



ジャパン エクセレント 投資法人

Japan Excellent, Inc.

第40期(2026年6月期)決算説明資料

2026年8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	6
III. 業績予想	10
IV. 運用状況	14
V. ESGへの取組み	22

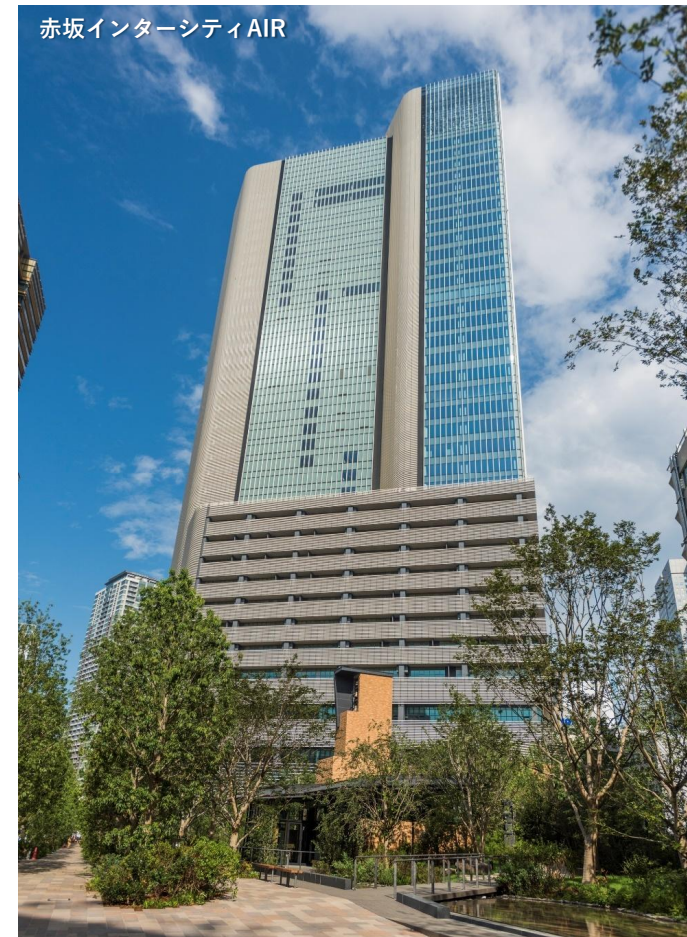
- 参考資料 -

ジャパンエクセレント投資法人の特色	26
Appendix	34

- 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。

第 I 部

今後の成長に向けた運営方針



1. 成長への取組施策

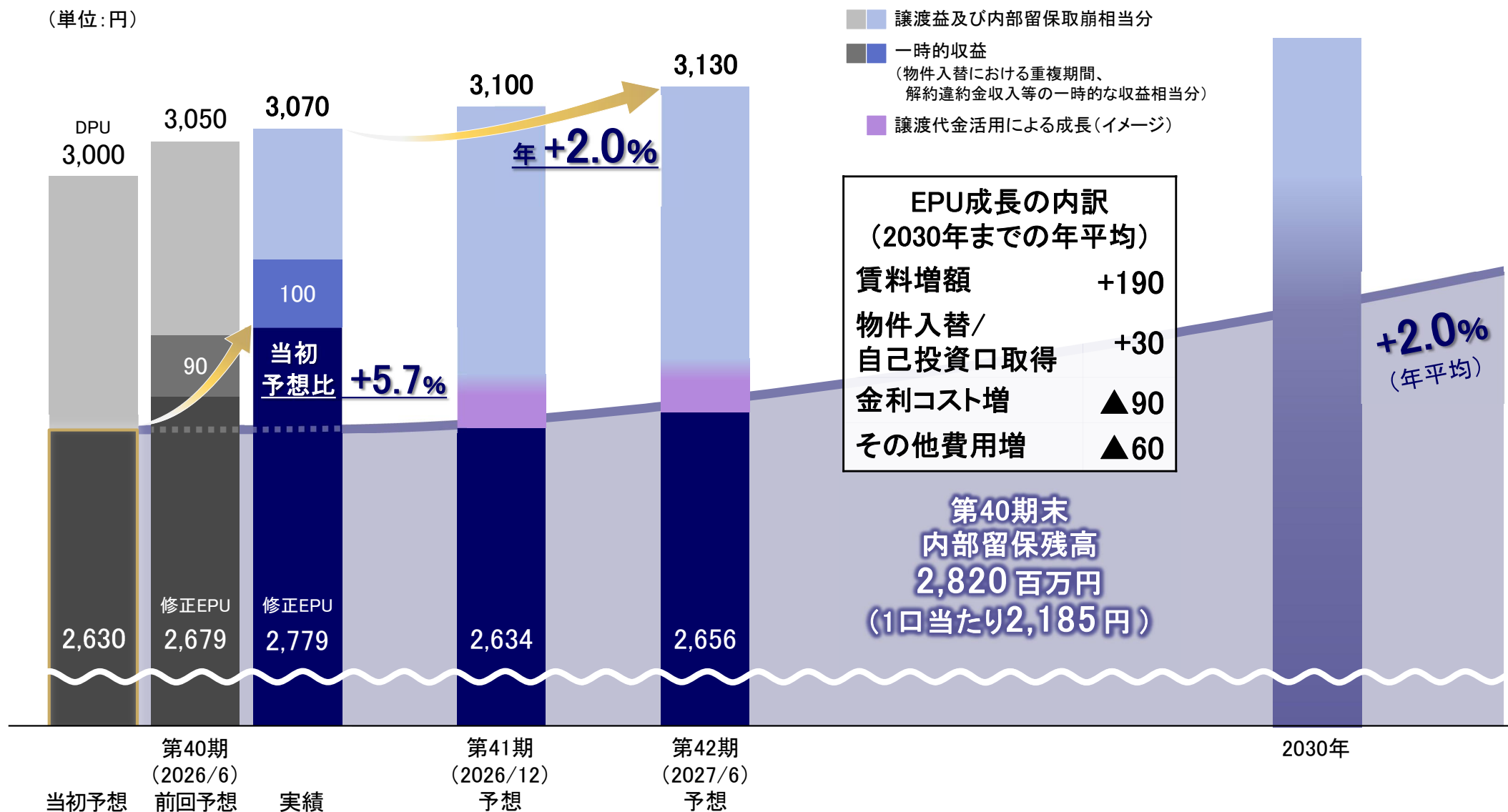
DPU増加に向けたEPUの持続的な成長(年平均2%以上)の実現

	取組方針	取組実績	今後の取組み
外部成長 ポートフォリオの 質的改善	譲渡 低利回り・低成長物件を 中心にポートフォリオの 約1割(300億円)の入替を推進	累計207億円 / 進捗率約70% 台場・札幌大手町 合計130億円 の譲渡決定	ポートフォリオの質的改善に 向けた戦略的な譲渡・入替、 譲渡益還元を継続的に推進
	取得 資本コスト、将来の成長性 を考慮し、厳選取得	累計139億円 / 進捗率約46% 総額約200億円規模の 物件取得を推進中	スポンサーパイプラインも活用し、 資本コストとEPU成長を意識した 厳選取得
内部成長 NOI成長の さらなる加速	入替時 増額率 10%以上	増額率 5.6% (一部ギャッププラス先を除く 10.0%)	増額率 10%以上
	改定時 賃料改定率 2.8%以上 増額割合 40%以上 増額改定率 7%以上	賃料改定率 4.0% 増額割合 69.0% 増額改定率 5.7%	賃料改定率 5%以上 増額割合・増額改定率の さらなる引き上げ
財務・資本戦略 金融コストの抑制 資本効率の向上	長期資金の安定性(平均残存期間3.9年) を活かし、中期調達で金融コスト抑制 投資主価値向上に向けた自己投資口 取得を継続検討	長期資金131億円を 平均3.8年で調達し、 金融コストの上昇を抑制	財務規律を堅持しつつ、機動的 かつ柔軟な調達・返済により、 金融コスト上昇を抑制 成長投資余力を維持しながら 自己投資口取得を随時検討

2. DPU・EPUの成長方針

今後も物件入替による含み益の顕現化を見込み、予想分配金を第41期 3,100円から第42期 3,130円へ引き上げ
譲渡代金を物件取得、自己投資口取得等に活用し、EPUの持続的な成長を目指す

(単位:円)



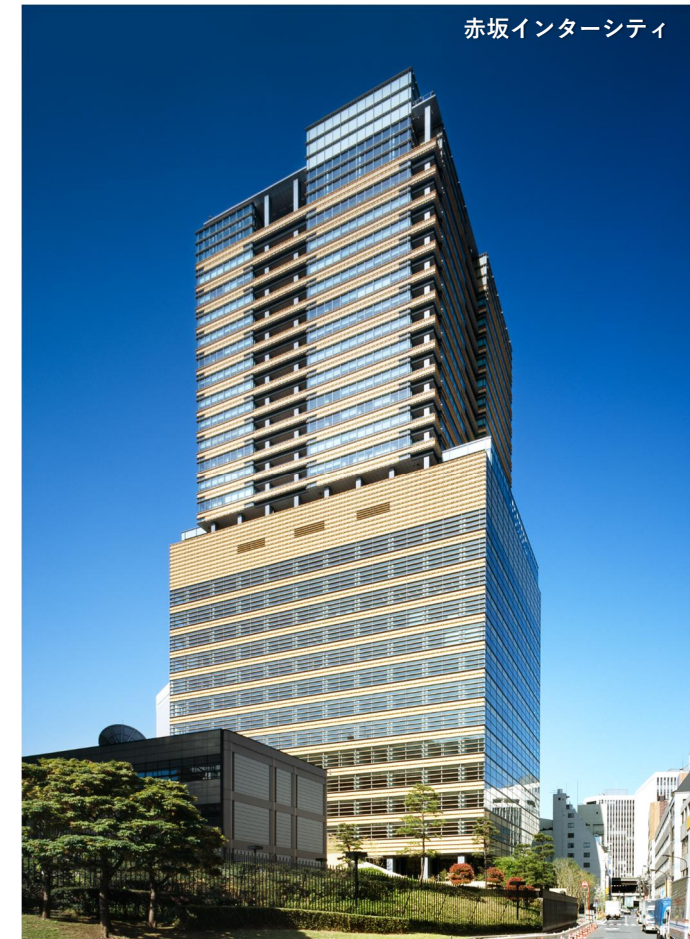
(※1) EPUは1口当たり当期純利益(譲渡益除く)を記載しています。(※2) 修正EPUはEPUから一時的収益を差し引いて算出しています。

Memo



第Ⅱ部

決算実績



1. 第40期(2026年6月期)決算の概要

(百万円)

	第39期 2025年12月期 実績(A)	第40期 2026年6月期 予想(B)	第40期 2026年6月期 実績(C)	第40期実績 前期比 (C)-(A)	第40期実績 前回予想比 (C)-(B)
営業収益	11,672	11,553	11,604	▲ 68	+ 50
賃貸事業収入	10,096	10,100	10,131	+ 34	+ 30
その他賃貸事業収入	1,018	757	789	▲ 229	+ 32
不動産等売却益	557	695	683	+ 126	▲ 11
営業費用	6,515	6,425	6,338	▲ 176	▲ 86
賃貸事業費用	5,799	5,758	5,681	▲ 118	▲ 76
うち減価償却費	1,789	1,843	1,803	+ 14	▲ 39
不動産等売却損	49	-	-	▲ 49	-
販管費	665	667	657	▲ 8	▲ 9
営業利益	5,157	5,128	5,265	+ 108	+ 137
営業外収益	37	74	107	+ 70	+ 33
営業外費用	842	930	972	+ 129	+ 42
経常利益	4,351	4,272	4,400	+ 48	+ 128
当期純利益	4,350	4,271	4,399	+ 48	+ 128
圧縮積立金 (+:取崩 ▲:繰入)	▲ 433	▲ 335	▲ 437	▲ 4	▲ 102
分配金総額	3,917	3,935	3,961	+ 43	+ 25
DPU(円)	3,036	3,050	3,070	+ 34	+ 20
NOI	7,104	6,943	7,043	▲ 61	+ 99
賃貸事業損益	5,315	5,099	5,239	▲ 76	+ 139
内部留保残高	2,382	2,717	2,820	+ 437	+ 102
DPU換算(円)	1,846	2,106	2,185	+ 339	+ 79

● 第39期(2025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	+ 34
①取得・譲渡物件	▲ 15
取得: 浦和SH・神保町追加通期寄与 納屋橋・赤坂インターシティAIR追加 譲渡: 浜松町(45%)・仙信通期寄与 浜松町(55%)	
②既存物件	+ 50
賃貸事業費用	▲ 118
①取得・譲渡物件	▲ 55
②既存物件	▲ 62
水道光熱費	▲ 127
維持管理費	+ 23
修繕費	▲ 14
公租公課	+ 25
減価償却費	+ 27
賃貸事業損益	▲ 76
①取得・譲渡物件	+ 38
②既存物件	▲ 114

● 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	+ 30
賃貸事業費用	▲ 76
水道光熱費	▲ 15
維持管理費	▲ 4
修繕費	+ 8
公租公課	▲ 5
減価償却費	▲ 39

2. 第40期(2026年6月期)決算説明ハイライト

外部成長

資産規模

2,974 億円
(前期比 +69億円)

