



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

2025年11月10日

JEI

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	2
II. 今後の成長に向けた運営方針	9
III. 運用状況	13
IV. Appendix	22

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



〉 1. ジャパンエクセレント投資法人の概要

■ 投資法人概要

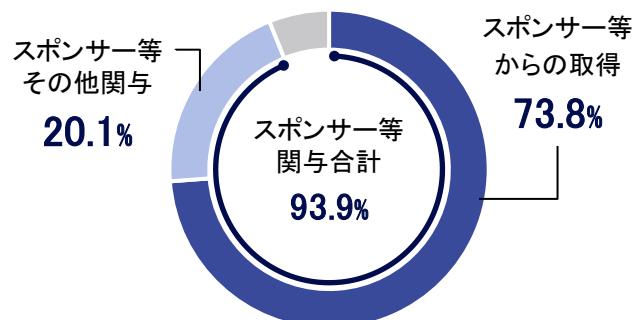
投資法人名	ジャパンエクセレント投資法人
証券コード	8987
上場日	2006年6月27日
代表	執行役員 佐藤 正浩
決算月	6月・12月
資産運用会社	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 稲垣 修
格付(JCR)	AA-(安定的)
発行済投資口数	1,290,487 口
予想分配金	2025年12月期 3,000円 / 2026年6月期 3,000円

■ 物件の供給・管理・リーシング能力に強みを持つスポンサー



(※) 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。

■ スポンサー等からの取得割合（取得価格ベース）



》 2. 日鉄興和不動産(スポンサー)の概要



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ィベロッパーです。



赤坂インターシティAIR
2017年竣工



品川インターシティ
1998年竣工



虎ノ門アルセアタワー
2025年竣工



オークラ プレステージタワー
2019年竣工



横浜シンフォステージ
2024年竣工



日鉄日本橋ビル
2019年竣工



BIZCORE神保町
2017年竣工



BIZCORE御茶ノ水
2024年竣工



リビオタワー品川
2026年竣工予定



ホームット シャロン
2021年竣工



MFLP・LOGIFRONT 東京板橋
2024年竣工



&Here TOKYO UENO
2024年開業

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「インターナシティ」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」を展開し、優良なオフィスビルの開発・賃貸・運営を通じて、多様な働き方を実現します。

住宅事業

「リビオ」シリーズに代表される分譲・賃貸マンション開発事業、1955年から「ホームット」シリーズとして事業展開し業界のパイオニア的存在である外国人向け高級賃貸住宅事業、ハイエンド・アッパーミドル層を対象とした都心型高級賃貸マンション事業を展開し、多様な住まい方に対応する住宅を提供しております。

物流事業

物流事業の最前線インフラとして顧客の多様なニーズに対応するとともに、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」シリーズを開発しています。

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」は、グループで開発・運営に取り組み、「お客さま」のニーズを捉え、「お客さま」・「地域」・「社会」に永く愛されるホテルづくりを進めてまいります。

INTERCITY

BIZCORE

WORK AND
WONDER
WAW

Life Design with
LIVIO

HOMAT

L
LOGIFRONT

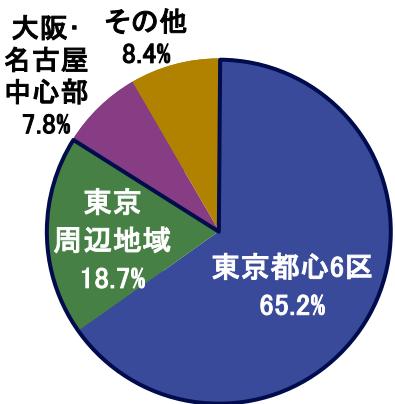
&Here

》 3. ポートフォリオ特性(2025年6月末時点)

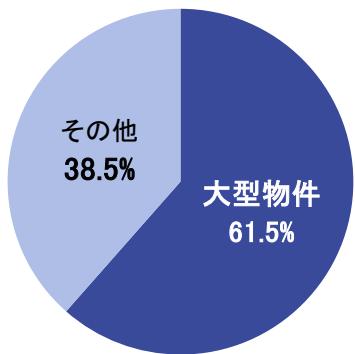
東京圏のオフィスビルを中心に、収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用

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。

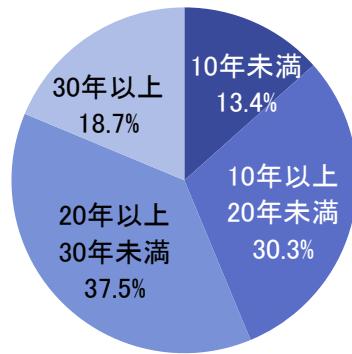
投資エリア



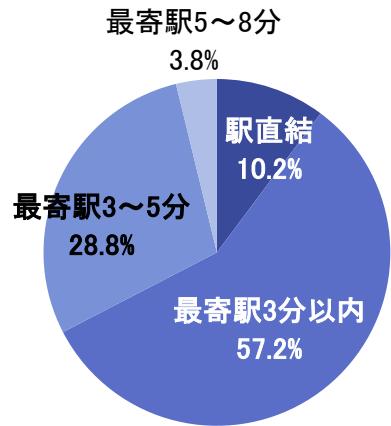
物件規模 (取得価格ベース)



築年



最寄駅徒歩所要時間 (取得価格ベース)



東京圏への投資比率 83.9%

大型物件が主体

平均築年数 21.5年

駅直結・徒歩3分以内が67.4%
5分以内が96.2%

》 4. ポートフォリオマップ



(※)投資エリアの定義については、P.25の注記をご参照ください。

》 5. 第38期(2025年6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

資産規模

有利子負債 平均残存期間

格付(JCR)

98.9 %

(前期比 ▲0.1pt、計画比+0.1pt)

2,934 億円

(前期比 +140億円)

4.3 年

(前期比 ▲0.3年)

AA-(安定的)

賃料改定時 増額割合 / 増額改定率

32.5 % / 6.8 %
(前期比 +16.0pt / +0.7pt)

含み益 / 含み益率

744 億円 / 27.1 %
(前期比 +13億円 / ▲0.9pt)

固定金利比率

74.1 %
(前期比 ▲4.3pt)

GRESB リアルエステイト評価^(※1)

**最上位 Green Star (11年連続)
4star**

テナント入替時 賃料増額率

12.7 %
(前期比 +14.3pt)

1口当たりNAV

170,722 円
(前期比 +2,616円)

総資産LTV/ 時価LTV

45.1 % / 36.0 %
(前期比 +1.2pt / +0.8pt)

グリーンビル認証比率^(※2)

87.7 %
(前期比 ▲0.6pt)

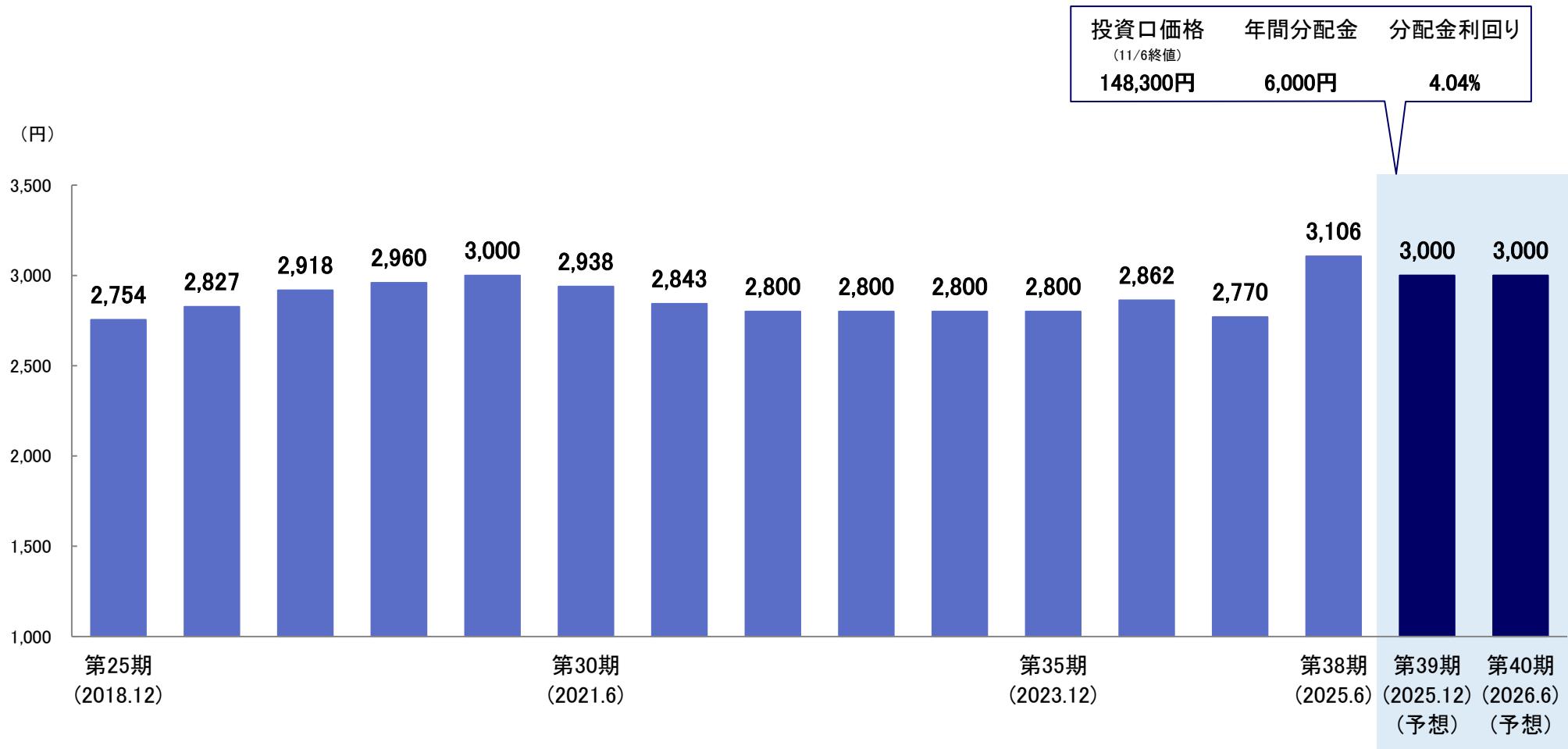
(※1)2025年GRESBリアルエステイト評価における評価です。

(※2)2025年6月末日時点での賃貸可能面積ベースの数値です。

》 6. 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

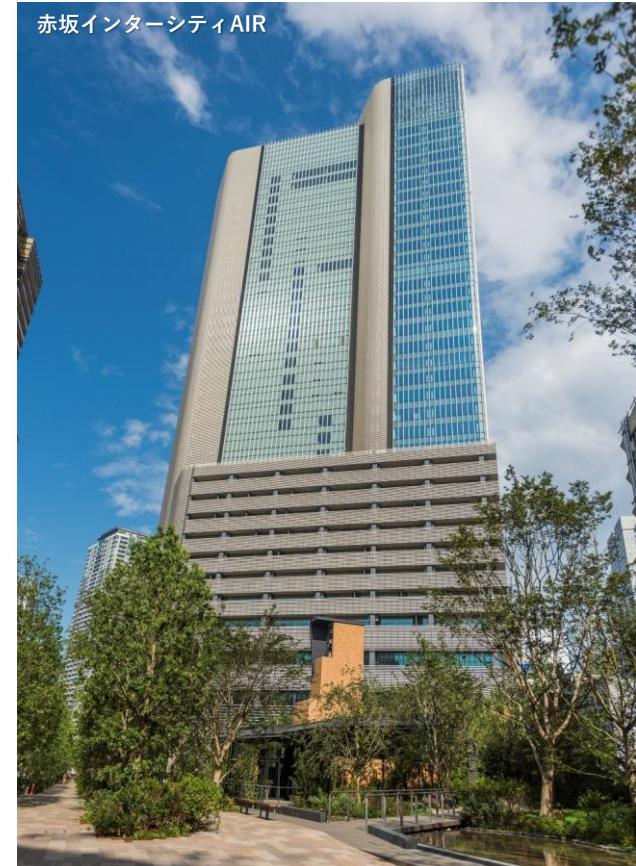
環境の変化、ニーズの変化に即応し、あらゆる施策を検討・実行し、投資主価値の最大化に注力していきます。



