ジャパン エクセレント投資法人

Japan Excellent, Inc.

個人投資家様向け説明資料

2026年10月31日

JEI

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

Ⅰ．ジャパンエクセレント投資法人の特色


赤坂インターシティAIR

ジャパンエクセレント投資法人の特徴

上場20年

2006年6月に
Jリート市場に上場

オフィス特化型

現在、ポートフォリオの100%を
オフィスビルに投資

金融・不動産に強みを持つスポンサー

物件の供給・管理・リーシング・
ファイナンス等の多様なサポート

豊富な含み益

ポートフォリオ全体で
約800億円

質の高いポートフォリオ

資産規模	稼働率	東京圏	大型物件	駅徒歩5分
2,939億円（33物件）	98.2%	82.4%	65.3%	94.1%

ジャパンエクセレント投資法人の概要

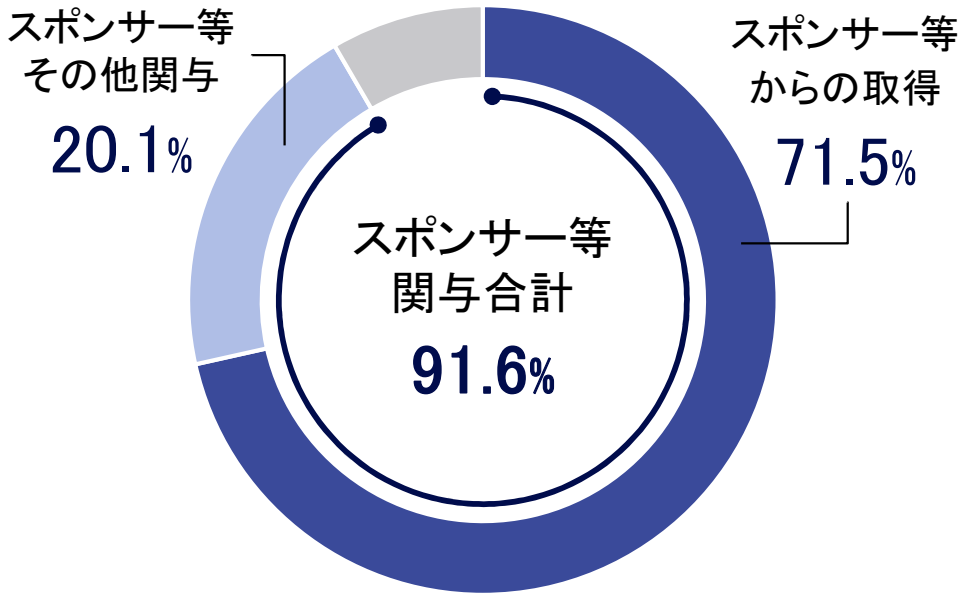
投資法人名	ジャパンエクセレント投資法人 （証券コード：8987）
上場日	2006年6月27日
決算期 ／ 分配金支払	6月・12月 ／ 9月・3月
格付（JCR）	AA−（安定的）
資産運用会社	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

■ 参考指標

発行済投資口数	1,290,487口
投資口価格 （2026年10月22日終値）	124,200円
1口当たり 予想分配金	2026年12月期 3,100円 2027年 6月期 3,130円
1口当たりNAV （2026年6月末時点）	178,272円

