

2026 年 8 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 佐藤 正浩
 (コード番号：8987)

資産運用会社名
 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 稲垣 修
 問合せ先 経営企画部長 姫野 元治
 TEL.03-5412-7911 (代表)

2026 年 12 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、2026 年 2 月 20 日付「2025 年 12 月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました 2026 年 12 月期 (2026 年 7 月 1 日～2026 年 12 月 31 日) の運用状況の予想について、下記のとおり修正することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 修正の内容

2026 年 12 月期 (2026 年 7 月 1 日～2026 年 12 月 31 日) の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回予想 (A)	11,434 百万円	4,883 百万円	3,887 百万円	3,886 百万円	3,100 円	—
今回修正予想 (B)	13,123 百万円	6,525 百万円	5,530 百万円	5,529 百万円	3,100 円	—
増減額 (B) - (A)	1,688 百万円	1,641 百万円	1,643 百万円	1,643 百万円	0 円	—
増減率	14.8%	33.6%	42.3%	42.3%	0%	—

(注 1) 2026 年 12 月期：予想期末発行済投資口数 1,290,487 口 (別紙記載の前提条件の「発行済投資口数」欄をご参照ください。)

(注 2) 「1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)」については、2026 年 2 月 20 日付「2025 年 12 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した 2026 年 12 月期の運用状況の予想においては、当期純利益から圧縮積立金の一部 (114 百万円) を取り崩して分配することを前提としていましたが、本修正予想では当期純利益から買換特例圧縮積立金の繰入額 (1,529 百万円) を控除し、圧縮積立金の一部 (0 百万円) を取り崩して分配することを前提として計算しています。

2. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ (台場ガーデンシティビル・札幌大手町ビル・浦和 SH ビル)」にて公表いたしましたとおり、3 物件の特定資産の譲渡に伴い、2026 年 2 月 20 日付「2025 年 12 月期 決算短信 (REIT)」で公表した 2026 年 12 月期の予想の修正を行うものです。

なお、2027 年 6 月期の予想につきましては、2026 年 8 月 21 日付公表の「2026 年 6 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

【注記】

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、別紙「2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。
2. 記載未満の数値について、金額は切り捨て、増減率は四捨五入により記載しています。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.excellent-reit.co.jp/>

別紙

2026 年 12 月期（2026 年 7 月 1 日～2026 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件						
運用資産	・2026 年 6 月期末現在の保有物件に加え、下記①及び②の譲渡（総称して、以下「本譲渡」といいます。）を前提としています。 ①BIZCORE 赤坂見附の信託受益権の譲渡（詳細については、2026 年 2 月 20 日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（「赤坂インターシティ AIR（持分追加取得）」・「アクアタウン納屋橋」の取得、「BIZCORE 赤坂見附」の譲渡）」をご参照ください。） ②台場ガーデンシティビルの信託受益権の譲渡及び浦和 SH ビルの不動産の一部譲渡（詳細については、2026 年 8 月 21 日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ（台場ガーデンシティビル・札幌大手町ビル・浦和 SH ビル）をご参照ください。） 【譲渡日（実績及び予定）】 <table> <tr> <td>BIZCORE 赤坂見附</td><td>: 2026 年 7 月 3 日</td></tr> <tr> <td>台場ガーデンシティビル</td><td>: 2026 年 9 月 30 日</td></tr> <tr> <td>浦和 SH ビル</td><td>: 2027 年 3 月 26 日までの、工作物撤去工事完了後</td></tr> </table> ・実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。	BIZCORE 赤坂見附	: 2026 年 7 月 3 日	台場ガーデンシティビル	: 2026 年 9 月 30 日	浦和 SH ビル	: 2027 年 3 月 26 日までの、工作物撤去工事完了後
BIZCORE 赤坂見附	: 2026 年 7 月 3 日						
台場ガーデンシティビル	: 2026 年 9 月 30 日						
浦和 SH ビル	: 2027 年 3 月 26 日までの、工作物撤去工事完了後						
営業収益	・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・本譲渡による不動産等売却益の額は、2026 年 12 月期においては 2,130 百万円が収益計上される見込みです。						
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（2026 年 12 月期に 1,782 百万円）。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しています。 ・維持管理費の額は、2026 年 12 月期においては 1,630 百万円が費用計上される見込みです。 ・固定資産税及び都市計画税等の額は、2026 年 12 月期においては 1,025 百万円が費用計上される見込みです。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています（2026 年 12 月期に 155 百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。						
営業外費用	・営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、2026 年 12 月期に 1,013 百万円を見込んでいます。						
有利子負債	・本書の日付現在、131,100 百万円（借入金 90,100 百万円、投資法人債 41,000 百万円）の有利子負債を有しています。 ・本書の日付現在から 2026 年 12 月期末までに返済期限又は償還期限が到来する投資法人債 2,000 百万円、長期借入金 4,300 百万円については、借換え等を行うことを前提としています。						

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	本書の日付現在の 1,290,487 口を前提としており、2026 年 12 月末までの投資口数に変動がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の額の 90% に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しています。 - 台場ガーデンシティビルの譲渡等により、2026 年 12 月期に計上する不動産売却益 2,130 百万円のうち 1,529 百万円については、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第 65 条の 7）の制度を適用して、「投資法人の計算に関する規則」に定める買換特例圧縮積立金として積み立てることを前提としています。 2026 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、圧縮積立金 0 百万円を取り崩して分配することを前提として計算しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。