

ジャパン エクセレント 投資法人

Japan Excellent, Inc.

第38期(2025年6月期)決算説明資料

2025年8月19日



証券コード: 8987

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

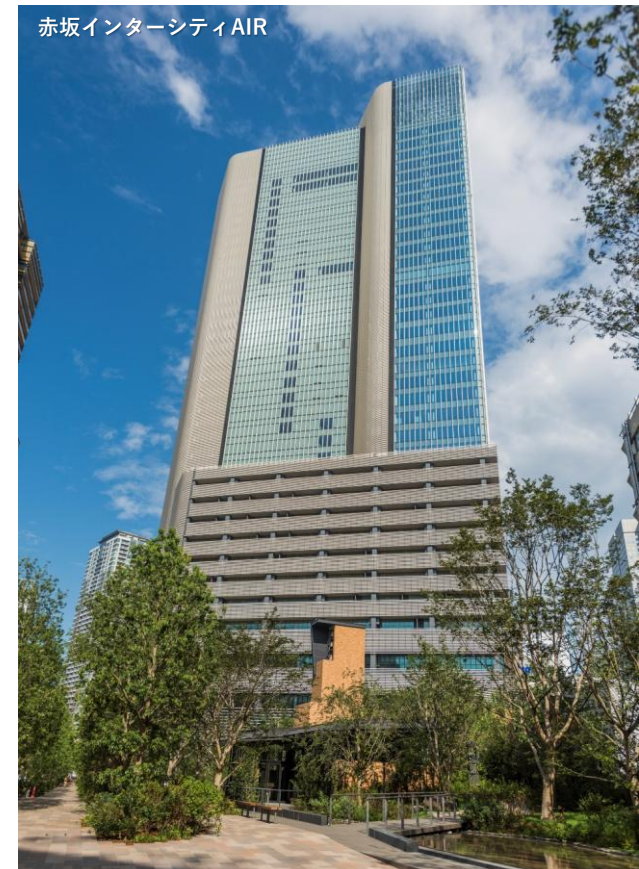
(資産運用会社)ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

> 目次

| | |
|-------------------|----|
| I. 今後の成長に向けた運営方針 | 2 |
| II. 決算実績 | 6 |
| III. 業績予想 | 10 |
| IV. 運用状況 | 14 |
| V. ESGへの取組み | 24 |
| - 参考資料 - | |
| ジャパンエクセレント投資法人の特色 | 28 |
| Appendix | 36 |

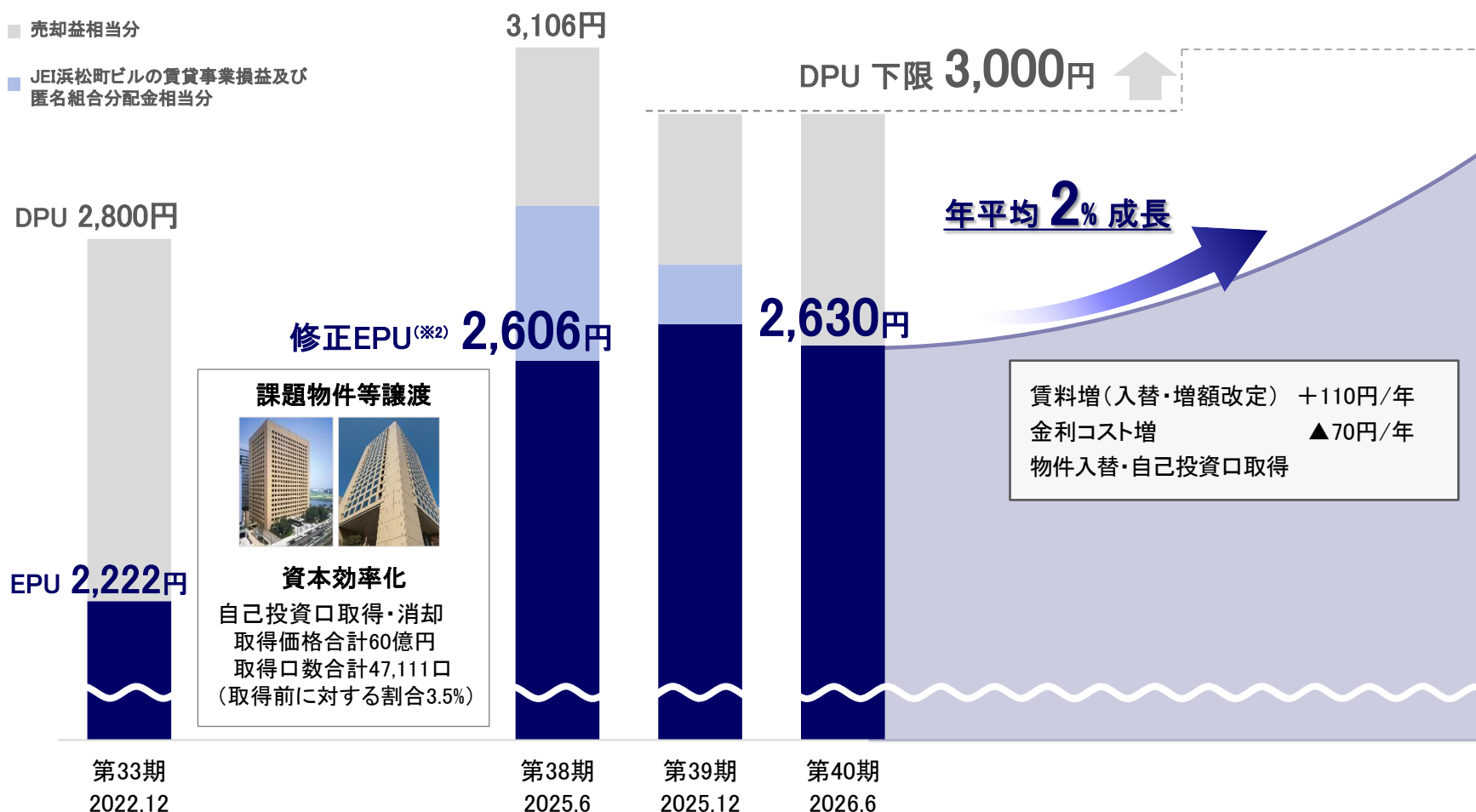
第 I 部

今後の成長に向けた運営方針



1. 今後の運用方針

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



(※1) EPUは1口当たり当期純利益(売却益除く)を記載しています。

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

2. 成長への取組施策

EPU年平均**2%**成長の実現 DPU**3,000**円以上

内部成長

継続的賃料収入増
管理コスト等抑制

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

外部成長

低利回り等物件譲渡
入替による利回り改善

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

財務・資本戦略

自己投資口取得
金融コスト上昇抑制

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

投資口価格・資本コストを意識したマネジメントの徹底

Memo



第Ⅱ部

決算実績

赤坂インターシティ



1. 第38期(2025年6月期)決算の概要

(百万円)

| | 第37期 2024年12月期 実績(A) | 第38期 2025年6月期 前回予想(B) | 第38期 2025年6月期 実績(C) | 第38期実績 前期比 (C)-(A) | 第38期実績 前回予想比 (C)-(B) |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 営業収益 | 12,752 | 11,360 | 11,447 | ▲ 1,304 | + 86 |
| 賃貸事業収入 | 10,012 | 9,644 | 9,679 | ▲ 332 | + 35 |
| その他賃貸事業収入 | 969 | 760 | 786 | ▲ 183 | + 25 |
| 不動産等売却益 | 1,689 | 767 | 768 | ▲ 920 | + 1 |
| 匿名組合分配金 | 81 | 188 | 212 | + 131 | + 24 |
| 営業費用 | 8,268 | 6,256 | 6,216 | ▲ 2,052 | ▲ 39 |
| 賃貸事業費用 | 6,007 | 5,596 | 5,557 | ▲ 450 | ▲ 39 |
| うち減価償却費 | 1,865 | 1,753 | 1,761 | ▲ 104 | + 7 |
| 不動産等売却損 | 1,614 | - | - | ▲ 1,614 | - |
| 販管費 | 646 | 659 | 659 | + 12 | ▲ 0 |
| 営業利益 | 4,483 | 5,104 | 5,231 | + 747 | + 126 |
| 営業外収益 | 1 | 0 | 10 | + 8 | + 10 |
| 営業外費用 | 741 | 788 | 789 | + 47 | + 1 |
| 経常利益 | 3,743 | 4,317 | 4,452 | + 708 | + 135 |
| 当期純利益 | 3,742 | 4,316 | 4,451 | + 708 | + 135 |
| 圧縮積立金 (+:取崩 ▲:繰入) | ▲ 82 | ▲ 351 | ▲ 443 | ▲ 361 | ▲ 92 |
| 分配金総額 | 3,660 | 3,964 | 4,008 | + 347 | + 43 |
| DPU(円) | 2,770 | 3,000 | 3,106 | + 336 | + 106 |
| NOI | 6,839 | 6,562 | 6,670 | ▲ 169 | + 108 |
| 賃貸事業損益 | 4,973 | 4,808 | 4,909 | ▲ 64 | + 100 |
| 内部留保残高 | 1,506 | 1,857 | 1,949 | + 443 | + 92 |
| DPU換算(円) | 1,139 | 1,405 | 1,510 | + 371 | + 105 |

● 第37期(2024年12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 ▲ 332

①取得・譲渡物件 ▲ 441

取得:アークヒルズ'フロントタワー
譲渡:川崎東口・本郷・
大阪興銀ビル(底地)

②既存物件 + 109

賃貸事業費用 ▲ 450

①取得・譲渡物件 ▲ 410

②既存物件 ▲ 39

水道光熱費 ▲ 85

修繕費 ▲ 18

公租公課 + 33

減価償却費 + 26

賃貸事業損益 ▲ 64

①取得・譲渡物件 ▲ 69

②既存物件 + 5

● 前回予想との比較 (C-B)

《主な変動要因》 (百万円)

その他賃貸事業収入 + 25

・原状回復費相当額 + 19

・解約違約金収入 + 16

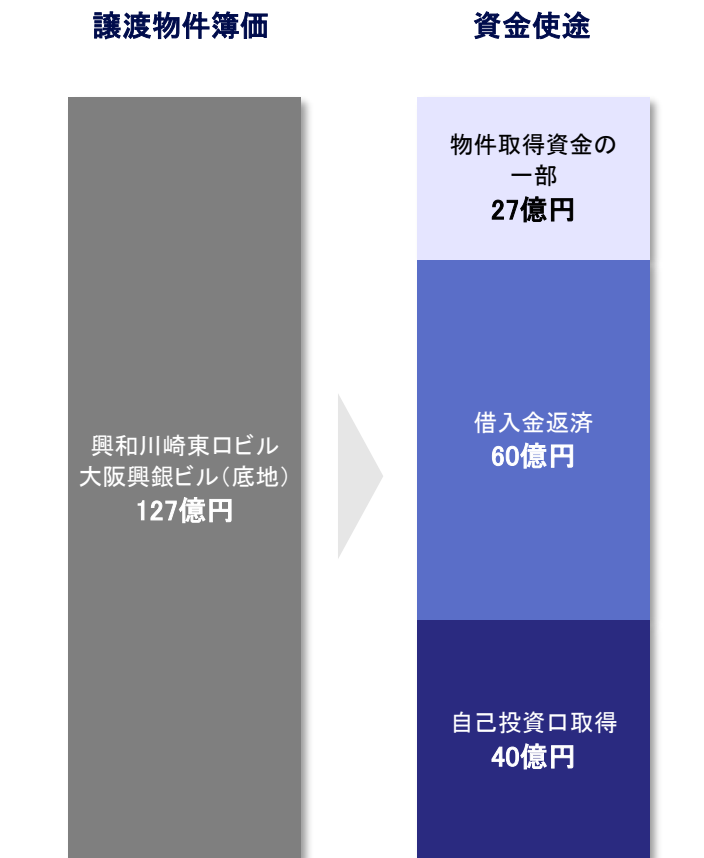
賃貸事業費用 ▲ 39

・維持管理費 ▲ 16

・修繕費 ▲ 14

2. 自己投資口の取得・消却

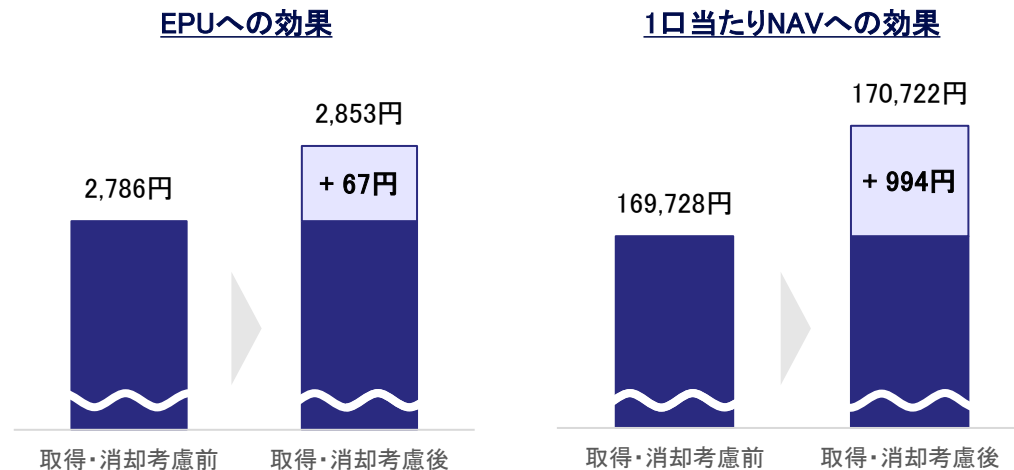
課題物件であった興和川崎東ロビル等の譲渡代金を活用し、40億円の自己投資口取得・消却を実施



■ 自己投資口の取得・消却の概要

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

■ 自己投資口消却の効果



3. 第38期(2025年6月期)決算説明ハイライト

内部成長

外部成長

財務戦略

外部評価

期末稼働率

資産規模

有利子負債
平均残存期間

格付(JCR)

98.9 %

(前期比 ▲0.1pt、計画比+0.1pt)

