



ジャパン エクセレント 投資法人

Japan Excellent, Inc.

第39期(2025年12月期)決算説明資料

2026年2月24日



証券コード: 8987

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

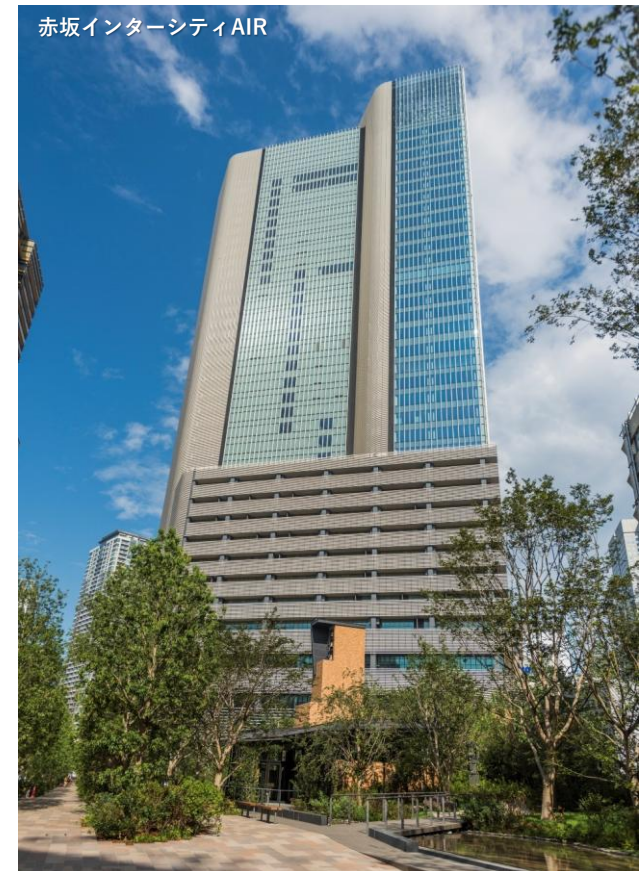
(資産運用会社)ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

> 目次

I. 今後の成長に向けた運営方針	2
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	28
- 参考資料 -	
ジャパンエクセレント投資法人の特色	32
Appendix	40

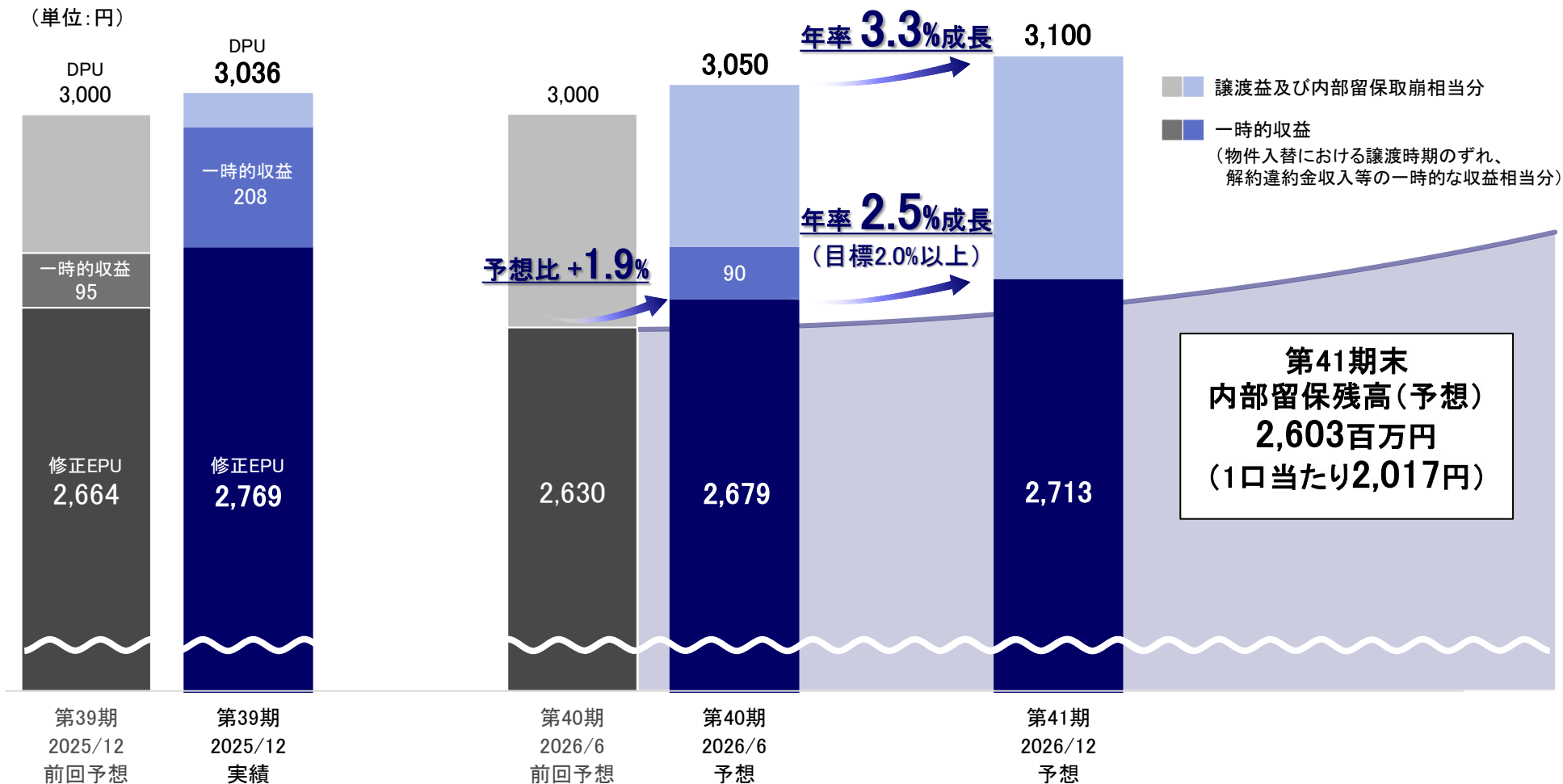
第 I 部

今後の成長に向けた運営方針



1. 今後の運用方針

- ・EPUの増加、譲渡益、潤沢な内部留保の活用により、予想分配金を第40期 3,050円、第41期 3,100円へ引き上げ
- ・資本コストを意識した物件入替による収益力・成長力の強化を図り、EPU年平均 2%以上の成長を目指す



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

2. 投資口価格向上への取組み

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

P 投資口価格
 D 分配金
 R_f リスクフリーレート
 R_p リスクプレミアム
 G 期待成長率

D
(分配金)

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

R_p
(リスクプレミアム)

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

G
(期待成長率)

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

3. 成長への取組み施策

DPU増加に向けた EPU年平均2%成長の実現

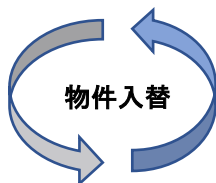
		実績	今後の取組み
内部成長 継続的賃料収入増 管理コスト等抑制	入替時 ⇒ 増額率 10%以上 改定時 ⇒ 増額割合 40%以上 増額改定率 7%以上 管理仕様の見直し等	(第39期実績) 増額率 15.2% 増額割合 46.9% 増額改定率 5.1%	賃料ギャップは拡大基調にあり、増額割合を引き上げ、計画以上の賃料増額を目指す
外部成長 低利回り等物件譲渡 入替による利回り改善	譲渡 ⇒ 低利回り物件を中心に ポートフォリオの 約1割 を検討 取得 ⇒ 資本コスト、将来の成長性を 考慮し検討	(第39期以降) 譲渡額 77億円 取得額 139億円 NOI増額 131百万円 (通期換算)	ポートフォリオの質的改善に向けた譲渡・入替を継続 資本コストを踏まえ、LTV47%までの借入余力を活用した物件取得
財務・資本戦略 自己投資口取得 金融コスト上昇抑制	自己投資口取得・消却の継続検討 長期資金の安定性(平均残存期間4.2年)を活かし、中期調達で金融コスト抑制	長期借入金75.1億円を平均借入期間4.0年で調達し、金融コストの上昇を抑制	資本効率・財務規律を意識しながら、調達では中期年限を活用し、金融コスト増加抑制を図る

4. 戦略的な物件入替の実施



戦略的な物件入替を実施し、ポートフォリオの成長性向上・利回り改善を実現

物件取得 総額 約139億円

 <p>2026年3月19日追加取得予定</p> <p>赤坂インターシティAIR 成長性向上</p> <p>取得予定価格：55.4億円 償却後NOI利回り：2.8% 基準階面積：約780坪 賃料ギャップ：▲9.9%</p>	 <p>2025年10月31日取得</p> <p>浦和SHビル 利回り改善</p> <p>取得価格：17.6億円 償却後NOI利回り：4.0% 稼働率：100.0%</p>	 <p>2026年2月27日取得予定</p> <p>アクアタウン納屋橋 成長性向上</p> <p>取得予定価格：60.0億円 償却後NOI利回り：3.5% 竣工年月：2006/11 (築19年)</p>
--	--	---



物件譲渡 総額 約77億円

 <p>2026年7月3日譲渡予定</p> <p>BIZCORE赤坂見附</p> <p>譲渡予定価格：64.5億円 (簿価との差：+3.8億円) 鑑定評価額：59.1億円 (含み損益：▲1.5億円) 償却後NOI利回り：2.4% 基準階面積：約80坪</p>	 <p>2025年12月19日譲渡</p> <p>仙信ビル</p> <p>譲渡価格：17.1億円 (簿価との差：▲0.0億円) 鑑定評価額：15.7億円 (含み損益：▲1.4億円) 償却後NOI利回り：2.4% 稼働率：69.0%</p>
--	---

今後も継続的に入替を実施し
譲渡益創出とポートフォリオの
質的改善を推進

(※1) 物件取得総額は各取得物件の取得(予定)価格の合計額であり、2025年9月29日に追加取得したBIZCORE神保町の取得価格も合わせた金額です。(※2) 物件譲渡総額は、譲渡決定前の直近決算期の帳簿価額の合計額です。(※3) 取得(予定)資産の償却後NOI利回りは取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均であり、譲渡(予定)資産の償却後NOI利回りは譲渡決定前の直近決算期の実績値です。(※4) 浦和SHビルの稼働率は第39期末時点、仙信ビルの稼働率は第38期末時点の実績値です。(※5) 鑑定評価額及び含み損益は、譲渡決定前の直近決算期の実績値です。(※6) 簿価との差は、譲渡(予定)価格と譲渡決定前の直近決算期の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

