



# ジャパン エクセレント 投資法人

## Japan Excellent, Inc.

### 個人投資家様向け説明会資料

2026年5月23日



証券コード: 8987

<https://www.excellent-reit.co.jp>

(資産運用会社)ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

## 目次

I. ジャパンエクセレント投資法人の特色

II. 今後の成長に向けた運営方針

III. 運用状況

IV. Appendix

## 第 I 部

# ジャパンエクセレント投資法人の特色

---

日石横浜ビル

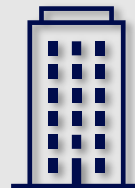


## 〉 ジャパンエクセレント投資法人の特徴



### 上場20年

2006年6月に  
Jリート市場に上場



### オフィス特化型

現在、ポートフォリオの**100%**を  
オフィスビルに投資



### 金融・不動産に 強みを持つスポンサー

物件の供給・管理・リーシング・  
ファイナンス等の多様なサポート



### 豊富な含み益

ポートフォリオ全体で  
約**800**億円

### 質の高いポートフォリオ



東京圏への投資比率 **82.6%**



大型物件 **64.5%**



駅徒歩5分以内 **94.2%**

## 〉 ジャパンエクセレント投資法人の概要

投資法人名	ジャパンエクセレント投資法人（証券コード：8987）
上場日	2006年6月27日
決算期 / 分配金支払	6月・12月 / 9月・3月
格付（JCR）	AA-（安定的）
資産運用会社	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

### ■ 参考指標

発行済投資口数 **1,290,487口**

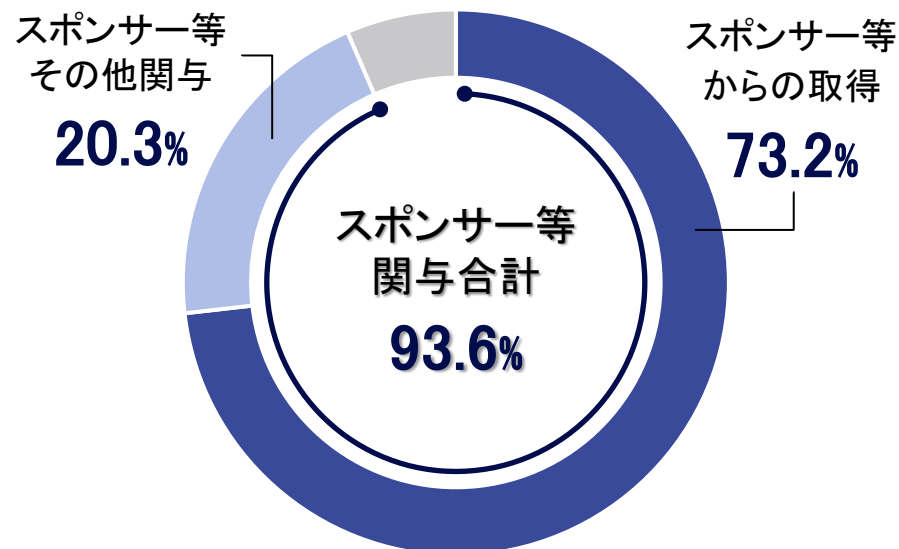
投資口価格  
(2026年5月13日終値) **141,200円**

1口当たり  
予想分配金

2026年6月期	<b>3,050円</b>
2026年12月期	<b>3,100円</b>

1口当たりNAV  
(2025年12月末時点) **174,945円**

### ■ スポンサー等からの取得割合（取得価格ベース） (2025年12月末時点)



## 金融・不動産に強みを持つスポンサー



ジャパンエクセレント投資法人

資産運用委託契約

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社



日鉄興和不動産

出資比率 **54%**



Daiichi Life  
Group

株式会社 第一ライフグループ

出資比率 **36%**

**MIZUHO**

みずほ銀行 (5%)  
みずほ信託銀行 (5%)

出資比率 **10%**

(※) 上記の各スポンサーの出資比率は、本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に対する出資比率です。

## 日鉄興和不動産(スポンサー)の概要

### ビル事業

都心のプライムエリアを中心に、大規模都市開発「**インターシティ**」シリーズ、中規模ハイグレードオフィスビル「**BIZCORE**」シリーズ、会員制シェアオフィス事業「**WAW**」を展開



赤坂インターシティ AIR 虎ノ門アルセアタワー オーククラブステージタワー BIZCORE神保町



MFLP・LOGIFRONT 東京板橋

### 物流事業

進化・発展し続けるサプライチェーンやEC市場などに対応する最新鋭の物流施設「**LOGIFRONT**」シリーズを展開

### 住宅事業

「**リビオ**」シリーズ等の分譲・賃貸マンション開発事業、外国人向け高級賃貸住宅のパイオニア的な存在「**ホームマツト**」シリーズ、都心型高級賃貸マンション事業を展開



リビオタワー品川 ホームマツト シャロン



&Here TOKYO UENO

### ホテル事業

多人数長期滞在の観光・インバウンドニーズに対応するレジデンシャルホテル事業「**&Here**」を展開



人と向き合い、街をつくる。

## 日鉄興和不動産

東京都心のプライムエリアを中心としたオフィスビル開発・賃貸事業  
 の他、LIVIOシリーズに代表される  
 住宅事業、物流事業、ホテル事業  
 等、多角的に事業展開する  
 総合デベロッパーです

## ポータルフォリオ特性（2026年5月23日時点）

東京圏のオフィスビル中心に、収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用

本投資法人はオフィス特化型のリートであり、現在ポートフォリオの100%をオフィスビルに投資しています。

投資対象地域は、東京都心6区を中心とした東京圏に重点をおいています。

### 資産規模

（取得価格ベース）

2,974億円

### 物件数

33物件

### 稼働率

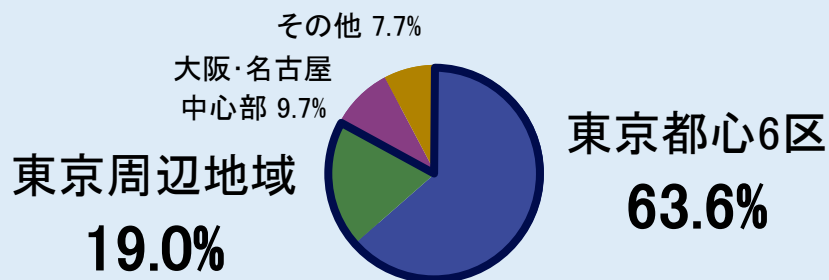
97.9%

（2026年3月末時点）

### 物件規模

大型物件 64.5%

### 投資エリア



### 平均築年数

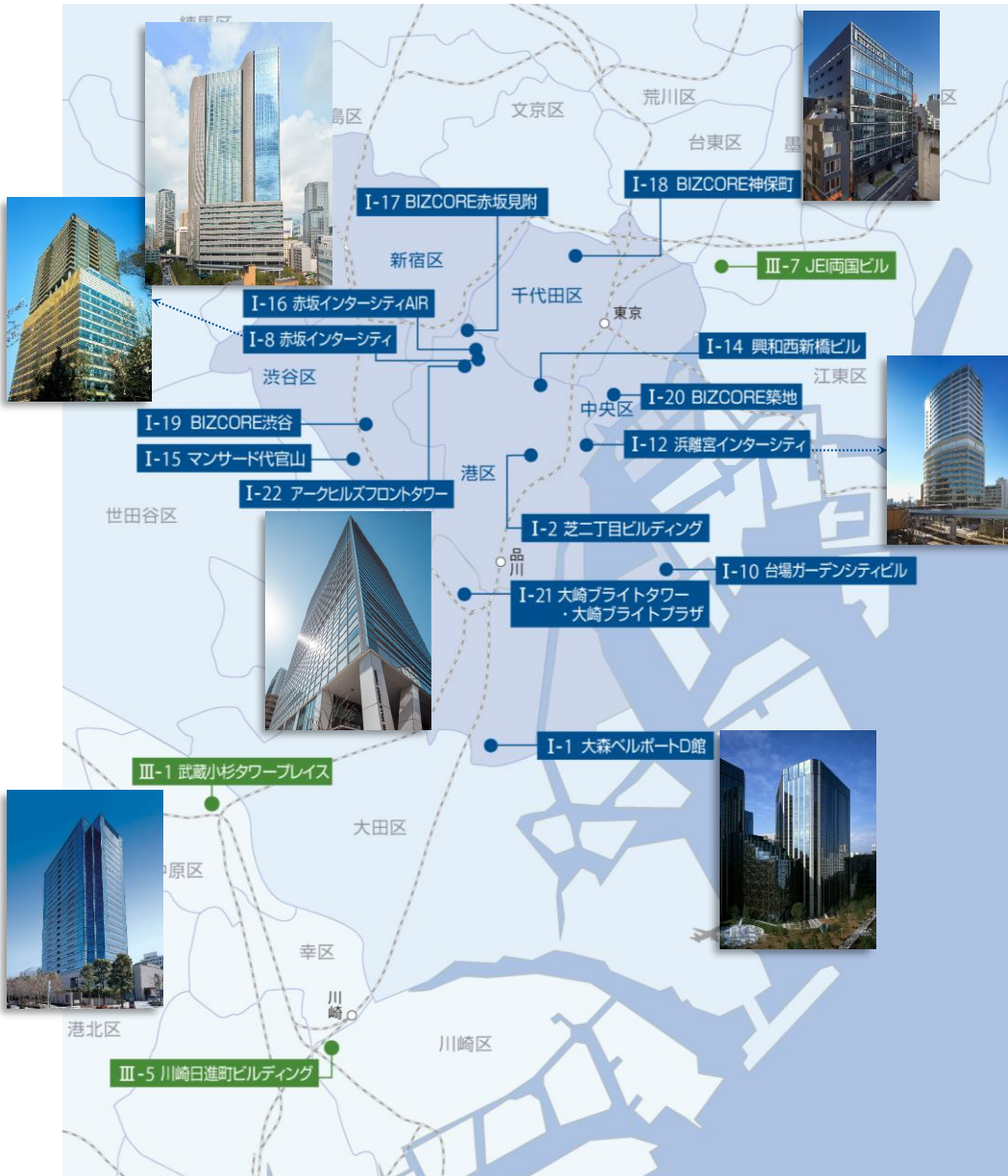
21.7年

### グリーンビル認証

（賃貸可能面積ベース）

87.8%

# ポータルフォリオマップ



(※) 投資エリアの定義については、P.29の注記をご参照ください。

## 代表的な保有資産《赤坂インターシティAIR》

先進的なスペックを備えた溜池山王駅直結の大規模ビル。BCP性能の高さ、充実した商業・保育施設、最先端のメディカル施設、更に敷地の約5,000㎡を緑地化するなど、働きやすさにこだわり抜いたワークプレイス



### ■ 物件の特徴

#### アクセスと環境に恵まれた大型最新オフィスビル

- ・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王駅」直結の高い利便性
- ・5,000㎡超におよぶ広大な緑地を擁する恵まれた環境
- ・地上38階、高さ200m超の赤坂エリアの新たなランドマーク

#### 先進スペックと働きやすいオフィス環境

- ・基準階オフィス面積約780坪、天井高2,850mm、LED照明を含め、先進のスペック
- ・コンференス、医療・託児施設等を備え、オフィスワーカーの働きやすい環境を完備

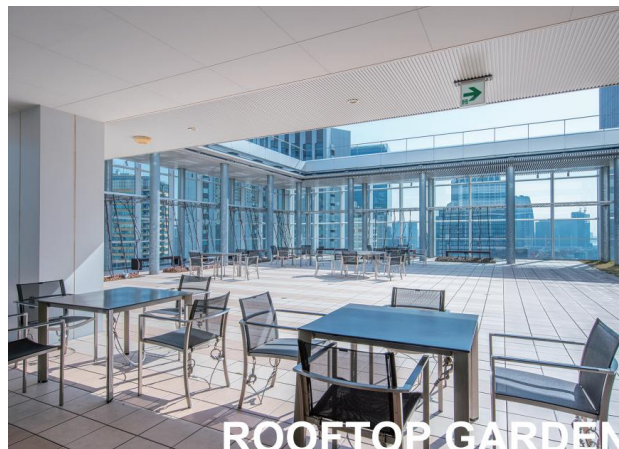
#### 優れた耐震性能と災害時の高い事業継続性

- ・先進的な3種類の制振装置等による建築基準法の1.5倍の安全率を考慮した耐震性能
- ・耐震性に優れた非常用発電機(200時間)による災害時の高い事業継続性



## 代表的な保有資産《アーキヒルズフロントタワー》

スポンサーである日鉄興和不動産より取得した、希少な東京都心の築浅物件(2011年1月竣工)  
 広大なルーフガーデンを有し、溜池山王・六本木一丁目駅より徒歩4分、六本木通りに面する好立地



### ■ 物件の特徴

#### 3線3駅利用可能な好立地

- ・東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅より徒歩4分
- ・東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩7分
- ・周辺エリアで大規模な再開発が進む赤坂エリアで、六本木通り沿いに立地する視認性の高い物件

#### 圧倒的な眺望と開放感がある、整形無柱の広いオフィススペース

- ・基準階面積約305坪の整形無柱空間は、レイアウトの自由度が高く、最先端のオフィススペックを装備
- ・天井高2,800mm、四方に設けられたワイドビューの窓による圧倒的な眺望と開放感のある執務空間