2,934 億円

(前期比 +140億円)

4.3 年

(前期比 ▲0.3年)

AA-(安定的)

賃料改定時
増額割合 / 増額改定率

含み益 / 含み益率

固定金利比率

GRESB
リアルエステイト評価^(※1)

32.5 % / 6.8 %

(前期比 +16.0pt / +0.7pt)

744 億円 / 27.1 %

(前期比 +13億円 / ▲0.9pt)

74.1 %

(前期比 ▲4.3pt)

最上位 **Green Star** (10年連続)
4star

テナント入替時
賃料増額率

1口当たりNAV

総資産LTV/ 時価LTV

グリーンビル認証比率^(※2)

12.7 %

(前期比 +14.3pt)

170,722 円

(前期比 +2,616円)

45.1 % / 36.0 %

(前期比 +1.2pt / +0.8pt)

87.7 %

(前期比 ▲0.6pt)

(※1)2024年GRESBリアルエステイト評価における評価です。

(※2)2025年6月末日時点での賃貸可能面積ベースの数値です。

第Ⅲ部

業績予想



1. 業績予想

(百万円)

| | 第38期 2025年6月期 実績(A) | 第39期 2025年12月期 予想(B) | 前期比 (B)-(A) | 第40期 2026年6月期 予想(C) | 前期比 (C)-(B) |
|----------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| 営業収益 | 11,447 | 11,510 | + 63 | 11,328 | ▲ 182 |
| 賃貸事業収入 | 9,679 | 10,032 | + 352 | 9,884 | ▲ 148 |
| その他賃貸事業収入 | 786 | 918 | + 131 | 749 | ▲ 169 |
| 不動産等売却益 | 768 | 560 | ▲ 208 | 694 | + 134 |
| 匿名組合分配金 | 212 | - | ▲ 212 | - | - |
| 営業費用 | 6,216 | 6,548 | + 331 | 6,374 | ▲ 173 |
| 賃貸事業費用 | 5,557 | 5,900 | + 343 | 5,727 | ▲ 173 |
| うち減価償却費 | 1,761 | 1,796 | + 34 | 1,805 | + 9 |
| 販管費 | 659 | 648 | ▲ 11 | 647 | ▲ 0 |
| 営業利益 | 5,231 | 4,962 | ▲ 268 | 4,953 | ▲ 8 |
| 営業外収益 | 10 | 0 | ▲ 10 | 0 | + 0 |
| 営業外費用 | 789 | 840 | + 50 | 864 | + 23 |
| 経常利益 | 4,452 | 4,122 | ▲ 329 | 4,090 | ▲ 32 |
| 当期純利益 | 4,451 | 4,121 | ▲ 329 | 4,089 | ▲ 32 |
| 圧縮積立金 (+:取崩 ▲:繰入) | ▲ 443 | ▲ 250 | + 193 | ▲ 217 | + 32 |
| 分配金総額 | 4,008 | 3,871 | ▲ 136 | 3,871 | - |
| DPU(円) | 3,106 | 3,000 | ▲ 106 | 3,000 | - |
| NOI | 6,670 | 6,846 | + 175 | 6,712 | ▲ 134 |
| 賃貸事業損益 | 4,909 | 5,050 | + 141 | 4,906 | ▲ 144 |
| 内部留保残高 | 1,949 | 2,200 | + 250 | 2,417 | + 217 |
| DPU換算(円) | 1,510 | 1,704 | + 194 | 1,873 | + 169 |

● 第38期実績と第39期予想との比較(B-A)

| 《主な変動要因》 | (百万円) |
|-------------------|--------------|
| 賃貸事業収入 | + 352 |
| ①取得・譲渡物件 | + 212 |
| 取得: アークヒルズフロントタワー | |
| 譲渡: 本郷・浜松町(45%) | |
| ②既存物件 | + 139 |
| 賃貸事業費用 | + 343 |
| ①取得・譲渡物件 | + 76 |
| ②既存物件 | + 266 |
| 水道光熱費 | + 102 |
| 維持管理費 | + 59 |
| 修繕費 | + 32 |
| 公租公課 | + 27 |
| 減価償却費 | + 23 |

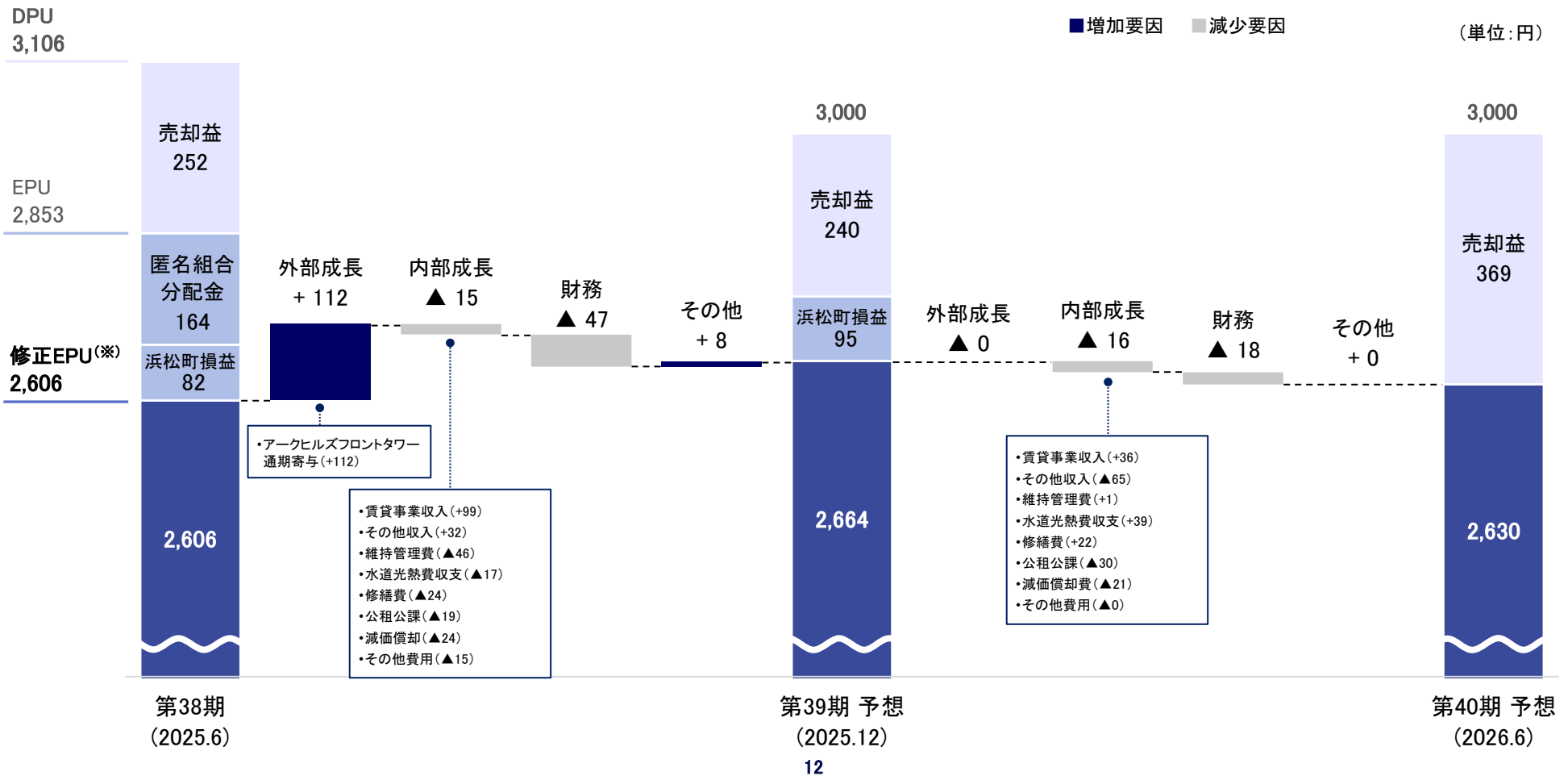
● 第39期予想と第40期予想との比較(C-B)

| 《主な変動要因》 | (百万円) |
|---------------------|--------------|
| 賃貸事業収入 | ▲ 148 |
| ①譲渡物件: 浜松町(45%-55%) | ▲ 195 |
| ②既存物件 | + 47 |
| 賃貸事業費用 | ▲ 173 |
| ①譲渡物件 | ▲ 84 |
| ②既存物件 | ▲ 88 |
| 水道光熱費 | ▲ 123 |
| 修繕費 | ▲ 28 |
| 公租公課 | + 39 |
| 減価償却費 | + 27 |

2. DPU・EPUの見通し

| | |
|----------|---|
| 修正EPU(※) | <p>第39期: アークヒルズフロントタワーの通期寄与及び既存物件の賃貸事業収入増により、維持管理費・支払利息等のコスト増を打ち返し、前期比+2.2%を予想</p> <p>第40期: テナント入替に伴う一時的な稼働率低下により賃貸事業収入の伸び率鈍化を想定し、前期比▲1.2%を予想</p> |
| DPU | 第39期・第40期ともにJEI浜松町ビルの売却益等計上により、3,000円を予想 |

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



Memo



第Ⅳ部

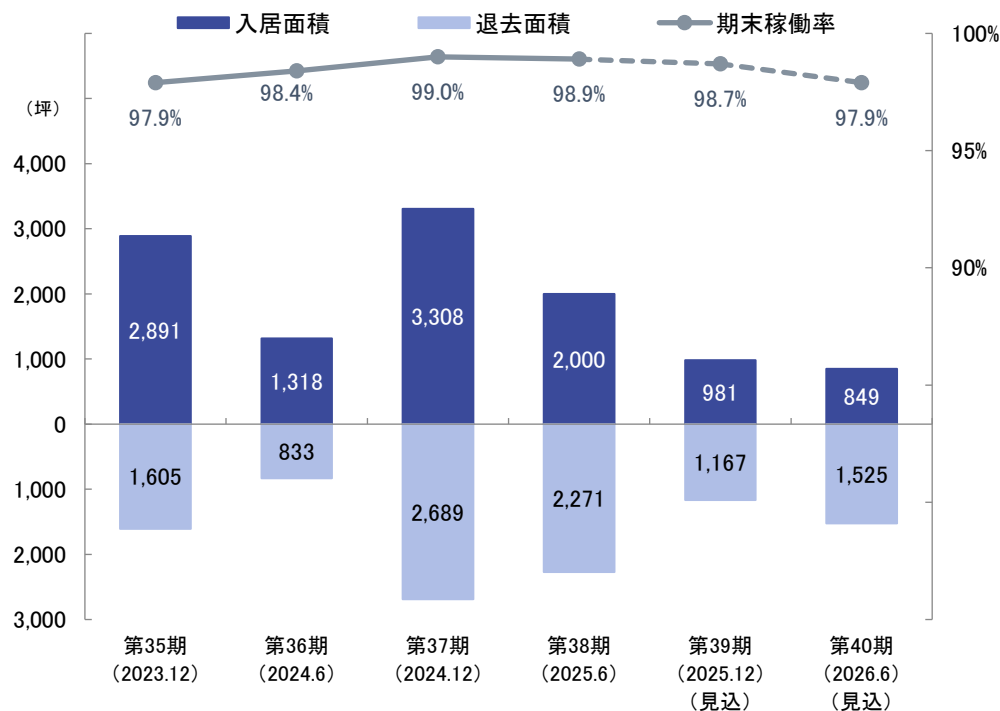
運用状況



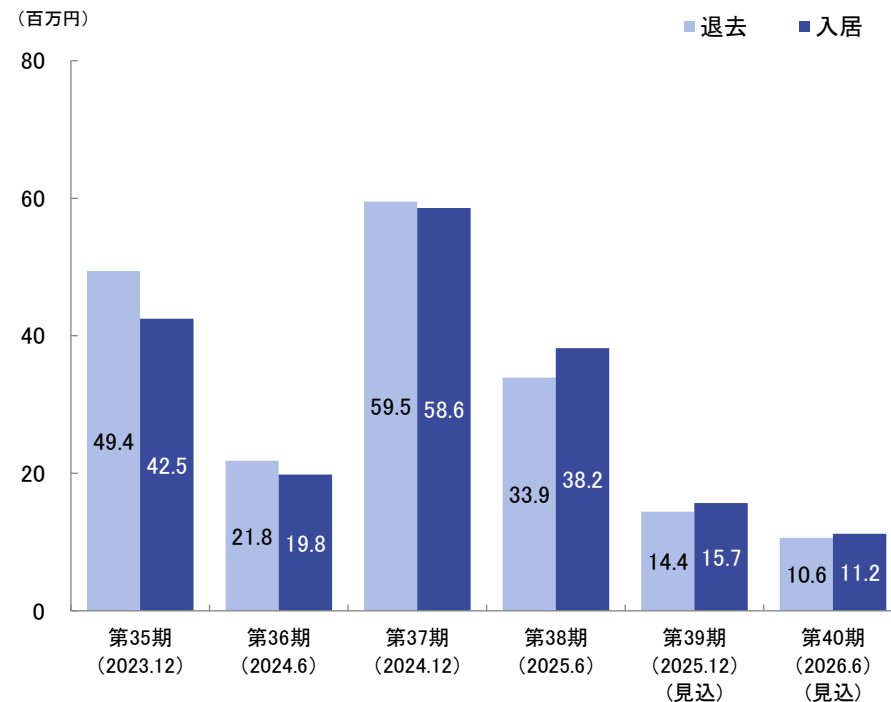
1. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

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

■ 期末稼働率及び入居・退去面積の推移(※1)



■ テナント入替時の月額賃料の動向(※2)



| | | | | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 期中平均稼働率 | 97.1% | 98.2% | 98.5% | 99.0% | 98.6% | 98.2% |
| 退去率 | 1.8% | 0.9% | 2.9% | 2.7% | 1.3% | 1.8% |