Memo



第Ⅱ部

決算実績



1. 第39期(2025年12月期)決算の概要

	第38期 2025年6月期 実績(A)	第39期 2025年12月期 前回予想(B)	第39期 2025年12月期 実績(C)	第39期実績 前期比 (C)-(A)	第39期実績 前回予想比 (C)-(B)
	(百万円)				
営業収益	11,447	11,510	11,672	+ 224	+ 161
賃貸事業収入	9,679	10,032	10,096	+ 416	+ 64
その他賃貸事業収入	786	918	1,018	+ 232	+ 100
不動産等売却益	768	560	557	▲ 211	▲ 2
匿名組合分配金	212	-	-	▲ 212	-
営業費用	6,216	6,548	6,515	+ 298	▲ 33
賃貸事業費用	5,557	5,900	5,799	+ 242	▲ 100
うち減価償却費	1,761	1,796	1,789	+ 27	▲ 7
不動産等売却損	-	-	49	+ 49	+ 49
販管費	659	648	665	+ 6	+ 17
営業利益	5,231	4,962	5,157	▲ 73	+ 195
営業外収益	10	0	37	+ 26	+ 36
営業外費用	789	840	842	+ 53	+ 2
経常利益	4,452	4,122	4,351	▲ 100	+ 229
当期純利益	4,451	4,121	4,350	▲ 100	+ 229
圧縮積立金 (+:取崩 ▲:繰入)	▲ 443	▲ 250	▲ 433	+ 10	▲ 182
分配金総額	4,008	3,871	3,917	▲ 90	+ 46
DPU(円)	3,106	3,000	3,036	▲ 70	+ 36
NOI	6,670	6,846	7,104	+ 433	+ 257
賃貸事業損益	4,909	5,050	5,315	+ 406	+ 265
内部留保残高	1,949	2,200	2,382	+ 433	+ 182
DPU換算(円)	1,510	1,704	1,846	+ 336	+ 142

● 第38期(2025年6月期)実績との比較 (C-A)

《主な変動要因》	(百万円)
賃貸事業収入	+ 416
①取得・譲渡物件	+ 240
取得: 浦和SH・BIZCORE神保町追加 アーケルスフロントタワー通期寄与 譲渡: 浜松町(45%)・仙信	
②既存物件	+ 176
賃貸事業費用	+ 242
①取得・譲渡物件	+ 109
②既存物件	+ 132
水道光熱費	+ 81
維持管理費	+ 42
修繕費	▲ 20
公租公課	+ 19
減価償却費	+ 4
賃貸事業損益	+ 406
①取得・譲渡物件	+ 148
②既存物件	+ 257

● 前回予想との比較 (C-B)

《主な変動要因》	(百万円)
賃貸事業収入	+ 64
①取得・譲渡物件(前回決算発表後決定)	+ 24
取得: 浦和SH・BIZCORE神保町追加 譲渡: 仙信	
②その他	+ 39
賃貸事業費用	▲ 100
①取得・譲渡物件(前回決算発表後決定)	+ 13
②その他	▲ 113

2. 第39期(2025年12月期)決算説明ハイライト

内部成長

期末稼働率

98.3%

(前期比 ▲0.6pt、計画比 ▲0.4pt)

外部成長

資産規模

2,905 億円

(前期比 ▲29億円)

財務戦略

有利子負債
平均残存期間

4.2年

(前期比 ▲0.1年)

外部評価

格付(JCR)

AA-(安定的)

賃料改定時
増額割合 / 増額改定率

46.9% / 5.1%

(前期比 +14.4pt / ▲1.7pt)

含み益 / 含み益率

795 億円 / 29.2%

(前期比 +51億円 / +2.1pt)

固定金利比率

77.3%

(前期比 +3.2pt)

GRESB
リアルエステイト評価^(※1)

**4star
Green Star**

(11年連続)

テナント入替時
賃料増額率

15.2%

(前期比 +2.5pt)

1口当たりNAV

174,945 円

(前期比 +4,223円)

総資産LTV/ 時価LTV

43.8% / 34.4%

(前期比 ▲1.3pt / ▲1.6pt)

グリーンビル認証比率^(※2)

87.5%

(前期比 ▲0.2pt)

(※1) 2025年GRESBリアルエステイト評価における評価です。

(※2) 2025年12月末日時点での賃貸可能面積ベースの数値です。

Memo



第Ⅲ部

業績予想



1. 業績予想

	第39期 2025年12月期 実績(A)	第40期 2026年6月期 予想(B)	前期比 (B)-(A)	第41期 2026年12月期 予想(C)	前期比 (C)-(B)
					(百万円)
営業収益	11,672	11,553	▲ 118	11,434	▲ 118
賃貸事業収入	10,096	10,100	+ 4	10,207	+ 107
その他賃貸事業収入	1,018	757	▲ 261	842	+ 85
不動産等売却益	557	695	+ 138	384	▲ 311
営業費用	6,515	6,425	▲ 89	6,551	+ 126
賃貸事業費用	5,799	5,758	▲ 41	5,914	+ 156
うち減価償却費	1,789	1,843	+ 54	1,877	+ 34
不動産等売却損	49	-	▲ 49	-	-
販管費	665	667	+ 1	636	▲ 30
営業利益	5,157	5,128	▲ 28	4,883	▲ 245
営業外収益	37	74	+ 36	17	▲ 57
営業外費用	842	930	+ 87	1,013	+ 82
経常利益	4,351	4,272	▲ 79	3,887	▲ 384
当期純利益	4,350	4,271	▲ 79	3,886	▲ 384
圧縮積立金 (+:取崩 ▲:繰入)	▲ 433	▲ 335	+ 97	+ 114	+ 449
分配金総額	3,917	3,935	+ 18	4,000	+ 64
DPU(円)	3,036	3,050	+ 14	3,100	+ 50
NOI	7,104	6,943	▲ 161	7,013	+ 70
賃貸事業損益	5,315	5,099	▲ 215	5,135	+ 35
内部留保残高	2,382	2,717	+ 335	2,603	▲ 114
DPU換算(円)	1,846	2,106	+ 260	2,017	▲ 89

● 第39期実績と第40期予想との比較(B-A)

《主な変動要因》	(百万円)
賃貸事業収入	+ 4
①取得・譲渡物件	▲ 1
取得: 納屋橋・赤坂インターシティAIR追加 浦和SH・BIZCORE神保町追加通期寄与	
譲渡: 浜松町(55%) 浜松町(45%)・仙信通期寄与	
②既存物件	+ 5
賃貸事業費用	▲ 41
①取得・譲渡物件	▲ 50
②既存物件	+ 9
水道光熱費	▲ 113
維持管理費	+ 28
修繕費	▲ 26
公租公課	+ 30
減価償却費	+ 64

● 第40期予想と第41期予想との比較(C-B)

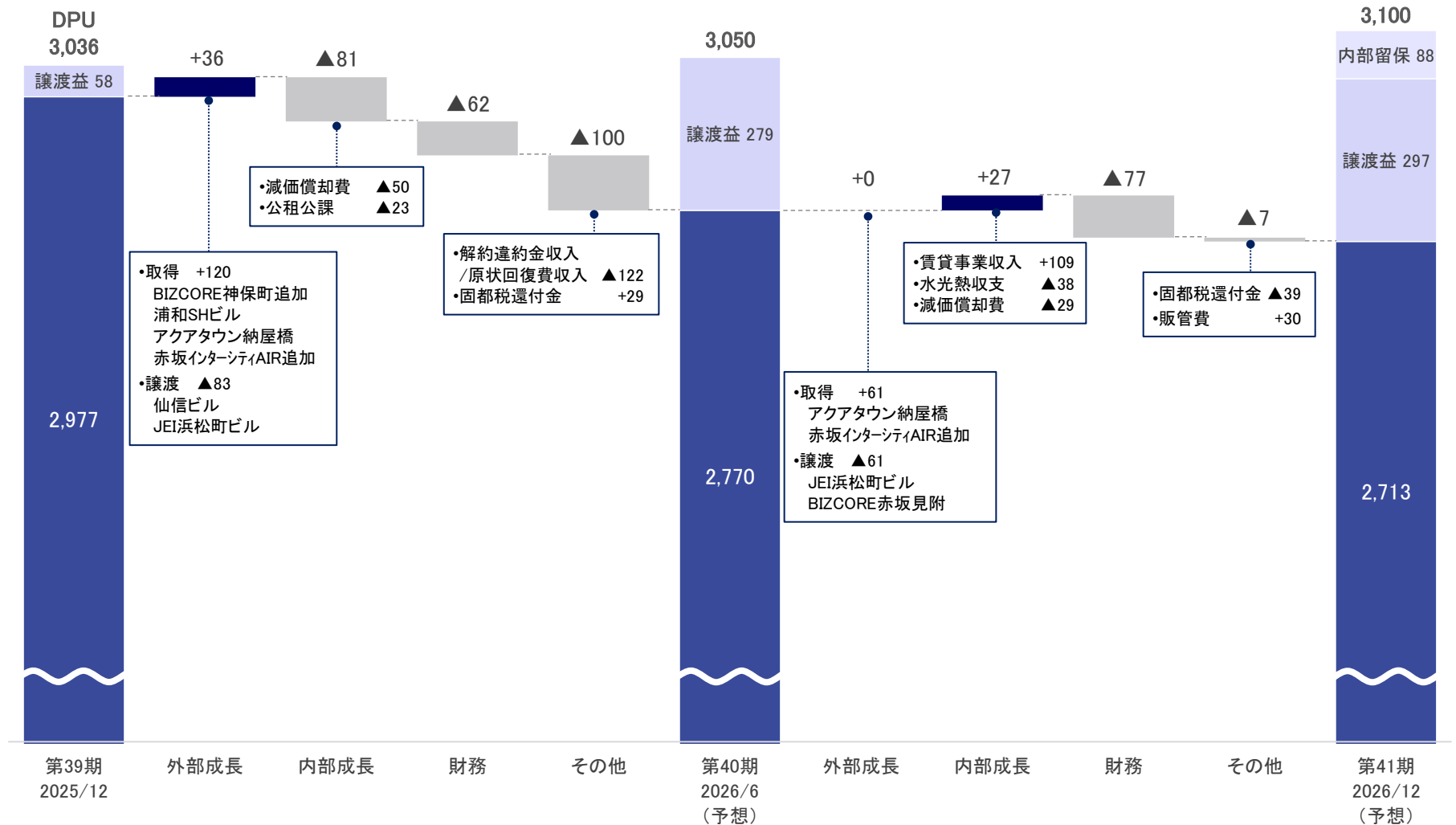
《主な変動要因》	(百万円)
賃貸事業収入	+ 107
①取得・譲渡物件	▲ 33
取得: 納屋橋・赤坂インターシティAIR追加通期寄与	
譲渡: BIZCORE赤坂見附 浜松町(55%)通期寄与	
②既存物件	+ 141
賃貸事業費用	+ 156
①取得・譲渡物件	▲ 33
②既存物件	+ 190
水道光熱費	+ 137
維持管理費	▲ 7
修繕費	▲ 6
公租公課	+ 39
減価償却費	+ 38

