

2026年9月24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(BIZCORE 神田須田町) 及び匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ

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、国内不動産信託受益権及び匿名組合出資持分の取得（以下、総称して「本取得」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. 取得の概要

(A) 国内不動産信託受益権

(1) 物件名称	BIZCORE神田須田町
(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)	2,711百万円
(4) 売買契約締結日（予定）	2026年9月24日
(5) 取得日（予定）	2026年9月29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
(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 (A) 国内不動産信託受益権 / (4) 取得先の概要」欄をご参照ください。

(B) 匿名組合出資持分

(1) 取得予定資産	不動産等を信託財産とする信託の受益権を運用する合同会社に対する匿名組合出資持分
(2) 資産名称	二番町プロパティ合同会社 匿名組合出資持分 ^(注1)
(3) 信託財産たる不動産の名称	興和二番町ビル

(4) 出資予定金額	1,200百万円
(5) 契約締結日（予定）	2026年9月24日
(6) 出資持分取得日（予定）	2026年9月28日
(7) 取得先（出資先）	二番町プロパティ合同会社（以下「本合同会社」といいます。） ^(注1)
(8) 取得資金	自己資金
(9) 決済方法	出資実行時一括決済

(注1) 本合同会社を営業者とする匿名組合契約（以下「本匿名組合契約」といいます。）に基づく出資に係る匿名組合員の権利（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）です。匿名組合契約の詳細については後記「3. 取得予定資産の内容（B）匿名組合出資持分／（1）本匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。

(注2) 出資先の概要は、後記「3. 取得予定資産の内容（B）匿名組合出資持分／（2）本匿名組合契約による出資先（営業者）の概要」をご参照ください。

2. 本取得の理由

「BIZCORE 神田須田町」は、本投資法人のスポンサーである日鉄興和不動産株式会社が開発する中規模ハイグレードオフィス「BIZCORE（ビズコア）」シリーズの1つであり、優れた立地と高いスペックによる優位性を有しています。

また、本匿名組合契約の出資対象事業の投資対象不動産である「興和二番町ビル」は、千代田区・番町エリアに立地する希少性の高いオフィスビルです。このエリアにおいてはオフィスの新規供給が限定的なことから、安定的な稼働の維持に加え、継続的な賃料増額による内部成長が見込まれます。

本投資法人は、譲渡を決定した「台場ガーデンシティビル^(注)」の代替資産の一部として、いずれも、中長期的な収益性及び成長性の向上が期待できる上記各取得予定資産の取得を決定しました。

なお、本取得の決定に際して、各取得予定資産に関して評価した点は、下記「3. 取得予定資産の内容」欄における「(A) 国内不動産信託受益権／（1）取得予定資産の評価」及び「(B) 匿名組合出資持分／（3）信託不動産の評価」欄をご参照ください。

(注) 台場ガーデンシティビルの譲渡の詳細については、2026年8月21日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ（台場ガーデンシティビル・札幌大手町ビル・浦和SHビル）」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

(A) 国内不動産信託受益権

(1) 取得予定資産の評価

A 立地

「BIZCORE 神田須田町」は、都営新宿線「岩本町」駅徒歩1分、JR 京浜東北線・山手線・総武線・東京メトロ日比谷線・つくばエクスプレス線「秋葉原」駅徒歩4分など4駅9路線が利用可能であり、高い交通利便性を有しています。靖国通りに面した交差点の角地に所在する視認性の高い物件です。

B 建物・設備

「BIZCORE 神田須田町」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います。

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48

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 (4 ゾーン) を備え、さらに、災害用備蓄品倉庫、最大 48 時間の非常用電源を備える等、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います。また、CASBEE 不動産評価認証^(注)において S 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) 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。以下同じです。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		BIZCORE 神田須田町
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		2026 年 9 月 29 日 (予定)
信託満了日		2036 年 9 月 30 日 (予定)
所在地		東京都千代田区神田須田町二丁目 7 番 1 号
用 途 ^(注2)		事務所
面 積	土 地 ^(注3)	243.23 m ²
	建 物 ^(注4)	1,905.94 m ²
構 造 ^(注5)		鉄骨造陸屋根 11 階建
建築時期 ^(注5)		2021 年 9 月 9 日
設計者		日本国土開発株式会社一級建築士事務所
施工者		日本国土開発株式会社東京支店
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
	建 物	所有権
鑑定評価額		3,090 百万円
価格時点		2026 年 9 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		6.2% (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7)		日鉄興和不動産株式会社
マスターリース会社 ^(注8)		日鉄興和不動産株式会社
特記事項		なし