含み益 / 含み益率

833 億円 / 29.9 %
(前期比 +38億円 / +0.7pt)

1口当たりNAV

178,272 円
(前期比 +3,327円)

内部成長

期末稼働率

98.1 %
(前期比 ▲0.2pt)

賃料改定時 増額割合 / 増額改定率

69.0 % / 5.7 %
(前期比 +22.1pt / +0.6pt)

テナント入替時 賃料増額率

5.6 %
(前期比 ▲9.6pt)

財務戦略

有利子負債 平均残存期間

3.9 年
(前期比 ▲0.3年)

固定金利比率

74.7 %
(前期比 ▲2.6pt)

総資産LTV/ 時価LTV

45.5 % / 35.6 %
(前期比 +1.7pt / +1.2pt)

外部評価

格付(JCR)

AA-(安定的)

GRESB リアルエステイト評価^(※1)

**4 Star
Green Star**
(11年連続)

グリーンビル認証比率^(※2)

87.8 %
(前期比 +0.3pt)

(※1) 2025年GRESBリアルエステイト評価における評価です。
(※2) 2026年6月末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

(百万円)

	第40期 2026年6月期 実績(A)	第41期 2026年12月期 予想(B)	前期比 (B)-(A)	第42期 2027年6月期 予想(C)	前期比 (C)-(B)
営業収益	11,604	13,123	+ 1,519	11,080	▲ 2,043
賃貸事業収入	10,131	10,102	▲ 28	9,975	▲ 127
その他賃貸事業収入	789	890	+ 101	782	▲ 108
不動産等売却益	683	2,130	+ 1,446	323	▲ 1,807
営業費用	6,338	6,598	+ 259	6,308	▲ 289
賃貸事業費用	5,681	5,875	+ 194	5,680	▲ 195
うち減価償却費	1,803	1,782	▲ 21	1,765	▲ 16
販管費	657	722	+ 65	628	▲ 94
営業利益	5,265	6,525	+ 1,259	4,771	▲ 1,753
営業外収益	107	19	▲ 88	19	0
営業外費用	972	1,013	+ 40	1,038	+ 24
経常利益	4,400	5,530	+ 1,130	3,752	▲ 1,777
当期純利益	4,399	5,529	+ 1,130	3,751	▲ 1,777
圧縮積立金(買換特例分含む) (+:取崩 ▲:繰入)	▲ 437	▲ 1,529	▲ 1,091	+ 287	+ 1,816
分配金総額	3,961	4,000	+ 38	4,039	+ 38
DPU(円)	3,070	3,100	+ 30	3,130	+ 30
NOI	7,043	6,899	▲ 143	6,842	▲ 57
賃貸事業損益	5,239	5,117	▲ 121	5,076	▲ 40
内部留保残高 (買換特例分含まない)	2,820	2,820	-	2,533	▲ 287
DPU換算(円)	2,185	2,185	-	1,962	▲ 223

● 第40期実績と第41期予想との比較(B-A)

《主な変動要因》 (百万円)

賃貸事業収入	▲ 28
①取得・譲渡物件	▲ 175
取得: 納屋橋・赤坂インターシティAIR追加通期寄与 譲渡: 浜松町(55%)通期寄与、赤坂見附・台場	
②既存物件	+ 146
賃貸事業費用	+ 194
①取得・譲渡物件	▲ 93
②既存物件	+ 287
水道光熱費	+ 178
維持管理費	+ 38
修繕費	+ 13
公租公課	+ 27
減価償却費	+ 22

● 第41期予想と第42期予想との比較(C-B)

《主な変動要因》 (百万円)

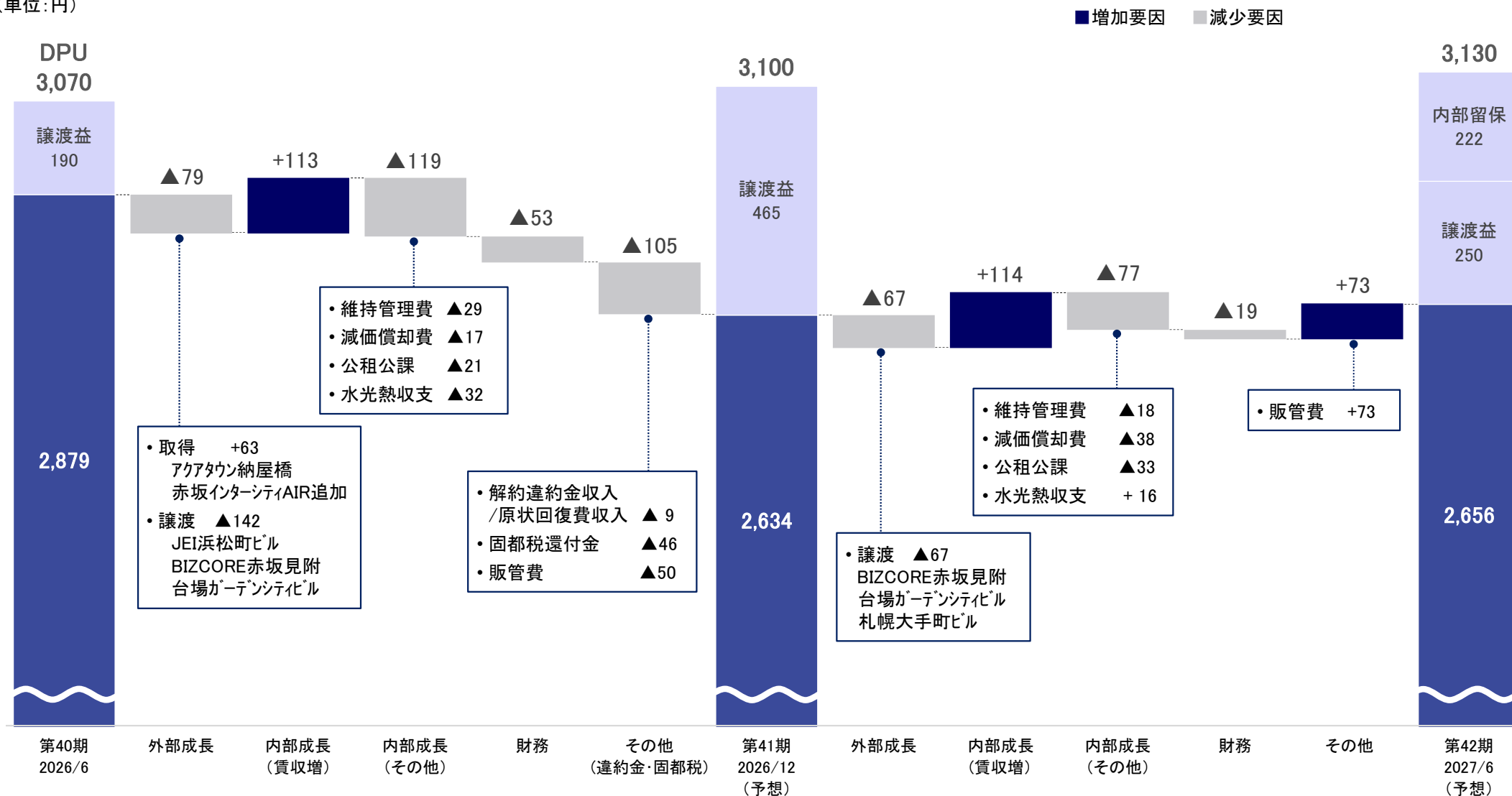
賃貸事業収入	▲ 127
①譲渡物件	▲ 274
譲渡: 赤坂見附・台場通期寄与 札幌大手町	
②既存物件	+ 147
賃貸事業費用	▲ 195
①取得・譲渡物件	▲ 212
②既存物件	+ 17
水道光熱費	▲ 107
維持管理費	+ 23
修繕費	▲ 2
公租公課	+ 43
減価償却費	+ 49

2. DPU・EPUの見通し

マーケット上昇を捉えた積極的な賃料改定により、ベースとなる賃料収入は力強く成長

一方、EPUは先行する物件譲渡の影響で一時的に減少するが、譲渡益と内部留保の戦略的活用でDPUは増額を見込む

(単位:円)



Memo



第Ⅳ部

運用状況



1. 外部成長 (1) 戦略的な物件入替の実施

低利回り・低成長物件の譲渡により譲渡益を確保しつつ、資本コストを意識した戦略的な物件入替を推進

今後も積極的な物件入替により、ポートフォリオの利回り改善・成長性向上を実現、分配金の安定的な成長を目指す

物件譲渡 第39期以降決定総額 207億円

仙信ビル



2025年12月譲渡

BIZCORE赤坂見附



2026年7月譲渡

譲渡益
3億円



2027年1月28日譲渡予定

札幌大手町ビル

譲渡予定価格 : 47億円
鑑定評価額 : 47億円
帳簿価額 : 43億円
償却後NOI利回り : 2.5%
竣工年月 : 1984/4
(築42年)

譲渡益
17億円



2026年9月30日譲渡予定

台場ガーデンシティビル

譲渡予定価格 : 107億円
鑑定評価額 : 83億円
帳簿価額 : 86億円
償却後NOI利回り : 2.7%
含み損益 : ▲ 3.7億円



物件入替



利回り改善
成長性向上

物件取得 第39期以降決定総額 139億円

浦和SHビル



2025年10月取得

赤坂インターシティAIR



2026年3月追加取得

アクアタウン納屋橋



2026年2月27日取得

取得価格 : 60億円
償却後NOI利回り : 3.5%
竣工年月 : 2006/11
(築19年)

低利回り・低成長物件を対象に
譲渡に向けた具体的な取組を
着実に推進中



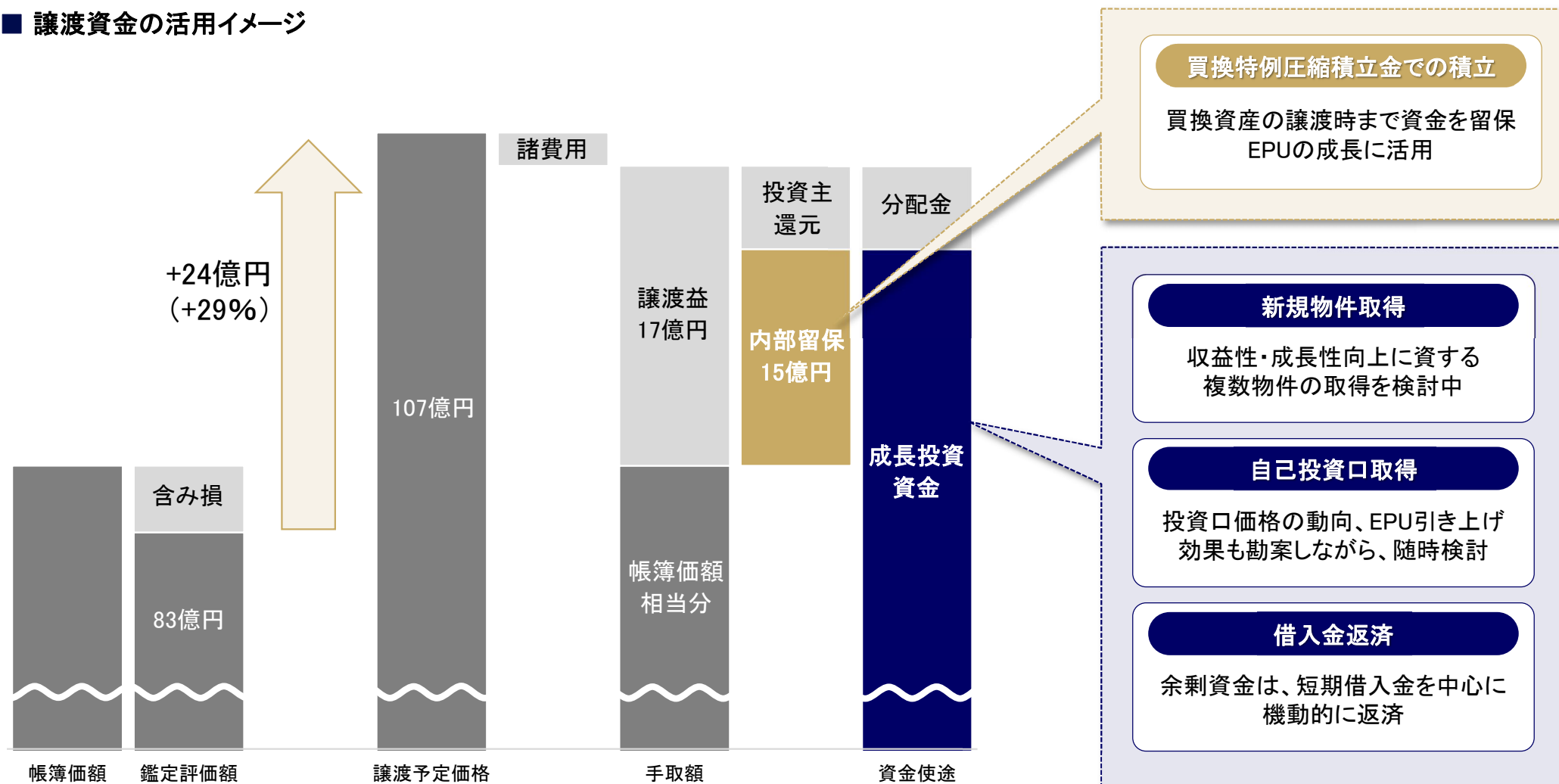
収益性・成長性のより高い物件取得を
主軸に、譲渡代金を機動的かつ柔軟に
活用することを検討

