



# ジャパン エクセレント 投資法人

## Japan Excellent, Inc.

### 第37期(2024年12月期)決算説明資料

2025年2月25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. 足許の運営のポイント	4
II. 決算実績	8
III. 業績予想	12
IV. 運用状況	16
V. ESGへの取組み	26
- 参考資料 -	
ジャパンエクセレント投資法人の特色	30
Appendix	38

# JEIのご紹介: 良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT

## 1. スポンサー

ジャパンエクセレント投資法人  
 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社



物件取得機会の提供による  
 継続的な資産規模の拡大

高い物件管理・リーシング力による  
 収益力の強化、物件競争力の向上

安定的・機動的な資金調達

### コアスポンサー

 日鉄興和不動産株式会社 (出資比率 54%)	グループ計 64%	一生運のパートナー  第一生命保険株式会社 (出資比率 26%)	グループ計 36%
 株式会社みずほ銀行	 みずほ信託銀行株式会社	 株式会社第一ビルディング	 相互住宅株式会社

(※)上記の各コア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。

### 金融・保険・デベロッパーをコアスポンサーとする連携体制

- スポンサーパイプラインを主軸に都心・ハイスペックの物件を継続的に取得
  - ・ポートフォリオに占めるスポンサーからの取得割合 **80.5%**  
 (取得価格ベース)
- 多数の物件運営・管理に携わるスポンサーサポートも得て高稼働を維持。賃貸事業収入も安定的に成長
  - ・第37期末稼働率 **99.0%** (過去5年間の平均稼働率 **96.0%**)
  - ・第37期賃貸事業収入 **10,012百万円**
- メガバンクのスポンサーをバックに強固な財務基盤を構築
  - ・格付 **AA-** (JCR)
  - ・有利子負債平均残存期間 **4.6年**
  - ・総資産LTV **43.9%**

## 2. ポートフォリオ(※)

- 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数 33

資産規模 2,794億円

オフィスビル比率 100.0%

大型物件比率 64.6%

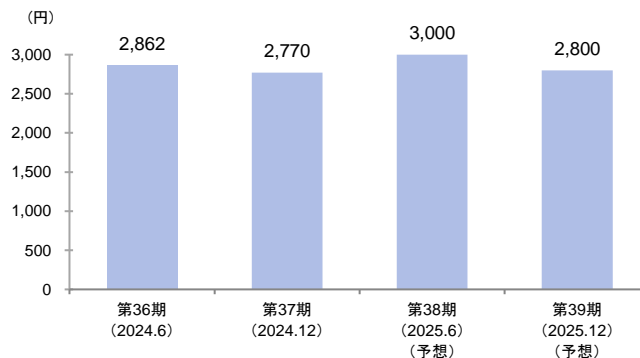
東京圏比率 83.1%

うち都心6区比率 62.3%

(※)各数値に係る定義等については、P.33の注記をご参照ください

## 3. 分配金推移

- 安定した分配を目指す運営スタンス



## 4. ESGへの取組み

- 最重点課題と位置付け、取組みを強力に推進中
- ①環境負荷の低減 ②ステークホルダーとの連携・協働

GRESB 「Green Star」・「4star」取得

CO2排出削減目標 2030年度 ▲46%(2013年度比)  
 2050年度 ネットゼロ

グリーンビル認証比率 88.3% (面積ベース)

CO2フリー電力化率 72.8% (面積ベース)

サステナブルファイナンス比率 31.5%

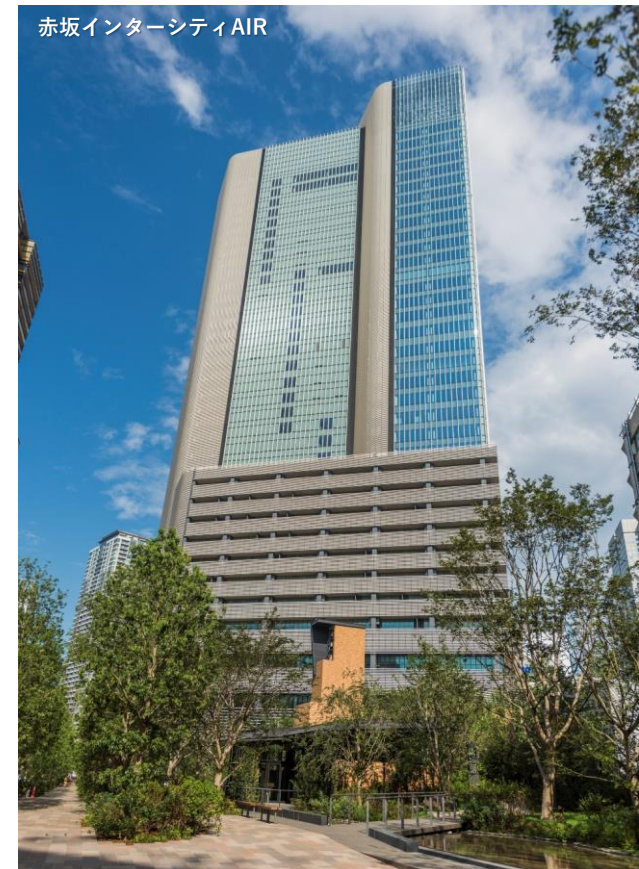
Memo



## 第 I 部

# 足許の運営のポイント

---



# 1. 今回の取組み

戦略的な資産入替を実施し、ポートフォリオの質的改善(潜在的风险の排除、築年改善、低採算物件の処理)を実現

## 物件譲渡



2024年12月26日譲渡

**興和川崎東口ビル**  
譲渡価格: 92.5億円  
償却後NOI利回り<sup>(※)</sup>: 2.1%  
竣工年月: 1988/4



2024年12月26日譲渡

**大阪興銀ビル(底地)**  
譲渡価格: 30.5億円  
償却後NOI利回り<sup>(※)</sup>: 2.8%  
竣工年月: -



- ①2025年11月28日(45%)譲渡予定
- ②2026年 1月16日(55%)譲渡予定

**JEI浜松町ビル**  
譲渡予定価格: 93.1億円  
償却後NOI利回り<sup>(※)</sup>: 1.2%  
竣工年月: 1991/12

投資口価格の水準・金融環境を踏まえ、有効的に譲渡資金を活用



### 資本政策

#### 自己投資口の取得・消却

取得期間	2025年2月25日～5月30日
取得投資口総数(上限)	35,000口
取得価額総額(上限)	40億円

### 財務戦略

#### 借入金の返済

返済金額	60億円
------	------

### 物件取得

2025年4月15日取得予定



**アークヒルズフロントタワー**  
取得価格: 172.5億円  
償却後NOI利回り<sup>(※)</sup>: 2.9%  
竣工年月: 2011/12

引続き、投資主価値最大化に向け、将来的な収益性の低下又は含み損の拡大リスクを抱える等の課題物件については譲渡を検討  
ポートフォリオの安定性に軸足を置きつつ、収益力向上に向けた内部成長の取組み(賃料増額・コストカット等)を推進していく方針

(※)譲渡物件、譲渡予定物件: 2024年実績 取得物件: 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

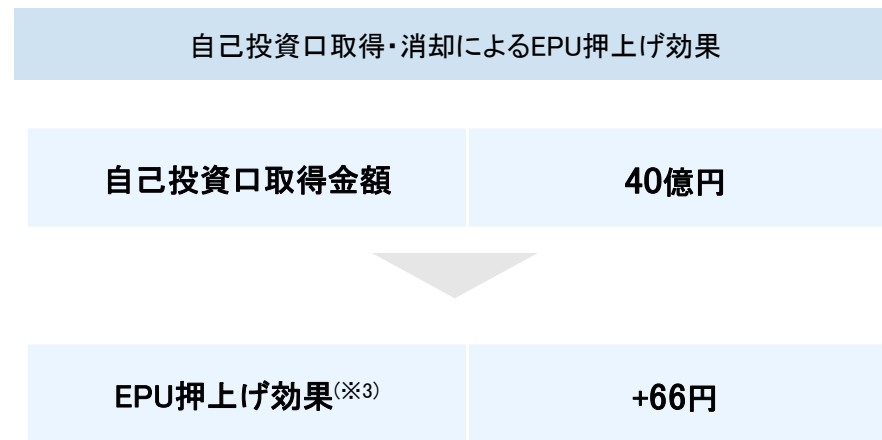
## 2. 取組みの効果

### ■ 資産入替によるポートフォリオの変化

	資産入替前 <sup>(※1)</sup>	資産入替後 <sup>(※2)</sup>
物件数	34物件	32物件
資産規模	2,889億円	2,851億円
平均NOI利回り	4.67%	4.89%
平均償却後NOI利回り	3.40%	3.65%
平均築年数	22.0年	20.8年
上位10テナント面積占率	26.5%	23.3%

(※1) 37期末実績を前提に、36期譲渡方針発表済みのJEI本郷ビル(残り持分60%)を譲渡、37期譲渡実施済みの興和川崎東口ビル・大阪興銀ビル(底地)の2物件を保有した想定を反映

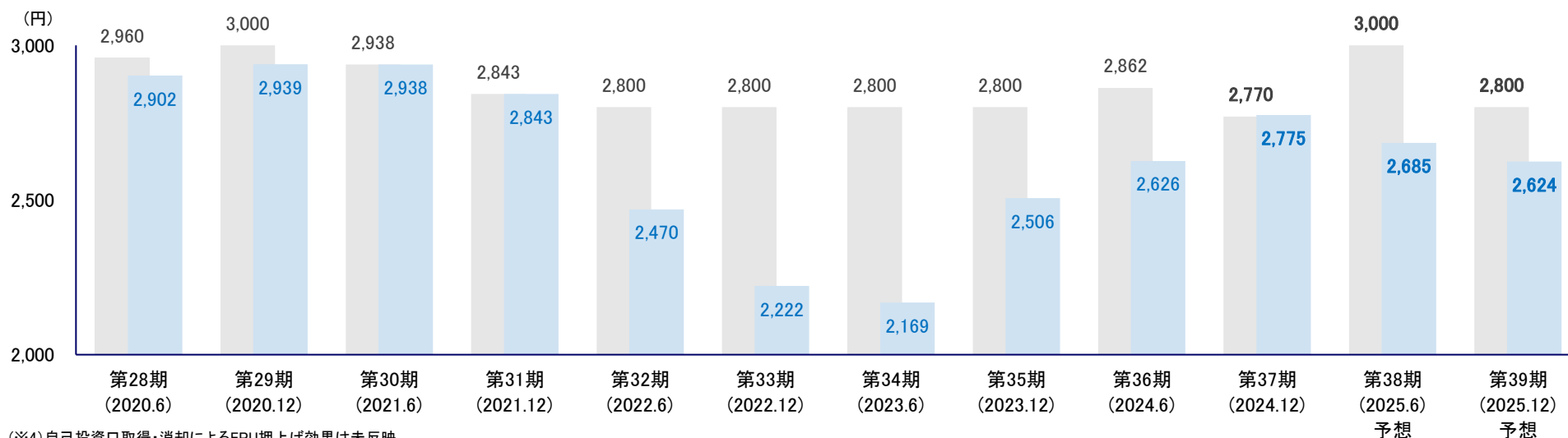
(※2) 37期末実績を前提に、JEI本郷ビル(残り持分60%)、JEI浜松町ビル(100%)を譲渡し、アークヒルズフロントタワーを取得した想定を反映



(※3) 投資口を31,872口、平均取得価格125,500円(2025年1月31日終値)で取得・消却する想定で算出

### ■ 分配金推移

■ EPU: 1口当たり当期純利益(売却益を除く)



(※4) 自己投資口取得・消却によるEPU押上げ効果は未反映

Memo





## 第Ⅱ部

# 決算実績

---



# 1. 第37期(2024/12期)決算の概要

(百万円)

	第36期 実績 A	第37期 前回予想 B	第37期 実績 C	第37期実績 前期比 C-A	第37期実績 前回予想比 C-B
営業収益	11,460	11,415	12,752	+ 1,292	+ 1,337
うち賃貸事業収入	9,912	9,976	10,012	+ 99	+ 36
うち不動産売却益	728	506	1,689	+ 960	+ 1,183
営業費用	6,624	6,602	8,268	+ 1,644	+ 1,666
賃貸事業費用	5,979	5,958	6,007	+ 28	+ 49
不動産売却損	-	-	1,614	+ 1,614	+ 1,614
販管費	645	644	646	+ 1	+ 2
営業利益	4,835	4,812	4,483	▲ 352	▲ 329
営業外損益	▲ 634	▲ 745	▲ 739	▲ 105	+ 5
経常利益	4,201	4,067	3,743	▲ 457	▲ 324
当期純利益	4,200	4,066	3,742	▲ 457	▲ 324
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 418	▲ 405	▲ 82	+ 336	+ 323
分配金総額	3,782	3,660	3,660	▲ 122	±0
1口当たり分配金(円)	2,862	2,770	2,770	▲ 92	±0
期末稼働率	98.4%	98.2%	99.0%	+ 0.6pt	+ 0.8pt
内部留保残高	1,424	1,829	1,506	+82	▲ 323
DPU換算(円)	1,077	1,384	1,139	+62	▲ 244

## ● 第36期(2024年6月期)実績との比較 (C-A)

《主な変動要因》	(百万円)
<b>営業収益</b>	<b>+ 1,292</b>
・賃貸事業収入	+ 99
・水道光熱費収入	+ 105
・不動産売却益	+ 960
<b>営業費用</b>	<b>+ 1,644</b>
・維持管理費	▲ 46
・水道光熱費	+ 153
・公租公課	+ 84
・修繕費	▲ 192
・減価償却費	+ 15
・不動産売却損	+ 1,614
<b>営業外費用</b>	<b>+ 105</b>