■ スポンサー等からの取得割合 （取得価格ベース）

（2026年10月31日時点）



〉金融・不動産に強みを持つスポンサー

ジャパン エクセレント投資法人

資産運用委託契約

ジャパン エクセレント アセットマネジメント株式会社

日鉄興和不動産	株式会社 第一ライフグループ	みずほ銀行（5%） みずほ信託銀行（5%）
出資比率 54%	出資比率 36%	出資比率 10%

（※）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（スポンサー）の概要

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


赤坂インターシティ AIR


虎ノ門アルセア タワー


オークラプレステージ タワー


BIZCORE神保町

住宅事業

「リビオ」シリーズ等の分譲・賃貸マンション開発事業、外国人向け高級賃貸住宅のパイオニア的な存在「ホーマット」シリーズ、都心型高級賃貸マンション事業を展開


リビオタワー品川


ホーマット シャロン

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


MFLP・LOGIFRONT 東京板橋


&Here TOKYO UENO

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

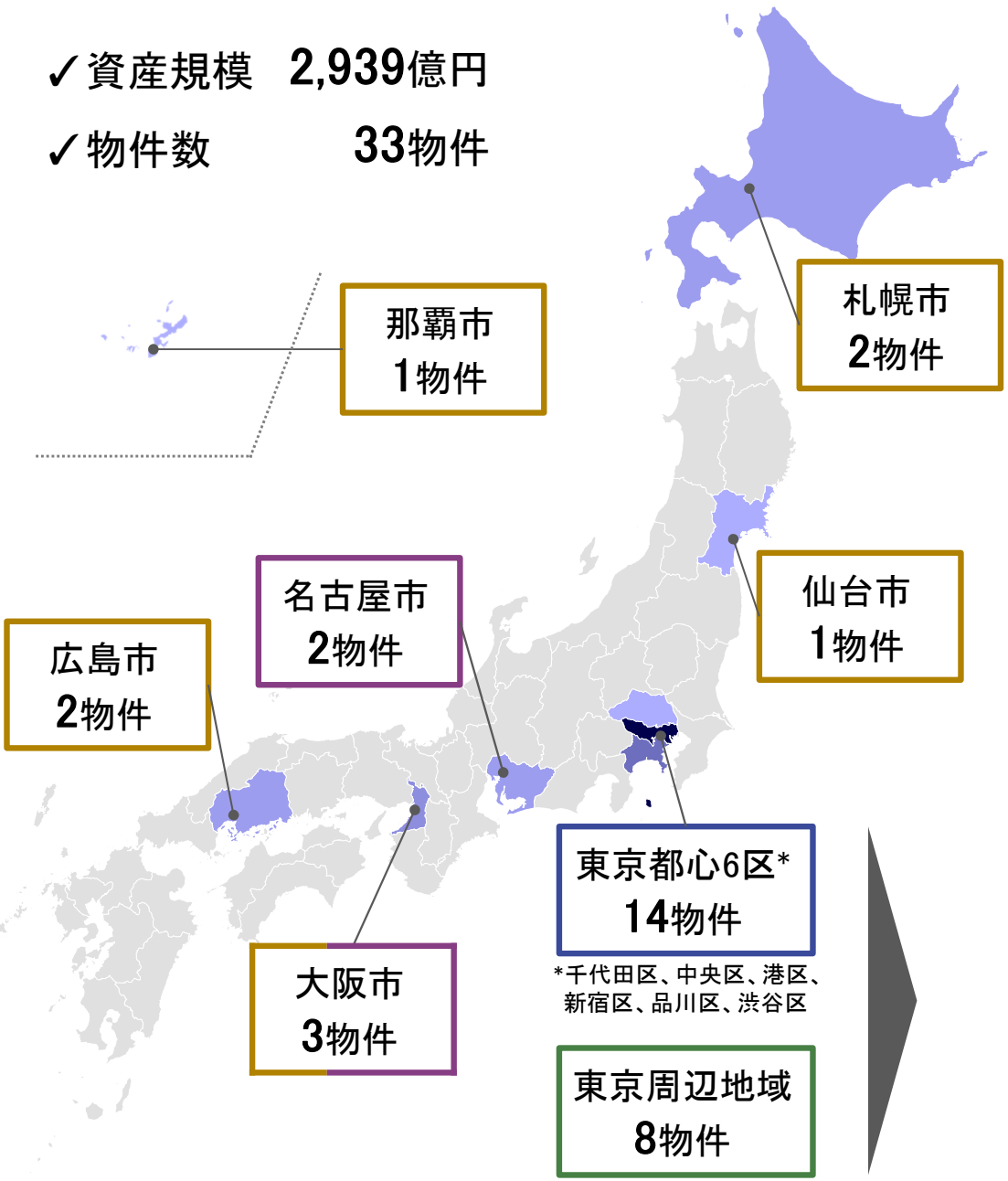