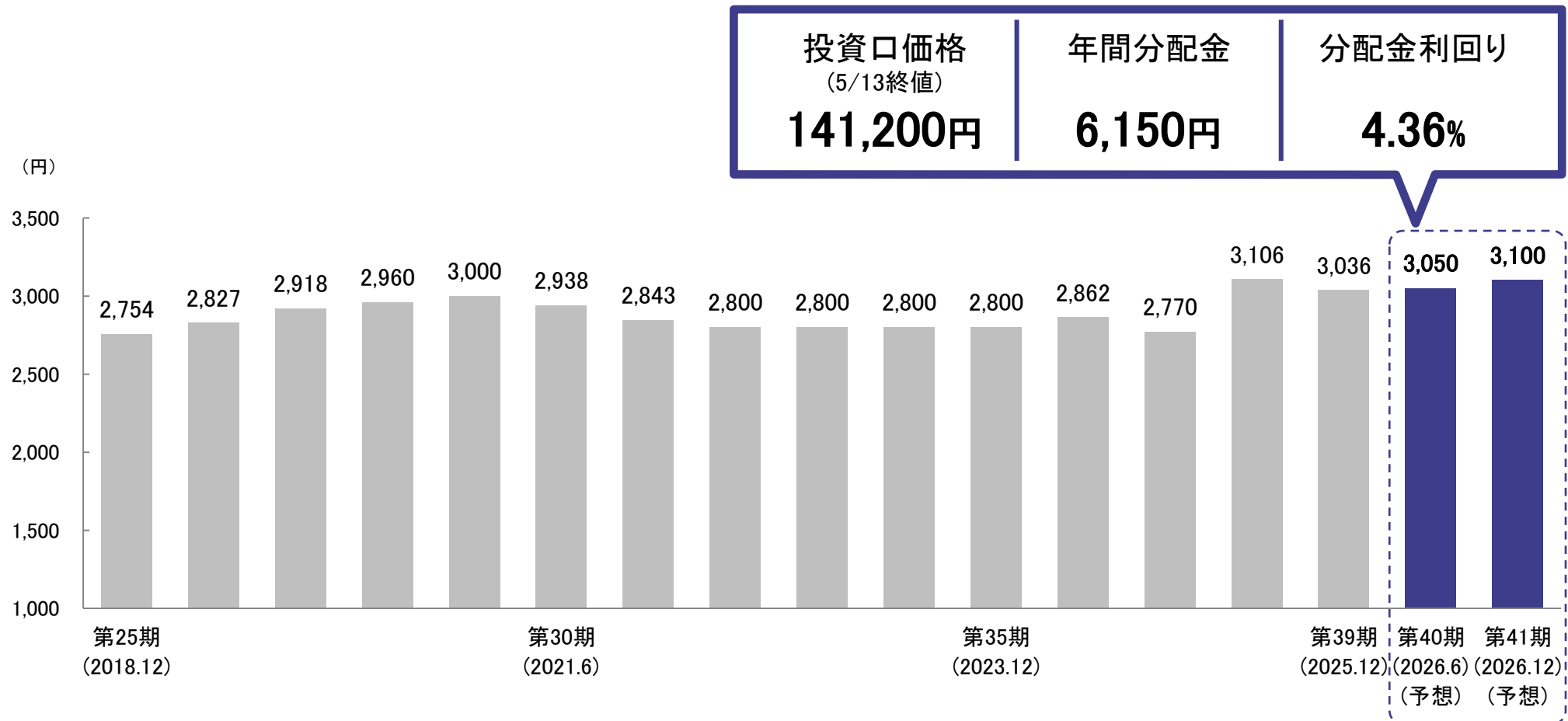
#### 入居者の満足度を高めるエントランスやルーフガーデン、安全を守る集約型制振装置

- ・存在感と落ち着きを持つ天井高約9メートルのエントランスピロティ・広々としたエントランスロビー
- ・個室・会議室を備えたシェアオフィス「WAW赤坂」を内設
- ・生物多様性の考え方に基づき植栽された、超高層ビルとして都内最大級の約1,000㎡のルーフガーデン
- ・ダンパーを3フロアに集約し、効率よくエネルギーを吸収する制振装置

## 1口当たり分配金推移

### 安定した分配を目指す運営スタンス

環境の変化、ニーズの変化に即応し、あらゆる施策を検討・実行し、投資主価値の最大化に注力していきます。



(※) 分配金利回りは、2026年6月期及び2026年12月期の1口当たり予想分配金÷2026年5月13日の投資口価格終値141,200円で計算しています。



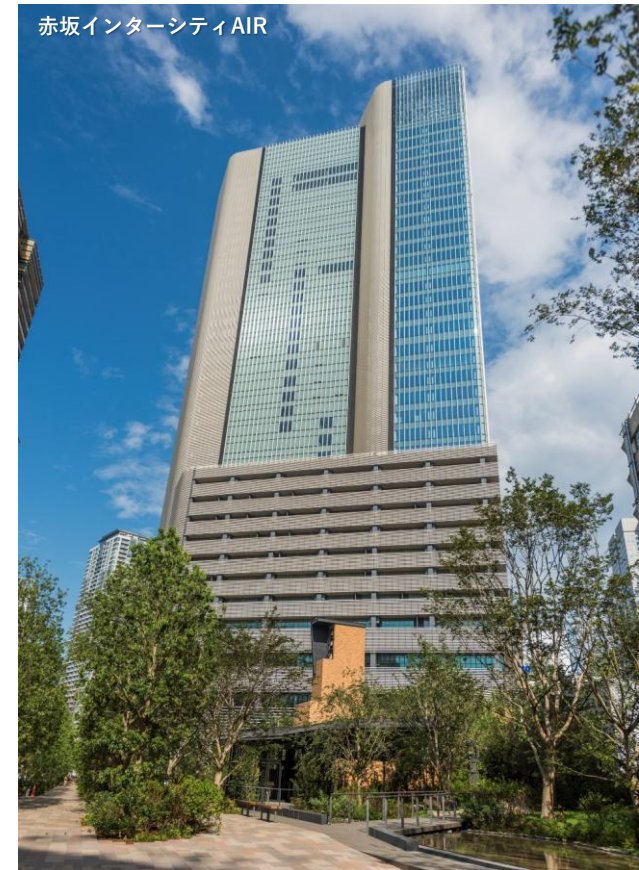
Memo



## 第Ⅱ部

# 今後の成長に向けた運営方針

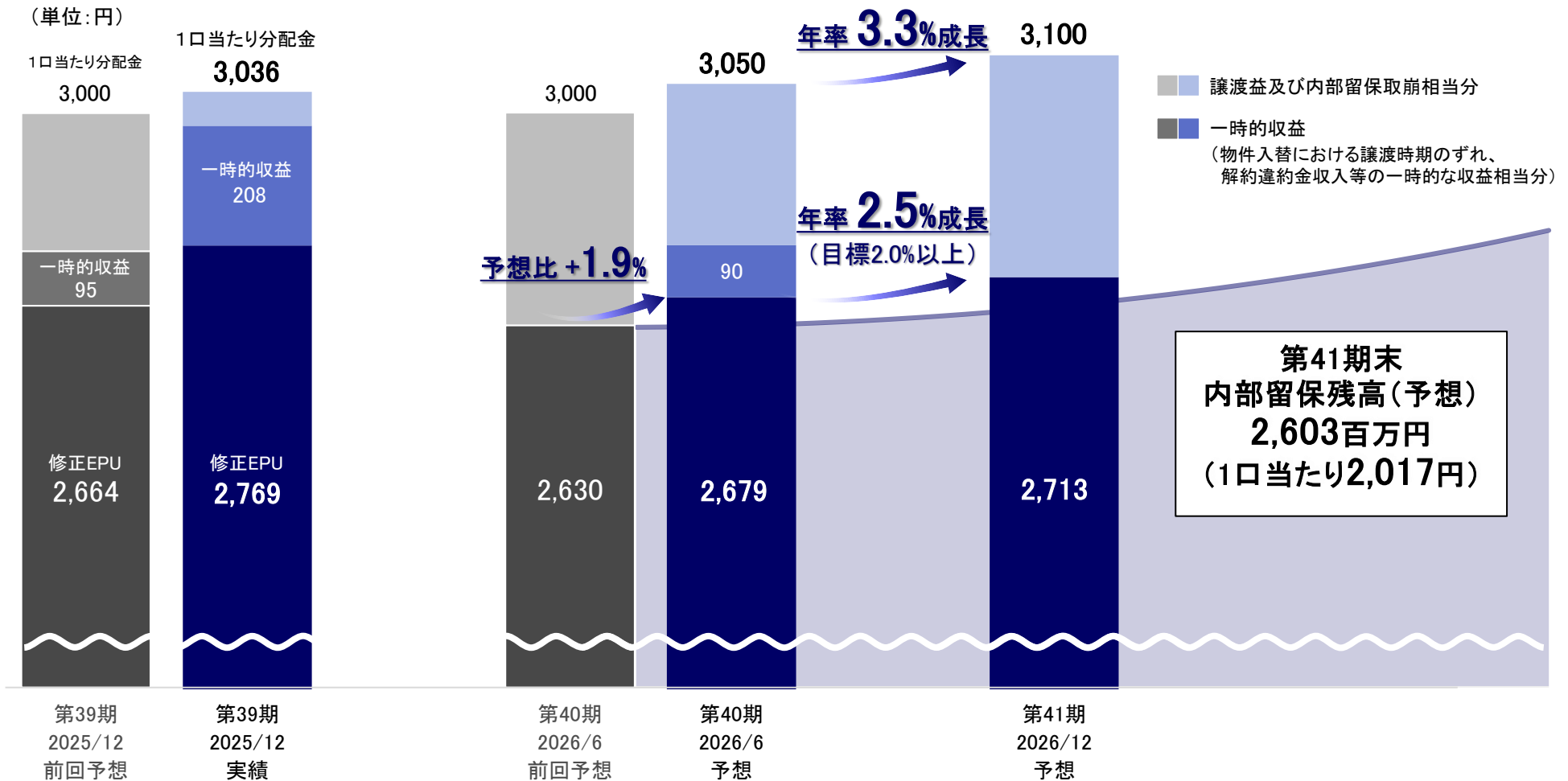
---



## 〉 今後の運用方針

・EPUの増加、譲渡益、潤沢な内部留保の活用により、予想分配金を2026年6月期 **3,050円**、2026年12月期 **3,100円** へ引き上げ

・資本コストを意識した物件入替による収益力・成長力の強化を図り、EPU年平均 2%以上の成長を目指す



(※1) EPUは1口当たり当期純利益(譲渡益除く)を記載しています。(※2) 修正EPUはEPUから一時的収益を差し引いて算出しています。

## 投資口価格向上への取組み

$$P = \frac{D}{R_f + R_p - G}$$

投資口価格 =  $\frac{\text{分配金}}{\text{リスクフリーレート} + \text{リスクプレミアム} - \text{期待成長率}}$

**D**  
(分配金)

- ・内部成長  
賃料の継続的な引き上げ  
管理コストの削減
- ・外部成長  
収益性・成長性の高い物件取得  
LTV47%を原則上限にレバレッジを有効活用
- ・物件譲渡益・内部留保の活用
- ・自己投資口取得・消却の検討継続

**R<sub>p</sub>**  
(リスクプレミアム)

- ・ポートフォリオの質的改善  
潜在的リスク物件の譲渡  
築年数の若返り
- ・強固な財務基盤  
格付け(AA-)の維持  
有利子負債平均残存期間3年超
- ・潤沢な内部留保・含み益

**G**  
(期待成長率)

- ・EPU年平均2%成長の目標設定
- ・ポートフォリオの1割の譲渡  
成長性の低い物件の譲渡、賃料のアップサイドのある物件との入替
- ・総合デベロッパーによるパイプラインサポート
- ・東京圏中心のポートフォリオにより賃料ギャップは拡大基調  
賃料増額に向けた目標設定

## 成長への取組み施策

# 1口当たり分配金増加に向けた EPU年平均2%成長の実現

		実績	今後の取組み
外部成長	<p><b>譲渡</b> ⇒ 低利回り物件を中心に ポートフォリオの <b>約1割</b>を検討</p> <p><b>取得</b> ⇒ 資本コスト、将来の成長性 を考慮し検討</p>	<p>(2025年12月期以降)</p> <p>譲渡額 <b>77億円</b></p> <p>取得額 <b>139億円</b></p> <p>NOI増額 <b>131百万円</b> (通期換算)</p>	<p>ポートフォリオの質的改善に向けた 譲渡・入替を継続</p> <p>資本コストを踏まえ、LTV47%までの 借入余力を活用した物件取得</p>
内部成長	<p><b>入替時</b> ⇒ 増額率 <b>10%以上</b></p> <p><b>改定時</b> ⇒ 増額割合 <b>40%以上</b> 増額改定率 <b>7%以上</b></p> <p>管理仕様の見直し等</p>	<p>(2025年12月期実績)</p> <p>増額率 <b>15.2%</b></p> <p>増額割合 <b>46.9%</b></p> <p>増額改定率 <b>5.1%</b></p>	<p>賃料ギャップは拡大基調にあり、 増額割合を引き上げ、計画以上の 賃料増額を目指す</p>
財務・資本戦略	<p>自己投資口取得・消却の継続検討</p> <p>長期資金の安定性(平均残存期間4.2年) を活かし、中期調達で金融コスト抑制</p>	<p>長期借入金75.1億円を平均 借入期間4.0年で調達し、 金融コストの上昇を抑制</p>	<p>資本効率・財務規律を意識しながら、 調達では中期年限を活用し、 金融コスト増加抑制を図る</p>
低利回り等物件譲渡 入替による利回り改善			
継続的賃料収入増 管理コスト等抑制			
自己投資口取得 金融コスト上昇抑制			

# 外部成長 (1) 物件入替

戦略的な物件入替を実施し、ポートフォリオの成長性向上・利回り改善を実現

## 物件取得 総額 約139億円

**成長性向上** 2026年3月19日追加取得

**赤坂インターシティAIR**

取得価格 : 55.4億円  
 償却後NOI利回り : 2.8%  
 基準階面積 : 約780坪  
 賃料ギャップ : ▲9.9%

**利回り改善** 2025年10月31日取得

**浦和SHビル**

取得価格 : 17.6億円  
 償却後NOI利回り : 4.0%  
 稼働率 : 100.0%

**成長性向上** 2026年2月27日取得

**アクアタウン納屋橋**

取得価格 : 60.0億円  
 償却後NOI利回り : 3.5%  
 竣工年月 : 2006/11 (築19年)