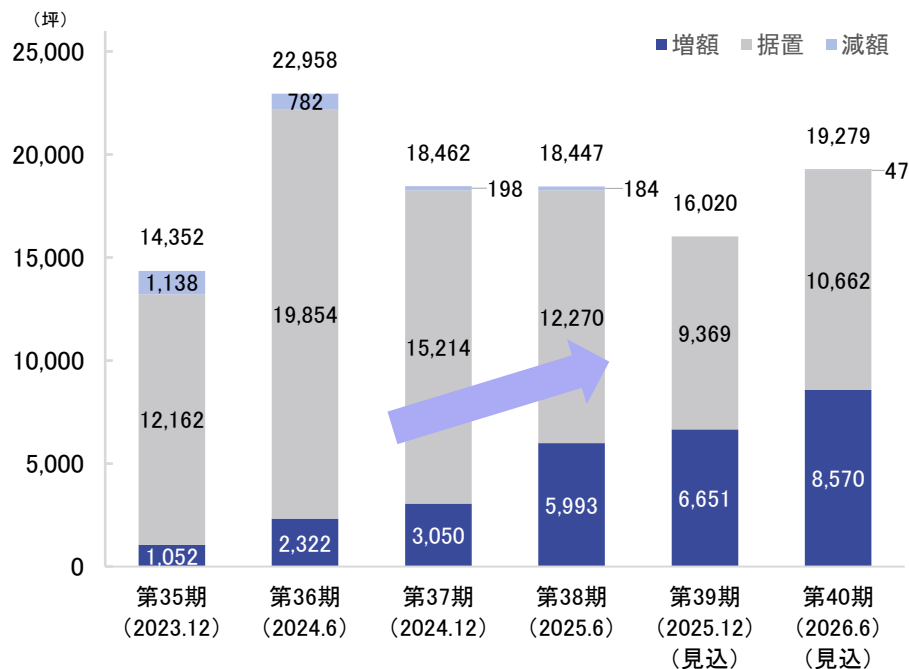
| | | | | | | |
|-------|--------|-------|-------|-------|------|------|
| 賃料増減率 | ▲13.8% | ▲8.9% | ▲1.6% | 12.7% | 9.2% | 5.6% |
|-------|--------|-------|-------|-------|------|------|

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

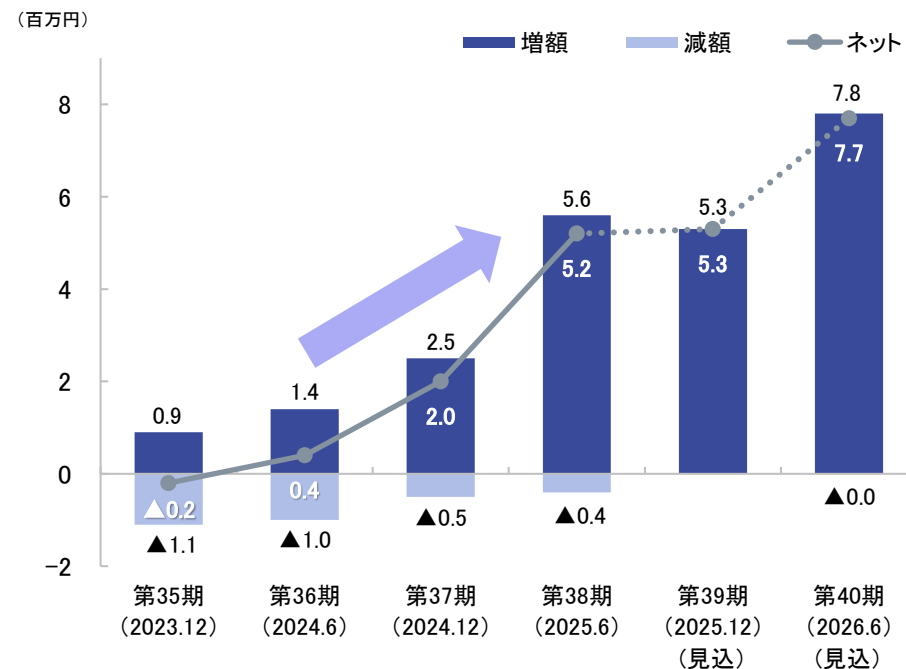
1. 内部成長 (1) 賃料の状況② (賃料改定)

第38期の増額改定面積は5,993坪(前期比+2,943坪)、増額改定割合は32.5%(同+16.0pt)と増加トレンドが加速
引き続き、マーケット水準以上の高い目線での粘り強い増額交渉を行い、増額割合40%以上、増額改定率7%以上を目指す

■ 賃料改定面積の推移



■ 賃料改定による月額賃料の増減



(賃貸面積ベース)

| | | | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 増額割合 | 7.3% | 10.1% | 16.5% | 32.5% | 41.5% | 44.5% |
| 減額割合 | 7.9% | 3.4% | 1.0% | 1.0% | - | 0.2% |
| 据置割合 | 84.7% | 86.5% | 82.5% | 66.5% | 58.5% | 55.3% |

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

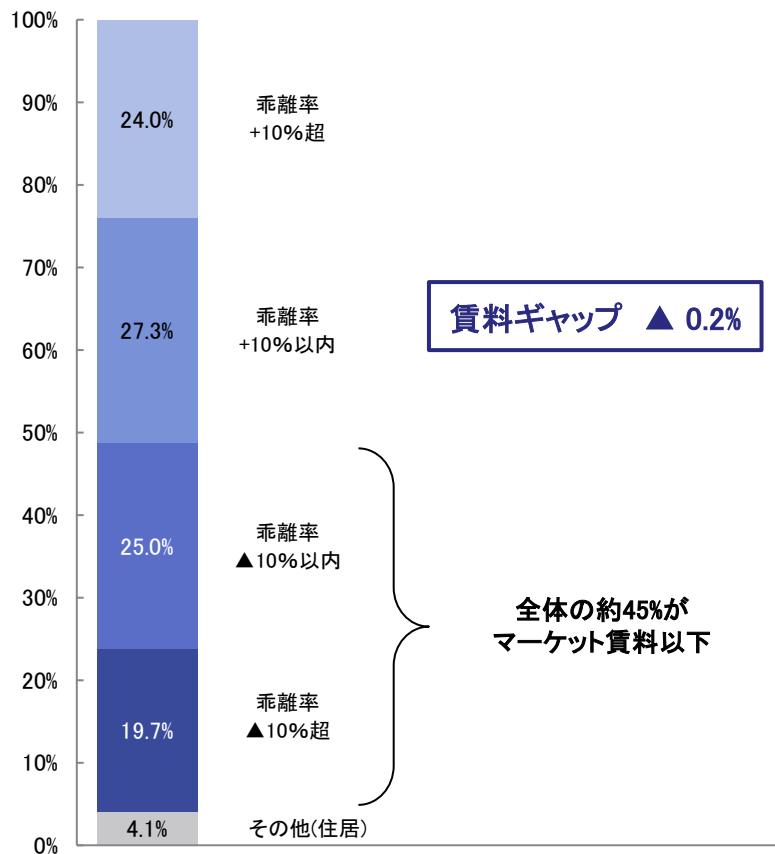
(※1) 赤坂インターシティAIR・グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。
(※2) 第39期、第40期の増額割合及び増額改定率は、未合意の増額改定を含めて算出しています。
(※3) 減額改定は、2025年6月末日時点で合意している区画のみを対象とした数値を表示しています。

(※4) 期間を限定した賃料減額は除いています。
(※5) 賃料改定率は同額改定・減額改定も含めた賃料の平均改定率です。

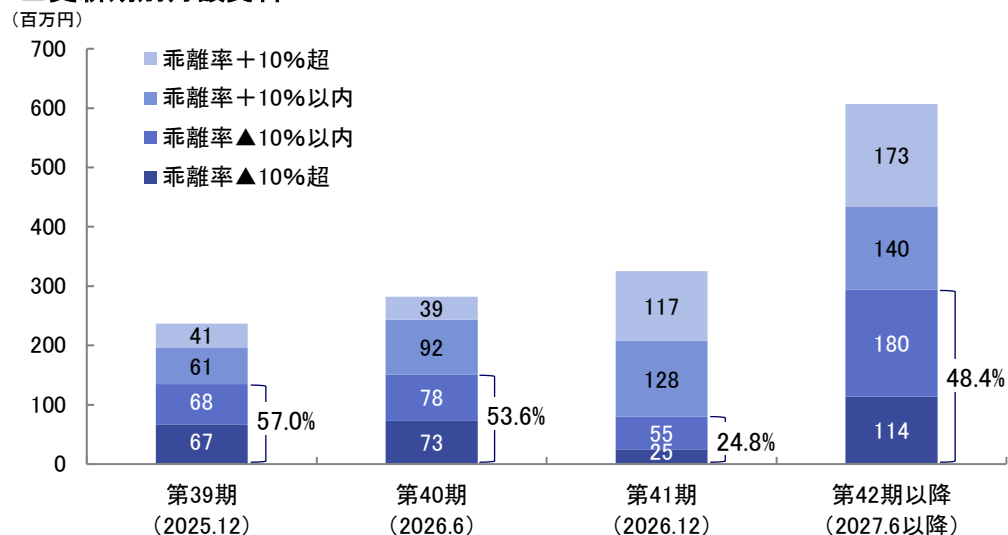
1. 内部成長 (2) 賃料ギャップの状況

マーケット賃料の上昇により賃料ギャップ^(※1)は2024年6月末の+3%から▲0.2%とマイナスギャップに反転
 賃料ギャップマイナス先のみならず、プラス先についても交渉可能な先には増額改定に向けた粘り強い交渉を強力に推進

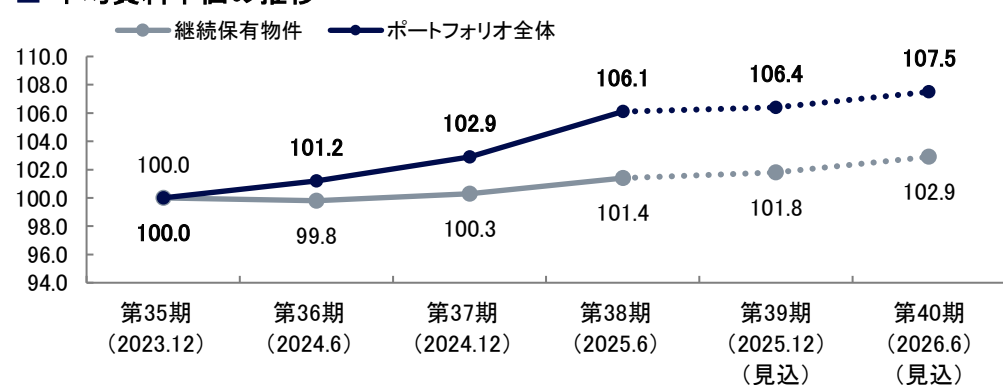
■ 賃料ギャップの状況(第38期末現在)^(※2)



■ 更新期別月額賃料^{(※2)(※3)}



■ 平均賃料単価の推移^{(※2)(※3)(※4)}



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

(※2) グランフロント大阪を除いて算出しています。

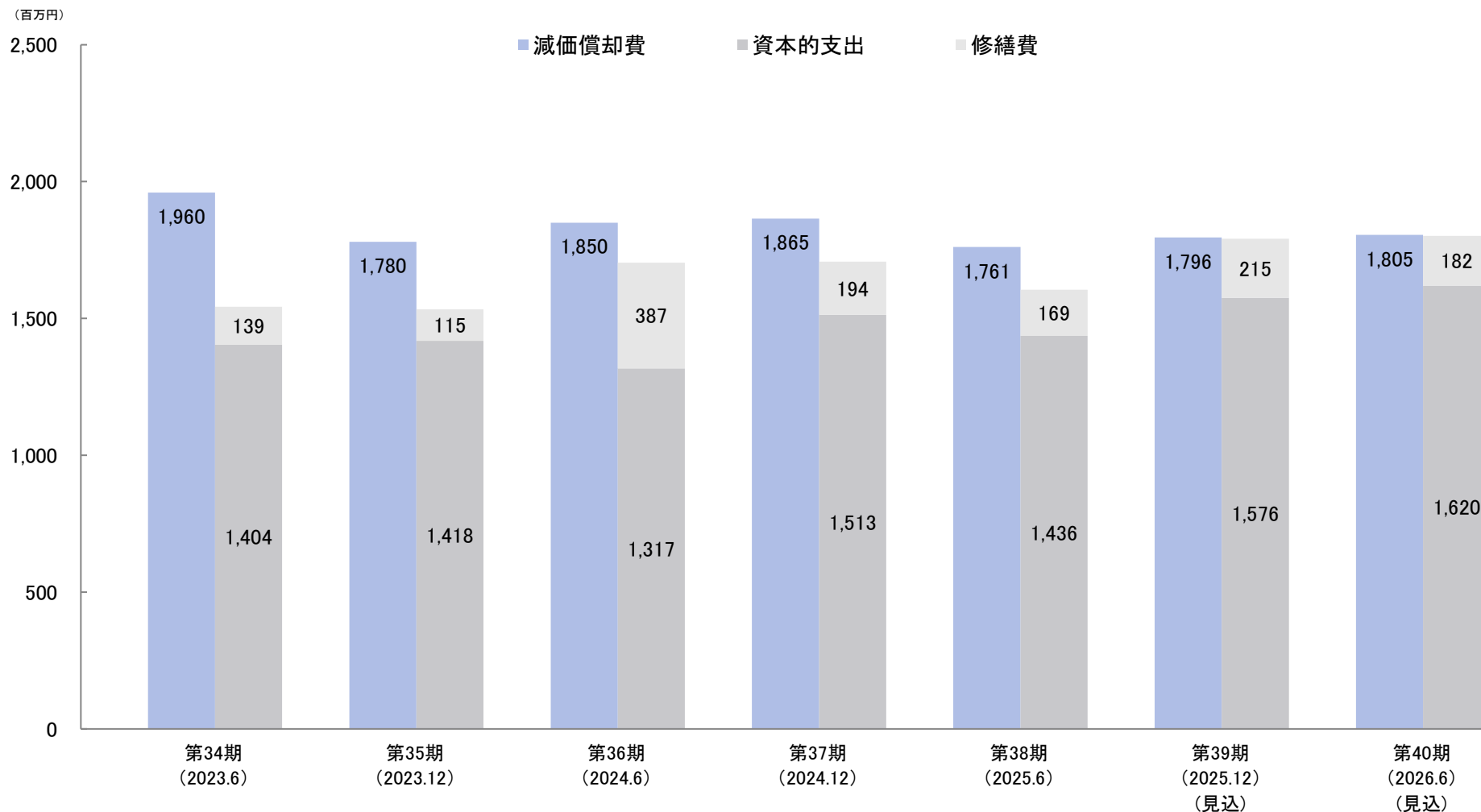
(※3) 住居を除いて算出しています。

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

1. 内部成長 (3) 工事実績推移

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

■ 減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



2. 外部成長 (1) 第38期(2025年6月期)以降の譲渡・取得

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
 周辺で再開発が進み、今後の成長が見込まれる築浅のアーキヒルズフロントタワーを取得