(※)分配金利回りは、2025年12月期及び2026年6月期の1口当たり予想分配金÷2025年11月6日の投資口価格終値148,300円で計算しています。

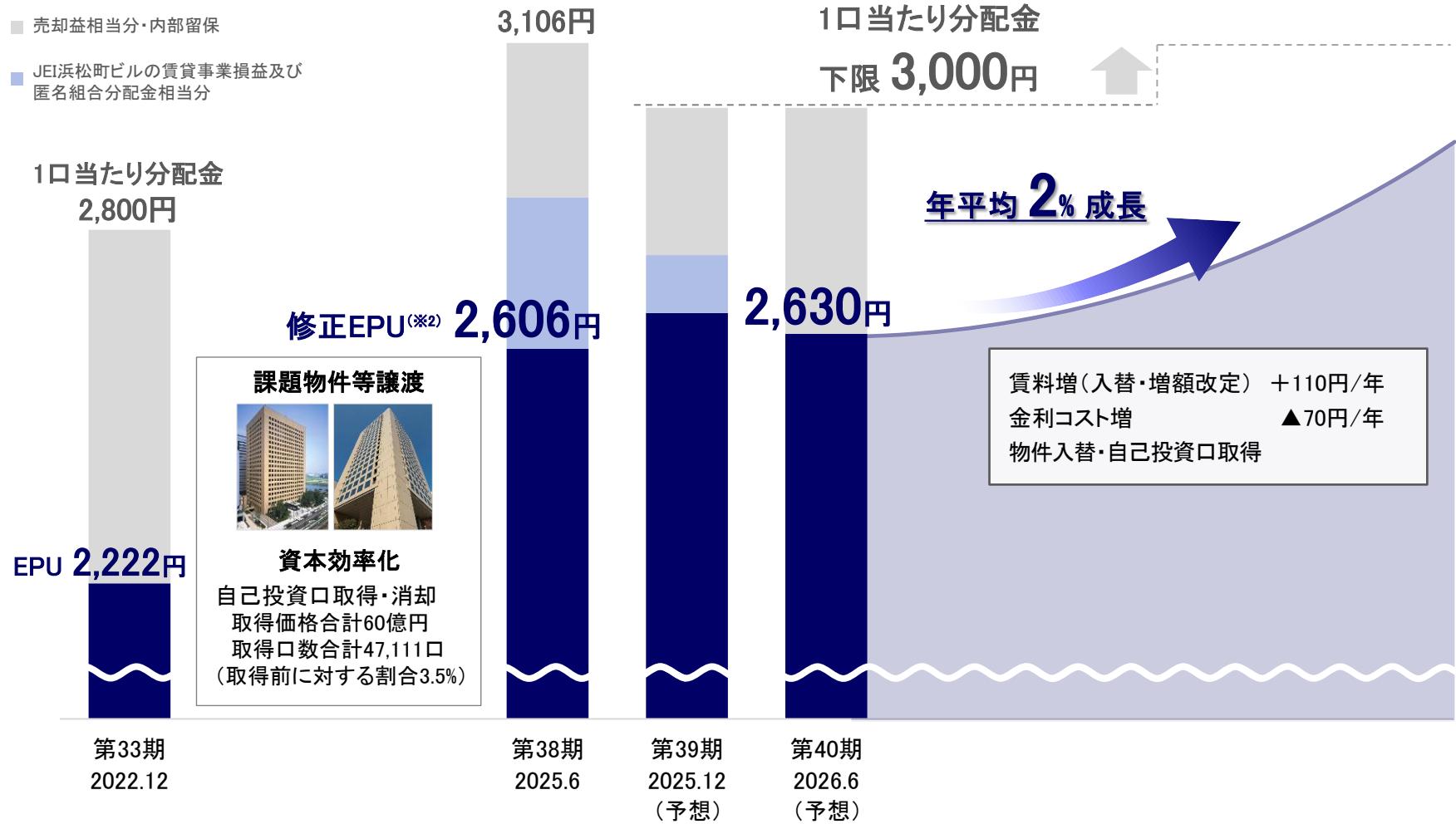
第Ⅱ部

今後の成長に向けた運営方針



〉 1. 今後の運用方針

- ・課題物件の譲渡は概ね完了。今後は譲渡検討対象を低利回り物件へ
- ・資本コストを意識し、ポートフォリオの収益性を更に高め、EPU^(※1)年平均2%成長を目指す
- ・譲渡益、内部留保を活用し、当面の1口当たり分配金の下限3,000円を設定



(※1)EPUは1口当たり当期純利益(売却益除く)を記載しています。

(※2)修正EPUはEPUから譲渡により第41期以降計上されないJEI浜松町ビルの賃貸事業損益相当分及び匿名組合分配金相当分を差し引いたものです。

› 2. 成長への取組施策

**EPU年平均2%成長の実現
1口当たり分配金3,000円以上**

内部成長

継続的賃料収入増
管理コスト等抑制

入替時 ⇒ 増額率 **10%**以上
改定時 ⇒ 増額割合 **40%**以上
増額改定率 **7%**以上
管理仕様の見直し等

外部成長

低利回り等物件譲渡
入替による利回り改善

譲渡 ⇒ 低利回り物件を中心に
ポートフォリオの**約1割**
を検討
取得 ⇒ 資本コスト、将来の成
長性を考慮し検討

財務・資本戦略

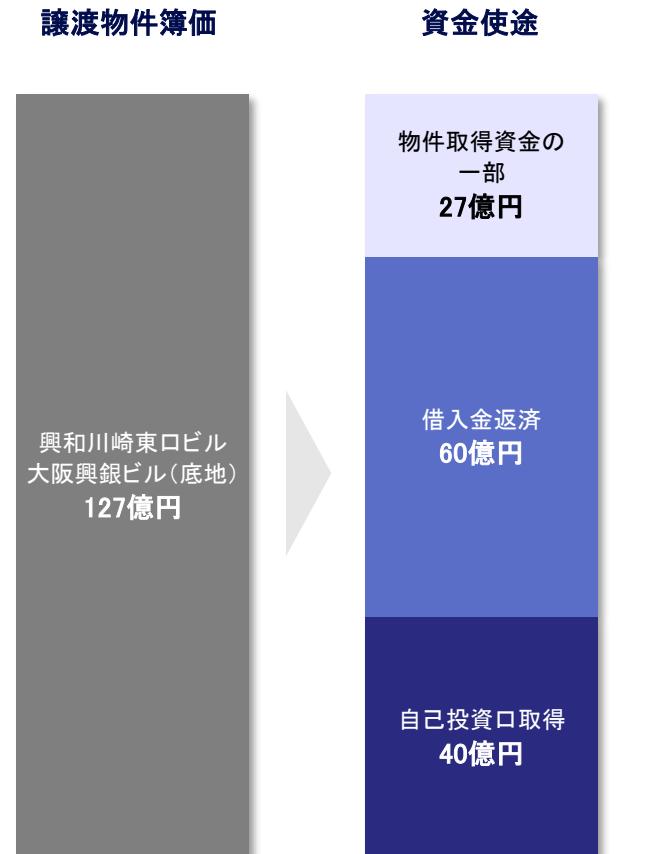
自己投資口取得
金融コスト上昇抑制

自己投資口取得・消却の継続
検討
長期資金の安定性(平均残存期間
4.3年)を活かし、中期調達で金融
コスト抑制

投資口価格・資本コストを意識したマネジメントの徹底

〉 3. 自己投資口の取得・消却

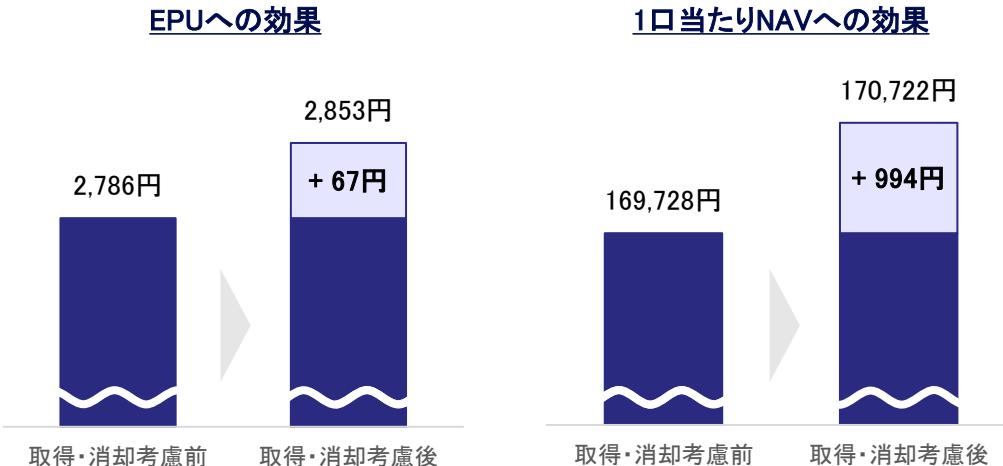
課題物件であった興和川崎東口ビル等の譲渡代金を活用し、40億円の自己投資口取得・消却を実施



■ 自己投資口の取得・消却の概要

取得価額の総額	3,999,901,800円
平均取得価格	128,502円
取得した投資口の総数 (消却前発行済投資口の総口数に対する割合)	31,127口 (2.36%)
消却前発行済投資口の総口数	1,321,614口
消却後発行済投資口の総口数	1,290,487口

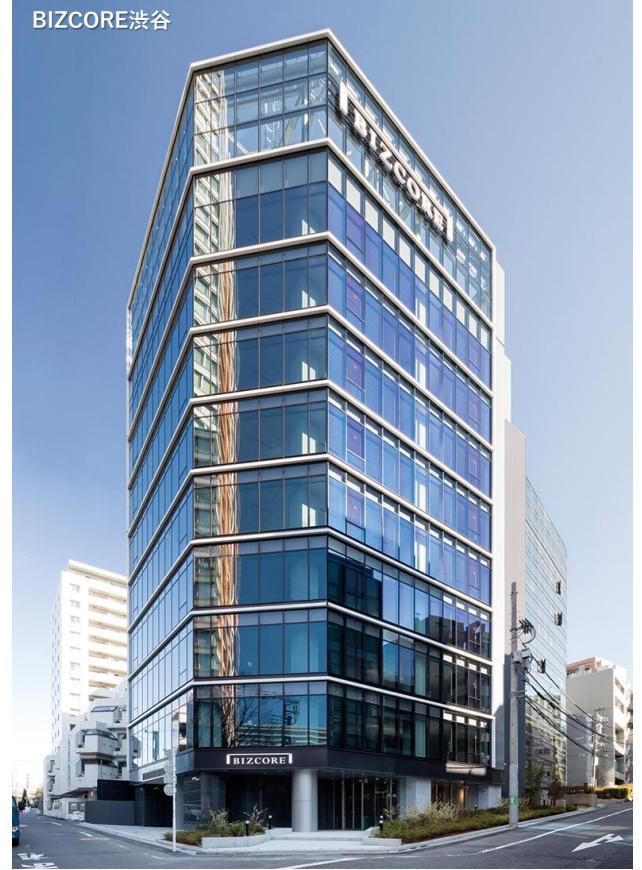
■ 自己投資口消却の効果



第三部

運用状況

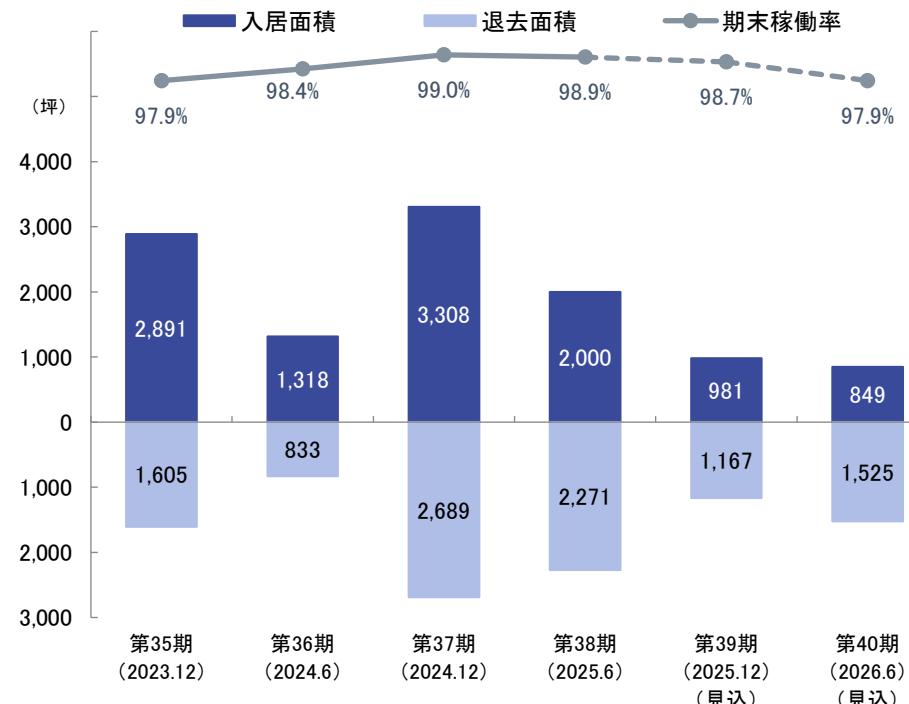
BIZCORE渋谷



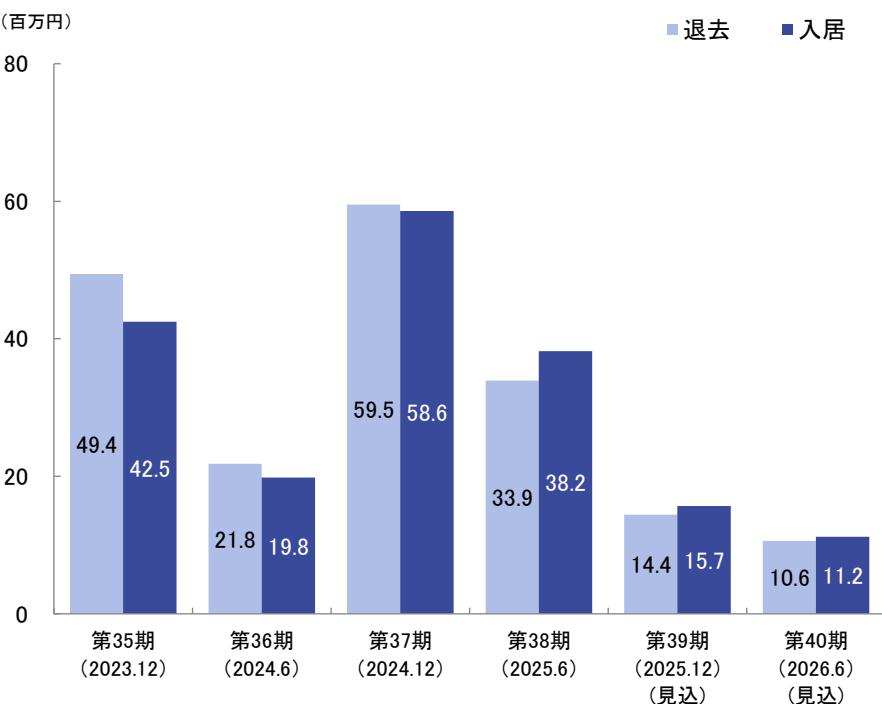
〉 1. 内部成長 (1)賃料の状況① (入居・退去)