(※1) 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。(※2) 鑑定評価額、帳簿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。(※3) 譲渡益は、譲渡予定価格等に基づく想定値であり、確定したものではありません。なお、本資料における譲渡益に関する記載は、特段の記載がない限り、同様の前提に基づく想定値です。(※4) 物件取得総額は各取得物件の取得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。(※5) 取得資産の償却後NOI利回りは取得年度の特種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。

1. 外部成長 (2) 台場ガーデンシティビルの譲渡代金の活用

含み損を抱えていた台場ガーデンシティビルを、鑑定評価額を29%上回る価格で譲渡し、17億円の譲渡益を見込む
譲渡益のうち15億円を内部留保し、中長期的なEPU成長に向けた機動的かつ柔軟な活用を検討

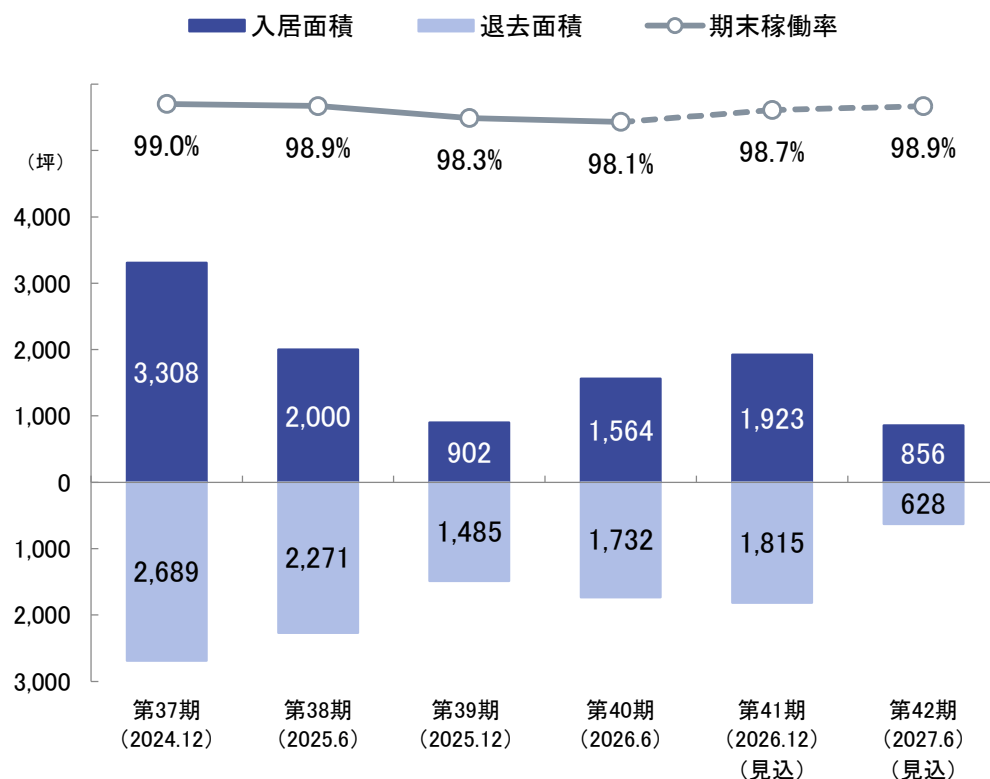
■ 譲渡資金の活用イメージ



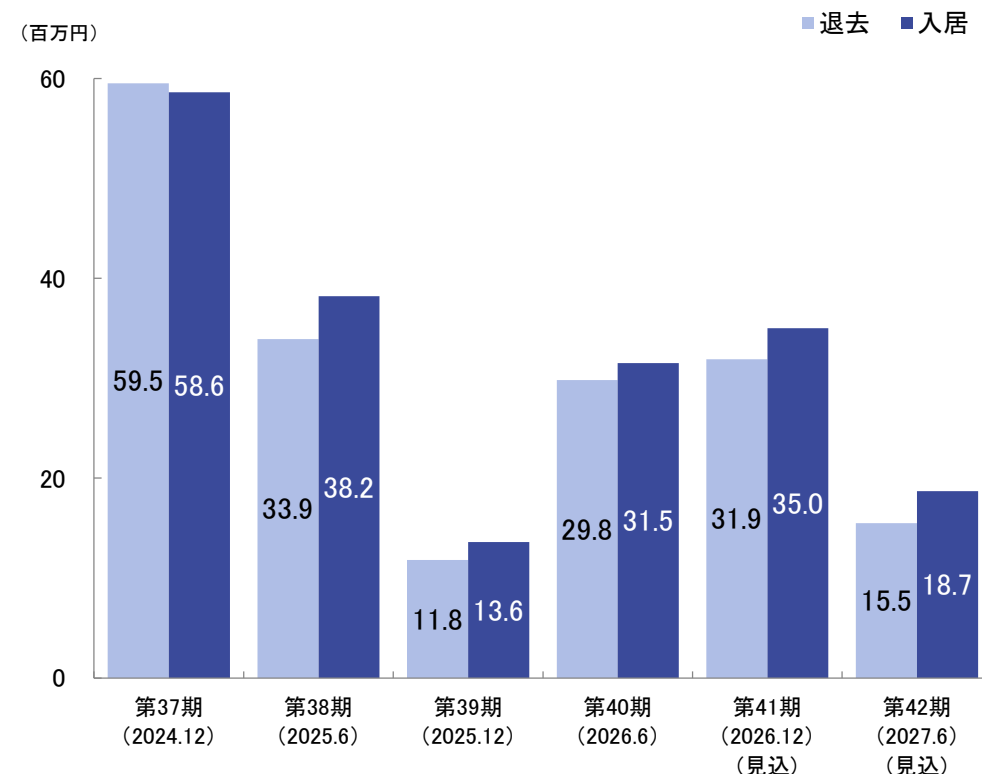
2. 内部成長 (1) 賃料の状況① (入居・退去)

第40期末稼働率は98.1%、入替時の増額率は5.6%、一部の賃料ギャッププラス先の退去影響を除くと10%以上を達成
第41期以降も高稼働を維持し、増額率はギャッププラス先を含め平均10%以上を見込む

■ 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	98.5%	99.0%	98.4%	97.9%	98.5%	99.0%
退去率	2.9%	2.7%	1.6%	2.0%	2.1%	0.8%

増額率	▲1.6%	12.7%	15.2%	5.6% (10.0%) ^(※3)	9.7% (15.0%) ^(※3)	20.5%
-----	-------	-------	-------	---------------------------------	---------------------------------	-------

(※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、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。

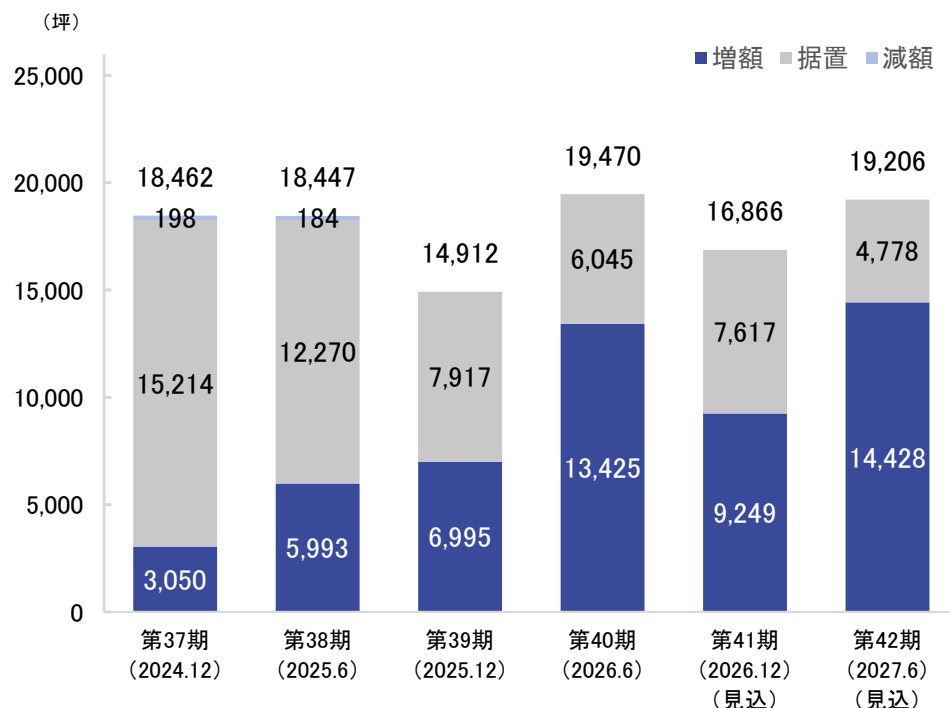
(※2) 大崎ブライトタワー・プラザ・グランフロント大阪・住居については、各項目の数値に算入していません。

(※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。

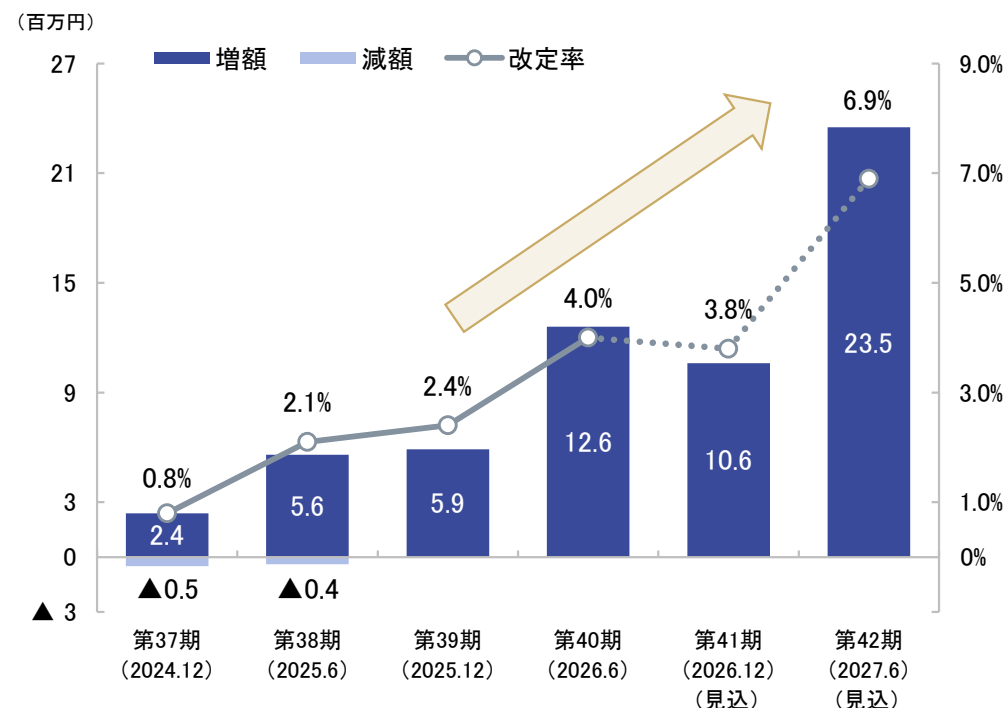
2. 内部成長 (1)賃料の状況② (賃料改定)

第40期の増額改定面積は13,425坪(前期比+6,430坪、計画比+2,164坪)、増額改定割合は69.0%(前期比+22.1pt、計画比+2.0pt)
今後のマーケット賃料の上昇を見据えた目標水準を設定し、積極的な増額交渉を通じて、賃料改定率5%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	16.5%	32.5%	46.9%	69.0%	54.8%	75.1%
減額割合	1.0%	1.0%	—	—	—	—
据置割合	82.5%	66.5%	53.1%	31.0%	45.2%	24.9%

(※1) 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) 譲渡が決定した台場ガーデンシティビルについては、第41期、第42期の各項目の数値に算入していません。

(※3) 譲渡が決定した札幌大手町ビルについては、第42期の各項目の数値に算入していません。

増額改定率	6.1%	6.8%	5.1%	5.7%	7.0%	9.2%
減額改定率	12.0%	7.6%	—	—	—	—
賃料改定率	0.8%	2.1%	2.4%	4.0%	3.8%	6.9%