(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「BIZCORE 神田須田町」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) 「用途」については登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注3) 登記記録に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) 登記記録に表示されている床面積の合計を記載しています。
 (注5) 「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6) 「所有形態」については、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
 (注7) 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8) 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。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)	1,436.06 m ²			
賃貸面積 ^{(注1) (注2)}	1,276.50 m ²			
テナント総数 ^(注3)	1 (6)			
月額契約賃料 ^(注4)	9,469 千円			
敷金・保証金等 ^(注5)	103,352 千円			
稼働率の推移	2025 年 6 月末	2025 年 12 月末	2026 年 6 月末	2026 年 8 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%

- (注1) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」はいずれも倉庫等の附属建物及び附属施設を除いて算定しています。
 (注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、現時点で取得先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を記載しています。
 (注3) 上記「(2) 取得予定資産の概要」記載の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としており、エンドテナント（現在の賃借人）の総数を括弧内に記載しています。
 (注4) 「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基づき、同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を記載しています。
 (注5) 「敷金・保証金等」は、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（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）につき千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

(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（2026 年 3 月 31 日現在）	
純資産	329,652 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）	
総資産	1,326,384 百万円（2026 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	2026 年 6 月 30 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 10.2%）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	2026年6月30日現在において、本資産運用会社の役職員のうち7名が、取得先からの出向者です。
	取引関係	本投資法人は、2026年6月期において、「赤坂インターシティAIR」の一部を取得先より取得しており、また、「JEI浜松町ビル」を取得先による媒介で譲渡しています。また、2026年12月期において、「BIZCORE赤坂見附」を取得先へ譲渡しており、2027年6月期に「札幌大手町ビル」を取得先による媒介で譲渡する予定です。これらの詳細については、2026年2月20日付「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）」、2025年2月21日付「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（「アークヒルズフロントタワー」の取得・「JEI浜松町ビル」の譲渡）」及び2026年8月21日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ（台場ガーデンシティビル・札幌大手町ビル・浦和SHビル）」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	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	2021年9月9日（新築）	
取得価格	開発のため該当なし	

(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、本資産運用会社の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取得予定資産に係る信託受益権売買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。

(8) 鑑定評価書の概要

物件名称	BIZCORE 神田須田町
鑑定評価額	3,090 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 9 月 1 日

(単位：千円 ^(注1))

項 目	内 容	概 要 等
収益価格	3,090,000	
直接還元法による価格	3,120,000	
運営収益	156,667	
可能総収益	165,384	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失等	8,717	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	45,603	
維持管理費		維持管理費については実績・類似事例等に基づき査定
PM フィー ^(注2)	18,040	PM フィーについては契約条件・類似事例等に基づき査定
水道光熱費	8,190	実績に基づき査定
修繕費	2,143	実績・ER 等を考慮し査定
テナント募集費用等	2,237	仲介業務や広告宣伝費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定
公租公課	14,368	公租公課関係資料等を考慮し計上
損害保険料	545	類似事例を考慮し計上
その他費用	80	町内会費実額を計上
運営純収益	111,064	
一時金の運用益	1,248	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
資本的支出	6,170	ER 及び類似事例等に基づく数値を基に査定
純収益	106,142	
還元利回り	3.4%	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うえ査定
DCF 法による収益価格	3,060,000	
割引率	3.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.4%	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査定
積算価格	3,020,000	
土地比率	70.1%	
建物比率	29.9%	

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。

(B) 匿名組合出資持分

(1) 本匿名組合出資持分の概要

- ① 営 業 者 名：二番町プロパティ合同会社
- ② 出 資 額：1,200 百万円
- ③ 匿名組合の概要：本投資法人が出資する合同会社の資産及び資金調達の概要は以下のとおりです。^(注1)

二番町プロパティ合同会社	
不動産信託受益権・取得諸経費等 ^{(注2) (注3)} 6,616 百万円	ノンリコース・ローン 4,166 百万円
	匿名組合出資 2,450 百万円 ^{(注4) (注5)}