## 物件譲渡 総額 約77億円

2026年7月3日譲渡予定

**BIZCORE赤坂見附**

譲渡予定価格 : 64.5億円  
 (簿価との差 : +3.8億円)  
 鑑定評価額 : 59.1億円  
 (含み損益 : ▲1.5億円)  
 償却後NOI利回り : 2.4%  
 基準階面積 : 約80坪

2025年12月19日譲渡

**仙信ビル**

譲渡価格 : 17.1億円  
 (簿価との差 : ▲0.0億円)  
 鑑定評価額 : 15.7億円  
 (含み損益 : ▲1.4億円)  
 償却後NOI利回り : 2.4%  
 稼働率 : 69.0%

今後も継続的に入替を実施し  
 譲渡益創出とポートフォリオの  
 質的改善を推進

(※1) 物件取得総額は各取得物件の取得価格の合計額であり、2025年9月29日に追加取得したBIZCORE神保町の取得価格も合わせた金額です。(※2) 物件譲渡総額は、譲渡決定前の直近決算期の帳簿価額の合計額です。(※3) 取得資産の償却後NOI利回りは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あり、譲渡(予定)資産の償却後NOI利回りは譲渡決定前の直近決算期の実績値です。(※4) 浦和SHビルの稼働率は第39期末時点、仙信ビルの稼働率は第38期末時点の実績値です。(※5) 鑑定評価額及び含み損益は、譲渡決定前の直近決算期の実績値です。(※6) 簿価との差は、譲渡(予定)価格と譲渡決定前の直近決算期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。

## 外部成長 (2)外部成長の軌跡

【方針】 1口当たり分配金・NAVの持続的な成長を目指し、低利回り物件を中心とした物件譲渡と高い利回りや成長性が見込める物件の取得を推進することで、ポートフォリオの質的改善を図る

【戦略】 スポンサーとの更なる連携強化に加え、ソーシングルート拡大・深耕、取得手法の多様化等により外部成長を推進

### 外部成長の軌跡

2023年(第34・35期)

2024年(第36・37期)

2025年(第38・39期)

2026年(第40・41期)～

取得

新横浜アリーナ  
通りビル



BIZCORE築地



大崎プライトタワー  
プライトプラザ



アークヒルズ  
フロントタワー



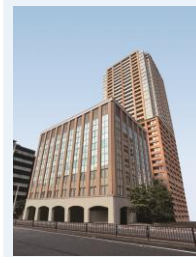
BIZCORE神保町  
(追加)



浦和SHビル



アクアタウン納屋橋



赤坂インター  
シティAIR(追加)



スポンサーサポートの活用と  
独自ルートでの探索により  
新規取得物件を検討中



譲渡

興和川崎西口ビル



新富町ビル  
(第33・34期)



JEI京橋ビル  
(第34・36期)



パシフィック  
スクエア千石



興和川崎東口ビル



大阪興銀ビル(底地)



JEI本郷ビル  
(第37・38期)



仙信ビル



JEI浜松町ビル  
(第39・40期)



BIZCORE赤坂見附



低収益・低成長物件の  
譲渡を検討中

※青枠はスポンサー等と取引を行った物件

## 第Ⅲ部

# 運用状況

---



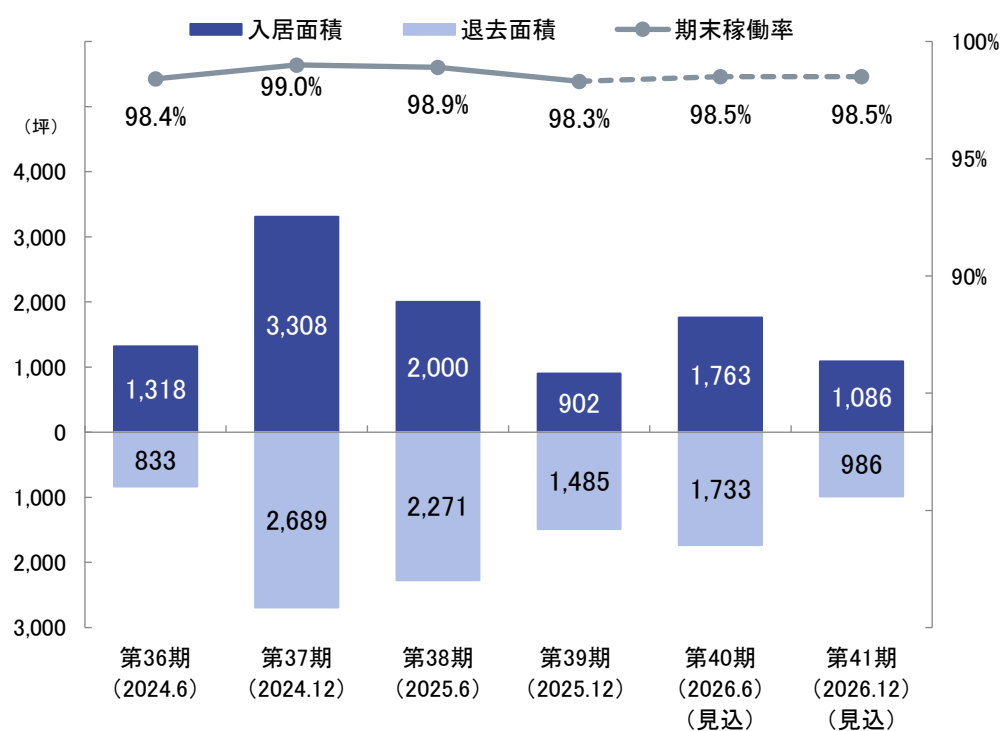
## 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

大口テナントの退去はなく、第39期(2025年12月期)末稼働率は98.3%。第40期以降も高稼働を維持する見込み

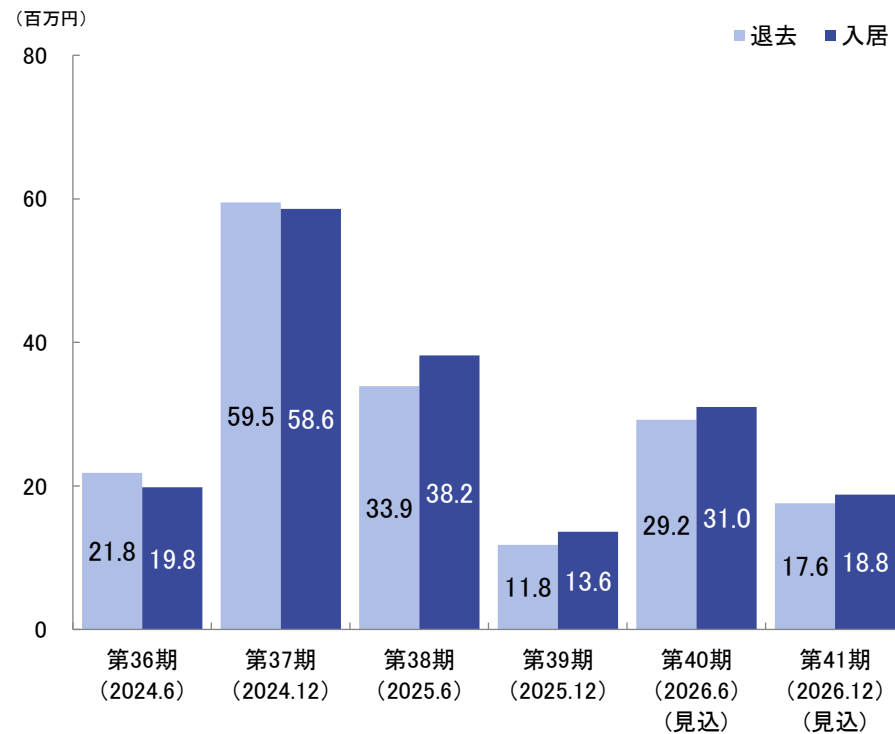
第39期のテナント入替においては、15.2%(前期比+2.5pt、計画比+6pt)の賃料増加率を達成

第40期、第41期で一部の賃料ギャッププラス先の退去影響はあるが、その他の入替では平均10%以上の賃料増加率を見込む

■ 期末稼働率及び入居・退去面積の推移(※1)



■ テナント入替時の月額賃料の動向(※2)



期中平均稼働率	98.2%	98.5%	99.0%	98.4%	98.0%	98.6%
退去率	0.9%	2.9%	2.7%	1.6%	1.9%	1.1%

賃料増減率	▲8.9%	▲1.6%	12.7%	15.2%	6.0%	6.7%
					(10.6%) <sup>(※3)</sup>	(14.6%) <sup>(※3)</sup>

(※1) 「退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を譲渡した場合は、譲渡物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。また、グランフロント大阪・住居については、期末稼働率を除き、各項目の数値に算入していません。

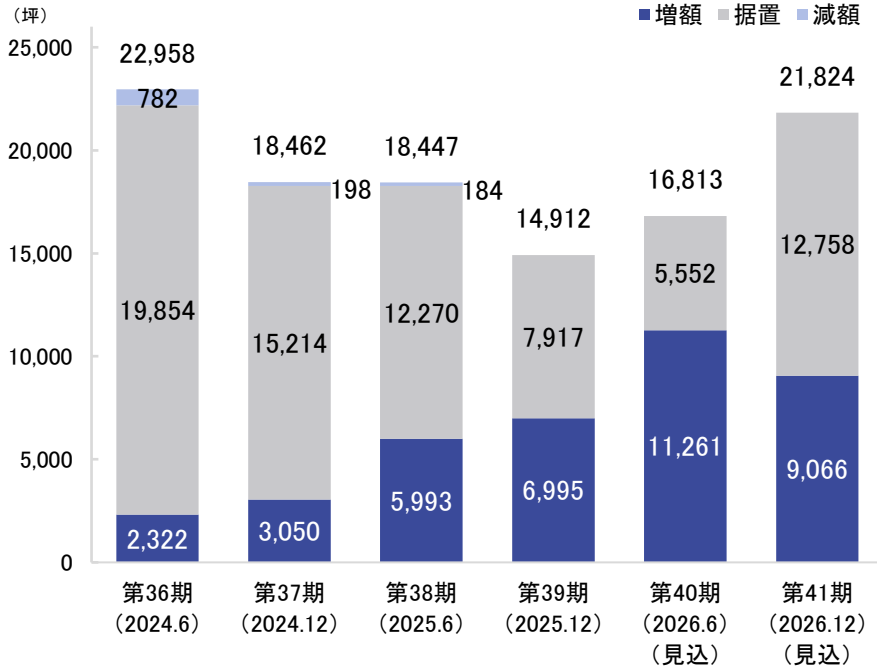
(※2) 赤坂インターシティAIR・大崎ブライトタワー・プラザ・グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

(※3) 一部の賃料ギャッププラス先の退去にかかるテナント入替を除いて算出しています。

## 内部成長 (1)賃料の状況② (賃料改定)

第39期(2025年12月期)の増額改定面積は6,995坪(前期比+1,002坪、計画比+344坪)、増額改定割合は46.9%(前期比+14.4pt、計画比+5.4pt)引き続き、更新期に拘らずマーケット水準以上の目線での増額交渉を行い、増額割合40%以上、増額改定率7%以上を目指す

■ 賃料改定面積の推移



(賃貸面積ベース)

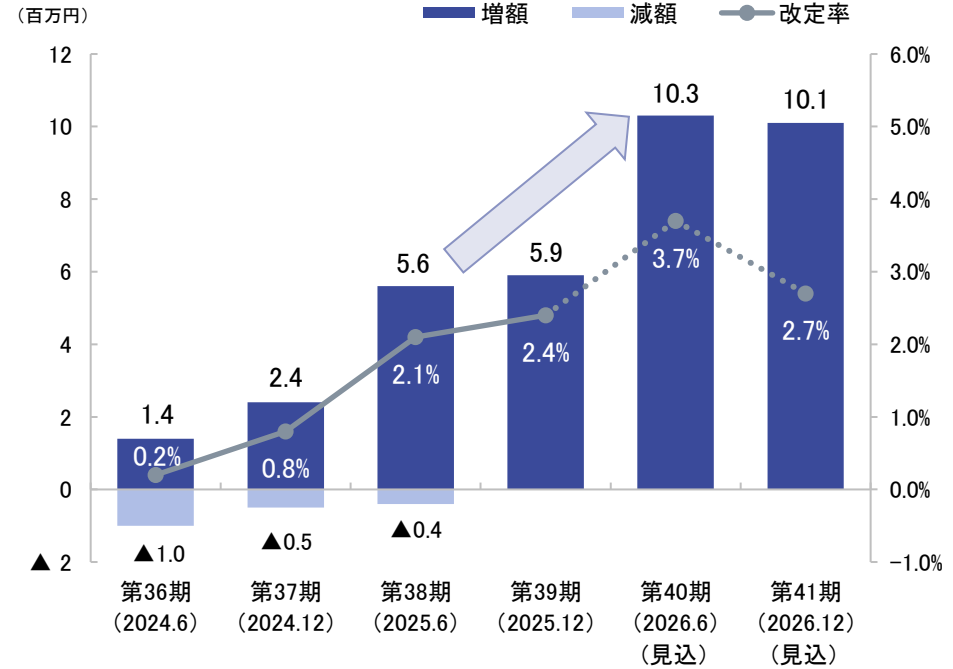
増額割合	10.1%	16.5%	32.5%	46.9%	67.0%	41.5%
減額割合	3.4%	1.0%	1.0%	-	-	-
据置割合	86.5%	82.5%	66.5%	53.1%	33.0%	58.5%

(※1) 赤坂インターシティAIR・グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

(※2) 第40期、第41期の増額割合及び増額改定率は、未合意の増額改定を含めて算出しています。

(※3) 減額改定は、2025年12月末日時点で合意している区画のみを対象とした数値を表示しています。

■ 賃料改定による月額賃料の増減



増額改定率	4.7%	6.1%	6.8%	5.1%	5.5%	6.4%
減額改定率	6.3%	12.0%	7.6%	-	-	-
賃料改定率	0.2%	0.8%	2.1%	2.4%	3.7%	2.7%