(※4) 第41期、第42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。

(※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。

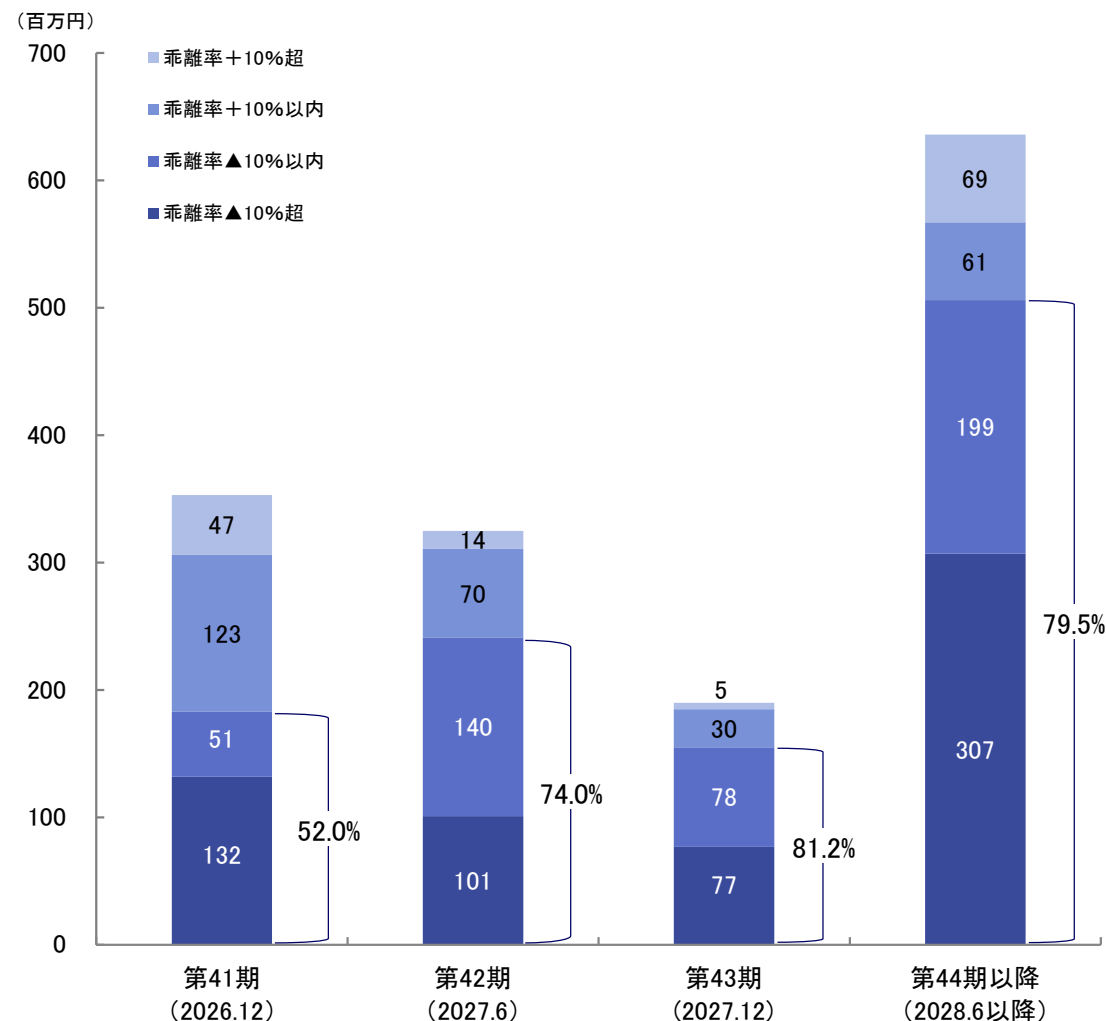
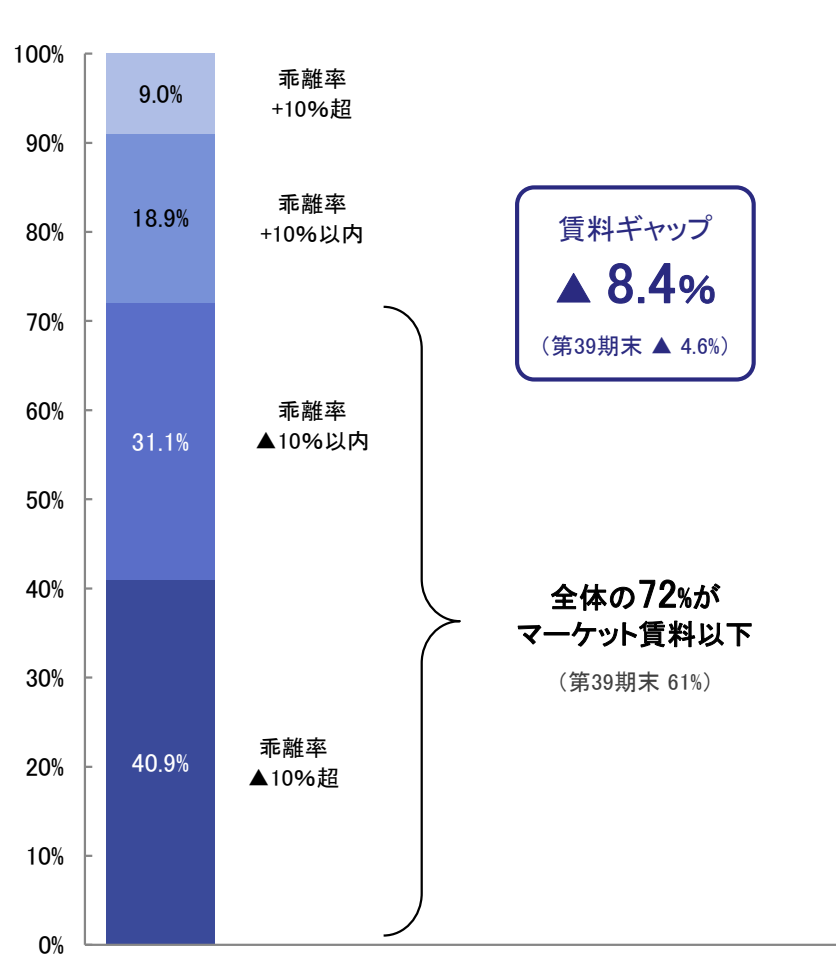
(※6) 賃料改定時期が更新期と異なる区画については賃料改定を行った期の集計対象とし、更新期以降に据置が確定した区画については確定した期の集計対象としています。

2. 内部成長 (2)賃料ギャップの状況

マーケット賃料の上昇により賃料ギャップは2025年12月末の▲4.6%から▲8.4%とマイナスギャップが拡大
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40期末現在・月額賃料ベース)

■ 更新期別月額賃料(第40期末現在)



(※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、台場ガーデンシティビル、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. 財務戦略

長期資金の安定性(平均残存期間3.9年)を基盤とし、短期借入や変動金利による調達を柔軟に組み合わせることで、金融コストの増加を抑制

■ 第40期(2026年6月期)の調達実績

	調達額	平均調達期間	平均調達金利
物件取得に伴う新規調達	85.0億円	1.0年	1.37%
借換	101.5億円	3.5年	2.35%
投資法人債	30.0億円	5.0年	2.44%
合計	216.5億円	2.7年	1.97%

■ グリーンファイナンス

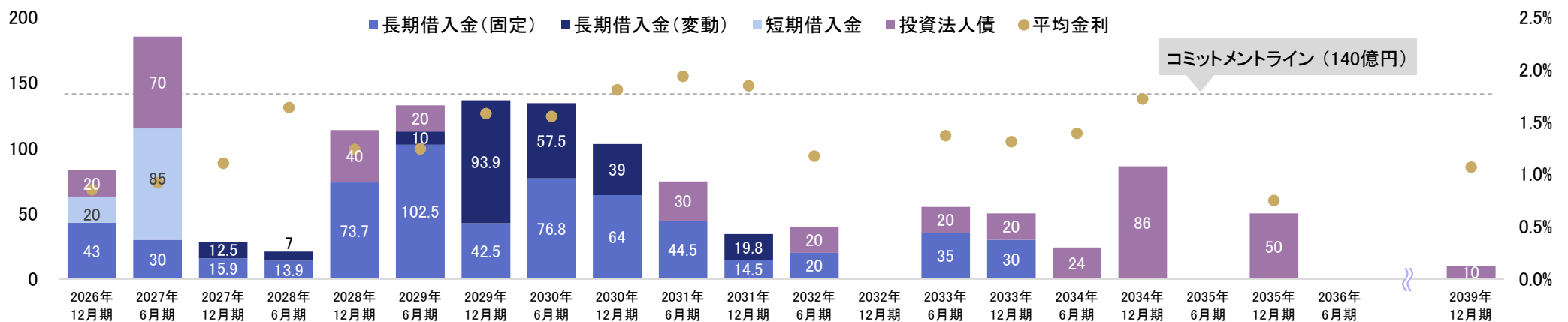
	第39期末 (2025.12末)	第40期末 (2026.6末)	前期比	比率
グリーンボンド	196.0億円	226.0億円	+30億円	16.6%
グリーンローン	213.9億円	213.9億円	-	15.7%
合計	409.9億円	439.9億円	+30億円	32.3%

■ 有利子負債の状況

		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)	第40期末 (2026.6末)	前期比
有利子負債残高		1,386億円	1,296億円	1,334億円	1,276億円	1,361億円	+85億円
有利子負債平均残存期間		4.0年	4.6年	4.3年	4.2年	3.9年	▲0.3年
有利子負債平均金利		0.74%	0.93%	1.00%	1.13%	1.36%	+0.23pt
固定金利比率		67.8%	78.4%	74.1%	77.3%	74.7%	▲2.6pt
LTV	総資産ベース	45.6%	43.9%	45.1%	43.8%	45.5%	+1.7pt
	時価ベース	36.9%	35.2%	36.0%	34.4%	35.6%	+1.2pt

■ 各期返済金額と有利子負債平均金利 (2026年6月末時点)

(億円)



Memo



第Ⅴ部

ESGへの取組み



> 1. 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）

2020年7月署名（資産運用会社）



■ TCFD

（気候関連財務情報開示タスクフォース）

2021年6月TCFD提言へ賛同



■ 21世紀金融行動原則

2021年6月署名（資産運用会社）



外部評価

■ GRESB

GRESB リアルエステイト評価

4 Star

Green Star（11年連続）



環境認証

■ 環境認証の取得状況（2026年6月末時点）

環境認証取得物件数	環境認証取得割合 （賃貸可能面積ベース）
29 物件	87.8 %

（※）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不動産評価認証



認証合計 29 物件

Sランク 19

Aランク 10

■ BELS評価



認証合計 4 物件

★★★★★ 1
★★★★ 2
★★★ 1

■ LEED



赤坂インターシティAIR

Platinum (O+M) 認証
最高ランク取得



2. 環境(Environment)

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

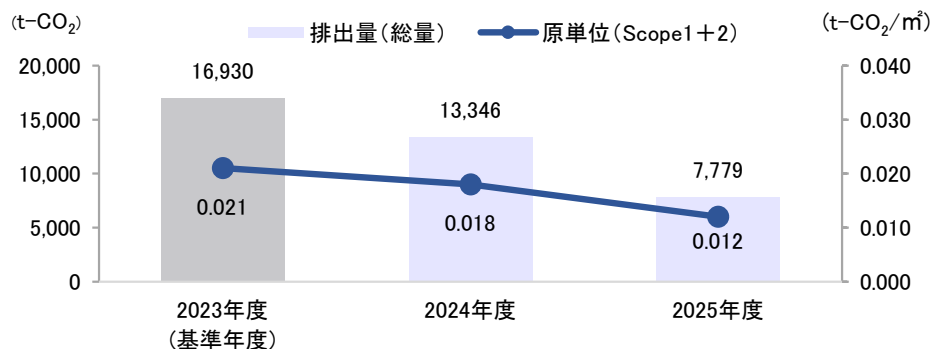
■ CO₂排出量

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

		2023年度 (基準年度)	2024年度	2025年度
排出量 (t-CO ₂)	総量	16,930	13,346	7,779
	Scope1	2,349	2,434	1,779
	Scope2	8,291	6,456	3,904
	Scope3	6,290	4,456	2,094
原単位 (t-CO ₂ /㎡)	総量	0.034	0.027	0.016
	Scope1+2	0.021	0.018	0.012
基準年度比 Scope1+2 原単位削減率(%)		—	▲16.7	▲45.3



(※1) 既存目標達成により、2025年3月に改定した目標です。

(※2) 過去の実績値について対象範囲、計算方法等の見直しにより遡及して修正する場合があります。

(※3) CO₂排出量、エネルギー消費量、水使用量については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

	2023年度 (基準年度)	2024年度	2025年度
総量 (MWh)	102,346	101,774	94,804
原単位 (kWh/㎡)	210.5	208.8	199.9
基準年度比 原単位削減率 (%)	—	▲0.8	▲5.1

■ 水消費量

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)

水消費量実績

	2023年度 (基準年度)	2024年度	2025年度
総量 (1,000㎥)	305	308	314
原単位 (㎥/㎡)	0.62	0.63	0.66
基準年度比 原単位削減率 (%)	—	0.8	5.6

本投資法人のwebサイトにてESGへの取組みを開示しています

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



3. 社会(Social) 及び ガバナンス(Governance)

社会(Social)

テナント満足度向上への取組み

✓ 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

従業員の働きがい向上への取組み

✓ 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
- ・出産育児・介護休暇制度
- ・資格取得支援制度、研修制度

ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進

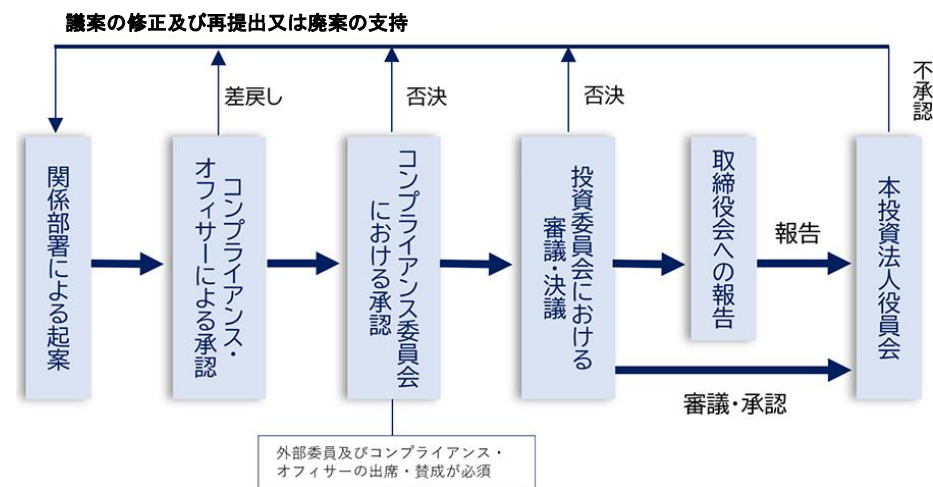
✓ 役員のダイバーシティの推進

2025年11月に女性監督役員(奈良橋 美香)を選任

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



> 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

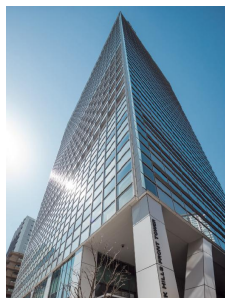


(※) 上記の各スポンサーの出資比率は、本資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社に対する出資比率です。

■ スポンサーからの取得物件例



赤坂インターシティAIR
2017年竣工



アークヒルズフロントタワー
2011年竣工



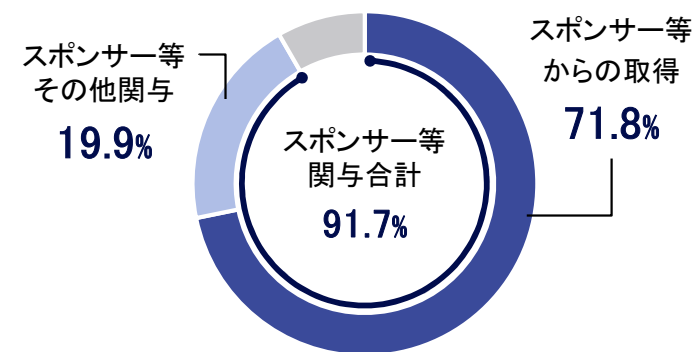
BIZCORE渋谷
2020年竣工



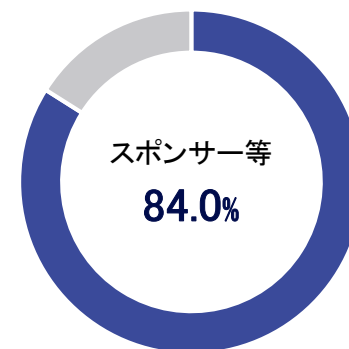
武蔵小杉タワープレイス
1995年竣工

■ 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. 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



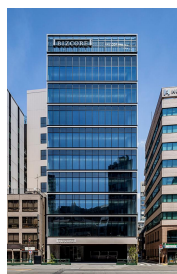
オークラ プレステージタワー
2019年竣工



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



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シャルホテル事業「&Here」を展開

INTERCITY

BIZCORE

WORK AND
WONDER
WAW

Life Design with
LIVIO

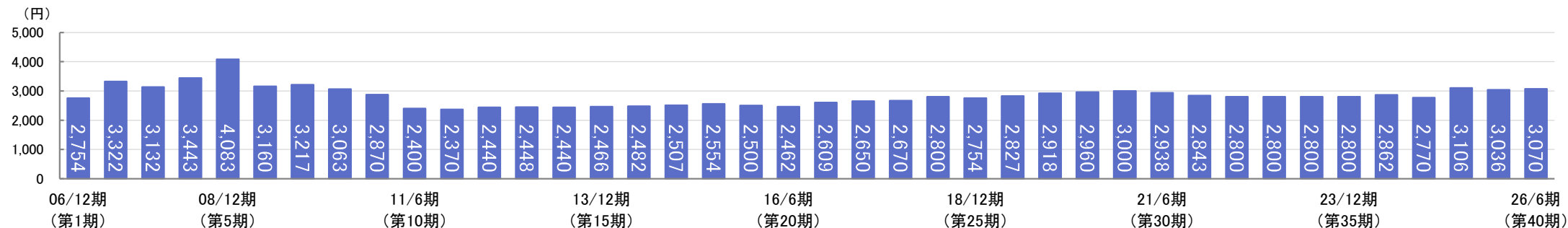
HOMAT

LOGIFRONT

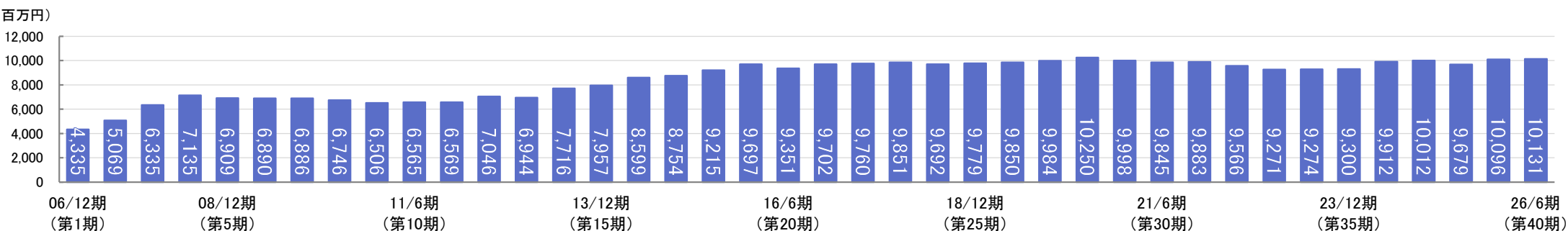
&Here

3. トラックレコード

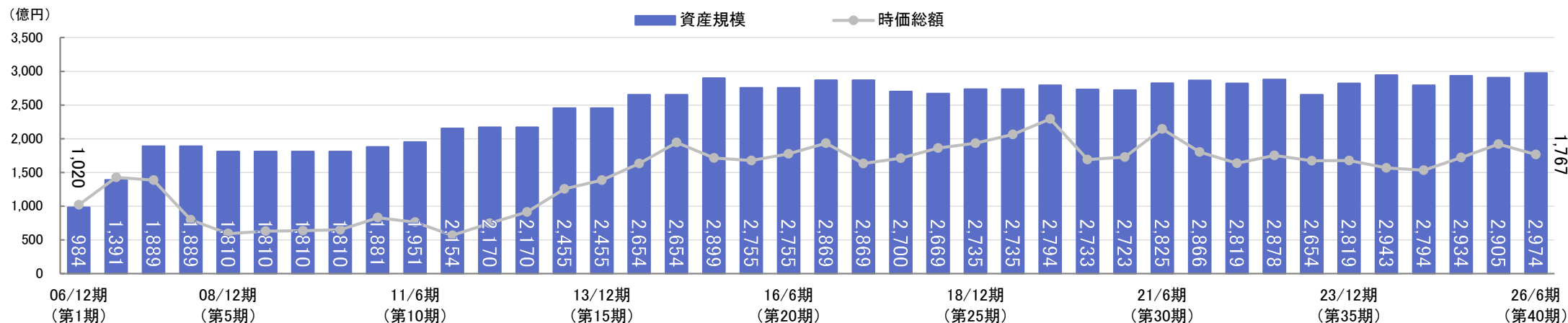
1口当たり分配金(※1)



賃貸事業収入



資産規模・時価総額(※2)



物件数	14	18	20	20	18	18	18	18	19	19	23	24	24	28	28	30	30	31	30	30	31	31	29	30	31	31	33	35	34	35	36	35	36	35	35	35	33	33	33	33
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

(※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)時価総額は各期末時点の時価総額を記載しています。

4. ポートフォリオ特性

■ 用途

(投資方針)

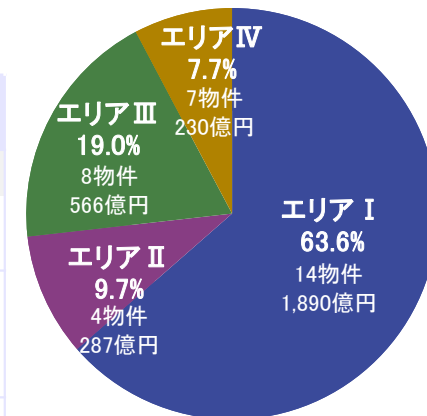
用途 ^(※1)	ポートフォリオに占める投資比率 ^(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



■ 投資エリア

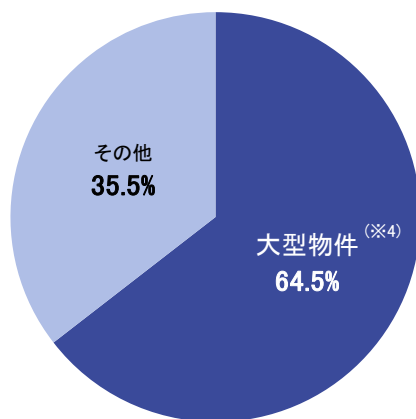
(投資方針)

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



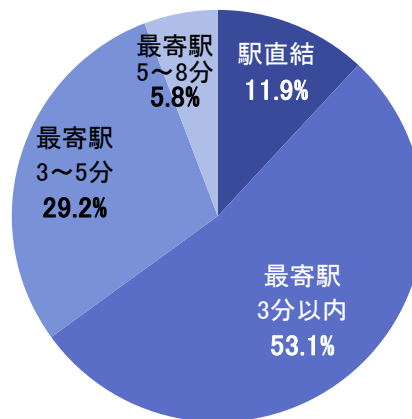
東京圏^(※3)への投資比率
82.6%

■ 物件規模



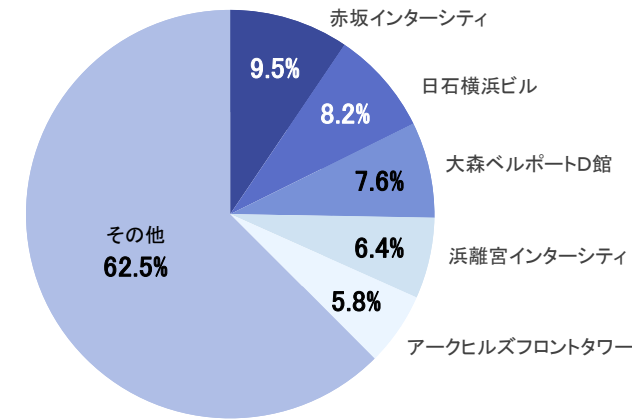
大型物件が主体

■ 最寄駅徒歩所要時間



駅直結・徒歩3分以内が65.0%
5分以内が94.2%

■ 上位5物件



上位5物件比率
37.5%

(※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全額をもって、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。

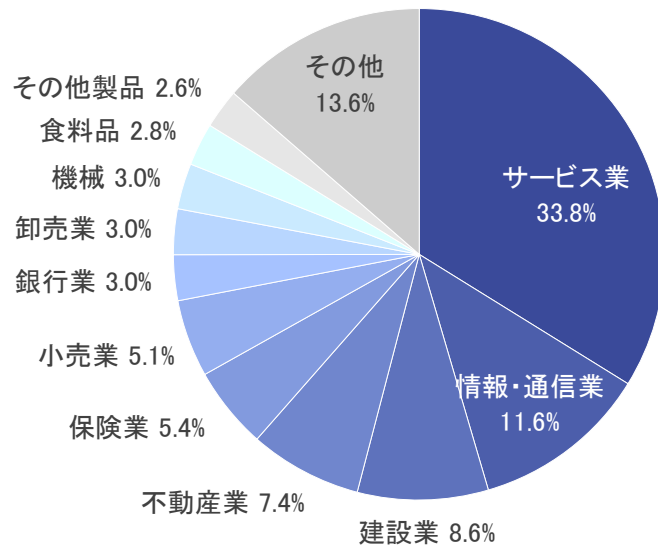
(※3) 東京都及び東京都周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)を指します(エリア I、III)。

(※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) 上記の各数値は2026年6月末時点での取得価格ベースの数値です。

5. テナント特性

■ テナント業種分布

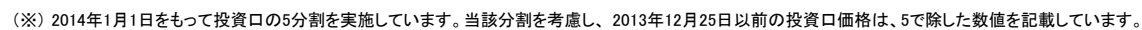


(※1) 業種分類は、「東証33業種」に準じ資産運用会社が分類・作成しています。
 (※2) 上記の比率は2026年6月末時点の賃貸面積ベースの比率で小数第2位を四捨五入しています。

■ 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(m ²)	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 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	12,805.73	4.3%
株式会社長谷エコーポレーション	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.1%
(※3)	(※3)	7,286.83	2.4%
(※3)	(※3)	6,572.84	2.2%
(※3)	(※3)	6,539.19	2.2%
(※3)	日石横浜ビル	6,071.61	2.0%
(※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%
(※3)	日石横浜ビル	4,994.07	1.7%
株式会社J-POWERビジネスサービス	BIZCORE築地	4,829.68	1.6%
上位10エンドテナントの合計		69,671.74	23.4%
ポートフォリオの合計		298,007.07	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2026年6月末時点の数値を記載しています。