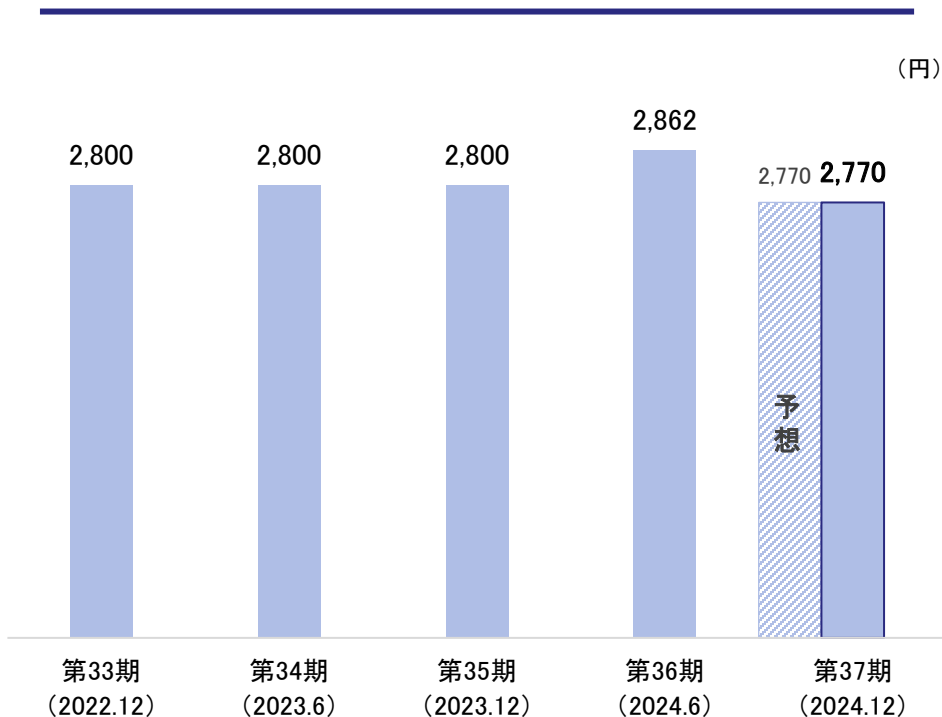
## ● 前回予想との比較 (C-B)

《主な変動要因》	(百万円)
<b>営業収益</b>	<b>+ 1,337</b>
・賃貸事業収入	+ 36
・不動産売却益	+ 1,183
<b>営業費用</b>	<b>+ 1,666</b>
・賃貸事業費用	+ 49
・不動産売却損	+ 1,614
<b>営業外費用</b>	<b>▲ 4</b>

## 2. 第37期(2024/12期)の1口当たり分配金・NAVの実績

興和川崎東口ビルの譲渡損をJEI本郷ビル、大阪興銀ビル(底地)の譲渡益で打ち返し、1口当たり分配金は計画通りの着地  
1口当たりNAVは、含み損物件の譲渡による不動産評価損益の改善により、小幅な増加

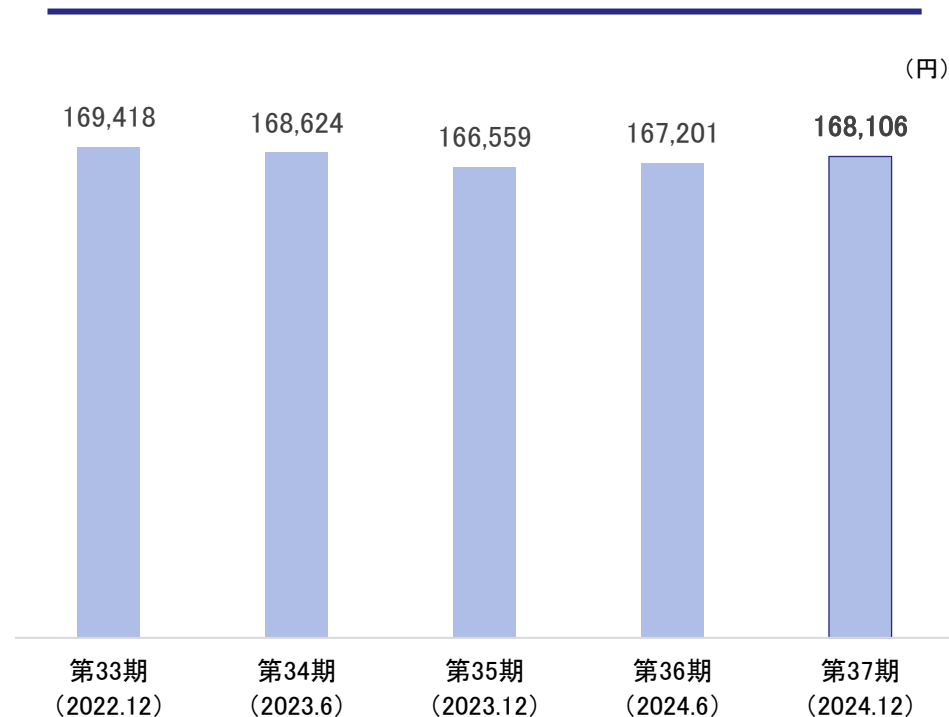
### 1口当たり分配金



前期比 ▲92円  
(▲3.2%)

期初予想比 ±0円

### 1口当たりNAV



前期比 +905円  
(+0.5%)

### 3. 第37期(2024/12期)決算説明ハイライト

#### 外部成長

#### 内部成長

#### 財務戦略

#### ESG

<p>物件数</p> <p><b>33</b> 物件</p>	<p>期末稼働率</p> <p><b>99.0 %</b> (前期比+0.6pt、計画比+0.8pt)</p>	<p>有利子負債 平均残存期間</p> <p><b>4.6</b> 年 (前期比+0.6年)</p>	<p>GRESBリアルエステイト評価 (2024年)</p> <p>最上位<b>Green Star</b>(10年連続)</p> <p><b>4star</b></p>
<p>資産規模<sup>(※)</sup></p> <p><b>2,794</b> 億円 (前期比▲149億円)</p>	<p>増額割合</p> <p><b>16.5 %</b> (前期比+6.4pt)</p>	<p>固定金利比率</p> <p><b>78.4 %</b> (前期比+10.6pt)</p>	<p>グリーンビル認証比率 (面積ベース)</p> <p><b>88.3 %</b> (前期比+3.7pt)</p>
<p>含み益 / 含み益率</p> <p><b>730</b> 億円 / <b>28.0 %</b> (前期比+12億円) / (前期比+2.0pt)</p>	<p>増額改定率</p> <p><b>6.1 %</b> (前期比+1.4pt)</p>	<p>LTV</p> <p><b>43.9 %</b> (前期比▲1.7pt)</p>	

(※)2,794億円の外、アークヒルズフロントタワーに係る匿名組合出資(投資有価証券)52.3億円

## 第Ⅲ部

# 業績予想

---



# 1. 業績予想

(百万円)

	第37期 実績 A	(参考) 第38期 前回予想	第38期 予想 B	第38期予想 前期比 B-A	第39期 予想 C	第39期予想 前期比 C-B
営業収益	12,752	11,498	11,360	▲ 1,391	11,346	▲ 14
うち賃貸事業収入	10,012	9,893	9,644	▲ 367	9,921	+ 276
うち不動産売却益	1,689	767	767	▲ 922	560	▲ 207
営業費用	8,268	6,515	6,256	▲ 2,012	6,492	+ 236
賃貸事業費用	6,007	5,854	5,596	▲ 411	5,847	+ 251
不動産売却損	1,614	-	-	▲ 1,614	-	-
販管費	646	661	659	+ 12	644	▲ 14
営業利益	4,483	4,983	5,104	+ 621	4,853	▲ 251
営業外損益	▲ 739	▲ 797	▲ 787	▲ 47	▲ 823	▲ 35
経常利益	3,743	4,185	4,317	+ 573	4,030	▲ 287
当期純利益	3,742	4,184	4,316	+ 573	4,029	▲ 287
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 82	▲ 418	▲ 351	▲ 268	▲ 328	+ 22
分配金総額	3,660	3,766	3,964	+ 303	3,700	▲ 264
1口当たり分配(円)	2,770	2,850	3,000	+ 230	2,800	▲ 200
期末稼働率	99.0%	97.1%	98.8%	▲ 0.2pt	98.0%	▲ 0.8pt
内部留保残高	1,506	2,248	1,857	+ 351	2,186	+ 328
DPU換算(円)	1,139	1,701	1,405	+ 265	1,654	+ 248

## ● 第37期実績と第38期予想との比較(B-A)

《主な変動要因》	(百万円)
<b>営業収益</b>	<b>▲ 1,391</b>
・賃貸事業収入	▲ 367
・不動産売却益	▲ 922
・水道光熱費収入	▲ 92
・匿名組合分配金	+ 106
<b>営業費用</b>	<b>▲ 2,012</b>
・維持管理費	▲ 19
・水道光熱費	▲ 137
・公租公課	▲ 118
・修繕工事費	▲ 10
・減価償却費	▲ 112
・不動産売却損	▲ 1,614
<b>営業外費用</b>	<b>+ 46</b>

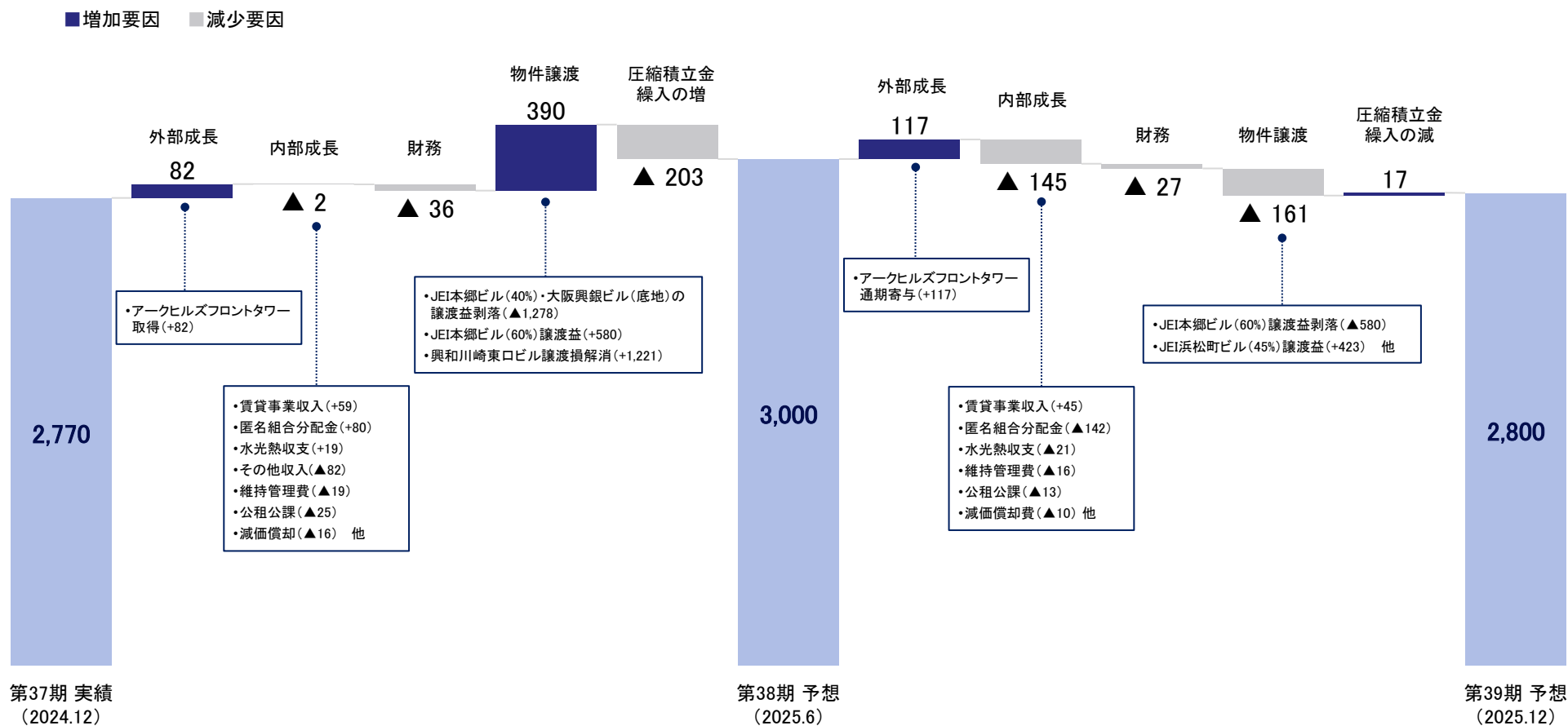
## ● 第38期予想と第39期予想との比較(C-B)

《主な変動要因》	(百万円)
<b>営業収益</b>	<b>▲ 14</b>
・賃貸事業収入	+ 276
・不動産売却益	▲ 207
・水道光熱費収入	+ 107
・匿名組合分配金	▲ 188
<b>営業費用</b>	<b>+ 236</b>
・水道光熱費	+ 134
・公租公課	+ 18
<b>営業外費用</b>	<b>+ 35</b>

