.0%）
- (3) 取得予定価格：4,069,000,000円^(注1)
- (4) 売買契約締結日：2021年11月26日
- (5) 取得予定日：2021年12月1日
- (6) 取得先：売主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

(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」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、札幌市営地下鉄南北線、東西線及び東豊線の3路線すべてが乗り入れる「大通」駅から徒歩2分、札幌市電「西4丁目」駅から徒歩1分、南一条通り沿いに立地し、JR「札幌」駅へのアクセスも良好であり、高い交通利便性を有しています。

B 建物・設備

本物件は、地下1階から1階を店舗、2階から9階までを事務所・診療所とする物件です。基準階面積は約220坪で、最小約15坪から分割対応可能なフロアプランとなっており、テナントの賃借面積のニーズに柔軟に対応することができます。また、99台収容の機械式駐車場を有しており、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。

本物件は築後37年が経過していますが、共用部のリニューアル等、継続的なメンテナンスが行われているため、当該エリア内で十分な競争力を有しており、高い稼働率を維持しています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		札幌大手町ビル
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
所在地	地番 ^(注2)	北海道札幌市中央区南一条西四丁目5番1 他
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西四丁目5番1号
用途 ^(注2)		事務所・店舗・診療所
面積	土地 ^(注3)	1,199.20 m ²
	建物 ^(注4)	9,792.75 m ²
構造 ^(注2)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
建築時期 ^(注2)		1984年4月21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 札幌支店
建築確認機関		札幌市
所有形態 ^(注5)	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		4,235,000,000円
価格時点		2021年11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	株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社 ^(注6)	株式会社ザイマックス北海道
特記事項	本投資法人、売主及び信託受託者との間で取得予定日付けで締結予定の協定書において、本物件に係る信託受益権の全部又は一部を譲渡する場合には、第三者に優先して売主に対して譲渡の申入れをする旨が約定される予定です。

(注1) 取得予定資産の種類です。本信託の信託財産は土地建物の全部です。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受益権の準共有持分の割合は70%であり、他の30%は売主が引き続き保有します。

(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。本信託の信託財産は土地建物の全部です。

(注6) マスターリースの形態はバス・スルー型です。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積 ^(注1)	4,694.00 m ²				
賃貸面積 ^{(注1)(注2)}	4,624.62 m ²				
テナント総数 ^(注2)	1(27)				
月額契約賃料 ^(注3)	18,511 千円				
敷金・保証金等 ^(注4)	162,871 千円				
稼働率	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
	12月末	12月末	12月末	12月末	10月末
	98.5%	100.0%	97.2%	100.0%	98.5%

(注1) 「賃貸可能面積」は、本物件建物の賃貸可能な面積に本投資法人が取得する受益権の準共有持分の割合(70%)を乗じた数値を記載しています。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、倉庫、駐車場、機械室等は含めていません。

(注2) 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しているため、テナント総数は1としており、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。また、「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、現時点でマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結済みである面積に、本投資法人が取得する受益権の準共有持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(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。)に、本投資法人が取得する受益権の準共有持分の割合(70%)を乗じた金額(千円未満切り捨て)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(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)に、本投資法人が取得する受益権の準共有持分の割合(70%)を乗じた金額(千円未満切り捨て)を記載しています。

(4) 取得先の概要

売主は、国内の一般事業法人ですが、売主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売主の間には、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、売主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

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
該当ありません。

(8) 取得の予定

2021年11月25日	取得決定
2021年11月26日	売買契約締結
2021年12月1日	引渡し

4. 今後の見通し

本取引による2021年12月期(2021年7月1日～2021年12月31日)及び2022年6月期(2022年1月1日～2022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	札幌大手町ビル
鑑定評価額	4,235百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年11月1日

(単位:千円^(注1))

項目	内容	概要等
収益価格 ^(注2)	6,050,000	
直接還元法による価格	6,130,000	
運営収益	423,157	
可能総収益	441,956	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	18,799	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	134,573	
維持管理費 PMフィー ^(注3)	37,412	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	45,010	類似不動産の水道光熱費等を参考に貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	9,195	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	4,716	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	37,633	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し計上
損害保険料	607	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	288,584	
一時金の運用益	2,843	運用利回りを1.0%として運用益を査定
資本的支出	21,830	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	269,597	
還元利回り	4.4%	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	5,970,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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 ^(注2)	5,990,000	
土地比率	89.2%	
建物比率	10.8%	

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) 金額は千円単位を切り捨てて記載しています。

(注2) 収益価格及び積算価格は、本投資法人が取得する受益権の準共有持分(持分の割合は70%)ではなく、本物件の土地建物全体に相応する価額です。

(注3) 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は、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

収益	275 百万円
費用（減価償却費を除く）	90 百万円
NOI	185 百万円
NOI 利回り	4.6%
償却後 NOI 利回り	3.7%

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	7.9	52.6
	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	2.9	
	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-9	興和白金台ビル	2010年12月24日	4,705	1.6	
	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-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	2.6	
			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		
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 東京圏近地域 (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	4.8	32.0
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	3.8	
	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	1.6	
	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	7.3	
	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	8.5	
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		
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	9.7
	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	0.7	
	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	仙言ビル	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(予定)	4,069	1.4	
	合計				286,613	



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