期末稼働率は98.9%と高稼働を維持。大口テナントの退去はなく、高稼働を維持する見込み
第38期よりテナント入替時に増額を実現。第38期以降のテナント入替での平均増額率は+10.6%

■ 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	97.1%	98.2%	98.5%	99.0%	98.6%	98.2%
退去率	1.8%	0.9%	2.9%	2.7%	1.3%	1.8%

賃料増減率	▲13.8%	▲8.9%	▲1.6%	12.7%	9.2%	5.6%
-------	--------	-------	-------	-------	------	------

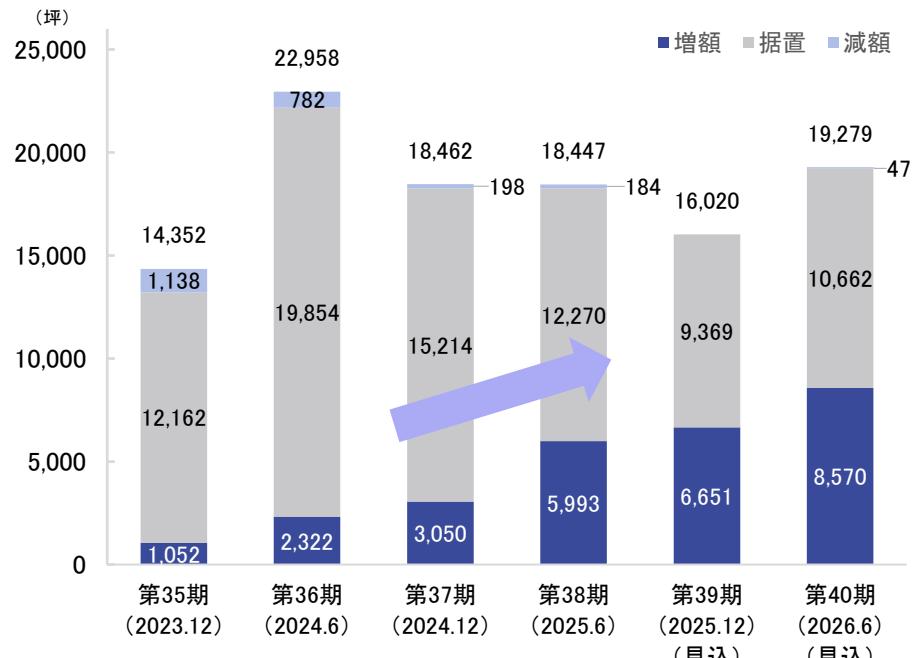
(※1)「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を譲渡した場合は、譲渡物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。また、グランフロント大阪・住居については、期末稼働率を除き、各項目の数値に算入していません。

(※2) 赤坂インターシティAIR・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。

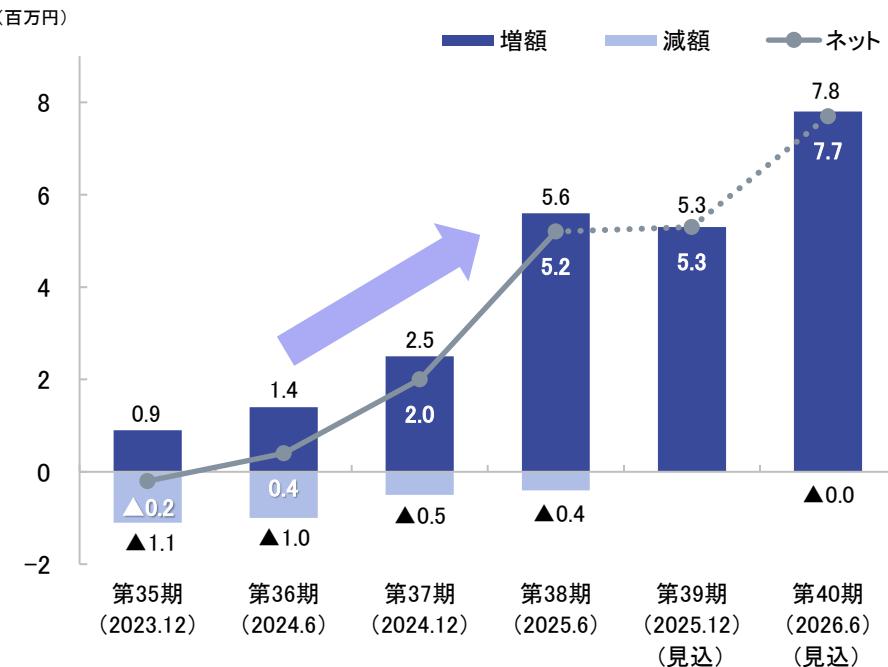
〉 1. 内部成長 (1)賃料の状況② (賃料改定)

第38期の増額改定面積は5,993坪(前期比+2,943坪)、増額改定割合は32.5%(同+16.0pt)と増加トレンドが加速
引き続き、マーケット水準以上の高い目線での粘り強い増額交渉を行い、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



■ 賃料改定による月額賃料の増減



(賃貸面積ベース)						
増額割合	7.3%	10.1%	16.5%	32.5%	41.5%	44.5%
減額割合	7.9%	3.4%	1.0%	1.0%	—	0.2%
据置割合	84.7%	86.5%	82.5%	66.5%	58.5%	55.3%

(※1) 赤坂インテーシティ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39期、第40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6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。

増額改定率	5.8%	4.7%	6.1%	6.8%	4.9%	6.2%
減額改定率	5.3%	6.3%	12.0%	7.6%	—	5.9%
賃料改定率	▲ 0.1%	0.2%	0.8%	2.1%	2.0%	2.7%

(※4) 期間を限定した賃料減額は除いています。

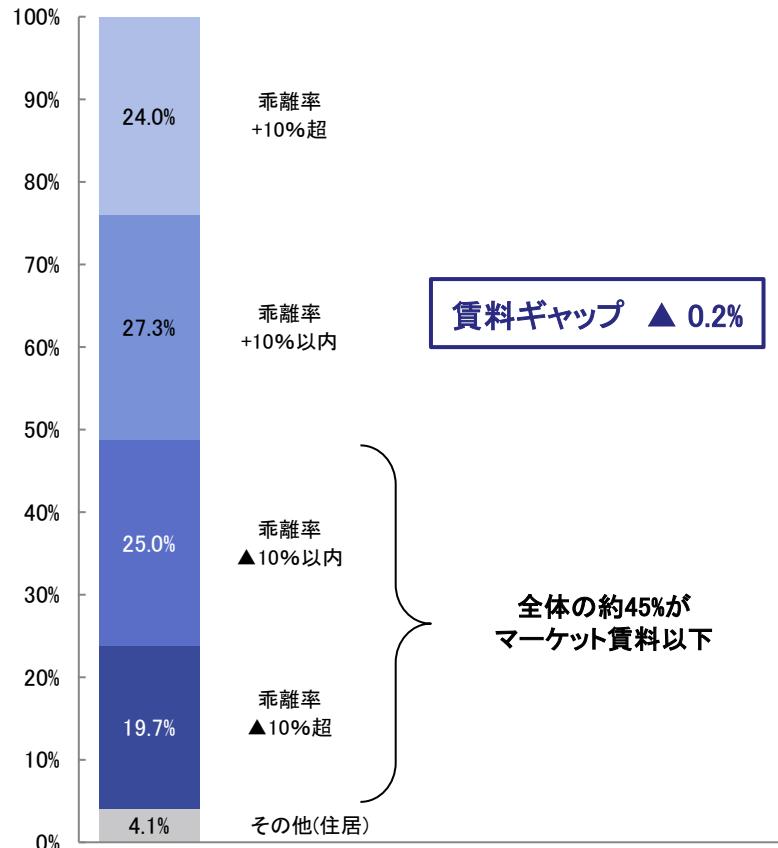
(※5) 賃料改定率は同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。

〉 1. 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^(※1)は2024年6月末の+3%から▲0.2%とマイナスギャップに反転

賃料ギャップマイナス先のみならず、プラス先についても交渉可能な先には増額改定に向けた粘り強い交渉を強力に推進

■賃料ギャップの状況(第38期末現在)^(※2)



賃料ギャップ ▲ 0.2%

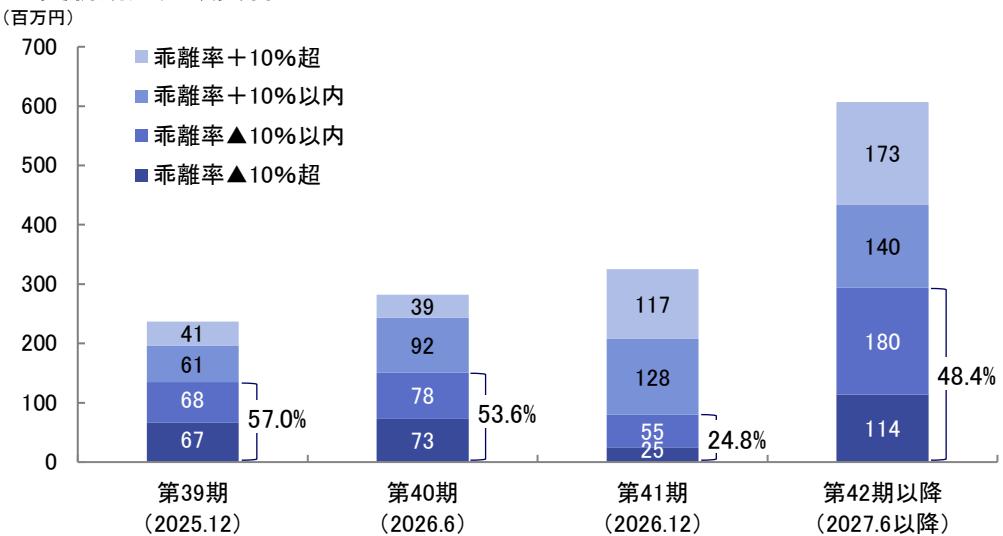
乖離率
+10%以内

乖離率
▲10%以内

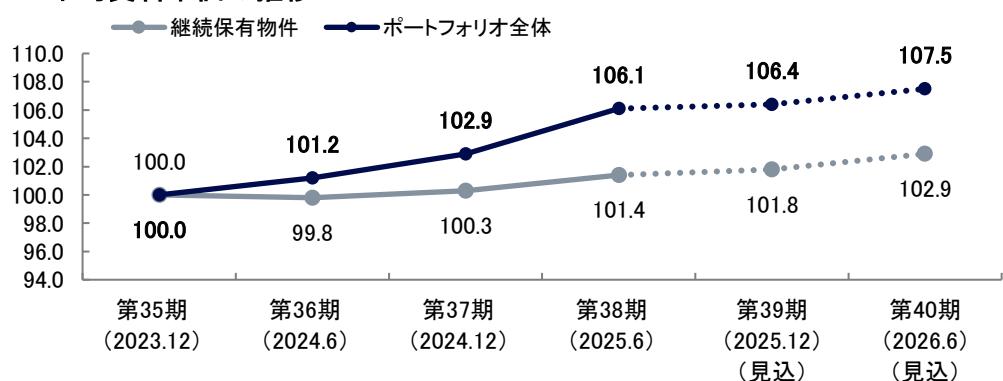
乖離率
▲10%超

全体の約45%が
マーケット賃料以下

■更新期別月額賃料^{(※2)(※3)}



■平均賃料単価の推移^{(※2)(※3)(※4)}



(※1) 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) グランフロント大阪を除いて算出しています。