## 2. 1口当たり分配金の見通し

第38期は、アークヒルズフロントタワーの匿名組合分配金の増加、前期譲渡損の解消等のプラス要因を背景に、分配金は前期比+230円の3,000円/口の見通し

第39期は、賃貸事業収入は増加していくものの、譲渡益の減少や匿名組合分配金の剥落等のマイナス要因を受け、分配金は前期比▲200円の2,800円/口の見通し



Memo





## 第Ⅳ部

# 運用状況

---

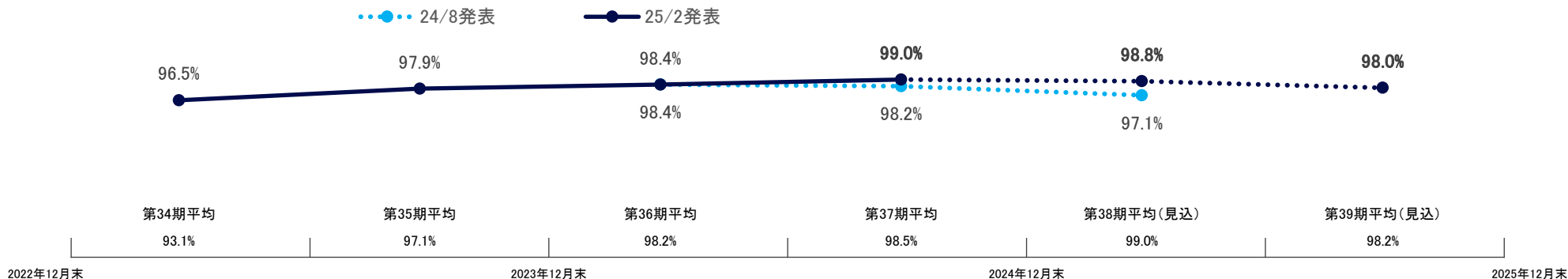


# 1. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

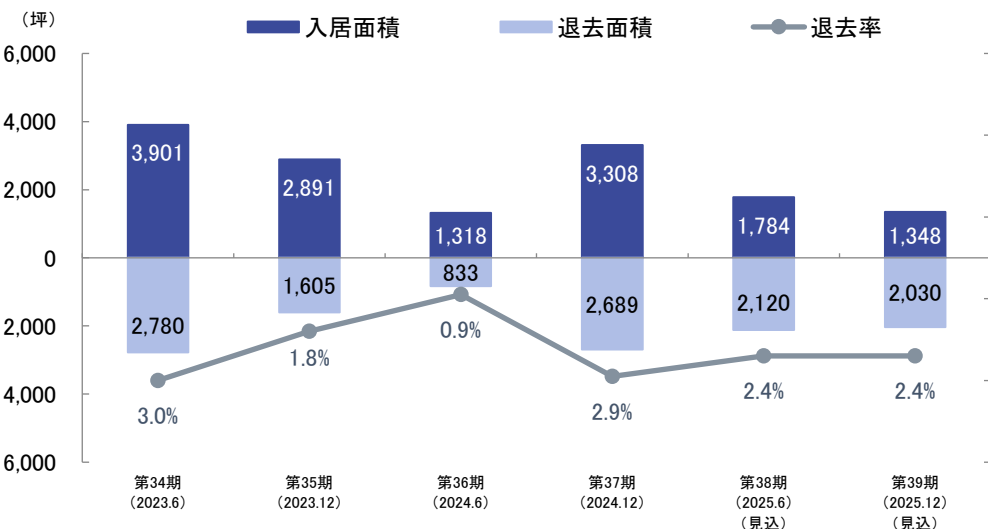
稼働率は今後も高い水準を維持する見通し

高位安定的な稼働率を踏まえて、テナント入替えにおいてはより収益性を重視するスタンスを継続

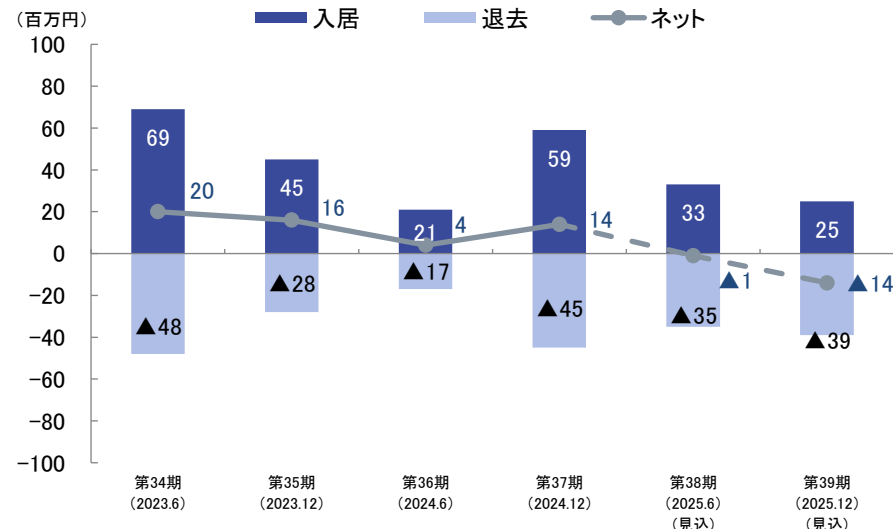
■ 期末稼働率の推移(※1)



■ テナント退去率および入居・退去面積の推移(※1)(※2)



■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)(※1)(※2)



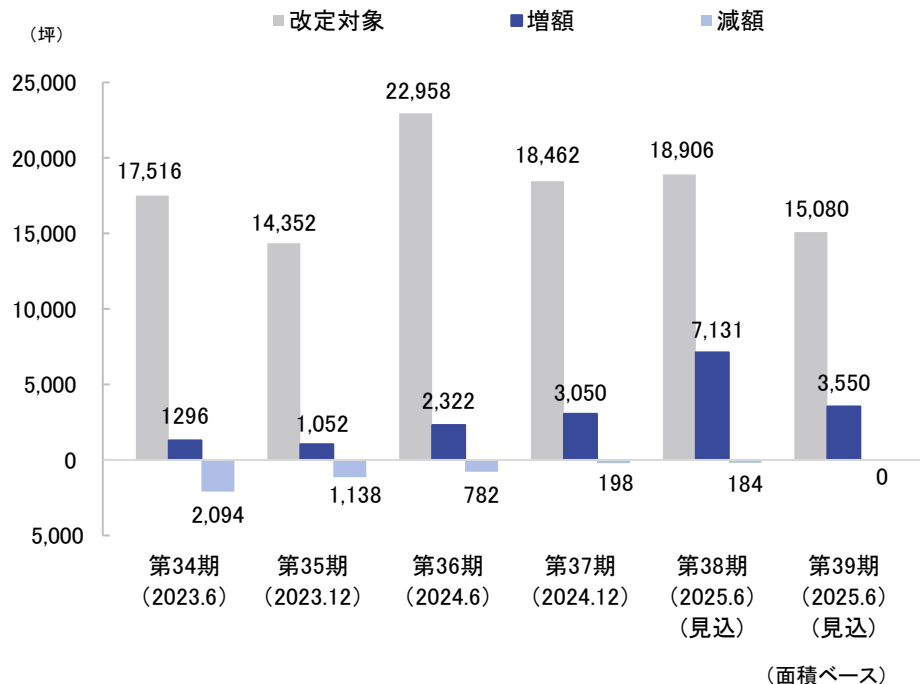
(※1) アークヒルズフロントタワーの取得およびJEI浜松町ビルの譲渡は考慮していません。

(※2) 「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およ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、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)

賃料増額に注力する方針とし、増額計画には合意先に加えてアタック先(未合意先)を織り込み  
 第38期には改定対象の40%弱で増額改定を計画

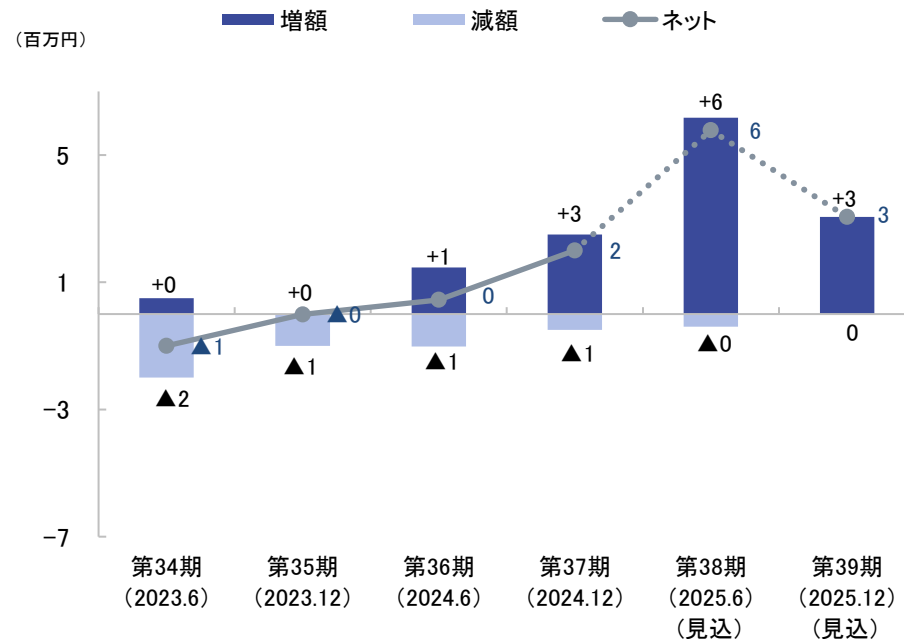
■ 賃料改定面積の推移



増額割合	7.4%	7.3%	10.1%	16.5%	37.7%	23.5%
減額割合	12.0%	7.9%	3.4%	1.0%	0.9%	0.0%
据置割合	80.6%	84.7%	86.5%	82.5%	61.4%	76.5%

(※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。また、アークヒルズフロントタワーの取得及びJEt浜松町ビルの譲渡は考慮していません。  
 (※2) 第38期、第39期の増額割合及び増額改定率は、未合意の増額面積を含めた面積を用いて算出しています。  
 (※3) 減額面積は、2024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。

■ 賃料改定による賃料の増減(月額賃料ベース)



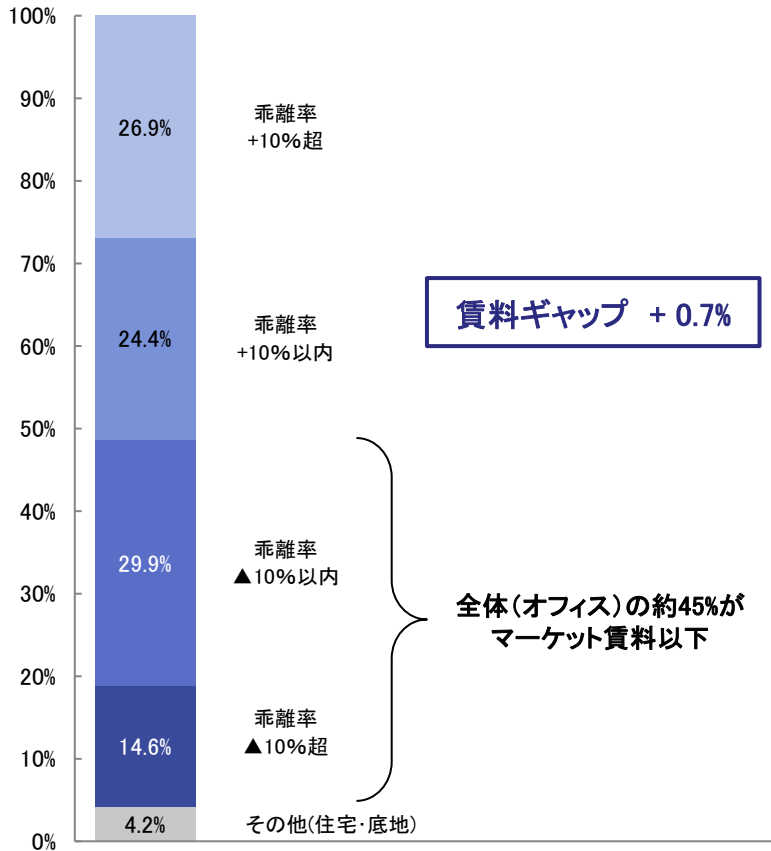
増額改定率	4.2%	5.8%	4.7%	6.1%	6.4%	6.1%
減額改定率	4.3%	5.3%	6.3%	12.0%	7.5%	0.0%
賃料改定率	▲0.4%	▲0.1%	0.2%	0.8%	2.3%	1.4%

(※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。

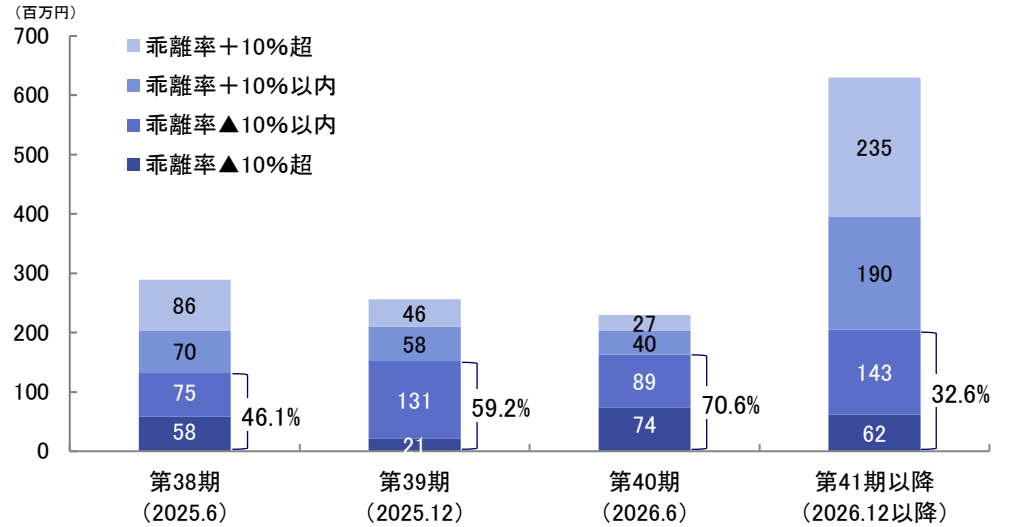
# 1. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