■ 譲渡・取得物件の概要

| | 譲渡 | | 取得 |
|----------------------|---|--|---|
| 物件名 | JEI本郷ビル | JEI浜松町ビル | アーキヒルズフロントタワー |
| 物件写真 |  |  |   |
| 所在地 | 東京都文京区本郷 | 東京都港区浜松町 | 東京都港区赤坂 |
| 交通条件 | 東京メトロ丸ノ内線他「本郷三丁目」駅 | JR「浜松町」駅他 | 東京メトロ銀座線他「溜池山王」駅他 3線3駅利用可 |
| 延床面積 | 5,877.11㎡ | 8,327.53㎡ | 24,207.77㎡ |
| 竣工年月 | 1991年2月(築34年) | 1991年12月(築33年) | 2011年1月(築14年) |
| 取得価格 | 5,400百万円 | 8,350百万円 | 17,250百万円 |
| 鑑定評価額 | 4,510百万円 (2023/12/31時点) | 8,780百万円 (2024/12/31時点) | 17,300百万円 (2025/2/1時点) |
| 譲渡価格 ^(※1) | 6,150百万円 | 9,310百万円 | — |
| 譲渡損益 ^(※2) | 1,280百万円 | 1,410百万円 | — |
| 譲渡日・取得日 | ①2024年7月11日(40%) ②2025年1月17日(60%) | ①2025年11月28日(45%) ②2026年 1月16日(55%) | 2025年4月15日 |

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

(※2) 譲渡予定価格の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

2. 外部成長 (2) 物件取得・譲渡の状況

2022年(第32-33期)

2023年(第34-35期)

2024年(第36-37期)

2025年(第38-39期)～

取得

アークヒルズフロントタワー
匿名組合出資持分(49%)



BIZCORE渋谷



新横浜アリーナ通りビル



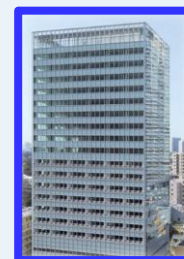
BIZCORE築地



大崎プライトタワー・プライトプラザ



アークヒルズフロントタワー



スポンサーサポートを活用しつつ
新規取得物件を検討中

日鉄興和不動産

第一生命ホールディングス

MIZUHO

優先交渉権取得

譲渡

興和白金台ビル



新富町ビル
(第33-34期)



興和川崎西ロビル



JEI京橋ビル
(第34-36期)



パシフィックスクエア千石



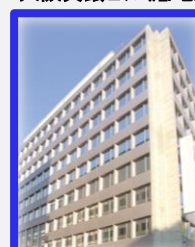
JEI本郷ビル
(第37-38期)



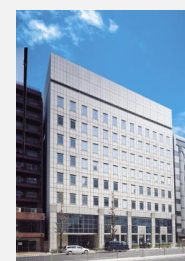
興和川崎東ロビル



大阪興銀ビル(底地)



JEI浜松町ビル
(第39-40期)

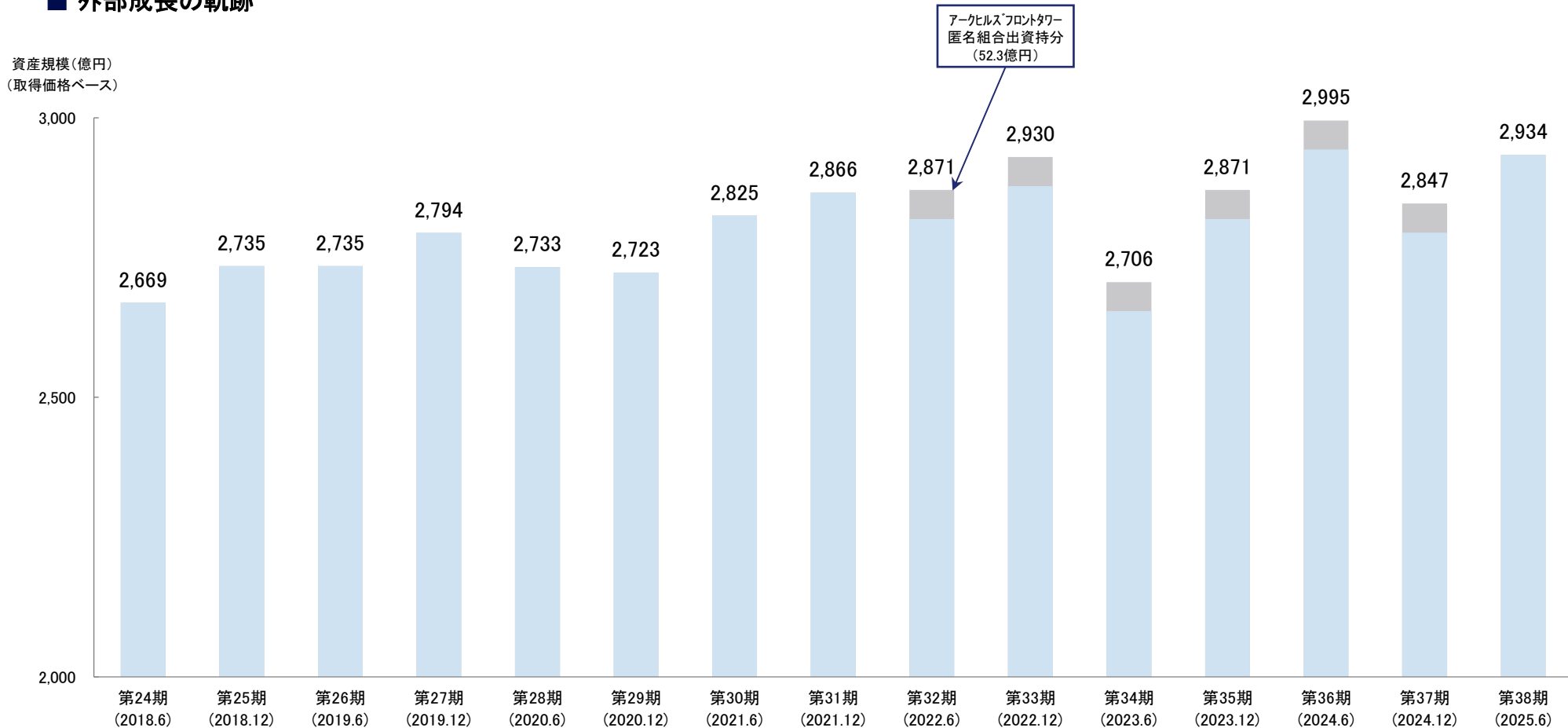


2. 外部成長 (3)外部成長の軌跡と方針・戦略

■ 外部成長の方針と戦略

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

■ 外部成長の軌跡



3. 財務戦略

固定金利借入を原則とし、コスト増加の抑制と財務安定性に留意した運営を継続

長期資金の安定性(平均残存期間4.3年)を活かし、中期年限もバランスよく組み入れることで、支払利息増加を抑制

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

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

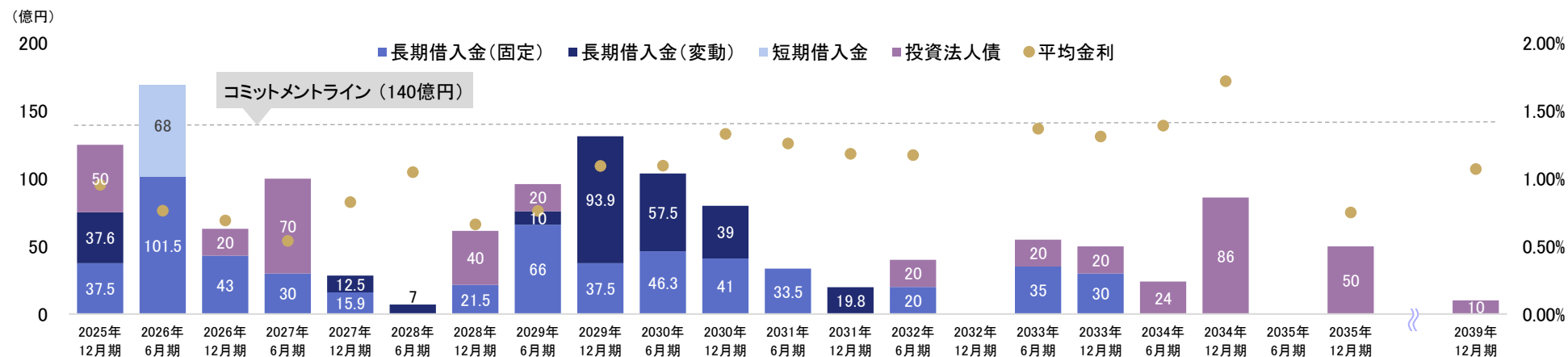
■ グリーンファイナンス

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

■ 有利子負債の状況 (6/30時点)

| | | 第34期末 (2023.6末) | 第35期末 (2023.12末) | 第36期末 (2024.6末) | 第37期末 (2024.12末) | 第38期末 (2025.6末) | 前期比 |
|-------------|--------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------|
| 有利子負債残高 | | 1,206億円 | 1,286億円 | 1,386億円 | 1,296億円 | 1,334億円 | +38億円 |
| 有利子負債平均残存期間 | | 3.8年 | 4.1年 | 4.0年 | 4.6年 | 4.3年 | ▲0.3年 |
| 有利子負債平均金利 | | 0.71% | 0.70% | 0.74% | 0.93% | 1.00% | +0.07pt |
| 固定金利比率 | | 85.7% | 74.3% | 67.8% | 78.4% | 74.1% | ▲4.3pt |
| LTV | 総資産ベース | 42.0% | 43.6% | 45.6% | 43.9% | 45.1% | +1.2pt |
| | 時価ベース | 33.3% | 35.0% | 36.9% | 35.2% | 36.0% | +0.8pt |

■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (6/30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



MSCI ESG格付



環境認証

環境認証の取得状況 (2025年6月末時点)

環境認証取得物件数^(※)

29 物件

環境認証取得割合
(賃貸可能面積ベース)

87.7 %

(※)環境認証取得物件数は、複数の認証を取得している物件の重複は除いて算出

CASBEE

BELS



認証合計 29 物件

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

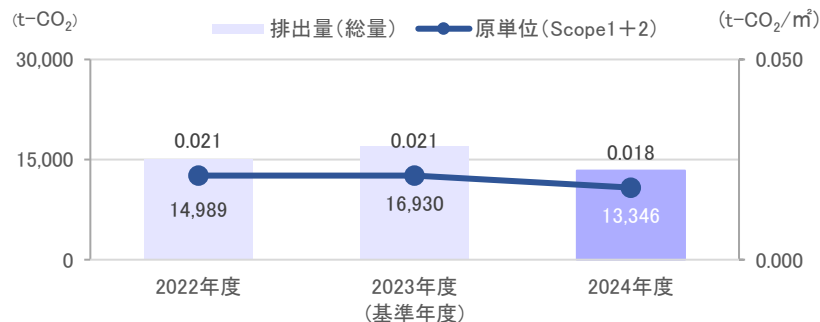
CO₂排出量

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 (1,000㎡) | 281 | 305 | 308 |
| 原単位 (㎡/㎡) | 0.56 | 0.62 | 0.63 |
| 原単位削減率 (%) | — | — | 0.76 |

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

社会 (Social)

➤ テナントに向けた取組み

■テナント満足度調査の実施

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

➤ 従業員に向けた取組み

■ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン(DEI)の推進

DEIの推進をマテリアリティに選定

DEIに配慮した事業活動により、持続可能な社会への貢献を目指す

■従業員満足度調査の実施

年に1回、全社員を対象に従業員満足度調査を実施

調査結果に基づき改善策を講じて働きやすい環境づくりを推進

■職場環境の整備

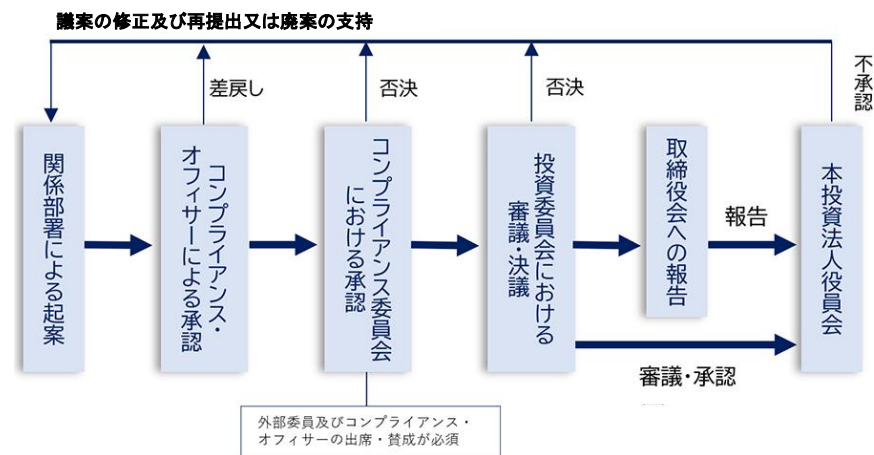
各種制度やオフィス環境整備を通じて、従業員の生産性向上や人材定着など、働きがいのある環境づくりを推進