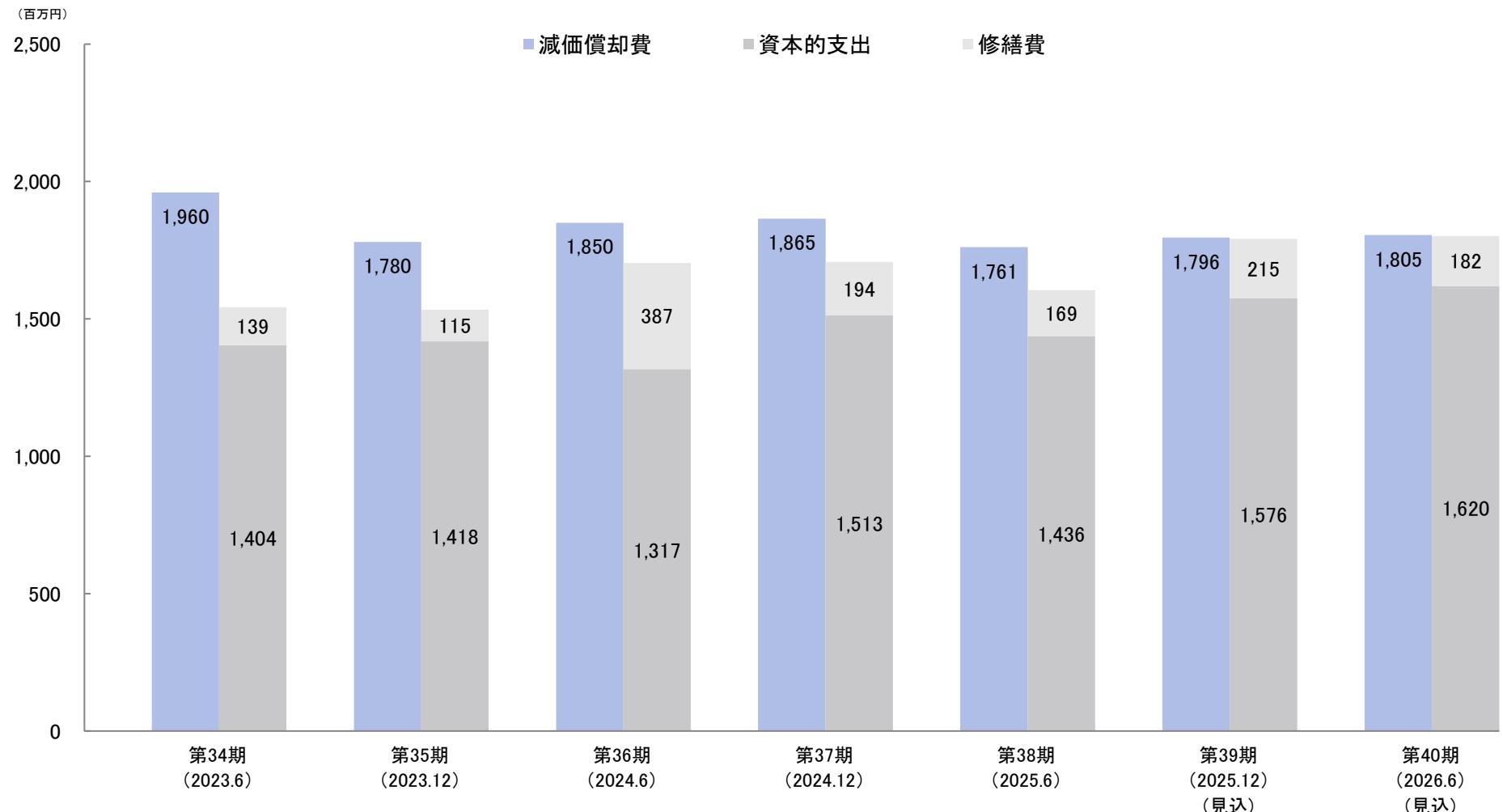
(※3) 住居を除いて算出しています。

(※4) 第35期末時点の平均賃料単価を100とし指数化。平均賃料単価は契約面積で加重平均。継続保有物件は第35期末から第40期末まで継続して保有する見込みの物件です。

〉 1. 内部成長 (3)工事実績推移

インフレにより工事費が高騰する中、短・中・長期それぞれの視点で、各物件の運用状況・競争力、並びに今後の保有方針等を総合的に勘案し、計画的に修繕工事を実施

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



》 2. 外部成長 (1)物件取得・譲渡の状況

2022年(第32・33期)

2023年(第34・35期)

2024年(第36・37期)

2025年(第38・39期)～

平均築年数: 23.0年 ▶ 23.0年

22.4年 ▶ 21.9年

21.7年 ▶ 21.6年

21.5年 ▶

優先交渉権取得

アークヒルズフロントタワー
匿名組合出資持分(49%)



BIZCORE渋谷



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



スポンサーサポートを活用しつつ
新規取得物件を検討中



第一生命ホールディングス



築2年

築21年

築4年

築9年

築14年

グランフロント大阪
(2.3%追加取得)



BIZCORE神保町
(5.2%追加取得)

興和白金台ビル



新富町ビル
(第33・34期)



興和川崎西口ビル



JEI京橋ビル
(第34・36期)



築36年
パシフィックスクエア千石



築30年

JEI本郷ビル
(第37・38期)



築33年

興和川崎東口ビル



築36年
大阪興銀ビル(底地)



築44年

築32年

築35年

築33年

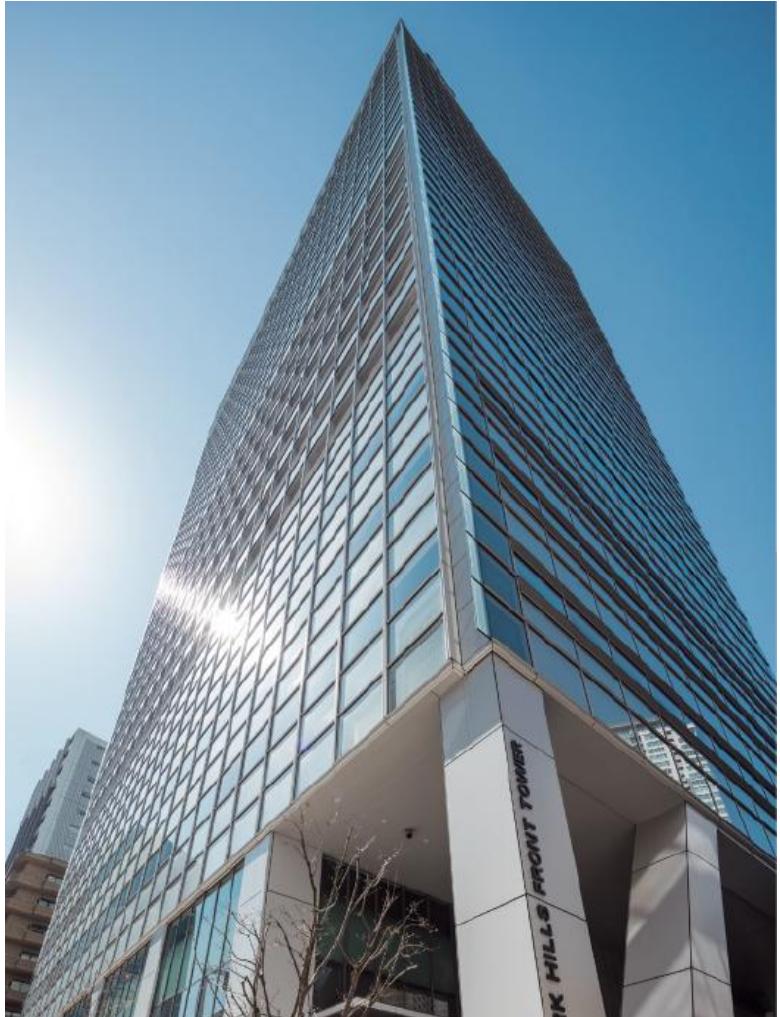
JEI浜松町ビル
(第39・40期)



築34年

》2. 外部成長 (2) 第38期(2025/6期)取得物件《アークヒルズフロントタワー》

コア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



■取得物件の特徴

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

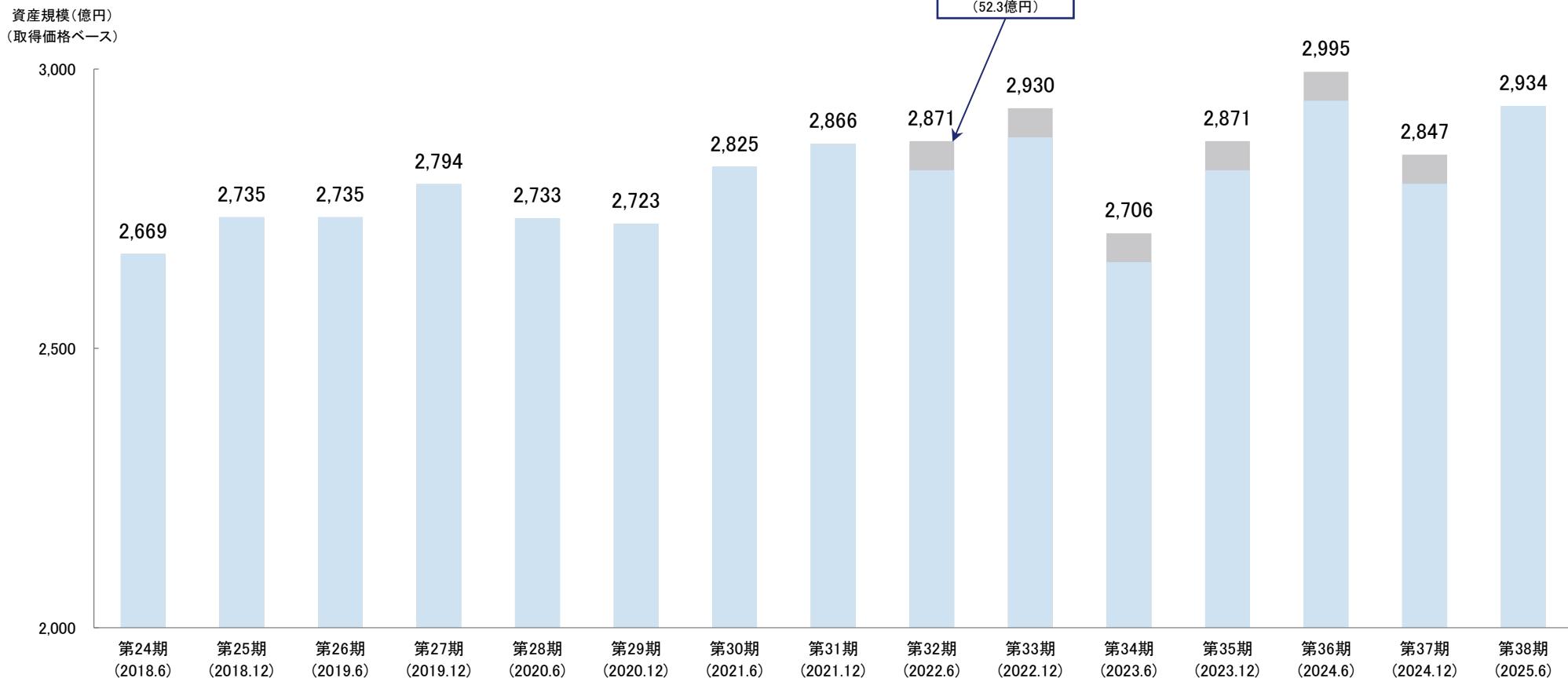
- ・存在感と落ち着きを持つ天井高約9メートルのエントランスピロティ・広々としたエントランスロビー
- ・個室・会議室を備えたシェアオフィス「WAW赤坂」を内設
- ・生物多様性の考え方に基づき植栽された、超高層ビルとして都内最大級の約1,000m²のルーフガーデン
- ・ダンパーを3フロアに集約し、効率よくエネルギーを吸収する制振装置

》 2. 外部成長 (3) 外部成長の軌跡と方針・戦略

■ 外部成長の方針と戦略

【方針】 1口当たり分配金・NAVの持続的な成長を目指し、足許で活況な不動産売買マーケットを踏まえ、低利回り物件を中心に継続的に譲渡を検討し、ポートフォリオの収益性改善を図る

■ 外部成長の軌跡



》 3. 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4.3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

■ 第38期(2025年6月期)の短期を除く返済と調達実績(カッコ内は短期も含む)

	返済分	調達分	増減
有利子負債	100億円(112億円)	70億円(150億円)	▲30億円(+38億円)
平均調達期間	6.1年(5.6年)	4.9年(2.8年)	▲1.2年(▲2.8年)
平均調達金利	0.70%(0.71%)	1.41%(1.10%)	+0.71pt(+0.38pt)