(※4) 期間を限定した賃料減額は除いています。

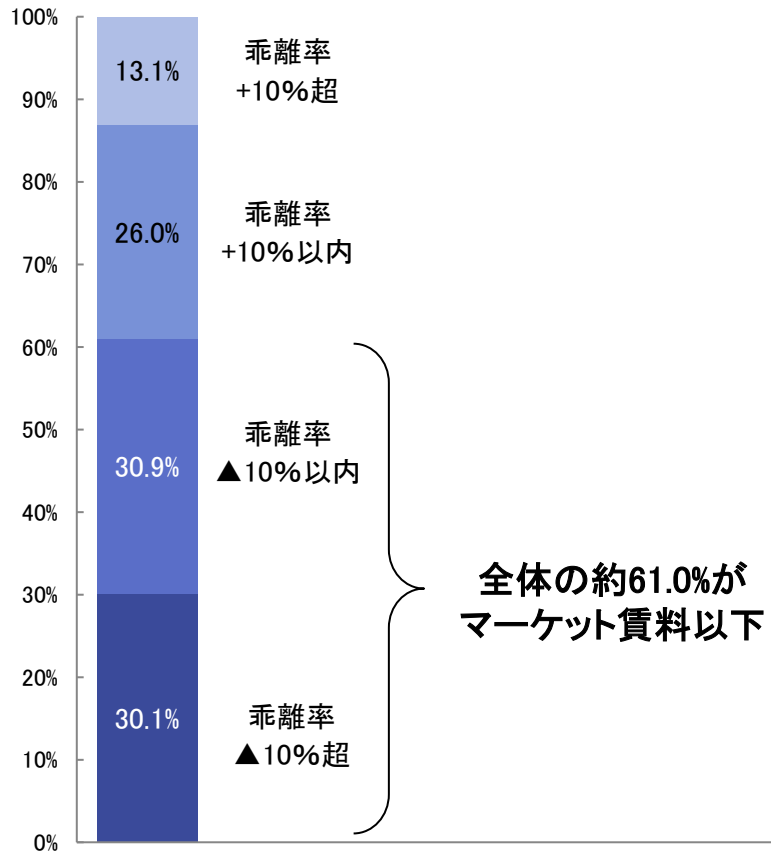
(※5) 賃料改定率は同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。

(※6) 賃料改定期が更新期と異なる区画については賃料改定を行った期の集計対象とし、更新期以降に据置が確定した区画については確定した期の集計対象としています。

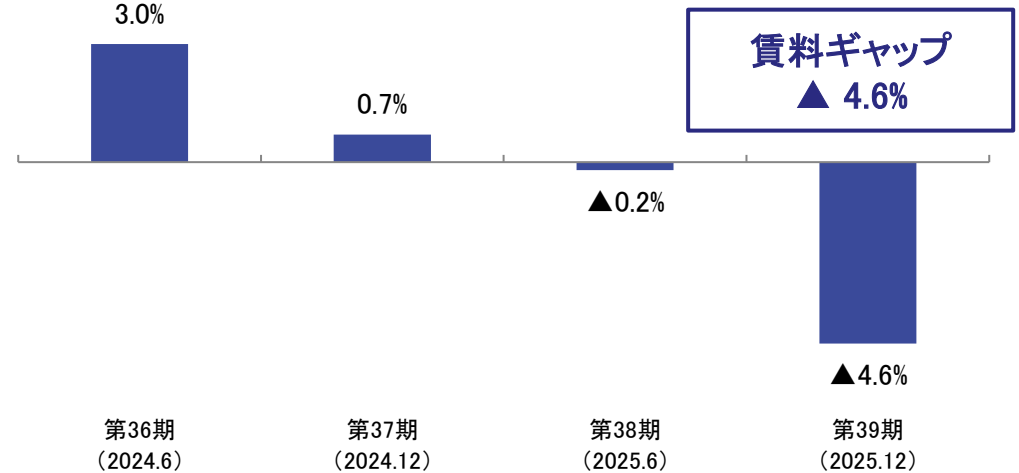
## 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

マーケット賃料の上昇により賃料ギャップは2024年6月期末の3.0%から▲4.6%とマイナスギャップが拡大  
今後のマーケット上昇も踏まえた上で、足元では賃料ギャップがプラスの先についても増額交渉を強力に推進

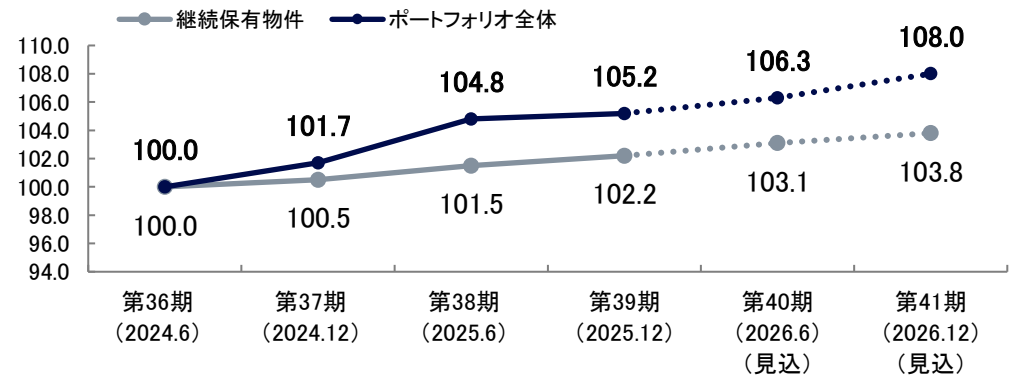
■ 賃料ギャップの状況 (2025年12月期末・月額賃料ベース)



■ 賃料ギャップの推移 (2025年12月期末・月額賃料ベース)



■ 平均賃料単価の推移



(※1) 賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社が査定した新規賃料水準をベースに算定しています。

(※2) 各グラフでは、グランフロント大阪及び住居を除いて算出しています。

(※3) 平均賃料単価は、第36期末時点の契約面積で加重平均した平均賃料単価を100とし指数化したものです。継続保有物件は第36期末から第41期末まで継続して保有する見込みの物件です。

# 財務戦略

固定金利借入を原則とし、コスト増加の抑制と財務安定性に留意した運営を継続  
 長期資金の安定性(平均残存期間4.2年)を活かし、中期年限もバランスよく組み入れることで、支払利息増加を抑制

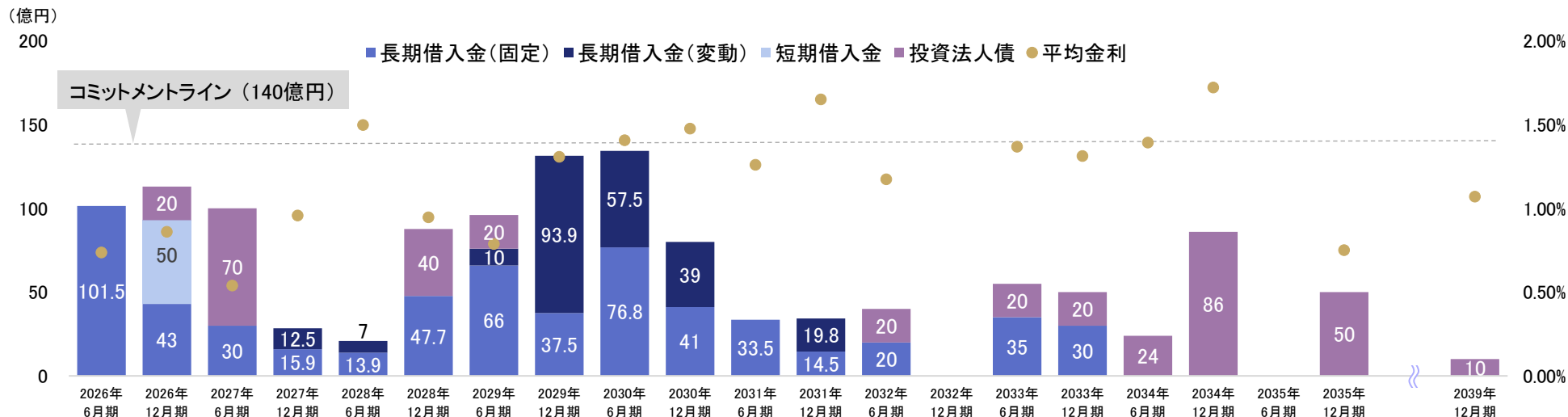
## 有利子負債の状況 (2025年12月末時点)

		第37期末 (2024.12末)	第38期末 (2025.6末)	第39期末 (2025.12末)	前期比
有利子負債残高		1,296億円	1,334億円	<b>1,276億円</b>	▲ 58億円
有利子負債平均残存期間		4.6年	4.3年	<b>4.2年</b>	▲ 0.1年
有利子負債平均金利		0.93%	1.00%	<b>1.13%</b>	+0.13pt
固定金利比率		78.4%	74.1%	<b>77.3%</b>	+3.2pt
LTV	総資産ベース	43.9%	45.1%	<b>43.8%</b>	▲ 1.3pt
	時価ベース	35.2%	36.0%	<b>34.4%</b>	▲ 1.6pt

## グリーンファイナンス

	残高	比率
グリーンbond	196億円	15.4%
グリーンローン	213億円	16.8%
合計	409億円	32.1%

## 各期返済金額と有利子負債平均金利 (2025年12月末時点)

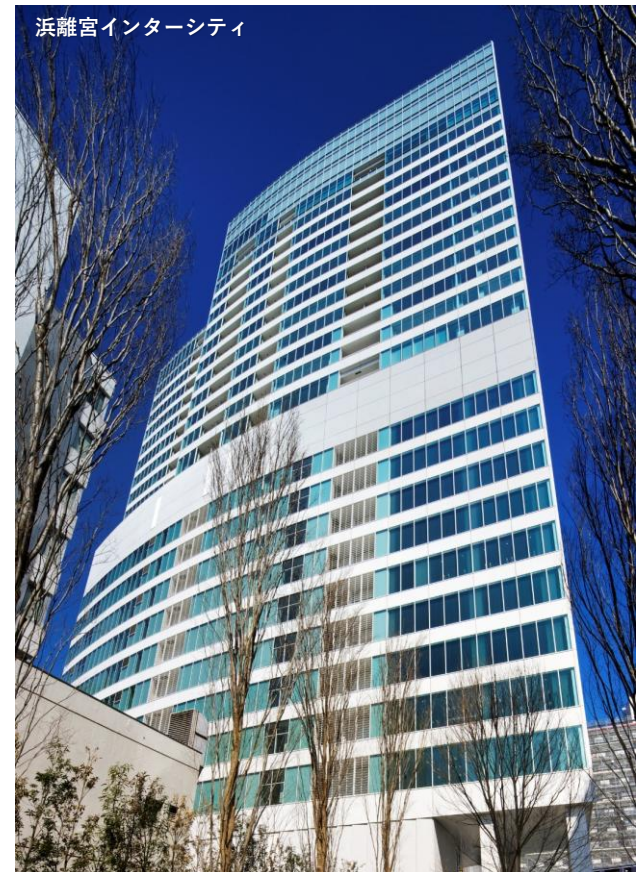


Memo



# 参考資料 Appendix

---



# 第39期(2025年12月期)決算説明ハイライト

## 内部成長

## 外部成長

## 財務戦略

## 外部評価

期末稼働率

**98.3%**

(前期比 ▲0.6pt、計画比▲0.4pt)

資産規模

**33物件 2,905億円**

(前期比 ▲29億円)

有利子負債  
平均残存期間

**4.2年**

(前期比 ▲0.1年)

格付(JCR)

**AA-**(安定的)

賃料改定時  
増額割合 / 増額改定率

**46.9% / 5.1%**

(前期比 +14.4pt / ▲1.7pt)

含み益 / 含み益率

**795億円 / 29.2%**

(前期比 +51億円 / +2.1pt)

固定金利比率

**77.3%**

(前期比 +3.2pt)

GRESB  
リアルエステイト評価<sup>(※1)</sup>

**4star  
Green Star**

(11年連続)

テナント入替時  
賃料増額率

**15.2%**

(前期比 +2.5pt)

1口当たりNAV

**174,945円**

(前期比 +4,223円)

総資産LTV / 時価LTV

**43.8% / 34.4%**

(前期比 ▲1.3pt / ▲1.6pt)

グリーンビル認証比率<sup>(※2)</sup>

**87.5%**

(前期比 ▲0.2pt)

(※1) 2025年GRESBリアルエステイト評価における評価です。

(※2) 2025年12月末時点での賃貸可能面積ベースの数値です。

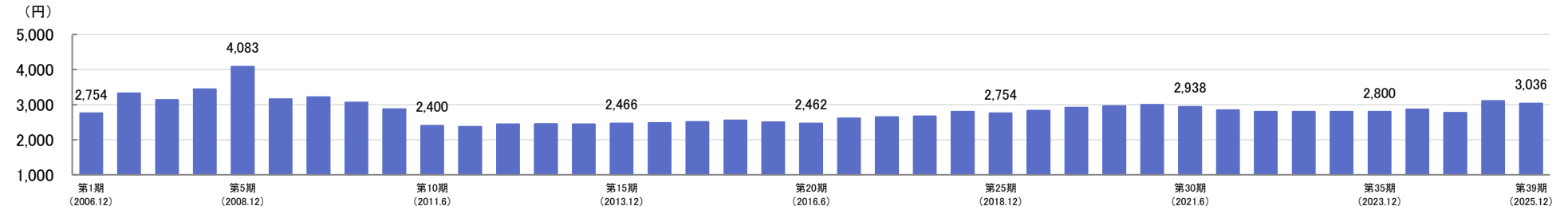
## 第39期(2025年12月期)運用実績・業績予想

	2025年6月期 (第38期) 実績	2025年12月期 (第39期) 当期実績	2026年6月期 (第40期) 予想	2026年12月期 (第41期) 予想
営業収益	11,447百万円	11,672百万円	11,553百万円	11,434百万円
営業利益	5,231百万円	5,157百万円	5,128百万円	4,883百万円
当期純利益	4,451百万円	4,350百万円	4,271百万円	3,886百万円
1口当たり 分配金	3,106円	3,036円	3,050円	3,100円