ホテル事業

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

〉エリア特性（2026年10月31日時点）

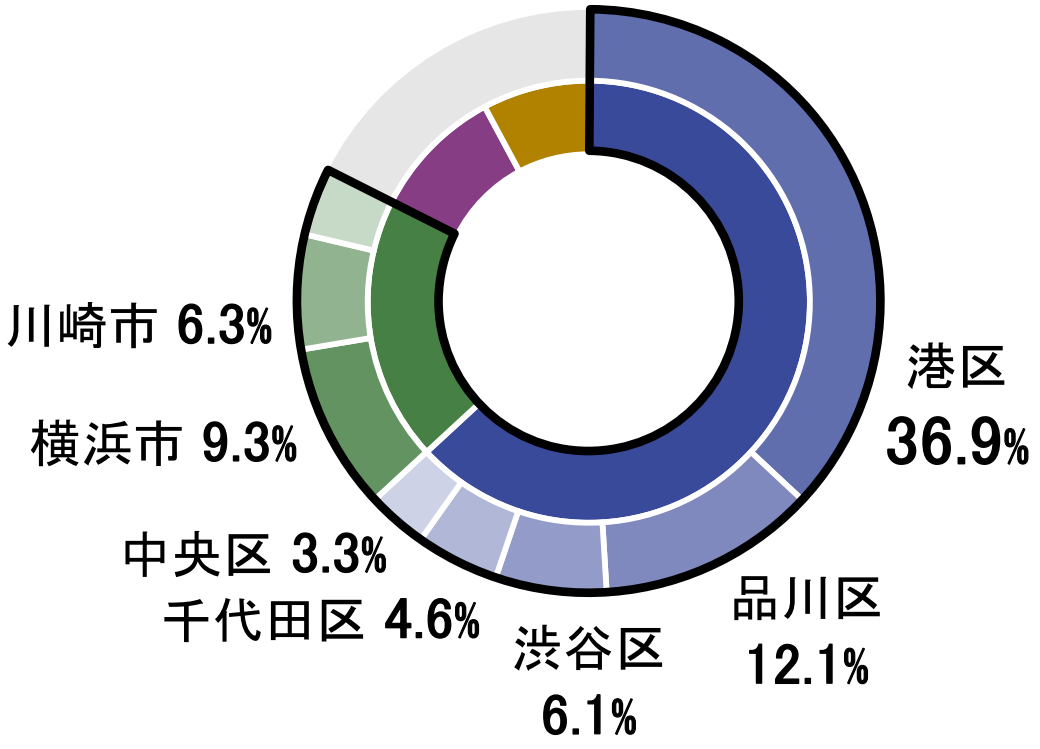
✓資産規模　2,939億円

✓物件数　33物件



東京圏への投資比率 82.4%

東京都心6区	東京周辺地域
63.1%	19.3%
大阪・名古屋中心部	その他
9.8%	7.8%



〉代表的な保有資産《赤坂インターシティAIR》

先進的なスペックを備えた溜池山王駅直結の大規模ビル。
BCP性能の高さ、カンファレンス施設、充実した商業・保育施設、最先端のメディカル施設、更に敷地の約5,000㎡を緑地化するなど、働きやすさにこだわり抜いたワークプレイス




1F エントランスホール


3F コンファレンス

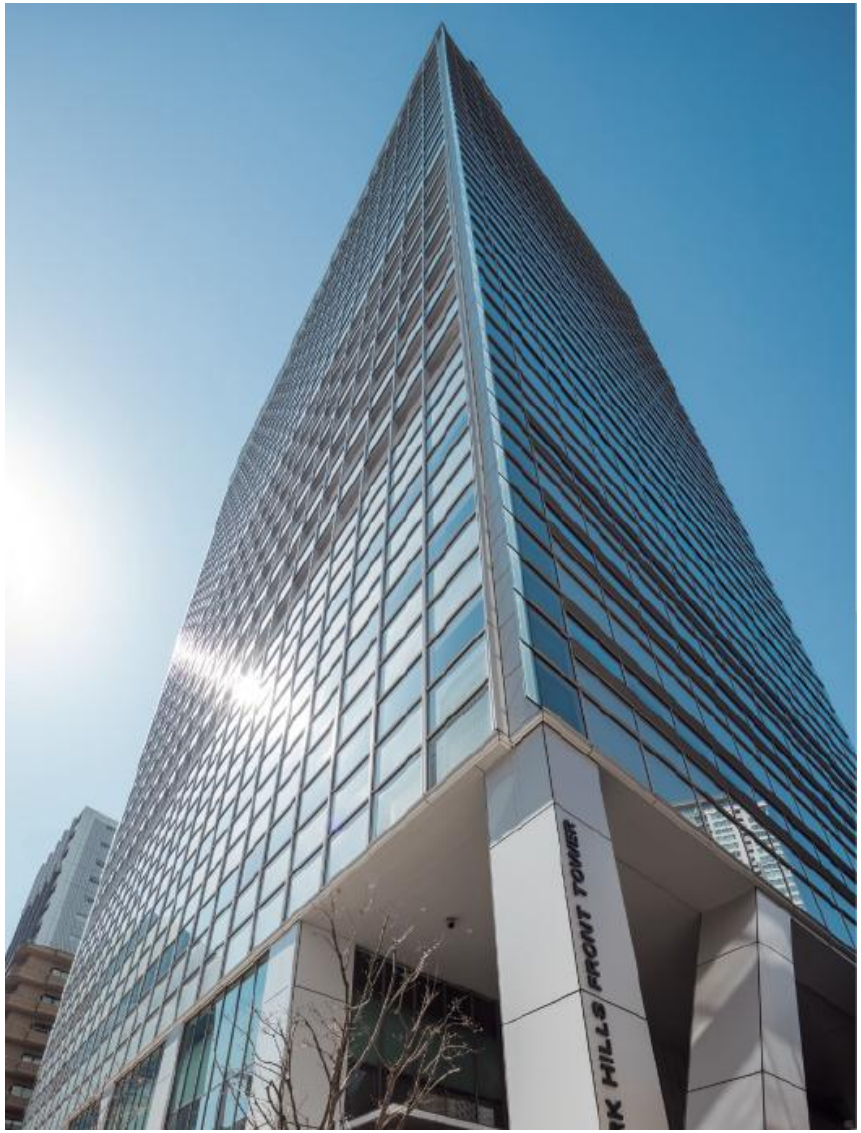
■ 物件の特徴

- 先進設備・高いBCP性能を備えたハイグレードオフィス
- 溜池山王駅直結の優れたアクセス
- 5,000㎡超の緑地を有する大規模複合開発



〉代表的な保有資産《アークヒルズフロントタワー》

スポンサーである日鉄興和不動産より取得した、シェアオフィス「WAW」を設置したタワーオフィスビル
広大なルーフガーデンを有し、溜池山王・六本木一丁目駅より徒歩4分、六本木通りに面する好立地







