



JEI

Japan Excellent, Inc.

ジャパンエクセレント投資法人

第36期(2024年6月期)決算説明会資料

2024年8月20日



本投資法人のホームページはこちらです。ぜひご覧ください。



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

QRコード



- 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。

目次

JEIのご紹介: 良質な成長を続ける東京圏オフィスREIT	3	3. 外部成長	
<u>I. 足許の運営のポイント</u>		(1) 第36期(2024/6期) 取得物件《大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ》	23
1. 第36期決算・業績予想のポイント	5	(2) コアスポンサー(日鉄興和不動産)が開発する『BIZCORE』シリーズについて	24
2. 取組課題と推進中の施策	6	(3) 第36期(2024/6期)以降の譲渡物件	25
<u>II. 第36期(2024/6期)決算</u>		(4) 外部成長の軌跡と方針・戦略	26
1. 第36期(2024/6期)決算の概要	9	(5) スポンサーの主な開発・保有物件と本投資法人との取引概要	27
2. 第36期(2024/6期)の1口当たり分配金・NAVの実績	10	4. 財務戦略	
3. 第36期(2024/6期)決算説明ハイライト	11	(1) ファイナンス実績	28
<u>III. 第37期(2024/12期)・第38期(2025/6期)業績予想</u>		(2) 財務運営の状況	29
1. 業績予想の前提	13	<u>V. ESGへの取組み</u>	
2. 業績予想の概要	14	(1) 第36期(2024/6期)の取組み	31
3. 1口当たり分配金の見通し	15	[参考]JEIのESG取組みの状況	33
<u>IV. 運用状況</u>		(2) 環境パフォーマンスデータ	34
1. 投資主価値の向上策について(資本効率・資金効率の改善)	17		
2. 内部成長			
(1) 賃料の状況①(入居・退去)	18		
(1) 賃料の状況②(賃料改定)	19		
(2) 賃料ギャップの状況	20		
(3) 工事実績推移	21		
(4) CO2排出削減等に向けた設備改修	22		

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%	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 **81.5%**
(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36期末稼働率 **98.4%** (過去5年間の平均稼働率 **96.1%**)
・第36期賃貸事業収入 **9,912百万円**

- 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 **4.0年**
・総資産LTV **45.6%**

2. ポートフォリオ(※)

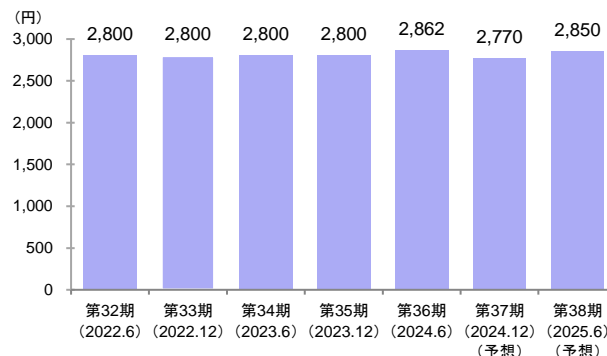
- 東京圏を中心に高い成長性、安定性を有する

物件数	35
資産規模	2,943億円
オフィスビル比率	100.0%
大型物件比率	65.0%
東京圏比率	83.3%
うち都心6区比率	59.1%

(※) 各数値に係る定義等については、P.40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 最上位の「Green Star」・「5star」取得

MSCI ESG格付 A格取得

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

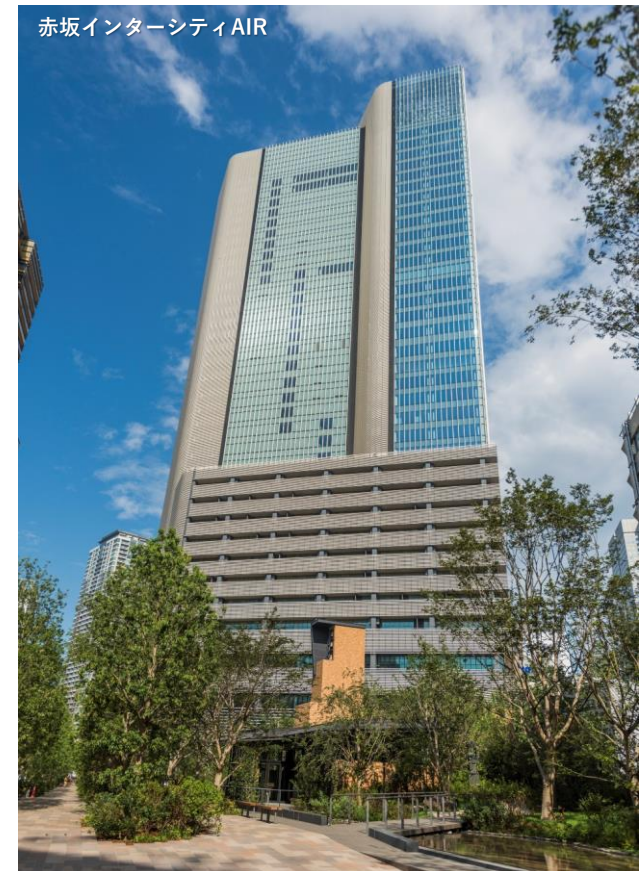
グリーンビル認証比率 84.6%(面積ベース)

CO2フリー電力化率 73.1%(面積ベース)

サステナブルファイナンス比率23.3%

第 I 部

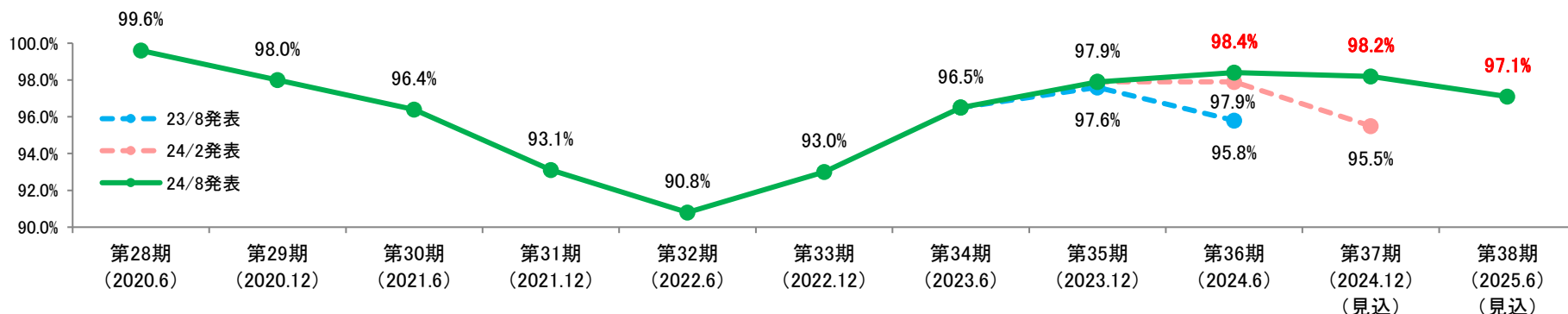
足許の運営のポイント



1. 第36期決算・業績予想のポイント

■ 稼働率(期末稼働率)

退去予定先(1,725坪)のスケジュールが確定(第37期:815坪、第38期:910坪)し、埋め戻しを順調に進めていることから、稼働率は今後も高い水準を維持する見通し



■ 収支の状況と配分方針

稼働率の改善等を受け、収益は実績・予想ともに上方改定

収益改善と自己投資口の消却効果を併せて、分配金水準を上方修正し投資主へ還元

(単位: 百万円)

	第33期 (2023年12月期)	第34期 (2023年6月期)	第35期 (2023年12月期)	第36期 (2024年6月期)			第37期 (2024年12月期)		第38期 (2025年6月期)
	実績	実績	実績	23/8予想	24/2予想	実績	24/2予想	24/8予想	24/8予想
営業収益	10,699	13,823	10,857	10,822	11,419	11,460	11,116	11,415	11,498
(ネット売却損益)	530	980	697	721	721	728	450	506	767
当期純利益	3,502	3,881	4,049	3,862	4,101	4,200	3,823	4,066	4,184
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	+243	▲136	▲304	▲384	▲410	▲418	▲345	▲405	▲418
(分配金相当額)	(+182円)	(▲101円)	(▲227円)	(▲287円)	(▲307円)	(▲316円)	(▲258円)	(▲306円)	(▲316円)
1口当たり分配金	2,800円	2,800円	2,800円	2,600円	2,760円	2,862円	2,600円	2,770円	2,850円
内部留保残高 (DPU換算)				1,424百万円 (1,077円)			1,829百万円 (1,384円)		2,248百万円 (1,701円)

2. 取組課題と推進中の施策

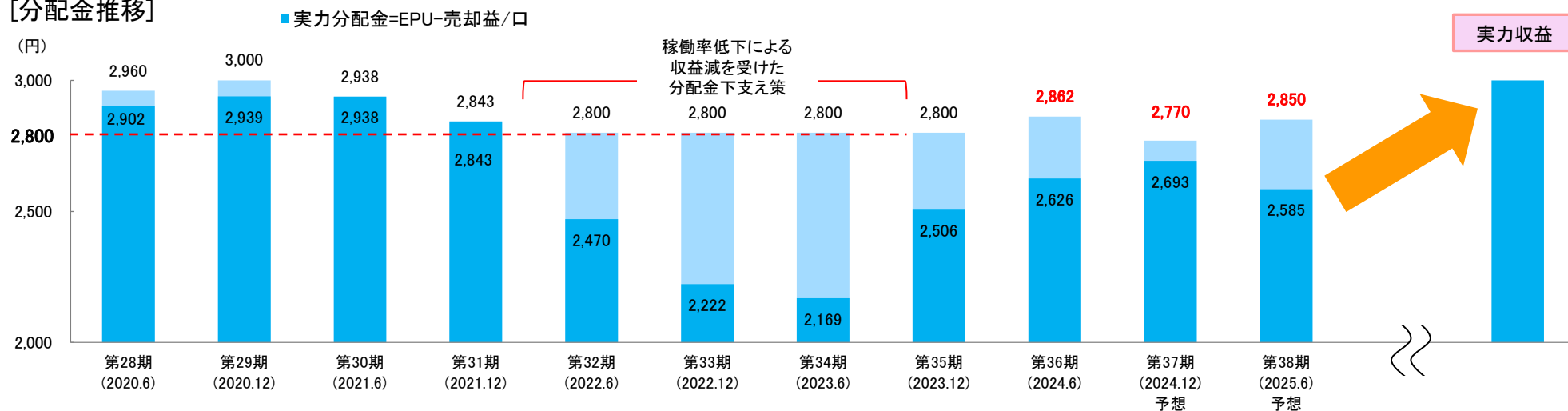
《取組課題》

- ①実力収益の引上げ、コスト削減 …リーシング方針を賃料増額の方向に切り替えて積極的・果敢にチャレンジ
- ②ポートフォリオの質・収益性の改善 …LTVの状況、物件の収益性等の観点から、入替えを基本線に
- ③資本・資金効率の改善 …金融環境、投資口価格の動向等を踏まえつつ、投資主還元をより強く意識した運営を継続

《推進中の施策》

- ①実力収益の引上げ、コスト削減
 - PMと連携した賃料収入の増加
 - ・増額更改に向けたアタックリストの作成と幅広、柔軟な賃料引き上げ交渉
 - ・入退去についても、賃料の引上げ、フリーレント期間の短縮等に注力
 - バリューアップ戦略
 - ・投資工事を賃収の増額交渉と組み合わせて戦略的に取組み
 - 金融コストの引き下げ
 - ・固定比率の調整や借入年限の多様化等による金融コスト削減の工夫

[分配金推移]

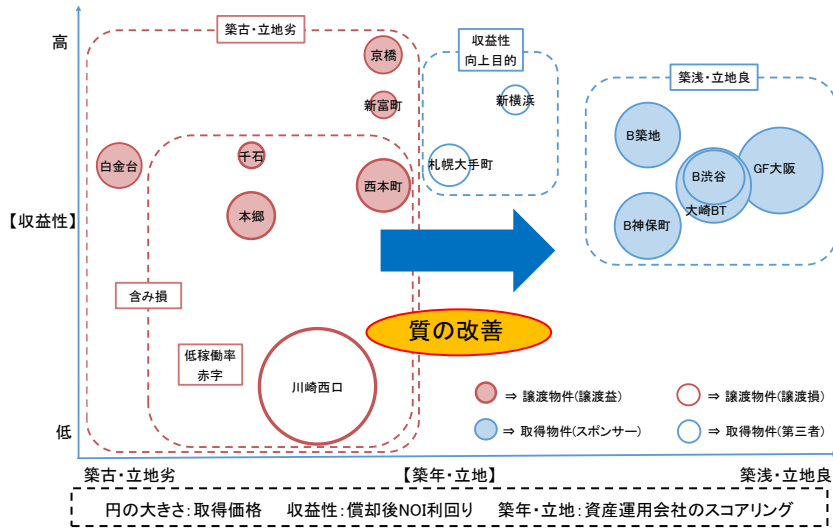


2. 取組課題と推進中の施策

②ポートフォリオの質・収益性の改善

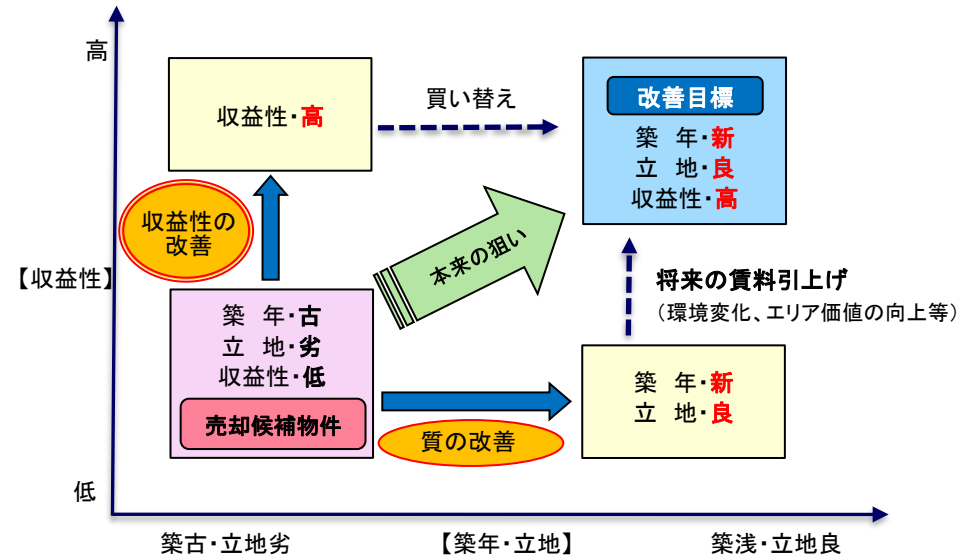
● 従前(第35期まで)

- 稼働率回復を図りつつ、分配金の下限目標を維持してきた局面では、築古物件を売却して譲渡益を確保しつつ、物件の質を高める方向で入替えを推進



● 今後の施策

- 築年・立地適性等の質の改善に引き続き取り組みつつ、収益性の改善を図る入替策に注力
 - 低採算物件の売却による利回り改善策
 - 含み益を活用した収益増強策
- 潜在的なリスクの排除
 - テナント集中度、将来的なエリア適性懸念への対応



● 駅距離の短縮化、築年の若年化を推進

	第26期(19/6末)	第36期(24/6末)
平均築年数	22.4年	21.7年
駅距離3分以内	68.8%	73.3%

③資本・資金効率の改善(具体策公表後実行済)

- 物件売却資金を活用した自己投資口の取得、借入金返済を引き続き検討

【自己投資口消却】	1回目(22/6末)	2回目(24/6末)
取得総額	2,000百万円	2,000百万円
発行口数比率	1.14%	1.19%
効果(EPU NAV)	+35円 +403円	+38円 +502円

★物件売却資金の活用方法については、物件取得の可能性や物件特性、金融情勢、投資口価格の状況等を総合的に勘案して判断

入替えによる
物件取得

and
or

自己投資口
取得・消却

and
or

借入金返済

第Ⅱ部

第36期(2024/6期)決算



1. 第36期(2024/6期)決算の概要

(単位: 百万円)

	第35期 実績 A	第36期 前回予想 B	第36期 実績 C	第36期実績 前期比 C-A	第36期実績 前回予想比 C-B
営業収益	10,857	11,419	11,460	+603	+40
うち賃貸事業収入	9,300	9,867	9,912	+612	+45
うち不動産売却益	697	721	728	+31	+7
営業費用	6,191	6,672	6,624	+433	▲ 48
うち賃貸事業費用	5,561	6,051	5,979	+417	▲ 71
うち販管費	629	621	645	+15	+23
営業利益	4,665	4,747	4,835	+170	+88
経常利益	4,050	4,102	4,201	+150	+98
当期純利益	4,049	4,101	4,200	+150	+98
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	▲ 304	▲ 410	▲ 418	▲ 113	▲ 7
分配金総額	3,745	3,691	3,782	+37	+90
1口当たり分配金(円)	2,800	2,760	2,862	+62	+102
期末稼働率	97.9%	97.9%	98.4%	+0.5pt	+0.5pt
内部留保残高	1,006	1,416	1,424	+418	+8
DPU換算(円)	752	1,058	1,077	+325	+19

●第35期(2023年12月期)実績との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+603百万円
・賃貸事業収入の増 (取得物件(+341)、譲渡物件(▲31)、既存物件(+302))	+612百万円
・水道光熱費収入の減	▲51百万円
・不動産売却益の増	+31百万円
②営業費用の増	▲433百万円
・維持管理費の増	▲81百万円
・水道光熱費の減	+62百万円
・公租公課の増	▲51百万円
・修繕工事費の増	▲271百万円
・減価償却費の増	▲69百万円
③営業外費用の増	▲20百万円
④当期純利益の増	+150百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲113百万円
⑥分配金総額の増	+37百万円

●前回予想との比較(分配原資への影響)

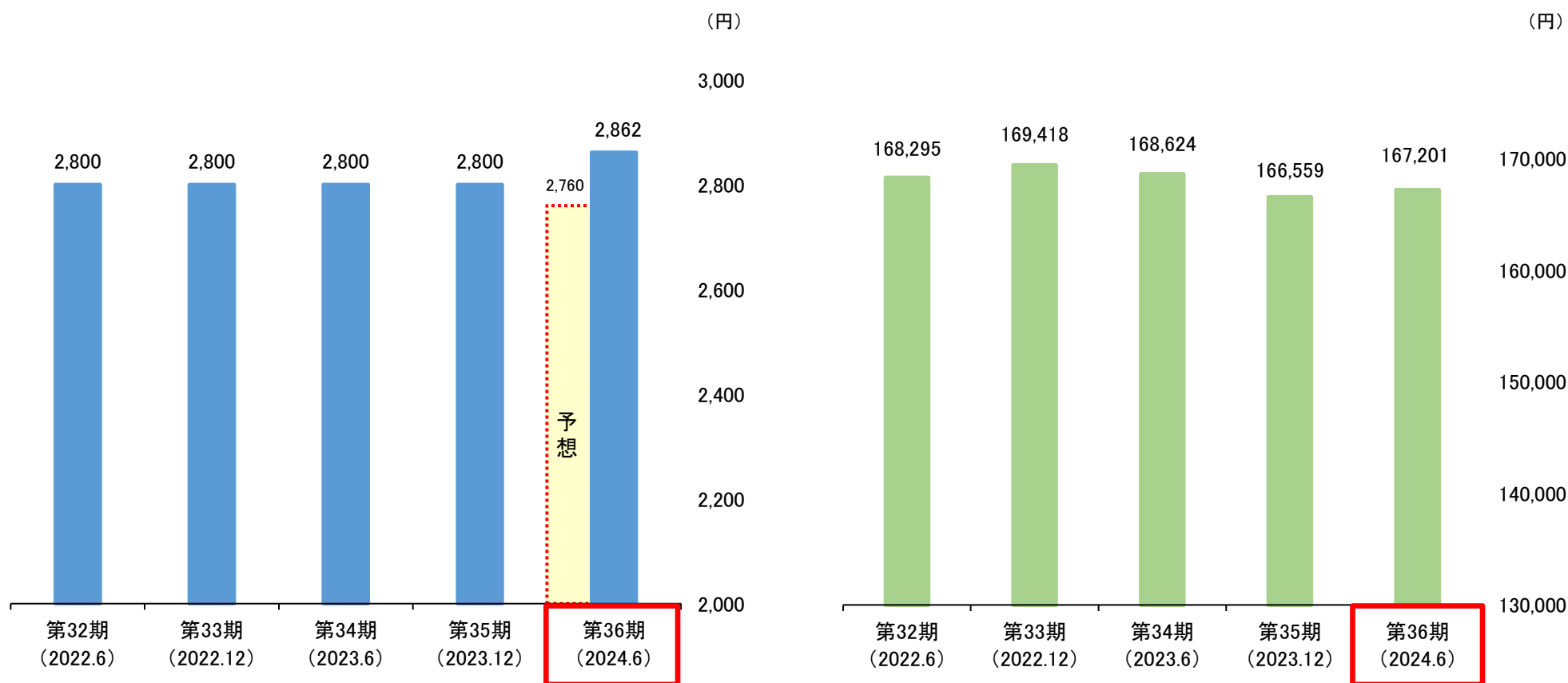
①営業収益の増	+40百万円
・賃貸事業収入の増	+45百万円
②営業費用の減	+48百万円
・賃貸事業費用の減 (維持管理費の増▲14百万円、水道光熱費の減+25百万円、 修繕工事費の減+23百万円、その他費用の減+45等)	+71百万円
・販管費の増	▲23百万円
③営業外費用の減	+8百万円
④当期純利益の増	+98百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲7百万円
⑥分配金総額の増	+90百万円