2. DPU・EPUの見通し

財務コストの増加や第39期の一時的な収益(解約違約金収入等)の剥落等によりEPUは減少
DPUは物件入替で創出される譲渡益や潤沢な内部留保の活用により増額を見込む

(単位:円)

■ 増加要因 ■ 減少要因



Memo



第Ⅳ部

運用状況



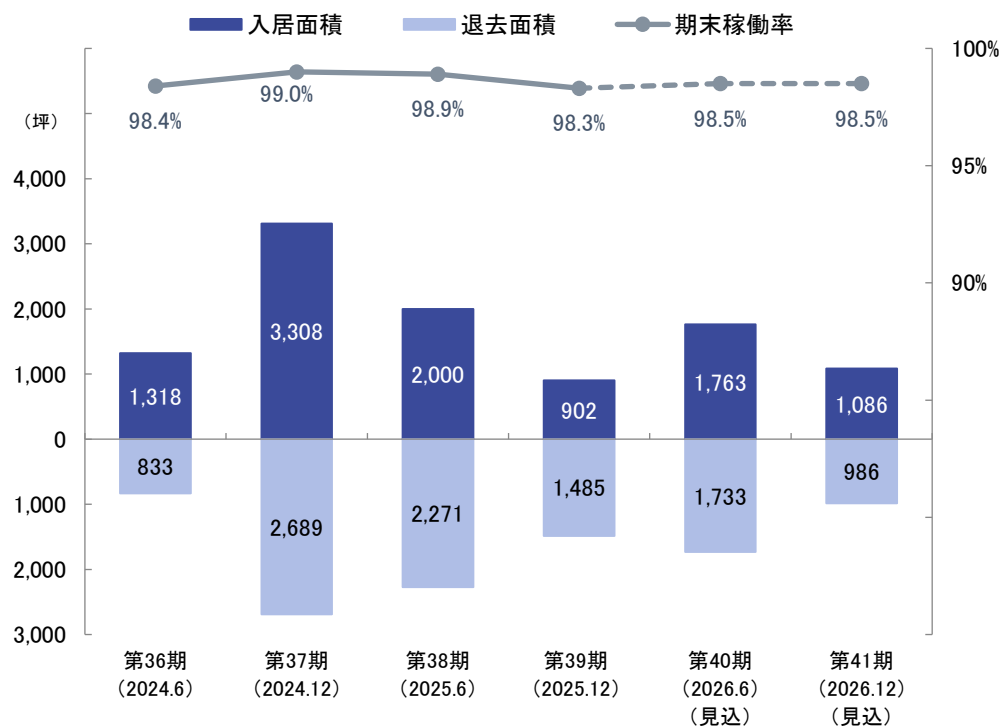
1. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

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

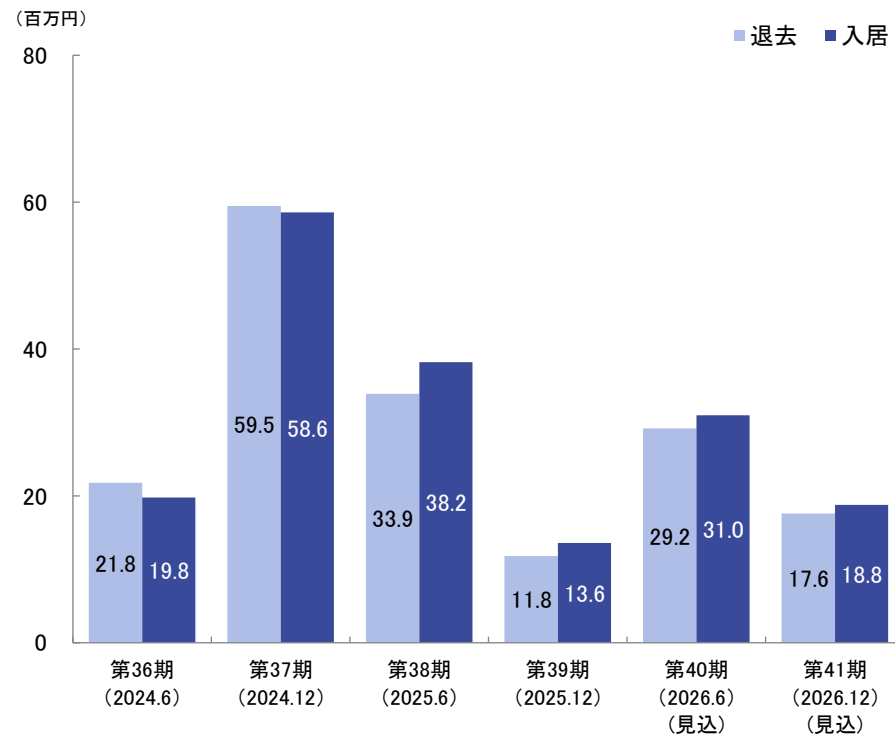
第39期のテナント入替においては、15.2%(前期比+2.5pt、計画比+6pt)の賃料増加率を達成

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

■ 期末稼働率及び入居・退去面積の推移(※1)



■ テナント入替時の月額賃料の動向(※2)



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

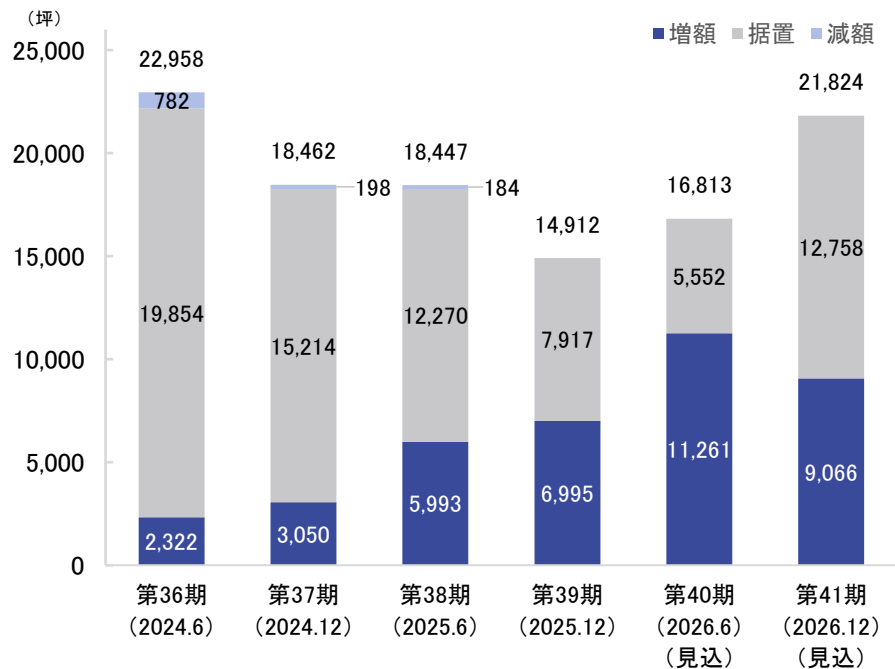
賃料増減率	▲8.9%	▲1.6%	12.7%	15.2%	6.0% (10.6%) ^(※3)	6.7% (14.6%) ^(※3)
-------	-------	-------	-------	-------	------------------------------	------------------------------

(※1) 「退去率」は、ポートフォリオ全体における期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中退去面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を譲渡した場合は、譲渡物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中退去面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。また、グランフロント大阪・住居については、期末稼働率を除き、各項目の数値に算入していません。
 (※2) 赤坂インターシティAIR・大崎ブライトタワー・プラザ・グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。
 (※3) 一部の賃料ギャッププラス先の退去にかかるテナント入替を除いて算出しています。

1. 内部成長 (1) 賃料の状況② (賃料改定)

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

■ 賃料改定面積の推移

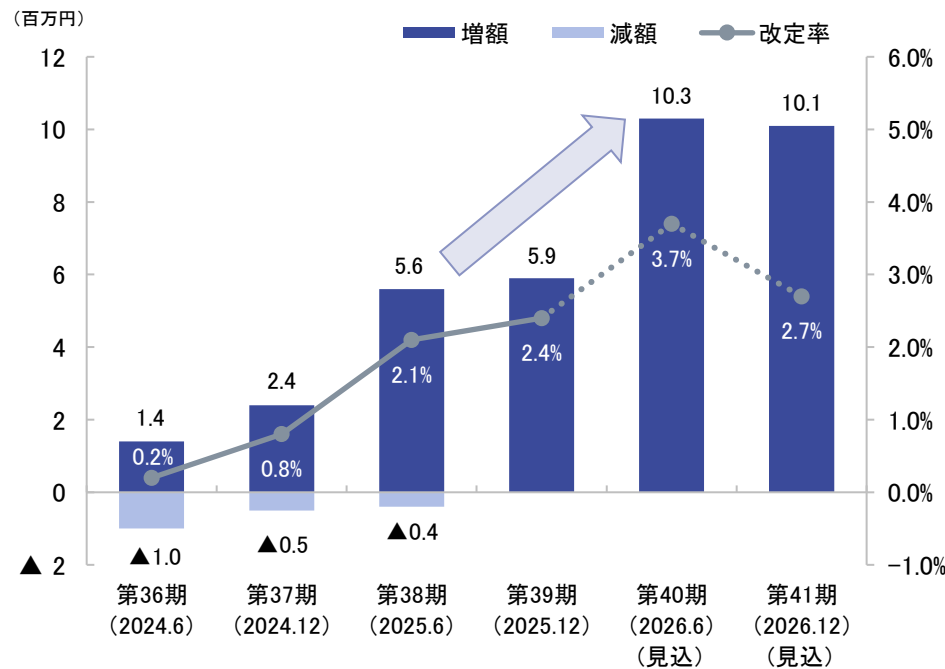


(賃貸面積ベース)

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

- (※1) 赤坂インターシティAIR・グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。
- (※2) 第40期、第41期の増額割合及び増額改定率は、未合意の増額改定を含めて算出しています。
- (※3) 減額改定は、2025年12月末日時点で合意している区画のみを対象とした数値を表示しています。