(注1) 金額は百万円未満を切り捨てています

(注2) 本合同会社は、2026 年 9 月 29 日付にて、「興和二番町ビル」に係る信託受益権を取得する予定です。

(注3) 2026 年 6 月 30 日時点における「興和二番町ビル」の不動産鑑定評価額は 6,500 百万円です。

(注4) 本投資法人は、上記匿名組合出資のうち、1,200 百万円（約 49%）を出資します。

(注5) 本資産運用会社の株主である日鉄興和不動産株式会社も、本合同会社に対し、上記匿名組合出資の一部を出資する予定です。また、日鉄興和不動産株式会社の 100%出資子会社である日鉄興和不動産投資顧問株式会社は本合同会社のアセット・マネジメント業務を受託しています。

計算期間：毎年 10 月 1 日から翌年 3 月末日まで、4 月 1 日から同年 9 月末日までの 6 か月間です。

但し、初回の計算期間は 2026 年 9 月 28 日から 2027 年 3 月末日までとします。

損益分配：営業者は、各計算期間中に生じた利益及び損失を各匿名組合員にその出資の割合に応じて分配します。

(2) 本匿名組合契約による出資先（営業者）の概要

名 称	二番町プロパティ合同会社	
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号	
社員に関する事項	業務執行社員 二番町プロパティ一般社団法人 職務執行者 三品貴仙	
資本金の額	10 万円 (2026 年 8 月 26 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. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 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事業	
設立年月日	2026 年 8 月 7 日	
社員	二番町プロパティ一般社団法人 (社員出資比率：100%) (2026 年 8 月 26 日現在)	
本投資法人・ 資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の間には、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。なお、日鉄興和不動産株式会

		社の子会社である日鉄興和不動産投資顧問株式会社が本合同会社からアセット・マネジメント業務を受託しています。
	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。

(3) 信託不動産の評価

① 立地

「興和二番町ビル」は、東京メトロ有楽町線「麴町」駅より徒歩2分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅より徒歩5分と、複数路線・駅が利用可能な高い交通利便性を有し、新宿通りも至近です。

「興和二番町ビル」の立地する番町エリアは、江戸時代から武家地として発展し、オフィスビルの他にも、大使館や名門学校、高級マンションが数多く所在し、千鳥ヶ淵緑道など皇居周辺の自然環境にも恵まれた格式のあるエリアです。

② 建物・設備

「興和二番町ビル」の基準階は分割可能な約273坪のフロアで、天井高2,650mm、OAフロア80mm、個別空調を備え、さらに24台収容の機械式駐車場や非常用電源を備えています。「興和二番町ビル」は、築後37年が経過していますが、緑豊かな植栽を配した重厚感あふれる外観や適切なメンテナンスの実施により、賃貸市場において一定の競争力を有しています。

また、CASBEE不動産評価認証においてAランクを取得しており、環境に配慮したビルとなっています。

(4) 信託不動産の概要

物件の名称		興和二番町ビル
資産の種類 ^(注1)		不動産信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託設定日		2026年9月29日（予定）
信託満了日		2036年9月30日（予定）
所在地		東京都千代田区二番町11番19号
用 途 ^(注2)		事務所
面 積	土 地 ^(注3)	1,475.26 m ²
	建 物 ^(注4)	6,908.83 m ²
構 造 ^(注5)		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
建築時期 ^(注5)		1988年11月30日
設計者		ホームットホーム株式会社
施工者		株式会社大林組
建築確認機関		東京都
所有形態 ^(注6)	土 地	所有権

	建 物	所有権
鑑定評価額		6,500 百万円
価格時点		2026 年 6 月 30 日
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
地震 PML		6.5% (株式会社 JCIA インサイト作成のエンジニアリング・レポートによる)
担保設定の有無		本信託受益権に本合同会社の貸付人による質権が設定される予定であり、また、信託が終了した場合には、信託財産たる不動産に関して、当該貸付人を抵当権者とする抵当権を設定することが約定される予定です。
プロパティ・マネジメント会社 (注7)		日鉄興和不動産株式会社
マスターリース会社 (注8)		日鉄興和不動産株式会社
特記事項		1. 本物件建物の一部について、消防法に抵触し是正を要する設備がありますが、本物件の取得先の責任と負担において、是正することを本物件の取得先との間で合意しています。 2. 本物件の北側及び西側の隣地には本物件土地に近い位置に擁壁がありますが、当該擁壁について、台帳記載事項証明及び開発登録簿の存在が確認できていない旨の報告を受けています。