■ 物件の特徴

- 3線3駅利用可能な好立地
- 圧倒的な眺望と開放感がある、整形無柱の広いオフィススペース
- 入居者の満足度を高めるエントランスやルーフガーデン、安全を守る集約型制振装置

代表的な保有資産《BIZCOREシリーズ》

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









	BIZCORE神保町	BIZCORE築地	BIZCORE渋谷	BIZCORE神田須田町
竣工	2017年11月	2019年7月	2020年1月	2021年9月
交通	東京メトロ「神保町」駅 徒歩4分 他	東京メトロ「築地」駅 徒歩3分 他	JR他「渋谷」駅 徒歩4分 他	都営地下鉄「岩本町」駅 徒歩1分 他
延床面積	8,217.64㎡	6,728.37㎡	3,835.11㎡	1,905.94㎡
基準階	約890㎡（約270坪）	約661㎡(約200坪)	約349㎡(約105坪)	約160㎡（約48坪）

BIZCORE 開発実績と予定

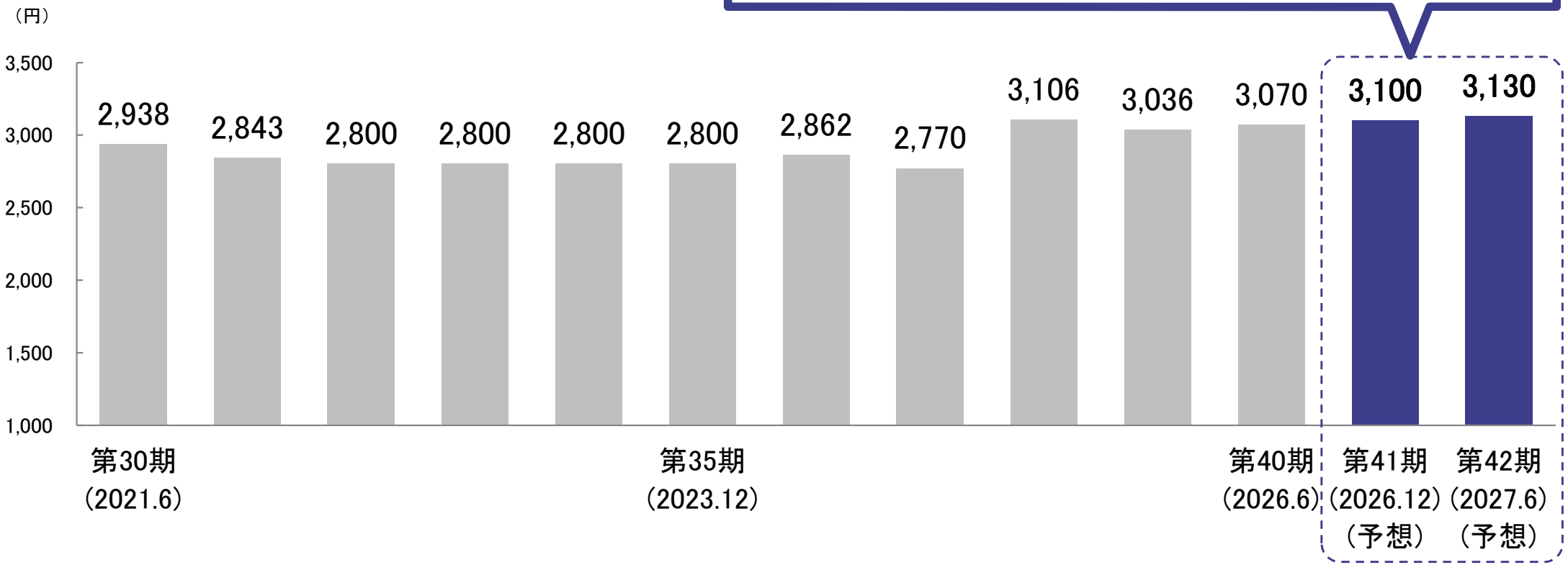
BIZCORE東神田	BIZCORE御茶ノ水	BIZCORE西新橋
2022年11月竣工	2024年1月竣工	2025年2月竣工
BIZCORE飯田橋	**BIZCORE日本橋**	**BIZCORE神保町 Ⅱ**	**(仮称)BIZCORE秋葉原計画**
2025年7月竣工	2025年12月竣工	2026年5月竣工	2028年9月竣工予定