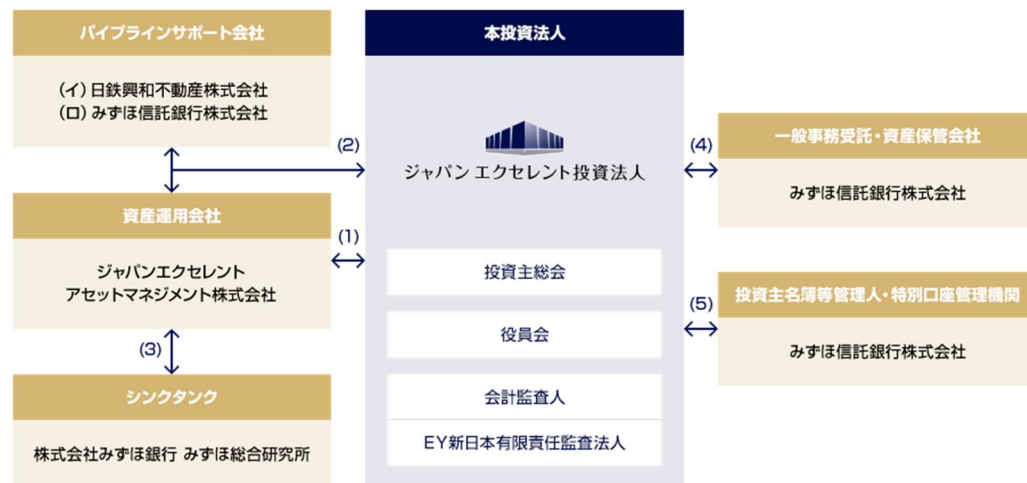


7. 運用体制

■ 投資法人の概要

投資法人名	ジャパンエクセレント投資法人
所在地	東京都港区南青山一丁目15番9号
証券コード	8987
上場日	2006年6月27日
執行役員	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



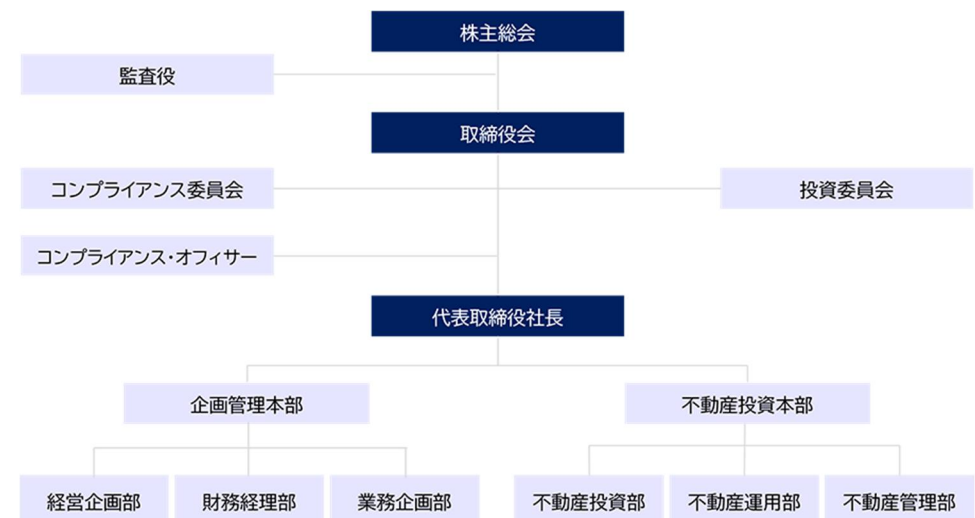
- (1) 資産運用委託契約
- (2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約, (ロ)みずほ信託サポート契約
- (3) 市場情報等提供契約
- (4) 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
- (5) 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

■ 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% 株式会社第一ライフグループ 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

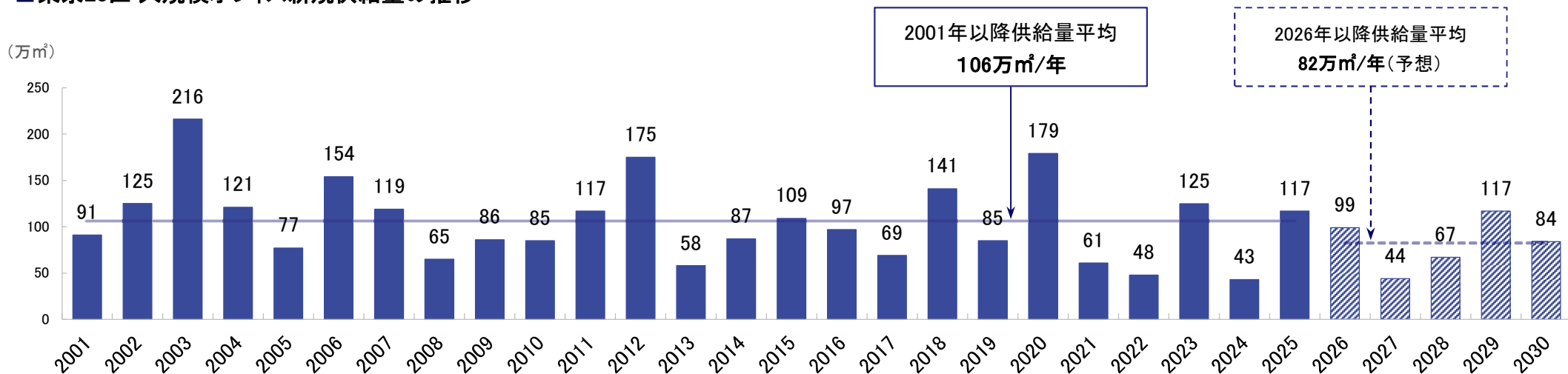


参考資料 Appendix



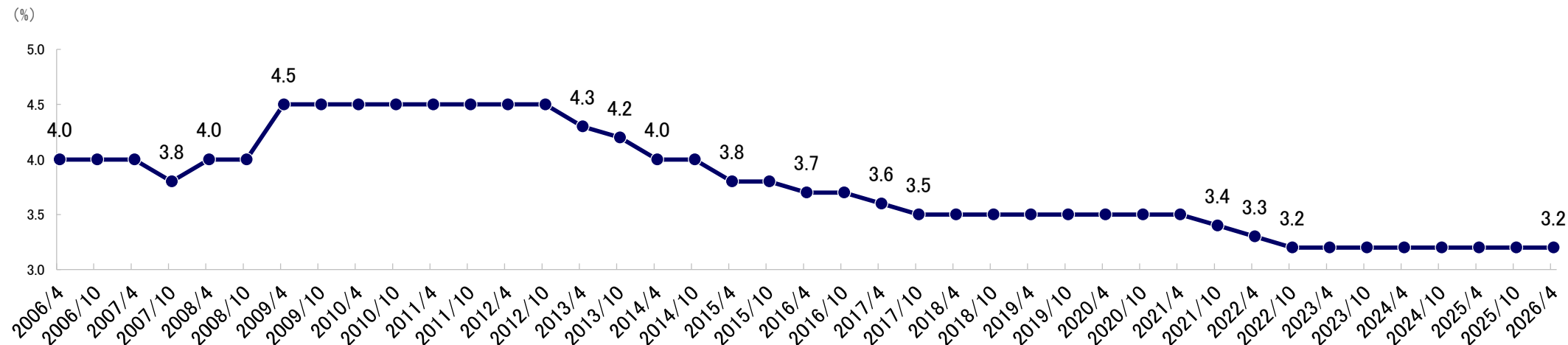
環境認識

■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	Ⅱ-6	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-10			
	大森	芝二丁目	浜松町	赤坂 インター シティ	台場 ガーデン シティ	浜離宮 インター シティ	興和 西新橋	マンサード 代官山	赤坂 インター シティ AIR	BIZ CORE 赤坂 見附	BIZ CORE 神保町	BIZ CORE 渋谷	BIZ CORE 築地	大崎 ブライ タワー・ プラザ	アーク ヒルズ フロント タワー	NHK 名古屋	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)		アーク タウン 納屋橋	武蔵 小杉	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	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	札幌 大手町			
不動産賃貸事業収益	897	382	10	626	356	823	-	296	-	127	265	156	-	-	466	367	-	-	121	813	217	123	326	1,222	41	65	-	160	437	192	197	90	161	128	10,920		
賃貸事業収入	844	381	9	586	311	766	-	280	-	121	249	150	-	-	442	-	-	-	116	732	213	114	313	1,121	38	57	-	148	352	173	181	79	154	119	10,131		
その他賃貸事業収入	52	0	0	40	44	56	-	16	-	6	16	5	-	-	23	-	-	-	5	81	3	9	12	100	2	7	-	11	84	18	15	11	7	9	789		
不動産賃貸事業費用	472	165	7	284	209	447	-	134	-	55	91	61	-	-	169	265	-	-	44	430	123	75	131	823	27	30	-	98	228	123	81	56	88	78	5,681		
維持管理費	131	61	0	88	48	128	-	26	-	13	31	19	-	-	80	69	-	-	23	118	55	21	35	196	7	9	-	19	48	39	24	10	26	17	1,617		
水道光熱費	103	-	0	47	37	68	-	22	-	6	8	6	-	-	17	31	-	-	3	82	-	9	39	207	5	7	-	12	72	17	10	6	13	14	973		
公租公課	79	32	1	42	38	55	-	38	-	22	17	12	-	-	16	25	-	-	-	82	18	8	21	137	4	4	-	21	29	23	15	5	14	15	1,008		
損害保険料	1	0	0	1	0	2	-	0	-	0	0	0	-	-	0	0	-	-	0	1	0	0	1	3	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	25		
修繕工事費	8	1	0	6	0	15	-	2	-	0	0	1	-	-	9	2	-	-	0	5	1	0	1	11	1	1	-	0	2	0	2	2	0	2	138		
その他費用	15	1	1	3	2	8	-	1	-	0	0	0	-	-	0	35	-	-	0	3	1	1	0	2	0	0	-	0	0	0	0	5	0	0	115		
減価償却費	131	67	3	95	81	167	44	42	28	13	31	19	27	47	44	100	-	-	16	137	46	32	31	262	7	7	4	43	72	40	25	25	32	26	1,803		
不動産賃貸事業損益	424	216	3	342	146	376	189	162	128	71	173	95	168	188	296	101	167	90	77	382	93	48	195	398	13	34	38	61	209	68	115	34	73	50	5,239		
NOI	556	284	6	437	227	543	233	205	156	85	205	114	195	235	340	202	187	114	93	520	139	81	226	661	21	41	43	104	282	109	141	59	105	77	7,043		
NOI(年換算値)	1,121	573	162	882	459	1,096	471	414	316	171	414	230	394	474	686	407	378	231	276	1,048	281	164	457	1,333	43	83	86	211	568	220	285	119	212	156	14,439		
日数(日)	181	181	15	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	124	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181			
取得価格	22,552	9,450	4,592	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420	12,135	6,200	10,860	6,640	9,800	13,100	17,250	5,610	9,518	7,632	6,000	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	4,069			

NOI利回り

第40期	5.0%	6.1%	3.5%	3.1%	4.2%	5.7%	4.1%	3.6%	3.2%	2.8%	3.8%	3.5%	4.0%	3.6%	4.0%	7.3%	4.0%	3.0%	4.6%	7.6%	6.0%	6.5%	7.0%	5.4%	6.8%	4.0%	4.9%	7.7%	10.3%	10.4%	6.5%	8.7%	7.6%	3.8%	4.84%
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%	5.8%	4.80%
差異(pt)	0.1	0.0	0.0	0.1	▲ 0.8	0.0	0.1	0.3	0.2	▲ 0.1	0.2	▲ 0.3	0.2	0.1	0.4	0.1	0.4	▲ 2.1	-	0.2	▲ 0.1	▲ 0.1	0.6	▲ 0.4	▲ 0.7	0.7	0.9	0.7	0.4	0.7	0.3	▲ 0.1	0.6	▲ 2.0	0.04

償却後NOI利回り

第40期	3.8%	4.6%	1.8%	2.5%	2.7%	4.0%	3.3%	2.9%	2.6%	2.3%	3.2%	2.9%	3.5%	2.9%	3.5%	3.7%	3.6%	2.4%	3.8%	5.6%	4.0%	3.9%	6.1%	3.3%	4.2%	3.3%	4.4%	4.5%	7.7%	6.5%	5.3%	5.0%	5.3%	2.5%	3.60%
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%	4.7%	3.59%
差異(pt)	0.1	▲ 0.2	▲ 0.8	0.2	▲ 0.8	0.0	0.0	0.4	0.2	▲ 0.1	0.2	▲ 0.3	0.2	0.1	0.4	0.0	0.4	▲ 2.0	-	0.2	▲ 0.2	▲ 0.2	0.8	▲ 0.4	▲ 1.0	0.7	1.2	0.4	0.6	0.3	0.2	▲ 0.2	0.4	▲ 2.2	0.01

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	3,829	598	1,735	880
第40期NOI利回り	4.1%	4.5%	6.2%	7.7%
第39期NOI利回り	4.0%	5.0%	6.2%	7.4%
差異(pt)	0.1	▲ 0.5	0.0	0.3

(※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、大崎ブライタワー・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、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。