マーケット賃料の上昇により賃料ギャップは前期比▲2.3%の+0.7% (※1)  
 賃料ギャップマイナス先を中心に増額改定への積極的な取組みを推進

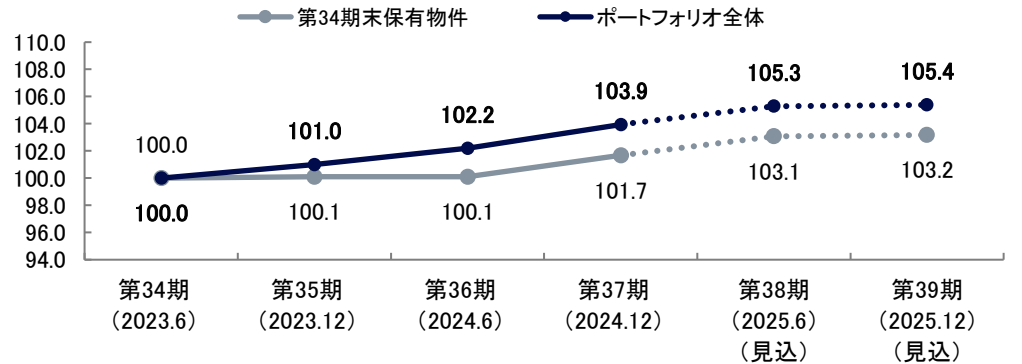
■ 賃料ギャップの状況(第37期末現在) (※2)



■ 更新期別月額賃料 (※2)(※3)(※4)



■ 賃料単価の推移 (※2)(※3)(※4)(※5)



(※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。

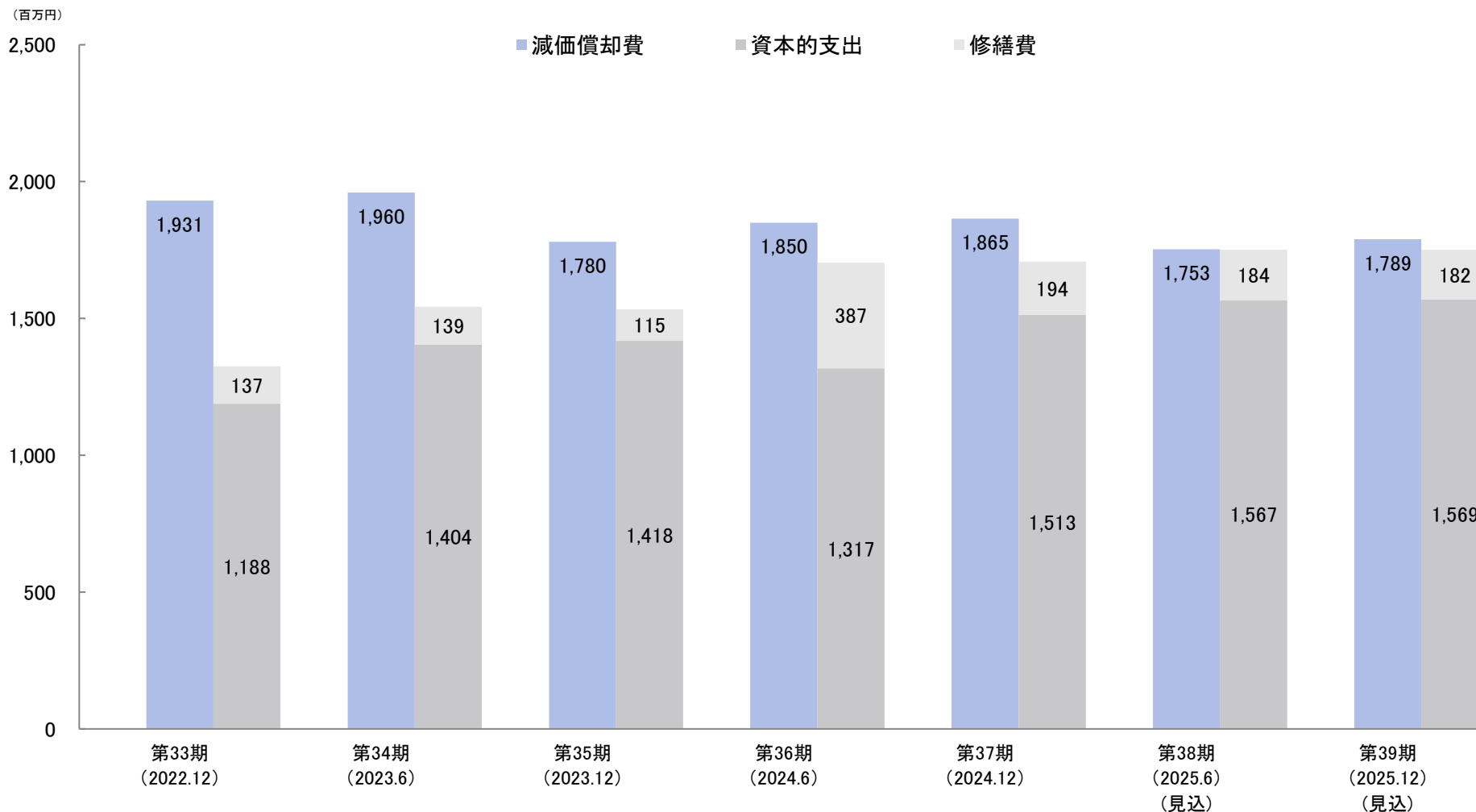
(※4) アークヒルズフロントタワーの取得及びJEI浜松町ビルの譲渡は考慮していません。

(※5) 第34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。第34期末保有物件は第37期末保有物件のうち第34期末より継続保有する物件です。

## 1. 内部成長 (3) 工事実績推移

中長期的な視点から、各物件の運用状況・競争力を見極めたうえで修繕・リニューアルを計画的に実施し、物件の資産価値を維持・向上

### ■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



## 2. 外部成長 (1) 第38期(2025/6期)取得物件《アークヒルズフロントタワー》

2022年5月の匿名組合出資持分(取得価格52.3億円・全体の49%相当)取得時に獲得した優先交渉権に基づき、コアスポンサーである日鉄興和不動産より取得 ※信託受益権として再取得し、出資持分を償還  
希少な東京都心の築浅物件。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

2025年2月21日取得発表



### ■ 取得物件の概要

所在地	東京都港区赤坂
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付22階建
延床面積	24,207.77㎡
基準階面積	1,006.62㎡(約305坪)
竣工年月	2011年1月
鑑定評価額	17,300百万円
取得日	2025年4月15日
稼働率 (2024年12月末時点)	94.4% (本書日付現在 契約ベースでは100%)
取得価格	17,250百万円
償却後NOI利回り(※)	2.9%

(※)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年間の想定収支を基に算出しています。



### ■ 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

## 2. 外部成長 (2) 物件取得・譲渡の状況

2022年

2023年

2024年

2025年～

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

一生のパートナー

第一生命



MIZUHO

優先交渉権取得

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)



パシフィクスクエア千石



JEI本郷ビル  
(第37・38期)



興和川崎東口ビル



大阪興銀ビル(底地)



JEI浜松町ビル  
(第39・40期)



## 2. 外部成長 (3) 第37期(2024/12期)以降の譲渡物件

築年数の経過やエリア競争力の低下から今後の収益性に懸念のある物件を譲渡  
 今後も物件譲渡時の譲渡資金については、物件入替、自己投資口の取得、借入金返済に活用

### ■ 譲渡物件・譲渡の概要

	2024年12月24日譲渡発表		2025年2月21日譲渡発表	2024年2月19日譲渡発表
物件名	興和川崎東口ビル	大阪興銀ビル(底地)	JEI浜松町ビル	JEI本郷ビル
物件写真				
所在地	神奈川県川崎市	大阪府大阪市	東京都港区	東京都文京区
交通条件	JR「川崎」駅	大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」駅	JR「浜松町」駅	東京メトロ丸ノ内線他「本郷三丁目」駅
延床面積	31,992.71㎡	3,158.45㎡	8,327.53㎡	5,877.11㎡
竣工年月	1988年4月(築36年)	-	1991年12月(築33年)	1991年2月(築34年)
取得価格	10,976百万円	1,770百万円	8,350百万円	5,400百万円
帳簿価額	10,925百万円 (2024/6/30時点)	1,865百万円 (2024/6/30時点)	7,900百万円 (2024/12/31時点)	4,869百万円 (2023/12/31時点)
鑑定評価額	9,230百万円	3,040百万円(限定価格)	8,780百万円	4,510百万円 (2023/12/31/時点)
譲渡価格(※1)	9,250百万円	3,050百万円	9,310百万円	6,150百万円
譲渡損益	▲1,614百万円	1,183百万円	530百万円(※2)	1,280百万円(※2)
譲渡日	2024年12月26日	2024年12月26日	①2025年11月28日(45%) ②2026年1月16日(55%)	①2024年7月11日(40%) ②2025年1月17日(60%)

(※1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。

(※2) 譲渡予定価格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。



## 2. 外部成長 (4)外部成長の軌跡と方針・戦略

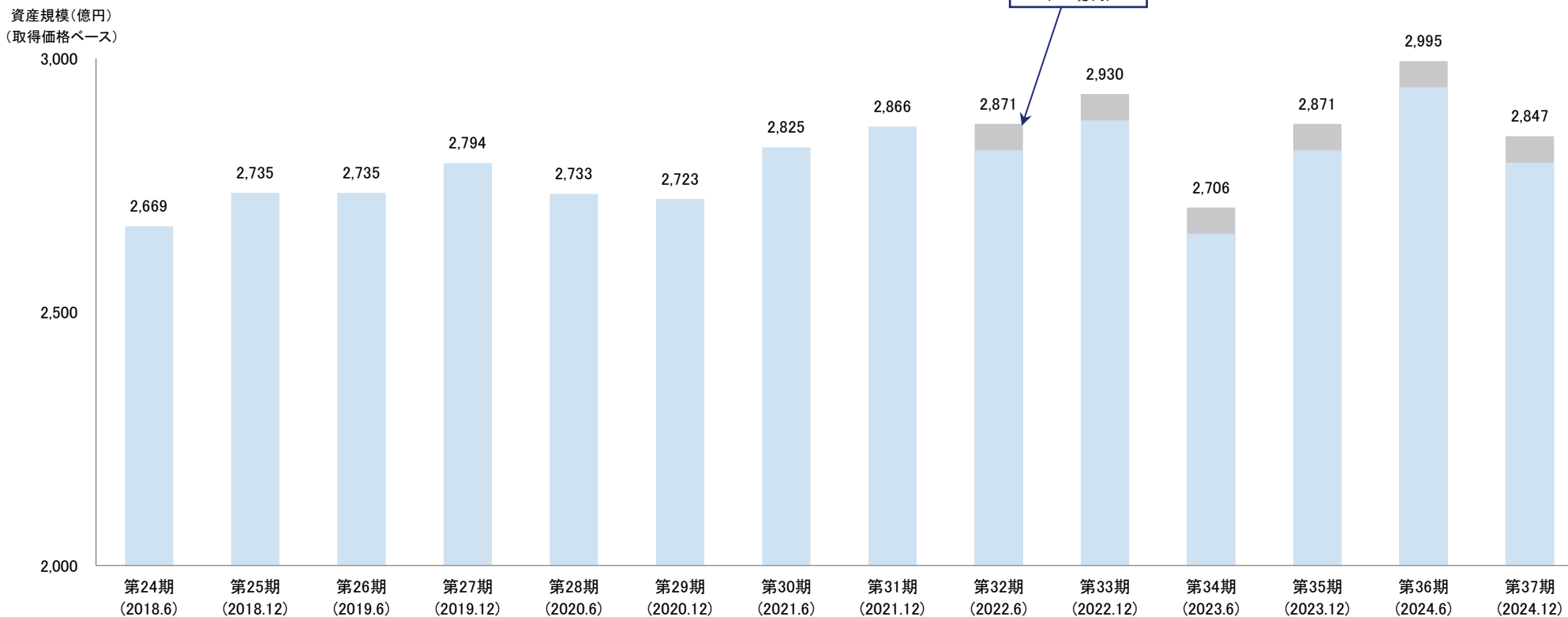
### ■ 外部成長の方針と戦略

**【方針】** 安定的な1口当たり分配金・NAVの成長を目指すべく、将来的な資産規模拡大に向け、足許では活況な不動産売買マーケットを横にらみに課題物件の譲渡を継続的に検討し、ポートフォリオの質的改善を図る方針

### 【実績】 (第24期～第37期)

◆ 取得：13物件・816億円(スポンサーからの取得割合 89.4%) 譲渡：10物件・714億円

### ■ 外部成長の軌跡



### 3. 財務戦略

足許の金融環境を踏まえ、金利上昇によるコスト増加を抑制する取組みを実施しつつ、財務安定性に留意した運営

#### ■ 第37期(2024年12月期)の返済と調達

	返済分	調達分	増減
調達額	228.7億円	138.7億円	▲90億円
平均調達期間	3.0年	8.1年	+5.1年
平均調達金利	0.62%	1.55%	+0.93%