〉1口当たり分配金の推移

安定した分配を目指す運営スタンス

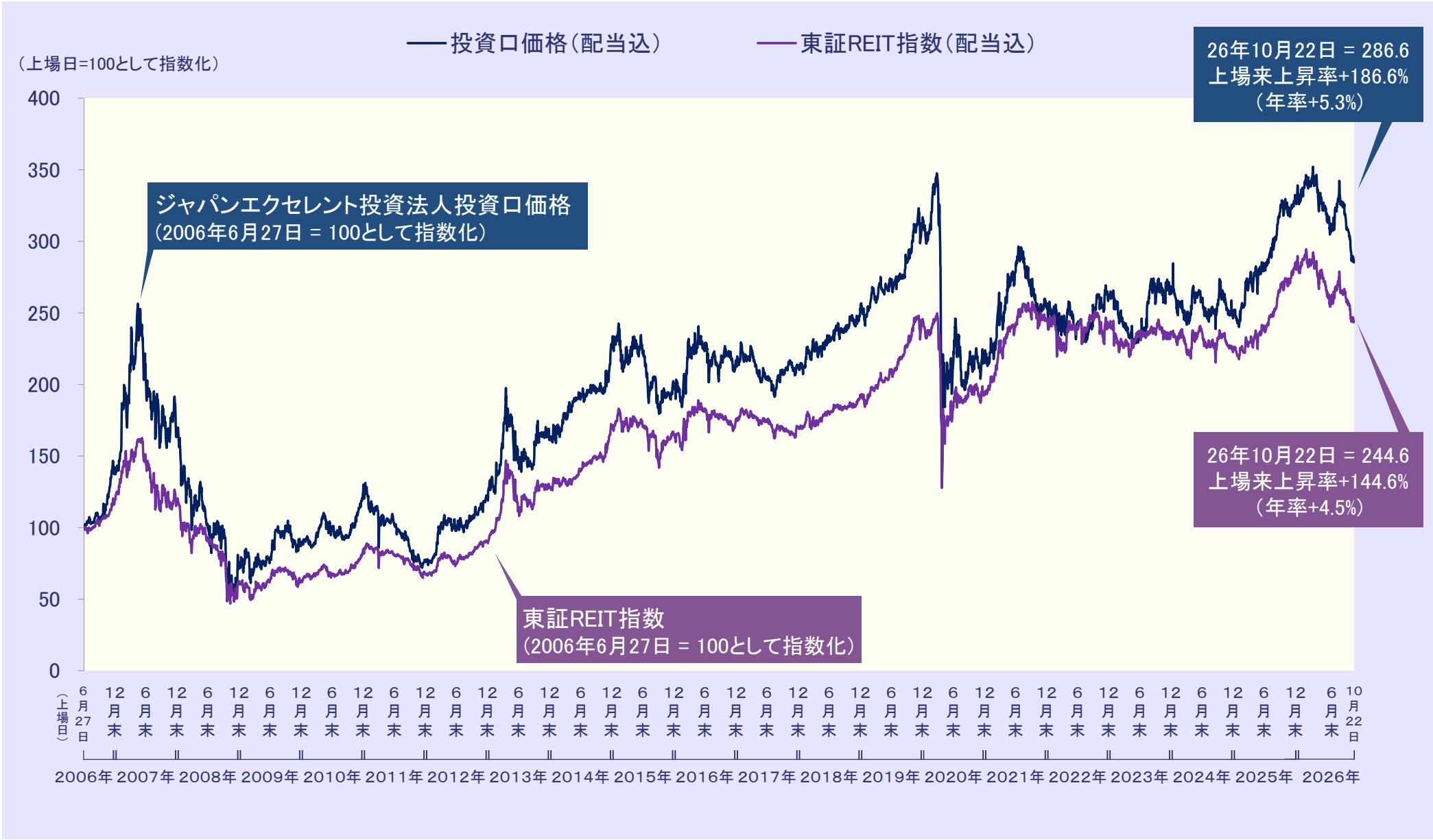
環境の変化、ニーズの変化に即応し、あらゆる施策を検討・実行し、
投資主価値の最大化に注力していきます。

投資口価格（10/22終値）	年間分配金	分配金利回り
124,200円	6,230円	5.02%



（※）分配金利回りは、2026年12月期及び2027年6月期の1口当たり予想分配金÷2026年10月22日の投資口価格終値124,200円で計算しています。

〉投資口価格と東証REIT指数の推移（指数を上回るリターン）



（※）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。当該分割を考慮し、2013年12月25日以前の投資口価格・分配金は、5で除した数値を基に指数化しています。