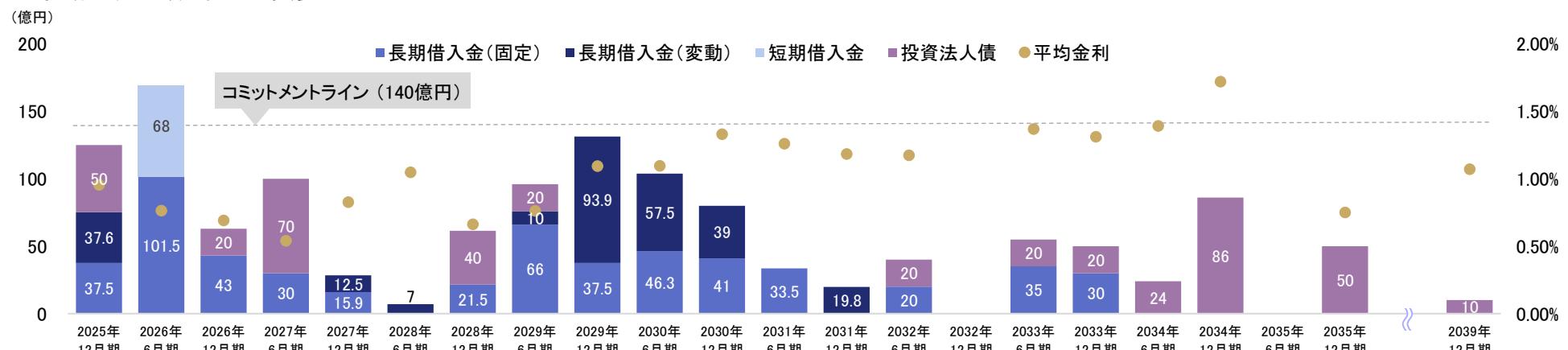
■ グリーンファイナンス

	残高	比率
グリーンボンド	196億円	14.7%
グリーンローン	192億円	14.4%
合計	388億円	29.1%

■ 有利子負債の状況 (6/30時点)

	第34期末 (2023.6末)	第35期末 (2023.12末)	第36期末 (2024.6末)	第37期末 (2024.12末)	第38期末 (2025.6末)	前期比
有利子負債残高	1,206億円	1,286億円	1,386億円	1,296億円	1,334億円	+38億円
有利子負債平均残存期間	3.8年	4.1年	4.0年	4.6年	4.3年	▲0.3年
有利子負債平均金利	0.71%	0.70%	0.74%	0.93%	1.00%	+0.07pt
固定金利比率	85.7%	74.3%	67.8%	78.4%	74.1%	▲4.3pt
LTV	総資産ベース	42.0%	43.6%	45.6%	43.9%	45.1%
	時価ベース	33.3%	35.0%	36.9%	35.2%	+0.8pt

■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (6/30時点)



参考資料 Appendix



〉 スポンサー



(※) 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。

■ 日鉄興和不動産が開発・保有する物件



赤坂インターシティAIR
2017年竣工



日鉄日本橋ビル
2019年竣工



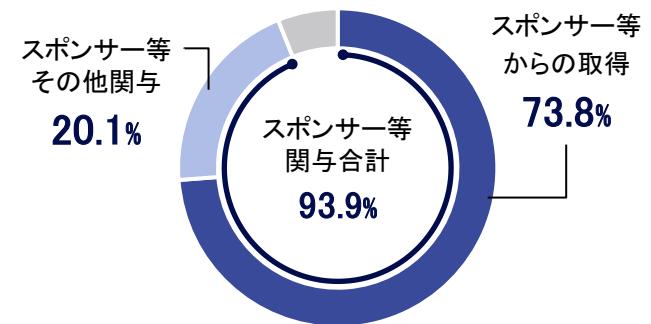
横浜シンフォステージ
2024年竣工



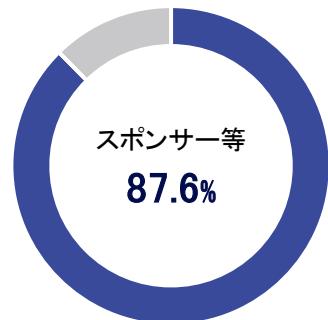
虎ノ門アルセアタワー
2025年竣工

■ スポンサーサポートの実績

➤ スポンサー等からの取得割合 (取得価格ベース)

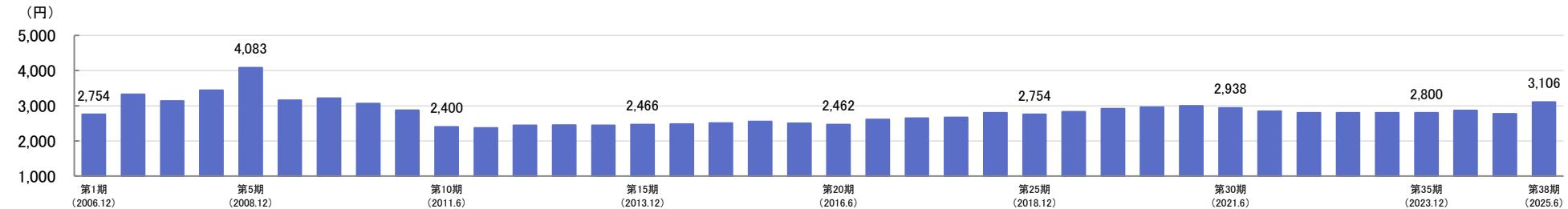


➤ スポンサー等によるPM物件割合 (賃貸可能面積ベース)

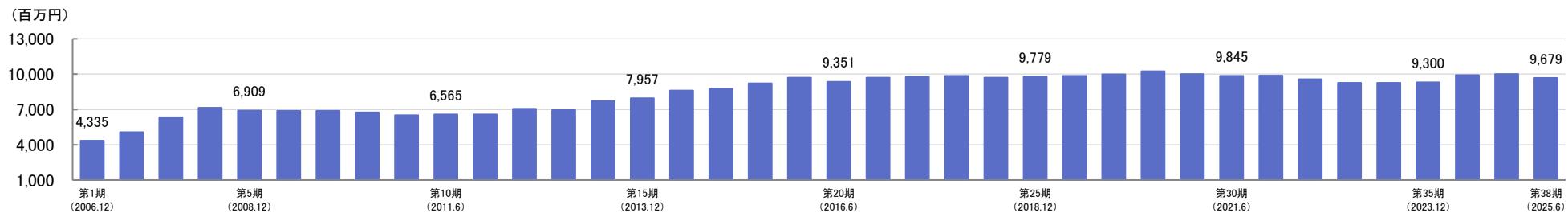


》 トラックレコード

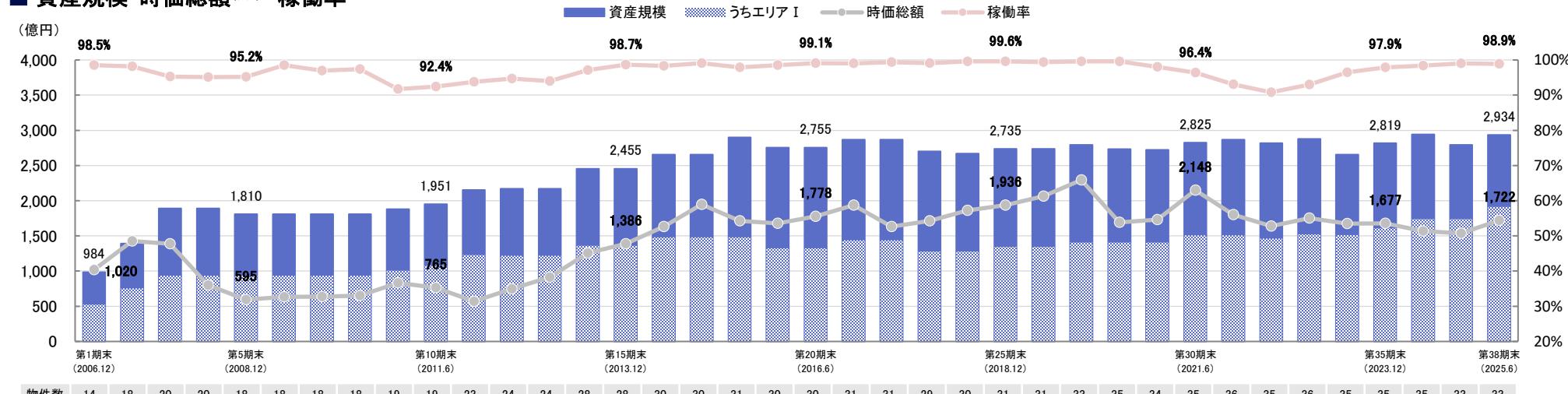
■ 1口当たり分配金^(※1)



■ 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。

〉ポートフォリオ特性

■ 用途

(投資方針)

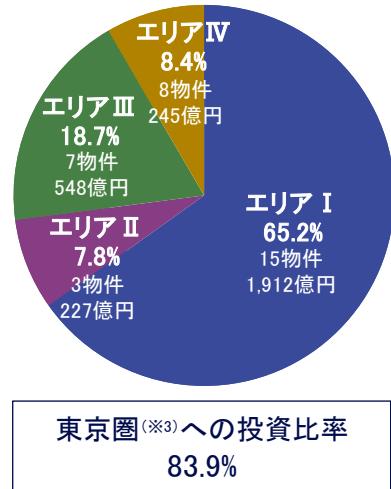
用途 ^(※1)	ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



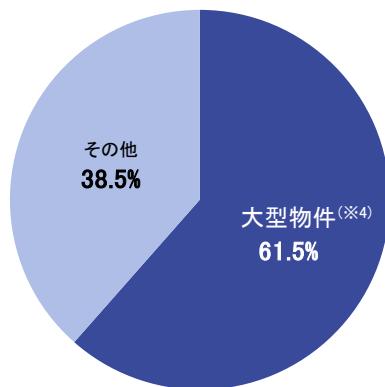
■ 投資エリア

(投資方針)

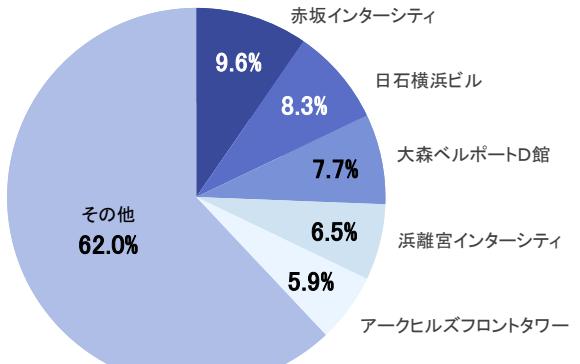
投資対象地域		ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
コアエリア		80%以上
■エリア I	東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区および渋谷区)	コアエリアの50%以上
■エリア II	大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■エリア III	エリア I を除く東京都および東京周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)	コアエリアの50%以下
■エリア IV	エリア II を除く大阪市、名古屋市および福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下



■ 物件規模 (取得価格ベース)



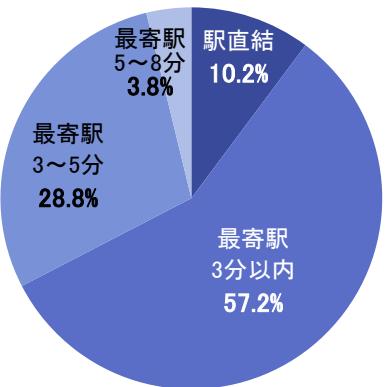
■ 上位5物件 (取得価格ベース)



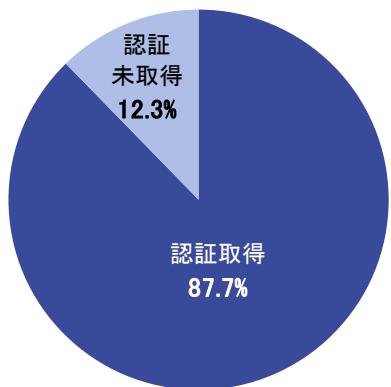
大型物件が主体

上位5物件比率
38.0%

■ 最寄駅徒歩所要時間 (取得価格ベース)

駅直結・徒歩3分以内が67.4%
5分以内が96.2%

■ グリーンビル認証 (賃貸可能面積ベース)^(※5)



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全額をもって、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) ポート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) 東京都および東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)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、DBJ Green BuildingとCASBEE不動産評価認証の総称です。円グラフはいずれか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。