■ 賃料改定による月額賃料の増減



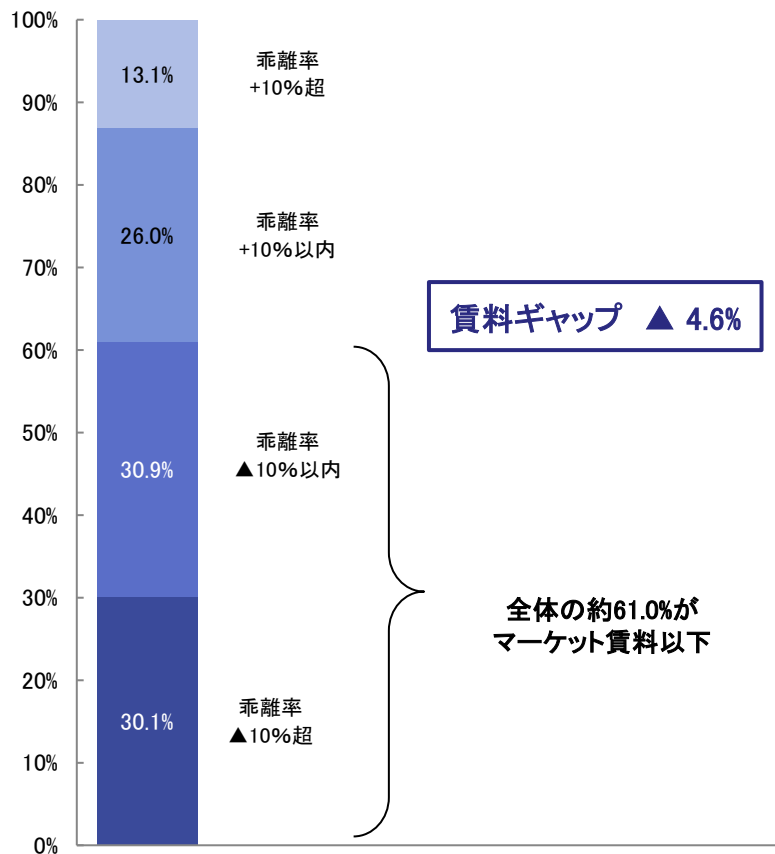
増額改定率	4.7%	6.1%	6.8%	5.1%	5.5%	6.4%
減額改定率	6.3%	12.0%	7.6%	-	-	-
賃料改定率	0.2%	0.8%	2.1%	2.4%	3.7%	2.7%

- (※4) 期間を限定した賃料減額は除いています。
- (※5) 賃料改定率は同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。
- (※6) 賃料改定期が更新期と異なる区画については賃料改定を行った期の集計対象とし、更新期以降に据置が確定した区画については確定した期の集計対象としています。

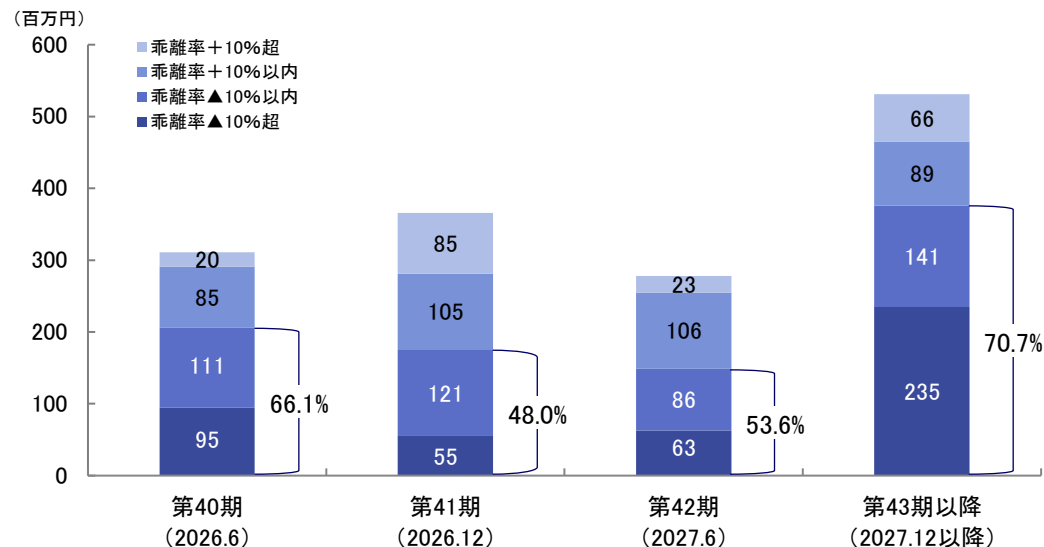
1. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

マーケット賃料の上昇により賃料ギャップは2025年6月末の▲0.2%から▲4.6%とマイナスギャップが拡大
 今後のマーケット上昇も踏まえた上で、足元では賃料ギャップがプラスの先についても増額交渉を強力に推進

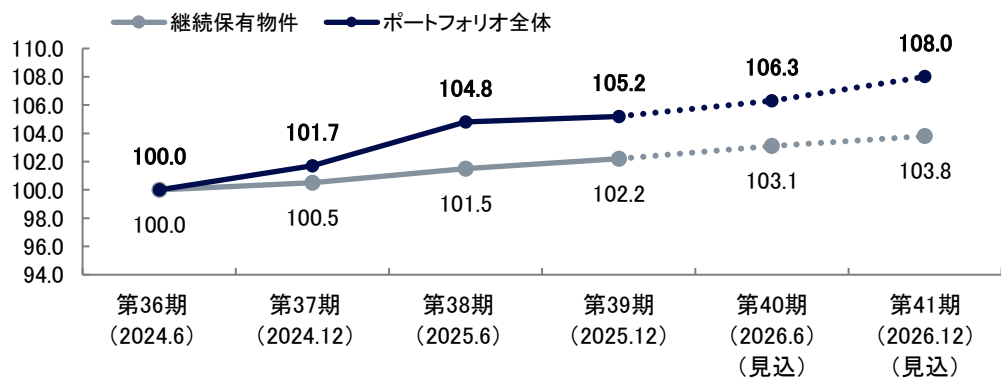
■ 賃料ギャップの状況(第39期末現在・月額賃料ベース)



■ 更新期別月額賃料(第39期末現在)



■ 平均賃料単価の推移



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

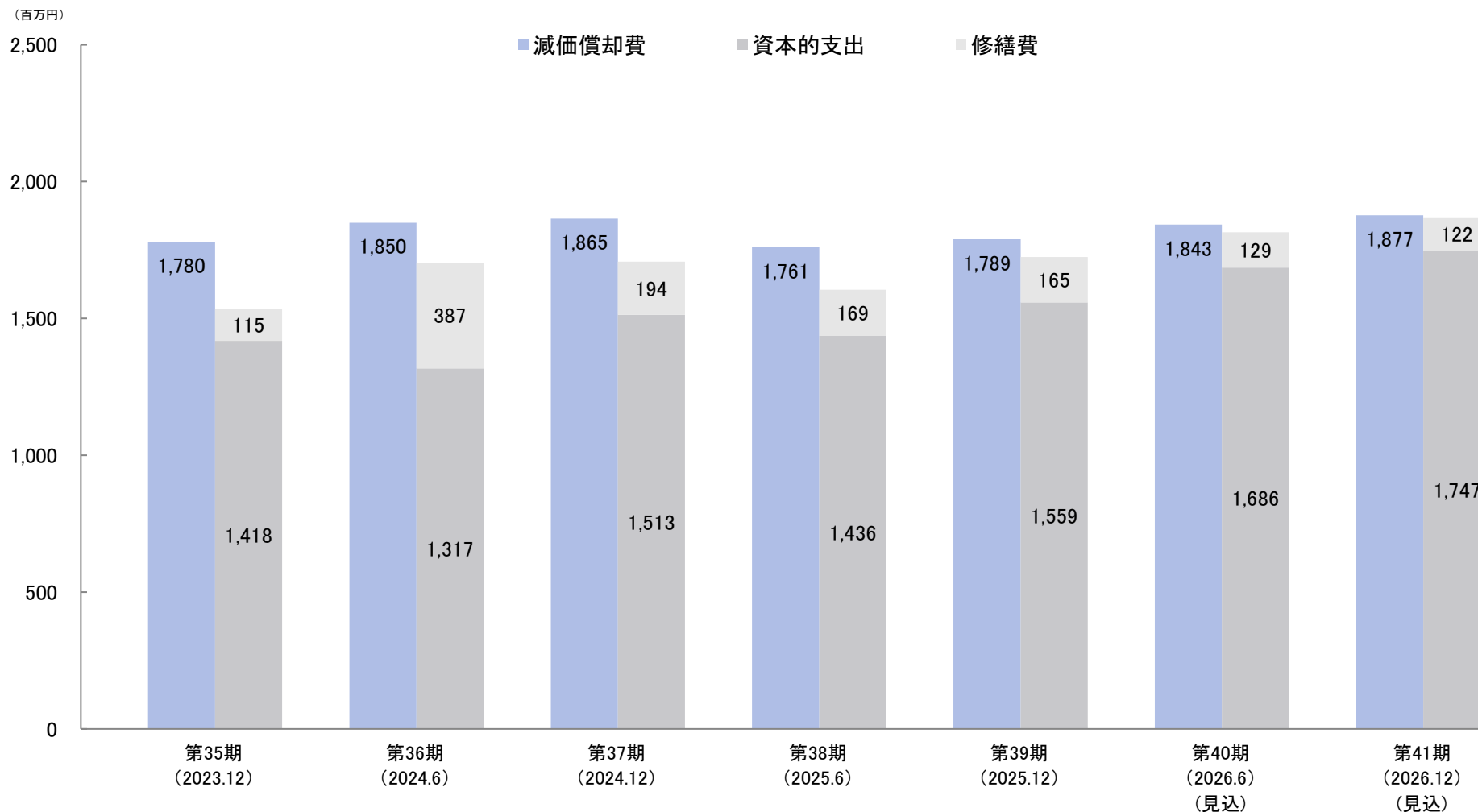
(※2) 各グラフでは、グランフロント大阪及び住居を除いて算出しています。

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

1. 内部成長 (3) 工事実績推移

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

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



2. 外部成長 (1)外部成長の方針・戦略と軌跡

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

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

外部成長の軌跡

2023年(第34・35期)

2024年(第36・37期)

2025年(第38・39期)

2026年(第40・41期)～

取得

新横浜アリーナ
通りビル



BIZCORE築地



大崎プライトタワー・
プライトプラザ



アークヒルズ
フロントタワー



BIZCORE神保町
(追加)



浦和SHビル



アクアタウン納屋橋



赤坂インター
シティAIR(追加)



スポンサーサポートの活用と
独自ルートでの探索により
新規取得物件を検討中

日鉄興和不動産

第一生命ホールディングス

MIZUHO

譲渡

興和川崎西口ビル



新富町ビル
(第33・34期)



JEI京橋ビル
(第34・36期)



パシフィック
スクエア千石



興和川崎東口ビル



大阪興銀ビル(底地)



JEI本郷ビル
(第37・38期)