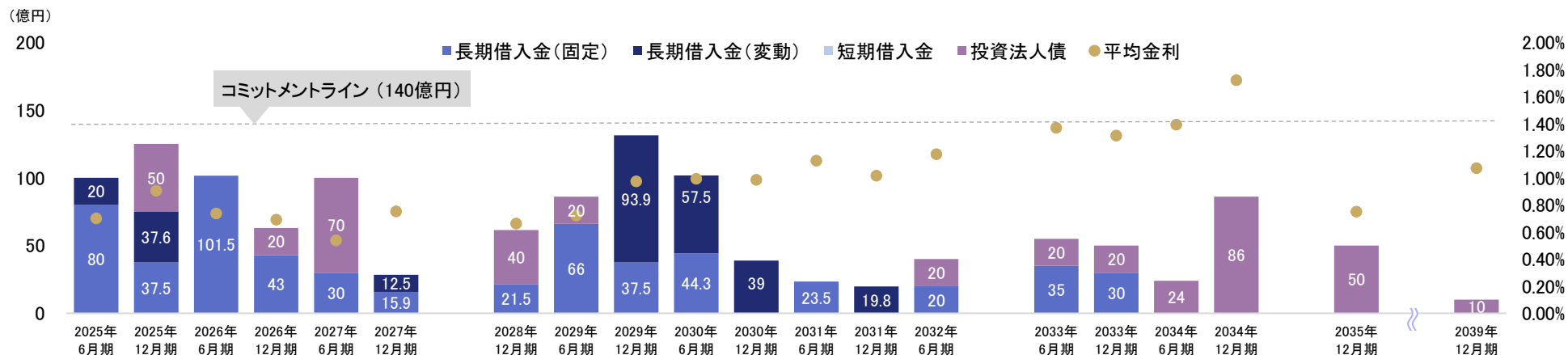
#### ■ 格付の状況

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 <b>AA-</b> (安定的)

#### ■ 有利子負債の状況 (12/31時点)

	第33期末 (2022.12末)	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)	前期比
有利子負債残高	1,286億円	1,206億円	1,286億円	1,386億円	<b>1,296億円</b>	▲90億円
有利子負債平均残存期間	4.0年	3.8年	4.1年	4.0年	<b>4.6年</b>	+0.6年
有利子負債平均金利	0.69%	0.71%	0.70%	0.74%	<b>0.93%</b>	+0.19pt
固定金利比率	84.2%	85.7%	74.3%	67.8%	<b>78.4%</b>	+10.6pt
総資産LTV	43.7%	42.0%	43.6%	45.6%	<b>43.9%</b>	▲1.7pt
サステナブルファイナンス残高	272.6億円	272.6億円	302.6億円	322.6億円	408.6億円	+86億円

#### ■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (12/31時点)



## 第V部

# ESGへの取組み

---



# 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)

## イニシアチブ

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



MSCI ESG格付



## 環境認証

### ■ 環境認証の取得状況 (2024年12月末時点)

環境認証取得物件数

27 物件

環境認証取得割合  
(面積ベース)

88.3 %

CASBEE

DBJ

BELS



認証合計 25 物件

認証合計 6 物件

認証合計 4 物件

Sランク	17	★★★★★	1	★★★★★	1
Aランク	8	★★★	4	★★★	2
		★★	1	★★	1

(※) 認証取得物件合計の数値は、複数の認証を取得している物件の重複は除いて算出

## 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

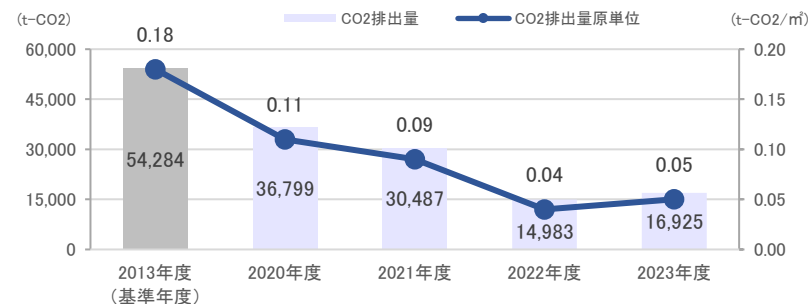
#### CO2排出量

##### 削減目標

2030年度の原単位を2013年度比で **▲46%削減**  
2050年度 **ネットゼロ**

##### 実績

	2013年度 (基準年度)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
総量 (t-CO <sub>2</sub> )	54,284	36,799	30,487	14,983	16,925
原単位 (t-CO <sub>2</sub> /㎡)	0.18	0.11	0.09	0.04	0.05
原単位削減率 (%)	—	▲ 40.3%	▲ 49.3%	▲ 74.2%	▲ 70.9%



#### エネルギー消費量

##### 年次削減目標

各年度において原単位を前年度比 **▲1%減少**

##### 実績

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
総量 (MWh)	109,293	110,536	103,609	102,347
原単位 (kWh/㎡)	332.7	344.6	335.2	330.5
原単位削減率(前年度比)(%)	—	3.6%	▲ 2.7%	▲ 1.4%

##### 5年平均削減目標

2015年度から2019年度の原単位平均比で  
2020年度から2024年度の原単位平均を **▲5%以上減少**

##### 実績

	5年平均 (2015~2019年度)	4年平均 (2020~2023年度)
原単位平均 (kWh/㎡)	356.2	335.7
原単位削減率 (%)	—	▲ 5.8%

#### 水使用量

##### 年次削減目標

各年度において原単位を前年度比 **▲1%減少**

##### 実績

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
総量 (1,000㎡)	289	267	281	305
原単位 (㎡/㎡)	0.88	0.83	0.90	0.98
原単位削減率(前年度比)(%)	—	▲ 5.1%	8.9%	8.3%

##### 5年平均削減目標

2015年度から2019年度の原単位平均比で  
2020年度から2024年度の原単位平均を **▲5%以上減少**

##### 実績

	5年平均 (2015~2019年度)	4年平均 (2020~2023年度)
原単位平均 (㎡/㎡)	1.23	0.90
原単位削減率 (%)	—	▲ 26.4%

(※)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。

## 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の推進を新たに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

(2024年度:回答率97%)

##### ■職場環境の整備

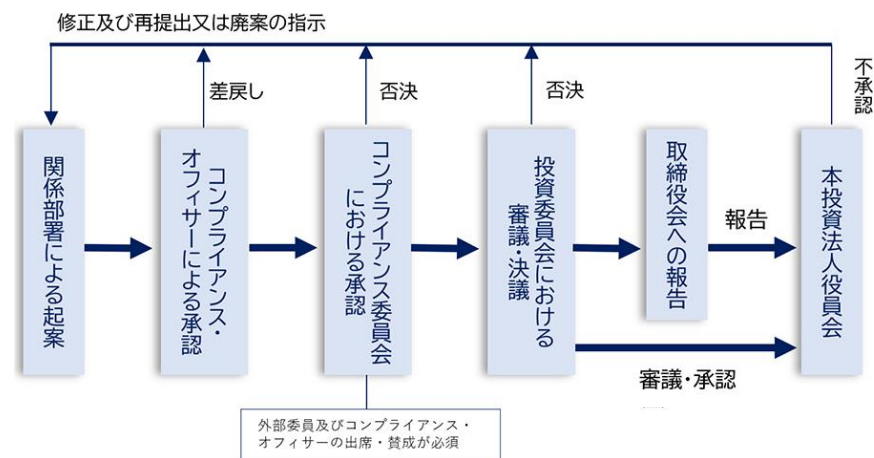
各種制度やオフィス環境整備を通じて、従業員の生産性向上や人材定着など、働きがいのある環境づくりを推進

- ・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



#### ➤ スポンサーによるセიმボート出資

投資主とコアスポンサー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

コアスポンサー2社 保有割合	日鉄興和不動産株式会社	10.2%
11.7%	第一生命保険株式会社	1.6%

## 参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色

---

日石横浜ビル



# 1. スポンサー

## 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

優良なスポンサーによる強固な物件パイプライン



ジャパン エクセレント 投資法人  
 ジャパン エクセレント アセットマネジメント 株式会社

物件取得機会の提供による  
 継続的な資産規模の拡大

高い物件管理・リーシング能力による  
 収益力の強化及び安定化・物件競争力の向上

安定的・機動的な資金調達

### コアスポンサー



#### 日鉄興和不動産株式会社

オフィスビル事業と住宅事業の両輪に加え、  
 物流施設、高級賃貸住宅、ホテル等  
 バランスのとれた事業を展開する不動産会社

日鉄興和不動産

物件 仲介 人材 管理

一生涯のパートナー

#### 第一生命保険株式会社

**第一生命**

わが国トップクラスの生命保険会社であり、  
 2024年3月末現在、日本全国でオフィスビルを中心に  
 269棟の投資用不動産を運用

物件 融資 人材



#### 株式会社みずほ銀行

融資 人材



#### みずほ信託銀行株式会社

融資 仲介 人材



#### 株式会社第一ビルディング

仲介 人材 管理



#### 相互住宅株式会社

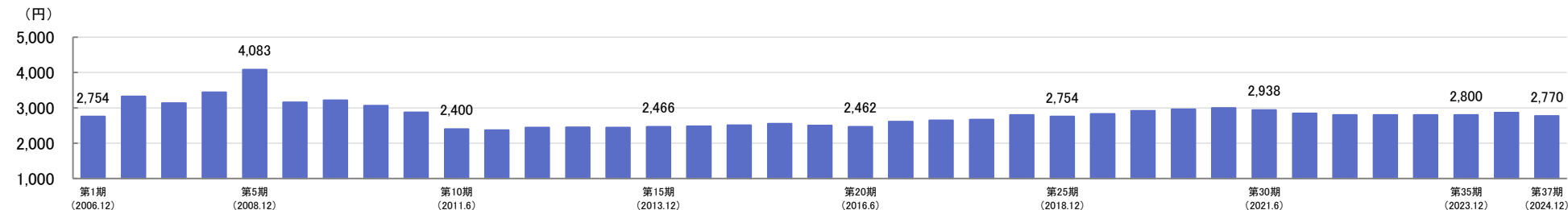
人材 管理

サポート実績：  
 物件 物件提供 融資 融資 仲介 第三者物件の仲介 人材 人材提供 管理 投資法人の保有物件の管理

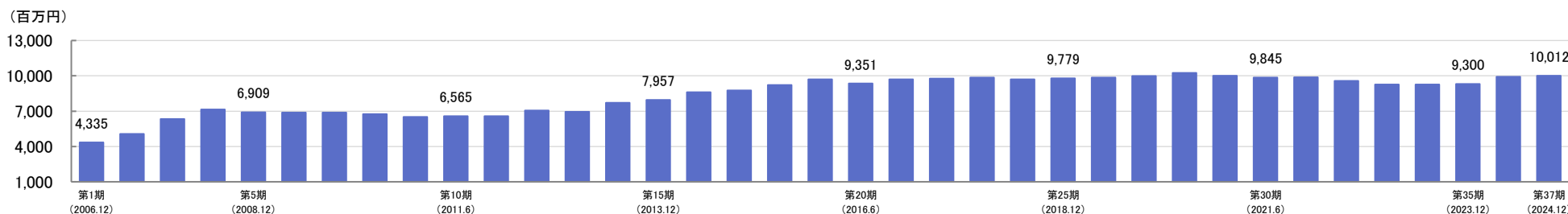


## 2. トラックレコード

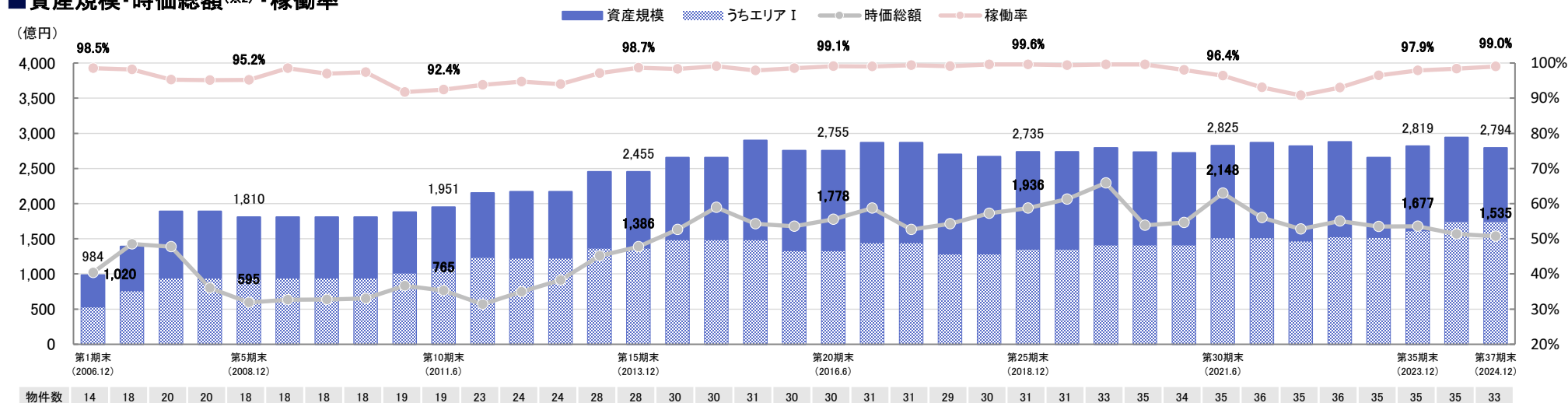
### ■1口当たり分配金(※1)



### ■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。

### 3. ポートフォリオ特性

#### ■ 用途

(投資方針)

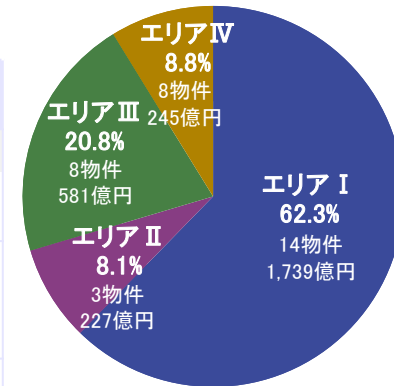
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



#### ■ 投資エリア

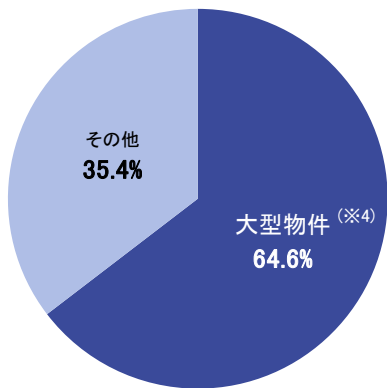
(投資方針)