2. 第36期(2024/6期)の1口当たり分配金・NAVの実績

- ◆ 賃貸事業収入の増加による収益改善や譲渡益の増加、自己投資口の取得・消却効果等により、前期比、予想比で増配
- ◆ 1口当たりNAVは、含み益の減少分を自己投資口の消却効果により打ち返し増加

■ 1口当たり分配金

■ 1口当たりNAV



3. 第36期(2024/6期)決算説明ハイライト

外部成長

- ◆ コアスポンサーから大崎ブライトタワー・プラザを取得(2024年4月)
⇒①ポートフォリオ稼働率の回復、②築年数の若返り・エリア競争力の向上
- ◆ 売却決定済のJEI京橋ビル(20%相当)の決済を2024年1月に実行し、譲渡益を計上
⇒①ポートフォリオの質的改善、②譲渡益の確保による分配金の安定化

内部成長

- ◆ 着実な埋戻しが奏功し、期末稼働率は計画を上回る98.4%へ上昇
- ◆ 退去率は4期連続低下
- ◆ 計画を上回る増額改定を実現する一方、減額改定は前期比減

財務戦略

- ◆ 自己投資口の取得・消却(2024年2~6月)
発行済み投資口数の1.19%相当の自己投資口を取得・消却し、1口当たりNAV・EPU増加
- ◆ 投資法人債のターゲットディールにより借入期間長期化と弁済期限分散化を実現(一部をグリーンボンドとして発行)
- ◆ 物件譲渡益を第36期分配金に充当するとともに、分配金安定化のため残額を内部留保

ESG

- ◆ EMS運用マニュアルの制定(2024年3月)
- ◆ 2023年度CO2排出原単位▲70.9%削減(2013年度対比)

- **資産規模 2,943 億円** (前期比+124億円)
上記の外、アーケルス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
- **ポートフォリオの状況**
・償却後NOI利回り 3.3% (前期比±0.0pt)
・駅徒歩5分以内比率 96.2% (前期比+0.2pt)
・平均築年数 21.7年 (前期比▲0.2年)
- **含み益 718 億円** (前期比▲2億円)、**含み益率 26.0 %** (前期比▲1.3pt)

- **期末稼働率 98.4 %** (前期比+0.5pt、計画比+0.5pt)
- **退去率 0.9 %** (前期比▲0.9pt)
- **増額改定面積 2,322 坪** (前期比+1270坪、計画比+727坪)
- **減額改定面積 782 坪** (前期比▲356坪、計画比+60坪)

- **有利子負債平均残存期間 4.0 年** (前期比▲0.1年)
- **有利子負債平均金利 0.74 %** (前期比+0.04pt)
- **固定金利比率 67.8 %** (前期比▲6.5pt)
- **LTV 45.6 %** (前期比+2.0pt)
本郷譲渡勘案後 **44.7 %**
物件取得余力 (LTV47%上限目途) 約 **131 億円**
- **内部留保 1,424 百万円** (分配金換算1,077円)

- GRESBリアルエステイト評価(2023年)
最上位 **Green Star**(9年連続) **5star**(4年連続)
- MSCI ESG 格付 **A格**
- **グリーンビル認証比率(面積ベース) 84.6 %** (前期比▲5.5pt)
- **サステナブルファイナンス比率 23.3 %** (前期比▲0.2pt)

1口当たり分配金

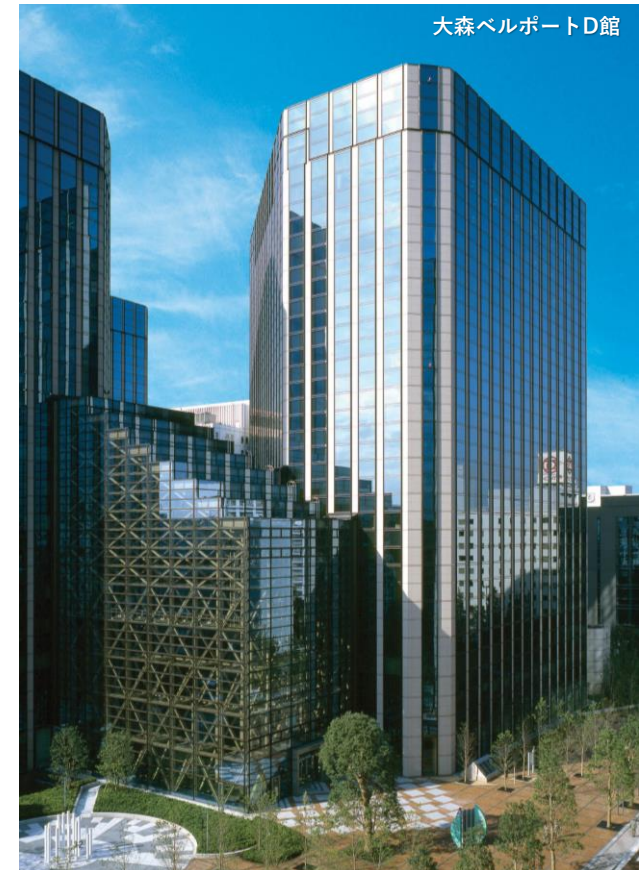
前期 2,800円
当期 2,862 円
 前期比+ 62円
 (+ 2.2 %)
 期初予想比 + 102円

1口当たりNAV

前期 166,559円
当期 167,201 円
 前期比 +642円
 (+0.4%)

第Ⅲ部

第37期(2024/12期)・第38期(2025/6期)業績予想



1. 業績予想の前提

<オフィス市場の見通し(当面1年間)>

- 新しい働き方に合わせたオフィス移転・増床の動き等から需要が堅調であること、また、新規のオフィス供給量については、2024年は2001年以降の平均より少なく、また懸念されていた2025年についても、計画の先延ばし等から大きな山とはならない見通しとなってきたこと等から、オフィスマーケットは全体として改善基調へ。
ただし、エリア・立地や環境性能、快適性等の条件面により、選好度合いの二極化がさらに進展している状況。
- 『空室率は横這い圏内(足許は低下傾向)、賃料は概ね上昇基調の動きとなるも、個別の物件力により差が生じる展開』と想定

<業績予想の組立て>

【内部成長】

稼働率が相応の水準に回復したことから、従前の『保守的』な組立てから、賃収増への意欲的なチャレンジを前面に出すスタンスへ転換

- 稼働率は、退去予定スケジュールが確定し埋戻しも進めたことから、今後も高い水準を維持する見通し
- リーシングスタンスを変更し、賃料引上げの取組みを進めており、果敢にチャレンジする増額改定見込分(未内定)も業績予想に反映

【外部成長】

- すでに公表済みの資産売却(JEI本郷ビル)を織り込み

【財務(金利見通し)】

- 日銀のスタンス変更を受けて、長期金利は緩やかな上昇を想定(10年国債は1%半ばの水準へ)

【配分方針】

- 基本的には、第36期以降は各期の収益状況に応じた分配金の支払いとするスタンス

<期末稼働率・退去率の状況>

	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期 (見込)	第38期 (見込)
期末稼働率	90.8%	93.0%	96.5%	97.9%	98.4%	98.2%	97.1%
退去率	7.6%	4.1%	3.0%	1.8%	0.9%	2.9%	2.9%

<予想分配金>

(円)

	第36期	第37期	第38期
前々回(23/8)予想	2,600	-	-
前回(24/2)予想	2,760	2,600	-
今回(24/8)予想	2,862(実績)	2,770	2,850

2. 業績予想の概要

(単位: 百万円)

	第36期 実績 A	(参考) 第37期 前回予想	第37期 予想 B	第37期予想 前期比 B-A	第38期 予想 C	第38期予想 前期比 C-B
営業収益	11,460	11,116	11,415	▲44	11,498	+83
うち賃貸事業収入	9,912	9,744	9,976	+64	9,893	▲83
うち不動産売却益	728	450	506	▲222	767	+260
営業費用	6,624	6,579	6,602	▲21	6,515	▲87
うち賃貸事業費用	5,979	5,951	5,958	▲21	5,854	▲104
うち販管費	645	627	644	▲0	661	+16
営業利益	4,835	4,536	4,812	▲23	4,983	+170
経常利益	4,201	3,824	4,067	▲133	4,185	+118
当期純利益	4,200	3,823	4,066	▲134	4,184	+118
圧縮積立金 (+: 取崩、▲: 繰入)	▲418	▲345	▲405	+12	▲418	▲12
分配金総額	3,782	3,477	3,660	▲121	3,766	+105
1口当たり分配金(円)	2,862	2,600	2,770	▲92	2,850	+80
期末稼働率	98.4%	95.5%	98.2%	▲0.2pt	97.1%	▲1.1pt
内部留保残高	1,424	1,761	1,829	+405	2,248	+419
DPU換算(円)	1,077	1,317	1,384	+307	1,701	+317

●第36期実績と第37期予想との比較(分配原資への影響)

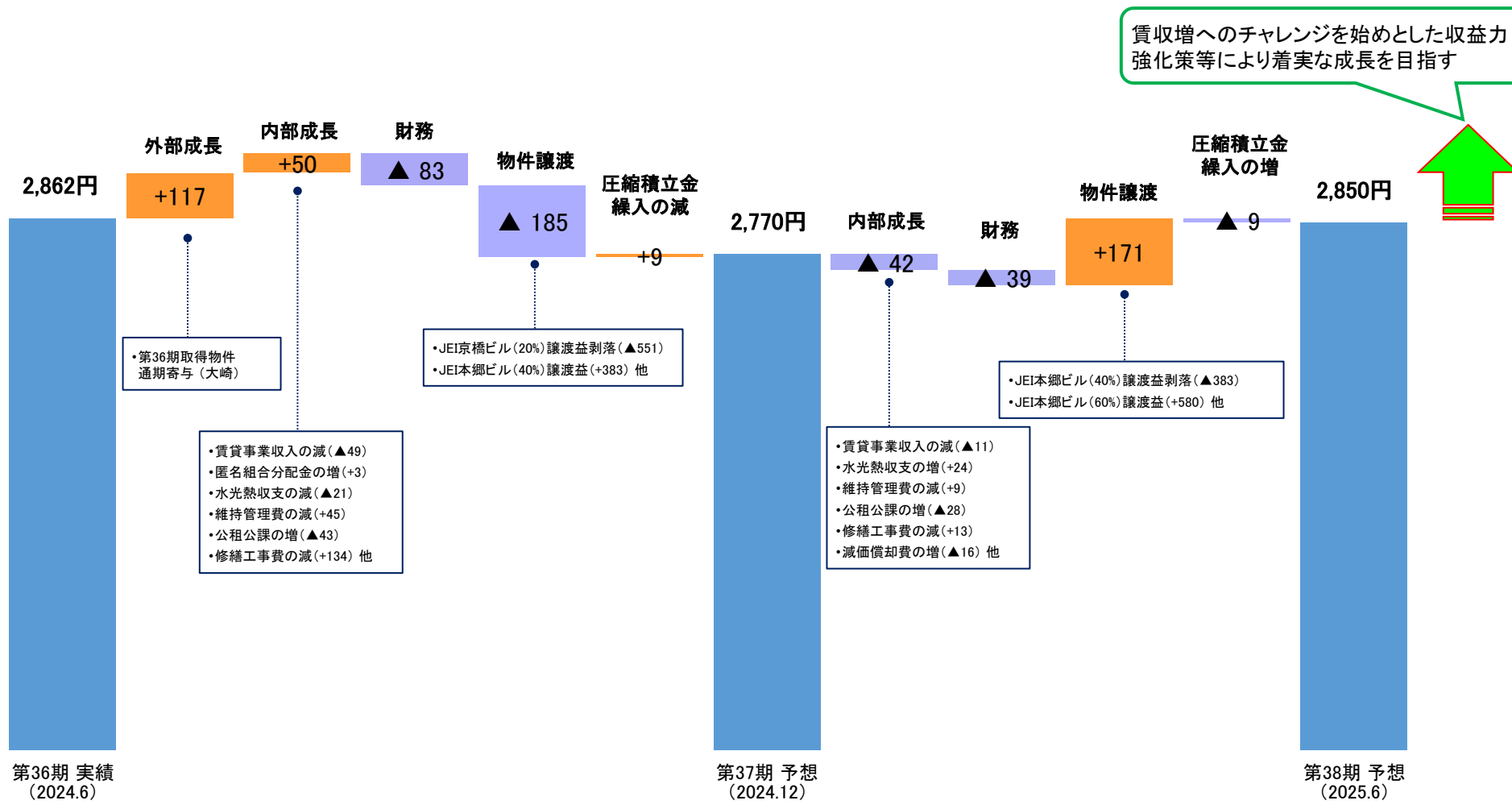
①営業収益の減	▲44百万円
・賃貸事業収入の増 (取得物件(+180)、譲渡物件(▲52)、既存物件(▲64))	+64百万円
・不動産売却益の減	▲222百万円
・水道光熱費収入の増	+110百万円
②営業費用の減	+21百万円
・維持管理費の減	+60百万円
・水道光熱費の増	▲136百万円
・公租公課の増	▲51百万円
・修繕工事費の減	+181百万円
・減価償却費の増	▲10百万円
③営業外費用の増	▲109百万円
④当期純利益の減	▲134百万円
⑤圧縮積立金繰入の減	+12百万円
⑥分配金総額	▲121百万円

●第37期予想と第38期予想との比較(分配原資への影響)

①営業収益の増	+83百万円
・賃貸事業収入の減 (譲渡物件(▲68)、既存物件(▲15))	▲83百万円
・不動産売却益の増	+260百万円
・水道光熱費収入の減	▲82百万円
②営業費用の減	+87百万円
・水道光熱費の減	+114百万円
・公租公課の増	▲27百万円
・修繕工事費の減	+19百万円
③営業外費用の増	▲52百万円
④当期純利益の増	+118百万円
⑤圧縮積立金繰入の増	▲12百万円
⑥分配金総額	+105百万円

3. 1口当たり分配金の見通し

- ◆ 第37期は、前期取得物件の通期寄与、修繕工事費の減少等のプラス要因を、譲渡益の減少等のマイナス要因が上回り、分配金は前期比▲92円の2,770円/口の見通し
- ◆ 第38期は、賃貸事業費用等の増加を譲渡益の活用により打ち返し、分配金は+80円の2,850円/口の見通し



第Ⅳ部

運用状況



1. 投資主価値の向上策について(資本効率・資金効率の改善)

- ◆ 築古物件を鑑定価格を上回る価格で売却し、売却益を確保。売却資金を活用して自己投資口の取得と借入金の返済を企図
- ◆ 第36期に自己投資口の取得・消却を実行し、NAVの向上、分配金の嵩上げを実現し、投資主へ還元することに

譲渡物件 (JEI本郷ビル)

鑑定評価額以上での譲渡

- ・譲渡価格 61.5億円 (> 鑑定評価額45.1億円)
- ・譲渡益(※) 12.8億円
- ・譲渡予定日 2024年7月11日 (40%)、2025年1月17日 (60%)

自己投資口取得 (注)	20億円	← NAVディスカウントでの取得
借入金返済	30億円	
分配金相当	11.5億円	
(合計)	61.5億円	

(注) 自己投資口の取得については手元資金を活用して先行して実行

(※) 譲渡価格と2023年12月31日時点の帳簿価格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。

【自己投資口の取得・消却の内容】

取得価額の総額	1,999,890,400円
平均取得価格	125,118円
取得した投資口の総数	15,984口 (発行済投資口数の1.19%)
消却後の発行済投資口の総口数	1,321,614口
1口当たりNAVへの効果	+502円
EPUへの効果	+38円



投資主価値の向上

- ①ポートフォリオの質的改善**
 - ・築年、エリア競争力、収益性の懸念を排除
 - ・含み損の処理
- ②譲渡益の確保**
 - ・安定的な分配金政策を支える財務体力の確保
- ③1口当たり分配金の嵩上げ**

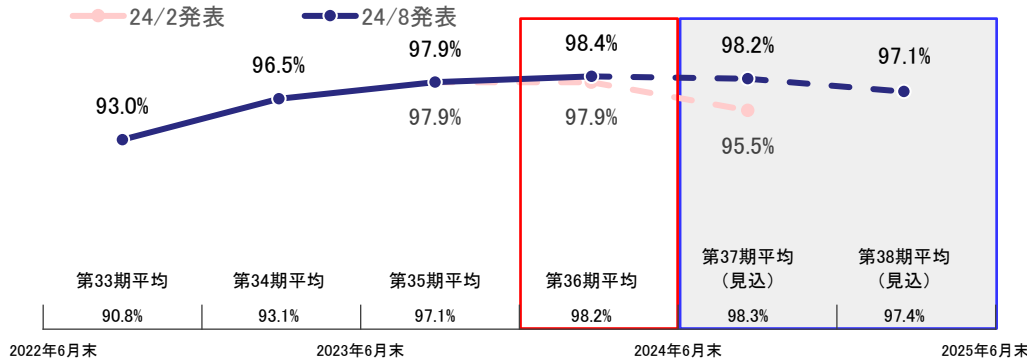
<自己投資口取得・消却効果>

 - ・2024年6月期EPU比+38円
- ④1口当たりNAVの向上**
 - ・NAVディスカウントでの自己投資口の取得・消却
 - ・鑑定評価額以上での物件譲渡
- ⑤借入金返済による金融コストの削減**

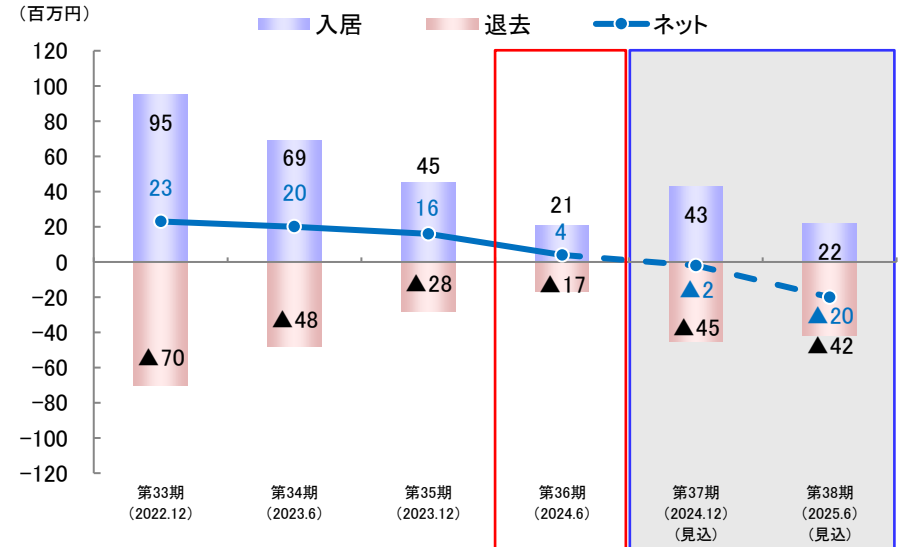
2. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

- ◆ 退去予定先のスケジュールが確定し、埋戻しを順調に進めていることから、稼働率は今後も高い水準を維持する見通し
- ◆ 稼働率の回復を踏まえて、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へ