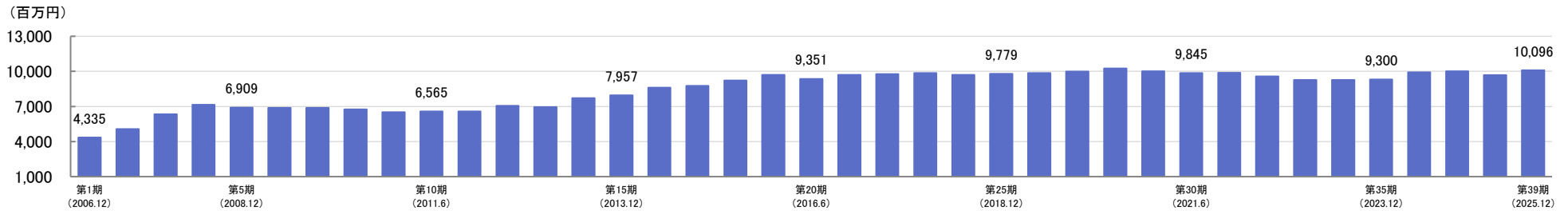
(※1) 上記の業績予想については、2026年2月20日付決算短信に基づく予想値であり、実際の運用状況等は様々な要因により変動する可能性があります。  
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

# トラックレコード

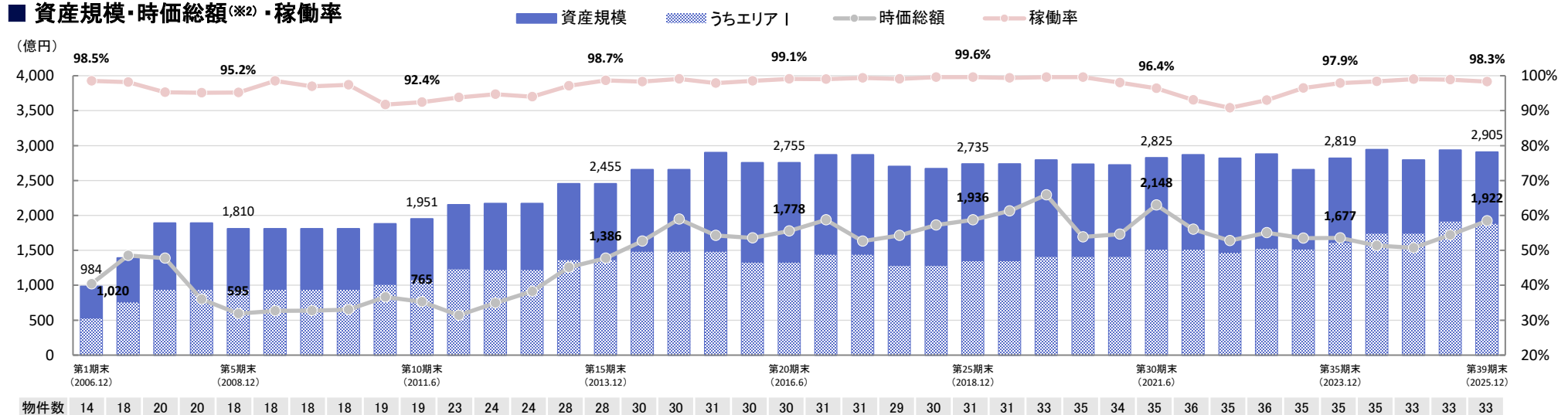
## 1口当たり分配金(※1)



## 賃貸事業収入



## 資産規模・時価総額(※2)・稼働率



(※1) 2014年1月1日をもって投資口の5分割を実施しています。1口当たり分配金は、当該分割を考慮し、第15期以前の実績については、5で除した数値を記載しています。また、小数点以下は切り捨てています。(※2) 時価総額は各期末日時点の時価総額を記載しています。

# ポータルフォリオ特性

## ■ 用途

(投資方針)

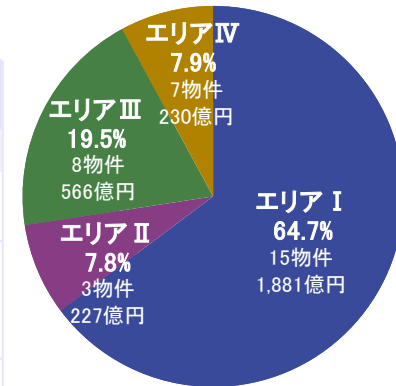
用途(※1)	ポータルフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



## ■ 投資エリア

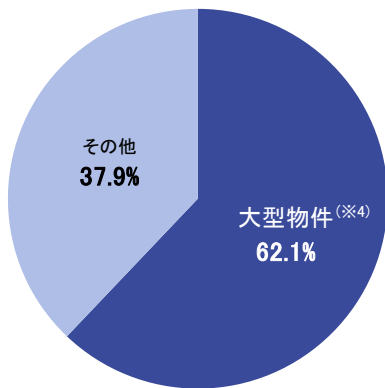
(投資方針)

投資対象地域	ポータルフォリオに占める投資比率(※2)
<b>コアエリア</b>	<b>80%以上</b>
■ エリア I 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ 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)	コアエリアの50%以下
■ 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	20%以下

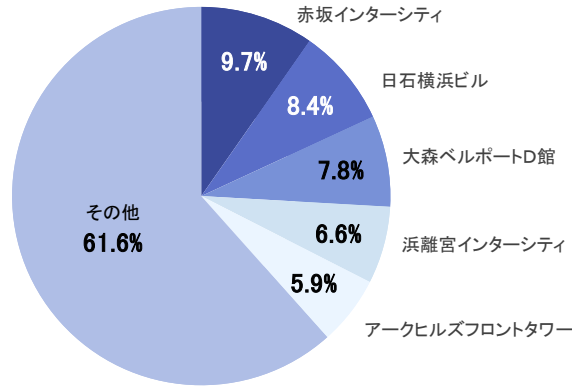


東京圏(※3)への投資比率 84.2%

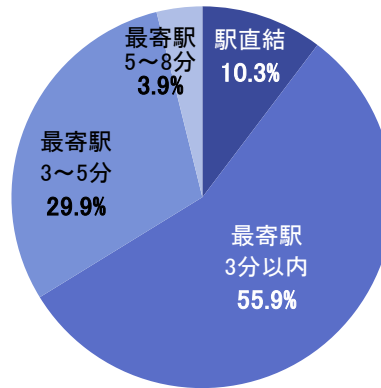
## ■ 物件規模 (取得価格ベース)



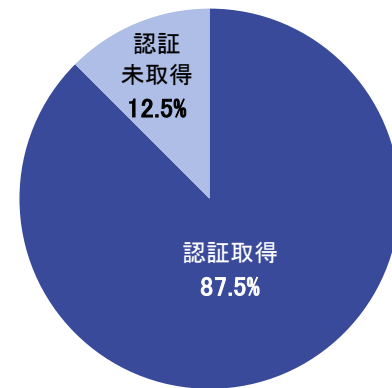
## ■ 上位5物件 (取得価格ベース)



## ■ 最寄駅徒歩所要時間 (取得価格ベース)



## ■ グリーンビル認証 (賃貸可能面積ベース) (※5)



大型物件が主体

上位5物件比率 38.4%

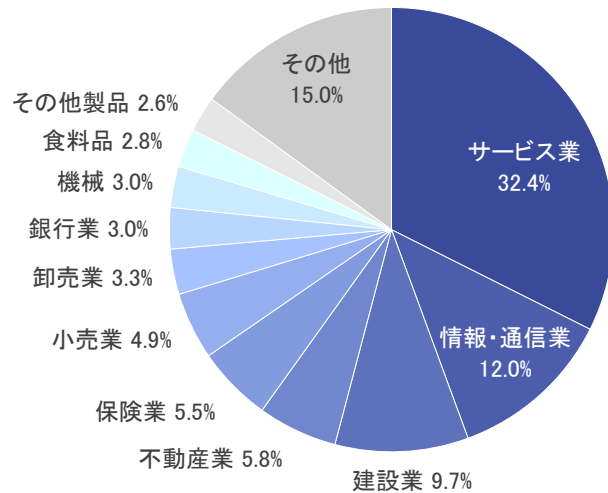
駅直結・徒歩3分以内が66.2%  
 5分以内が96.1%

BCP・環境認証への取組みも着実に実施

(※1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づくことを原則とし、賃料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の総額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。  
 (※2) ポータルフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。  
 (※3) 東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します(エリア I、III)。  
 (※4) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。  
 (※5) 「グリーンビル認証」とは、CASBEE不動産評価認証など、環境性能に優れた不動産を評価する認証制度の総称です。円グラフはこれらのグリーンビル認証を取得した認証物件の賃貸可能面積ベースの割合です。  
 「CASBEE 不動産評価認証」は、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが認証する、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。  
 (※6) 上記の各数値は2025年12月31日時点の数値です。

# テナント特性

## ■ テナント業種分布



(※1) 業種分類は、「東証33業種」に準じ資産運用会社が分類・作成しています。  
 (※2) 上記の比率は第39期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

## ■ 上位10エンドテナント

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率
株式会社日立リアルエステートパートナーズ	大森ベルポートD館	12,453.48	4.2%
	JEI広島八丁堀ビル		
	SE札幌ビル		
	横浜弁天通第一生命ビルディング		
	青葉通プラザ		
株式会社長谷工コーポレーション	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.1%
(※3)	日石横浜ビル	9,148.77	3.1%
(※3)	(※3)	7,286.83	2.5%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.2%
(※3)	(※3)	6,539.19	2.2%
(※3)	(※3)	5,903.64	2.0%
カナデビア株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.8%
株式会社J-POWERビジネスサービス	BIZCORE築地	4,829.68	1.6%
(※3)	アークヒルズフロントタワー 大森ベルポートD館	4,098.23	1.4%
上位10エンドテナントの合計		71,500.81	24.2%
ポートフォリオの合計		295,209.67	100.0%

(※3) エンドテナントからエンドテナント名及び物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。  
 (※4) 上記の数値は第39期末時点の数値を記載しています。

## ■ エンドテナント数

ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数	ビル名	エンドテナント数
大森ベルポートD館	24	BIZCORE赤坂見附	7	武蔵小杉タワープレイス	51	SE札幌ビル	43
芝二丁目ビルディング	2	BIZCORE神保町	8	川崎日進町ビルディング	40	青葉通プラザ	48
JEI浜松町ビル	8	BIZCORE渋谷	7	JEI両国ビル	17	大和南森町ビル	10
赤坂インターシティ	17	BIZCORE築地	1	コアシティ立川	25	JEI那覇ビル	19
台場ガーデンシティビル	4	大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザ	1	日石横浜ビル	50	広島第一生命OSビルディング	29
浜離宮インターシティ	12	アークヒルズフロントタワー	8	横浜弁天通第一生命ビルディング	13	札幌大手町ビル	25
興和西新橋ビル	5	NHK名古屋放送センタービル	43	新横浜アリーナ通りビル	13		
マンサード代官山	10	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	2	浦和SHビル	5		
赤坂インターシティAIR	1	グランフロント大阪(北館)	5	JEI広島八丁堀ビル	45	合計	598

(※5) 「エンドテナント数」欄には、原則として、エンドテナント数を記載しています。1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には物件毎に1テナントとして算出しています。ただし、住宅部分及び本投資法人の保有持分割合が相対的に低い物件は、マスターリース会社をテナントと捉えて、当該物件のマスターリース会社の数をカウントしています。

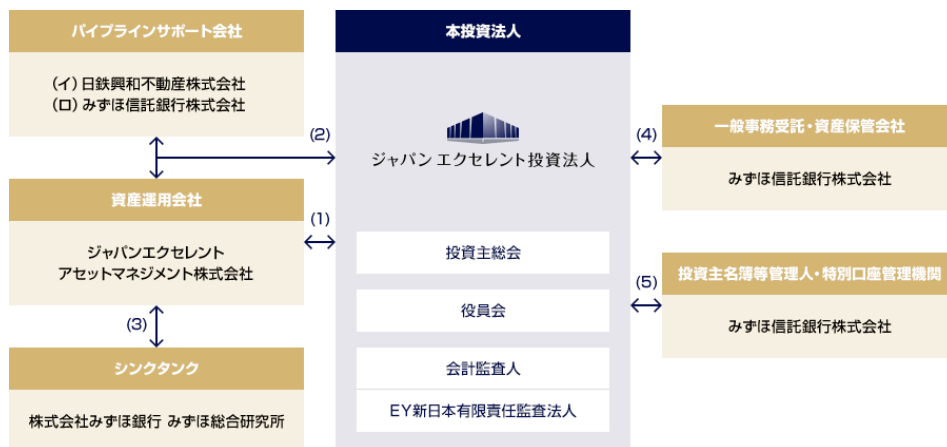
(※6) 上記の数値は第39期末時点の数値を記載しています。

# 運用体制

## ■ 投資法人の概要

投資法人名	ジャパンエクセレント投資法人
所在地	東京都港区南青山一丁目15番9号
証券コード	8987
上場日	2006年6月27日
執行役員	佐藤 正浩
監督役員	高木 英治 小松 広明 奈良橋 美香