投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
<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



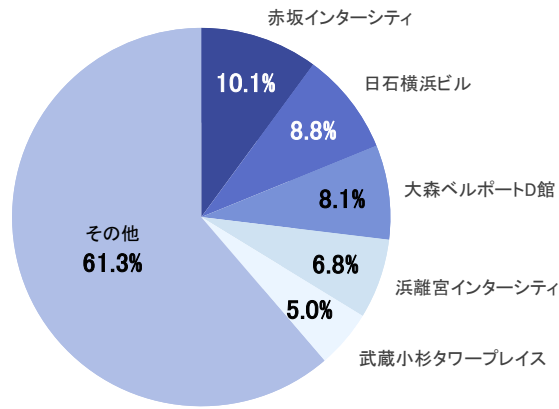
東京圏(※3)への投資比率  
83.1%

#### ■ 物件規模 (取得価格ベース)



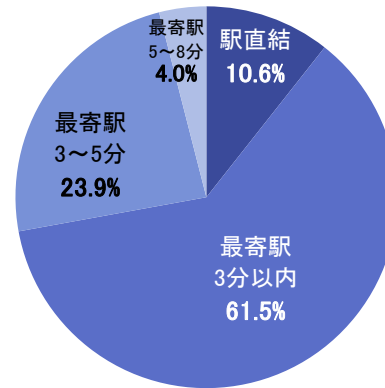
大型物件が主体

#### ■ 上位5物件 (取得価格ベース)



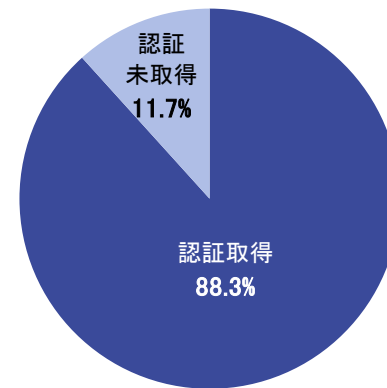
上位5物件比率  
38.7%

#### ■ 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72.1%  
5分以内が96.0%

#### ■ グリーンビル認証 (賃貸可能面積ベース) (※5)

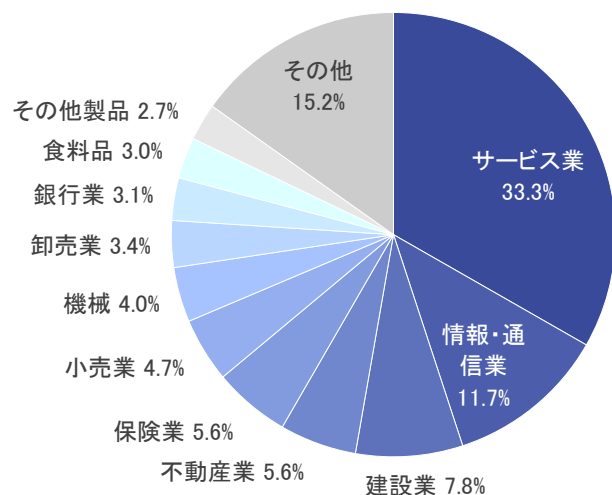


BCP・環境認証への取組みも着実に実施

(※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2024年12月31日時点の数値です。

## 4. 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37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	12,381.05	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	3.2%
(※3)	(※3)	7,286.83	2.5%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.2%
(※3)	(※3)	6,539.19	2.2%
(※3)	日石横浜ビル	6,141.02	2.1%
(※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)	(※3)	3,928.97	1.3%
上位10エンドテナントの合計		68,251.37	23.3%
ポートフォリオの合計		292,943.24	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37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	23	BIZCORE赤坂見附	8	JEI本郷ビル	3	青葉通プラザ	48
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	38	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	18
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	30
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	51	仙信ビル	17
浜離宮インターシティ	12	NHK名古屋放送センタービル	44	横浜弁天通第一生命ビルディング	13	札幌大手町ビル	27
興和西新橋ビル	5	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	2	新横浜アリーナ通りビル	11		
マンサード代官山	10	グランフロント大阪(北館)	5	JEI広島八丁堀ビル	45		
赤坂インターシティAIR	1	武蔵小杉タワープレイス	51	SE札幌ビル	42	合計	606

(※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37期末時点の数値を記載しています。

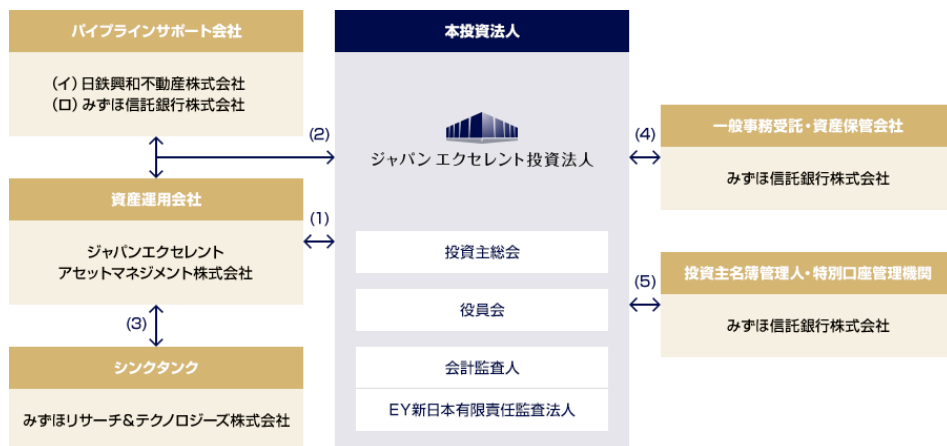


## 6. 運用体制

### ■ 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	小野 和博
監督役員	高木 英治 平川 修 小松 広明

### ■ 投資法人の仕組み図



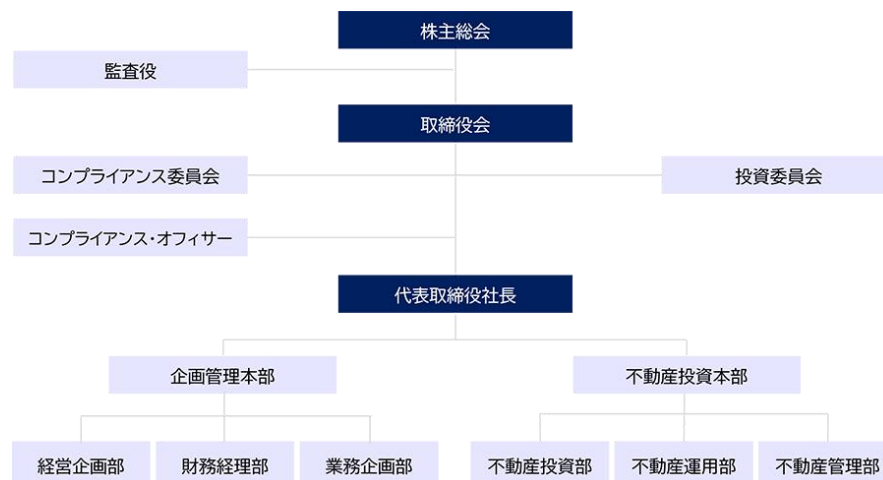
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

### ■ 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	4億5000万円	
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%
	第一生命保険株式会社	26.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	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(4)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



Memo



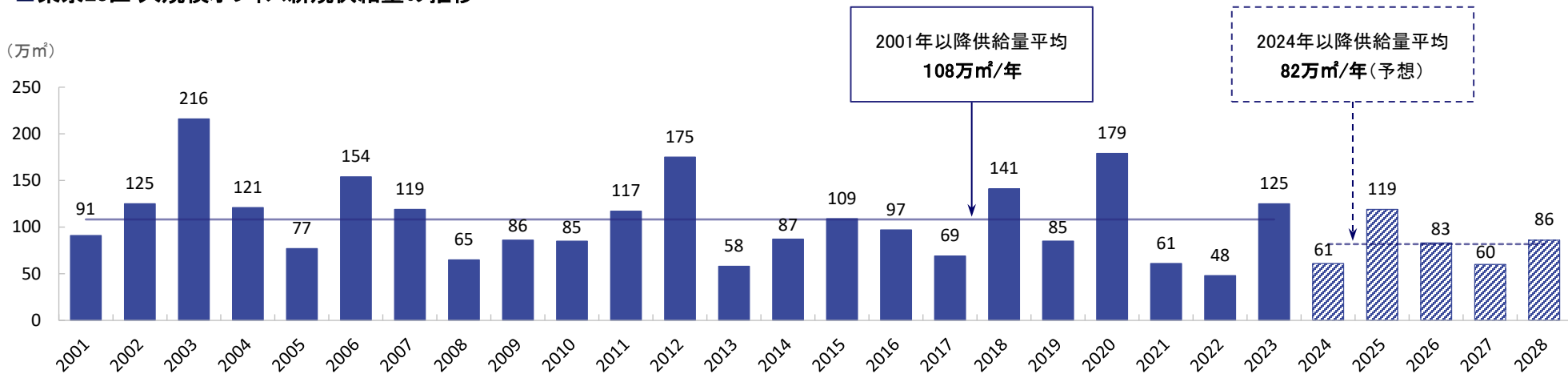
## 参考資料 Appendix

---



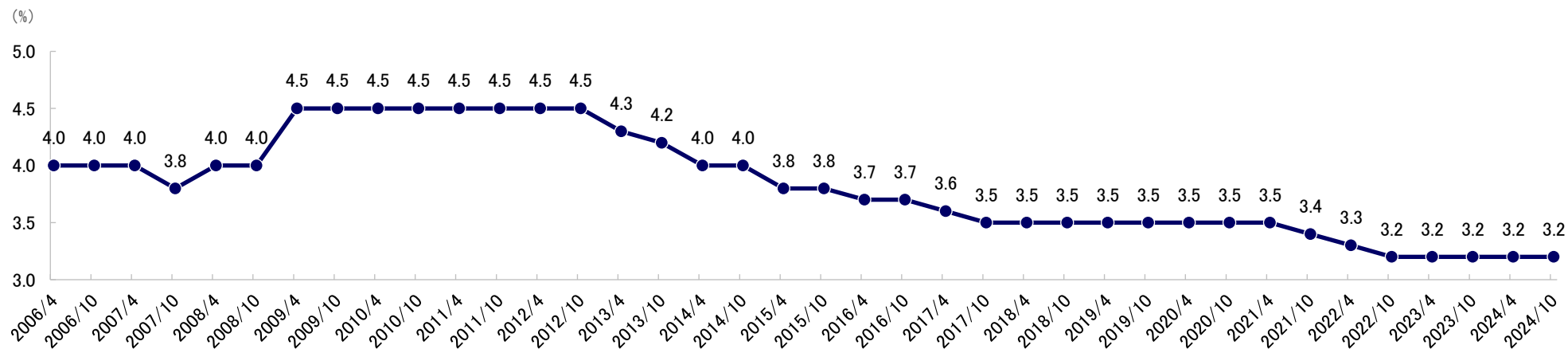
# 環境認識

## 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



# 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	II-1	II-3	II-4	II-5	III-1	III-2	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	大崎プライトワー・プラザ	NHK名古屋	大阪興銀ビル(底地)	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	(北館)	武蔵小杉	川崎東口	本郷	川崎日進町	両国	コアシテ立川	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	871	380	152	578	345	815	-	358	-	132	-	155	-	-	374	101	-	-	796	-	-	208	119	314	1,211	42	72	158	444	189	196	92	155	48	165	10,981	
賃貸事業収入	811	379	140	537	308	753	-	260	-	125	-	148	-	-	-	101	-	-	712	-	-	204	106	306	1,111	39	51	144	352	169	178	77	146	43	128	10,012	
その他賃貸事業収入	59	0	11	41	36	61	-	97	-	7	-	6	-	-	-	-	-	83	-	-	3	12	8	100	3	20	14	91	19	17	14	9	4	36	969		
不動産賃貸事業費用	488	140	113	328	216	435	-	166	-	59	-	58	-	-	270	96	-	-	416	-	-	112	74	164	797	27	30	100	236	116	79	56	88	24	69	6,007	
維持管理費	130	48	28	100	46	125	-	31	-	16	-	15	-	-	63	-	-	108	-	-	48	19	47	173	7	8	21	36	39	23	10	20	4	13	1,525		
水道光熱費	108	0	10	64	46	78	-	27	-	6	-	8	-	-	34	-	-	88	-	-	-	11	47	223	6	8	14	82	19	15	8	19	5	16	1,144		
公租公課	83	31	20	40	38	53	-	36	-	19	-	12	-	-	24	94	-	-	76	-	-	18	8	21	128	4	4	20	27	21	15	5	14	4	14	1,097	
損害保険料	2	0	0	1	0	2	-	0	-	0	-	0	-	-	0	-	-	1	-	-	0	0	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
修繕工事費	15	2	1	21	1	7	-	22	-	1	-	2	-	-	19	-	-	5	-	-	-	0	3	15	1	2	0	3	2	1	2	7	1	2	194		
その他費用	14	1	17	2	1	8	-	0	-	1	-	0	-	-	35	1	-	1	-	-	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	151	
減価償却費	132	55	34	96	80	159	40	45	18	13	29	19	27	46	92	-	-	133	135	19	43	32	42	249	7	6	42	83	32	22	22	26	8	22	1,865		
不動産賃貸事業損益	382	239	38	250	128	379	188	192	88	73	141	96	158	214	103	5	148	149	379	142	31	95	44	150	413	14	41	57	208	73	116	35	67	23	95	4,973	
NOI	515	295	73	347	208	538	229	237	107	87	170	115	185	260	196	5	167	172	513	277	51	139	77	193	662	21	47	100	291	105	139	58	93	31	117	6,839	
NOI(年換算値)	1,022	587	146	689	414	1,068	455	471	212	173	337	230	367	517	389	11	331	341	1,017	569	103	277	153	383	1,315	43	94	199	578	209	277	116	185	63	233	13,587	
日数(日)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	178	184	184	184	178	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
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	5,610	1,770	9,518	7,632	13,890	10,976	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	292,187	