仙信ビル



JEI浜松町ビル
(第39・40期)



BIZCORE赤坂見附



低収益・低成長物件の
譲渡を検討中

※青枠はスポンサー等と取引を行った物件

2. 外部成長 (2)スポンサー(日鉄興和不動産)の概要



人と向き合い、街をつくる。

日鉄興和不動産

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



赤坂インターシティAIR
2017年竣工



品川インターシティ
1998年竣工



虎ノ門アルセアタワー
2025年竣工



オークラ プレステージタワー
2019年竣工



日鉄日本橋ビル
2019年竣工



BIZCORE神保町
2017年竣工



BIZCORE飯田橋
2025年竣工



赤坂七丁目2番地区
第一種市街地再開発事業
2028年度竣工予定



リビオタワー品川
2026年竣工予定



ホームアット シャロン
2021年竣工



MFLP・LOGIFRONT
東京板橋
2024年竣工



&Here TOKYO UENO
2024年開業

ビル事業

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

住宅事業

「リビオ」シリーズ等の分譲・賃貸マンション開発事業、外国人向け高級賃貸住宅のパイオニア的な存在「ホームアット」シリーズ、ハイエンド・アッパーミドル層を対象とした都心型高級賃貸マンション事業を展開

物流事業

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

ホテル事業

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

INTERCITY
BIZCORE

WORK AND
WONDER
WAW

Life Design with
LIVIO

HOMAT

L
LOGIFRONT

&Here

2. 外部成長 (3) 第39期(2025年12月期)実施の譲渡・取得

前期決定のJEI浜松町ビルの譲渡は完了。BIZCORE神保町は追加取得により一元運用を解消し、収支が改善
利回りが低下し含み損を抱えていた仙信ビルを簿価と同額で譲渡し、安定的に高い利回りが見込まれる浦和SHビルを取得

■譲渡・取得物件の概要

物件名	譲渡	追加取得	譲渡	取得
	JEI浜松町ビル	BIZCORE神保町	仙信ビル	浦和SHビル
物件写真				 
所在地	東京都港区浜松町	東京都千代田区神田小川町	宮城県仙台市青葉区	埼玉県さいたま市浦和区
交通条件	JR「浜松町」駅他	地下鉄「神保町」駅他	JR「仙台」駅他	JR京浜東北線・上野東京ライン・湘南新宿ライン「浦和」駅
延床面積	8,327.53㎡	8,217.64 ㎡	2,766.22㎡	4,401.93㎡
竣工年月	1991年12月(築34年)	2017年11月(築8年)	1984年10月(築41年)	1983年12月(築42年)
譲渡/取得価格	譲渡価格 9,310百万円	取得価格 660百万円	譲渡価格 1,711百万円	取得価格 1,760百万円
鑑定評価額	8,780百万円 (2024/12/31時点)	617百万円 (2025/9/1時点)	1,570百万円 (2025/6/30時点)	1,800百万円 (2025/10/1時点)
譲渡価格と簿価の差額	1,410百万円	—	▲0百万円	—
償却後NOI利回り	2.6%	2.7%	2.4%	4.0%
譲渡/取得日	①2025年11月28日(45%) ②2026年 1月16日(55%)	2025年9月29日	2025年12月19日	2025年10月31日

(※1) 譲渡価格には、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) 譲渡価格と簿価の差額は、譲渡価格と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) 取得資産の償却後NOI利回りは取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均値であり、譲渡資産の償却後NOI利回りは譲渡決定前の直近決算期の実績値です。また、BIZCORE神保町については追加取得により一元運用が解消したことによる、既保有部分の収支改善額は計算に含んでいません。

2. 外部成長 (4) 第40期(2026年6月期)決定の譲渡・取得

成長性の高い赤坂インターシティAIRを追加取得し、含み損を抱えていたBIZCORE赤坂見附を譲渡加えて、名古屋を代表するメインストリート「広小路通」に面するアクアタウン納屋橋を取得

■譲渡・取得物件の概要

	譲渡	入替	追加取得	取得
物件名	BIZCORE赤坂見附		赤坂インターシティAIR	アクアタウン納屋橋
物件写真				
所在地	東京都港区赤坂		東京都港区赤坂	愛知県名古屋市中村区名駅
交通条件	地下鉄「赤坂見附」駅他		地下鉄「溜池山王」駅他	JR「名古屋」駅他
延床面積	3,515.63㎡		176,536.75㎡	7,299.57㎡(業務施設棟)/35,056.22㎡(住宅棟)
竣工年月	2019年3月(築6年)		2017年8月(築8年)	2006年11月(築19年)
譲渡/取得予定価格	譲渡予定価格 6,450百万円		取得予定価格 5,545百万円	取得予定価格 6,000百万円
鑑定評価額	5,910百万円 (2025/12/31時点)		5,940百万円 (2026/2/1時点)	6,200百万円 (2026/2/1時点)
譲渡価格と簿価の差額	384百万円		—	—
償却後NOI利回り	2.4%		2.8%	3.5%
譲渡/取得(予定)日	2026年7月3日		2026年3月19日	2026年2月27日

(※1) 譲渡予定価格には、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) 譲渡価格と簿価の差額は譲渡予定価格と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) 取得予定資産の償却後NOI利回りは取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均であり、譲渡予定資産の償却後NOI利回りは2025年12月期の実績値です。
 (※4) アクアタウン納屋橋の今次取得対象は、業務施設棟の店舗部分の一部及び事務所部分、住宅棟の駐車場部分です。

4. 財務戦略

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

■ 第39期(2025年12月期)の短期を除く返済と調達実績(カッコ内は短期も含む)

	返済分	調達分*	増減
有利子負債	125.1億円(193.1億円)	75.1億円(125.1億円)	▲50億円(▲68億円)
平均調達期間	7.30年(5.08年)	4.02年(2.81年)	▲3.28年(▲2.27年)
平均調達金利	0.96%(0.90%)	1.80%(1.40%)	+0.84pt(+0.50pt)

(※)第39期に返済期限が到来した借入金及び償還期限が到来した投資法人債にかかるリファイナンス分

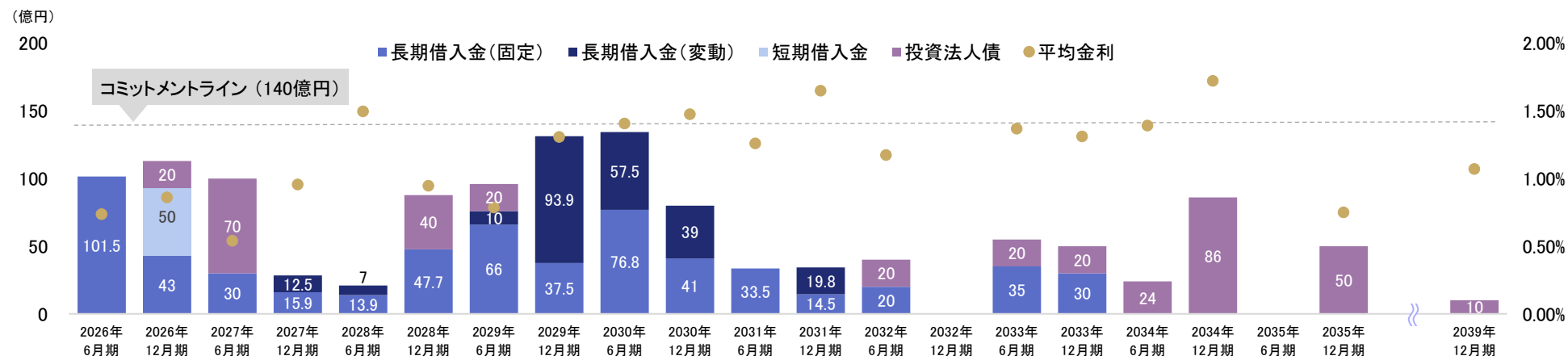
■ グリーンファイナンス

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

■ 有利子負債の状況 (2025/12/31時点)

	第35期末 (2023.12末)	第36期末 (2024.6末)	第37期末 (2024.12末)	第38期末 (2025.6末)	第39期末 (2025.12末)	前期比	
有利子負債残高	1,286億円	1,386億円	1,296億円	1,334億円	1,276億円	▲58億円	
有利子負債平均残存期間	4.1年	4.0年	4.6年	4.3年	4.2年	▲0.1年	
有利子負債平均金利	0.70%	0.74%	0.93%	1.00%	1.13%	+0.13pt	
固定金利比率	74.3%	67.8%	78.4%	74.1%	77.3%	+3.2pt	
LTV	総資産ベース	43.6%	45.6%	43.9%	45.1%	43.8%	▲1.3pt
	時価ベース	35.0%	36.9%	35.2%	36.0%	34.4%	▲1.6pt

■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (2025/12/31時点)



Memo



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)

イニシアティブ

PRI
(責任投資原則)



21世紀金融行動原則



TCFD
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



外部評価

GRESBリアルエステイト評価



GRESB
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025

MSCI ESG格付



環境認証

環境認証の取得状況 (2025年12月末時点)

環境認証取得物件数

29 物件

環境認証取得割合
(賃貸可能面積ベース)

87.5 %

(※)環境認証取得物件数は、複数の認証を取得している物件の重複は除いて算出

CASBEE

BELS



認証合計 29 物件

認証合計 4 物件

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

ESG関連 (2) 環境パフォーマンスデータ

CO₂排出量、エネルギー消費量及び水使用量の削減目標を達成するための取組みを推進

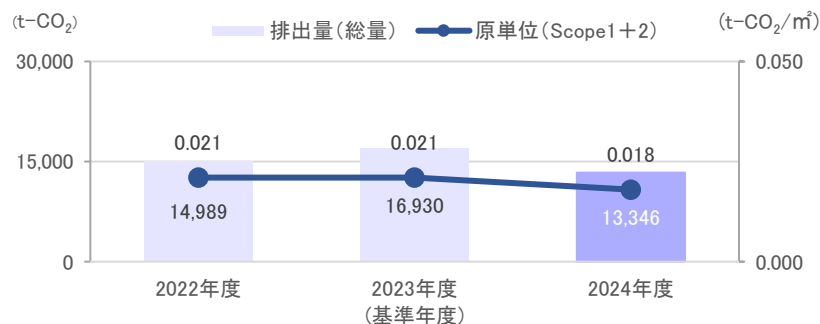
CO₂排出量

削減目標
(Scope1+2)

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

CO₂排出量実績

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



(※1) 既存目標達成により、2025年3月に改定した目標です。

(※2) CO₂排出量、エネルギー消費量、水使用量については、EY新日本有限責任監査法人による第三者保証を受けています。

エネルギー消費量

削減目標

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

エネルギー消費量実績

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

水使用量

削減目標

2030年度までに水消費原単位を2023年度比で増加させない^(※1)