(注1) 本合同会社が保有する予定の資産の種類です。

(注2) 「用途」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面積を記載しています。

(注4) 登記記録上表示されている面積を記載しています。

(注5) 「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。

(注7) 本合同会社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8) 本合同会社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。マスターリースの形態はパス・スルー型です。

(5) テナントの内容

賃貸可能面積 (注1)	4,951.44 m ²				
賃貸面積 (注1) (注2)	4,951.44 m ²				
テナント総数 (注3)	1 (10)				
月額契約賃料 (注4)	非開示				
敷金・保証金等 (注4)	非開示				
稼働率の推移	2023 年 3 月末	2024 年 3 月末	2025 年 3 月末	2026 年 3 月末	2026 年 8 月末
	91.2%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」はいずれも駐車場・倉庫等の附属施設を除いて算定しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、現時点で取得先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を記載しています。

(注3) 上記「(4) 信託不動産の概要」記載の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としており、エンドテナント(現在の賃借人)の総数を括弧内に記載しています。

(注4) 営業者及び他の出資者より開示することにつき同意を得られなかったことから、記載していません。

(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

本合同会社に「興和二番町ビル」に係る信託受益権を譲渡し、かつ、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、及び本合同会社のアセット・マネジメント業務を受託

する日鉄興和不動産投資顧問株式会社は、投信法に定める利害関係人等に当たり、かつ、本資産運用会社の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。そのため、本匿名組合契約の締結にあたり、本資産運用会社においては、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。

4. 今後の見通し

本取得による2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）及び2027年6月期（2027年1月1日～2027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。

以上

【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 「BIZCORE神田須田町」及び「興和二番町ビル」の外観写真等
- 参考資料3 2027年3月末のポートフォリオ一覧（予定）

※ 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

(A) 国内不動産信託受益権

NOI	105 百万円
NOI 利回り	3.9%
償却後 NOI 利回り	3.1%

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。

(B) 匿名組合出資持分

想定利回り	4.3%
-------	------

上記「想定利回り」は営業者の運用計画を基に本資産運用会社にて想定した当初5年間の想定利益金額の年平均を出資金額で除した数値です（当期の予想数値ではありません）。この「想定利回り」は、一定の条件のもとに算出された数値であり、本信託受益権の収入・費用の増減、匿名組合事業に係る費用の増減、金利水準その他の要因等によって変動する場合があります。

【参考資料2】 「BIZCORE 神田須田町」及び「興和二番町ビル」の外観写真等
 < 「BIZCORE 神田須田町」 >



< 「興和ニ番町ビル」 >



【参考資料3】 2027年3月末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	8.1	62.6
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.4	
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.4	
			2013年2月5日	10,289	3.7	
			合計	28,146	10.1	
	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	4.3	
			合計	19,080	6.8	
	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	4.1	
	I-15	マンサード代官山	2016年7月1日	11,420	4.1	
	I-16	赤坂インターシティAIR	2018年7月2日	6,590	2.4	
			2026年3月19日	5,545	2.0	
			合計	12,135	4.4	
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	2021年6月25日	10,200	3.7	10.3
			2025年9月29日	660	0.2	
			合計	10,860	3.9	
	I-19	BIZCORE渋谷	2022年8月1日	6,640	2.4	
			2023年7月4日	9,800	3.5	
	I-20	BIZCORE築地	2023年7月4日	9,800	3.5	
	I-21	大崎プライトタワー・大崎プライトプラザ	2024年4月26日	13,100	4.7	
	I-22	アークヒルズフロントタワー	2025年4月15日	17,250	6.2	
	I-23	BIZCORE神田須田町	2026年9月29日	2,711	1.0	
	II-4	グランフロント大阪（南館・うめきた広場）	2006年6月27日	13,890	5.0	
			2006年6月27日	3,775	1.4	
			2006年11月30日	130	0.0	
	II-5	グランフロント大阪（北館）	2008年10月17日	300	0.1	
			2013年4月17日	520	0.2	
			合計	4,725	1.7	
	II-6	アクアタウン納屋橋	2006年6月27日	2,550	0.9	
			2013年2月5日	6,500	2.3	
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	5.0	20.3
	III-5	川崎日進町ビルディング	2006年6月27日	3,775	1.4	
			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	8.8	
	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	1,711	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	1.0	6.8
	IV-4	SE札幌ビル	2013年3月1日	5,500	2.0	
	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	
	合計			278,880	100.0	100.0

（注1） 「取得価格」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。