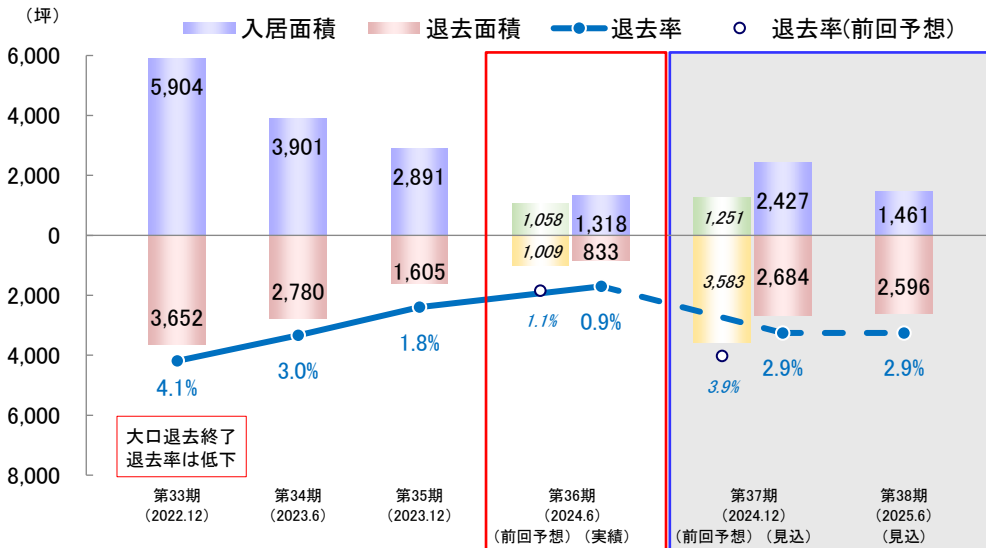
■ 期末稼働率の推移



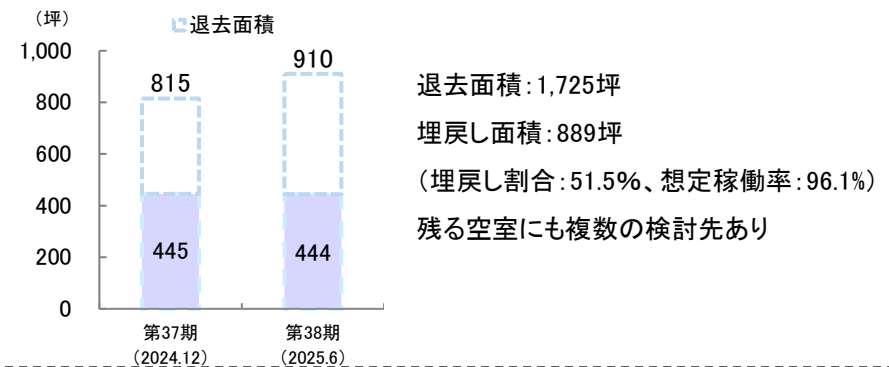
■ 入居・退去による賃料の増減(月額賃料ベース)(※)



■ テナント退去率および入居・退去面積の推移(※)



[退去予定先の時期と埋戻し状況]

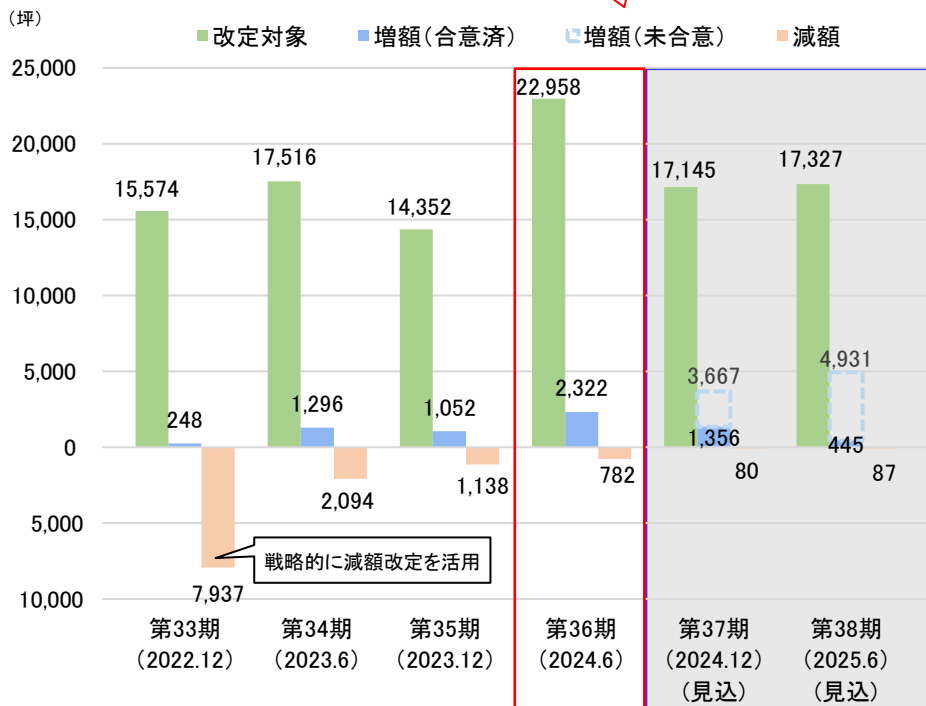


(※) 「テナント退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積および追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を譲渡した場合は、譲渡物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。また、グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

2. 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
- ◆ 賃料改定による月額賃料の増減はプラスマイナスゼロの水準まで回復し、今後はプラスの方向となる見込み

賃料改定面積の推移

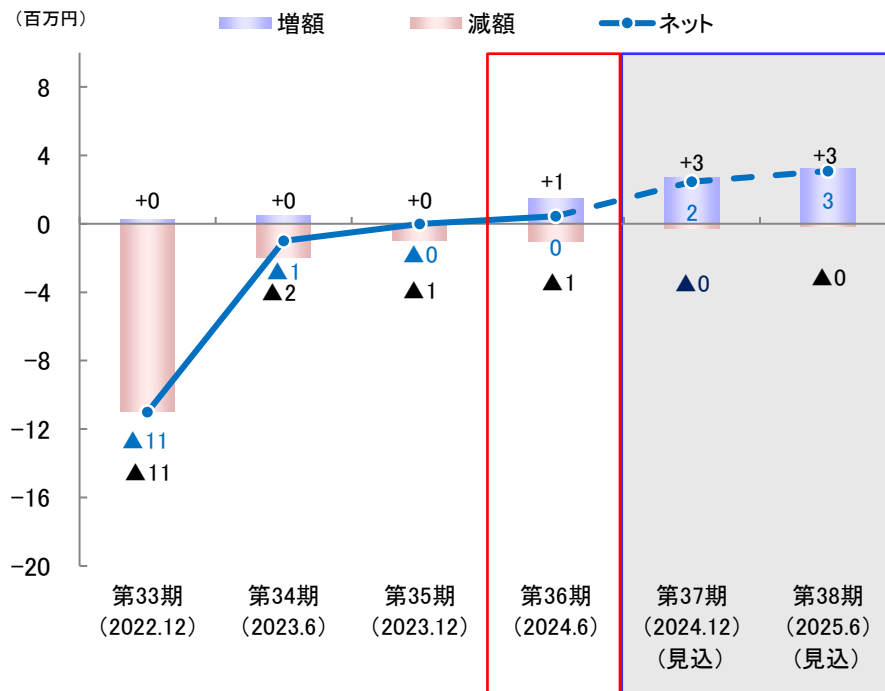


(面積ベース)

増額割合	1.6%	7.4%	7.3%	10.1%	21.3% (7.9%)	28.4% (2.5%)
減額割合	51.0%	12.0%	7.9%	3.4%	0.4%	0.5%
据置割合	47.4%	80.6%	84.7%	86.5%	78.3% (91.7%)	71.1% (97.0%)

- (※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37期、第38期の増額割合および増額改定率は、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。なお、かっこ内の表示は、2024年6月末日時点で合意済の区画のみを対象とした数値です。
- (※3) 減額面積は、2024年6月末日時点で合意済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)



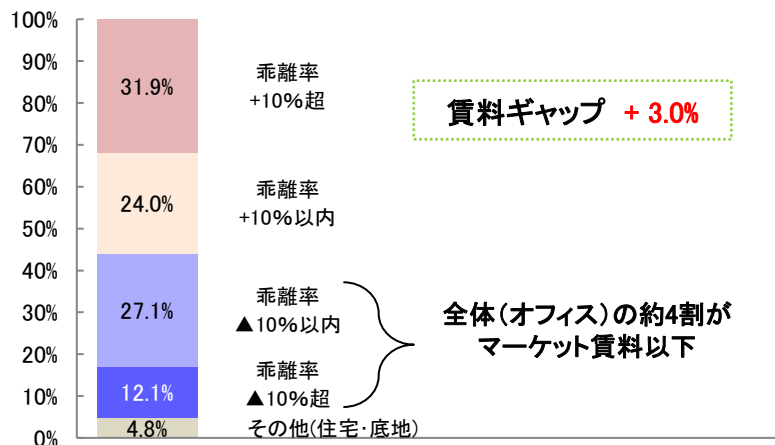
増額改定率	10.1%	4.2%	5.8%	4.7%	5.4% (5.4%)	4.2% (3.4%)
減額改定率	7.1%	4.3%	5.3%	6.3%	9.9%	5.3%
賃料改定率	▲3.7%	▲0.4%	▲0.1%	0.2%	1.1% (0.3%)	1.1% (0.0%)

- (※4) 期間を限定した賃料減額は除いております。
- (※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。

2. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

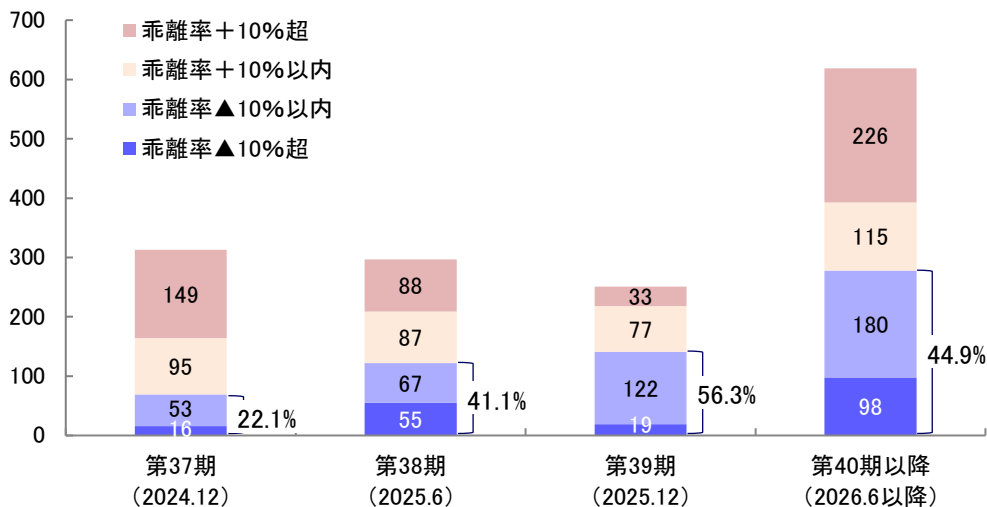
◆ マーケット賃料の上昇により賃料ギャップは前期比▲0.8%の+3.0% (※1)

■ 賃料ギャップの状況(第36期末現在) (※2)

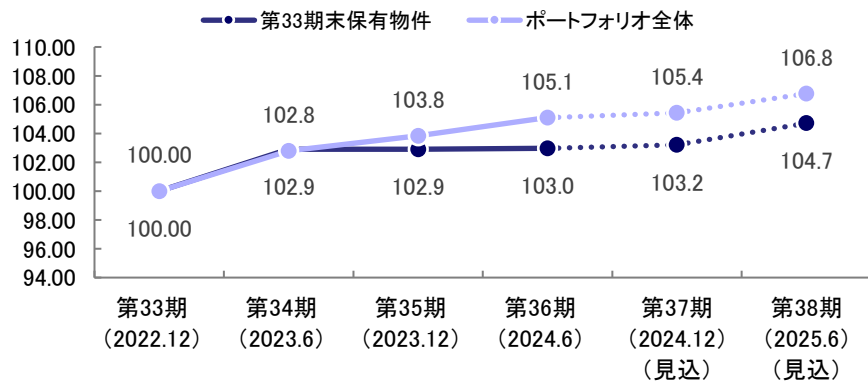


■ 更新期別月額賃料 (※2)(※3)

(百万円)



■ 賃料単価の推移 (※2)(※3)(※4)



◆ 賃料ギャップはマーケット賃料の上昇により前期比▲0.8ptの+3.0%へ

◆ 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

(※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。

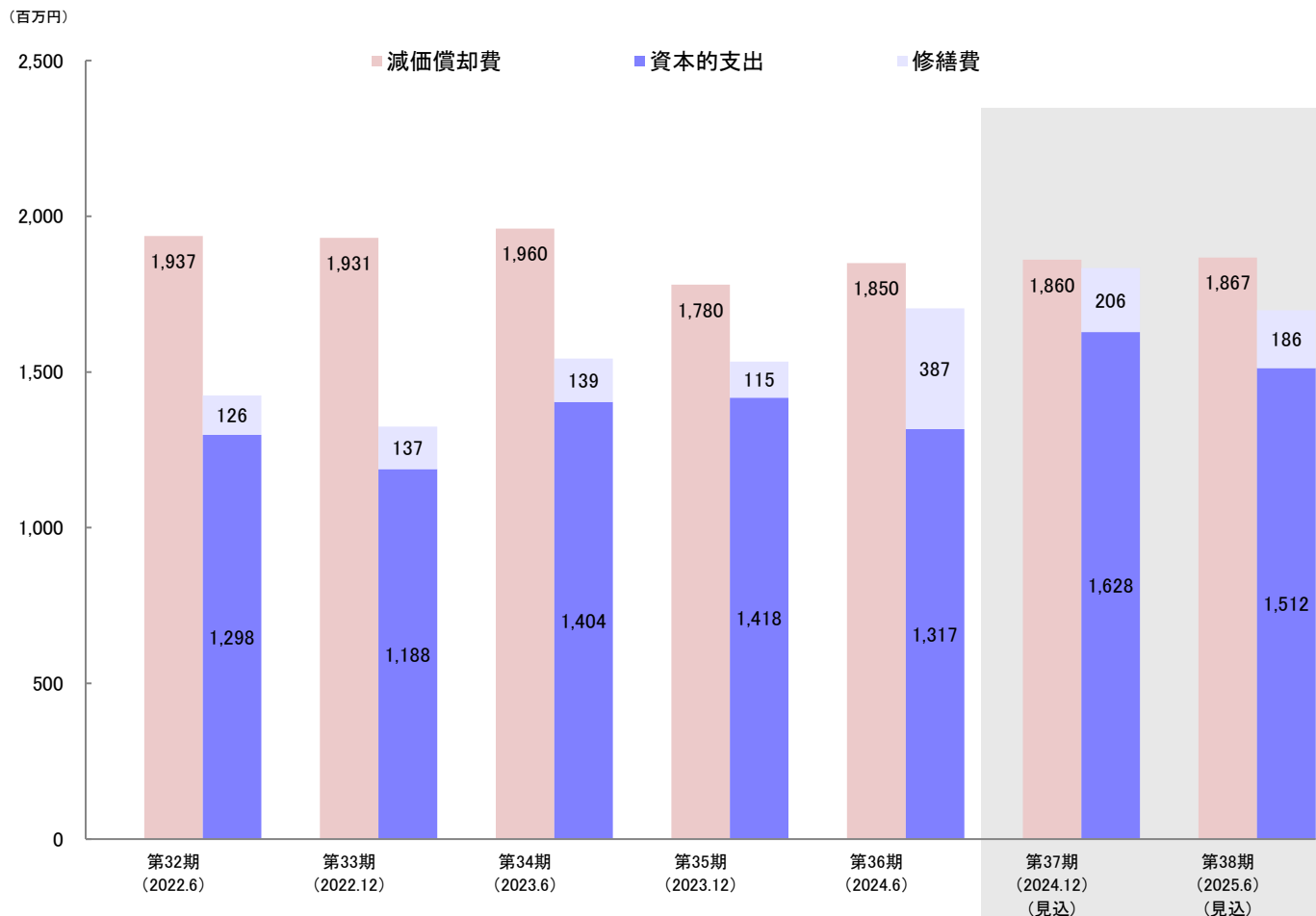
(※3) 住居を除いて算出しています。

(※4) 第33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33期末保有物件は第36期末保有物件のうち第33期末より継続保有する物件です。

2. 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
- ◆ 経年に伴う大規模改修にも計画的に取組み

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



主な改修予定 (第37期・第38期)

【赤坂インターシティ】 空調制御更新	180百万円
【武蔵小杉タワープレイス】 非常用エレベータ更新	106百万円
【NHK名古屋放送センタービル】 中央監視システム更新 非常用発電機更新	92百万円 70百万円
【大森ベルポートD館】 専有部LED化	80百万円
【日石横浜ビル】 専有部LED化	74百万円
【青葉通プラザ】 エレベータ更新	66百万円

2. 内部成長 (4) CO2排出削減等に向けた設備改修

◆ CO2排出削減及びSDGs(持続可能な開発目標)に向けた運用資産の設備改修を計画的に実行

■ CO2排出削減及びオゾン層破壊抑制等により「目標7:エネルギーをみんなに そしてクリーンに」及び「目標13:気候変動に具体的な対策を」に貢献



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

■ 赤坂インターシティ

専有部及び各階共用廊下の蛍光灯照明をLED化し、CO2排出量を削減



■ 興和西新橋ビル

専有部蛍光灯照明をLED化し、CO2排出量を削減



■ JEI広島八丁堀ビル

オゾン層破壊物質として規制対象とされるR22冷媒を使用した空調設備を環境にやさしい設備へ更新



3. 外部成長 (1) 第36期(2024/6期)取得物件《大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ》

◆ コアスポンサー(日鉄興和不動産)より築浅・大型の大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザを2024年4月に取得

■ 取得物件の概要

所在地	東京都品川区北品川		
構造	ブライトタワー: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建 ブライトプラザ: 鉄骨造陸屋根2階建		
延床面積	ブライトタワー: 89,234.27㎡ ブライトプラザ: 4,084.84㎡		
基準階面積	ブライトタワー: 約1,946㎡(約589坪)		
竣工年月	2015年4月		
取得価格	13,100百万円		
取得持分	ブライトタワー: 全体共用持分約10%相当 ブライトプラザ: 共有持分8%相当		
鑑定評価額 ^(※1)	13,500百万円(2023年8月1日時点)		
取得日	2024年4月26日		
NOI利回り ^(※2)	3.5%	償却後NOI利回り ^(※2)	2.8%
稼働率	99.5%(2024年6月末時点)		

(※1) 2024年6月30日時点の継続鑑定評価額は、同額の13,500百万円です

(※2) NOI利回り・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

各方面へのアクセスが容易な立地

- ・再開発事業により区画整理された「パークシティ大崎」に立地
- ・JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅徒歩5分
- ・品川駅まで2分、新宿駅9分、東京駅13分等、高い交通利便性

快適かつ利便性の高いオフィス空間

- ・天井高2,800mm、1フロア約589坪の明るく開放的な無柱空間の貸室
- ・床荷重500kg/㎡、コンセント容量60VA/㎡(100VA/㎡まで増強可能)
- ・1F・2Fにはカフェや飲食店、クリニックなどが集まり、街区内にもショップやレストランが充実

2023年8月17日取得発表

大崎ブライトタワー



2023年8月17日取得発表

大崎ブライトプラザ



3. 外部成長 (2) コアスポンサー(日鉄興和不動産)が開発する『BIZCORE』シリーズについて

◆ 神保町を皮切りに7物件竣工。今後も複数案件が竣工の予定

コンセプト

最新の大規模オフィスビルと同等のスペックを有する、中規模ハイグレードオフィスビル



背景と優位性

- 都内の中小規模オフィスのうち築20年以上のビルが約9割、旧耐震基準のビルも数多く存在
- 東日本大震災以降のテナントの「耐震」「防災」「BCP」を重視する傾向の強まり
- 日鉄興和不動産の、約80棟を数える都心を中心としたオフィスビルの開発および管理・運営業務で培われたノウハウを生かし、快適性・上質感のある中規模ハイグレードオフィスビルの開発を開始
- 重点戦略エリアは都心の築古ビルが多く存在する神田、新橋、虎ノ門、赤坂等
- 日鉄興和不動産が所有・管理する大規模旗艦ビルと連携した遠隔監視や巡回管理サービスを提供

基本スペック

防災・BCP対応

- 入居者専用の災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の備蓄品を用意
- 新耐震基準の1.25倍の耐力と耐震化された天井
- 災害時、非常用発電機により専有部内に電力を供給