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

ガバナンス (Governance)

➤ 利益相反への取組み

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



➤ スポンサー等によるセიმボート出資

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



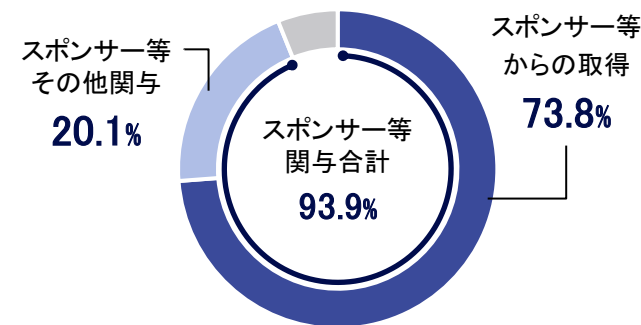
横浜シンフォステージ
2024年竣工



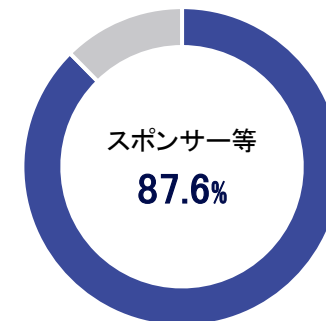
虎ノ門アルセアタワー
2025年竣工

■ 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)

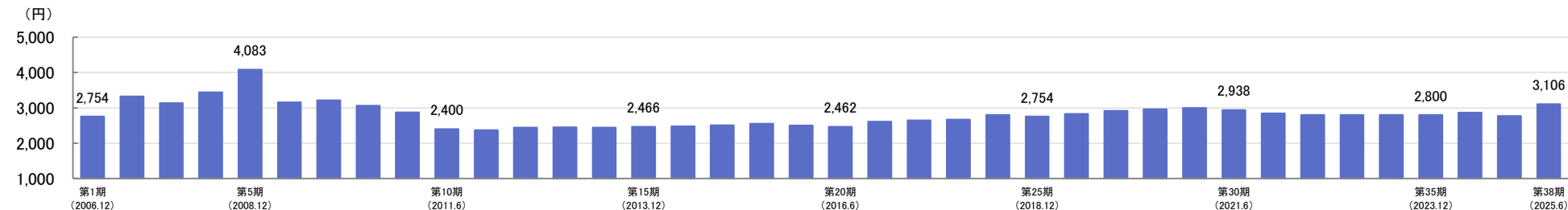


> スポンサー等によるPM物件割合
(賃貸可能面積ベース)

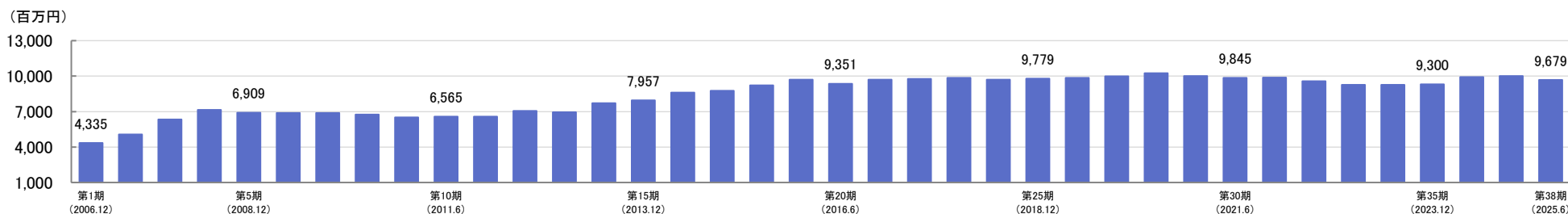


2. トラックレコード

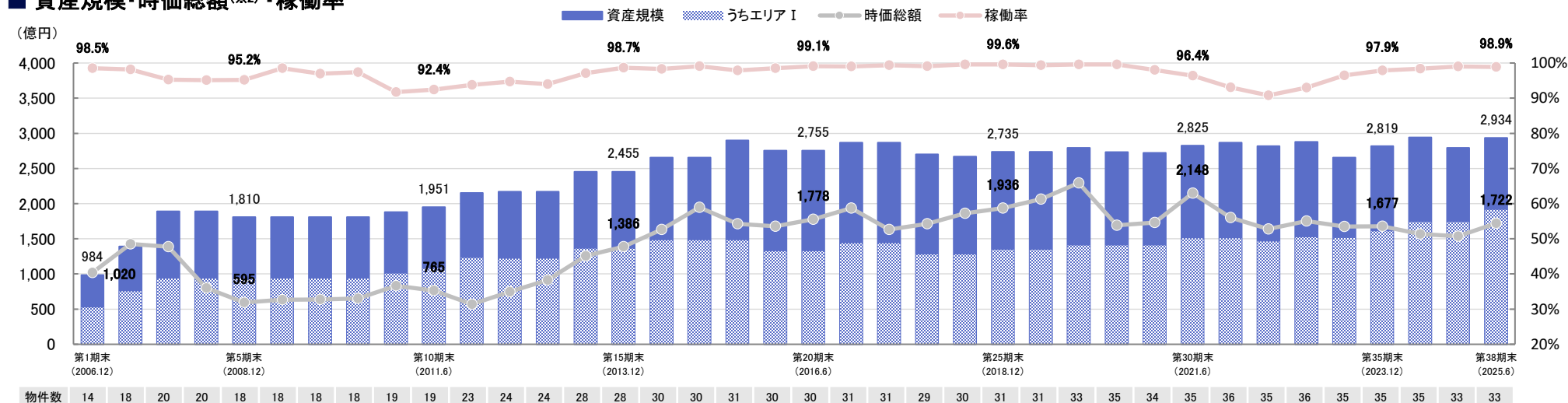
1口当たり分配金(※1)



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)

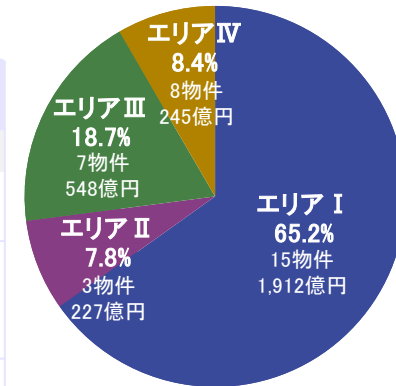
| 用途(※1) | ポートフォリオに占める投資比率(※2) |
|--------|---------------------|
| オフィスビル | 90%以上 |
| その他 | 10%以下 |



■ 投資エリア

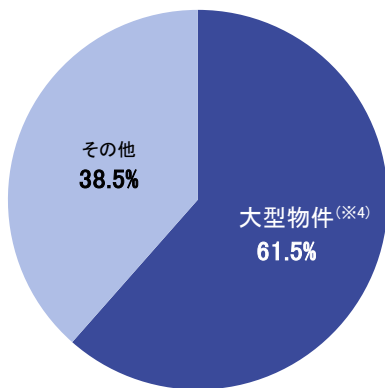
(投資方針)

| | 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 | | |
| ■ 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 |



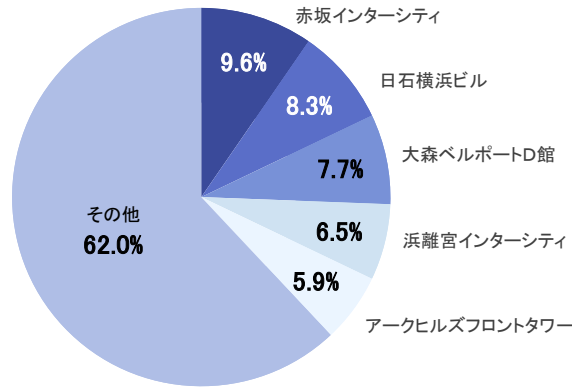
東京圏(※3)への投資比率 83.9%

■ 物件規模 (取得価格ベース)



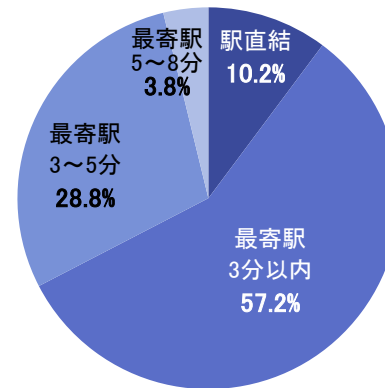
大型物件が主体

■ 上位5物件 (取得価格ベース)



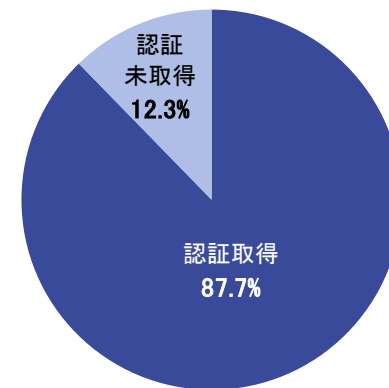
上位5物件比率 38.0%

■ 最寄駅徒歩所要時間 (取得価格ベース)



駅直結・徒歩3分以内が67.4%
 5分以内が96.2%

■ グリーンビル認証 (賃貸可能面積ベース) (※5)

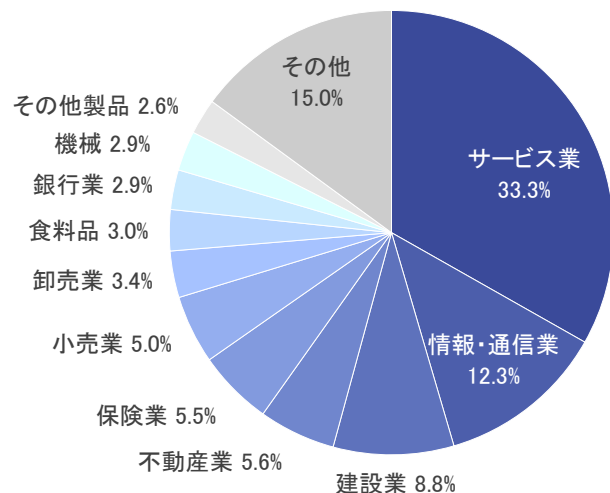


BCP・環境認証への取組みも着実に実施

(※1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づくことを原則とし、賃料収入等の比率も考慮の上、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の総額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。
 (※2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途又は地域に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。
 (※3) 東京都および東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県および千葉県)を指します(エリア I、III)。
 (※4) 東京23区においては延床面積10,000坪以上、東京23区外においては4,000坪以上の物件をいいます。
 (※5) 「グリーンビル認証」とは、DBJ Green BuildingとCASBEE不動産評価認証の総称です。円グラフはいずれかのグリーンビル認証を取得した認証物件の賃貸可能面積ベースの割合です。「DBJ Green Building」は、ビルの環境性能に加え、防犯、防災および不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。「CASBEE 不動産評価認証」は、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが認証する、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。
 (※6) 上記の各数値は2025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38期末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

■ 上位10エンドテナント

| エンドテナント名 | 物件名称 | 賃貸面積 (㎡) | 面積比率 |
|----------------------|----------------------------|------------|--------|
| 株式会社日立リアルエステートパートナーズ | 大森ベルポートD館 | 12,381.05 | 4.1% |
| | 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 | 2.4% |
| (※3) | (※3) | 6,572.84 | 2.2% |
| (※3) | (※3) | 6,539.19 | 2.2% |
| (※3) | (※3) | 5,903.64 | 2.0% |
| カナデビア株式会社 | 大森ベルポートD館 | 5,383.97 | 1.8% |
| 株式会社J-POWERビジネスサービス | 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 | | 71,428.38 | 23.9% |
| ポートフォリオの合計 | | 298,990.44 | 100.0% |

(※3) エンドテナントからエンドテナント名および物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。
 (※4) 上記の数値は第38期末時点の数値を記載しています。

■ エンドテナント数

| ビル名 | エンドテナント数 | ビル名 | エンドテナント数 | ビル名 | エンドテナント数 | ビル名 | エンドテナント数 |
|--------------|----------|----------------------|----------|-----------------|----------|----------------|----------|
| 大森ベルポートD館 | 24 | BIZCORE赤坂見附 | 8 | 武蔵小杉タワープレイス | 51 | 青葉通プラザ | 49 |
| 芝二丁目ビルディング | 2 | BIZCORE神保町 | 8 | 川崎日進町ビルディング | 40 | 大和南森町ビル | 10 |
| JEI浜松町ビル | 8 | BIZCORE渋谷 | 7 | JEI両国ビル | 17 | JEI那覇ビル | 19 |
| 赤坂インターシティ | 17 | BIZCORE築地 | 1 | コアシティ立川 | 26 | 広島第一生命OSビルディング | 29 |
| 台場ガーデンシティビル | 5 | 大崎ブライツタワー・大崎ブライツプラザ | 1 | 日石横浜ビル | 50 | 仙信ビル | 16 |
| 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 | 24 |
| 興和西新橋ビル | 5 | NHK名古屋放送センタービル | 42 | 新横浜アリーナ通りビル | 12 | | |
| マンサード代官山 | 10 | グランフロント大阪(うめきた広場・南館) | 2 | JEI広島八丁堀ビル | 46 | | |
| 赤坂インターシティAIR | 1 | グランフロント大阪(北館) | 5 | SE札幌ビル | 42 | 合計 | 610 |