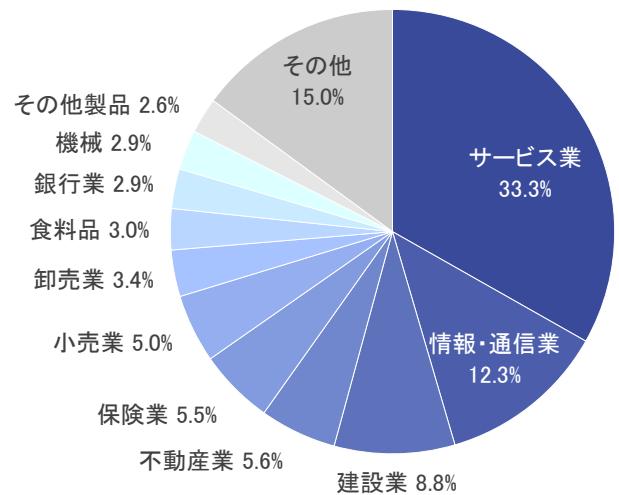
「DBJ Green Building」は、ビルの環境性能に加え、防犯、防災および不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及・促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。

「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6月30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38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 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	12,381.05	4.1%
株式会社長谷工コーポレーション (※3)	芝二丁目ビルディング 日石横浜ビル	9,284.18	3.1%
(※3)	(※3)	9,148.77	3.1%
(※3)	(※3)	7,286.83	2.4%
(※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 (※3)	BIZCORE築地 アークヒルズフロントタワー 大森ベルポートD館	4,829.68	1.6%
上位10エンドテナントの合計		71,428.38	23.9%
ポートフォリオの合計		298,990.44	100.0%

(※3) エンドテナントからエンドテナント名およ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38期末時点の数値を記載しています。

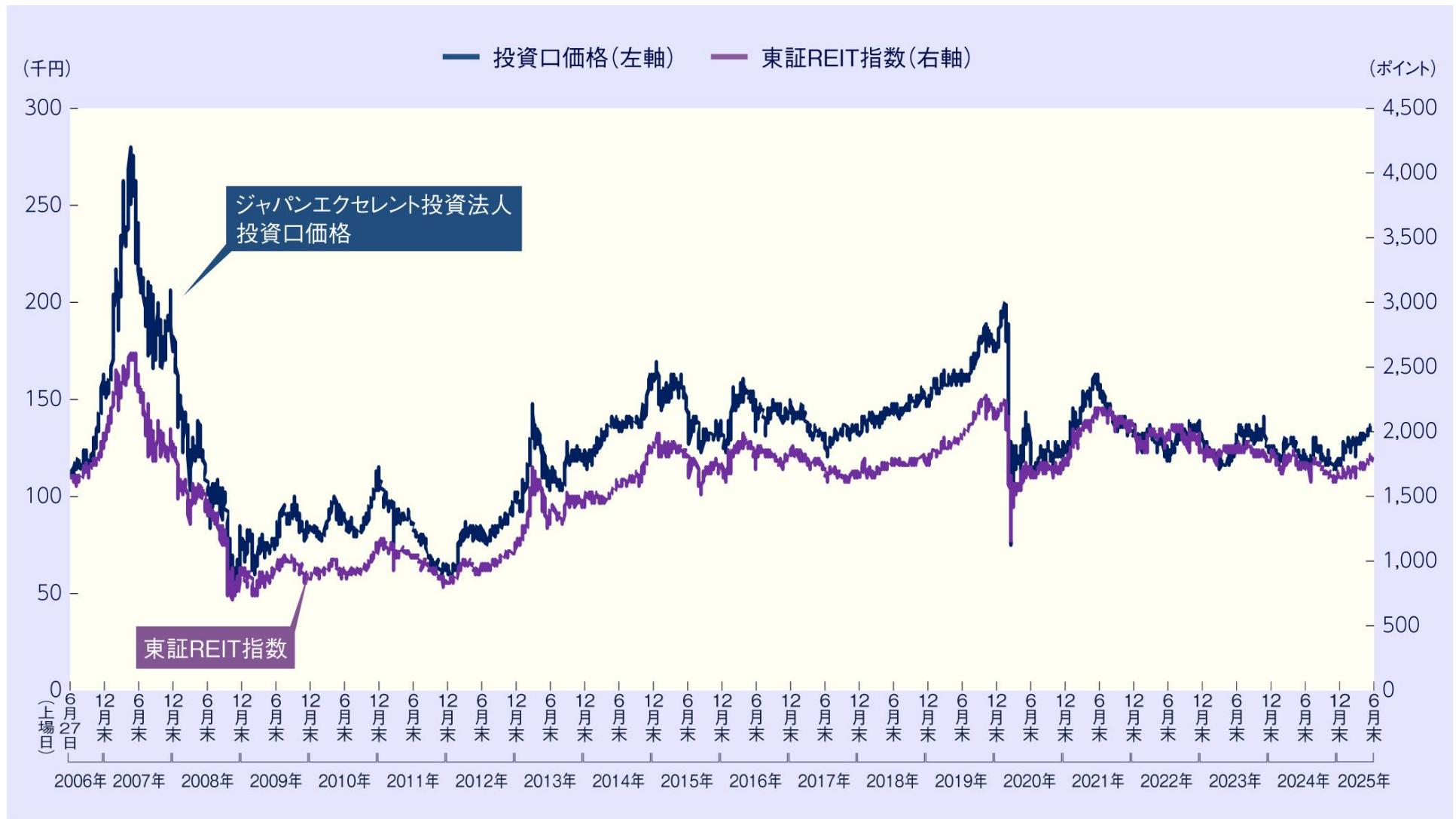
■ エンドテナント数

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	8	武蔵小杉タワープレイス	51	青葉通プラザ	49
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	大和南森町ビル	10
JEI浜松町ビル	8	BIZCORE渋谷	7	JEI両国ビル	17	JEI那覇ビル	19
赤坂インターシティ	17	BIZCORE築地	1	コアシティ立川	26	広島第一生命OSビルディング	29
台場ガーデンシティビル	5	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	1	日石横浜ビル	50	仙信ビル	16
浜離宮インターナショナル	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	24
興和西新橋ビル	5	NHK名古屋放送センタービル	42	新横浜アリーナ通りビル	12		
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	JEI広島八丁堀ビル	46		
赤坂インターシティAIR	1	グランフロント大阪(北館)	5	SE札幌ビル	42	合計	610

(※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38期末時点の数値を記載しています。

〉 投資口価格と東証REIT指数の推移



(※) 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。当該分割を考慮し、2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した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) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約およ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	稻垣 修
株主 ^(※)	日鉄興和不動産株式会社 54.0% 第一生命ホールディングス株式会社 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リアルエスティート評価



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6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)

87.7 %

(※)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

	18	★★★★	1
Sランク	11	★★★	2
Aランク		★★	1

》 ESG関連 (2)環境パフォーマンスデータ

CO₂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

■ CO₂排出量

削減目標
(Scope1+2)

2030年度までにCO₂ 排出原単位を2023年度比で▲42%以上^(※1)
2050年度 ネットゼロ

CO₂排出量実績

		2022年度	2023年度 (基準年度)	2024年度
排出量 (t-CO ₂)	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 ₂ / m ²)	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)CO₂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^(※1)

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/m ²)	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^(※1)

水使用量実績

	2022年度	2023年度 (基準年度)	2024年度
総量 (1,000m ³)	281	305	308
原単位 (m ³ /m ²)	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

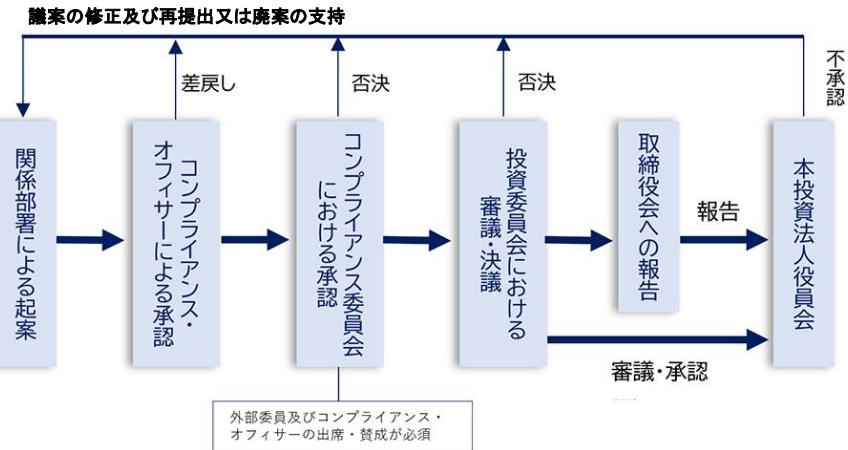
各種制度やオフィス環境整備を通じて、従業員の生産性向上や人材定着など、働きがいのある環境づくりを推進

- ・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



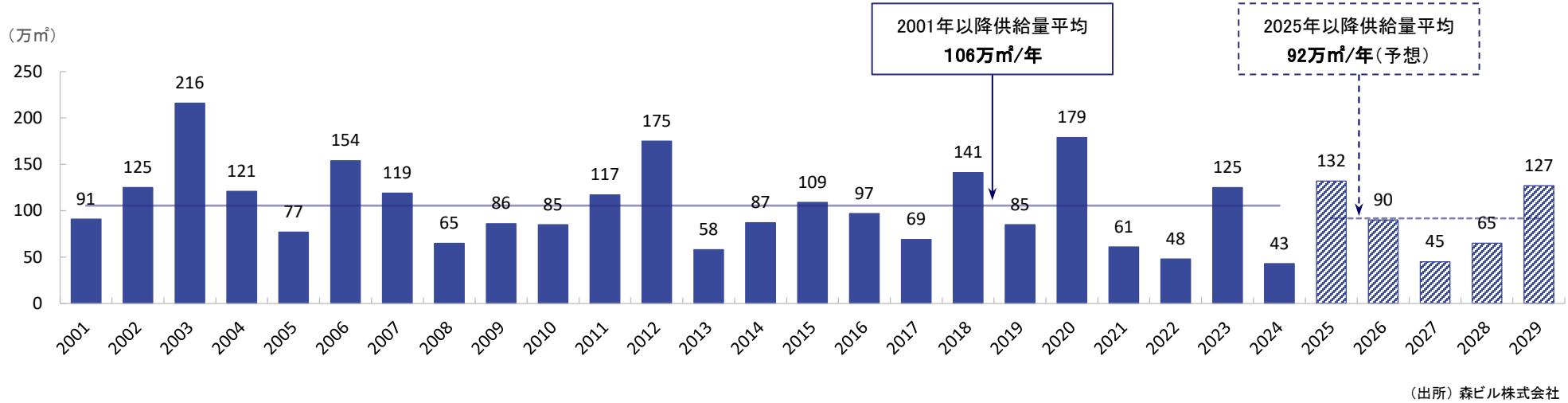
➤ スポンサー等によるセイムポート出資

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

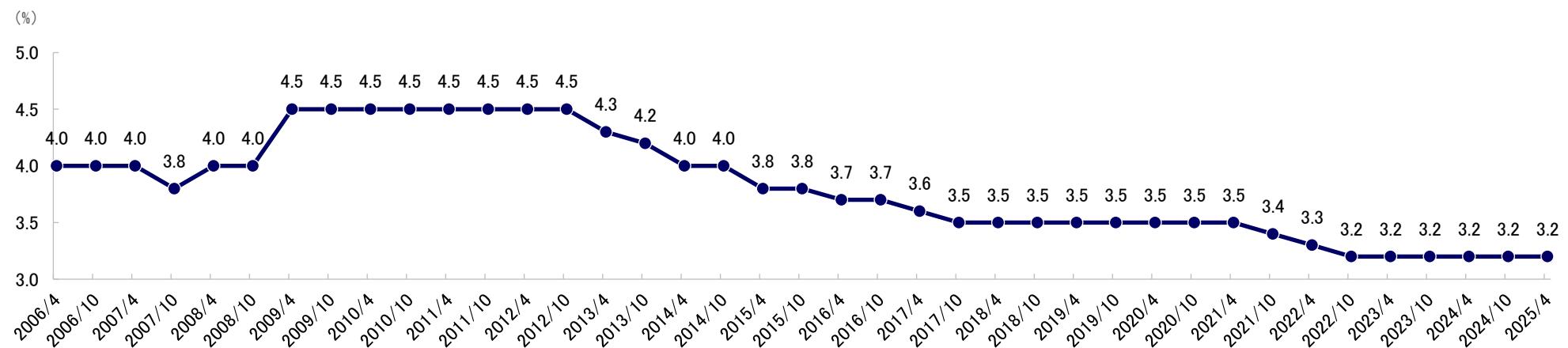
スポンサー等 2社 投資口の保有比率	日鉄興和不動産株式会社	10.4%
計 12.0%	第一生命保険株式会社	1.6%