快適性

- 天井高2,800mmの明るく開放的な無柱空間
- 個別空調、自動調光システム、Low-Eペアガラス等を採用した快適な環境

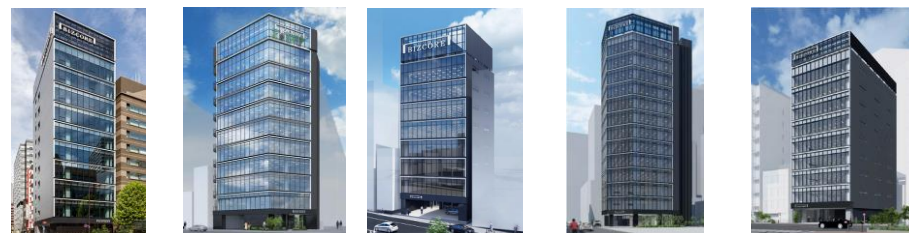
セキュリティ

- メインエントランスから各フロア室内まで多層のセキュリティシステム

今後の展開

- 現在、複数案件が竣工に向けて、順調に進捗中

取得済



	BIZCORE神保町	BIZCORE赤坂見附	BIZCORE築地	BIZCORE渋谷	BIZCORE神田須田町	BIZCORE東神田	BIZCORE御茶ノ水	(仮称)BIZCORE西新橋計画	(仮称)BIZCORE飯田橋計画
竣工	2017年11月	2019年3月	2019年7月	2020年1月	2021年9月	2022年11月	2024年1月	2025年2月(予定)	2025年7月(予定)
交通	東京メトロ「神保町」駅 徒歩4分他	東京メトロ「赤坂見附」駅 直結他	東京メトロ「築地」駅 徒歩3分他	JR他「渋谷」駅 徒歩4分他	都営地下鉄「岩本町」駅 徒歩1分他	都営地下鉄「岩本町」駅 徒歩5分他	東京メトロ「御茶ノ水」駅 徒歩7分他	東京メトロ「虎ノ門」駅 徒歩6分他	東京メトロ「飯田橋」駅 徒歩4分他
延床面積	8,217.64㎡	3,515.63㎡	6,728.37㎡	3,835.11㎡	1,988.55㎡	2,773.02㎡	3,536.65㎡	5,565.71㎡	5,245.23㎡
基準階	約890㎡(約270坪)	約265㎡(約80坪)	約661㎡(約200坪)	約349㎡(約105坪)	約159㎡(約48坪)	約251㎡(約76坪)	約385㎡(約117坪)	約366㎡(約111坪)	約498㎡(約150坪)

後続の開発案件も進捗中

3. 外部成長 (3) 第36期(2024/6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
- ◆ 譲渡益を分配金安定化に活用するとともに、譲渡資金を新規物件の取得、自己投資口の取得や借入金返済に活用する方針

■ 譲渡物件・譲渡の概要

物件名	2023年6月29日譲渡発表	2024年2月19日譲渡発表
	JEI京橋ビル	JEI本郷ビル
物件写真		
所在地	大阪府大阪市都島区	東京都文京区本郷
交通条件	JR・京阪・大阪メトロ京橋駅徒歩3分	東京メトロ丸ノ内線・都営大江戸線本郷三丁目駅徒歩2分
延床面積	10,021.32㎡	5,877.11㎡
竣工年月	1987年4月(築37年)	1991年2月(築33年)
取得価格	3,308百万円	5,400百万円
帳簿価額	2,688百万円(2022/12/31時点)	4,869百万円(2023/12/31時点)
鑑定評価額	4,000百万円(2023/6/1時点)	4,510百万円(2023/12/31/時点)
譲渡(予定)価格(※1)	6,300百万円	6,150百万円
譲渡益(※2)	3,611百万円	1,280百万円
譲渡(予定)日	①2023年6月30日(80%) ②2024年1月22日(20%)	①2024年7月11日(40%) ②2025年1月17日(60%)
譲渡理由	築年数の経過、エリア適性	築年数の経過、エリア適性、含み損

(※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) JEI京橋ビルは譲渡(予定)価格と2022年12月31日時点の帳簿価額の差額として、JEI本郷ビルは譲渡(予定)価格と2023年12月31日時点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。

3. 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

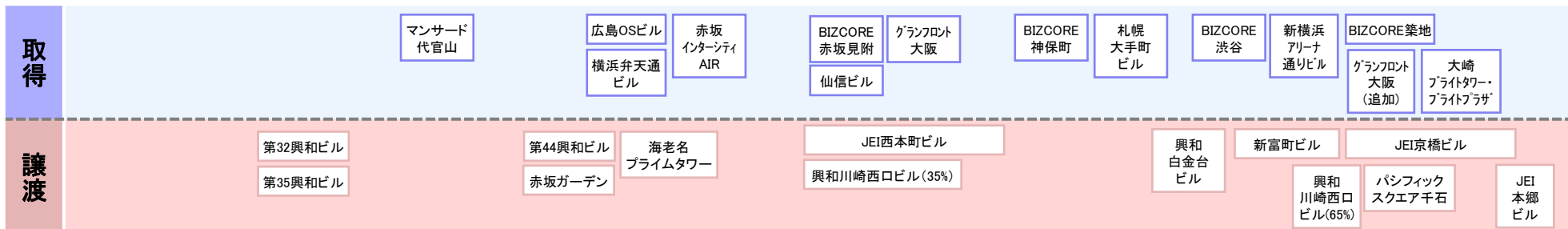
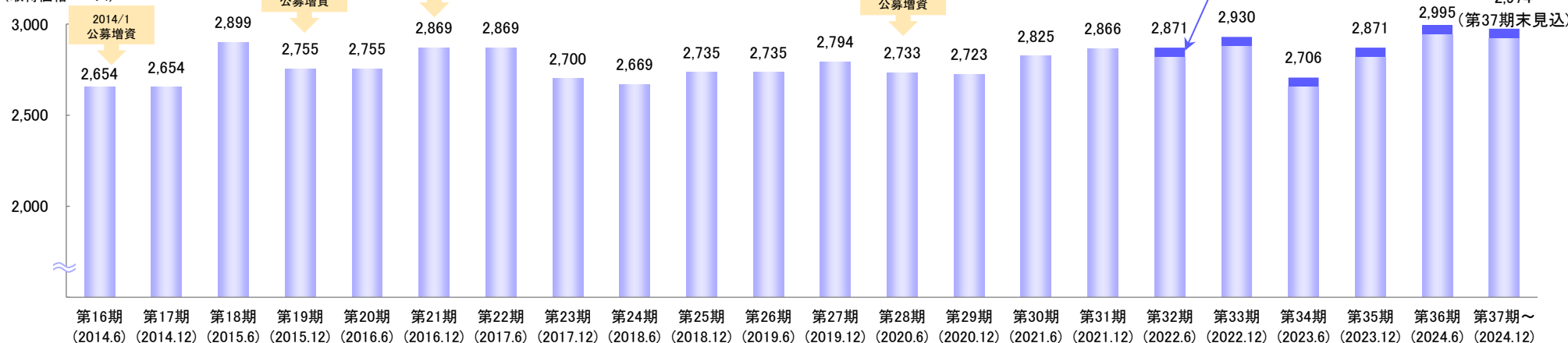
【方針】 安定的な1口当たり分配金・NAVの成長を目指すべく、新規取得と入替えによるポートフォリオの改善を図りつつ、中長期的な資産規模拡大を図る方針
 足許では、物件入替えを通して、ポートフォリオの質・収益性の改善を推進

【実績】(第16期～第36期)

◆ 取得：22物件・1,463億円(スポンサーからの取得割合 71.1%) 譲渡：11物件・975億円

■外部成長の軌跡

資産規模(億円)
 (取得価格ベース)



3. 外部成長 (5) スポンサーの主な開発・保有物件と本投資法人との取引概要



人と向き合い、街をつくる。
日鉄興和不動産

今後の取得検討候補(スポンサーの中期経営計画と連動)

品川インターシティ 1998年竣工	名古屋インターシティ 2008年竣工	芝浦ルネサイト 2009年竣工	日鉄日本橋ビル 2019年竣工	虎ノ門二丁目再開発 2025/2竣工予定	横浜シンフォステージ 2024年竣工

赤坂インターシティ 2005年竣工	赤坂インターシティAIR 2017年竣工	グランフロント大阪 2013年竣工	アーケヒルズフロントタワー 2011年竣工

優先交渉権取得

2007年 25%取得
2013年 24%取得

2011年 40%取得
2014年 60%取得

2013年 27%取得
2017年 52%取得

2016年 100%取得

2018年 2.9%取得

2020年 2.45%取得
2023年 2.3%取得

匿名組合出資持分
2022年 49%取得

2024年10%取得

浜離宮インターシティ 2011年竣工	興和西新橋ビル 1996年竣工	マンサード代官山 2009年竣工

2012年 100%取得	2018年 100%取得	2018年 100%取得
JEI広島八丁堀ビル 1999年竣工	広島第一生命OSビルディング 1989年竣工	横浜弁天通第一生命ビル 1986年竣工

大崎プライトワー・プラザ
2015年竣工

第28興和ビル 2012年 100%譲渡	第32興和ビル 2015年 100%譲渡	第35興和ビル 2015年 100%譲渡	第44興和ビル 2017年 100%譲渡	興和白金台ビル 2022年 100%譲渡	興和川崎西口ビル 2023年 100%譲渡

スポンサーへの譲渡《アセットリサイクル》

BIZCORE 2021年4月以降の5年間で10棟以上の竣工を計画

BIZCORE 神田須田町 2021年竣工	BIZCORE 東神田 2022年竣工	BIZCORE 御茶ノ水 2024年竣工	(仮称)BIZCORE 西新橋計画 2025/2竣工予定	(仮称)BIZCORE 飯田橋計画 2025/7竣工予定

2019年 100%取得 2021年 83.2%取得 2022年 100%取得 2023年 100%取得

BIZCORE 赤坂見附 2019年竣工	BIZCORE 神保町 2017年竣工	BIZCORE 渋谷 2020年竣工	BIZCORE 築地 2019年竣工

JEI

一生涯のパートナー
第一生命

4. 財務戦略 (1)ファイナンス実績

◆ 日銀の政策運営スタンスの変更を受けた金利上昇によるコスト増加を、極力抑制する工夫を行いつつ、財務安定性に留意した運営

■ 第36期(2024年6月期)の調達

◇新規借入 (2024年4月26日)

大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザの取得資金

新規

金額(億円)	期間	変動/固定	金利	コメント
20	8.0年	固定	1.39750%	借入期間長期化
80	1.0年	変動	1ヶ月TIBOR+0.2%	機動的な長期転換

◇長期借入金の借換え (2024年5月31日)

リファイナンス前		
金額(億円)	期間	金利
35	6.5年	0.68431%



リファイナンス後				
金額(億円)	期間	変動/固定	金利	コメント
35	9.0年	固定	1.60750%	借入期間長期化 弁済期限の分散化

◇投資法人債の借換え発行 (2024年2月8日、3月8日)

80	10.0年	1.13%
----	-------	-------

20	5.0年	固定	0.724%	グリーンボンド
24	10.0年	固定	1.392%	弁済期限の分散化
36	1.0年	変動	1ヶ月TIBOR+0.2%	機動的な長期転換

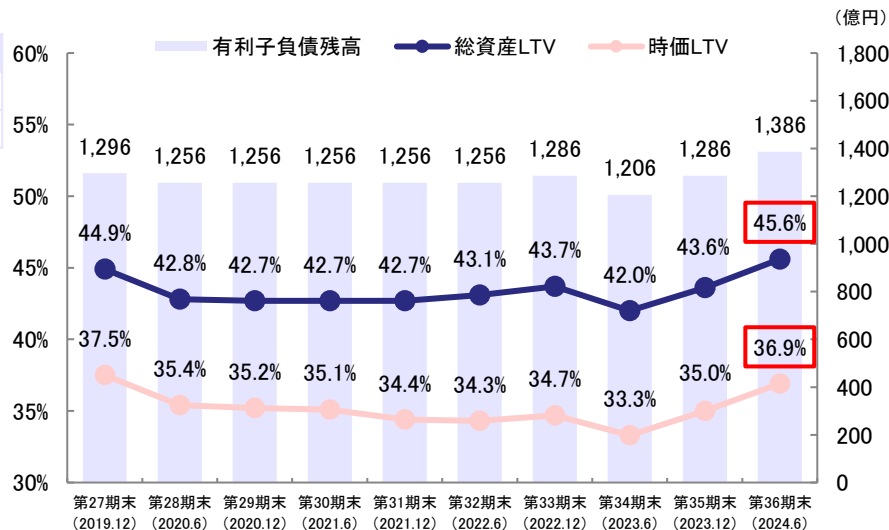
◇投資法人債の発行(借換え及び新規発行) (2024年7月16日)

36	1.0年	1ヶ月
12	1.0年	TIBOR+0.2%



48	10.0年	固定	1.740%	グリーンボンド 借入期間長期化 弁済期限の分散化
----	-------	----	--------	--------------------------------

■ 有利子負債残高と総資産LTV・時価LTVの推移

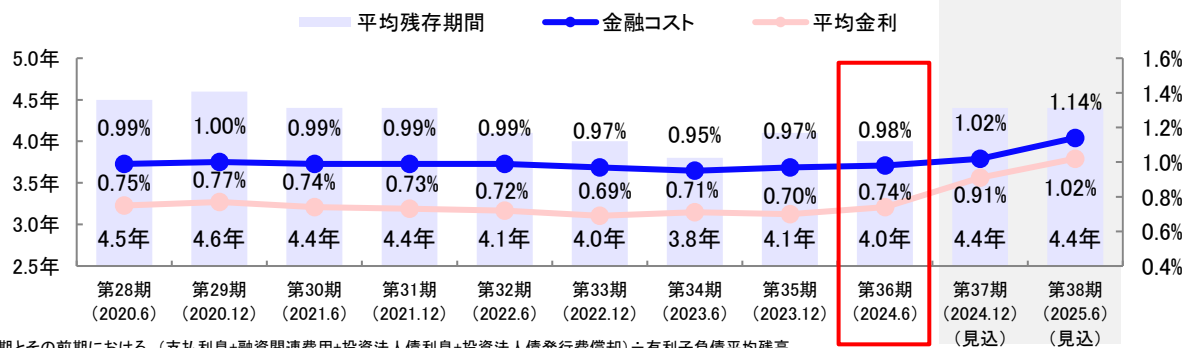


《参考》サステナブルファイナンス(※1)への先駆的な取組

◇有利子負債に占めるサステナブルファイナンス比率 (2024年6月末時点:23.3%)はオフィス系J-REITトップクラス

グリーンボンド	2018年8月	オフィス系J-REIT初
グリーンローン	2018年9月	J-REIT初
サステナビリティローン	2020年9月	J-REIT初
グリーン・シンジケートローン	2021年11,12月	オフィス系J-REIT初

■ 有利子負債平均残存期間・金融コスト(※2)・有利子負債平均金利の推移

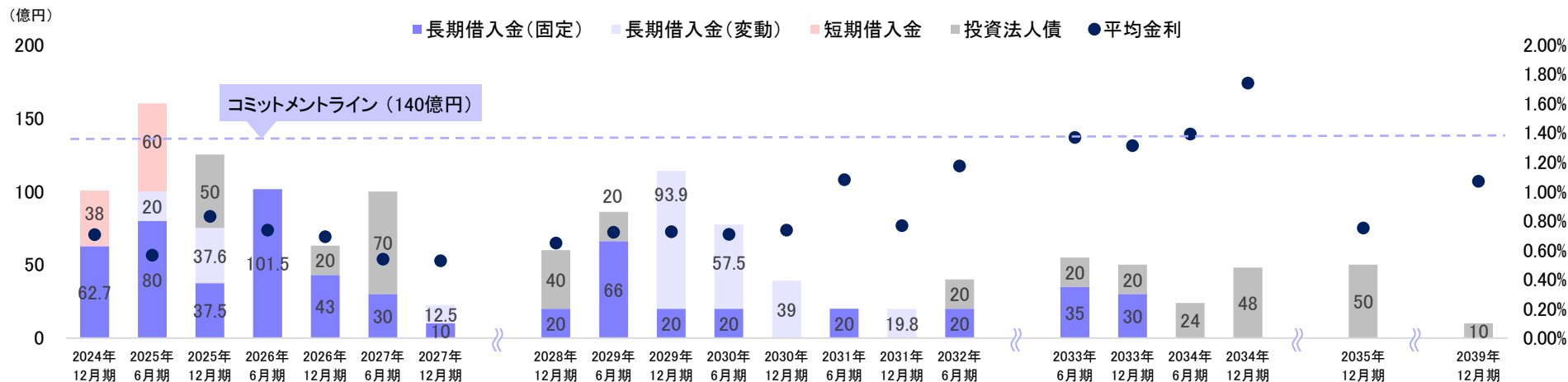


(※1) サステナビリティファイナンスおよびグリーンファイナンスの総称です。(※2) 金融コスト: 第30期以降は、当期とその前期における、(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却)÷有利子負債平均残高

4. 財務戦略 (2) 財務運営の状況

◆ 調達手法、弁済期限の分散化、コミットメントラインの確保等により、財務安定性に留意した運営

■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (7/31時点)



■ 主要財務指標の推移

	第32期末 (2022.6末)	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)	前期比
有利子負債残高	1,256億円	1,286億円	1,206億円	1,286億円	1,386億円	+100億円
総資産LTV	43.1%	43.7%	42.0%	43.6%	45.6%	+2.0pt
時価LTV	34.3%	34.7%	33.3%	35.0%	36.9%	+1.9pt
有利子負債平均残存期間	4.1年	4.0年	3.8年	4.1年	4.0年	▲0.1年
金融コスト	0.99%	0.97%	0.95%	0.97%	0.98%	+0.01pt
有利子負債平均金利	0.72%	0.69%	0.71%	0.70%	0.74%	+0.04pt
固定金利比率	90.8%	84.2%	85.7%	74.3%	67.8%	▲6.5pt

■ 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 AA- (安定的)

第V部

ESGへの取組み



ESG関連 (1) 第36期(2024/6期)の取組み

- ◆ ジャパンエクセレント投資法人及び資産運用会社は、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に注力
- ◆ ESGへの取組みを経営の最重要課題と位置付けており、更なる進化・深化に向けて前向きに取り組んでいく方針

◆ 環境(Environment)

① 使用電力切替によるCO2排出量削減

- 新たに武蔵小杉タワープレイスにて再生可能エネルギー由来電力へ切替 (2024年4月)
2024年6月末時点での再エネ電力への切り替えは、**計22物件**
面積ベースでは、**73.1%**、物件数ベースでは、**64.7%**
- 2023年度CO2排出原単位 ▲70.8% 削減 (2013年度対比)

電力の種類	物件名
「RE100」対応電力 (17物件)	大森ベルポートD館、JEI那覇ビル、NHK名古屋放送センタービル、赤坂インターシティAIR、赤坂インターシティ、マンサード代官山、興和西新橋ビル、興和川崎東口ビル、JEI本郷ビル、浜離宮インターシティ、コアシティ立川、川崎日進町ビルディング、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)、BIZCORE神保町、台場ガーデンシティビル、武蔵小杉タワープレイス
実質再生可能エネルギー (1物件)	SE札幌ビル
CO2フリー電力 (4物件)	芝二丁目ビルディング、大和南森町ビル、JEI広島八丁堀ビル、青葉通プラザ

② グリーンビルの認証追加取得 (2024年3月、2024年6月)

- 新たに**3物件がグリーンビル認証を取得**
2024年6月末時点の取得割合(面積ベース)は **84.6%**、
物件数ベースでは **71.4%** (25物件)

〈今次認証追加取得物件〉

CASBEE(Sランク) JEI広島八丁堀ビル、赤坂インターシティAIR
CASBEE(Aランク) 広島第一生命OSビルディング

■ 認証の取得状況

	物件数	カバー率	賃貸可能面積(m ²)	カバー率
DBJ Green Building	9	25.7%	81,276.24	25.7%
CASBEE不動産評価	19	54.3%	200,841.16	63.5%
CASBEEウェルネスオフィス評価	1	2.9%	2,580.24	0.8%
優良特定地球温暖化対策事業所	1	2.9%	2,580.24	0.8%
認証取得物件 合計	25	71.4%	267,476.98	84.6%

ESG関連 (1) 第36期(2024/6期)の取組み

③ EMS運用マニュアルの制定 (2024年3月)

- 資産運用会社は、省エネルギー、CO2排出量削減、資源の有効活用などを重要な環境課題として認識し、課題の改善に継続的に取り組むため、PDCAサイクルに基づく独自の環境マネジメントシステム(EMS)を構築
EMS運用マニュアルに基づき、エネルギー、CO2、水に関する環境目標の設定、実績把握、予実管理、対策実行・改善(PDCAサイクル)を行い、環境負荷の継続的な低減を企図

◆ 社会(Social)

④ ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン(DEI)の推進

- 資産運用会社は、人権の尊重という社会的責任を果たすために、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン(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

◆ サステナブルファイナンス

⑤ 第3回グリーンボンド発行 (2024年2月)