## NOI利回り

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%	0.6%	3.5%	4.5%	7.3%	5.2%	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%
第36期	4.7%	5.4%	2.2%	2.8%	3.7%	5.6%	4.1%	3.0%	3.4%	2.8%	3.3%	3.5%	4.0%	2.9%	6.4%	4.9%	3.6%	4.5%	7.1%	4.0%	3.3%	5.0%	5.1%	7.1%	5.2%	7.1%	3.6%	7.2%	10.7%	10.1%	6.0%	8.4%	6.8%	4.2%	4.0%	4.58%
差異(pt)	▲0.2	0.8	▲0.4	▲0.4	0.1	0.0	▲0.1	1.1	▲0.2	0.0	0.0	0.0	▲0.2	1.1	0.5	▲4.3	▲0.1	0.0	0.2	1.2	▲0.2	0.9	0.9	▲1.2	0.2	▲0.3	1.0	0.0	▲0.2	▲0.2	0.3	0.0	▲0.1	▲0.2	1.7	0.07

## 償却後NOI利回り

第37期	3.4%	5.0%	0.9%	1.8%	2.3%	3.9%	3.3%	3.3%	2.7%	2.4%	2.7%	2.9%	3.2%	3.2%	3.7%	0.6%	3.1%	3.9%	5.4%	2.7%	1.9%	4.0%	3.5%	4.6%	3.3%	4.6%	4.0%	4.2%	7.5%	6.9%	5.2%	5.2%	4.8%	2.9%	4.7%	3.38%
第36期	3.5%	4.3%	1.4%	2.1%	2.2%	4.0%	3.4%	2.2%	2.8%	2.4%	2.8%	2.9%	3.4%	1.9%	3.1%	4.9%	3.2%	3.9%	5.1%	1.5%	2.2%	3.1%	2.5%	5.8%	3.2%	4.9%	3.0%	4.3%	7.6%	7.2%	5.0%	5.2%	5.1%	3.2%	3.0%	3.28%
差異(pt)	▲0.1	0.7	▲0.5	▲0.3	0.1	▲0.1	▲0.1	1.1	▲0.1	0.0	▲0.1	0.0	▲0.2	1.3	0.6	▲4.3	▲0.1	0.0	0.3	1.2	▲0.3	0.9	1.0	▲1.2	0.1	▲0.3	1.0	▲0.1	▲0.1	▲0.3	0.2	0.0	▲0.3	▲0.3	1.7	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、大崎プライトワー・プラザ、川崎東口、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	3,374	540	1,985	938
取得価格	173,959	24,531	69,098	24,599
第37期NOI利回り	3.8%	4.4%	5.7%	7.6%
第36期NOI利回り	3.8%	4.6%	5.4%	7.3%
差異(pt)	0.0	▲0.2	0.3	0.3

# ▶ 期末鑑定評価の概要

## ■ 期末鑑定評価サマリー

	第36期 (2024.6)	第37期 (2024.12)	増減
物件数	35物件	33物件	▲ 2物件
期末鑑定評価額	348,139百万円	334,408百万円	▲ 13,731百万円
帳簿価額	276,277百万円	261,310百万円	▲ 14,967百万円
含み損益	71,861百万円	73,097百万円	1,236百万円
含み損益率 <sup>(※1)</sup>	26.0%	28.0%	2.0pt

(※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36期 (2024.6)	第37期 (2024.12)
増加	12物件	14物件
維持	12物件	13物件
減少	10物件	6物件

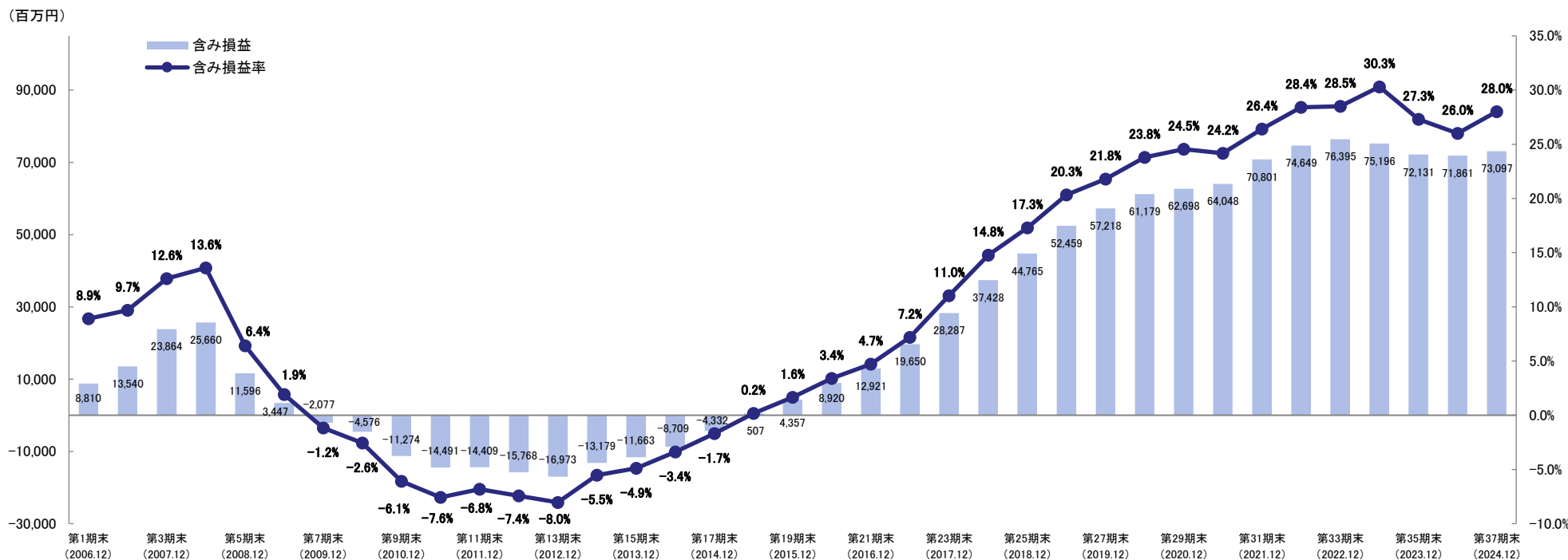
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※3) キャップレートにおける芝二丁目ビルディングについては、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36期 (2024.6)	第37期 (2024.12)
低下	3物件	4物件
維持	31物件	27物件
上昇	0物件	2物件

## ■ 含み損益額と含み損益率の推移



# 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37期末 帳簿価額③	差異(②-③)		(単位:百万円)			鑑定評価機関	
				第36期末①	第37期末②	%	%		Pt	直接還元法		差異(⑤-④)			
										第36期末④	還元利回り 第37期末⑤		36期末④		37期末⑤
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,700	25,700	0	0.0%	20,183	5,516	27.3%	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%	8,938	4,761	53.3%	事務所 3.4%	事務所 3.4%	事務所 0.0	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	8,780	8,780	0	0.0%	7,900	879	11.1%	3.2%	3.2%	0.0	日本不動産研究所	
I-8		赤坂インターシティ	28,146	30,700	30,600	▲ 100	▲ 0.3%	26,501	4,098	15.5%	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	9,240	8,700	▲ 540	▲ 5.8%	8,883	▲ 183	▲ 2.1%	3.9%	3.9%	0.0	日本不動産鑑定所	
I-12		浜離宮インターシティ	19,080	28,900	29,100	200	0.7%	16,161	12,938	80.1%	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	12,500	0	0.0%	11,006	1,493	13.6%	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	13,500	13,000	▲ 500	▲ 3.7%	11,016	1,983	18.0%	2.8%	2.9%	0.1	日本不動産研究所	
I-16		赤坂インターシティAIR	6,590	8,280	7,950	▲ 330	▲ 4.0%	6,383	1,566	24.5%	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	5,890	0	0.0%	6,090	▲ 200	▲ 3.3%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-18		BIZCORE神保町	10,200	9,870	9,870	0	0.0%	9,862	7	0.1%	3.3%	3.3%	0.0	谷澤総合鑑定所	
I-19		BIZCORE渋谷	6,640	6,950	7,090	140	2.0%	6,586	503	7.7%	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%	9,754	445	4.6%	3.4%	3.4%	0.0	日本不動産研究所	
I-21		大崎フライトタワー・大崎フライトプラザ	13,100	13,500	13,400	▲ 100	▲ 0.7%	12,866	533	4.1%	3.2%	3.2%	0.0	中央不動産鑑定所	
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	5,610	6,350	6,370	20	0.3%	5,450	919	16.9%	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(南館・うめきた広場)	9,518	9,880	10,200	320	3.2%	9,601	598	6.2%	3.2%	3.1%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ
II-5			グランフロント大阪(北館)	7,632	7,700	7,740	40	0.5%	7,613	126	1.7%	3.3%	3.2%	▲ 0.1	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	21,900	0	0.0%	12,210	9,689	79.4%	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	4,170	3,490	▲ 680	▲ 16.3%	4,273	▲ 783	▲ 18.3%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ
III-7			JEI両国ビル	2,550	2,760	2,850	90	3.3%	2,403	446	18.6%	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%	5,923	4,276	72.2%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所
III-12	日石横浜ビル		24,500	30,000	30,700	700	2.3%	21,145	9,554	45.2%	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	738	767	29	3.9%	737	29	4.0%	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	2,170	0	0.0%	2,076	93	4.5%	3.5%	3.6%	0.1	日本不動産研究所	
IV-3	IV		JEI広島八丁堀ビル	2,760	4,340	4,430	90	2.1%	2,958	1,471	49.7%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所
IV-4			SE札幌ビル	5,500	11,900	12,400	500	4.2%	4,886	7,513	153.7%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所
IV-5			青葉通プラザ	2,120	4,470	4,490	20	0.4%	2,395	2,094	87.5%	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	5,350	5,470	120	2.2%	4,194	1,275	30.4%	4.5%	4.4%	▲ 0.1	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	2,140	2,160	20	0.9%	1,674	485	29.0%	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	3,680	3,760	80	2.2%	2,807	952	33.9%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
IV-9		仙信ビル	1,580	1,580	1,580	0	0.0%	1,713	▲ 133	▲ 7.8%	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	4,571	0	0.0%	4,207	363	8.6%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所	
		合計	276,201	331,609	331,728	119	0.0%	258,407	73,320	28.4%	3.4%	3.4%	▲ 0.0	-	
III-3	III	JEI本郷ビル	3,240	2,680	2,680	0	0.0%	2,903	▲ 223	▲ 7.7%	4.1%	4.1%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
		合計	279,441	334,289	334,408	119	0.0%	261,310	73,097	28.0%	3.4%	3.4%	▲ 0.0	-	
		エリアI 合計	173,959	197,710	196,480	▲ 1,230	▲ 0.6%	162,135	34,344	21.2%	3.2%	3.2%	0.0	-	
		エリアII 合計	22,761	23,930	24,310	380	1.6%	22,664	1,645	7.3%	3.4%	3.3%	▲ 0.1	-	
		エリアIII 合計	58,122	74,618	74,757	139	0.2%	51,672	23,084	44.7%	3.5%	3.7%	0.0	-	
		エリアIV 合計	24,599	38,031	38,861	830	2.2%	24,838	14,022	56.5%	4.2%	4.1%	▲ 0.1	-	
		合計	279,441	334,289	334,408	119	0.0%	261,310	73,097	28.0%	3.3%	3.4%	▲ 0.0	-	

(※)「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36・37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。

## 損益計算書

(単位:百万円)

	第36期 (2024.6)	百分比 (%)	第37期 (2024.12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
<b>1. 営業収益(A)</b>	11,460	100.0	12,752	100.0	1,292	11.3
賃貸事業収入	9,912		10,012		99	
その他賃貸事業収入	749		969		219	
賃貸事業収益合計(a)	10,662	93.0	10,981	86.1	319	3.0
不動産等売却益	728		1,689		960	
匿名組合分配金	68		81		12	
<b>2. 営業費用(B)</b>	6,624	57.8	8,268	64.8	1,644	24.8
維持管理費	1,572		1,525		▲ 46	
水道光熱費	990		1,144		153	
公租公課	1,012		1,097		84	
損害保険料	24		28		3	
修繕工事費	387		194		▲ 192	
その他費用	141		151		10	
減価償却費	1,850		1,865		15	
賃貸事業費用合計(b)	5,979	52.2	6,007	47.1	28	0.5
賃貸事業利益(a)-(b)	4,683	40.9	4,973	39.0	290	6.2
不動産等売却損	-		1,614		1,614	
資産運用報酬	467		454		▲ 13	
その他営業費用	177		192		14	
<b>3. 営業利益(A)-(B)</b>	4,835	42.2	4,483	35.2	▲ 352	▲ 7.3
<b>4. 営業外収益</b>	1	0.0	1	0.0	▲ 0	▲ 6.0
<b>5. 営業外費用</b>	636	5.6	741	5.8	105	16.5
支払利息	308		376		68	
融資関連費用	145		145		▲ 0	
投資法人債利息	157		196		38	
投資法人債発行費償却	12		13		1	
その他	11		9		▲ 2	
<b>6. 経常利益</b>	4,201	36.7	3,743	29.4	▲ 457	▲ 10.9
<b>7. 税引前当期純利益</b>	4,201	36.7	3,743	29.4	▲ 457	▲ 10.9
<b>8. 法人税等</b>	0		0		0	
<b>9. 当期純利益</b>	4,200	36.7	3,742	29.4	▲ 457	▲ 10.9
<b>10. 前期繰越利益</b>	-		-		-	
<b>11. 当期末処分利益</b>	4,200		3,742		▲ 457	