》 期末鑑定評価の概要

■ 期末鑑定評価サマリー

	第39期 (2025.12)	第40期 (2026.6)	増減
物件数	33物件	33物件	0物件
期末鑑定評価額	351,603百万円	362,561百万円	10,958百万円
帳簿価額	272,046百万円	279,193百万円	7,147百万円
含み損益	79,556百万円	83,367百万円	3,811百万円
含み損益率 ^(※1)	29.2%	29.9%	0.7pt

(※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39期 (2025.12)	第40期 (2026.6)
増加	26物件	21物件
維持	5物件	7物件
減少	1物件	4物件

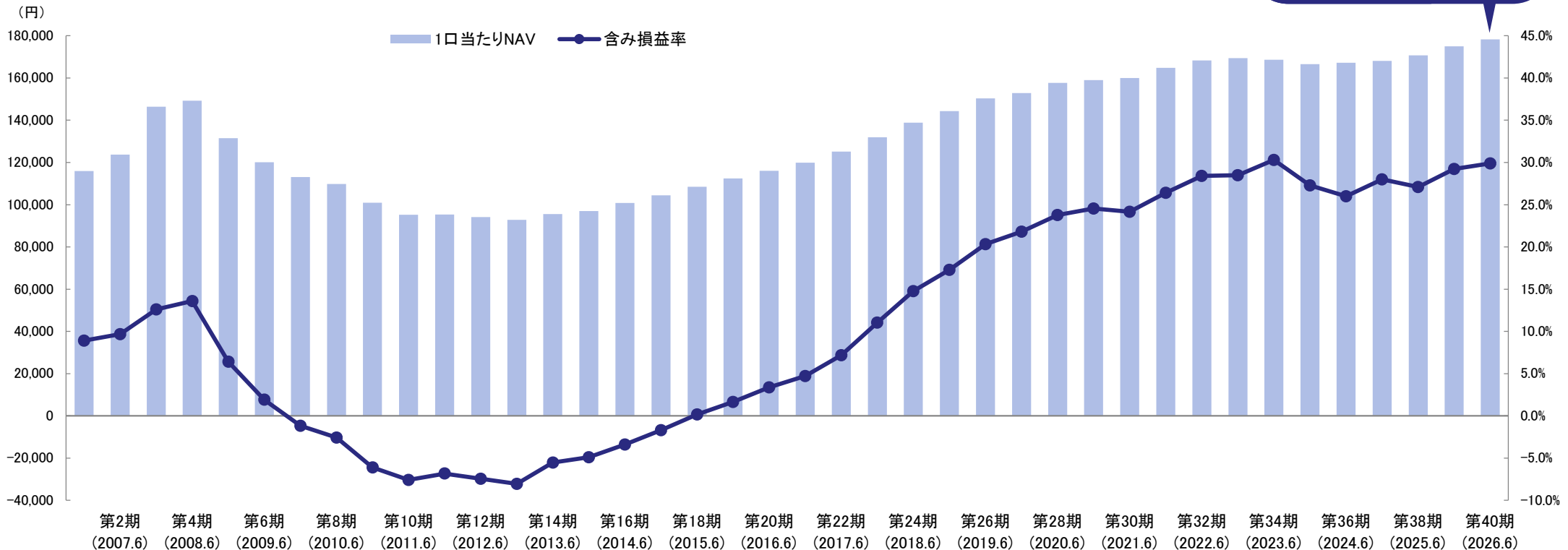
(※2) 各期において、対前期比での増減内訳を記載しています。

(※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39期 (2025.12)	第40期 (2026.6)
低下	0物件	0物件
維持	32物件	31物件
上昇	0物件	1物件

■ 含み損益率と1口当たりNAVの推移



》 期末鑑定評価額

(単位: 百万円)

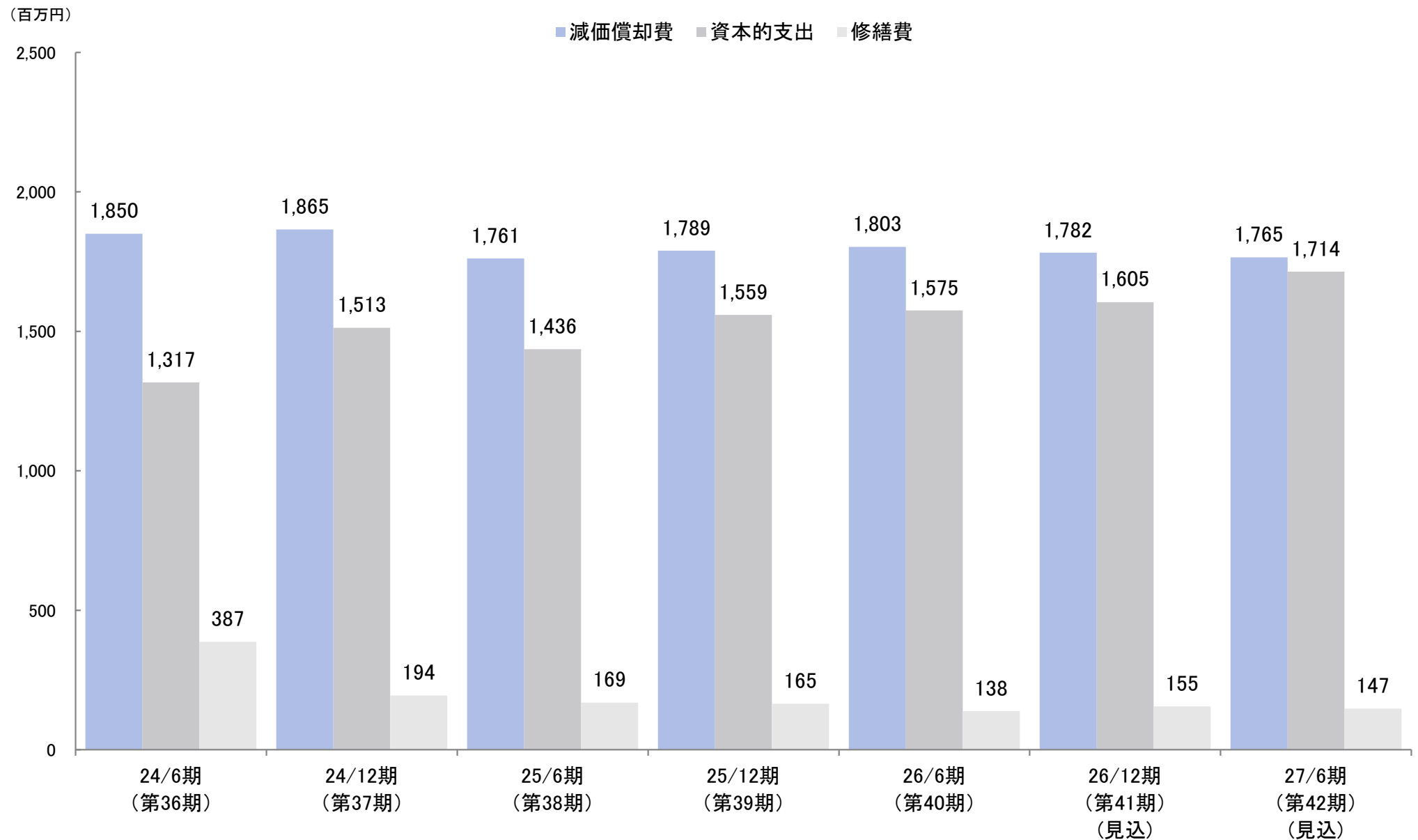
物件番号	エリア	名称	取得価格	鑑定評価額		差異(②-①)		第40期末 帳簿価額③	差異(②-③)		直接還元法 還元利回り		差異(⑤-④)	鑑定評価機関	
				第39期末①	第40期末②		%			%	第39期末④	第40期末⑤			pt
I-1	I	大森ベルポートD館	22,552	25,900	25,900	0	0.0%	20,044	5,855	29.2%	3.7%	3.7%	0.0	中央不動産鑑定所	
I-2		芝二丁目ビルディング	9,450	13,800	14,500	700	5.1%	9,319	5,180	55.6%	事務所 住 宅	事務所 住 宅	事務所 住 宅	0.0	日本不動産研究所
I-8		赤坂インターシティ	28,146	30,700	31,000	300	1.0%	26,323	4,676	17.8%	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	8,380	8,300	▲ 80	▲ 1.0%	8,675	▲ 375	▲ 4.3%	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	29,500	29,800	300	1.0%	16,028	13,771	85.9%	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	12,700	12,900	200	1.6%	11,033	1,866	16.9%	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	13,900	13,200	▲ 700	▲ 5.0%	10,933	2,266	20.7%	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	12,135	13,910	14,100	190	1.4%	11,870	2,229	18.8%	2.6%	2.6%	0.0	日本不動産研究所	
I-17		BIZCORE赤坂見附	6,200	5,910	5,910	0	0.0%	6,051	▲ 141	▲ 2.3%	3.0%	3.0%	0.0	日本不動産研究所	
I-18		BIZCORE神保町	10,860	10,600	10,400	▲ 200	▲ 1.9%	10,440	▲ 40	▲ 0.4%	3.3%	3.3%	0.0	谷澤総合鑑定所	
I-19		BIZCORE渋谷	6,640	7,330	7,740	410	5.6%	6,532	1,207	18.5%	3.1%	3.1%	0.0	谷澤総合鑑定所	
I-20		BIZCORE築地	9,800	10,400	10,700	300	2.9%	9,678	1,021	10.6%	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	13,300	▲ 100	▲ 0.7%	12,733	566	4.4%	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	17,700	17,800	100	0.6%	16,932	867	5.1%	3.2%	3.3%	0.1	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	5,100	5,130	30	0.6%	5,770	▲ 640	▲ 11.1%	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	10,600	11,400	800	7.5%	9,562	1,837	19.2%	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	8,410	8,500	90	1.1%	7,588	911	12.0%	3.2%	3.2%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
II-6		アクアタウン納屋橋	6,000	6,200	6,220	20	0.3%	5,866	353	6.0%	3.7%	3.7%	0.0	日本不動産研究所	
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	13,890	22,900	22,900	0	0.0%	11,990	10,909	91.0%	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	3,580	60	1.7%	4,326	▲ 746	▲ 17.2%	4.8%	4.8%	0.0	日本ヴァリュアーズ	
III-7		JEI両国ビル	2,550	3,070	3,190	120	3.9%	2,414	775	32.1%	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%	5,835	4,364	74.8%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所	
III-12		日石横浜ビル	24,500	31,600	31,800	200	0.6%	20,976	10,823	51.6%	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	844	844	0	0.0%	738	105	14.3%	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	2,200	2,200	0	0.0%	2,127	72	3.4%	3.5%	3.5%	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%	1,823	▲ 23	▲ 1.3%	3.9%	3.9%	0.0	日本不動産研究所	
IV-3	IV	JEI広島八丁堀ビル	2,760	4,680	4,710	30	0.6%	2,978	1,731	58.1%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
IV-4		SE札幌ビル	5,500	12,700	13,200	500	3.9%	4,904	8,295	169.1%	4.1%	4.1%	0.0	中央不動産鑑定所	
IV-5		青葉通プラザ	2,120	4,670	4,690	20	0.4%	2,544	2,145	84.3%	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	5,440	5,470	30	0.6%	4,237	1,232	29.1%	4.4%	4.4%	0.0	大和不動産鑑定	
IV-7		JEI那覇ビル	1,380	2,290	2,460	170	7.4%	1,620	839	51.8%	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	3,930	3,950	20	0.5%	2,904	1,045	36.0%	4.1%	4.1%	0.0	日本不動産研究所	
IV-10		札幌大手町ビル	4,069	4,641	4,767	126	2.7%	4,383	383	8.7%	3.8%	3.8%	0.0	日本不動産研究所	
合計			297,466	358,925	362,561	3,636	1.0%	279,193	83,367	29.9%	3.4%	3.4%	0.0	-	
エリア I 合計			189,064	214,130	215,550	1,420	0.7%	176,597	38,952	22.1%	3.1%	3.2%	0.1	-	
エリア II 合計			28,761	30,310	31,250	940	3.1%	28,789	2,460	8.5%	3.4%	3.4%	0.0	-	
エリア III 合計			56,642	76,134	76,514	380	0.5%	50,233	26,280	52.3%	3.7%	3.7%	0.0	-	
エリア IV 合計			23,019	38,351	39,247	896	2.3%	23,574	15,672	66.5%	4.1%	4.1%	0.0	-	
合計			297,466	358,925	362,561	3,636	1.0%	279,193	83,367	29.9%	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資産運用業協会の定める規則に基づき、第39・40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40期取得物件については、第39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40期に追加取得した赤坂インターシティAIRについては、第39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。