〉 環境認識

■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



■ 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

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-3		III-5		III-7		III-11		III-12		III-13		III-14		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	台場ガーデンシティ	浜離宮イーター シティ	興和西新橋	マンサード代官山	赤坂イーター 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 プライタワー・プラザ	アーツ ヒルズ プロト タワー	NHK名古屋	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	武蔵小杉	本郷	川崎日進町	両国	コアシティ立川	日石横浜	横浜弁天通	新横浜アリーナ通り	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	893	381	216	585	343	822	-	233	-	136	-	156	-	-	172	371	-	-	787	-	212	118	320	1,219	43	56	159	450	190	193	91	157	47	137	10,466																																		
賃貸事業収入	839	380	203	554	315	763	-	216	-	129	-	135	-	-	163	-	-	712	-	209	108	309	1,120	40	49	146	362	171	178	80	148	42	107	9,679																																			
その他賃貸事業収入	54	0	12	31	27	58	-	16	-	7	-	21	-	-	9	-	-	75	-	3	10	11	99	3	7	13	88	19	14	11	8	4	29	786																																			
不動産賃貸事業費用	484	146	110	297	212	427	-	153	-	62	-	67	-	-	62	265	-	-	419	-	116	72	146	781	27	31	100	230	119	79	55	85	27	75	5,557																																		
維持管理費	132	52	20	90	46	122	-	36	-	14	-	23	-	-	32	67	-	-	111	-	50	19	32	179	7	8	22	35	38	23	9	22	5	12	1,489																																		
水道光熱費	106	-	11	53	39	72	-	22	-	7	-	7	-	-	6	30	-	-	86	-	-	10	43	205	5	7	13	79	18	12	7	15	4	15	1,006																																		
公租公課	83	32	20	42	39	54	-	38	-	20	-	12	-	-	24	-	-	78	-	18	8	21	131	4	4	20	28	22	15	5	14	4	14	982																																			
損害保険料	2	0	0	1	0	2	-	0	-	0	-	0	-	-	0	0	-	-	1	-	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25																																			
修繕工事費	14	2	3	4	3	7	-	7	-	5	-	3	-	-	1	9	-	-	3	-	2	0	3	7	1	3	1	2	2	2	3	3	8	169																																			
その他費用	14	0	17	2	1	5	-	0	-	0	-	0	-	-	0	35	-	-	1	-	0	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0	4	0	1	121																																		
減価償却費	130	55	35	102	80	161	41	46	18	13	29	19	27	46	21	96	-	-	135	3	43	32	43	250	7	6	40	82	36	24	24	28	9	21	1,761																																		
不動産賃貸事業損益	409	235	106	288	130	394	175	79	95	74	157	88	165	194	109	106	147	129	368	0	95	45	174	438	16	25	58	220	70	114	36	72	19	61	4,909																																		
NOI	539	291	142	391	211	555	216	126	114	88	186	108	192	240	131	202	165	153	504	2	139	77	218	689	23	32	99	302	107	138	61	100	28	83	6,670																																		
NOI(年換算値)	1,088	587	287	788	426	1,120	437	255	230	177	376	218	387	485	623	408	334	309	1,017	67	281	157	440	1,390	47	65	201	609	216	279	124	203	57	168	13,872																																		
日数(日)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181																																				
取得価格	22,552	9,450	8,350	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420	6,590	6,200	10,200	6,640	9,800	13,100	17,250	5,610	9,518	7,632	13,890	3,240	4,725	2,550	6,500	24,500	640	2,077	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	296,691																																		

■ NOI利回り

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%	2.1%	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%
第37期	4.5%	6.2%	1.8%	2.4%	3.8%	5.6%	4.0%	4.1%	3.2%	2.8%	3.3%	3.5%	3.8%	4.0%	-	6.9%	3.5%	4.5%	7.3%	3.1%	5.9%	6.0%	5.9%	5.4%	6.8%	4.6%	7.2%	10.5%	9.9%	6.3%	8.4%	6.7%	4.0%	5.7%	4.65%
差異(pt)	0.3	0.0	1.6	0.4	0.1	0.3	▲ 0.2	▲ 1.9	0.3	0.1	0.4	▲ 0.2	0.2	▲ 0.3	-	0.4	0.0	▲ 0.4	0.0	▲ 1.0	0.1	0.2	0.9	0.3	0.7	▲ 1.5	0.1	0.6	0.3	0.0	0.6	0.6	▲ 0.4	▲ 1.6	0.09

(※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 プライタワー・プラザ、本郷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)赤坂イーター 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

	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	3,537	521	1,688	922
取得価格	191,209	22,761	58,122	24,599
第38期NOI利回り	3.9%	4.6%	6.2%	7.6%
第37期NOI利回り	3.8%	4.4%	5.7%	7.6%
差異(pt)	0.1	0.2	0.5	0.0

〉 期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第37期 (2024.12)	第38期 (2025.6)	増減
物件数	33物件	33物件	0物件
期末鑑定評価額	334,408百万円	349,561百万円	15,153百万円
帳簿価額	261,310百万円	275,111百万円	13,801百万円
含み損益	73,097百万円	74,449百万円	1,352百万円
含み損益率 ^(※1)	28.0%	27.1%	▲ 0.9pt

(※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^(※2)

	第37期 (2024.12)	第38期 (2025.6)
増加	14物件	16物件
維持	13物件	12物件
減少	6物件	5物件

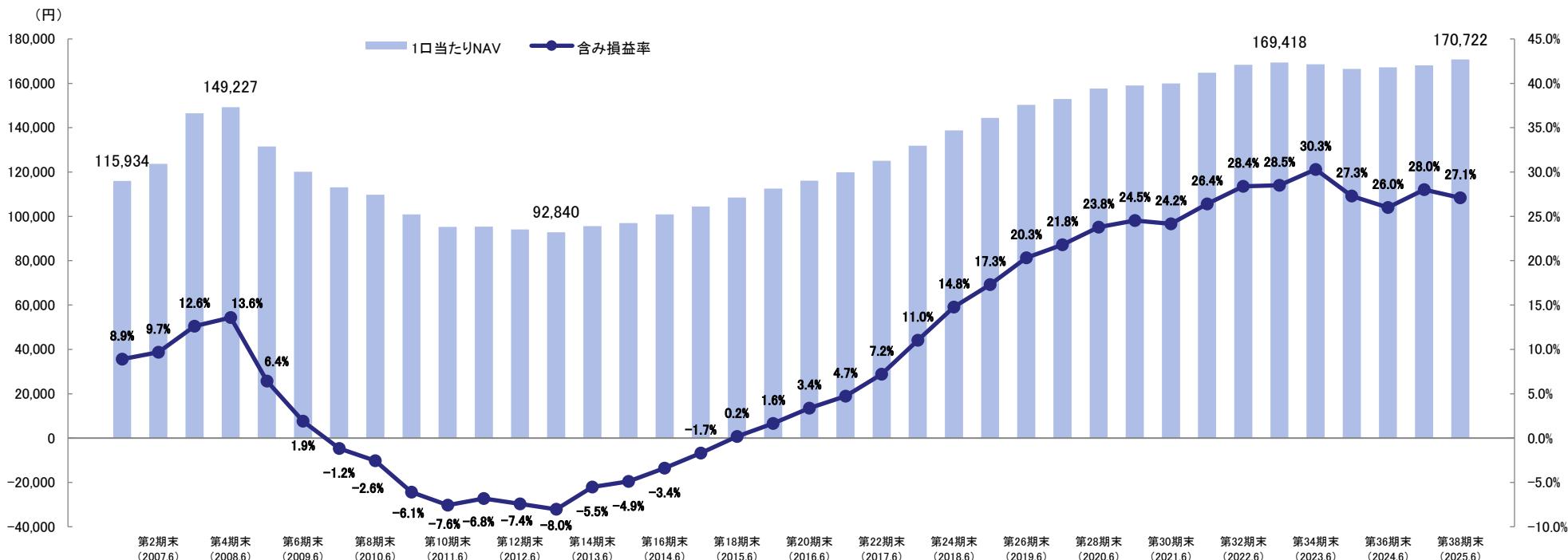
(※2)各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※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^{(※2)(※3)}

	第37期 (2024.12)	第38期 (2025.6)
低下	4物件	1物件
維持	27物件	32物件
上昇	2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38期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り		差異(⑤-④) pt	鑑定評価機関		
				第37期末①	第38期末②	差異	%		差異	%	第37期末④	第38期末⑤				
						▲	▲		▲	▲	▲	▲				
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,700	25,700	0	0.0%	20,138	5,561	27.6%	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	13,700	0	0.0%	8,882	4,817	54.2%	3.4%	3.4%	0.0	日本不動産研究所		
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	8,780	8,760	▲ 20	▲ 0.2%	7,885	874	11.1%	3.7%	3.7%	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	30,600	0	0.0%	26,453	4,146	15.7%	2.7%	2.7%	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	8,700	8,520	▲ 180	▲ 2.1%	8,803	▲ 283	▲ 3.2%	3.9%	3.9%	0.0	中央不動産鑑定所		
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	29,100	29,300	200	0.7%	16,152	13,147	81.4%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所		
I-14		興和西新橋ビル	11,431	12,500	12,700	200	1.6%	11,024	1,875	15.2%	2.9%	2.9%	0.0	日本不動産研究所		
I-15		マンサード代官山	11,420	13,000	13,100	100	0.8%	10,998	2,101	19.1%	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	7,950	0	0.0%	6,373	1,576	24.7%	2.6%	2.6%	0.0	日本不動産研究所		
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	5,890	5,900	10	0.2%	6,078	▲ 178	▲ 2.9%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所		
I-18		BIZCORE神保町	10,200	9,870	9,940	70	0.7%	9,835	104	1.1%	3.3%	3.3%	0.0	谷澤総合鑑定所		
I-19		BIZCORE渋谷	6,640	7,090	7,260	170	2.4%	6,566	693	10.6%	3.1%	3.1%	0.0	谷澤総合鑑定所		
I-20		BIZCORE築地	9,800	10,200	10,200	0	0.0%	9,730	469	4.8%	3.4%	3.4%	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%	12,819	580	4.5%	3.2%	3.2%	0.0	中央不動産鑑定所		
I-22		アーチヒルズフロントタワー	17,250	17,300	17,300	0	0.0%	16,982	317	1.5%	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	6,370	5,060	▲ 1,310	▲ 20.6%	5,541	▲ 481	▲ 8.7%	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	10,200	10,500	300	2.9%	9,601	898	9.4%	3.1%	3.1%	0.0	日本ヴァリューズ		
II-5		グランフロント大阪(北館)	7,632	7,740	8,170	430	5.6%	7,615	554	7.3%	3.2%	3.2%	0.0	日本ヴァリューズ		
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	21,900	21,900	0	0.0%	12,223	9,876	79.2%	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	3,490	3,520	30	0.9%	4,315	▲ 795	▲ 18.4%	4.8%	4.8%	0.0	日本不動産研究所		
III-7		JEI両国ビル	2,550	2,850	2,980	130	4.6%	2,391	588	24.6%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所		
III-11		コアシティ立川	6,500	10,200	10,200	0	0.0%	5,881	4,318	73.4%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所		
III-12		日石横浜ビル	24,500	30,700	30,700	0	0.0%	20,967	9,732	46.4%	3.4%	3.4%	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	767	827	60	7.8%	732	94	12.9%	4.1%	4.1%	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	2,170	2,180	10	0.5%	2,132	47	2.2%	3.6%	3.5%	▲ 0.1	日本不動産研究所		
IV-3	IV	JEI広島八丁堀ビル	2,760	4,430	4,570	140	3.2%	2,943	1,826	55.2%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所		
IV-4		SE札幌ビル	5,500	12,400	12,400	0	0.0%	4,847	7,552	155.8%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所		
IV-5		青葉通プラザ	2,120	4,490	4,490	0	0.0%	2,446	2,043	83.5%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所		
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,470	5,420	▲ 50	▲ 0.9%	4,241	1,178	27.8%	4.4%	4.4%	0.0	大和不動産鑑定		
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	2,160	2,260	100	4.6%	1,657	602	36.3%	4.6%	4.6%	0.0	日本不動産研究所		
IV-8		広島第一生命OSビルディング	2,780	3,760	3,850	90	2.4%	2,866	983	34.3%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所		
IV-9		仙信ビル	1,580	1,580	1,570	▲ 10	▲ 0.6%	1,711	▲ 141	▲ 8.3%	4.2%	4.2%	0.0	谷澤総合鑑定所		
IV-10		札幌大手町ビル	4,069	4,571	4,634	63	1.4%	4,267	366	8.6%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所		
合計				293,451	349,028	349,561	533	0.2%	275,111	74,449	27.1%	3.4%	3.4%	▲ 0.0	－	
エリア I 合計				191,209	213,780	214,330	550	0.3%	178,725	35,804	19.9%	3.2%	3.2%	0.0	－	
エリア II 合計				22,761	24,310	23,730	▲ 580	▲ 2.4%	22,759	970	4.3%	3.3%	3.3%	0.0	－	
エリア III 合計				54,882	72,077	72,307	230	0.3%	49,643	23,663	48.6%	3.7%	3.7%	▲ 0.0	－	
エリア IV 合計				24,599	38,861	39,194	333	0.9%	24,981	14,212	56.9%	4.1%	4.1%	0.0	－	
合計				293,451	349,028	349,561	533	0.2%	275,111	74,449	27.1%	3.4%	3.4%	▲ 0.0	－	

(※1)「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約および一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第37・38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38期取得物件については、第37期末鑑定評価額欄に取得時の鑑定評価額を記載しています。