(※)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36期 (2024.6)		第37期 (2024.12)		増減		第36期 (2024.6)		第37期 (2024.12)		増減
(資産の部)	構成比(%)		構成比(%)			(負債の部)	構成比(%)		構成比(%)		
<b>I. 流動資産</b>	19,776	6.5	25,966	8.8	6,189	<b>I. 流動負債</b>	34,825	11.5	25,294	8.6	▲ 9,531
現金及び預金	6,908		12,835		5,926	営業未払金	1,065		1,334		268
信託現金及び信託預金	12,064		12,301		237	短期借入金	16,600		-		▲ 16,600
営業未収入金	385		431		45	1年内投資法人債	-		5,000		5,000
その他	418		398		▲ 19	1年内返済予定長期借入金	16,270		17,510		1,240
						未払金	479		460		▲ 18
<b>II. 固定資産</b>	284,135	93.5	269,192	91.1	▲ 14,943	未払消費税等	191		721		529
1. 有形固定資産	267,093	87.8	257,535	87.2	▲ 9,558	その他	219		268		48
不動産	16,391		16,423		32	<b>II. 固定負債</b>	120,109	39.5	120,968	41.0	859
信託不動産	250,566		241,009		▲ 9,557	投資法人債	34,400		38,000		3,600
建設仮勘定	135		102		▲ 33	長期借入金	71,330		69,090		▲ 2,240
2. 無形固定資産	9,186	3.0	3,777	1.3	▲ 5,409	預り敷金保証金	1,262		1,253		▲ 8
借地権	1,721		1,721		-	信託預り敷金保証金	13,116		12,625		▲ 491
信託借地権	7,382		1,976		▲ 5,405	負債合計	154,935	51.0	146,263	49.5	▲ 8,672
その他	83		79		▲ 3	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	7,854	2.6	7,878	2.7	23	<b>I. 投資主資本</b>	149,114	49.0	149,074	50.5	▲ 39
投資有価証券	5,216		5,201		▲ 14	1. 出資総額(純額)	143,907	47.3	143,907	48.7	-
長期前払費用	1,114		1,047		▲ 67	2. 剰余金	5,206		5,167		▲ 39
その他	1,523		1,629		105	任意積立金(圧縮積立金)	1,006	0.3	1,424	0.5	418
<b>III. 繰延資産</b>	137	0.0	179	0.1	41	当期未処分利益	4,200	1.4	3,742	1.3	▲ 457
投資法人債発行費	137		179		41	純資産合計	149,114	49.0	149,074	50.5	▲ 39
資産合計	304,049	100.0	295,338	100.0	▲ 8,711	負債純資産合計	304,049	100.0	295,338	100.0	▲ 8,711

(※)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37期 (2024.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	20,856
税引前当期純利益	3,743
減価償却費	1,866
固定資産の売却による減少額	14,654
その他	591
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,855
固定資産の取得による支出	▲ 1,355
預り敷金の収入・支出	▲ 500
その他	0
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 12,837
短期借入金の返済による支出	▲ 16,600
長期借入れによる収入	5,270
長期借入金の返済による支出	▲ 6,270
投資法人債の発行による収入	8,544
分配金の支払額	▲ 3,782
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	6,163
V. 現金及び現金同等物の期首残高	18,972
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	25,136

(※)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37期 (2024.12)	
区分	金額
当期未処分利益	3,742,997,844
圧縮積立金繰入額	82,289,800
圧縮積立金取崩額	162,736
分配金の額	3,660,870,780
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,770)
次期繰越利益	-
期末発行済投資口の総口数	1,321,614

## 》 主な財務指標

財務指標	単位	第32期 (2022.6)	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)	算 式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,492	5,897	6,288	6,265	6,518	6,183	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	6,504	6,128	6,067	6,321	6,533	6,839	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	5,241	4,903	4,861	5,132	5,322	5,534	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	3,918	3,665	3,634	3,837	4,026	4,187	FFO÷期末発行済投資口の総口数
AFFO(アジャステッド・ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	3,942	3,714	3,457	3,714	4,004	4,020	FFO－資本的支出
AFFO配当性向	%	95.0	100.8	108.3	100.8	94.4	91.1	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	225,111	226,613	225,551	222,790	220,975	222,172	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	168,295	169,418	168,624	166,559	167,201	168,106	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(ネット・サービス・カバレッジ・レンオ)	倍	14.4	12.8	14.1	14.5	14.0	10.8	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)	%	1.4	1.2	1.3	1.4	1.4	1.2	(経常利益÷((期首総資産＋期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.8)	(2.4)	(2.7)	(2.8)	(2.8)	(2.5)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.7	2.3	2.6	2.7	2.8	2.5	(当期純利益÷((期首純資産＋期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(5.5)	(4.6)	(5.2)	(5.3)	(5.6)	(5.0)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	51.6	51.0	52.4	51.1	49.0	50.5	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	43.1	43.7	42.0	43.6	45.6	43.9	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(期末評価損益ベース)	%	34.3	34.7	33.3	35.0	36.9	35.2	(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	112,486	112,304	112,406	112,634	112,827	112,797	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37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	17,785	20.5%
三菱UFJ銀行	13,005	15.0%
日本政策投資銀行	12,800	14.8%
三井住友銀行	8,270	9.5%
みずほ信託銀行	7,807	9.0%
農林中央金庫	7,412	8.6%
第一生命保険	6,000	6.9%
りそな銀行	3,400	3.9%
損害保険ジャパン	2,500	2.9%
あおぞら銀行	2,500	2.9%
三井住友信託銀行	1,620	1.9%
東京海上日動火災保険	1,500	1.7%
福岡銀行	1,000	1.2%
信金中央金庫	1,000	1.2%
借入金 計	86,600	100.0%

(※)網掛けはスポンサー会社

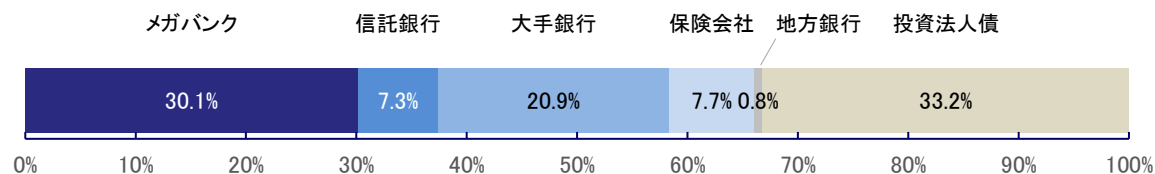
### ■投資法人債の状況(第37期末現在)

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	1.03%	10年
第9回無担保投資法人債	2026年10月27日	2,000	0.45%	10年
第11回無担保投資法人債	2027年4月23日	7,000	0.65%	10年
第13回無担保投資法人債	2033年4月20日	2,000	0.95%	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	0.63%	10年
第15回無担保投資法人債	2039年9月9日	1,000	1.07%	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	0.75%	15年
第17回無担保投資法人債	2032年3月30日	2,000	0.95%	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		43,000		

### ■コミットメントラインの状況(第37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	2024年2月1日から 2025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36期末 (2024/6)		第37期末 (2024/12)		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)	859,764	65.1%	898,331	68.0%	2.9pt
その他国内法人	177,645	13.4%	169,169	12.8%	▲ 0.6pt
外国法人等	220,557	16.7%	192,975	14.6%	▲ 2.1pt
個人	63,648	4.8%	61,139	4.6%	▲ 0.2pt
<b>合計</b>	<b>1,321,614</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,321,614</b>	<b>100.0%</b>	-

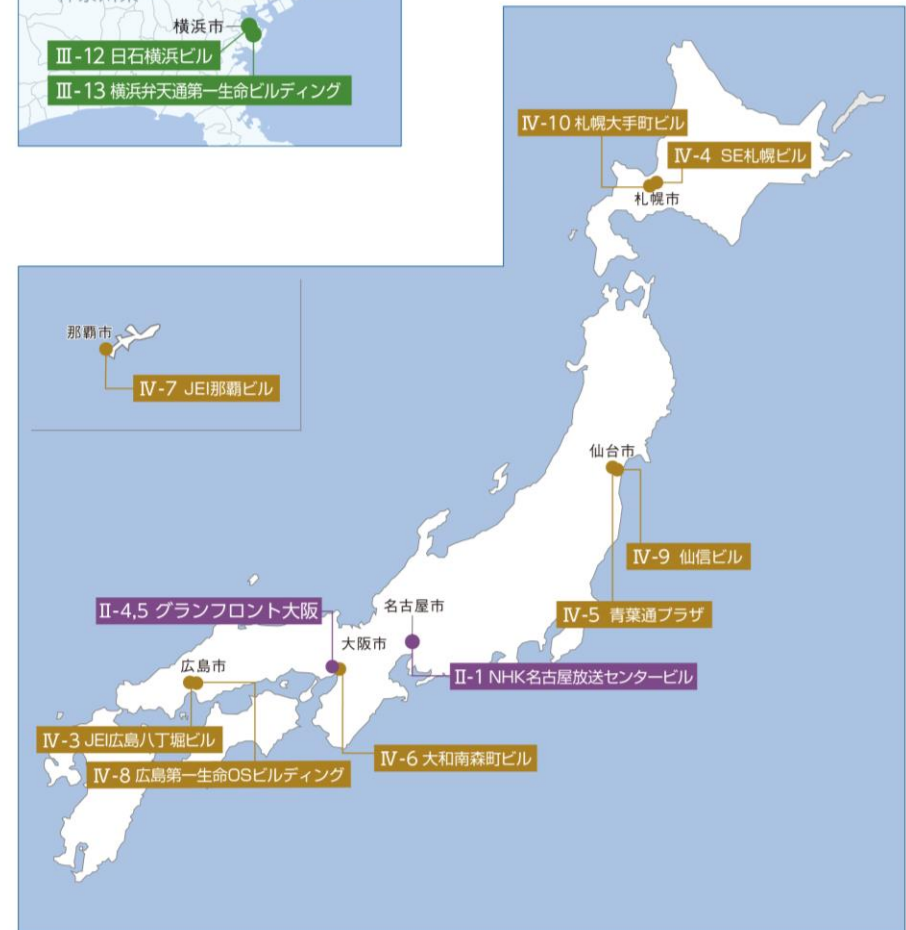
投資主					
第36期末 (2024/6)		第37期末 (2024/12)		構成比率 増減	
人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率		
136	1.9%	131	1.9%	-	
159	2.2%	160	2.3%	0.1pt	
223	3.1%	215	3.1%	-	
6,693	92.8%	6,442	92.7%	▲ 0.1pt	
<b>7,211</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,948</b>	<b>100.0%</b>	-	

コアスポンサー2社が所有する投資口の比率: 11.7%

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)	398,704	30.2%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	232,857	17.6%
3	日鉄興和不動産株式会社	134,427	10.2%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	59,277	4.5%
5	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,357	1.4%
7	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	15,526	1.2%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,674	1.0%
9	日本証券金融株式会社	10,277	0.8%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385794	10,129	0.8%
	<b>合計</b>	<b>912,888</b>	<b>69.1%</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会社を示しています。

# ポータルフォリオマップ



## ポータルフォリオの概要(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 (㎡)	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 (%)	8.1	3.4	3.0	10.1	3.9	6.8	4.1	4.1	2.4
期末稼働率 (%)	99.5	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	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 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★★★	★★★ / オフィス部分 S	A	A	S	住居部分★★★★★ 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、2024年12月31日時点の取得価格の総額(アーキヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)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) JEI浜松町ビル(I-3)は、2025年11月に持分の45%、2026年1月に持分の55%を譲渡予定です。

## 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	大崎ブライツタワー・ 大崎ブライツプラザ	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 (ブライツタワー) 4,084.84 (ブライツプラザ)	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(予定)	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(%)	2.2	3.7	2.4	3.5	4.7	-	2.0	3.4	2.7
期末稼働率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.2	(94.4)	100.0	94.3	99.4
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 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	S	★★★	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、2024年12月31日時点の取得価格の総額(アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)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)アークヒルズフロントタワー(I-22)は、2025年4月に取得予定です。

## ポータルフォリオの概要(3)

物件番号	Ⅲ-1	Ⅲ-3	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	オフィス
名称	武蔵小杉 タワープレイス	JEI本郷ビル	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	東京都 文京区 本郷	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 (㎡)	53,711.13	5,877.11	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	1991年2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	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	3,240	4,725	2,550	6,500	24,500	640	2,077
投資比率 (%)	5.0	1.2	1.7	0.9	2.3	8.8	0.2	0.7
期末稼働率 (%)	100.0	84.7	98.0	100.0	100.0	99.2	100.0	76.6
PML (%)	4.2	6.8	5.5	6.8	2.6	1.4	8.3	8.2
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	S	-	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、2024年12月31日時点の取得価格の総額(アーケヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)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) JEI本郷ビル(Ⅲ-3)は、2025年1月に譲渡しています。

## 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-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 (㎡)	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 (%)	1.0	2.0	0.8	1.6	0.5	1.0	0.6	1.5
期末稼働率 (%)	96.7	100.0	99.2	100.0	98.1	100.0	87.4	98.4
PML (%)	0.8	0.2	0.1	3.2	5.3	0.9	1.7	1.9
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ 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、2024年12月31日時点の取得価格の総額(アークヒルズフロントタワー(匿名組合出資持分)を除きます)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。