水使用量実績

	2022年度	2023年度 (基準年度)	2024年度
総量 (1,000m ³)	281	305	308
原単位 (m ³ /㎡)	0.56	0.62	0.63
原単位削減率 (%)	—	—	0.76

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

社会(Social)

➤ テナントに向けた取組み

■テナント満足度調査の実施

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

➤ 従業員に向けた取組み

■ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン(DEI)の推進

DEIの推進をマテリアリティに選定

DEIに配慮した事業活動により、持続可能な社会への貢献を目指す

■従業員満足度調査の実施

年に1回、全社員を対象に従業員満足度調査を実施

調査結果に基づき改善策を講じて働きやすい環境づくりを推進

■職場環境の整備

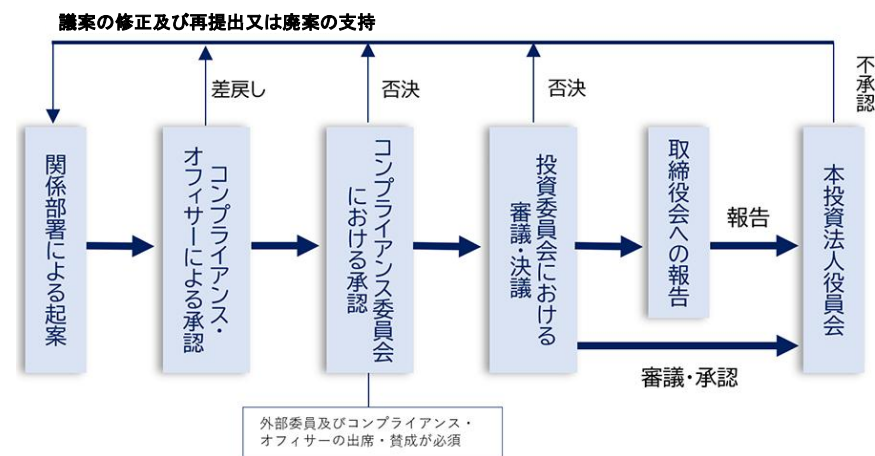
各種制度やオフィス環境整備を通じて、従業員の生産性向上や人材定着など、働きがいのある環境づくりを推進

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

ガバナンス(Governance)

➤ 利益相反への取組み

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



➤ 従業員のダイバーシティの推進

- ・ 2025年11月に、女性監督役員(奈良橋 美香)を選任

➤ スポンサー等によるセიმポート出資

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

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

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



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



(※) 上記の各スポンサーの出資比率は、本資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に対する出資比率です。

■ 日鉄興和不動産が開発・保有する物件



赤坂インターシティAIR
2017年竣工



日鉄日本橋ビル
2019年竣工



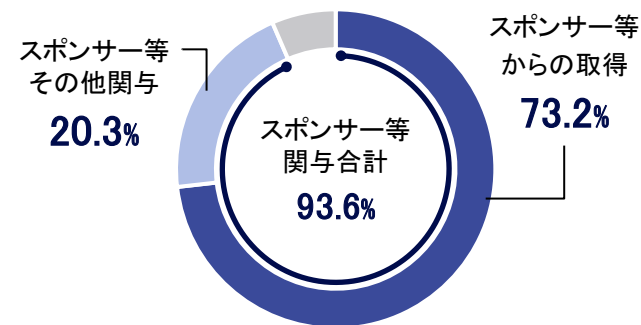
横浜シンフォステージ
2024年竣工



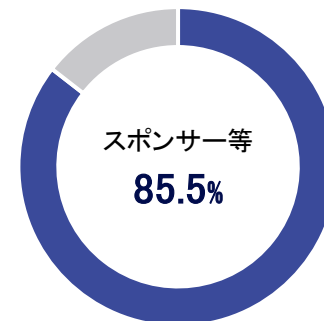
虎ノ門アルセアタワー
2025年竣工

■ スポンサーサポートの実績

> スポンサー等からの取得割合
(取得価格ベース)

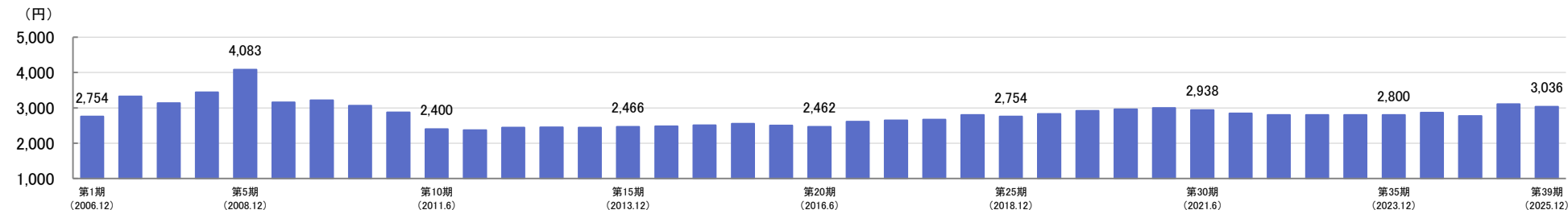


> スポンサー等によるPM物件割合
(賃貸可能面積ベース)

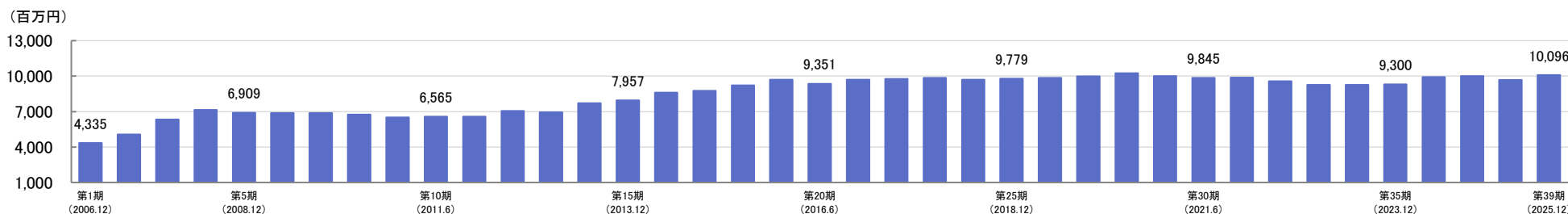


2. トラックレコード

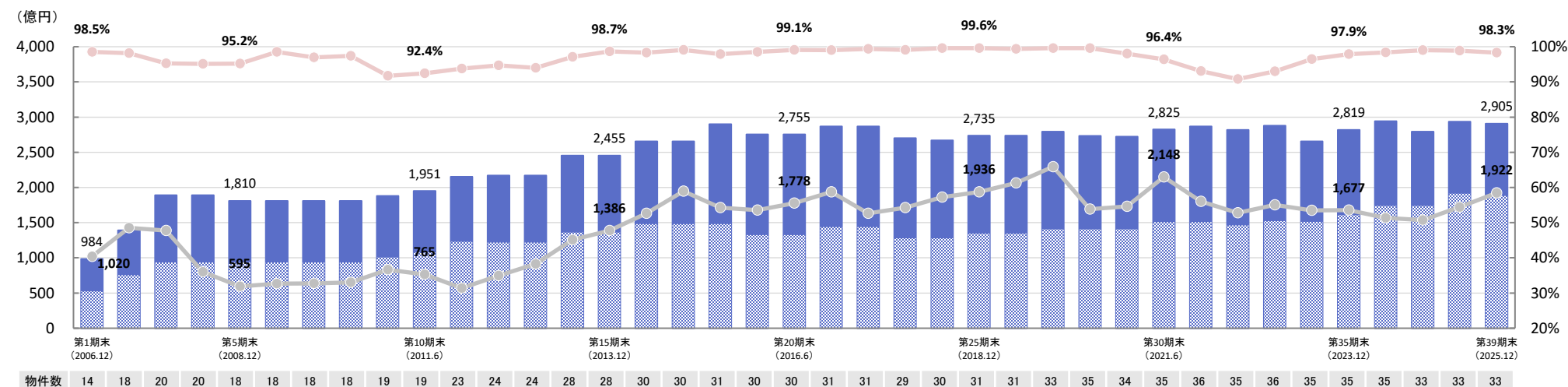
1口当たり分配金(※1)



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)

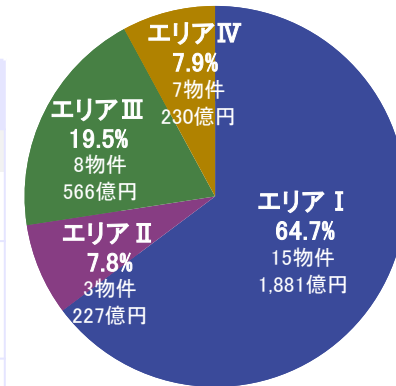
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



■ 投資エリア

(投資方針)

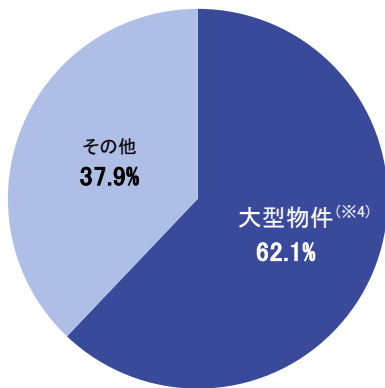
投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
コアエリア	80%以上
■ エリア I 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリア II 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリア III エリア I を除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリア IV エリア II を除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下



東京圏(※3)への投資比率 84.2%

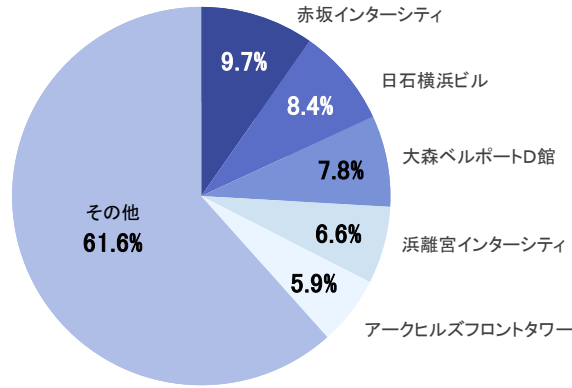
■ 物件規模

(取得価格ベース)



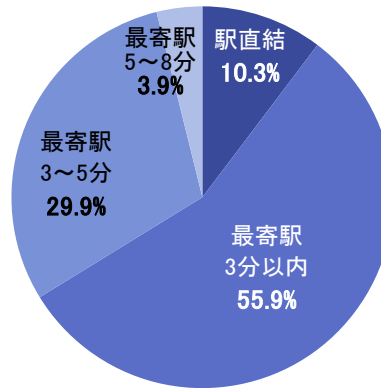
■ 上位5物件

(取得価格ベース)