## ■ 投資法人の仕組図



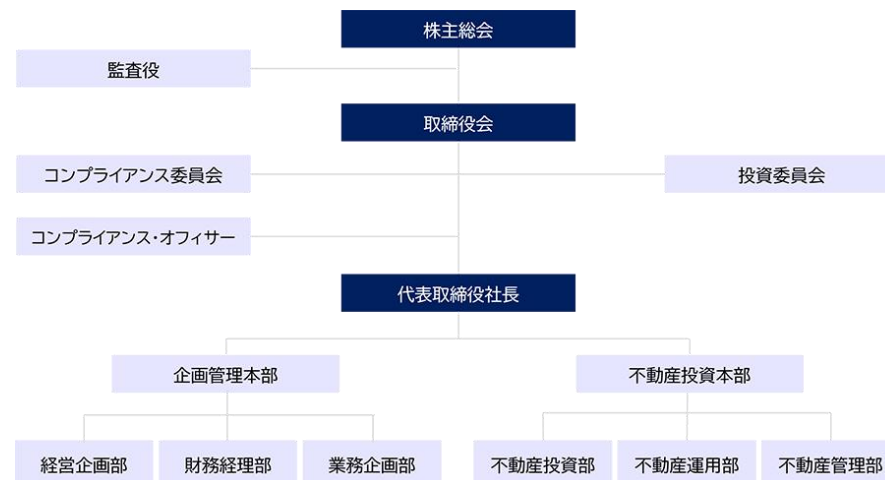
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

## ■ 資産運用会社の概要

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	
本社	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5,000万円	
代表取締役社長	稲垣 修	
株主 <sup>(※)</sup>	日鉄興和不動産株式会社	54.0%
	株式会社第一ライフグループ	36.0%
	株式会社みずほ銀行	5.0%
	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
業務内容	金融商品取引業：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業) 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(5)第84511号  取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

(※)上表中における比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

## ■ 資産運用会社の組織図



# ESG関連 (1) ESG取組みの状況(外部評価・認証及びイニシアティブ)

## イニシアティブ

PRI  
(責任投資原則)



21世紀金融行動原則



TCFD  
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



## 外部評価

GRESBリアルエステイト評価



GRESB  
REAL ESTATE  
★★★★☆ 2025

MSCI ESG格付



CCC B BB **BBB** A AA AAA

## 環境認証

### ■ 環境認証の取得状況 (2025年12月末時点)

環境認証取得物件数

29 物件

環境認証取得割合  
(賃貸可能面積ベース)

87.5 %

(※)環境認証取得物件数は、複数の認証を取得している物件の重複は除いて算出

CASBEE

BELS



認証合計 29 物件

認証合計 4 物件

Sランク	18	★★★★★	1
Aランク	11	★★★★	2
		★★★	1

# ESG関連 (2) 環境パフォーマンスデータ

## CO<sub>2</sub>排出量、エネルギー消費量及び水使用量の削減目標を達成するための取組みを推進

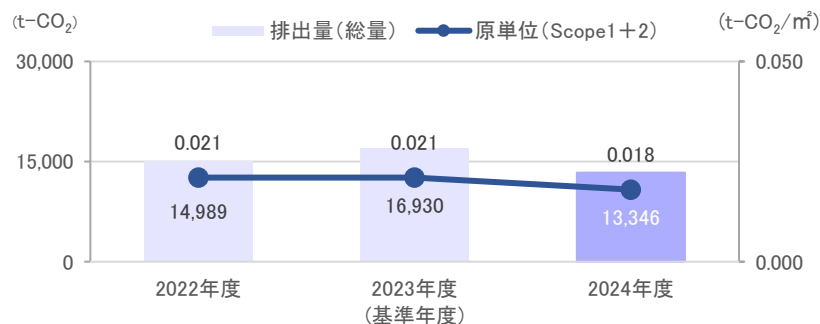
### CO<sub>2</sub>排出量

削減目標  
(Scope1+2)

2030年度までにCO<sub>2</sub> 排出原単位を2023年度比で▲42%以上<sup>(※1)</sup>  
2050年度 ネットゼロ

#### CO<sub>2</sub>排出量実績

		2022年度	2023年度 (基準年度)	2024年度
排出量 (t-CO <sub>2</sub> )	総量	14,989	16,930	13,346
	Scope1	2,935	2,349	2,434
	Scope2	7,547	8,291	6,456
	Scope3	4,507	6,290	4,456
原単位 (t-CO <sub>2</sub> / ㎡)	総量	0.030	0.034	0.027
	Scope1+2	0.021	0.021	0.018
Scope1+2 原単位削減率 (%)		—	—	▲16.65



(※1) 既存目標達成により、2025年3月に改定した目標です。

(※2) CO<sub>2</sub>排出量、エネルギー消費量、水使用量については、EY新日本有限責任監査法人による第三者保証を受けています。

### エネルギー消費量

削減目標

2030年度までにエネルギー消費原単位を2023年度比で▲7%以上<sup>(※1)</sup>

#### エネルギー消費量実績

	2022年度	2023年度 (基準年度)	2024年度
総量 (MWh)	103,609	102,346	101,774
原単位 (kWh/㎡)	208.0	210.5	208.8
原単位削減率 (%)	—	—	▲0.80

### 水使用量

削減目標

2030年度までに水消費原単位を2023年度比で増加させない<sup>(※1)</sup>

#### 水使用量実績

	2022年度	2023年度 (基準年度)	2024年度
総量 (1,000㎡)	281	305	308
原単位 (㎡/㎡)	0.56	0.62	0.63
原単位削減率 (%)	—	—	0.76

## ESG関連 (3) 社会(Social) 及び ガバナンス(Governance)

### 社会(Social)

#### ➤ テナントに向けた取組み

##### ■テナント満足度調査の実施

入居テナントに対し定期的に満足度調査を実施し、その調査結果を物件運営、サービス等の改善に活かすことにより、更なるテナント満足度向上を図る

#### ➤ 従業員に向けた取組み

##### ■ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン(DEI)の推進

DEIの推進をマテリアリティに選定

DEIに配慮した事業活動により、持続可能な社会への貢献を目指す

##### ■従業員満足度調査の実施

年に1回、全社員を対象に従業員満足度調査を実施

調査結果に基づき改善策を講じて働きやすい環境づくりを推進

##### ■職場環境の整備

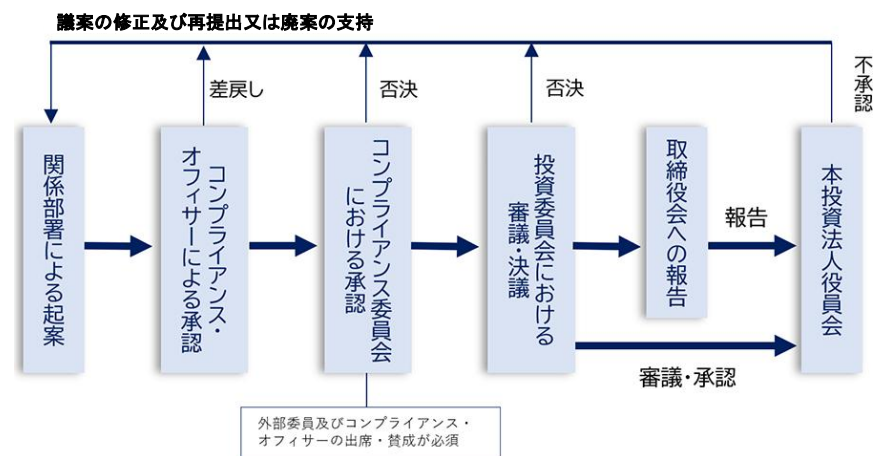
各種制度やオフィス環境整備を通じて、従業員の生産性向上や人材定着など、働きがいのある環境づくりを推進

- ・フレックスタイム・在宅勤務制度の導入
- ・出産育児・介護休暇制度
- ・資格取得支援制度、研修制度

### ガバナンス(Governance)

#### ➤ 利益相反への取組み

- ・ 利害関係者との資産売買取引に関しては、投資主の利益が損なわれることのない意思決定プロセスを確立
- ・ 外部委員を含むコンプライアンス委員会の承認が必須



#### ➤ 役員のダイバーシティの推進

- ・ 2025年11月に、女性監督役員(奈良橋 美香)を選任

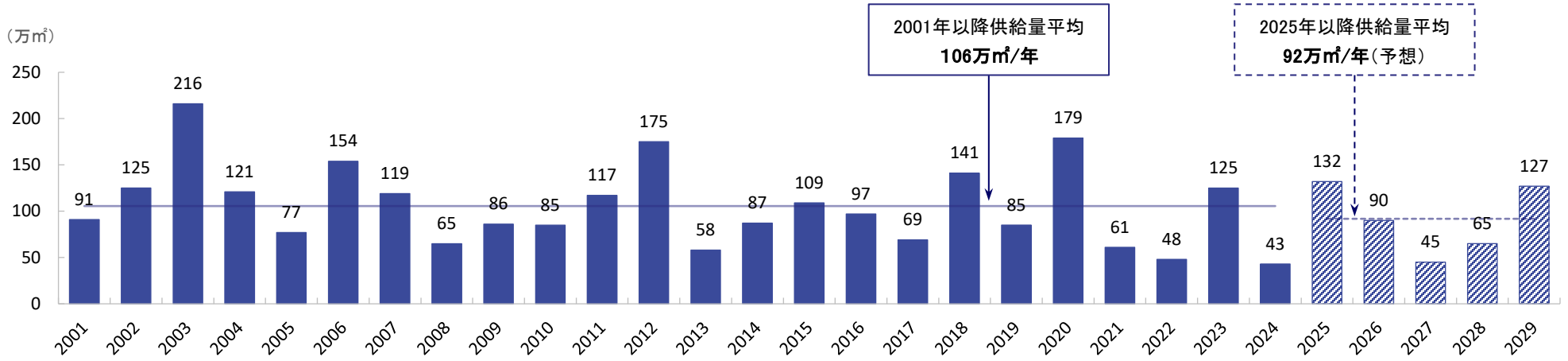
#### ➤ スポンサー等によるセიმポート出資

投資主とスポンサー等との利害を一致させることで、中長期的な投資主価値の向上を図る

スポンサー等 2社 投資口の保有比率 計 12.0%	日鉄興和不動産株式会社	10.4%
	第一生命保険株式会社	1.6%

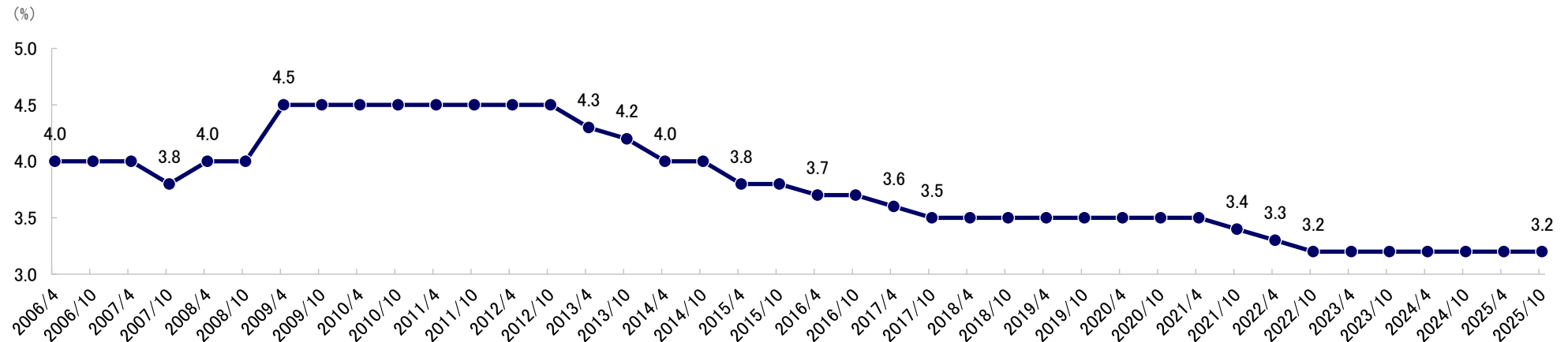
# 環境認識

## 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



(出所) 森ビル株式会社

## Aクラスビルの期待利回りの推移(東京丸の内、大手町地区)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所

# ▶ 期末鑑定評価の概要

## ■ 期末鑑定評価サマリー

	第38期 (2025.6)	第39期 (2025.12)	増減
物件数	33物件	33物件	0物件
期末鑑定評価額	349,561百万円	351,603百万円	2,042百万円
帳簿価額	275,111百万円	272,046百万円	▲ 3,065百万円
含み損益	74,449百万円	79,556百万円	5,107百万円
含み損益率 <sup>(※1)</sup>	27.1%	29.2%	2.1pt

(※1) 各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

## ■ 鑑定評価額の増減件数<sup>(※2)</sup>

	第38期 (2025.6)	第39期 (2025.12)
増加	16物件	26物件
維持	12物件	5物件
減少	5物件	1物件

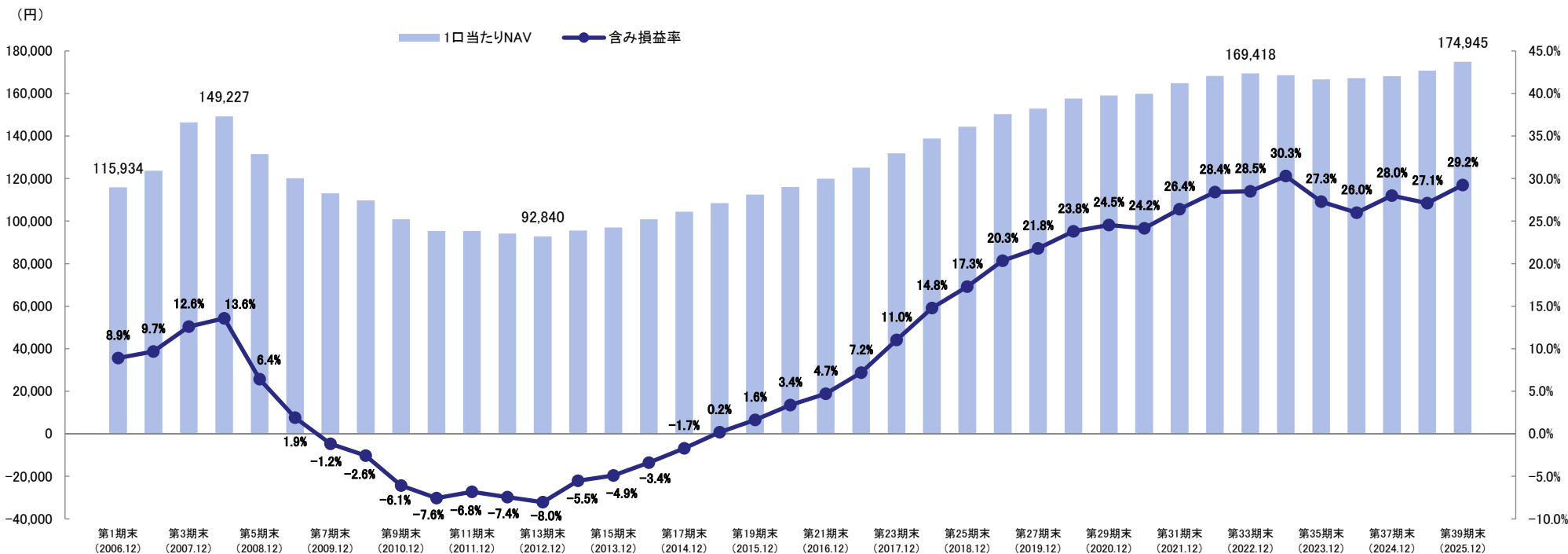
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※3) 芝二丁目ビルディングのキャップレートについては、事務所部分のみ比較しています。