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

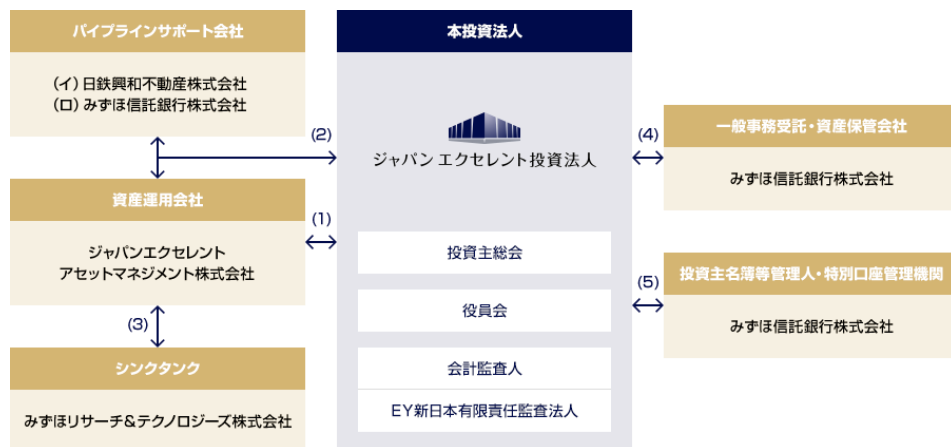
(※6) 上記の数値は第38期末時点の数値を記載しています。

6. 運用体制

■ 投資法人の概要

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

■ 投資法人の仕組み



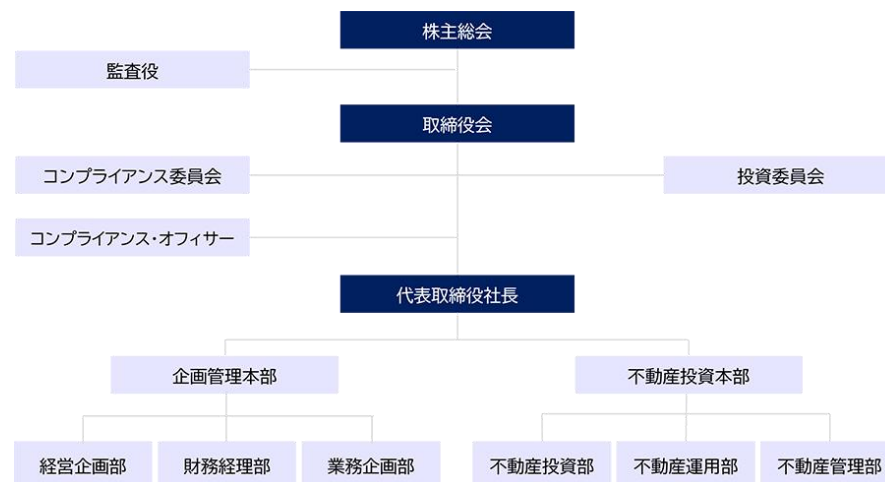
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約および資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約および特別口座管理契約

■ 資産運用会社の概要

| | | |
|---------|--|-------|
| 会社名 | ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 | |
| 本社 | 東京都港区南青山一丁目15番9号 | |
| 設立時期 | 2005年4月14日 | |
| 資本金 | 4億5,000万円 | |
| 代表取締役社長 | 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

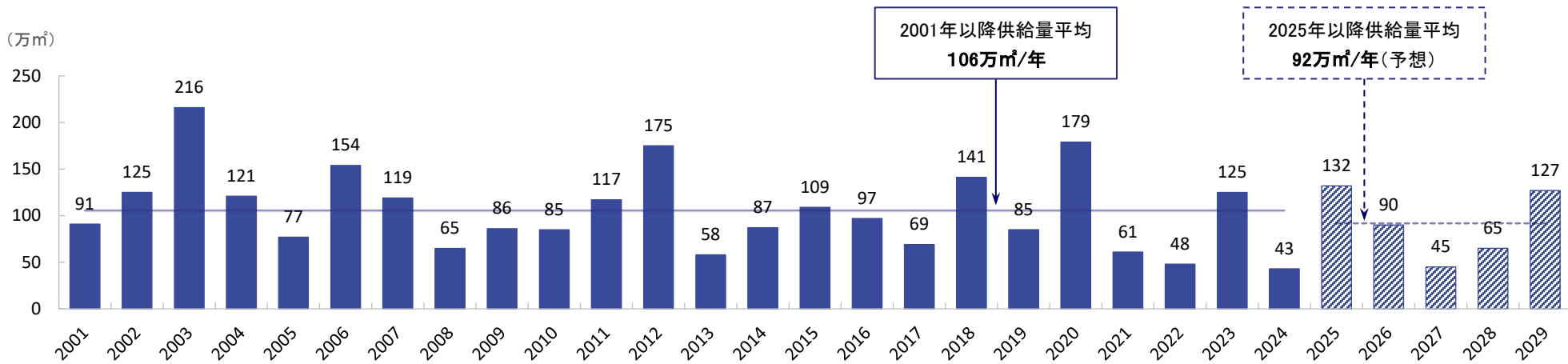


参考資料 Appendix



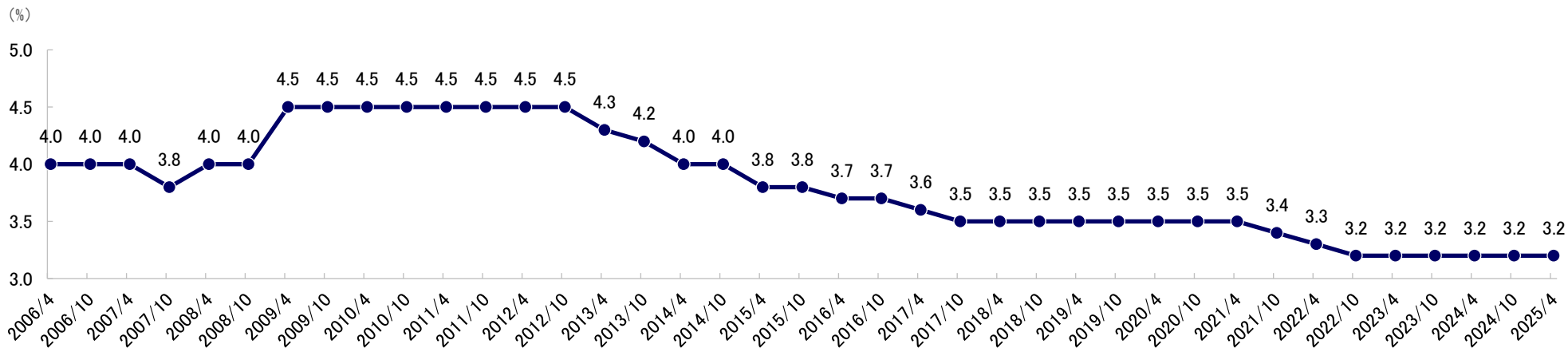
環境認識

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-3 | III-5 | III-7 | III-11 | III-12 | III-13 | III-14 | IV-3 | IV-4 | IV-5 | IV-6 | IV-7 | IV-8 | IV-9 | IV-10 | | |
| | 大森 | 芝二丁目 | 浜松町 | 赤坂 インター シティ | 台場 ガーデン シティ | 浜離宮 インター シティ | 興和 西新橋 | マンサド 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 プラザ 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) | グランフロント 大阪 (北館) | 武蔵 小杉 | 本郷 | 川崎 日進町 | 両国 | コアシティ 立川 | 日石 横浜 | 横浜 弁天通 | 新横浜 アリーナ 通り | 広島 八丁堀 | SE札幌 | 青葉通 プラザ | 大和 南森町 | 那覇 | 広島 OS | 仙信 ビル | 札幌 大手町 | | | |
| 不動産賃貸事業収益 | 893 | 381 | 216 | 585 | 343 | 822 | - | 233 | - | 136 | - | 156 | - | - | 172 | 371 | - | - | 787 | - | 212 | 118 | 320 | 1,219 | 43 | 56 | 159 | 450 | 190 | 193 | 91 | 157 | 47 | 137 | 10,466 | |
| 賃貸事業収入 | 839 | 380 | 203 | 554 | 315 | 763 | - | 216 | - | 129 | - | 135 | - | - | 163 | - | - | - | 712 | - | 209 | 108 | 309 | 1,120 | 40 | 49 | 146 | 362 | 171 | 178 | 80 | 148 | 42 | 107 | 9,679 | |
| その他賃貸事業収入 | 54 | 0 | 12 | 31 | 27 | 58 | - | 16 | - | 7 | - | 21 | - | - | 9 | - | - | - | 75 | - | 3 | 10 | 11 | 99 | 3 | 7 | 13 | 88 | 19 | 14 | 11 | 8 | 4 | 29 | 786 | |
| 不動産賃貸事業費用 | 484 | 146 | 110 | 297 | 212 | 427 | - | 153 | - | 62 | - | 67 | - | - | 62 | 265 | - | - | 419 | - | 116 | 72 | 146 | 781 | 27 | 31 | 100 | 230 | 119 | 79 | 55 | 85 | 27 | 75 | 5,557 | |
| 維持管理費 | 132 | 52 | 20 | 90 | 46 | 122 | - | 36 | - | 14 | - | 23 | - | - | 32 | 67 | - | - | 111 | - | 50 | 19 | 32 | 179 | 7 | 8 | 22 | 35 | 38 | 23 | 9 | 22 | 5 | 12 | 1,489 | |
| 水道光熱費 | 106 | - | 11 | 53 | 39 | 72 | - | 22 | - | 7 | - | 7 | - | - | 6 | 30 | - | - | 86 | - | - | 10 | 43 | 205 | 5 | 7 | 13 | 79 | 18 | 12 | 7 | 15 | 4 | 15 | 1,006 | |
| 公租公課 | 83 | 32 | 20 | 42 | 39 | 54 | - | 38 | - | 20 | - | 12 | - | - | 24 | - | - | - | 78 | - | 18 | 8 | 21 | 131 | 4 | 4 | 20 | 28 | 22 | 15 | 5 | 14 | 4 | 14 | 982 | |
| 損害保険料 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - | - | 0 | 0 | - | - | 1 | - | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 |
| 修繕工事費 | 14 | 2 | 3 | 4 | 3 | 7 | - | 7 | - | 5 | - | 3 | - | - | 1 | 9 | - | - | 3 | - | 2 | 0 | 3 | 7 | 1 | 3 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 8 | 169 | |
| その他費用 | 14 | 0 | 17 | 2 | 1 | 5 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - | - | 0 | 35 | - | - | 1 | - | 0 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 1 | 121 | |
| 減価償却費 | 130 | 55 | 35 | 102 | 80 | 161 | 41 | 46 | 18 | 13 | 29 | 19 | 27 | 46 | 21 | 96 | - | - | 135 | 3 | 43 | 32 | 43 | 250 | 7 | 6 | 40 | 82 | 36 | 24 | 24 | 28 | 9 | 21 | 1,761 | |
| 不動産賃貸事業損益 | 409 | 235 | 106 | 288 | 130 | 394 | 175 | 79 | 95 | 74 | 157 | 88 | 165 | 194 | 109 | 106 | 147 | 129 | 368 | 0 | 95 | 45 | 174 | 438 | 16 | 25 | 58 | 220 | 70 | 114 | 36 | 72 | 19 | 61 | 4,909 | |
| NOI | 539 | 291 | 142 | 391 | 211 | 555 | 216 | 126 | 114 | 88 | 186 | 108 | 192 | 240 | 131 | 202 | 165 | 153 | 504 | 2 | 139 | 77 | 218 | 689 | 23 | 32 | 99 | 302 | 107 | 138 | 61 | 100 | 28 | 83 | 6,670 | |
| NOI(年換算値) | 1,088 | 587 | 287 | 788 | 426 | 1,120 | 437 | 255 | 230 | 177 | 376 | 218 | 387 | 485 | 623 | 408 | 334 | 309 | 1,017 | 67 | 281 | 157 | 440 | 1,390 | 47 | 65 | 201 | 609 | 216 | 279 | 124 | 203 | 57 | 168 | 13,872 | |
| 日数(日) | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 77 | 181 | 181 | 181 | 181 | 16 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | |
| 取得価格 | 22,552 | 9,450 | 8,350 | 28,146 | 11,000 | 19,080 | 11,431 | 11,420 | 6,590 | 6,200 | 10,200 | 6,640 | 9,800 | 13,100 | 17,250 | 5,610 | 9,518 | 7,632 | 13,890 | 3,240 | 4,725 | 2,550 | 6,500 | 24,500 | 640 | 2,077 | 2,760 | 5,500 | 2,120 | 4,410 | 1,380 | 2,780 | 1,580 | 4,069 | 296,691 | |

NOI利回り

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|-------|
| 第38期 | 4.8% | 6.2% | 3.4% | 2.8% | 3.9% | 5.9% | 3.8% | 2.2% | 3.5% | 2.9% | 3.7% | 3.3% | 4.0% | 3.7% | 3.6% | 7.3% | 3.5% | 4.1% | 7.3% | 2.1% | 6.0% | 6.2% | 6.8% | 5.7% | 7.5% | 3.1% | 7.3% | 11.1% | 10.2% | 6.3% | 9.0% | 7.3% | 3.6% | 4.1% | 4.74% |
| 第37期 | 4.5% | 6.2% | 1.8% | 2.4% | 3.8% | 5.6% | 4.0% | 4.1% | 3.2% | 2.8% | 3.3% | 3.5% | 3.8% | 4.0% | - | 6.9% | 3.5% | 4.5% | 7.3% | 3.1% | 5.9% | 6.0% | 5.9% | 5.4% | 6.8% | 4.6% | 7.2% | 10.5% | 9.9% | 6.3% | 8.4% | 6.7% | 4.0% | 5.7% | 4.65% |
| 差異(pt) | 0.3 | 0.0 | 1.6 | 0.4 | 0.1 | 0.3 | ▲0.2 | ▲1.9 | 0.3 | 0.1 | 0.4 | ▲0.2 | 0.2 | ▲0.3 | - | 0.4 | 0.0 | ▲0.4 | 0.0 | ▲1.0 | 0.1 | 0.2 | 0.9 | 0.3 | 0.7 | ▲1.5 | 0.1 | 0.6 | 0.3 | 0.0 | 0.6 | 0.6 | ▲0.4 | ▲1.6 | 0.09 |