- グリーンボンドフレームワークに則った、グリーンボンド(20億円)を発行
- サステナブルファイナンス比率(2024年6月末時点:23.3%)はオフィス系J-REITトップクラス

■ サステナブルファイナンスの状況

	借入金額(百万円)
グリーンボンド	11,000
グリーンローン	19,260
サステナビリティローン	2,000
合計	32,260

> [参考]JEIのESG取組みの状況

方針・運営

PRI 「責任投資原則」へ署名



TCFD 「気候関連財務情報開示タスクフォース」へ賛同



21世紀金融行動原則へ署名



◆ CO2排出削減目標

中期目標(2030年度) ▲46%(原単位ベース:2013年度比)

長期目標(2050年度) **ネットゼロ**



外部評価

◆GRESBリアルエステイト評価(2023年)

9年連続「Green Star」

4年連続「5star」

2年連続

日本・オフィス・上場部門「第1位」



◆MSCI ESG格付 **Aクラス**



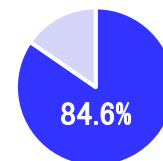
CCC B BB BBB **A** AA AAA

物件

◆グリーンビル認証

25物件

84.6% (面積ベース)



◆CO2フリー電力への切替

22物件/34物件
面積ベース **73.1%**



財務

◆サステナビリティファイナンスフレームワーク

株式会社日本格付研究所(JCR)より

最高位の「SU1(F)」の総合評価



◆グリーンファイナンスフレームワーク

修繕工事費も対象とすべく資金用途を拡大
ESG評価会社サステナリティクスより
セカンドパーティ・オピニオンを取得



◆サステナブルファイナンスへの先駆的な取組み

グリーンボンド	2018年8月	オフィス系J-REIT初
グリーンローン	2018年9月	J-REIT初
サステナビリティローン	2020年9月	J-REIT初
グリーン・シンジケートローン	2021年11,12月	オフィス系J-REIT初

⇒サステナブルファイナンス比率23.3%(2024年6月末時点)

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

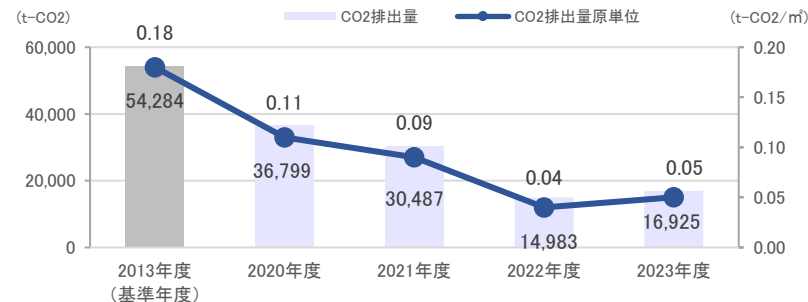
CO2排出量

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-CO2)	54,284	36,799	30,487	14,983	16,925
原単位 (t-CO2/m ²)	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/m ²)	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/m ²)	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 (1,000m ³)	289	267	281	305
原単位 (m ³ /m ²)	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 (m ³ /m ²)	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。

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



> 目次

参考資料 ジャパンエクセレント投資法人の特色

1. スポンサー	38
2. トラックレコード	39
3. ポートフォリオ特性	40
4. テナント特性	41
5. ESGへの取組み	
(1)方針・推進体制	42
(2)環境①	43
(2)環境②(TCFD関連)	44
(3)社会①	45
(3)社会②	46
(4)ガバナンス	47
(5)外部評価	48
6. 投資口価格と東証REIT指数の推移	49
7. 運用体制	50

参考資料 Appendix

第36期(2024年6月期)決算状況	
(1)前期比較	53
(2)予想比較	54
業績予想	
(1)第37期(2024年12月期)	55
(2)第38期(2025年6月期)	56
環境認識	57
物件別収支	58
期末鑑定評価の概要	59
期末鑑定評価額	60
工事実績	61
損益計算書	62
貸借対照表	63
キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書	64
主な財務指標	65
有利子負債の状況	66
投資主の状況	67
ポートフォリオマップ	68
ポートフォリオの概要(1)～(4)	69

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

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
興和不動産と新日鉄都市開発が統合し発足

物件

仲介

人材

管理

一生涯のパートナー

第一生命

第一生命保険株式会社

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

MIZUHO

株式会社みずほ銀行

融資

人材

MIZUHO

みずほ信託銀行株式会社

融資

仲介

人材

DAI-ICHI BUILDING

株式会社第一ビルディング

仲介

人材

管理

SOHGO HOUSING

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

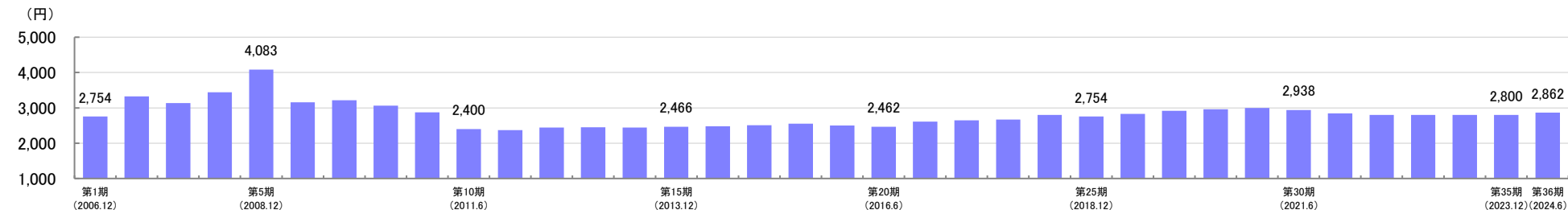
人材提供

管理

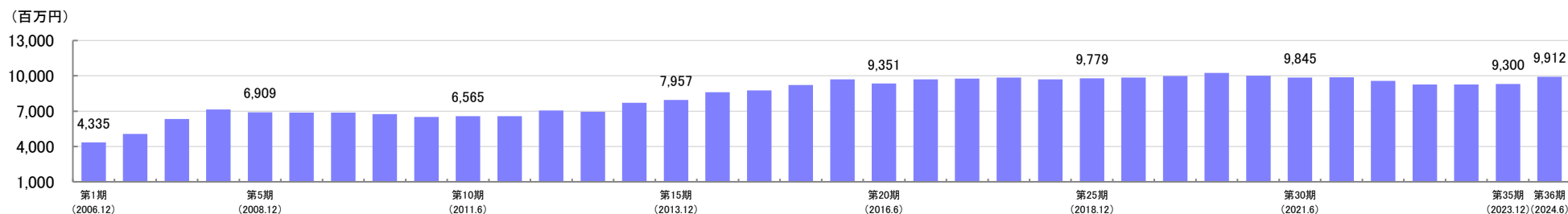
投資法人の保有物件の管理

2. トラックレコード

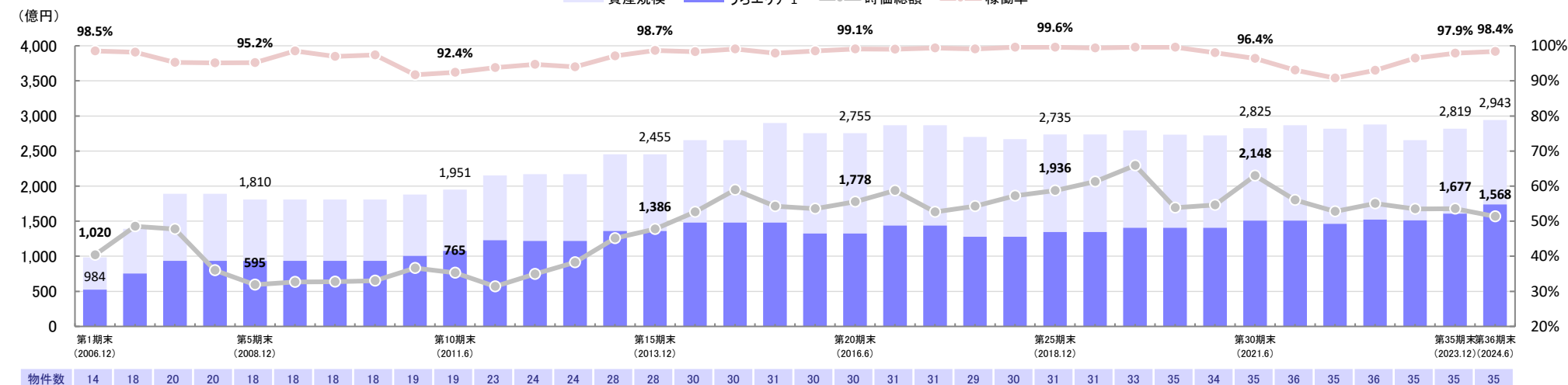
1口当たり分配金(※1)



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)

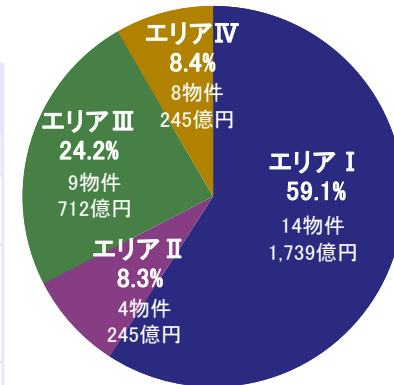
用途 ^(※1)	ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



■ 投資エリア

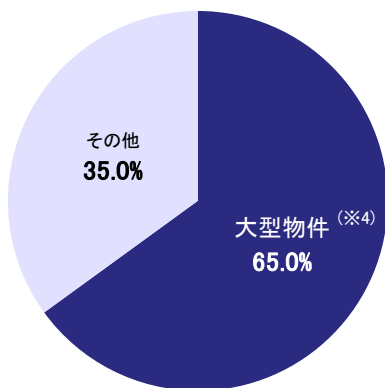
(投資方針)

投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
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



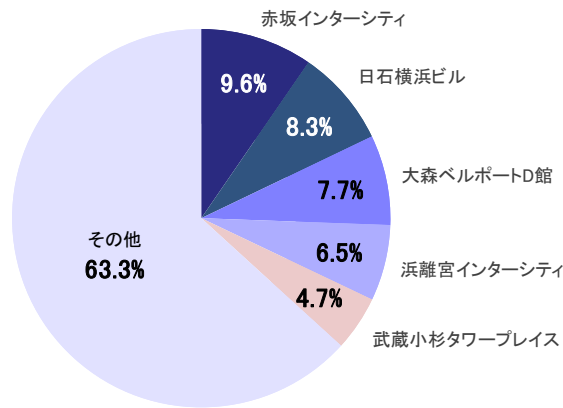
東京圏^(※3)への投資比率
83.3%

■ 物件規模 (取得価格ベース)



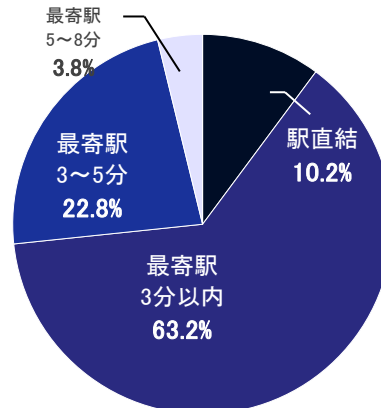
大型物件が主体

■ 上位5物件 (取得価格ベース)



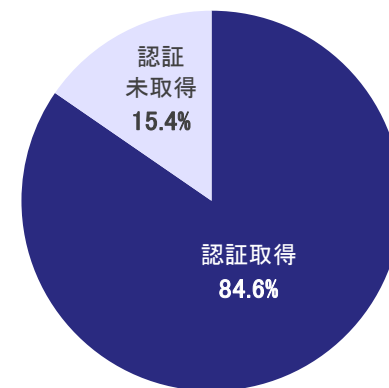
上位5物件比率
36.7%

■ 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73.3%
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)

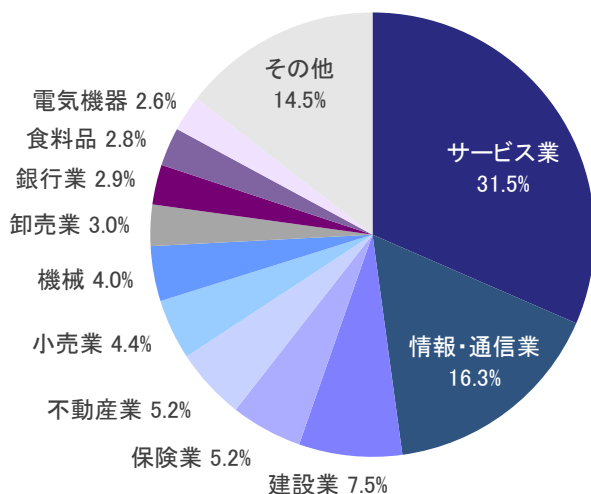


BCP・環境認証への取組みも着実に実施

(※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、II、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) 定義等については、P.48の注記をご参照ください。
 (※6) 上記の各数値は2024年6月30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36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
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	5.9%
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	11,654.01	3.7%
	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	3.0%
(※3)	(※3)	7,286.83	2.3%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.1%
(※3)	(※3)	6,539.19	2.1%
(※3)	(※3)	5,903.64	1.9%
日立造船株式会社	大森ベルポートD館	5,383.97	1.7%
(※3)	日石横浜ビル	4,916.10	1.6%
株式会社J-POWERビジネスサービス	BIZCORE築地	4,829.68	1.5%
上位10エンドテナントの合計		80,983.16	25.8%
ポートフォリオの合計		314,144.10	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36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	JEI広島八丁堀ビル	45
芝二丁目ビルディング	2	BIZCORE神保町	8	興和川崎東口ビル	1	SE札幌ビル	43
JEI浜松町ビル	6	BIZCORE渋谷	7	JEI本郷ビル	4	青葉通プラザ	47
赤坂インターシティ	17	BIZCORE築地	1	川崎日進町ビルディング	36	大和南森町ビル	10
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	JEI両国ビル	17	JEI那覇ビル	18
浜離宮インターシティ	12	NHK名古屋放送センタービル	42	コアシティ立川	25	広島第一生命OSビルディング	30
興和西新橋ビル	5	大阪興銀ビル(底地)	1	日石横浜ビル	51	仙信ビル	17
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	横浜弁天通第一生命ビルディング	13	札幌大手町ビル	27
赤坂インターシティAIR	1	グランフロント大阪(北館)	5	新横浜アリーナ通りビル	11	合計	603

(※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。また、底地物件については、借地に関する賃貸借契約をもとに、テナント数を「1」とカウントしています。

(※6) 上記の数値は第36期末時点の数値を記載しています。

5. ESGへの取組み (1)方針・推進体制

● サステナビリティ方針

ジャパンエクセレント投資法人および資産運用会社は、不動産投資運用事業における環境、社会、ガバナンス(ESG)配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として、持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減およびステークホルダーとの連携・協働に努めます

■ 環境負荷の低減

◆ 省エネルギーとCO2排出抑制

運用する不動産においてエネルギー効率を高める運用改善や、省エネルギーに資する設備の導入などを推進し省エネルギーとCO2排出抑制に貢献します

◆ 資源の有効活用

節水に係る取組みや、廃棄物削減のための3R(リデュース、リユース、リサイクル)の推進により循環型社会の実現への貢献に努めます

■ ステークホルダーとの連携・協働

◆ 従業員の教育・啓発

サステナビリティに係る取組みを推進するためESG研修などの教育・啓発活動の実施により環境等に関する意識の高い従業員の育成に努めます

◆ 社外関係者との連携

テナントやプロパティ・マネジメント会社などと連携し環境負荷の低減に取り組むと共に地域コミュニティとの交流の促進に努めます

◆ 情報開示

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、サステナビリティに係る方針や取組状況の積極的な開示に努めます

● PRIへ署名

資産運用会社は、ESGの視点を投資プロセスに組み込むことで受益者の長期的パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指す考え方に賛同し、2020年6月にPRIに署名しました

● TCFDへ賛同

資産運用会社は、2021年6月に気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため設立された「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」へ賛同しました

2022年1月に定性的シナリオ分析を、2023年2月に財務インパクトの定量的分析を実施・開示しました

● 21世紀金融行動原則へ署名

資産運用会社は、2021年6月に持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」に署名しました

● 推進体制

■ サステナビリティ会議

社長・本部長をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ会議を設置し、目標の設定や取組状況のモニタリングを四半期毎に行う社内体制を構築しています

■ サステナビリティ推進室の設置(2022年4月)

サステナビリティ推進室が中心となり、全社横断的にサステナビリティ活動をマネジメントすることにより、取組みを一層推進していきます

5. ESGへの取組み (2) 環境①

■ 基本的な考え方

- ◆ 本投資法人では、省エネ・節水・廃棄物排出低減のような「グリーンビル」的性能を備えた建物が持つ、「機会・可能性」を捉えることが中長期的には投資法人の利益につながると考えています

■ 目標 (環境KPI)

- ◆ CO2排出量原単位を、2030年度に2013年比▲46%削減、2050年度にネットゼロとすること、エネルギー消費原単位及び水消費量原単位を、各年度において前年度比1%、中長期的には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%以上減少させることを目標としています
- ◆ グリーンビル認証取得比率を、90%以上維持することを目標としています

■ 具体的な取組み

- ◆ エネルギー使用量、CO2排出量、水使用量、廃棄物量を定期的に把握し継続的にモニタリングしています

- ◆ 7物件において、ビル内の雑用水用途に再生水・雨水を利用しています

- ◆ 22物件において、「RE100」対応電力、「実質再生可能エネルギー電力」または「CO2フリー電力」を100%使用しています

- ◆ ESG投資に積極的な投資家層の拡大に向け、サステナビリティ適格資産やグリーン適格資産の取得、環境改善に資する改修工事に係るファイナンスにおいて、サステナビリティファイナンスやグリーンファイナンスによる調達を先進的に行っています。

<サステナビリティファイナンス>

株式会社日本格付研究所(JCR)より本投資法人のサステナビリティファイナンス・フレームワークについて最高位の「SU1(F)」の総合評価を取得



J-REIT初

<グリーンファイナンス>

ESG評価会社サステナリティクスより本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークについてセカンドパーティ・オピニオンを取得



オフィス系J-REIT初のグリーンボンド発行

- ◆ 共用部照明器具の更新の際には、エネルギー削減効果を確認の上LEDを採用し、エネルギー消費量の削減を図っています

- ◆ PM会社選定の際には、サステナビリティに関する取組調査を行い、投資法人のサステナビリティ方針等についての説明を行った上で協力への合意を取り付けております。また、年次でも同内容について調査を行うことで、PM会社の遵守をモニタリングしています

5. ESGへの取組み (2)環境② (TCFD関連)

TCFD提言に基づく気候変動関連リスクについての分析・開示、対応を推進します。

■ ガバナンス

- ◆ 資産運用会社では、サステナビリティへの取組みを組織的に推進するため、代表取締役社長を議長とし、本部長をはじめとする主要メンバーで構成する「サステナビリティ会議」を設置
「サステナビリティ会議」においては、気候関連リスク・機会の識別・評価、管理や、適応と緩和に係る取組みの進捗状況、指標と目標の設定等に関する事項を、最高責任者である議長に対して定期的に報告し、サステナビリティ会議の出席者により、各議題について審議・検討した上で、最高責任者が最終的に意思決定

■ 戦略

- ◆ 気候変動リスクの定性的分析において、リスクと機会の特定及び事業への財務的影響を評価。それぞれのリスクと機会に対して、今後の対応策を検討
今後は、保有するビル環境・省エネ対策やエネルギー利用効率化、再生可能エネルギー・CO2フリー電力の更なる導入拡大によるCO2排出量の削減、ハザードマップ等の活用によるリスクアセスメントの実施等を進め、事業のレジリエンス向上に注力。また、これらのシナリオ分析の結果を本投資法人の運用・財務計画へ今後反映させるべく検討

■ リスク

- ◆ サステナビリティ会議にて、年に1度、気候関連のリスクの識別及び評価を検討。リスクの特定においては、可能な範囲で、リスクの時間軸、確信度及び影響度を各リスク、シナリオごとに評価
特定された気候関連リスクについて、その確信度と影響度についての検討結果等を基に、リスク管理対応の優先順位付けを行い、事業・財務計画に重要な優先順位の高いリスク及び機会について、対策案を策定の上、実行
- ◆ TCFD提言に基づく気候変動対応の高度化を図るため、リスク管理の枠組みへ気候変動リスクに関する項目・指標を追加し、資産運用会社の取締役会へ報告

■ 指標と目標

- ◆ CO2排出量原単位を、2030年度に2013年比で▲46%削減、2050年度にネットゼロとすること、エネルギー消費原単位及び水消費量原単位を、各年度において前年度比▲1%、中長期的には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%以上減少させることを目標に設定