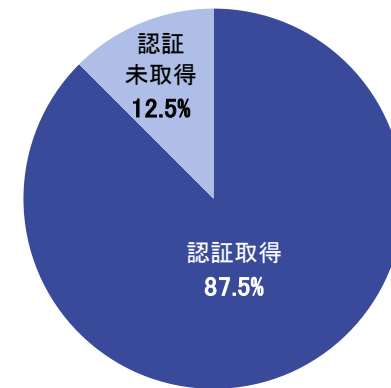
■ 最寄駅徒歩所要時間

(取得価格ベース)



■ グリーンビル認証

(賃貸可能面積ベース)(※5)



大型物件が主体

上位5物件比率 38.4%

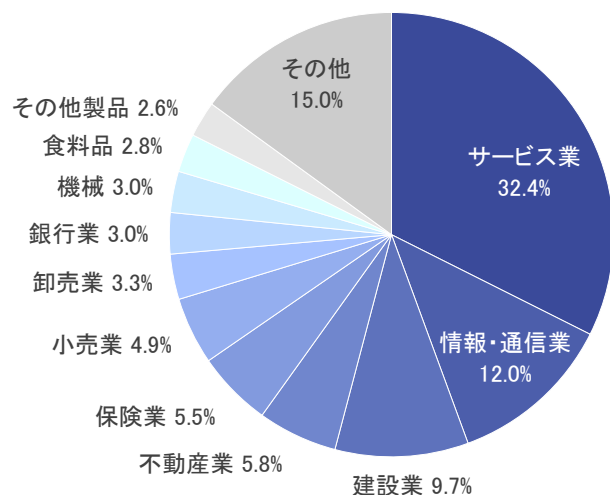
駅直結・徒歩3分以内が66.2%
 5分以内が96.1%

BCP・環境認証への取組みも着実に実施

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

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39期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

■ 上位10エンドテナント

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

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

■ エンドテナント数

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

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

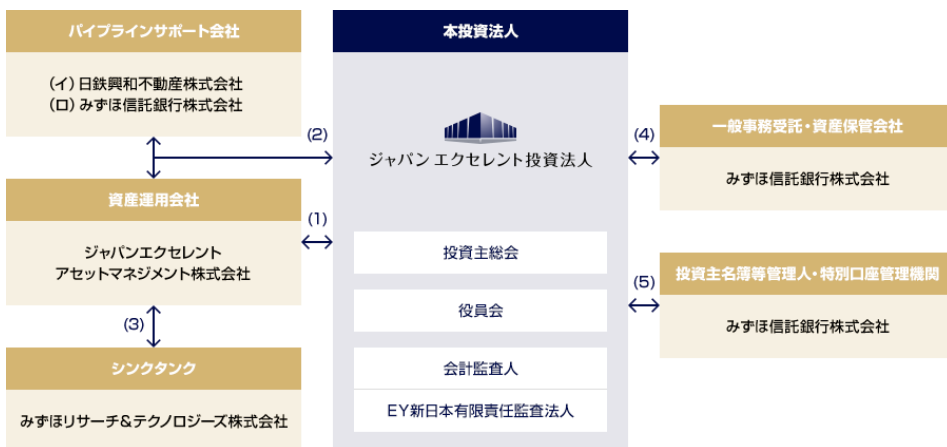
(※6) 上記の数値は第39期末時点の数値を記載しています。

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	佐藤 正浩
監督役員	高木 英治 小松 広明 奈良橋 美香

■ 投資法人の仕組図



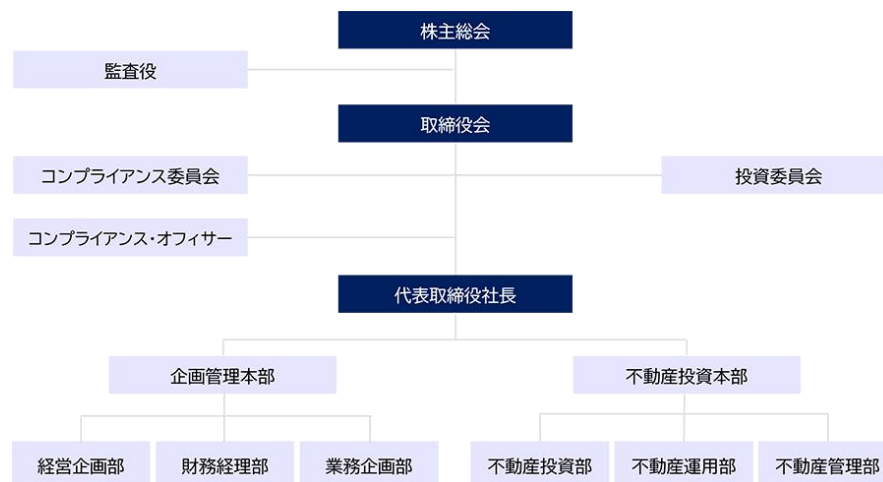
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ) 日鉄興和不動産サポート契約, (ロ) みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

■ 資産運用会社の概要

会社名	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	
本社	東京都港区南青山一丁目15番9号	
設立時期	2005年4月14日	
資本金	4億5,000万円	
代表取締役社長	稲垣 修	
株主 ^(※)	日鉄興和不動産株式会社	54.0%
	第一生命ホールディングス株式会社	36.0%
	株式会社みずほ銀行	5.0%
	みずほ信託銀行株式会社	5.0%
業務内容	金融商品取引業：登録番号 関東財務局長(金商)第331号 (投資運用業) 宅地建物取引業：免許証番号 東京都知事(5)第84511号	
	取引一任代理等：認可番号 国土交通大臣認可第44号	

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

■ 資産運用会社の組織図



Memo

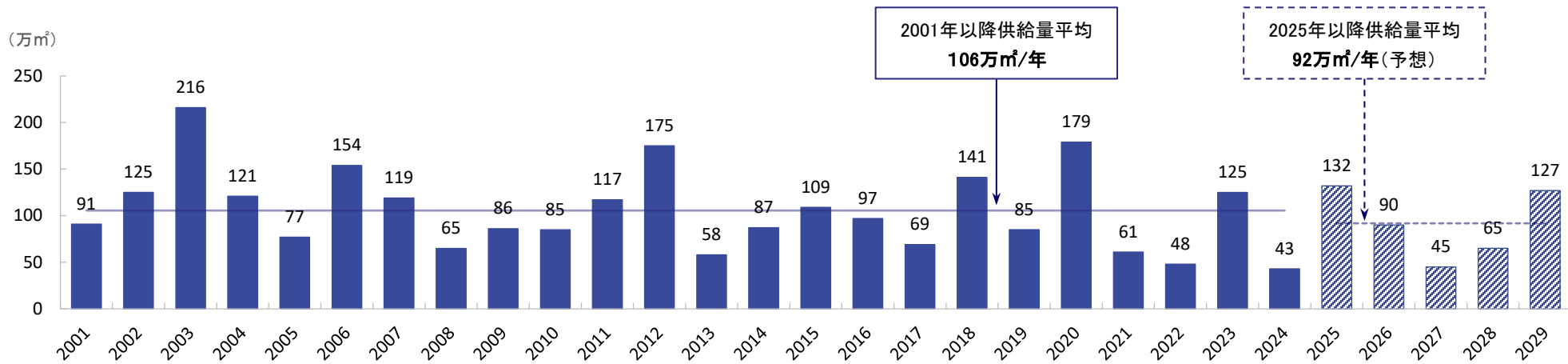


参考資料 Appendix



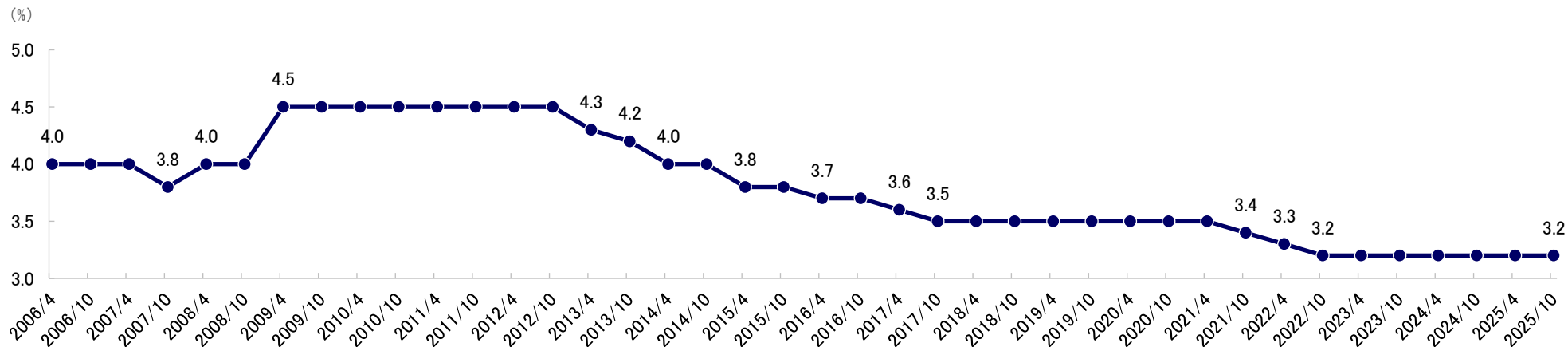
環境認識

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

NOI利回り

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

償却後NOI利回り

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

(※1) 金額については、百万円未満を切り捨てています。

(※2) 比率については、表示単位未満を四捨五入しています。

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

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

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

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

エリア別内訳

(単位:百万円)

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

▶ 期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

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

(※1) 各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

■ 鑑定評価額の増減件数^(※2)