償却後NOI利回り

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 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% | 3.0% | 3.8% | 3.1% | 3.4% | 5.4% | 0.0% | 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% |
| 第37期 | 3.4% | 5.0% | 0.9% | 1.8% | 2.3% | 3.9% | 3.3% | 3.3% | 2.7% | 2.4% | 2.7% | 2.9% | 3.2% | 3.2% | - | 3.7% | 3.1% | 3.9% | 5.4% | 1.9% | 4.0% | 3.5% | 4.6% | 3.3% | 4.6% | 4.0% | 4.2% | 7.5% | 6.9% | 5.2% | 5.2% | 4.8% | 2.9% | 4.7% | 3.38% |
| 差異(pt) | 0.3 | 0.0 | 1.7 | 0.3 | 0.1 | 0.3 | ▲0.2 | ▲1.9 | 0.2 | 0.0 | 0.4 | ▲0.2 | 0.2 | ▲0.2 | - | 0.1 | 0.0 | ▲0.5 | 0.0 | ▲1.9 | 0.1 | 0.1 | 0.8 | 0.3 | 0.6 | ▲1.5 | 0.1 | 0.6 | ▲0.2 | 0.0 | 0.2 | 0.5 | ▲0.5 | ▲1.6 | 0.11 |

(※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、大崎プラザタワー・プラザ、本郷の各ビルについては、エンドテナントから同意が得られていないため、収支の明細を開示していません。

(※5)赤坂インターシティ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 | 3,537 | 521 | 1,688 | 922 |
| 取得価格 | 191,209 | 22,761 | 58,122 | 24,599 |
| 第38期NOI利回り | 3.9% | 4.6% | 6.2% | 7.6% |
| 第37期NOI利回り | 3.8% | 4.4% | 5.7% | 7.6% |
| 差異(pt) | 0.1 | 0.2 | 0.5 | 0.0 |

期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

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

(※1) 各期末の含み損益を、帳簿価額で除して算出しています。

■ 鑑定評価額の増減件数^(※2)

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

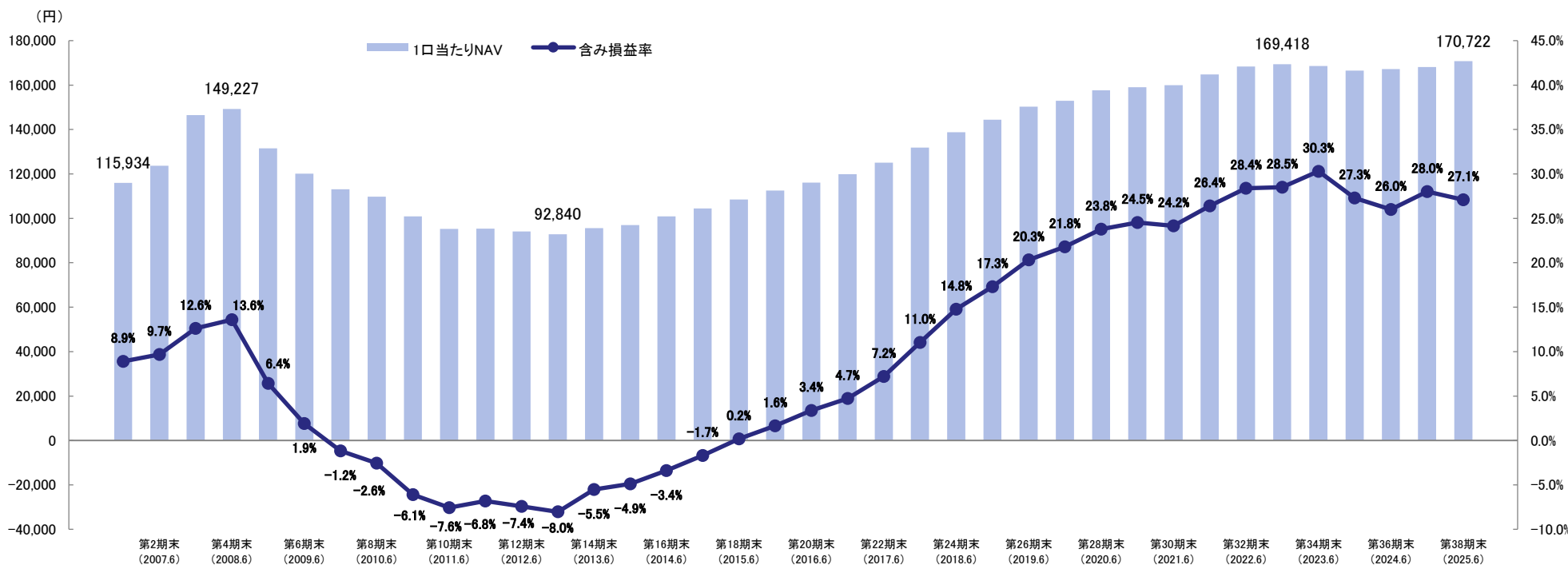
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

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

■ キャップレートの状況^{(※2)(※3)}

| | 第37期 (2024.12) | 第38期 (2025.6) |
|----|-------------------|------------------|
| 低下 | 4物件 | 1物件 |
| 維持 | 27物件 | 32物件 |
| 上昇 | 2物件 | 0物件 |

■ 含み損益率と1口当たりNAVの推移



▶ 期末鑑定評価額

| 物件番号 | エリア | 名称 | 取得価格 | 鑑定評価額 | | 差異(②-①) | | 第38期末 帳簿価額③ | 差異(②-③) | | (単位:百万円) | | | 鑑定評価機関 | |
|------------|-----------------|---------------------|----------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|--------|-----------------|-----------------|---------------|----------|-----------|
| | | | | 第37期末① | 第38期末② | | % | | | % | 直接還元法 第37期末④ | 還元利回り 第38期末⑤ | 差異(⑤-④) pt | | |
| I-1 | I | 大森ベルポートD館 | 22,552 | 25,700 | 25,700 | 0 | 0.0% | 20,138 | 5,561 | 27.6% | 3.7% | 3.7% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 | |
| I-2 | | 芝二丁目ビルディング | 9,450 | 13,700 | 13,700 | 0 | 0.0% | 8,882 | 4,817 | 54.2% | 事務所 3.4% | 事務所 3.4% | 事務所 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| I-3 | | JEI浜松町ビル | 8,350 | 8,780 | 8,760 | ▲ 20 | ▲ 0.2% | 7,885 | 874 | 11.1% | 3.2% | 3.2% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| I-8 | | 赤坂インターシティ | 28,146 | 30,600 | 30,600 | 0 | 0.0% | 26,453 | 4,146 | 15.7% | 2.7% | 2.7% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| I-10 | | 台場ガーデンシティビル | 11,000 | 8,700 | 8,520 | ▲ 180 | ▲ 2.1% | 8,803 | ▲ 283 | ▲ 3.2% | 3.9% | 3.9% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 | |
| I-12 | | 浜離宮インターシティ | 19,080 | 29,100 | 29,300 | 200 | 0.7% | 16,152 | 13,147 | 81.4% | 3.0% | 3.0% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| I-14 | | 興和西新橋ビル | 11,431 | 12,500 | 12,700 | 200 | 1.6% | 11,024 | 1,675 | 15.2% | 2.9% | 2.9% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| I-15 | | マンサード代官山 | 11,420 | 13,000 | 13,100 | 100 | 0.8% | 10,998 | 2,101 | 19.1% | 2.9% | 2.9% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| I-16 | | 赤坂インターシティAIR | 6,590 | 7,950 | 7,950 | 0 | 0.0% | 6,373 | 1,576 | 24.7% | 2.6% | 2.6% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| I-17 | | BIZCORE赤坂見附 | 6,200 | 5,890 | 5,900 | 10 | 0.2% | 6,078 | ▲ 178 | ▲ 2.9% | 3.0% | 3.0% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| I-18 | | BIZCORE神保町 | 10,200 | 9,870 | 9,940 | 70 | 0.7% | 9,835 | 104 | 1.1% | 3.3% | 3.3% | 0.0 | 谷澤総合鑑定所 | |
| I-19 | | BIZCORE渋谷 | 6,640 | 7,090 | 7,260 | 170 | 2.4% | 6,566 | 693 | 10.6% | 3.1% | 3.1% | 0.0 | 谷澤総合鑑定所 | |
| I-20 | | BIZCORE築地 | 9,800 | 10,200 | 10,200 | 0 | 0.0% | 9,730 | 469 | 4.8% | 3.4% | 3.4% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| I-21 | | 大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ | 13,100 | 13,400 | 13,400 | 0 | 0.0% | 12,819 | 580 | 4.5% | 3.2% | 3.2% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 | |
| I-22 | | アークヒルズフロントタワー | 17,250 | 17,300 | 17,300 | 0 | 0.0% | 16,982 | 317 | 1.9% | 3.2% | 3.2% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| II-1 | | II | NHK名古屋放送センタービル | 5,610 | 6,370 | 5,060 | ▲ 1,310 | ▲ 20.6% | 5,541 | ▲ 481 | ▲ 8.7% | 3.9% | 3.9% | 0.0 | 日本不動産研究所 |
| II-4 | | | グランフロント大阪(うめきた広場・南館) | 9,518 | 10,200 | 10,500 | 300 | 2.9% | 9,601 | 898 | 9.4% | 3.1% | 3.1% | 0.0 | 日本ヴァリュアーズ |
| II-5 | | | グランフロント大阪(北館) | 7,632 | 7,740 | 8,170 | 430 | 5.6% | 7,615 | 554 | 7.3% | 3.2% | 3.2% | 0.0 | 日本ヴァリュアーズ |
| III-1 | | III | 武蔵小杉タワープレイス | 13,890 | 21,900 | 21,900 | 0 | 0.0% | 12,223 | 9,676 | 79.2% | 3.8% | 3.8% | 0.0 | 日本不動産研究所 |
| III-5 | | | 川崎日進町ビルディング | 4,725 | 3,490 | 3,520 | 30 | 0.9% | 4,315 | ▲ 795 | ▲ 18.4% | 4.8% | 4.8% | 0.0 | 日本ヴァリュアーズ |
| III-7 | | | JEI両国ビル | 2,550 | 2,850 | 2,980 | 130 | 4.6% | 2,391 | 588 | 24.6% | 4.1% | 4.1% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 |
| III-11 | | | コアシティ立川 | 6,500 | 10,200 | 10,200 | 0 | 0.0% | 5,881 | 4,318 | 73.4% | 3.8% | 3.8% | 0.0 | 日本不動産研究所 |
| III-12 | 日石横浜ビル | | 24,500 | 30,700 | 30,700 | 0 | 0.0% | 20,967 | 9,732 | 46.4% | 3.4% | 3.4% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| III-13 | 横浜弁天通第一生命ビルディング | | 640 | 767 | 827 | 60 | 7.8% | 732 | 94 | 12.9% | 4.1% | 4.1% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| III-14 | 新横浜アリーナ通りビル | | 2,077 | 2,170 | 2,180 | 10 | 0.5% | 2,132 | 47 | 2.2% | 3.6% | 3.5% | ▲ 0.1 | 日本不動産研究所 | |
| IV-3 | IV | | JEI広島八丁堀ビル | 2,760 | 4,430 | 4,570 | 140 | 3.2% | 2,943 | 1,626 | 55.2% | 4.1% | 4.1% | 0.0 | 日本不動産研究所 |
| IV-4 | | | SE札幌ビル | 5,500 | 12,400 | 12,400 | 0 | 0.0% | 4,847 | 7,552 | 155.8% | 4.1% | 4.1% | 0.0 | 中央不動産鑑定所 |
| IV-5 | | | 青葉通プラザ | 2,120 | 4,490 | 4,490 | 0 | 0.0% | 2,446 | 2,043 | 83.5% | 4.1% | 4.1% | 0.0 | 日本不動産研究所 |
| IV-6 | | 大和南森町ビル | 4,410 | 5,470 | 5,420 | ▲ 50 | ▲ 0.9% | 4,241 | 1,178 | 27.8% | 4.4% | 4.4% | 0.0 | 大和不動産鑑定 | |
| IV-7 | | JEI那覇ビル | 1,380 | 2,160 | 2,260 | 100 | 4.6% | 1,657 | 602 | 36.3% | 4.6% | 4.6% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| IV-8 | | 広島第一生命OSビルディング | 2,780 | 3,760 | 3,850 | 90 | 2.4% | 2,866 | 983 | 34.3% | 4.1% | 4.1% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| IV-9 | | 仙信ビル | 1,580 | 1,580 | 1,570 | ▲ 10 | ▲ 0.6% | 1,711 | ▲ 141 | ▲ 8.3% | 4.2% | 4.2% | 0.0 | 谷澤総合鑑定所 | |
| IV-10 | | 札幌大手町ビル | 4,069 | 4,571 | 4,634 | 63 | 1.4% | 4,267 | 366 | 8.6% | 3.8% | 3.8% | 0.0 | 日本不動産研究所 | |
| 合計 | | | 293,451 | 349,028 | 349,561 | 533 | 0.2% | 275,111 | 74,449 | 27.1% | 3.4% | 3.4% | ▲ 0.0 | - | |
| エリア I 合計 | | | 191,209 | 213,780 | 214,330 | 550 | 0.3% | 178,725 | 35,604 | 19.9% | 3.2% | 3.2% | 0.0 | - | |
| エリア II 合計 | | | 22,761 | 24,310 | 23,730 | ▲ 580 | ▲ 2.4% | 22,759 | 970 | 4.3% | 3.3% | 3.3% | 0.0 | - | |
| エリア III 合計 | | | 54,882 | 72,077 | 72,307 | 230 | 0.3% | 48,643 | 23,663 | 48.6% | 3.7% | 3.7% | ▲ 0.0 | - | |
| エリア IV 合計 | | | 24,599 | 38,861 | 39,194 | 333 | 0.9% | 24,981 | 14,212 | 56.9% | 4.1% | 4.1% | 0.0 | - | |
| 合計 | | | 293,451 | 349,028 | 349,561 | 533 | 0.2% | 275,111 | 74,449 | 27.1% | 3.4% | 3.4% | ▲ 0.0 | - | |

(※1) 「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約および一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第37-38期末を価格時点とする各鑑定評価機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(※2) 第38期取得物件については、第37期末鑑定評価額欄に取得時の鑑定評価額を記載しています。

損益計算書

(単位:百万円)