》損益計算書

(単位:百万円)

	第37期 (2024.12)	百分比 (%)	第38期 (2025.6)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益(A)	12,752	100.0	11,447	100.0	▲ 1,304	▲ 10.2
賃貸事業収入	10,012		9,679		▲ 332	
その他賃貸事業収入	969		786		▲ 183	
賃貸事業収益合計(a)	10,981	86.1	10,466	91.4	▲ 515	▲ 4.7
不動産等売却益	1,689		768		▲ 920	
匿名組合分配金	81		212		131	
2. 営業費用(B)	8,268	64.8	6,216	54.3	▲ 2,052	▲ 24.8
維持管理費	1,525		1,489		▲ 36	
水道光熱費	1,144		1,006		▲ 137	
公租公課	1,097		982		▲ 115	
損害保険料	28		25		▲ 2	
修繕工事費	194		169		▲ 25	
その他費用	151		121		▲ 30	
減価償却費	1,865		1,761		▲ 104	
賃貸事業費用合計(b)	6,007	47.1	5,557	48.5	▲ 450	▲ 7.5
賃貸事業利益(a)－(b)	4,973	39.0	4,909	42.9	▲ 64	▲ 1.3
不動産等売却損	1,614		－		▲ 1,614	
資産運用報酬	454		472		17	
その他営業費用	192		187		▲ 4	
3. 営業利益(A)－(B)	4,483	35.2	5,231	45.7	747	16.7
4. 営業外収益	1	0.0	10	0.1	8	468.6
5. 営業外費用	741	5.8	789	6.9	47	6.4
支払利息	376		406		29	
融資関連費用	145		145		▲ 0	
投資法人債利息	196		218		22	
投資法人債発行費償却	13		14		0	
その他	9		4		▲ 4	
6. 経常利益	3,743	29.4	4,452	38.9	708	18.9
7. 税引前当期純利益	3,743	29.4	4,452	38.9	708	18.9
8. 法人税等	0		0		▲ 0	
9. 当期純利益	3,742	29.4	4,451	38.9	708	18.9
10. 前期繰越利益	－		－		－	
11. 当期未処分利益	3,742		4,451		708	

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。比率については、小数第2位を四捨五入しています。

〉貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部					負債純資産の部				
	第37期 (2024.12)	第38期 (2025.6)	増減			第37期 (2024.12)	第38期 (2025.6)	増減	
(資産の部)		構成比(%)	構成比(%)		(負債の部)		構成比(%)	構成比(%)	
I. 流動資産	25,966	8.8	17,409	5.9	▲ 8,557	I. 流動負債	25,294	8.6	31,316
現金及び預金	12,835		4,332		▲ 8,503	営業未払金	1,334		1,094
信託現金及び信託預金	12,301		11,300		▲ 1,000	短期借入金	–		6,800
営業未収入金	431		417		▲ 14	1年内償還予定の投資法人債	5,000		5,000
その他	398		1,359		960	1年内返済予定の長期借入金	17,510		17,660
						未払金	460		486
						未払消費税等	721		–
II. 固定資産	269,192	91.1	278,191	94.1	8,999	その他	268		275
1. 有形固定資産	257,535	87.2	271,339	91.7	13,803	II. 固定負債	120,968	41.0	118,582
不動産	16,423		16,524		100	投資法人債	38,000		38,000
信託不動産	241,009		254,695		13,685	長期借入金	69,090		65,940
建設仮勘定	102		119		17	預り敷金及び保証金	1,253		1,180
2. 無形固定資産	3,777	1.3	3,774	1.3	▲ 3	信託預り敷金及び保証金	12,625		13,462
借地権	1,721		1,721		–	負債合計	146,263	49.5	149,899
信託借地権	1,976		1,976		–				50.7
その他	79		76		▲ 3	(純資産の部)			3,636
3. 投資その他の資産	7,878	2.7	3,078	1.0	▲ 4,800	I. 投資主資本	149,074	50.5	145,865
投資有価証券	5,201		86		▲ 5,115	1. 出資総額(純額)	143,907	48.7	139,907
長期前払費用	1,047		992		▲ 54	2. 剰余金	5,167		5,957
その他	1,629		1,998		368	任意積立金(圧縮積立金)	1,424	0.5	1,506
III. 繰延資産	179	0.1	164	0.1	▲ 14	当期末処分利益	3,742	1.3	4,451
投資法人債発行費	179		164		▲ 14	純資産合計	149,074	50.5	145,865
資産合計	295,338	100.0	295,765	100.0	426	負債純資産合計	295,338	100.0	295,765
									426

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。比率については、小数第2位を四捨五入しています。

〉キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

■キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

第38期 (2025.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	6,745
税引前当期純利益	4,452
減価償却費	1,761
固定資産の売却による減少額	2,900
その他	▲ 2,368
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 12,389
投資有価証券の払戻による収入	5,115
固定資産の取得による支出	▲ 18,267
預り敷金の収入・支出	763
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,860
短期借入れによる収入	8,000
短期借入金の返済による支出	▲ 1,200
長期借入れによる収入	7,000
長期借入金の返済による支出	▲ 10,000
自己投資口の取得による支出	▲ 3,999
分配金の支払額	▲ 3,660
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 9,503
V. 現金及び現金同等物の期首残高	25,136
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	15,632

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。

■金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

第38期 (2025.6)	
区分	金額
当期未処分利益	4,451,699,288
圧縮積立金繰入額	443,609,402
圧縮積立金取崩額	162,736
分配金の額	4,008,252,622
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,106)
次期繰越利益	-
期末発行済投資口の総口数	1,290,487口

〉 主な財務指標

財務指標	単位	第33期 (2022.12)	第34期 (2023.6)	第35期 (2023.12)	第36期 (2024.6)	第37期 (2024.12)	第38期 (2025.6)	算式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	5,897	6,288	6,265	6,518	6,183	6,839	税引前当期純利益+(支払利息+投資法人債利息)+減価償却費(賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
NOI(ネット・オペレーティング・インカム)	百万円	6,128	6,067	6,321	6,533	6,839	6,670	賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,903	4,861	5,132	5,322	5,534	5,444	当期純利益+減価償却費-不動産売却純利益+減損損失
1口当たりFFO	円	3,665	3,634	3,837	4,026	4,187	4,219	FFO÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アジャスティッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	3,714	3,457	3,714	4,004	4,020	4,008	FFO-資本の支出
AFFO配当性向	%	100.8	108.3	100.8	94.4	91.1	100.0	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	226,613	225,551	222,790	220,975	222,172	220,315	期末総資産額-期末総負債額+不動産評価損益
1口当たりNAV	円	169,418	168,624	166,559	167,201	168,106	170,722	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	12.8	14.1	14.5	14.0	10.8	10.9	金利支払前キャッシュ・フロー÷(支払利息+投資法人債利息) ※金利支払前キャッシュ・フロー=金利支払前税引前当期純利益+減価償却費(賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
ROA(総資産経常利益率)	%	1.2	1.3	1.4	1.4	1.2	1.5	(経常利益÷((期首総資産+期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.4)	(2.7)	(2.8)	(2.8)	(2.5)	(3.0)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.3	2.6	2.7	2.8	2.5	3.0	(当期純利益÷((期首純資産+期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(4.6)	(5.2)	(5.3)	(5.6)	(5.0)	(6.1)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	51.0	52.4	51.1	49.0	50.5	49.3	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(総資産ベース)	%	43.7	42.0	43.6	45.6	43.9	45.1	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(時価ベース)	%	34.7	33.3	35.0	36.9	35.2	36.0	(期末有利子負債額÷(期末総資産額+不動産評価損益))×100
BPS(1口当たり純資産)	円	112,304	112,406	112,634	112,827	112,797	113,031	期末純資産額÷期末発行済投資口の総口数

(※)金額については、単位未満を切り捨てています。比率については小数第2位を四捨五入しています。

〉有利子負債の状況

■金融機関別借入金残高一覧(第38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	22,585	25.0%
日本政策投資銀行	12,800	14.2%
三菱UFJ銀行	12,005	13.3%
三井住友銀行	8,270	9.1%
みずほ信託銀行	7,807	8.6%
農林中央金庫	7,412	8.2%
第一生命保険	6,000	6.6%
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	90,400	100.0%

(※)網掛けはスポンサー等

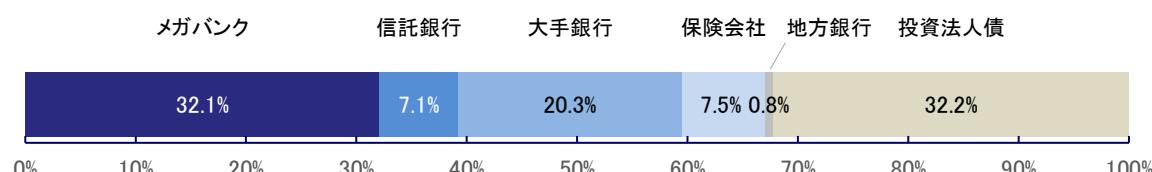
■投資法人債の状況(第38期末現在)

発行名	償還期限	残高 (百万円)	利率	期間
第8回無担保投資法人債	2025年9月9日	5,000	1.030%	10年
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グリーンボンド)	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グリーンボンド)	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グリーンボンド)	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グリーンボンド)	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グリーンボンド)	2034年10月30日	3,800	1.696%	10年
投資法人債 計		43,000		

■コミットメントラインの状況(第38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	
三菱UFJ銀行	5,000	2025年2月1日から 2026年1月31日まで
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						構成比率 増減	投資主			
	第37期末 (2024.12)		第38期末 (2025.6)		構成比率 増減	第37期末 (2024.12)		第38期末 (2025.6)			
	口数 (口)	構成比率	口数 (口)	構成比率		人數 (人)	構成比率	人數 (人)	構成比率		
金融機関 (証券会社含む)	898,331	68.0%	869,960	67.4%	▲0.6pt	131	1.9%	123	1.8%	▲0.1pt	
その他国内法人	169,169	12.8%	168,929	13.1%	0.3pt	160	2.3%	163	2.4%	0.1pt	
外国法人等	192,975	14.6%	191,382	14.8%	0.2pt	215	3.1%	218	3.2%	0.1pt	
個人	61,139	4.6%	60,216	4.7%	0.1pt	6,442	92.7%	6,257	92.5%	▲0.2pt	
合計	1,321,614	100.0%	1,290,487	100.0%	-	6,948	100.0%	6,761	100.0%	-	

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)	377,040	29.2%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	235,458	18.2%
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)	61,535	4.8%
5	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	18,665	1.4%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,267	1.3%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	11,318	0.9%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	10,877	0.8%
10	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	10,365	0.8%
合 计		896,612	69.5%

(※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。

〉ポートフォリオの概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-3	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	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	JEI浜松町ビル	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	東京都港区浜松町	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 (m ²)	155,778.75	19,518.15	8,327.53	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	1991年12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	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	8,350	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420	6,590
投資比率 (%)	7.7	3.2	2.8	9.6	3.7	6.5	3.9	3.9	2.2
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0
PML (%)	4.5	5.8	7.9	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	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6月30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。

〉ポートフォリオの概要(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	大崎ライトタワー・ 大崎ライトプラザ	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 (m ²)	3,515.63	8,217.64	3,835.11	6,728.37	89,234.27 (ライトタワー) 4,084.84 (ライトプラザ)	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	2021年6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	10,200	6,640	9,800	13,100	17,250	5,610	9,518	7,632
投資比率 (%)	2.1	3.5	2.3	3.3	4.5	5.9	1.9	3.2	2.6
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	100.0	96.2	95.9	98.1
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6月30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。

〉ポートフォリオの概要(3)

物件番号	III-1	III-5	III-7	III-11	III-12	III-13	III-14
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	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
							
所在地	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
延床面積 (m ²)	53,711.13	22,141.60	5,820.56	19,099.27	72,116.65	2,934.55	2,448.57
建築時期	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
取得時期	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
取得価格 (百万円)	13,890	4,725	2,550	6,500	24,500	640	2,077
投資比率 (%)	4.7	1.6	0.9	2.2	8.3	0.2	0.7
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.8	100.0	86.0
PML (%)	4.2	5.5	6.8	2.6	1.4	8.3	8.2
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6月30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。

〉ポートフォリオの概要(4)

物件番号	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	IV-9	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	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	仙信ビル	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	宮城県 仙台市 青葉区	北海道 札幌市 中央区
延床面積 (m ²)	9,919.93	23,644.22	22,737.38	12,759.65	4,371.94	10,696.54	2,766.22	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10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	2019年11月	2021年12月
取得価格 (百万円)	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069
投資比率 (%)	0.9	1.9	0.7	1.5	0.5	0.9	0.5	1.4
期末稼働率 (%)	97.3	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	69.0	78.5
PML (%)	0.8	0.2	0.1未満	3.2	5.3	0.9	1.7	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6月30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。

〉 ディスクレーマー

- 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およ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およ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。