Ⅱ. 今後の成長に向けた運営方針


日石横浜ビル

〉成長への取組施策

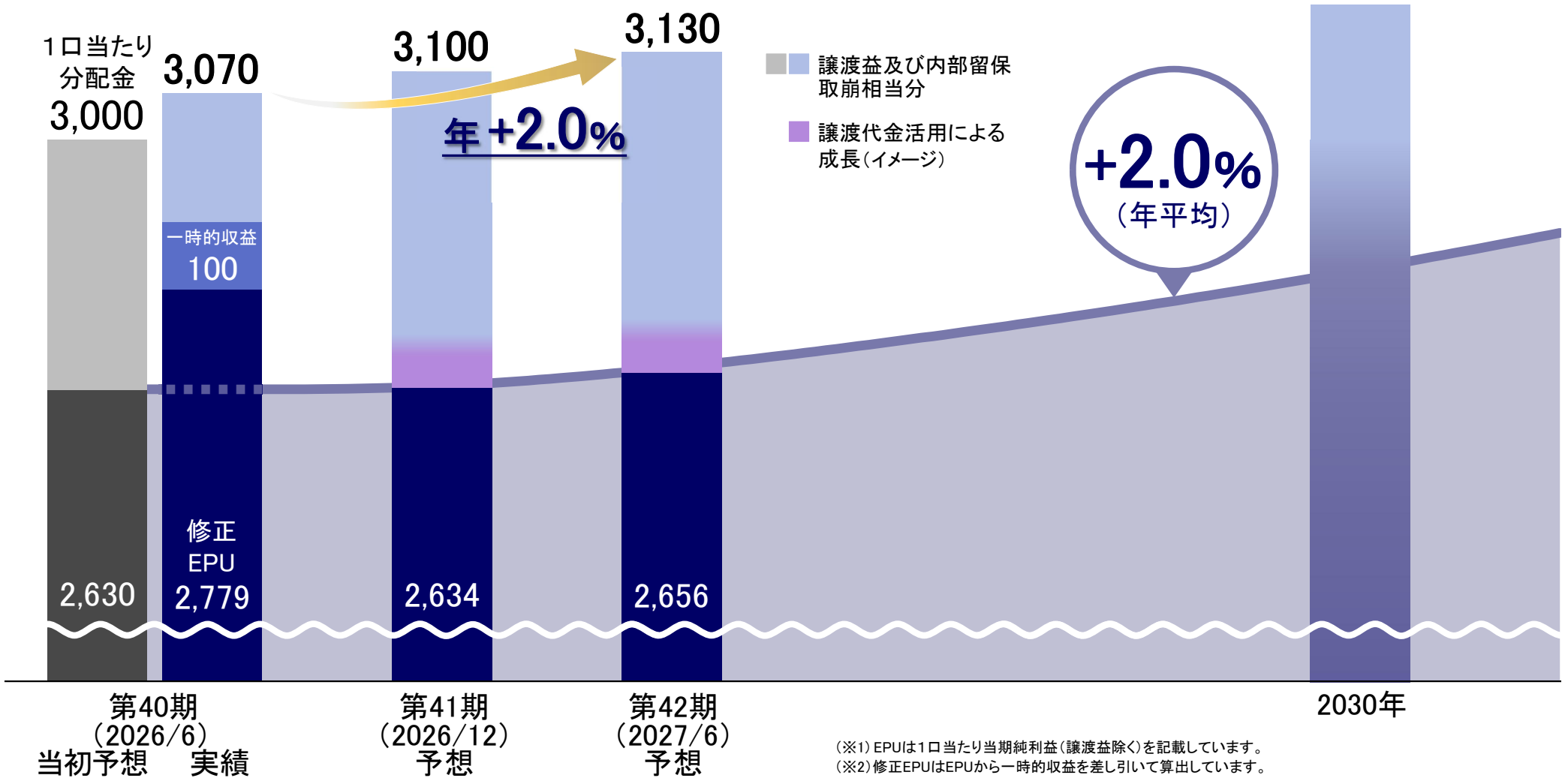
1口当たり分配金増加に向けた EPUの持続的な成長（年平均2%以上）の実現

		取組方針	取組実績
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%**
	取得	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	累計**178億円** 進捗率約**59%**
内部成長 NOI成長のさらなる加速	テナント入替時	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%**）
	契約更改時	賃料改定率 **2.8%以上▶5%以上**	賃料改定率 **4.0%**
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

〉今後の成長方針

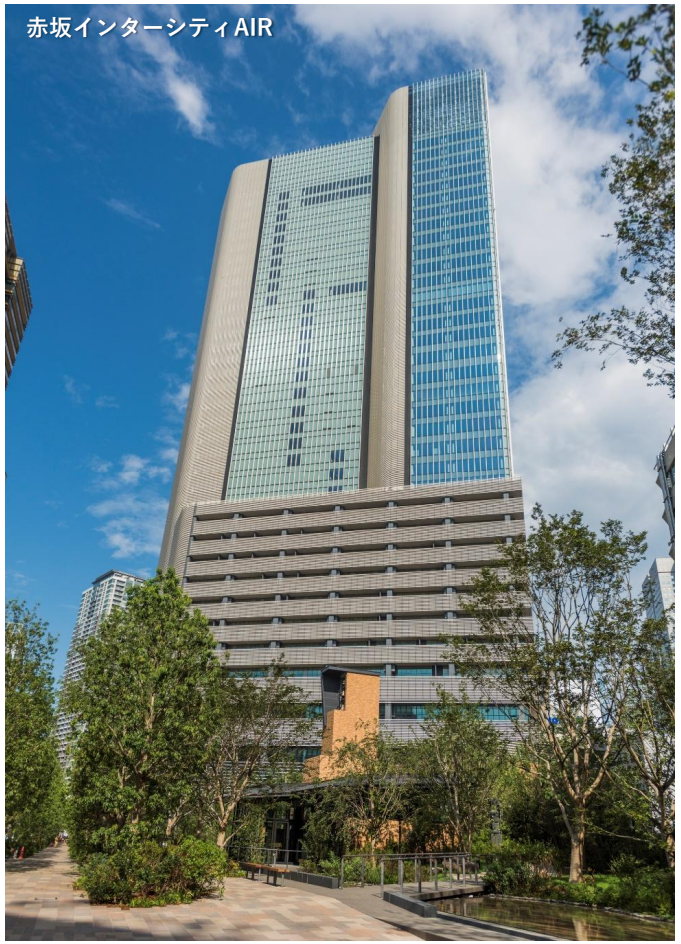
今後も物件入替による含み益の顕現化を見込み、予想分配金を第41期 3,100円から第42期 3,130円へ引き上げ