## ■ キャップレートの状況<sup>(※2)(※3)</sup>

	第38期 (2025.6)	第39期 (2025.12)
低下	1物件	0物件
維持	32物件	32物件
上昇	0物件	0物件

## ■ 含み損益率と1口当たりNAVの推移



# ▶ 期末鑑定評価額

物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第39期末 帳簿価額③	差異(②-③)		(単位:百万円)			鑑定評価機関	
				第38期末①	第39期末②		%			%	直接還元法 第38期末④	還元利回り 第39期末⑤	差異(⑤-④) pt		
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,700	25,900	200	0.8%	20,047	5,852	29.2%	3.7%	3.7%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	13,700	13,800	100	0.7%	9,178	4,621	50.3%	事務所 3.4%	事務所 3.4%	事務所 0.0	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	30,600	30,700	100	0.3%	26,403	4,296	16.3%	住宅 3.7%	住宅 2.7%	住宅 0.0	日本不動産研究所	
I-10		台場ガーデンシティビル	11,000	8,520	8,380	▲140	▲1.6%	8,723	▲343	▲3.9%	2.7%	2.7%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	29,300	29,500	200	0.7%	16,108	13,391	83.1%	3.9%	3.9%	0.0	日本不動産研究所	
I-14		興和西新橋ビル	11,431	12,700	12,700	0	0.0%	11,045	1,654	15.0%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-15		マンサード代官山	11,420	13,100	13,900	800	6.1%	10,952	2,947	26.9%	2.9%	2.9%	0.0	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	7,950	7,970	20	0.3%	6,357	1,612	25.4%	2.6%	2.6%	0.0	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	5,900	5,910	10	0.2%	6,065	▲155	▲2.6%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-18		BIZCORE神保町(※3)	10,860	10,557	10,600	43	0.4%	10,449	150	1.4%	3.3%	3.3%	0.0	谷澤総合鑑定所	
I-19		BIZCORE渋谷	6,640	7,260	7,330	70	1.0%	6,551	778	11.9%	2.9%	2.9%	0.0	谷澤総合鑑定所	
I-20		BIZCORE築地	9,800	10,200	10,400	200	2.0%	9,703	696	7.2%	3.1%	3.1%	0.0	日本不動産研究所	
I-21		大崎プライトタワー・大崎プライトプラザ	13,100	13,400	13,400	0	0.0%	12,774	625	4.9%	3.4%	3.4%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-22		アークヒルズフロントタワー	17,250	17,300	17,700	400	2.3%	16,942	757	4.5%	3.2%	3.2%	0.0	日本不動産研究所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	5,060	5,100	40	0.8%	5,453	▲353	▲6.5%	3.9%	3.9%	0.0	日本不動産研究所
II-4			グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	9,518	10,500	10,600	100	1.0%	9,574	1,025	10.7%	3.8%	3.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ
II-5			グランフロント大阪(北館)	7,632	8,170	8,410	240	2.9%	7,594	815	10.7%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ
III-1		III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	21,900	22,900	1,000	4.6%	12,110	10,789	89.1%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所
III-5			川崎日進町ビルディング	4,725	3,520	3,520	0	0.0%	4,331	▲811	▲18.7%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所
III-7			JEI両国ビル	2,550	2,980	3,070	90	3.0%	2,382	687	28.8%	4.8%	4.8%	0.0	日本不動産研究所
III-11			コアシティ立川	6,500	10,200	10,200	0	0.0%	5,867	4,332	73.8%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所
III-12	日石横浜ビル		24,500	30,700	31,600	900	2.9%	21,008	10,591	50.4%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング		640	827	844	17	2.1%	746	97	13.1%	3.4%	3.4%	0.0	日本不動産研究所	
III-14	新横浜アリーナ通りビル		2,077	2,180	2,200	20	0.9%	2,133	66	3.1%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
III-15	浦和SHビル		1,760	1,800	1,800	0	0.0%	1,824	▲24	▲1.3%	3.5%	3.5%	0.0	日本不動産研究所	
IV-3	IV		JEI広島八丁堀ビル	2,760	4,570	4,680	110	2.4%	1,824	▲24	▲1.3%	3.9%	3.9%	0.0	日本不動産研究所
IV-4			SE札幌ビル	5,500	12,400	12,700	300	2.4%	2,957	1,722	58.3%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所
IV-5		青葉通プラザ	2,120	4,490	4,670	180	4.0%	4,876	7,823	160.4%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,420	5,440	20	0.4%	2,492	2,177	87.4%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	2,260	2,290	30	1.3%	4,221	1,218	28.9%	4.1%	4.1%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-8		広島第一生命OSビルディング	2,780	3,850	3,930	80	2.1%	1,634	655	40.1%	4.6%	4.6%	0.0	日本不動産研究所	
IV-10		札幌大手町ビル	4,069	4,634	4,641	7	0.2%	2,908	1,021	35.1%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
			<b>合計</b>	<b>285,941</b>	<b>341,648</b>	<b>346,785</b>	<b>5,137</b>	<b>1.5%</b>	<b>267,725</b>	<b>79,059</b>	<b>29.5%</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.4%</b>	<b>0.0</b>	-
I-3	I	JEI浜松町ビル	4,592	4,818	4,818	0	0.0%	4,320	497	11.5%	3.2%	3.2%	0.0	日本不動産研究所	
		<b>合計</b>	<b>290,534</b>	<b>346,466</b>	<b>351,603</b>	<b>5,137</b>	<b>1.5%</b>	<b>272,046</b>	<b>79,556</b>	<b>29.2%</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.4%</b>	<b>0.0</b>	-	
		<b>エリアI 合計</b>	<b>188,112</b>	<b>211,005</b>	<b>213,008</b>	<b>2,003</b>	<b>0.9%</b>	<b>175,626</b>	<b>37,381</b>	<b>21.3%</b>	<b>3.2%</b>	<b>3.2%</b>	<b>0.0</b>	-	
		<b>エリアII 合計</b>	<b>22,761</b>	<b>23,730</b>	<b>24,110</b>	<b>380</b>	<b>1.6%</b>	<b>22,623</b>	<b>1,486</b>	<b>6.6%</b>	<b>3.3%</b>	<b>3.3%</b>	<b>0.0</b>	-	
		<b>エリアIII 合計</b>	<b>56,642</b>	<b>74,107</b>	<b>76,134</b>	<b>2,027</b>	<b>2.7%</b>	<b>50,404</b>	<b>25,729</b>	<b>51.0%</b>	<b>3.7%</b>	<b>3.7%</b>	<b>0.0</b>	-	
		<b>エリアIV 合計</b>	<b>23,019</b>	<b>37,624</b>	<b>38,351</b>	<b>727</b>	<b>1.9%</b>	<b>23,391</b>	<b>14,959</b>	<b>64.0%</b>	<b>4.1%</b>	<b>4.1%</b>	<b>0.0</b>	-	
		<b>合計</b>	<b>290,534</b>	<b>346,466</b>	<b>351,603</b>	<b>5,137</b>	<b>1.5%</b>	<b>272,046</b>	<b>79,556</b>	<b>29.2%</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.4%</b>	<b>0.0</b>	-	

(※1)「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第38・39期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(※2) 第39期取得物件については、第38期末の鑑定評価額欄及び直接還元法 還元利回り欄に、それぞれ取得時の値を記載しています。

(※3) 第39期に追加取得したBIZCORE神保町については、第38期末の鑑定評価額に追加取得部分の取得時鑑定評価額を加算しています。

# 物件別収支

(単位:百万円)

	エリア I														エリア II			エリア III										エリア IV										合計
	I-1	I-2	I-3	I-8	I-10	I-12	I-14	I-15	I-16	I-17	I-18	I-19	I-20	I-21	I-22	II-1	II-4	II-5	III-1	III-5	III-7	III-11	III-12	III-13	III-14	III-15	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9	IV-10				
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂インターシティ	台場カーテンシティ	浜離宮インターシティ	興和西新橋	マンサード代官山	赤坂インターシティAIR	BIZ CORE赤坂見附	BIZ CORE神保町	BIZ CORE渋谷	BIZ CORE築地	大崎プライドタワープラザ	アークヒルズフロントタワー	NHK名古屋	うめきた広場・南館	北館	武蔵小杉	川崎日進町	両国	コナンテ立川	日石横浜	横浜弁天通	新横浜アリーナ通り	浦和SH	広島八丁堀	SE札幌	青葉通プラザ	大和南森町	那覇	広島OS	仙信ビル	札幌大手町				
不動産賃貸事業収益	907	381	220	626	419	830	-	291	-	134	-	163	-	-	421	369	-	-	807	217	126	318	1,282	44	60	-	158	447	191	197	95	156	36	178	11,115			
賃貸事業収入	846	381	206	579	313	762	-	254	-	123	-	157	-	-	394	-	-	-	718	213	111	311	1,182	41	53	-	145	349	172	179	81	147	32	103	10,096			
その他賃貸事業収入	60	0	13	47	106	68	-	37	-	11	-	6	-	-	26	-	-	-	88	3	14	7	100	3	7	-	12	97	19	17	14	8	4	75	1,018			
不動産賃貸事業費用	482	150	120	303	223	448	-	150	-	58	-	57	-	-	154	264	-	-	428	116	74	143	823	27	33	-	102	250	125	84	59	88	29	82	5,799			
維持管理費	130	57	19	88	51	129	-	32	-	12	-	15	-	-	75	66	-	-	112	52	19	36	190	7	8	-	20	49	39	25	9	23	6	21	1,579			
水道光熱費	113	-	13	61	46	79	-	25	-	6	-	7	-	-	21	34	-	-	88	-	10	45	227	5	7	-	13	83	18	13	8	17	4	13	1,104			
公租公課	83	31	28	41	38	54	-	38	-	21	-	12	-	-	-	25	-	-	80	18	8	21	134	4	4	-	21	29	22	15	5	14	7	15	1,009			
損害保険料	1	0	0	1	0	2	-	0	-	0	-	0	-	-	0	0	-	-	1	0	0	1	3	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	25			
修繕工事費	8	1	7	1	2	11	-	5	-	3	-	1	-	-	12	3	-	-	5	0	2	3	9	0	4	-	4	9	4	2	4	1	1	7	165			
その他費用	14	1	17	5	1	6	-	1	-	0	-	1	-	-	0	35	-	-	1	0	0	0	4	0	0	-	0	0	0	0	6	0	0	0	126			
減価償却費	129	58	32	102	80	165	43	46	19	13	30	19	27	46	43	97	-	-	137	43	32	35	253	7	7	2	41	76	37	24	24	30	9	23	1,789			
不動産賃貸事業損益	425	230	100	323	196	382	188	141	80	76	160	106	161	183	266	105	154	171	379	100	52	175	459	16	27	9	56	197	66	112	36	67	7	95	5,315			
NOI	554	288	133	426	277	547	231	187	99	89	191	125	188	230	310	203	174	194	516	144	84	210	713	24	34	11	97	273	103	137	61	98	16	119	7,104			
NOI(年換算値)	1,099	573	264	845	550	1,086	459	372	198	178	379	249	373	457	615	402	345	386	1,025	285	167	417	1,415	48	69	70	194	543	205	272	121	195	36	236	14,142			
日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	62	184	184	184	184	184	184	171	184				
取得価格	22,552	9,450	4,592	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420	6,590	6,200	10,860	6,640	9,800	13,100	17,250	5,610	9,518	7,632	13,890	4,725	2,550	6,500	24,500	640	2,077	1,760	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	292,114			

## NOI利回り

第39期	4.9%	6.1%	3.5%	3.0%	5.0%	5.7%	4.0%	3.3%	3.0%	2.9%	3.6%	3.8%	3.8%	3.5%	3.6%	7.2%	3.6%	5.1%	7.4%	6.1%	6.6%	6.4%	5.8%	7.5%	3.3%	4.0%	7.0%	9.9%	9.7%	6.2%	8.8%	7.0%	2.3%	5.8%	4.80%
第38期	4.8%	6.2%	3.4%	2.8%	3.9%	5.9%	3.8%	2.2%	3.5%	2.9%	3.7%	3.3%	4.0%	3.7%	3.6%	7.3%	3.5%	4.1%	7.3%	6.0%	6.2%	6.8%	5.7%	7.5%	3.1%	-	7.3%	11.1%	10.2%	6.3%	9.0%	7.3%	3.6%	4.1%	4.74%
差異(pt)	0.1	▲0.1	0.1	0.2	1.1	▲0.2	0.2	1.1	▲0.5	0.0	▲0.1	0.5	▲0.2	▲0.2	0.0	▲0.1	0.1	1.0	0.1	0.1	0.4	▲0.4	0.1	0.0	0.2	-	▲0.3	▲1.2	▲0.5	▲0.1	▲0.2	▲0.3	▲1.3	1.7	0.06