減価償却費・資本的支出・修繕費の推移



損益計算書

	第39期 (2025.12)	百分比 (%)	第40期 (2026.6)	百分比 (%)	(単位:百万円) 前期比	
					増減	(%)
1. 営業収益(A)	11,672	100.0	11,604	100.0	▲ 68	▲ 0.6
賃貸事業収入	10,096		10,131		34	
その他賃貸事業収入	1,018		789		▲ 229	
賃貸事業収益合計(a)	11,115	95.2	10,920	94.1	▲ 194	▲ 1.8
不動産等売却益	557		683		126	
2. 営業費用(B)	6,515	55.8	6,338	54.6	▲ 176	▲ 2.7
維持管理費	1,579		1,617		37	
水道光熱費	1,104		973		▲ 131	
公租公課	1,009		1,008		▲ 1	
損害保険料	25		25		0	
修繕工事費	165		138		▲ 27	
その他費用	126		115		▲ 11	
減価償却費	1,789		1,803		14	
賃貸事業費用合計(b)	5,799	49.7	5,681	49.0	▲ 118	▲ 2.0
賃貸事業利益(a)－(b)	5,315	45.5	5,239	45.1	▲ 76	▲ 1.4
不動産等売却損	49		－		▲ 49	
資産運用報酬	476		475		▲ 0	
その他営業費用	189		181		▲ 7	
3. 営業利益(A)－(B)	5,157	44.2	5,265	45.4	108	2.1
4. 営業外収益	37	0.3	107	0.9	70	187.6
5. 営業外費用	842	7.2	972	8.4	129	15.4
支払利息	475		594		119	
融資関連費用	140		132		▲ 7	
投資法人債利息	204		200		▲ 4	
投資法人債発行費償却	13		13		▲ 0	
その他	8		31		23	
6. 経常利益	4,351	37.3	4,400	37.9	48	1.1
7. 税引前当期純利益	4,351	37.3	4,400	37.9	48	1.1
8. 法人税等	0		0		▲ 0	
9. 当期純利益	4,350	37.3	4,399	37.9	48	1.1
10. 前期繰越利益	－		－		－	
11. 当期未処分利益	4,350		4,399		48	

(※)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39期 (2025.12)		第40期 (2026.6)		増減		第39期 (2025.12)		第40期 (2026.6)		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	15,902	5.5	16,622	5.6	720	I. 流動負債	24,395	8.4	28,778	9.6	4,383
現金及び預金	3,783		4,361		578	営業未払金	1,730		1,151		▲ 578
信託現金及び信託預金	11,235		11,318		83	短期借入金	5,000		10,500		5,500
営業未収入金	448		424		▲ 24	1年内償還予定の投資法人債	2,000		9,000		7,000
その他	434		517		82	1年内返済予定の長期借入金	14,450		7,300		▲ 7,150
						未払金	511		484		▲ 27
II. 固定資産	275,138	94.5	282,493	94.4	7,354	未払消費税等	430		–		▲ 430
1. 有形固定資産	269,166	92.4	277,403	92.7	8,237	その他	272		342		70
不動産	14,750		14,808		57	II. 固定負債	120,588	41.4	123,800	41.4	3,212
信託不動産	254,366		262,297		7,930	投資法人債	36,000		32,000		▲ 4,000
建設仮勘定	49		298		249	長期借入金	70,150		77,300		7,150
2. 無形固定資産	2,881	1.0	1,791	0.6	▲ 1,090	預り敷金及び保証金	1,134		1,130		▲ 3
借地権	1,721		1,721		–	信託預り敷金及び保証金	13,303		13,369		65
信託借地権	1,087		–		▲ 1,087	負債合計	144,983	49.8	152,579	51.0	7,596
その他	72		69		▲ 3	(純資産の部)					
3. 投資その他の資産	3,090	1.1	3,298	1.1	207	I. 投資主資本	146,208	50.2	146,690	49.0	481
投資有価証券	86		86		–	1. 出資総額(純額)	139,907	48.0	139,907	46.7	–
長期前払費用	913		850		▲ 63	2. 剰余金	6,300		6,782		481
その他	2,090		2,360		270	任意積立金(圧縮積立金)	1,949	0.7	2,382	0.8	433
						当期未処分利益	4,350	1.5	4,399	1.5	48
III. 繰延資産	150	0.1	154	0.1	3	純資産合計	146,208	50.2	146,690	49.0	481
投資法人債発行費	150		154		3	負債純資産合計	291,192	100.0	299,269	100.0	8,077
資産合計	291,192	100.0	299,269	100.0	8,077						

(※)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40期 (2026.6)	
区分	金額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	9,807
税引前当期純利益	4,400
減価償却費	1,804
固定資産の売却による減少額	4,317
その他	▲ 714
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 13,712
固定資産の取得による支出	▲ 13,773
預り敷金の収入・支出	62
その他	▲ 1
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	4,566
短期借入れによる収入	8,500
短期借入金の返済による支出	▲ 3,000
長期借入れによる収入	10,150
長期借入金の返済による支出	▲ 10,150
投資法人債の発行による収入	2,983
分配金の支払額	▲ 3,917
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	661
V. 現金及び現金同等物の期首残高	15,018
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	15,679

(※) 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40期 (2026.6)	
区分	金額
当期末処分利益	4,399,532,234
圧縮積立金繰入額	437,899,880
圧縮積立金取崩額	162,736
分配金の額	3,961,795,090
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,070)
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35期 (2023.12)	第36期 (2024.6)	第37期 (2024.12)	第38期 (2025.6)	第39期 (2025.12)	第40期 (2026.6)	算 式
EBITDA(利払前・償却前・税引前当期純利益)	百万円	6,265	6,518	6,183	6,839	6,821	6,999	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	6,321	6,533	6,839	6,670	7,104	7,043	賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)	百万円	5,132	5,322	5,534	5,444	5,632	5,519	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	3,837	4,026	4,187	4,219	4,364	4,277	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	4,004	4,020	4,008	4,072	3,943	FFO－資本的支出
AFFO配当性向	%	100.8	94.4	91.1	100.0	96.2	100.5	(分配総額÷AFFO)×100
NAV(ネット・アセット・バリュー)	百万円	222,790	220,975	222,172	220,315	225,765	230,057	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	166,559	167,201	168,106	170,722	174,945	178,272	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	14.5	14.0	10.8	10.9	10.0	8.8	金利支払前キャッシュ・フロー÷(支払利息＋投資法人債利息) ※金利支払前キャッシュ・フロー＝金利支払前税引前当期純利益＋減価償却費 (賃貸事業費用以外の減価償却費を含む)
ROA(総資産経常利益率)	%	1.4	1.4	1.2	1.5	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	%	(2.8)	(2.8)	(2.5)	(3.0)	(2.9)	(3.0)	同上×(365日÷営業日数)
ROE(純資産当期純利益率)	%	2.7	2.8	2.5	3.0	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	%	(5.3)	(5.6)	(5.0)	(6.1)	(5.9)	(6.1)	同上×(365日÷営業日数)
自己資本比率	%	51.1	49.0	50.5	49.3	50.2	49.0	(期末純資産額÷期末総資産額)×100
LTV(総資産ベース)	%	43.6	45.6	43.9	45.1	43.8	45.5	(期末有利子負債額÷期末総資産額)×100
LTV(時価ベース)	%	35.0	36.9	35.2	36.0	34.4	35.6	(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	112,634	112,827	112,797	113,031	113,297	113,670	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40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	26,285	27.6%
三菱UFJ銀行	13,005	13.7%
日本政策投資銀行	12,800	13.5%
三井住友銀行	8,270	8.7%
みずほ信託銀行	7,807	8.2%
農林中央金庫	7,412	7.8%
第一生命保険	6,000	6.3%
りそな銀行	3,400	3.6%
損害保険ジャパン	2,500	2.6%
あおぞら銀行	2,500	2.6%
三井住友信託銀行	1,620	1.7%
東京海上日動火災保険	1,500	1.6%
福岡銀行	1,000	1.1%
信金中央金庫	1,000	1.1%
借入金 計	95,100	100.0%

(※) 網掛けはスポンサー等

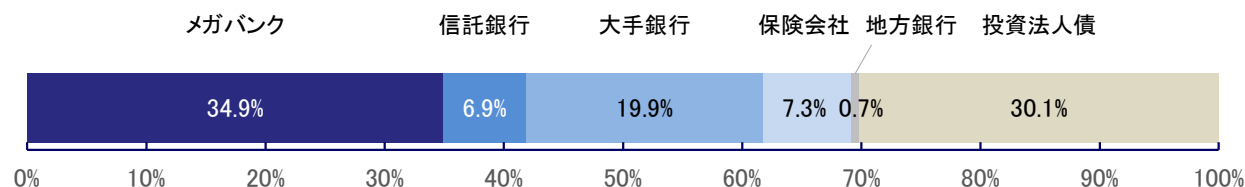
投資法人債の状況(第40期末現在)

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グリーンボンド)	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グリーンボンド)	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グリーンボンド)	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グリーンボンド)	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グリーンボンド)	2034年10月30日	3,800	1.696%	10年
第23回無担保投資法人債 (第6回 JEIグリーンボンド)	2031年5月27日	3,000	2.436%	5年
投資法人債 計		41,000		

コミットメントラインの状況(第40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	2026年2月1日から 2027年1月31日まで
三菱UFJ銀行	5,000	
三井住友銀行	3,000	
コミットメントライン 計	14,000	

有利子負債の調達先の属性



投資主の状況

所有者区分	投 資 口				
	第39期末 (2025.12)		第40期末 (2026.6)		構成比率 増減
	口 数 (口)	構成比率	口 数 (口)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	867,959	67.3%	868,118	67.3%	－
その他国内法人	167,623	13.0%	167,119	13.0%	－
外国法人等	198,255	15.4%	200,551	15.5%	0.1pt
個人	56,650	4.4%	54,699	4.2%	▲ 0.2pt
合 計	1,290,487	100.0%	1,290,487	100.0%	－

投 資 主				
第39期末 (2025.12)		第40期末 (2026.6)		構成比率 増減
人 数 (人)	構成比率	人 数 (人)	構成比率	
120	1.8%	120	1.9%	0.1p
151	2.3%	149	2.4%	0.1p
235	3.6%	229	3.6%	-
6,009	92.2%	5,829	92.1%	▲ 0.1p
6,515	100.0%	6,327	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)	379,959	29.4%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	248,882	19.3%
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)	60,712	4.7%
5	第一生命保険株式会社	20,660	1.6%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	18,440	1.4%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	17,115	1.3%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,847	1.0%
9	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	11,371	0.9%
10	株式会社常陽銀行	9,633	0.7%
合 計		914,046	70.8%

(※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



ポータルフォリオの概要(1)

物件番号	I-1	I-2	I-8	I-10	I-12	I-14	I-15	I-16	I-17
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	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	BIZCORE 赤坂見附
									
所在地	東京都 品川区 南大井	東京都 港区 芝	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	東京都 港区 赤坂
延床面積 (㎡)	155,778.75	19,518.15	73,061.33	33,283.49	35,555.87	19,418.17	8,402.51	176,536.75	3,515.63
建築時期	1996年9月	1994年3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	2019年3月
取得時期	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	①2018年7月 ②2026年3月	2019年10月
取得価格 (百万円)	22,552	9,450	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420	12,135	6,200
投資比率 (%)	7.6	3.2	9.5	3.7	6.4	3.8	3.8	4.1	2.1
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	91.0	97.6	100.0	100.0	100.0	88.9
PML (%)	4.5	5.8	1.8	6.3	0.2	4.7	5.3	1.9	5.7
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	S	オフィス部分 S	A	S	住居部分 S オフィス部分 S	A	S	S	S

(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
(※3)「投資比率」には、2026年6月末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)BIZCORE赤坂見附(I-17)は、2026年7月に譲渡しています。

ポータルフォリオの概要(2)

物件番号	I-18	I-19	I-20	I-21	I-22	II-1	II-4	II-5	II-6
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 神保町	BIZCORE 渋谷	BIZCORE 築地	大崎ブライトタワー・ 大崎ブライトプラザ	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)	アクアタウン 納屋橋
									
所在地	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	愛知県 名古屋市 中村区
延床面積 (㎡)	8,217.64	3,835.11	6,728.37	89,234.27 (ブライトタワー) 4,084.84 (ブライトプラザ)	24,207.77	80,809.95	181,371.39 (南館) 10,226.10 (うめきた広場)	290,030.59	7,299.57 (業務施設棟) 35,056.22 (住宅棟)
建築時期	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	2006年11月
取得時期	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	2026年2月
取得価格 (百万円)	10,860	6,640	9,800	13,100	17,250	5,610	9,518	7,632	6,000
投資比率 (%)	3.7	2.2	3.3	4.4	5.8	1.9	3.2	2.6	2.0
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.9	99.4	94.0	100.0
PML (%)	7.0	5.4	5.0	1.7	1.8	4.0	3.2	3.2	4.3
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	A	S	S	ブライトタワー S	-	S	南館 S うめきた広場 A	S	-

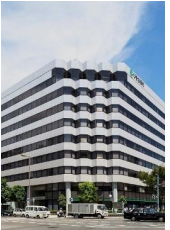
(※1)「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
(※2)「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金(消費税等相当額は含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
(※3)「投資比率」には、2026年6月末時点の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
(※4)「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

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	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
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	浦和SH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	埼玉県 さいたま市 浦和区
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	4,401.93
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	1983年12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	2025年10月
取得価格 (百万円)	13,890	4,725	2,550	6,500	24,500	640	2,077	1,760
投資比率 (%)	4.7	1.6	0.9	2.2	8.2	0.2	0.7	0.6
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	96.0	94.6	96.7	100.0
PML (%)	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、2026年6月末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-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	1.8	0.7	1.5	0.5	0.9	1.4
期末稼働率 (%)	95.6	96.5	98.8	100.0	96.0	100.0	97.0
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、2026年6月末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。