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



（※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。

Ⅲ. 運用状況


赤坂インターシティAIR

外部成長　物件入替

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物件入替を推進
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
- BIZCORE 赤坂見附



札幌大手町ビル

譲渡益 3億円

譲渡予定価格	47億円
償却後利回り	2.5%
築年数	42年



台場ガーデンシティビル

譲渡益 17億円

譲渡予定価格	107億円
償却後利回り	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 178億円

- 浦和SHビル
- 赤坂インターシティAIR
- 興和二番町ビル（匿名組合出資）



アクアタウン納屋橋

取得価格	60億円
償却後利回り	3.5%
築年数	19年



BIZCORE神田須田町

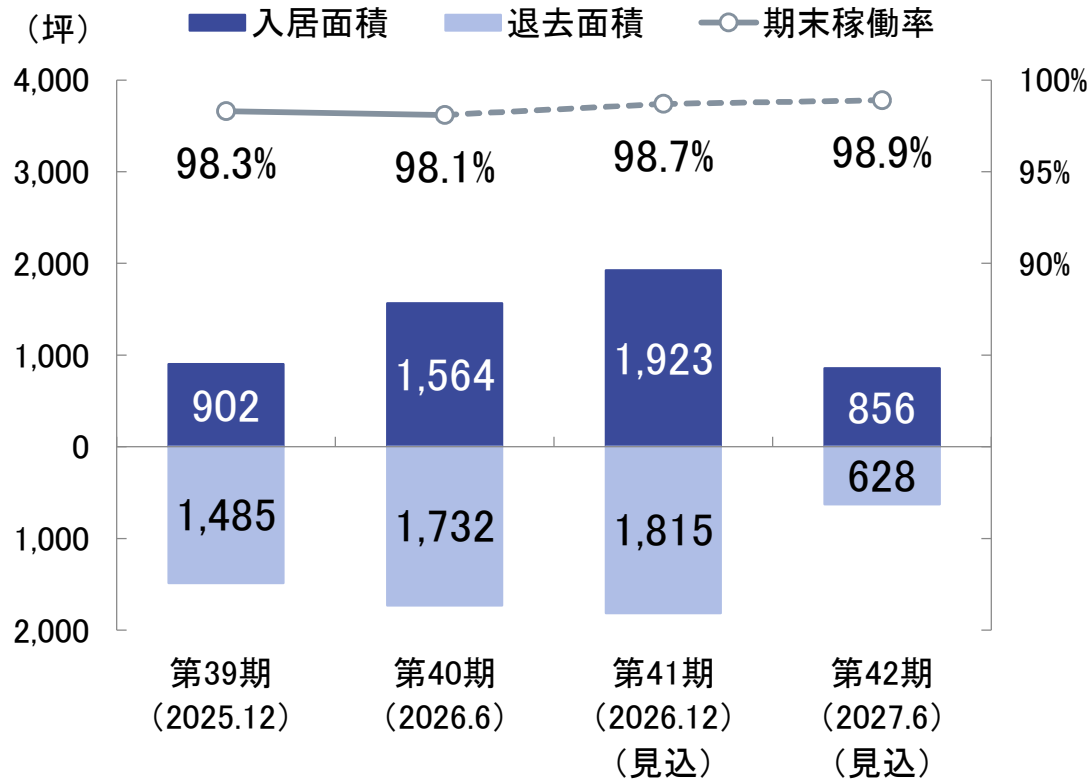
取得価格	27億円
償却後利回り	3.1%
築年数	5年

（※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）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）取得資産の償却後利回りは取得年度の特殊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利回りは譲渡決定前の直近決算期の実績値です。