5. ESGへの取組み (3) 社会①

■ 基本的な考え方

- ◆ 本投資法人では、テナントやプロパティ・マネジメント会社の方々、物件の所在する地域や社会全体、また、本投資法人を運営する資産運用会社の従業員が、重要なステークホルダーであると考えています

■ 具体的な取組み

テナントの安全・安心

地震被災度判定システムの導入(赤坂インターシティ・興和西新橋ビル他)
エレベーター内の防災キャビネットの設置
災害時にテナントに提供する簡易トイレ・ランタン等の備蓄
非常用発電機の設置

テナント満足度調査

テナントやオフィスワーカーへの定期的な満足度調査を実施し、調査結果を物件の運営管理の改善等に活かすことにより、テナント満足度の向上を図っています

人権の尊重

「当社の行動規範」の中で、人権の尊重・差別の禁止・ハラスメントの禁止などを定めています。人権を尊重し、差別を行わないこと、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境が持続的な成長や社会貢献につながると考え、社内研修においても人権問題を取り上げるなどの取組みを行っています

ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン(DEI)の推進 女性の活躍支援

資産運用会社では、役職員一人ひとりの多様性を尊重し、個々の能力を最大限に発揮できる職場環境の整備に取り組んでいます
特に女性活躍推進のために、育児休暇制度を導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得により女性にとって働きやすい職場環境の整備に取り組んでいます

階層別研修制度

資産運用会社では、従業員の中長期的な育成の観点から、等級・役職別に必要な能力に合わせた階層別研修を体系的に設定し、職務ランクに応じたキャリア開発や将来の経営幹部の育成を行っています

持投資口制度

資産運用会社は、本投資法人の投資主と資産運用会社の社員との利害の一致の促進による中長期的な本投資法人の投資主価値の向上、並びに資産運用会社の社員の福利厚生増進を目的として、社員持投資口制度を導入しています

従業員からの意見受付

資産運用会社ではハラスメントなど従業員の職場に関する苦情などを匿名で受け付ける相談窓口を設置しています
例えばセクシュアルハラスメントに関する相談窓口担当者は、コンプライアンス・オフィサー、担当部部长及び社外の法律事務所等とし、社内に周知しています。また、被害者に限らず、すべての就業者は、相談窓口担当者に相談及び苦情を申し出ることができ、担当者が該当すると判断した事例は代表取締役社長に報告されます

年次の従業員満足度調査

資産運用会社では年に1回、全社員を対象に従業員満足度調査を実施し、従業員の満足度をモニタリングしております。調査結果の活用に関しては、シニアマネジメントへのフィードバック、各部(長)へのフィードバックを実施するとともに、改善要望があったものについてはアクションプランの策定・実行を行っています

5. ESGへの取組み (3) 社会②

■ 具体的な取組み

エコキャップ運動

資産運用会社ではペットボトルキャップの回収活動を実施し、NPO法人「キャップの貯金箱推進ネットワーク」に提供しています。キャップの「再資源化」「CO2の削減」を図ると同時に、キャップの再資源化で得た譲渡益を使い発展途上国の子どもたちにワクチンを送っています

地域への貢献

「風と緑のシェアガーデンフラワーバレンタイン」



赤坂インターシティAIR

オフィスビル共用部におけるコンサートの定期開催や各種イベント開催にスペースを提供することで地域の活動を支援しています

国連難民支援キャンペーン



大森ベルポート

コンサート



NHK名古屋放送センタービル

入替災害用備蓄食料のフードバンクへの寄贈

資産運用会社では入替で不要となる災害用備蓄食料を、児童養護・母子支援・障害者支援等の福祉施設や生活困窮者などに食品の提供を行う認定NPO法人もったいないジャパンへ寄贈しています



電動マイクロモビリティシェアサービスの拠点を保有物件に設置することによる、物件が所在する地域への貢献・環境への貢献

本投資法人の保有物件敷地の一部を、安全面に配慮した電動キックボードのシェアサービス拠点として提供し、テナント入居者や地域住民の通勤・業務内移動の際の短距離の移動の効率化に寄与するとともに、地域住民の保有物件への親しみやすさを向上させています

電動キックボードはCO2排出量が自動車の約40分の1と言われており、環境への負荷が少なく、また、災害時には公共交通機関停止時にも非常用移動手段として活用可能です

電動キックボード



5. ESGへの取り組み (4)ガバナンス

■ スポンサーによるセイムポート出資

コアスポンサー2社で本投資法人の投資口を11.7%保有(2024年6月末時点)
投資主の利益とスポンサーの利益が一致しています

■ スポンサー構成における利益相反防止体制

2社のコアスポンサー間の相互牽制により
特定のスポンサーの意向に左右されない運用体制を構築しています



■ 運用報酬体系

収益に連動する運用報酬体系を導入しています

	算定方法
資産運用報酬Ⅰ	3か月毎に、本投資法人の運用資産額に以下の料率を乗じた金額×(当該期間の実日数÷365) 料率:0.25%(運用資産額~1,000億円) 0.15%(同1,000億円~2,000億円) 0.05%(同2,000億円~)
資産運用報酬Ⅱ	(資産運用報酬Ⅱ控除前経常利益+減価償却費)×4.0%

■ 本投資法人の役員会

執行役員1名
(運用会社社長兼任)



監督役員3名
(社外)

監督役員には、各分野の専門家(弁護士・公認会計士・不動産鑑定士)が選任されており、専門的見地から執行役員の業務執行状況を監督しています

■ コンプライアンス・オフィサー(CO)および外部専門家の出席が必要な意思決定システム

COおよび外部専門家の出席および賛成が
決議成立の必須要件

コンプライアンス委員会

本投資法人の利害関係者取引の意思決定に関与

COの出席が
決議成立の必須要件

投資委員会

本投資法人の資産運用・投資・財務の意思決定に関与

5. ESGへの取組み (5) 外部評価

■ GRESBリアルエステイト評価^(※1)



2023年GRESBリアルエステイト評価において
9年連続で「Green Star」の評価を獲得

総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESB Rating」
において、4年連続で最高位「5 star」を獲得

2年連続で日本・オフィス・上場部門「第1位」を獲得

■ MSCI ESG格付

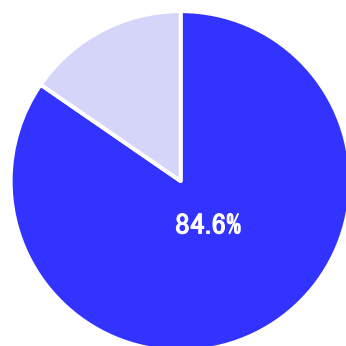


MSCI ESG格付はAクラスの評価を取得

■ グリーンビル認証

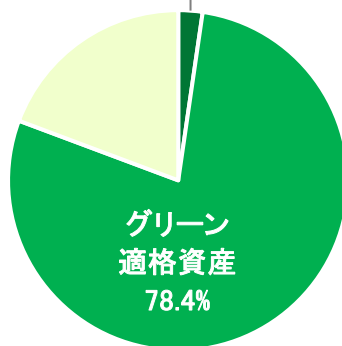
◆ グリーンビル認証^(※2)

計25物件 84.6%(面積ベース)で取得



◆ グリーン適格資産・サステナビリティ適格資産^(※3)

サステナビリティ適格資産 2.3%



◆ BELS評価^(※4)



BIZCORE神保町にて
星4つ取得 (2022年12月)



BIZCORE渋谷にて
星3つ取得 (2024年1月)



BIZCORE赤坂見附にて
星3つ取得 (2022年5月)



日石横浜ビルにて
星2つ取得 (2020年4月)

◆ CASBEE ウェルネスオフィス認証^(※5)



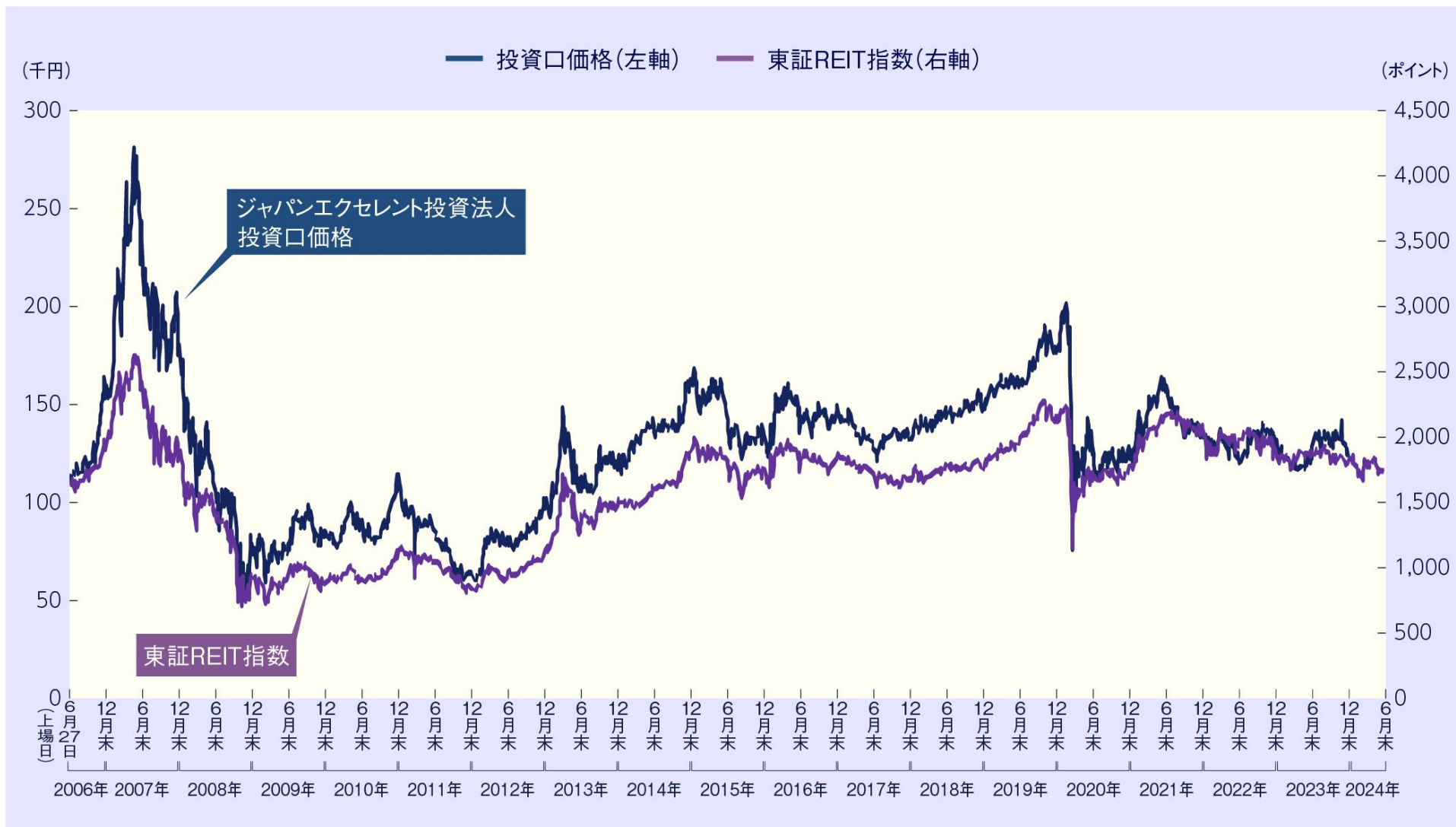
赤坂インターシティAIRが
第1号認証取得物件として
Sランク認定

◆ 優良特定地球温暖化対策事業所^(※6)

赤坂インターシティAIRが
トップレベル事業所として認定

- (※1) 「GRESB」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。「Green Star」は、2つの評価軸(「マネジメントと方針」と「実行と計測」)の双方において、得点率が50%を超える高評価の場合に付与されます。また、「GRESB Rating」は総合スコアのグローバル順位による格付であり、「5 star」は上位20%の参加者に付与されます。
- (※2) 「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。(2024年6月末日現在)「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。
- (※3) 「グリーン適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に①DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価②CASBEE 不動産評価認証:Sランク、AランクもしくはB+ランクの評価のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。「サステナビリティ適格資産」は、資金調達日から過去3年以内に上記①②のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のもので、資産運用会社のサステナビリティ会議にて選定されたものを指します。円グラフは2024年6月末の簿価を用いて算出した適格物件の割合です。
- (※4) 「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことを受け、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度であり、評価は5段階(★～★★★★★)で表示されます。
- (※5) 「CASBEE ウェルネスオフィス認証」は、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが2019年春から認証を開始した、建物利用者の健康性・快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能および取り組みを評価するツールです。
- (※6) 地球温暖化対策が特に優れている事業所を「優良特定地球温暖化対策事業所」として東京都が認定します。

6. 投資口価格と東証REIT指数の推移



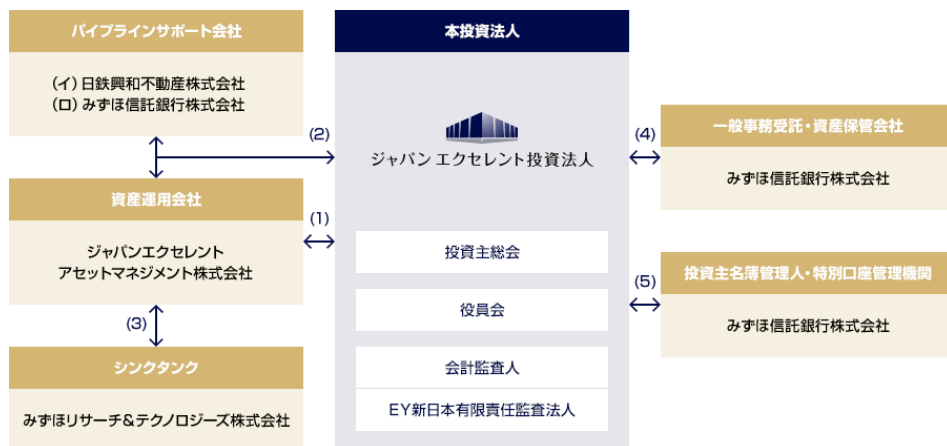
(※)2013年12月25日以前の投資口価格は、5で除した数値を記載しています。

7. 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	香山 秀一郎
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

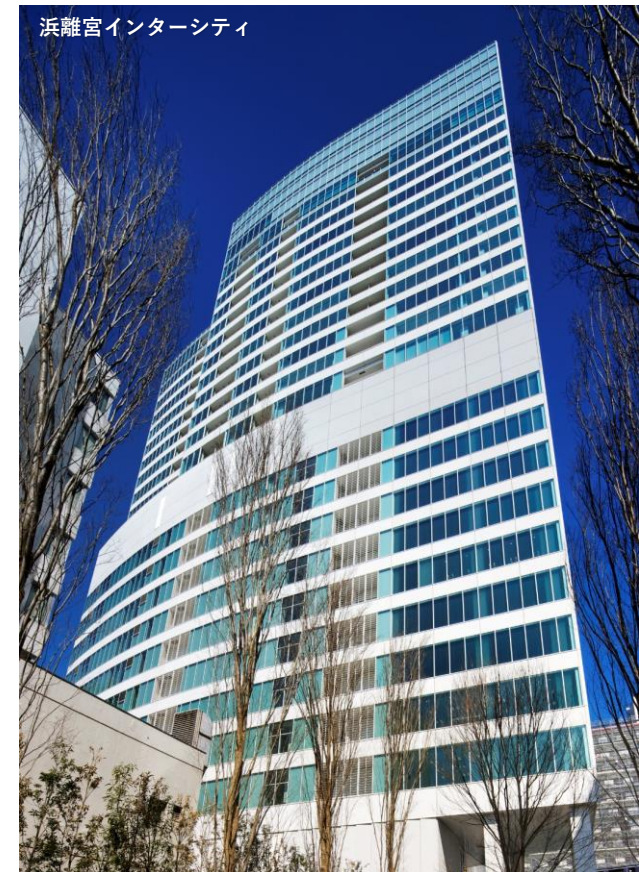
会社名	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	
本社	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5000万円	
代表取締役社長	香山 秀一郎	
株主 ^(※)	日鉄興和不動産株式会社	54.0%
	第一生命保険株式会社	26.0%
	株式会社第一ビルディング	5.0%
	相互住宅株式会社	5.0%
	株式会社みずほ銀行	5.0%
	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
業務内容	金融商品取引業：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業) 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(4)第84511号 取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第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



参考資料 Appendix



第36期(2024年6月期)決算状況 (1)前期比較

	第35期 2023.12 実績	第36期 2024.06 実績	増減
営業収益	10,857	11,460	603
賃貸事業収入	9,300	9,912	612
水道光熱費収入	697	645	▲ 51
その他収入	104	104	0
匿名組合分配金	57	68	11
不動産等売却益	697	728	31
営業費用	6,191	6,624	433
賃貸事業費用	5,561	5,979	417
維持管理費	1,490	1,572	81
水道光熱費	1,053	990	▲ 62
公租公課	960	1,012	51
修繕工事費	115	387	271
その他賃貸事業費用	159	165	5
(NOI)	6,321	6,533	212
減価償却費	1,780	1,850	69
不動産等売却損	0	0	0
販管費	629	645	15
営業利益	4,665	4,835	170
営業外費用	615	636	20
経常利益	4,050	4,201	150
当期純利益	4,049	4,200	150
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 304	▲ 418	▲ 113
分配金総額	3,745	3,782	37
1口当たり分配金 (円)	2,800	2,862	62
FFO	5,132	5,322	189

(単位：百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■外部成長（新規取得物件）	157	118円	
前期取得物件償却後利益の増	111	84円	グランフロント大阪追加分：通期寄与
当期取得物件償却後利益の増	45	34円	大崎：新規取得
■内部成長（既存物件）	▲ 5	▲ 4円	
賃貸事業収入の増	302	226円	入退去+211M（入居+299M、退去▲88M） 賃料改定▲2M（増額+9M、減額▲11M）
匿名組合分配金の増	11	8円	
水道光熱費収支の増	18	14円	
その他収入の減	▲ 4	▲ 3円	
賃貸事業費用の増	▲ 318	▲ 238円	
維持管理費の増	▲ 8	▲ 6円	
公租公課の増	▲ 21	▲ 16円	評価替に伴う公租公課増
修繕工事費の増	▲ 252	▲ 189円	一時的な修繕工事費増
減価償却費の増	▲ 37	▲ 28円	
その他賃貸事業費用の減	1	1円	
販管費の増	▲ 15	▲ 11円	
■財務	▲ 19	▲ 14円	物件取得に伴う借入増加
支払利息の増	▲ 32	▲ 25円	
融資関連手数料の減	19	14円	
■譲渡	17	13円	
売却益の増	31	23円	千石：売却益剥落 京橋：2回目譲渡に伴う売却益
前期譲渡物件の償却後利益の減	5	4円	千石譲渡に伴う影響
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 19	▲ 14円	京橋：2回目譲渡に伴う影響
■圧縮積立金	▲ 113	▲ 85円	
圧縮積立金繰入の増	▲ 113		
■自己投資口消却効果	—	34円	
計	37	62円	

第36期(2024年6月期)決算状況 (2) 予想比較

	第36期 2024.06 予想	第36期 2024.06 実績	増減
営業収益	11,419	11,460	40
賃貸事業収入	9,867	9,912	45
水道光熱費収入	670	645	▲ 24
その他収入	94	104	9
匿名組合分配金	66	68	2
不動産等売却益	721	728	7
営業費用	6,672	6,624	▲ 48
賃貸事業費用	6,051	5,979	▲ 71
維持管理費	1,558	1,572	14
水道光熱費	1,016	990	▲ 25
公租公課	1,013	1,012	▲ 1
修繕工事費	411	387	▲ 23
その他賃貸事業費用	211	165	▲ 45
(NOI)	6,421	6,533	112
減価償却費	1,839	1,850	10
不動産等売却損	0	0	0
販管費	621	645	23
営業利益	4,747	4,835	88
営業外費用	644	636	▲ 8
経常利益	4,102	4,201	98
当期純利益	4,101	4,200	98
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 410	▲ 418	▲ 7
分配金総額	3,691	3,782	90
1口当たり分配金	2,760	2,862	102
FFO	5,220	5,322	101

(単位：百万円)