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

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

貸借対照表

(単位:百万円)

| 資産の部 | | | | | 負債純資産の部 | | | | | | |
|------------------|-------------------|-------|------------------|-------|---------|-----------------|-------------------|-------|------------------|-------|---------|
| | 第37期 (2024.12) | | 第38期 (2025.6) | | 増減 | | 第37期 (2024.12) | | 第38期 (2025.6) | | 増減 |
| (資産の部) | 構成比(%) | | 構成比(%) | | | (負債の部) | 構成比(%) | | 構成比(%) | | |
| I. 流動資産 | 25,966 | 8.8 | 17,409 | 5.9 | ▲ 8,557 | I. 流動負債 | 25,294 | 8.6 | 31,316 | 10.6 | 6,022 |
| 現金及び預金 | 12,835 | | 4,332 | | ▲ 8,503 | 営業未払金 | 1,334 | | 1,094 | | ▲ 239 |
| 信託現金及び信託預金 | 12,301 | | 11,300 | | ▲ 1,000 | 短期借入金 | - | | 6,800 | | 6,800 |
| 営業未収入金 | 431 | | 417 | | ▲ 14 | 1年内償還予定の投資法人債 | 5,000 | | 5,000 | | - |
| その他 | 398 | | 1,359 | | 960 | 1年内返済予定の長期借入金 | 17,510 | | 17,660 | | 150 |
| | | | | | | 未払金 | 460 | | 486 | | 26 |
| | | | | | | 未払消費税等 | 721 | | - | | ▲ 721 |
| | | | | | | その他 | 268 | | 275 | | 6 |
| II. 固定資産 | 269,192 | 91.1 | 278,191 | 94.1 | 8,999 | II. 固定負債 | 120,968 | 41.0 | 118,582 | 40.1 | ▲ 2,386 |
| 1. 有形固定資産 | 257,535 | 87.2 | 271,339 | 91.7 | 13,803 | 投資法人債 | 38,000 | | 38,000 | | - |
| 不動産 | 16,423 | | 16,524 | | 100 | 長期借入金 | 69,090 | | 65,940 | | ▲ 3,150 |
| 信託不動産 | 241,009 | | 254,695 | | 13,685 | 預り敷金及び保証金 | 1,253 | | 1,180 | | ▲ 73 |
| 建設仮勘定 | 102 | | 119 | | 17 | 信託預り敷金及び保証金 | 12,625 | | 13,462 | | 837 |
| 2. 無形固定資産 | 3,777 | 1.3 | 3,774 | 1.3 | ▲ 3 | 負債合計 | 146,263 | 49.5 | 149,899 | 50.7 | 3,636 |
| 借地権 | 1,721 | | 1,721 | | - | (純資産の部) | | | | | |
| 信託借地権 | 1,976 | | 1,976 | | - | I. 投資主資本 | 149,074 | 50.5 | 145,865 | 49.3 | ▲ 3,209 |
| その他 | 79 | | 76 | | ▲ 3 | 1. 出資総額(純額) | 143,907 | 48.7 | 139,907 | 47.3 | ▲ 3,999 |
| 3. 投資その他の資産 | 7,878 | 2.7 | 3,078 | 1.0 | ▲ 4,800 | 2. 剰余金 | 5,167 | | 5,957 | | 790 |
| 投資有価証券 | 5,201 | | 86 | | ▲ 5,115 | 任意積立金(圧縮積立金) | 1,424 | 0.5 | 1,506 | 0.5 | 82 |
| 長期前払費用 | 1,047 | | 992 | | ▲ 54 | 当期未処分利益 | 3,742 | 1.3 | 4,451 | 1.5 | 708 |
| その他 | 1,629 | | 1,998 | | 368 | 純資産合計 | 149,074 | 50.5 | 145,865 | 49.3 | ▲ 3,209 |
| III. 繰延資産 | 179 | 0.1 | 164 | 0.1 | ▲ 14 | 負債純資産合計 | 295,338 | 100.0 | 295,765 | 100.0 | 426 |
| 投資法人債発行費 | 179 | | 164 | | ▲ 14 | | | | | | |
| 資産合計 | 295,338 | 100.0 | 295,765 | 100.0 | 426 | | | | | | |

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

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

■キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

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

(※)金額については、百万円未満を切り捨てています。

■金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

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

》 主な財務指標

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

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

有利子負債の状況

■金融機関別借入金残高一覧(第38期末現在)

| 借入先 | 残高 (百万円) | 金融機関別 シェア |
|------------|-------------|--------------|
| みずほ銀行 | 22,585 | 25.0% |
| 日本政策投資銀行 | 12,800 | 14.2% |
| 三菱UFJ銀行 | 12,005 | 13.3% |
| 三井住友銀行 | 8,270 | 9.1% |
| みずほ信託銀行 | 7,807 | 8.6% |
| 農林中央金庫 | 7,412 | 8.2% |
| 第一生命保険 | 6,000 | 6.6% |
| りそな銀行 | 3,400 | 3.8% |
| 損害保険ジャパン | 2,500 | 2.8% |
| あおぞら銀行 | 2,500 | 2.8% |
| 三井住友信託銀行 | 1,620 | 1.8% |
| 東京海上日動火災保険 | 1,500 | 1.7% |
| 福岡銀行 | 1,000 | 1.1% |
| 信金中央金庫 | 1,000 | 1.1% |
| 借入金 計 | 90,400 | 100.0% |

(※)網掛けはスポンサー等

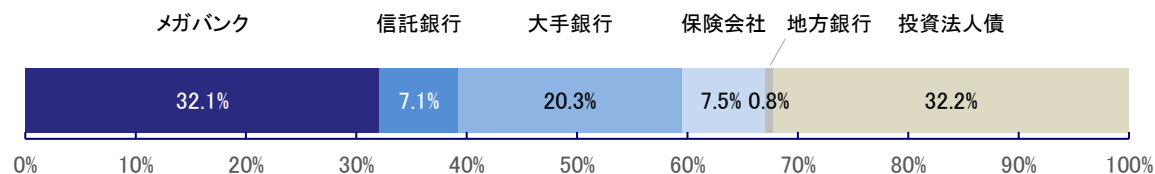
■投資法人債の状況(第38期末現在)

| 発行名 | 償還期限 | 残高 (百万円) | 利率 | 期間 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|--------|-----|
| 第8回無担保投資法人債 | 2025年9月9日 | 5,000 | 1.030% | 10年 |
| 第9回無担保投資法人債 | 2026年10月27日 | 2,000 | 0.450% | 10年 |
| 第11回無担保投資法人債 | 2027年4月23日 | 7,000 | 0.650% | 10年 |
| 第13回無担保投資法人債 | 2033年4月20日 | 2,000 | 0.950% | 15年 |
| 第14回無担保投資法人債 (JEIグリーン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 | | 43,000 | | |

■コミットメントラインの状況(第38期末現在)

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

■有利子負債の調達先の属性



投資主の状況

| 所有者区分 | 投資口 | | | | 構成比率 増減 |
|------------------|--------------------|--------|-------------------|--------|------------|
| | 第37期末 (2024.12) | | 第38期末 (2025.6) | | |
| | 口数 (口) | 構成比率 | 口数 (口) | 構成比率 | |
| 金融機関 (証券会社含む) | 898,331 | 68.0% | 869,960 | 67.4% | ▲0.6pt |
| その他国内法人 | 169,169 | 12.8% | 168,929 | 13.1% | 0.3pt |
| 外国法人等 | 192,975 | 14.6% | 191,382 | 14.8% | 0.2pt |
| 個人 | 61,139 | 4.6% | 60,216 | 4.7% | 0.1pt |
| 合計 | 1,321,614 | 100.0% | 1,290,487 | 100.0% | - |

| 投資主 | | | | |
|--------------------|--------|-------------------|--------|------------|
| 第37期末 (2024.12) | | 第38期末 (2025.6) | | 構成比率 増減 |
| 人数 (人) | 構成比率 | 人数 (人) | 構成比率 | |
| 131 | 1.9% | 123 | 1.8% | ▲0.1pt |
| 160 | 2.3% | 163 | 2.4% | 0.1pt |
| 215 | 3.1% | 218 | 3.2% | 0.1pt |
| 6,442 | 92.7% | 6,257 | 92.5% | ▲0.2pt |
| 6,948 | 100.0% | 6,761 | 100.0% | - |

スポンサー等2社が所有する投資口の比率: 12.0%

| 順位 | 名称 | 所有投資口数 (口) | 構成比率 |
|----|---|---------------|-------|
| 1 | 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 377,040 | 29.2% |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 235,458 | 18.2% |
| 3 | 日鉄興和不動産株式会社 | 134,427 | 10.4% |
| 4 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 61,535 | 4.8% |
| 5 | 第一生命保険株式会社 | 20,660 | 1.6% |
| 6 | STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 18,665 | 1.4% |
| 7 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 | 16,267 | 1.3% |
| 8 | 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 11,318 | 0.9% |
| 9 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 10,877 | 0.8% |
| 10 | 株式会社日本カストディ銀行(信託口4) | 10,365 | 0.8% |
| | 合計 | 896,612 | 69.5% |

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

ポー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 (%) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 98.8 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| PML (%) | 4.5 | 5.8 | 7.9 | 1.8 | 6.3 | 0.2 | 4.7 | 5.3 | 1.9 |
| グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B | S | オフィス部分 S | A | A | S | 住居部分 S オフィス部分 S | A | S | S |

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

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

(※3)「投資比率」には、2025年6月30日時点の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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

ポ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 | 2021年6月 | 2022年8月 | 2023年7月 | 2024年4月 | 2025年4月 | ①2006年6月 ②2014年3月 | ①2020年2月 ②2023年12月 | ①2020年2月 ②2023年12月 |
| 取得価格 (百万円) | 6,200 | 10,200 | 6,640 | 9,800 | 13,100 | 17,250 | 5,610 | 9,518 | 7,632 |
| 投資比率 (%) | 2.1 | 3.5 | 2.3 | 3.3 | 4.5 | 5.9 | 1.9 | 3.2 | 2.6 |
| 期末稼働率 (%) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.7 | 100.0 | 96.2 | 95.9 | 98.1 |
| PML (%) | 5.7 | 7.0 | 5.4 | 5.0 | 1.7 | 1.8 | 4.0 | 3.2 | 3.2 |
| グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B | S | A | S | S | - | - | S | 南館 S うめきた広場 A | S |

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

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

(※3)「投資比率」には、2025年6月30日時点の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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

ポータルフォリオの概要(3)

| 物件番号 | III-1 | III-5 | III-7 | III-11 | III-12 | III-13 | III-14 |
|--------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| 用途 | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス |
| 名称 | 武蔵小杉 タワープレイス | 川崎日進町 ビルディング | JEI両国ビル | コアシティ立川 | 日石横浜ビル | 横浜弁天通 第一生命ビルディング | 新横浜 アリーナ通りビル |
| |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 神奈川県 川崎市 中原区 | 神奈川県 川崎市 川崎区 | 東京都 墨田区 両国 | 東京都 立川市 曙町 | 神奈川県 横浜市 中区 | 神奈川県 横浜市 中区 | 神奈川県 横浜市 港北区 |
| 延床面積 (㎡) | 53,711.13 | 22,141.60 | 5,820.56 | 19,099.27 | 72,116.65 | 2,934.55 | 2,448.57 |
| 建築時期 | 1995年7月 | 1992年4月 | 1996年8月 | 1994年12月 | 1997年5月 | 1986年12月 | 2001年10月 |
| 取得時期 | 2006年6月 | ①2006年6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年4月 | 2006年6月 | 2013年2月 | 2015年4月 | 2018年6月 | 2023年3月 |
| 取得価格 (百万円) | 13,890 | 4,725 | 2,550 | 6,500 | 24,500 | 640 | 2,077 |
| 投資比率 (%) | 4.7 | 1.6 | 0.9 | 2.2 | 8.3 | 0.2 | 0.7 |
| 期末稼働率 (%) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.8 | 100.0 | 86.0 |
| PML (%) | 4.2 | 5.5 | 6.8 | 2.6 | 1.4 | 8.3 | 8.2 |
| グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B | S | S | A | S | S | A | A |

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

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

(※3)「投資比率」には、2025年6月30日時点の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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

ポータルフォリオの概要(4)

| 物件番号 | IV-3 | IV-4 | IV-5 | IV-6 | IV-7 | IV-8 | IV-9 | IV-10 |
|--------------------------------|---|---|---|--|---|---|---|---|
| 用途 | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス |
| 名称 | JEI広島 八丁堀ビル | SE札幌ビル | 青葉通プラザ | 大和南森町ビル | JEI那覇ビル | 広島第一生命 OSビルディング | 仙信ビル | 札幌大手町ビル |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 広島県 広島市 中区 | 北海道 札幌市 北区 | 宮城県 仙台市 青葉区 | 大阪府 大阪市 北区 | 沖縄県 那覇市 久茂地 | 広島県 広島市 南区 | 宮城県 仙台市 青葉区 | 北海道 札幌市 中央区 |
| 延床面積 (㎡) | 9,919.93 | 23,644.22 | 22,737.38 | 12,759.65 | 4,371.94 | 10,696.54 | 2,766.22 | 9,792.75 |
| 建築時期 | 1999年2月 | 1989年3月 | 1996年7月 | 1990年1月 | 1990年6月 | 1989年3月 | 1984年10月 | 1984年4月 |
| 取得時期 | 2012年5月 | 2013年3月 | 2014年2月 | 2014年2月 | 2015年12月 | 2018年6月 | 2019年11月 | 2021年12月 |
| 取得価格 (百万円) | 2,760 | 5,500 | 2,120 | 4,410 | 1,380 | 2,780 | 1,580 | 4,069 |
| 投資比率 (%) | 0.9 | 1.9 | 0.7 | 1.5 | 0.5 | 0.9 | 0.5 | 1.4 |
| 期末稼働率 (%) | 97.3 | 100.0 | 98.8 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 69.0 | 78.5 |
| PML (%) | 0.8 | 0.2 | 0.1未満 | 3.2 | 5.3 | 0.9 | 1.7 | 1.9 |
| グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B | S | A | - | - | A | A | - | - |

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

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

(※3)「投資比率」には、2025年6月30日時点の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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

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。