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

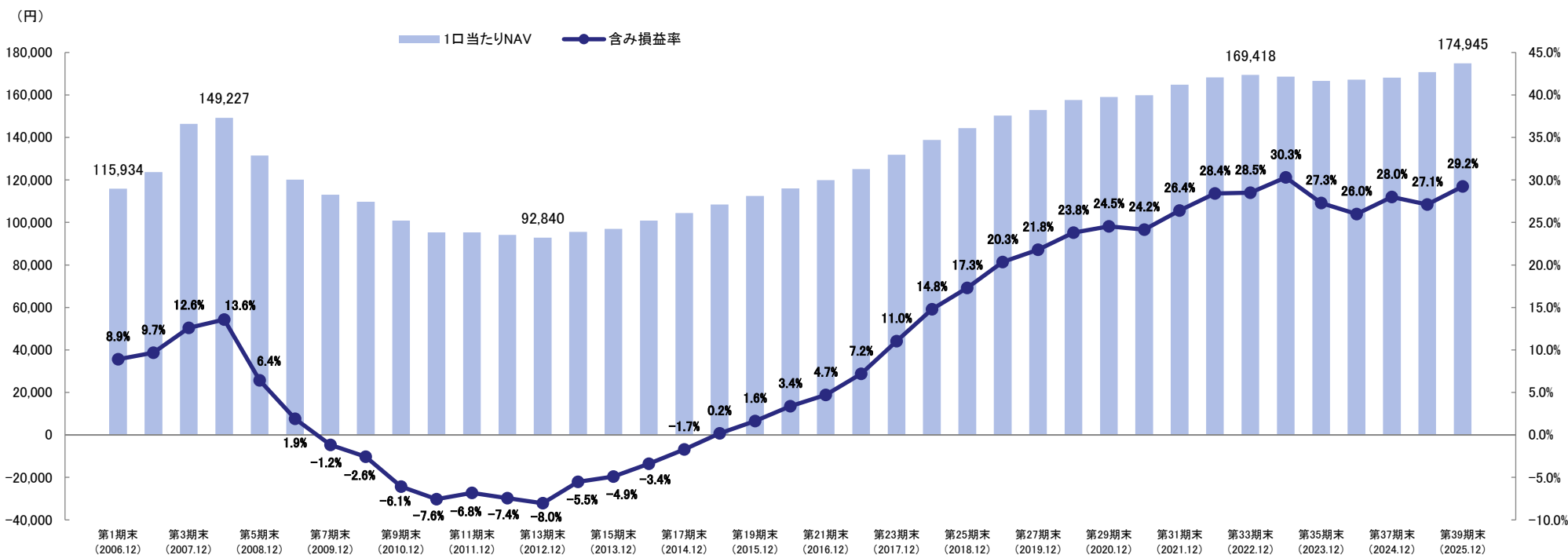
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

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

■ キャップレートの状況^{(※2)(※3)}

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

■ 含み損益率と1口当たりNAVの推移



▶ 期末鑑定評価額

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

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

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

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

損益計算書

(単位:百万円)

	第38期 (2025.6)	百分比 (%)	第39期 (2025.12)	百分比 (%)	前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益(A)	11,447	100.0	11,672	100.0	224	2.0
賃貸事業収入	9,679		10,096		416	
その他賃貸事業収入	786		1,018		232	
賃貸事業収益合計(a)	10,466	91.4	11,115	95.2	648	6.2
不動産等売却益	768		557		▲ 211	
匿名組合分配金	212		-		▲ 212	
2. 営業費用(B)	6,216	54.3	6,515	55.8	298	4.8
維持管理費	1,489		1,579		89	
水道光熱費	1,006		1,104		97	
公租公課	982		1,009		27	
損害保険料	25		25		▲ 0	
修繕工事費	169		165		▲ 4	
その他費用	121		126		5	
減価償却費	1,761		1,789		27	
賃貸事業費用合計(b)	5,557	48.5	5,799	49.7	242	4.4
賃貸事業利益(a)-(b)	4,909	42.9	5,315	45.5	406	8.3
不動産等売却損	-		49		49	
資産運用報酬	472		476		4	
その他営業費用	187		189		2	
3. 営業利益(A)-(B)	5,231	45.7	5,157	44.2	▲ 73	▲ 1.4
4. 営業外収益	10	0.1	37	0.3	26	254.6
5. 営業外費用	789	6.9	842	7.2	53	6.8
支払利息	406		475		69	
融資関連費用	145		140		▲ 5	
投資法人債利息	218		204		▲ 13	
投資法人債発行費償却	14		13		▲ 0	
その他	4		8		4	
6. 経常利益	4,452	38.9	4,351	37.3	▲ 100	▲ 2.3
7. 税引前当期純利益	4,452	38.9	4,351	37.3	▲ 100	▲ 2.3
8. 法人税等	0		0		0	
9. 当期純利益	4,451	38.9	4,350	37.3	▲ 100	▲ 2.3
10. 前期繰越利益	-		-		-	
11. 当期未処分利益	4,451		4,350		▲ 100	

(※)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						
(資産の部)	第38期 (2025.6)		第39期 (2025.12)		増減	(負債の部)	第38期 (2025.6)		第39期 (2025.12)		増減
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)			金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
I. 流動資産	17,409	5.9	15,902	5.5	▲ 1,506	I. 流動負債	31,316	10.6	24,395	8.4	▲ 6,921
現金及び預金	4,332		3,783		▲ 548	営業未払金	1,094		1,730		636
信託現金及び信託預金	11,300		11,235		▲ 65	短期借入金	6,800		5,000		▲ 1,800
営業未収入金	417		448		31	1年内償還予定の投資法人債	5,000		2,000		▲ 3,000
その他	1,359		434		▲ 924	1年内返済予定の長期借入金	17,660		14,450		▲ 3,210
						未払金	486		511		24
II. 固定資産	278,191	94.1	275,138	94.5	▲ 3,052	未払消費税等	-		430		430
1. 有形固定資産	271,339	91.7	269,166	92.4	▲ 2,172	その他	275		272		▲ 2
不動産	16,524		14,750		▲ 1,773	II. 固定負債	118,582	40.1	120,588	41.4	2,005
信託不動産	254,695		254,366		▲ 328	投資法人債	38,000		36,000		▲ 2,000
建設仮勘定	119		49		▲ 69	長期借入金	65,940		70,150		4,210
2. 無形固定資産	3,774	1.3	2,881	1.0	▲ 892	預り敷金及び保証金	1,180		1,134		▲ 45
借地権	1,721		1,721		-	信託預り敷金及び保証金	13,462		13,303		▲ 158
信託借地権	1,976		1,087		▲ 889	負債合計	149,899	50.7	144,983	49.8	▲ 4,915
その他	76		72		▲ 3	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	3,078	1.0	3,090	1.1	12	I. 投資主資本	145,865	49.3	146,208	50.2	342
投資有価証券	86		86		-	1. 出資総額(純額)	139,907	47.3	139,907	48.0	-
長期前払費用	992		913		▲ 78	2. 剰余金	5,957		6,300		342
その他	1,998		2,090		91	任意積立金(圧縮積立金)	1,506	0.5	1,949	0.7	443
III. 繰延資産	164	0.1	150	0.1	▲ 13	当期未処分利益	4,451	1.5	4,350	1.5	▲ 100
投資法人債発行費	164		150		▲ 13	純資産合計	145,865	49.3	146,208	50.2	342
資産合計	295,765	100.0	291,192	100.0	▲ 4,573	負債純資産合計	295,765	100.0	291,192	100.0	▲ 4,573

(※)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39期 (2025.12)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	12,917
税引前当期純利益	4,351
減価償却費	1,789
固定資産の売却による減少額	5,243
その他	1,532
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,723
固定資産の取得による支出	▲ 3,518
預り敷金の収入・支出	▲ 204
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 9,807
短期借入れによる収入	5,000
短期借入金の返済による支出	▲ 6,800
長期借入れによる収入	8,510
長期借入金の返済による支出	▲ 7,510
投資法人債の償還による支出	▲ 5,000
分配金の支払額	▲ 4,007
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲ 613
V. 現金及び現金同等物の期首残高	15,632
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	15,018

(※)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39期 (2025.12)	
区分	金額
当期末処分利益	4,350,996,230
圧縮積立金繰入額	433,240,434
圧縮積立金取崩額	162,736
分配金の額	3,917,918,532
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,036)
次期繰越利益	-
期末発行済投資口の総口数	1,290,487口

》 主な財務指標

財務指標	単位	第34期 (2023.6)	第35期 (2023.12)	第36期 (2024.6)	第37期 (2024.12)	第38期 (2025.6)	第39期 (2025.12)	算 式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,288	6,265	6,518	6,183	6,839	6,821	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	6,067	6,321	6,533	6,839	6,670	7,104	賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	4,861	5,132	5,322	5,534	5,444	5,632	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	3,634	3,837	4,026	4,187	4,219	4,364	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	3,457	3,714	4,004	4,020	4,008	4,072	FFO－資本的支出
AFFO配当性向	%	108.3	100.8	94.4	91.1	100.0	96.2	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	225,551	222,790	220,975	222,172	220,315	225,765	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	168,624	166,559	167,201	168,106	170,722	174,945	NAV÷期末発行済投資口の総口数
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)	倍	14.1	14.5	14.0	10.8	10.9	10.0	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	1.4	1.2	1.5	1.5	(経常利益÷((期首総資産＋期末総資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(2.7)	(2.8)	(2.8)	(2.5)	(3.0)	(2.9)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.6	2.7	2.8	2.5	3.0	3.0	(当期純利益÷((期首純資産＋期末純資産)÷2))×100
(参考)年換算値	%	(5.2)	(5.3)	(5.6)	(5.0)	(6.1)	(5.9)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	52.4	51.1	49.0	50.5	49.3	50.2	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(総資産ベース)	%	42.0	43.6	45.6	43.9	45.1	43.8	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(時価ベース)	%	33.3	35.0	36.9	35.2	36.0	34.4	(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	112,406	112,634	112,827	112,797	113,031	113,297	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39期末現在)

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

(※)網掛けはスポンサー等

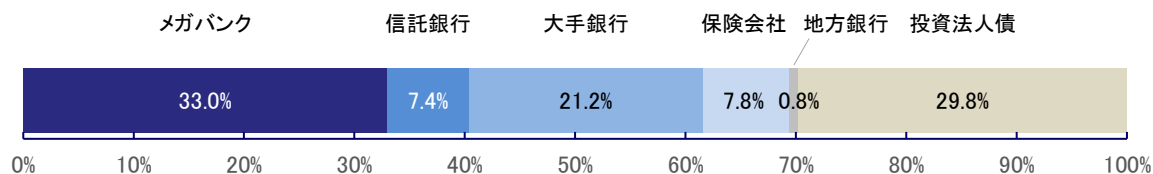
コミットメントラインの状況(第39期末現在)

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

投資法人債の状況(第39期末現在)

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

有利子負債の調達先の属性



投資主の状況

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

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

スポンサー等2社が所有する投資口の比率: 12.0%

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

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

ポータルフォリオマップ



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	4,592	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420	6,590
投資比率 (%)	7.8	3.3	1.6	9.7	3.8	6.6	3.9	3.9	2.3
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	91.0	97.1	100.0	100.0	87.7
PML (%)	4.5	5.8	7.9	1.8	6.3	0.2	4.7	5.3	1.9
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	S	オフィス部分 S	A	A	S	住居部分 S オフィス部分 S	A	S	S

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

ポर्टフォリオの概要(2)

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

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

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

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

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

ポータルフォリオの概要(3)

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

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

ポータルフォリオの概要(4)

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

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

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

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

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

Memo



Memo



> 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及びジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社はその正確性及び完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。