要因	収支	DPU換算	主な要因
■外部成長（新規取得物件）	▲ 8	▲ 6円	
前期取得資産償却後利益の増	10	8円	グランフロント大阪追加分
当期取得物件償却後利益の減	▲ 18	▲ 14円	大崎ブライトタワー・プラザ
■内部成長（既存物件）	89	67円	
賃貸事業収入の増	41	31円	駐車場収入の増加、退去想定の時期ずれ等
匿名組合分配金の増	2	2円	
水道光熱費収支の増	4	3円	
その他収入の増	13	10円	会議室収入の増加、解約違約金の受領等
賃貸事業費用の減	52	39円	
維持管理費の減	5	4円	
公租公課の減	3	2円	
修繕工事費の減	23	18円	
減価償却費の増	▲ 9	▲ 7円	
その他賃貸事業費用の減	29	22円	予備費等
販管費の増	▲ 23	▲ 18円	
■財務	10	7円	
支払利息の増	0	▲ 0円	
融資関連手数料の減	12	9円	
■物件譲渡	6	5円	
売却益の増	7	6円	京橋：売却益上振れ
■圧縮積立金	▲ 7	▲ 6円	
圧縮積立金繰入の増	▲ 7	▲ 6円	
■自己投資口消却効果	—	34円	
計	90	102円	

業績予想 (1) 第37期(2024年12月期)

	第36期 2024.06 実績	第37期 2024.12 予想	増減
営業収益	11,460	11,415	▲ 44
賃貸事業収入	9,912	9,976	64
水道光熱費収入	645	755	110
その他収入	104	103	0
匿名組合分配金	68	73	4
不動産等売却益	728	506	▲ 222
営業費用	6,624	6,602	▲ 21
賃貸事業費用	5,979	5,958	▲ 21
維持管理費	1,572	1,511	▲ 60
水道光熱費	990	1,127	136
公租公課	1,012	1,064	51
修繕工事費	387	206	▲ 181
その他賃貸事業費用	165	187	22
(NOI)	6,533	6,738	204
減価償却費	1,850	1,860	10
不動産等売却損	0	0	0
販管費	645	644	0
営業利益	4,835	4,812	▲ 23
営業外費用	636	745	109
経常利益	4,201	4,067	▲ 133
当期純利益	4,200	4,066	▲ 134
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 418	▲ 405	12
分配金総額	3,782	3,660	▲ 121
1口当たり分配金	2,862	2,770	▲ 92
FFO	5,322	5,420	98

(単位：百万円)

要因	収支	DPU換算
■外部成長 (新規取得物件)	154	117円
前期取得物件償却後利益の増	154	117円
■内部成長 (既存物件)	67	50円
賃貸事業収入の減	▲ 64	▲ 49円
匿名組合分配金の増	4	3円
水道光熱費収支の減	▲ 28	▲ 21円
その他収入の減	▲ 2	▲ 1円
賃貸事業費用の減	158	119円
維持管理費の減	59	45円
公租公課の増	▲ 57	▲ 43円
修繕工事費の減	177	134円
減価償却費の減	0	0円
その他賃貸事業費用の増	▲ 22	▲ 17円
販管費の減	0	0円
■財務	▲ 110	▲ 83円
支払利息の増	▲ 99	▲ 75円
融資関連手数料の増	▲ 13	▲ 10円
その他財務費用の減	2	1円
■譲渡	▲ 245	▲ 185円
売却益の減	▲ 222	▲ 168円
前期譲渡物件の償却後利益の増	0	0円
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 22	▲ 17円
■圧縮積立金	12	9円
圧縮積立金繰入の減	12	9円
計	▲ 121	▲ 92円

主な要因
大崎：通期寄与
入退去▲78M (入居+140M、退去▲218M) 賃料改定 + 11M (増額+18M、減額▲7M)
BMフィー削減効果
前々期取得物件の通期寄与
物件取得に伴う借入増加 通期寄与 金利上昇による影響
京橋：2回目譲渡に伴う売却益剥落 本郷：1回目譲渡に伴う売却益
本郷：1回目譲渡に伴う影響

業績予想 (2) 第38期(2025年6月期)

	第37期 2024.12 予想	第38期 2025.06 予想	増減
営業収益	11,415	11,498	▲ 83
賃貸事業収入	9,976	9,893	▲ 83
水道光熱費収入	755	673	▲ 82
その他収入	103	92	▲ 11
匿名組合分配金	73	73	0
不動産等売却益	506	767	260
営業費用	6,602	6,515	▲ 87
賃貸事業費用	5,958	5,854	▲ 104
維持管理費	1,511	1,493	▲ 18
水道光熱費	1,127	1,012	▲ 114
公租公課	1,064	1,091	27
修繕工事費	206	186	▲ 19
その他賃貸事業費用	187	202	14
(NOI)	6,738	6,672	▲ 65
減価償却費	1,860	1,867	7
不動産等売却損	0	0	0
販管費	644	661	16
営業利益	4,812	4,983	170
営業外費用	745	798	52
経常利益	4,067	4,185	118
当期純利益	4,066	4,184	118
圧縮積立金 (+:取崩、▲:繰入)	▲ 405	▲ 418	▲ 12
分配金総額	3,660	3,766	105
1口当たり分配金	2,770	2,850	80
FFO	5,420	5,285	▲ 135

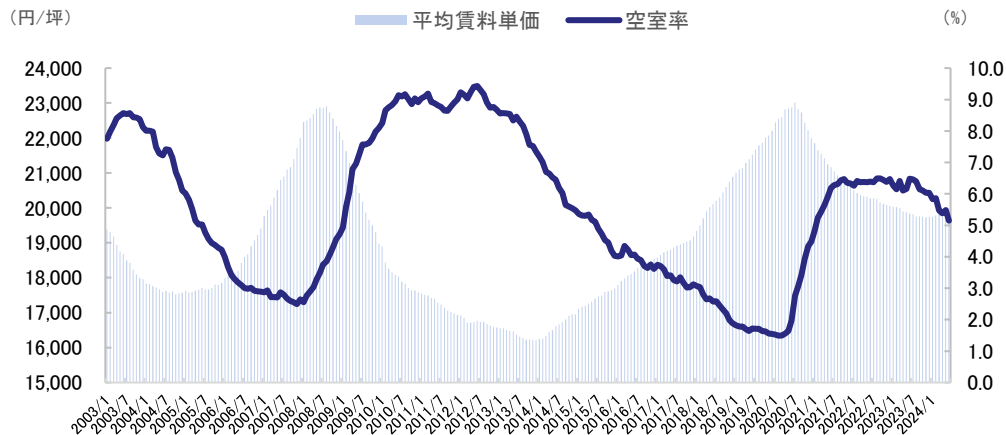
(単位：百万円)

要因	収支	DPU換算
■内部成長（既存物件）	▲ 56	▲ 42円
賃貸事業収入の減	▲ 15	▲ 11円
匿名組合分配金の増	0	0円
水道光熱費収支の増	31	24円
その他収入の減	▲ 11	▲ 8円
賃貸事業費用の増	▲ 45	▲ 34円
維持管理費の減	11	9円
公租公課の増	▲ 37	▲ 28円
修繕工事費の減	17	13円
減価償却費の増	▲ 21	▲ 16円
その他賃貸事業費用の増	▲ 14	▲ 11円
販管費の増	▲ 16	▲ 12円
■財務	▲ 52	▲ 39円
支払利息の増	▲ 53	▲ 40円
融資関連手数料の増	▲ 5	▲ 4円
その他財務費用の減	7	5円
■物件譲渡	227	171円
売却益の増	260	197円
前期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 1	0円
当期譲渡物件の償却後利益の減	▲ 32	▲ 24円
■圧縮積立金	▲ 12	▲ 9円
圧縮積立金繰入の増	▲ 12	▲ 9円
計	105	80円

主な要因
入退去 ▲76M (入居+214M、退去▲291M) 賃料改定 + 25M (増額+27M、減額▲2M)
前々期取得物件の通期寄与 特例措置対象物件の上昇分見込
本郷：1回目譲渡に伴う売却益剥落 2回目譲渡に伴う売却益
本郷：1回目譲渡に伴う影響
本郷：2回目譲渡に伴う影響

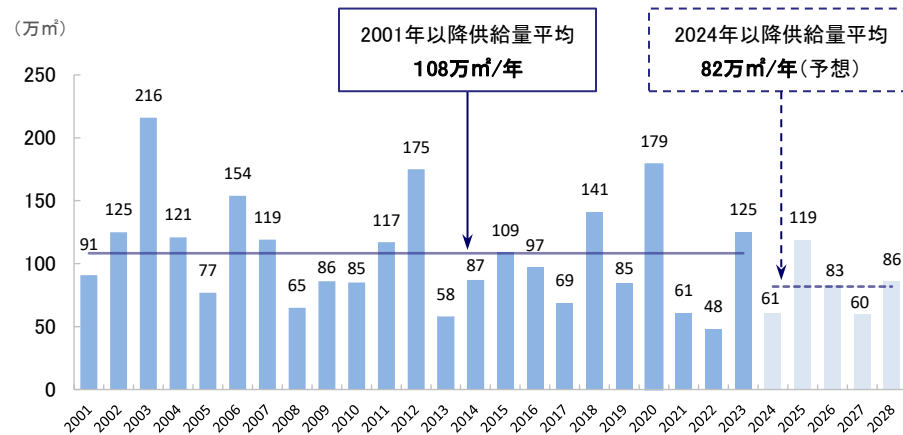
環境認識

■ 都心5区 賃料単価と空室率の推移



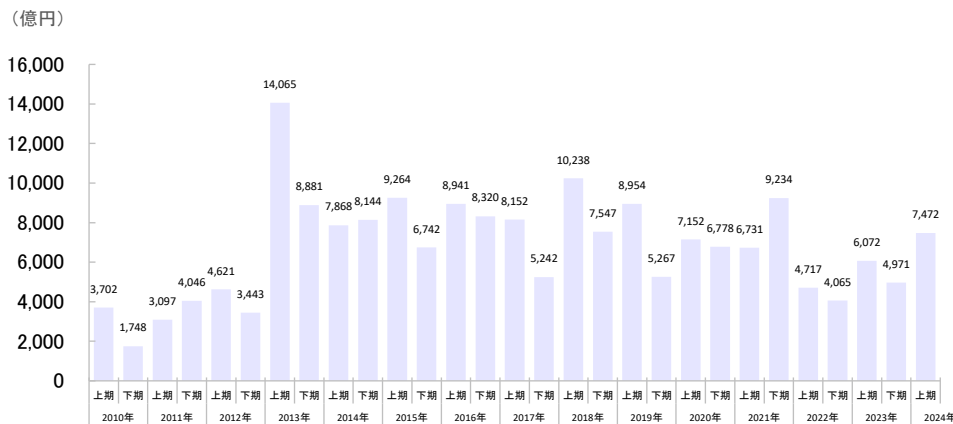
(出所) 三鬼商事株式会社

■ 東京23区 大規模オフィス新規供給量の推移



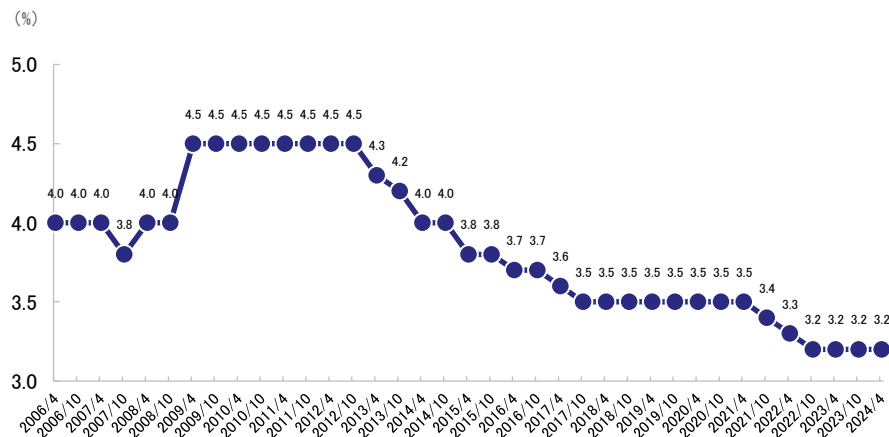
(出所) 森ビル株式会社

■ J-REITによる不動産取得実績の推移



(出所) 一般社団法人不動産証券化協会

■ 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-2	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	大崎プライトタワー・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	コアシティ立川	日石横浜	横浜弁天通	新横浜アリーナ通り	京橋	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	877	380	168	584	341	802	-	277	-	130	-	153	-	-	365	104	-	-	769	-	-	202	116	328	1,210	42	63	4	161	442	183	193	88	146	48	134	10,662									
賃貸事業収入	828	379	158	554	311	747	-	259	-	124	-	148	-	-	-	104	-	-	698	-	-	199	106	311	1,114	39	55	3	147	352	167	176	76	138	43	122	9,912									
その他賃貸事業収入	48	0	10	30	30	54	-	17	-	6	-	5	-	-	-	-	-	71	-	-	3	9	17	96	3	7	0	13	89	15	16	12	8	5	11	749										
不動産賃貸事業費用	488	179	110	289	220	423	-	150	-	56	-	57	-	-	278	61	-	-	415	-	-	128	83	138	820	26	32	4	102	233	107	83	53	76	23	73	5,979									
維持管理費	136	53	20	91	58	126	-	28	-	15	-	16	-	-	67	-	-	112	-	-	55	20	31	171	8	7	0	18	33	36	23	9	20	4	15	1,572										
水道光熱費	94	0	8	50	37	69	-	23	-	6	-	6	-	-	29	-	-	78	-	-	-	10	41	198	4	6	0	13	82	15	12	6	14	5	17	990										
公租公課	83	32	20	41	39	53	-	35	-	19	-	12	-	-	24	61	-	-	75	-	-	17	8	21	127	4	2	1	19	26	20	14	5	14	4	13	1,012									
損害保険料	1	0	0	0	0	2	-	0	-	0	-	0	-	-	0	-	-	1	-	-	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24									
修繕工事費	12	36	9	9	2	8	-	15	-	1	-	1	-	-	29	-	-	11	-	-	9	11	1	65	1	8	-	8	3	2	7	3	2	0	5	387										
その他費用	14	1	16	2	1	6	-	0	-	0	-	0	-	-	33	0	-	1	-	-	0	1	0	2	0	0	1	0	0	1	1	5	0	0	1	141										
減価償却費	144	55	34	94	79	157	38	44	18	13	29	19	27	23	92	-	-	135	134	29	43	32	41	250	7	6	1	40	85	30	22	22	24	7	20	1,850										
不動産賃貸事業損益	388	200	57	294	121	378	193	126	92	74	140	96	166	45	86	43	151	147	354	83	59	73	32	189	390	15	30	▲0	58	208	75	109	35	70	25	60	4,683									
NOI	533	256	92	389	201	535	231	171	111	87	169	115	193	69	179	43	169	169	489	218	89	117	64	230	641	22	36	1	98	293	106	132	57	94	32	81	6,533									
NOI(年換算値)	1,070	513	184	780	404	1,074	465	344	223	175	340	232	388	383	360	86	340	340	981	438	179	235	130	463	1,285	45	73	18	198	589	214	265	116	189	66	163	13,363									
日数(日)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	66	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	21	182	182	182	182	182	182	182	182	182									
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	5,400	4,725	2,550	6,500	24,500	640	2,077	661	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	295,009									

NOI利回り

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%	2.8%	7.2%	10.7%	10.1%	6.0%	8.4%	6.8%	4.2%	4.0%	4.58%
第35期	4.6%	6.0%	2.2%	2.6%	3.6%	5.1%	4.2%	3.2%	2.7%	2.4%	2.5%	3.2%	4.3%	-	7.3%	4.5%	3.4%	3.9%	6.5%	5.6%	3.2%	4.7%	5.8%	6.7%	5.3%	7.1%	5.1%	7.8%	6.5%	10.4%	10.1%	5.9%	8.0%	6.6%	3.4%	4.2%	4.57%
差異(pt)	0.1	▲0.6	0.0	0.2	0.1	0.5	▲0.1	▲0.2	0.7	0.4	0.8	0.3	▲0.3	-	▲0.9	0.4	0.2	0.6	0.6	▲1.6	0.1	0.3	▲0.7	0.4	▲0.1	0.0	▲1.5	▲5.0	0.7	0.3	0.0	0.1	0.4	0.2	0.8	▲0.2	0.01

償却後NOI利回り

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%	▲0.1%	4.3%	7.6%	7.2%	5.0%	5.2%	5.1%	3.2%	3.0%	3.28%
第35期	3.4%	4.9%	1.4%	1.9%	2.2%	3.4%	3.6%	2.5%	2.2%	2.0%	2.0%	2.7%	3.8%	-	4.2%	4.5%	3.0%	3.3%	4.6%	3.4%	2.2%	2.9%	3.2%	5.4%	3.3%	5.0%	4.5%	5.8%	3.8%	7.4%	7.5%	4.9%	4.9%	4.9%	2.5%	3.2%	3.28%
差異(pt)	0.1	▲0.6	0.0	0.2	0.0	0.6	▲0.2	▲0.3	0.6	0.4	0.8	0.2	▲0.4	-	▲1.1	0.4	0.2	0.6	0.5	▲1.9	0.0	0.2	▲0.7	0.4	▲0.1	▲0.1	▲1.5	▲5.9	0.5	0.2	▲0.3	0.1	0.3	0.2	0.7	▲0.2	0.00

(※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、大崎プライトタワー・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	3,159	562	1,911	900
取得価格	173,959	24,531	71,258	25,260
第36期NOI利回り	3.8%	4.6%	5.4%	7.3%
第35期NOI利回り	3.7%	4.9%	5.5%	7.1%
差異(pt)	0.1	▲0.3	▲0.1	0.2

期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第35期 (2023.12)	第36期 (2024.6)	増減
物件数	35物件	35物件	0物件
期末鑑定評価額	336,511百万円	348,139百万円	11,628百万円
帳簿価額	264,379百万円	276,277百万円	11,898百万円
含み損益	72,131百万円	71,861百万円	▲ 270百万円
含み損益率 ^(※1)	27.3%	26.0%	▲ 1.3pt

(※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35期 (2023.12)	第36期 (2024.6)
増加	12物件	12物件
維持	10物件	12物件
減少	12物件	10物件

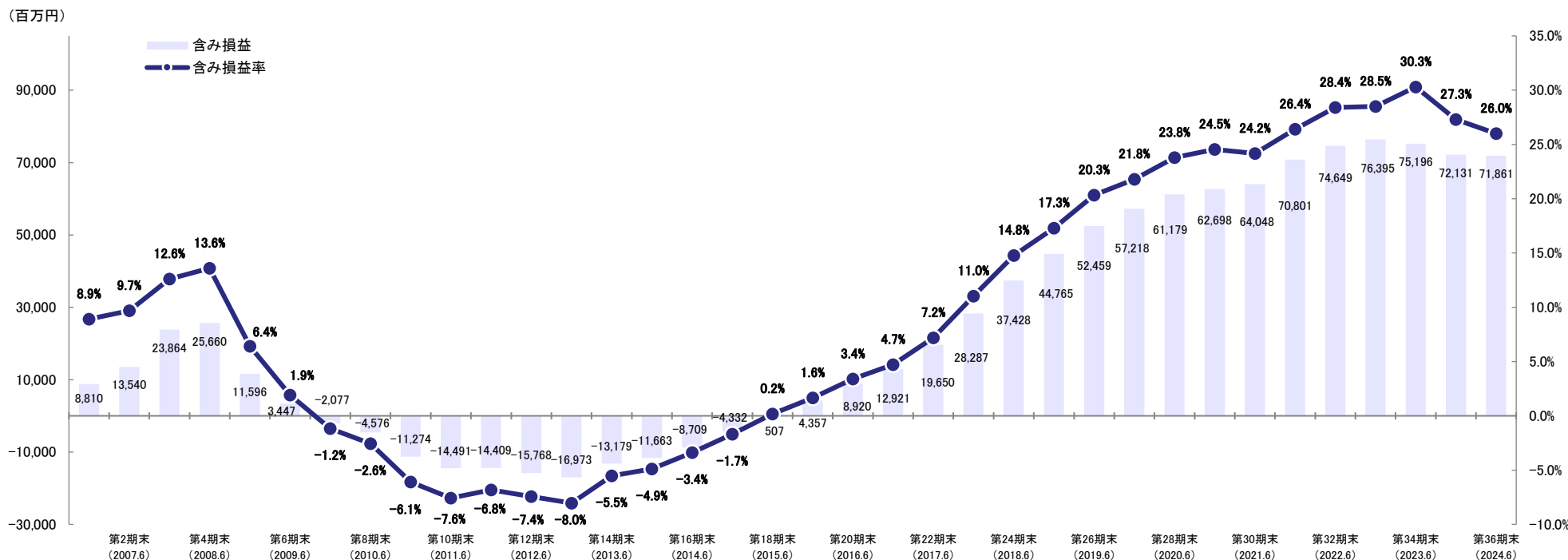
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※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^{(※2)(※3)}