## 償却後NOI利回り

第39期	3.7%	4.8%	2.6%	2.3%	3.5%	4.0%	3.3%	2.5%	2.4%	2.4%	3.0%	3.2%	3.3%	2.8%	3.1%	3.7%	3.2%	4.4%	5.4%	4.2%	4.1%	5.3%	3.7%	5.2%	2.6%	3.2%	4.1%	7.1%	6.2%	5.1%	5.2%	4.9%	1.0%	4.7%	3.59%
第38期	3.7%	5.0%	2.6%	2.1%	2.4%	4.2%	3.1%	1.4%	2.9%	2.4%	3.1%	2.7%	3.4%	3.0%	3.8%	3.1%	3.4%	5.4%	4.1%	3.6%	5.4%	3.6%	5.2%	2.5%	-	4.3%	8.1%	6.7%	5.2%	5.4%	5.3%	2.4%	3.1%	3.49%	
差異(pt)	0.0	▲0.2	0.0	0.2	1.1	▲0.2	0.2	1.1	▲0.5	0.0	▲0.1	0.5	▲0.1	▲0.2	0.1	▲0.1	0.1	1.0	0.0	0.1	0.5	▲0.1	0.1	0.0	0.1	-	▲0.2	▲1.0	▲0.5	▲0.1	▲0.2	▲0.4	▲1.4	1.6	0.10

(※1) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

(※2) 比率については、表示単位未満を四捨五入しています。

(※3) 各物件のNOI利回りは、年換算値で表示しています(NOI利回り=年換算NOI÷取得価格)。

(※4) 興和西新橋、BIZCORE築地、大崎プライドタワー・プラザ、浦和SHの各ビルについては、エンドテナントから同意が得られていないため、収支の明細を開示していません。

(※5) 赤坂インターシティAIR、BIZCORE神保町、グランフロント大阪(うめきた広場・南館)・(北館)の各ビルについては、共有者から同意が得られていないため収支の明細を開示していません。

(※6) NHK名古屋については、共同事業者から同意が得られていないため不動産賃貸事業収益の明細を開示していません。

## エリア別内訳

(単位:百万円)

	エリア I 合計	エリア II 合計	エリア III 合計	エリア IV 合計
NOI	3,883	572	1,740	909
取得価格	188,112	22,761	56,642	24,599
第39期NOI利回り	4.0%	5.0%	6.2%	7.4%
第38期NOI利回り	3.9%	4.6%	6.2%	7.6%
差異(pt)	0.1	0.4	0.0	▲0.2

## 有利子負債の状況

### ■ 金融機関別借入金残高一覧(第39期末現在)

借入先	残高 (百万円)	金融機関別 シェア
みずほ銀行	20,785	23.2%
三菱UFJ銀行	13,005	14.5%
日本政策投資銀行	12,800	14.3%
三井住友銀行	8,270	9.2%
みずほ信託銀行	7,807	8.7%
農林中央金庫	7,412	8.3%
第一生命保険	6,000	6.7%
りそな銀行	3,400	3.8%
損害保険ジャパン	2,500	2.8%
あおぞら銀行	2,500	2.8%
三井住友信託銀行	1,620	1.8%
東京海上日動火災保険	1,500	1.7%
福岡銀行	1,000	1.1%
信金中央金庫	1,000	1.1%
借入金 計	89,600	100.0%

(※) 網掛けはスポンサー等

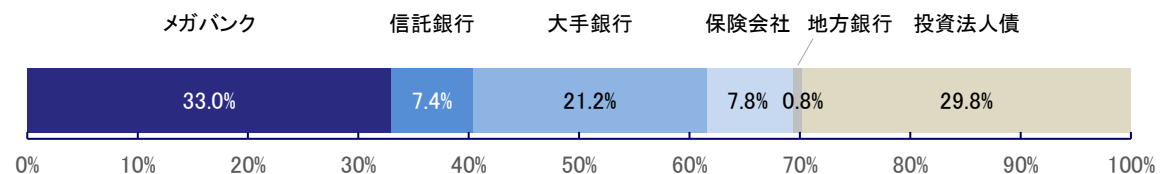
### ■ 投資法人債の状況(第39期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第9回無担保投資法人債	2026年10月27日	2,000	0.450%	10年
第11回無担保投資法人債	2027年4月23日	7,000	0.650%	10年
第13回無担保投資法人債	2033年4月20日	2,000	0.950%	15年
第14回無担保投資法人債 (JEIグリーンbond)	2028年8月10日	4,000	0.630%	10年
第15回無担保投資法人債	2039年9月9日	1,000	1.070%	20年
第16回無担保投資法人債 (第2回 JEIグリーンbond)	2035年10月29日	5,000	0.750%	15年
第17回無担保投資法人債	2032年3月30日	2,000	0.950%	9年
第18回無担保投資法人債	2033年12月19日	2,000	1.329%	10年
第19回無担保投資法人債 (第3回 JEIグリーンbond)	2029年2月8日	2,000	0.724%	5年
第20回無担保投資法人債	2034年2月8日	2,400	1.392%	10年
第21回無担保投資法人債 (第4回 JEIグリーンbond)	2034年7月14日	4,800	1.740%	10年
第22回無担保投資法人債 (第5回 JEIグリーンbond)	2034年10月30日	3,800	1.696%	10年
投資法人債 計		38,000		

### ■ コミットメントラインの状況(第39期末現在)

設定先	設定額 (百万円)	借入可能期間
みずほ銀行	6,000	2025年2月1日から 2026年1月31日まで
三菱UFJ銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

### ■ 有利子負債の調達先の属性



## 投資主の状況

所有者区分	投資口				
	第38期末 (2025.6)		第39期末 (2025.12)		構成比率 増減
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	869,960	67.4%	867,959	67.3%	▲ 0.1pt
その他国内法人	168,929	13.1%	167,623	13.0%	▲ 0.1pt
外国法人等	191,382	14.8%	198,255	15.4%	0.6pt
個人	60,216	4.7%	56,650	4.4%	▲ 0.3pt
<b>合計</b>	<b>1,290,487</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,290,487</b>	<b>100.0%</b>	-

投資主				
第38期末 (2025.6)		第39期末 (2025.12)		構成比率 増減
人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
123	1.8%	120	1.8%	-
163	2.4%	151	2.3%	▲ 0.1pt
218	3.2%	235	3.6%	0.4pt
6,257	92.5%	6,009	92.2%	▲ 0.3pt
<b>6,761</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,515</b>	<b>100.0%</b>	-

スポンサー等2社が所有する投資口の比率: 12.0%

順位	名称	所有投資口数 (口)	構成比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	388,840	30.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	232,529	18.0%
3	日鉄興和不動産株式会社	134,427	10.4%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	61,387	4.8%
5	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	18,334	1.4%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	17,179	1.3%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	17,115	1.3%
9	JPモルガン証券株式会社	13,983	1.1%
10	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	10,168	0.8%
	<b>合計</b>	<b>914,622</b>	<b>70.9%</b>

(※1) 構成比率は小数第2位を四捨五入しています。(※2) 上記の10位までの投資主の表中における網掛けはスポンサー等を示しています。

## ポータルフォリオの概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-8	I-10	I-12	I-14	I-15	I-16
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	大森ベルポート D館	芝二丁目 ビルディング	赤坂 インターシティ	台場ガーデン シティビル	浜離宮 インターシティ	興和西新橋ビル	マンサード代官山	赤坂 インターシティAIR
								
所在地	東京都 品川区 南大井	東京都 港区 芝	東京都 港区 赤坂	東京都 港区 台場	東京都 港区 海岸	東京都 港区 西新橋	東京都 渋谷区 猿楽町	東京都 港区 赤坂
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	73,061.33	33,283.49	35,555.87	19,418.17	8,402.51	176,536.75
建築時期	1996年9月	1994年3月	2005年1月	2007年12月	2011年3月	1996年7月	2009年12月	2017年8月
取得時期	2006年6月	2006年6月	①2007年10月 ②2013年2月	2011年2月	①2011年12月 ②2014年2月	①2013年3月 ②2017年8月	2016年7月	2018年7月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420	6,590
投資比率 (%)	7.8	3.3	9.7	3.8	6.6	3.9	3.9	2.3
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	91.0	97.1	100.0	100.0	87.7
PML (%)	4.5	5.8	1.8	6.3	0.2	4.7	5.3	1.9
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	S	オフィス部分 S	A	S	住居部分 S オフィス部分 S	A	S	S

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(※3)「投資比率」には、2025年12月31日時点の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

## ポर्टフォリオの概要(2)

物件番号	I-17	I-18	I-19	I-20	I-21	I-22	II-1	II-4	II-5
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	BIZCORE 赤坂見附	BIZCORE 神保町	BIZCORE 渋谷	BIZCORE 築地	大崎ブライタワー・ 大崎ブライプラザ	アークヒルズ フロントタワー	NHK名古屋放送 センタービル	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	グランフロント大阪 (北館)
									
所在地	東京都 港区 赤坂	東京都 千代田区 神田小川町	東京都 渋谷区 渋谷	東京都 中央区 築地	東京都 品川区 北品川	東京都 港区 赤坂	愛知県 名古屋市 東区	大阪府 大阪市 北区	大阪府 大阪市 北区
延床面積 (㎡)	3,515.63	8,217.64	3,835.11	6,728.37	89,234.27 (ブライタワー) 4,084.84 (ブライプラザ)	24,207.77	80,809.95	181,371.39 (南館) 10,226.10 (うめきた広場)	290,030.59
建築時期	2019年3月	2017年11月	2020年1月	2019年7月	2015年4月	2011年1月	1991年7月	2013年3月(南館) 2013年2月(うめきた広場)	2013年2月
取得時期	2019年10月	①2021年6月 ②2025年9月	2022年8月	2023年7月	2024年4月	2025年4月	①2006年6月 ②2014年3月	①2020年2月 ②2023年12月	①2020年2月 ②2023年12月
取得価格 (百万円)	6,200	10,860	6,640	9,800	13,100	17,250	5,610	9,518	7,632
投資比率 (%)	2.1	3.7	2.3	3.4	4.5	5.9	1.9	3.3	2.6
期末稼働率 (%)	88.9	100.0	100.0	100.0	99.7	100.0	97.0	98.6	96.1
PML (%)	5.7	7.0	5.4	5.0	1.7	1.8	4.0	3.2	3.2
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	S	A	S	S	-	-	S	南館 S うめきた広場 A	S

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(※3)「投資比率」には、2025年12月31日時点の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

## ポータルサイトの概要(3)

物件番号	Ⅱ-6	Ⅲ-1	Ⅲ-5	Ⅲ-7	Ⅲ-11	Ⅲ-12	Ⅲ-13	Ⅲ-14	Ⅲ-15
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	アクアタウン 納屋橋	武蔵小杉 タワープレイス	川崎日進町 ビルディング	JEI両国ビル	コアシティ立川	日石横浜ビル	横浜弁天通 第一生命ビルディング	新横浜 アリーナ通りビル	浦和SHビル
									
所在地	愛知県 名古屋市 中村区	神奈川県 川崎市 中原区	神奈川県 川崎市 川崎区	東京都 墨田区 両国	東京都 立川市 曙町	神奈川県 横浜市 中区	神奈川県 横浜市 中区	神奈川県 横浜市 港北区	埼玉県 さいたま市 浦和区
延床面積 (㎡)	7,299.57 (業務施設棟) 35,056.22 (住宅棟)	53,711.13	22,141.60	5,820.56	19,099.27	72,116.65	2,934.55	2,448.57	4,401.93
建築時期	2006年11月	1995年7月	1992年4月	1996年8月	1994年12月	1997年5月	1986年12月	2001年10月	1983年12月
取得時期	2026年2月	2006年6月	①2006年6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年4月	2006年6月	2013年2月	2015年4月	2018年6月	2023年3月	2025年10月
取得価格 (百万円)	6,000	13,890	4,725	2,550	6,500	24,500	640	2,077	1,760
投資比率 (%)	-	4.8	1.6	0.9	2.2	8.4	0.2	0.7	0.6
期末稼働率 (%)	(96.1)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.8	100.0	84.8	100.0
PML (%)	4.3	4.2	5.5	6.8	2.6	1.4	8.3	8.2	6.9
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	-	S	S	A	S	S	A	A	-

- (※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。  
(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。  
(※3)「投資比率」には、2025年12月31日時点の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。  
(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。  
(※5)アクアタウン納屋橋(Ⅱ-6)は、2026年2月に取得しています。稼働率は2025年12月末時点の数値を記載しています。

## ポータルフォリオの概要(4)

物件番号	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-10
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
名称	JEI広島 八丁堀ビル	SE札幌ビル	青葉通プラザ	大和南森町ビル	JEI那覇ビル	広島第一生命 OSビルディング	札幌大手町ビル
							
所在地	広島県 広島市 中区	北海道 札幌市 北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市 北区	沖縄県 那覇市 久茂地	広島県 広島市 南区	北海道 札幌市 中央区
延床面積 (㎡)	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54	9,792.75
建築時期	1999年2月	1989年3月	1996年7月	1990年1月	1990年6月	1989年3月	1984年4月
取得時期	2012年5月	2013年3月	2014年2月	2014年2月	2015年12月	2018年6月	2021年12月
取得価格 (百万円)	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	4,069
投資比率 (%)	0.9	1.9	0.7	1.5	0.5	1.0	1.4
期末稼働率 (%)	93.0	95.7	99.1	100.0	100.0	100.0	88.4
PML (%)	0.8	0.2	0.1未満	3.2	5.3	0.9	1.9
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	S	A	-	-	A	A	-

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(※3)「投資比率」には、2025年12月31日時点の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

## > ディスクレームー

- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予想に関する記述が含まれていますが、かかる記述はジャパンエクセレント投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、ジャパンエクセレント投資法人及びジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社はその正確性及び完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。