	第35期 (2023.12)	第36期 (2024.6)
低下	7物件	3物件
維持	27物件	31物件
上昇	0物件	0物件

■ 含み損益額と含み損益率の推移



▶ 期末鑑定評価額

(単位:百万円)

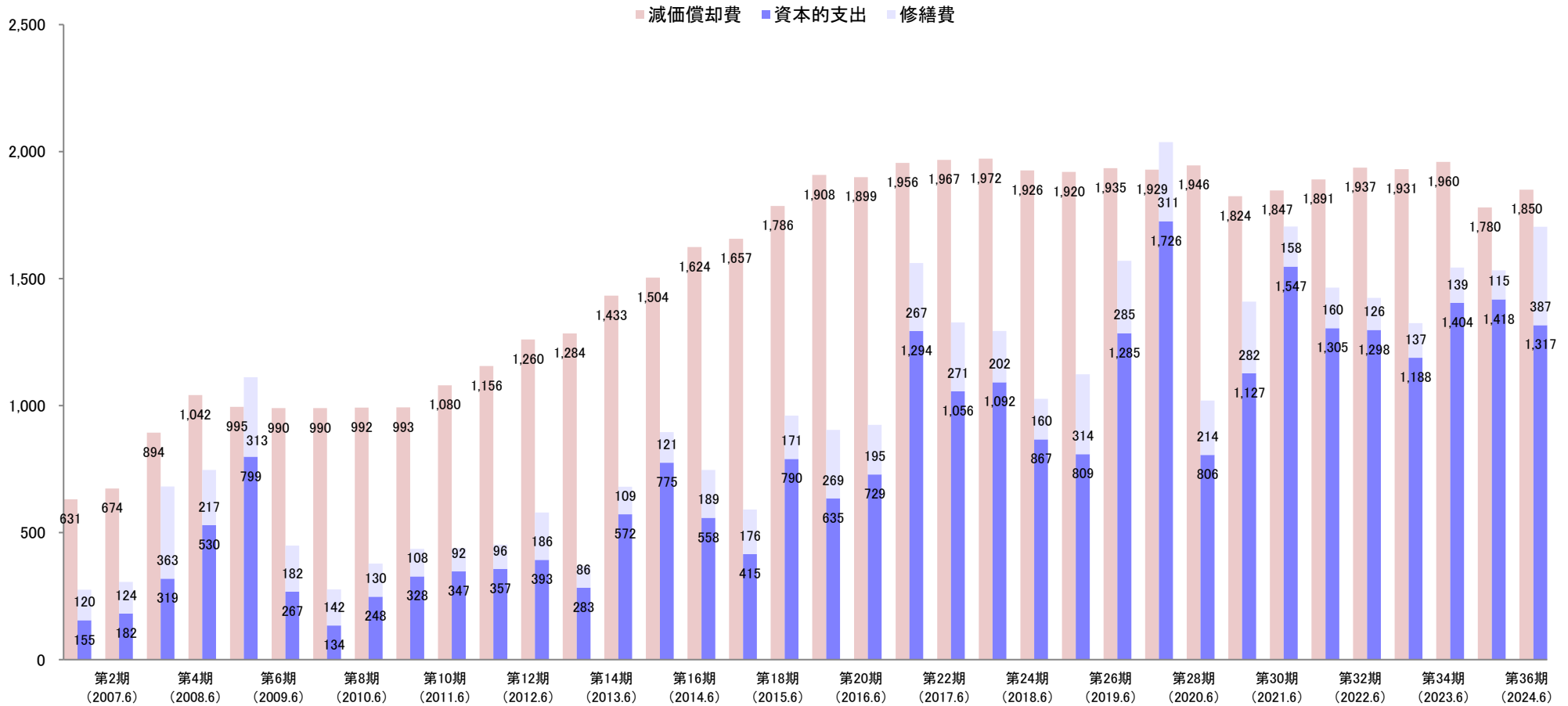
物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第36期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り		差異(⑤-④) pt	鑑定評価機関	
				第35期末①	第36期末②		%			%	第35期末④	第36期末⑤			
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,700	25,700	0	0.0%	20,278	5,421	26.7%	3.7%	3.7%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	13,700	13,700	0	0.0%	8,947	4,752	53.1%	事務所 3.4%	事務所 3.4%	事務所 0.0	日本不動産研究所	
I-3		JEI浜松町ビル	8,350	9,450	8,780	▲ 670	▲ 7.1%	7,886	893	11.3%	住宅 3.7%	住宅 3.7%	住宅 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	30,700	0	0.0%	26,379	4,320	16.4%	3.2%	3.2%	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	9,660	9,240	▲ 420	▲ 4.3%	8,936	303	3.4%	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	28,700	28,900	200	0.7%	16,252	12,647	77.8%	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	12,500	12,500	0	0.0%	11,010	1,489	13.5%	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	13,500	13,500	0	0.0%	11,024	2,475	22.5%	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	8,260	8,280	20	0.2%	6,399	1,880	29.4%	2.8%	2.8%	0.0	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	6,200	5,890	▲ 310	▲ 5.0%	6,103	▲ 213	▲ 3.5%	2.6%	2.6%	0.0	日本不動産研究所	
I-18		BIZCORE神保町	10,200	9,900	9,870	▲ 30	▲ 0.3%	9,885	▲ 15	▲ 0.2%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-19		BIZCORE渋谷	6,640	6,950	6,950	0	0.0%	6,605	344	5.2%	3.3%	3.3%	0.0	谷澤総合鑑定所	
I-20		BIZCORE築地	9,800	10,200	10,200	0	0.0%	9,781	418	4.3%	3.1%	3.1%	0.0	谷澤総合鑑定所	
I-21		大崎プライトタワー・大崎プライトプラザ	13,100	13,500	13,500	0	0.0%	12,909	590	4.6%	3.4%	3.4%	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	6,320	6,350	30	0.5%	5,467	882	16.1%	3.2%	3.2%	0.0	中央不動産鑑定所
II-3			大阪興銀ビル(底地)	1,770	2,840	2,840	0	0.0%	1,865	974	52.3%	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	9,740	9,880	140	1.4%	9,599	280	2.9%	2.8%	2.8%	0.0	日本不動産研究所
II-5			グランフロント大阪(北館)	7,632	7,550	7,700	150	2.0%	7,633	66	0.9%	3.3%	3.2%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ
III-1			武蔵小杉タワープレイス	13,890	22,200	21,900	▲ 300	▲ 1.4%	12,288	9,611	78.2%	3.4%	3.3%	▲ 0.1	日本ヴァリュアーズ
III-2		興和川崎東口ビル	10,976	9,710	9,230	▲ 480	▲ 4.9%	10,925	▲ 1,695	▲ 15.5%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所	
III-3		JEI本郷ビル	5,400	4,510	4,460	▲ 50	▲ 1.1%	4,854	▲ 394	▲ 8.1%	4.7%	4.7%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-5	川崎日進町ビルディング	4,725	4,250	4,170	▲ 80	▲ 1.9%	4,262	▲ 92	▲ 2.2%	4.1%	4.1%	0.0	日本ヴァリュアーズ		
III-7	JEI両国ビル	2,550	2,760	2,760	0	0.0%	2,435	324	13.3%	4.8%	4.8%	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%	5,868	4,331	73.8%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所		
III-12	日石横浜ビル	24,500	30,000	30,000	0	0.0%	21,309	8,690	40.8%	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	733	738	5	0.7%	742	▲ 4	▲ 0.6%	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%	2,077	92	4.4%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所		
IV-3	IV	JEI広島八丁堀ビル	2,760	4,310	4,340	30	0.7%	2,900	1,439	49.6%	3.5%	3.5%	0.0	日本不動産研究所	
IV-4		SE札幌ビル	5,500	11,200	11,900	700	6.3%	4,909	6,990	142.4%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
IV-5		青葉通プラザ	2,120	4,520	4,470	▲ 50	▲ 1.1%	2,313	2,156	93.2%	4.3%	4.2%	▲ 0.1	中央不動産鑑定所	
IV-6		大和南森町ビル	4,410	5,340	5,350	10	0.2%	4,211	1,138	27.0%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	2,090	2,140	50	2.4%	1,629	510	31.4%	4.5%	4.5%	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	3,650	3,680	30	0.8%	2,779	900	32.4%	4.6%	4.6%	0.0	日本不動産研究所	
IV-9		仙信ビル	1,580	1,650	1,580	▲ 70	▲ 4.2%	1,663	▲ 83	▲ 5.0%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
IV-10		札幌大手町ビル	4,069	4,564	4,571	7	0.2%	4,138	432	10.5%	4.2%	4.2%	0.0	谷澤総合鑑定所	
		合計	294,347	349,227	348,139	▲ 1,088	▲ 0.3%	276,277	71,861	26.0%	3.8%	3.8%	▲ 0.0	日本不動産研究所	
		エリア I 合計	173,959	198,920	197,710	▲ 1,210	▲ 0.6%	162,401	35,308	21.7%	3.4%	3.2%	0.0	-	
		エリア II 合計	24,531	26,450	26,770	320	1.2%	24,565	2,204	9.0%	3.4%	3.4%	▲ 0.0	-	
		エリア III 合計	71,258	86,533	85,628	▲ 905	▲ 1.0%	64,765	20,862	32.2%	3.9%	3.9%	0.0	-	
		エリア IV 合計	24,599	37,324	38,031	707	1.9%	24,544	13,486	54.9%	4.2%	4.2%	▲ 0.0	-	
		合計	294,347	349,227	348,139	▲ 1,088	▲ 0.3%	276,277	71,861	26.0%	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35・36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。

工事实績

減価償却費 および 工事費の推移

(百万円)



資本的支出/減価償却費



損益計算書

	(単位:百万円)					
	第35期 (2023.12)	百分比 (%)	第36期 (2024.6)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益(A)	10,857	100.0	11,460	100.0	603	5.6
賃貸事業収入	9,300		9,912		612	
その他賃貸事業収入	801		749		▲ 52	
賃貸事業収益合計(a)	10,102	93.0	10,662	93.0	560	5.5
不動産等売却益	697		728		31	
匿名組合分配金	57		68		11	
2. 営業費用(B)	6,191	57.0	6,624	57.8	433	7.0
維持管理費	1,490		1,572		81	
水道光熱費	1,053		990		▲ 62	
公租公課	960		1,012		51	
損害保険料	20		24		3	
修繕工事費	115		387		271	
その他費用	139		141		2	
減価償却費	1,780		1,850		69	
賃貸事業費用合計(b)	5,561	51.2	5,979	52.2	417	7.5
賃貸事業利益(a)－(b)	4,540	41.8	4,683	40.9	142	3.1
資産運用報酬	457		467		9	
その他営業費用	172		177		5	
3. 営業利益(A)－(B)	4,665	43.0	4,835	42.2	170	3.6
4. 営業外収益	0	0.0	1	0.0	1	218.6
5. 営業外費用	615	5.7	636	5.6	20	3.4
支払利息	274		308		34	
融資関連費用	164		145		▲ 19	
投資法人債利息	159		157		▲ 1	
投資法人債発行費償却	12		12		0	
その他	4		11		6	
6. 経常利益	4,050	37.3	4,201	36.7	150	3.7
7. 税引前当期純利益	4,050	37.3	4,201	36.7	150	3.7
8. 法人税等	0		0		▲ 0	
9. 当期純利益	4,049	37.3	4,200	36.7	150	3.7
10. 前期繰越利益	–		–		–	
11. 当期末処分利益	4,049		4,200		150	

(※)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35期 (2023.12)	第36期 (2024.6)	増減			第35期 (2023.12)	第36期 (2024.6)	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	22,796	7.7	19,776	6.5	▲ 3,019	I. 流動負債	24,760	8.4	34,825	11.5	10,065
現金及び預金	10,466		6,908		▲ 3,558	営業未払金	1,261		1,065		▲ 196
信託現金及び信託預金	11,082		12,064		982	短期借入金	5,000		16,600		11,600
営業未収入金	355		385		30	1年内投資法人債	8,000		-		▲ 8,000
その他	892		418		▲ 473	1年内返済予定長期借入金	9,770		16,270		6,500
						未払金	464		479		14
						未払消費税等	-		191		191
						その他	264		219		▲ 44
II. 固定資産	271,905	92.2	284,135	93.5	12,229	II. 固定負債	119,404	40.5	120,109	39.5	705
1. 有形固定資産	255,192	86.6	267,093	87.8	11,900	投資法人債	30,000		34,400		4,400
不動産	16,204		16,391		187	長期借入金	75,830		71,330		▲ 4,500
信託不動産	238,871		250,566		11,695	預り敷金保証金	1,221		1,262		40
建設仮勘定	116		135		18	信託預り敷金保証金	12,352		13,116		764
2. 無形固定資産	9,187	3.1	9,186	3.0	▲ 0	負債合計	144,164	48.9	154,935	51.0	10,770
借地権	1,721		1,721		-	(純資産の部)					
信託借地権	7,382		7,382		-	I. 投資主資本	150,659	51.1	149,114	49.0	▲ 1,544
その他	84		83		▲ 0	1. 出資総額(純額)	145,907	49.5	143,907	47.3	▲ 1,999
3. 投資その他の資産	7,525	2.6	7,854	2.6	329	2. 剰余金	4,751		5,206		455
投資有価証券	5,245		5,216		▲ 29	任意積立金(圧縮積立金)	701	0.2	1,006	0.3	304
長期前払費用	932		1,114		182	当期未処分利益	4,049	1.4	4,200	1.4	150
その他	1,347		1,523		175	純資産合計	150,659	51.1	149,114	49.0	▲ 1,544
III. 繰延資産	121	0.0	137	0.0	16	負債純資産合計	294,823	100.0	304,049	100.0	9,225
投資法人債発行費	121		137		16						
資産合計	294,823	100.0	304,049	100.0	9,225						

(※)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36期 (2024.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	7,254
税引前当期純利益	4,201
減価償却費	1,851
固定資産の売却による減少額	524
その他	677
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 14,056
固定資産の取得による支出	▲ 14,934
預り敷金の収入・支出	848
その他	29
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	4,226
短期借入れによる収入	11,600
長期借入れによる収入	5,500
長期借入金の返済による支出	▲ 3,500
自己投資口の取得による支出	▲ 1,999
投資法人債の発行による収入	4,370
投資法人債の償還による支出	▲ 8,000
分配金の支払額	▲ 3,744
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 2,576
V. 現金及び現金同等物の期首残高	21,548
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	18,972

(※)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36期 (2024.6)	
区分	金額
当期未処分利益	4,200,539,721
圧縮積立金繰入額	418,080,453
分配金の額	3,782,459,268
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,862)
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31期 (2021.12)	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)	算 式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,209	6,492	5,897	6,288	6,265	6,518	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	6,994	6,504	6,128	6,067	6,321	6,533	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	5,737	5,241	4,903	4,861	5,132	5,322	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	4,240	3,918	3,665	3,634	3,837	4,026	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	4,431	3,942	3,714	3,457	3,714	4,004	FFO－資本的支出
AFFO配当性向	%	86.8	95.0	100.8	108.3	100.8	94.4	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	223,007	225,111	226,613	225,551	222,790	220,975	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	164,824	168,295	169,418	168,624	166,559	167,201	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	13.2	14.4	12.8	14.1	14.5	14.0	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)	%	1.3	1.4	1.2	1.3	1.4	1.4	(経常利益÷((期首総資産＋期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.6)	(2.8)	(2.4)	(2.7)	(2.8)	(2.8)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.5	2.7	2.3	2.6	2.7	2.8	(当期純利益÷((期首純資産＋期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(5.0)	(5.5)	(4.6)	(5.2)	(5.3)	(5.6)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	51.8	51.6	51.0	52.4	51.1	49.0	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(期末総資産ベース)	%	42.7	43.1	43.7	42.0	43.6	45.6	(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)	%	34.4	34.3	34.7	33.3	35.0	36.9	(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	112,495	112,486	112,304	112,406	112,634	112,827	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36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	34,385	33.0%
三菱UFJ銀行	13,005	12.5%
日本政策投資銀行	12,800	12.3%
三井住友銀行	8,270	7.9%
みずほ信託銀行	7,807	7.5%
農林中央金庫	7,412	7.1%
第一生命保険	6,000	5.8%
りそな銀行	3,400	3.3%
損害保険ジャパン	2,500	2.4%
あおぞら銀行	2,500	2.4%
三井住友信託銀行	1,620	1.6%
東京海上日動火災保険	1,500	1.4%
福岡銀行	1,000	1.0%
信金中央金庫	1,000	1.0%
日本生命保険	1,000	1.0%
借入金 計	104,200	100.0%

(※) 網掛けはスポンサー会社

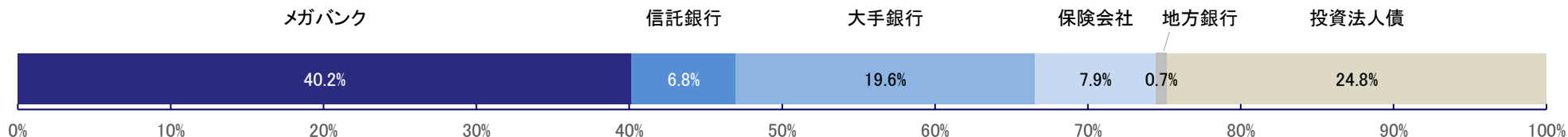
投資法人債の状況(第36期末現在)

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
投資法人債 計		34,400		

コミットメントラインの状況(第36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35期末 (2023/12)		第36期末 (2024/6)		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)	875,546	65.5%	859,764	65.1%	▲0.4pt
その他国内法人	177,010	13.2%	177,645	13.4%	0.2pt
外国法人等	220,999	16.5%	220,557	16.7%	0.2pt
個人	64,043	4.8%	63,648	4.8%	-
合計	1,337,598	100.0%	1,321,614	100.0%	-

投資主				
第35期末 (2023/12)		第36期末 (2024/6)		構成比率 増減
人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
141	2.0%	136	1.9%	▲0.1pt
164	2.3%	159	2.2%	▲0.1pt
222	3.1%	223	3.1%	-
6,640	92.6%	6,693	92.8%	0.2pt
7,167	100.0%	7,211	100.0%	-

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)	388,771	29.4%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	216,115	16.4%
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)	58,489	4.4%
5	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,574	1.6%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,636	1.1%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	14,576	1.1%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,852	1.0%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	10,624	0.8%
	合計	891,724	67.5%

(※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会社を示しています。

ポータルフォリオマップ



ポर्ट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 (%)	7.7	3.2	2.8	9.6	3.7	6.5	3.9	3.9	2.2
期末稼働率 (%)	99.5	99.2	74.2	93.0	100.0	98.3	100.0	100.0	96.1
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	★★★	★★★	A	A	S	住居部分★★★★★ オフィス部分★★★	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6月30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。

ポータルフォリオの概要(2)

物件番号	I-17	I-18	I-19	I-20	I-21	II-1	II-3	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	NHK名古屋放送 センタービル	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)	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	愛知県 名古屋 東区	大阪府 大阪市 中央区	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)	80,809.95	3,158.45 (地積)	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	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	①2006年6月 ②2014年3月	2013年2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	5,610	1,770	9,518	7,632
投資比率 (%)	2.1	3.5	2.3	3.3	4.5	1.9	0.6	3.2	2.6
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	99.5	99.6	100.0	91.8	98.1
PML (%)	5.7	7.0	5.4	5.0	1.7	4.0	-	3.2	3.2
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	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。

但し、大阪興銀ビル(底地)については、停止条件付信託受益権売買契約に記載された本土の売買代金より、借地人から收受する借地権に係る権利金相当額を控除した金額を取得価格としています。

(※3)「投資比率」には、2024年6月30日時点の取得価格の総額(アーケ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。

ポर्टフォリオの概要(3)

物件番号	III-1	III-2	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	オフィス
名称	武蔵小杉 タワープレイス	興和川崎 東口ビル	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	神奈川県 川崎市 川崎区	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	31,009.62	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	1988年4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	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	10,976	5,400	4,725	2,550	6,500	24,500	640	2,077
投資比率 (%)	4.7	3.7	1.8	1.6	0.9	2.2	8.3	0.2	0.7
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	95.6	100.0	98.0	99.8	100.0	91.1
PML (%)	4.2	4.0	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	★★	S	-	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6月30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。

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	投資有価証券
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	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	アークヒルズ フロントタワー (匿名組合出資持分)
									
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	東京都 港区 赤坂
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	24,207.77
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	2011年1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	2022年5月
取得価格 (百万円)	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	1,580	4,069	5,230
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 (%)	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	88.0	100.0	94.4
PML (%)	0.8	0.2	0.1	3.2	5.3	0.9	1.7	1.9	1.8
グリーンビル認証 DBJ ★★★★★~★ CASBEE S, A, B+, B	★ / 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、2024年6月30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。