〉内部成長 （1）賃料の状況① （入居・退去）

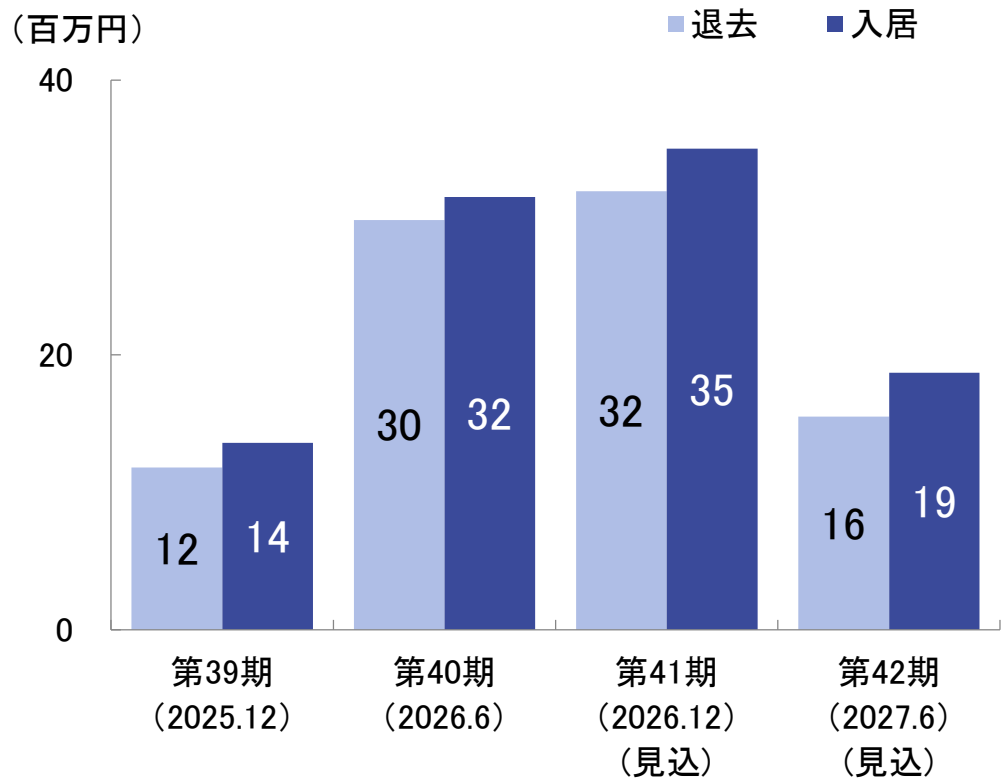
第40期末稼働率は98.1%、入替時の増額率は一部の賃料ギャッププラス先の退去影響を除くと10%以上を達成
第41期以降も高稼働を維持し、増額率はギャッププラス先を含め平均10%以上を見込む

■ 期末稼働率及び入居・退去面積の推移(※1)



	第39期（2025.12）	第40期（2026.6）	第41期（2026.12）（見込）	第42期（2027.6）（見込）
期中平均稼働率	98.4%	97.9%	98.5%	99.0%
退去率	1.6%	2.0%	2.1%	0.8%

■ テナント入替時の月額賃料の動向(※2)



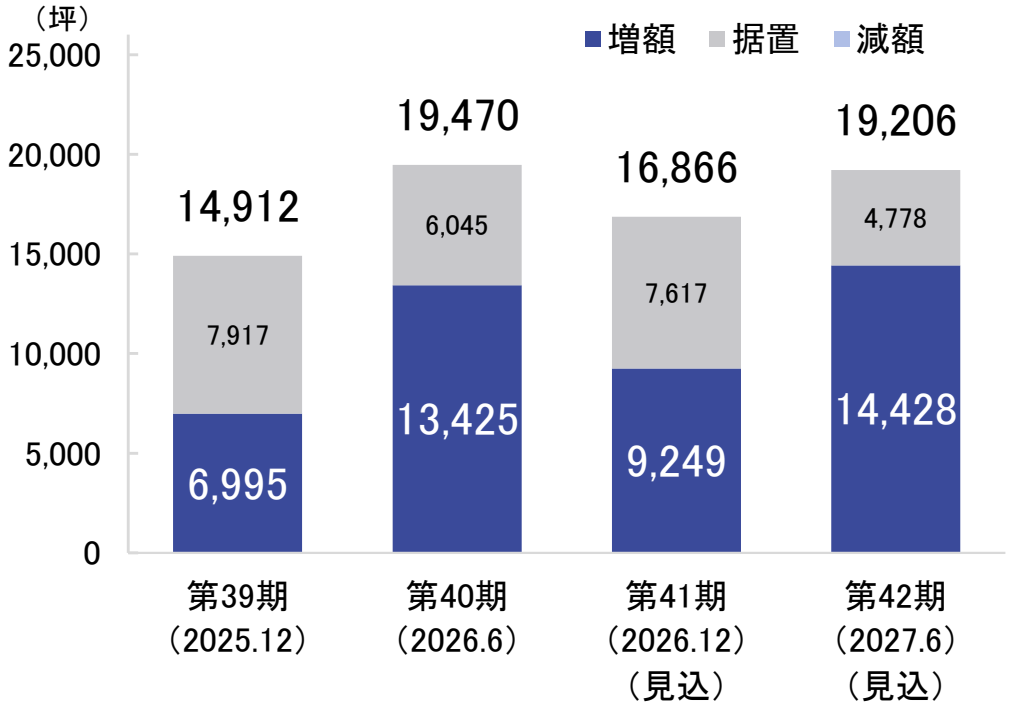
	第39期（2025.12）	第40期（2026.6）	第41期（2026.12）（見込）	第42期（2027.6）（見込）
増額率	15.2%	5.6% (10.0%)(※3)	9.7% (15.0%)(※3)	20.5%

（※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。

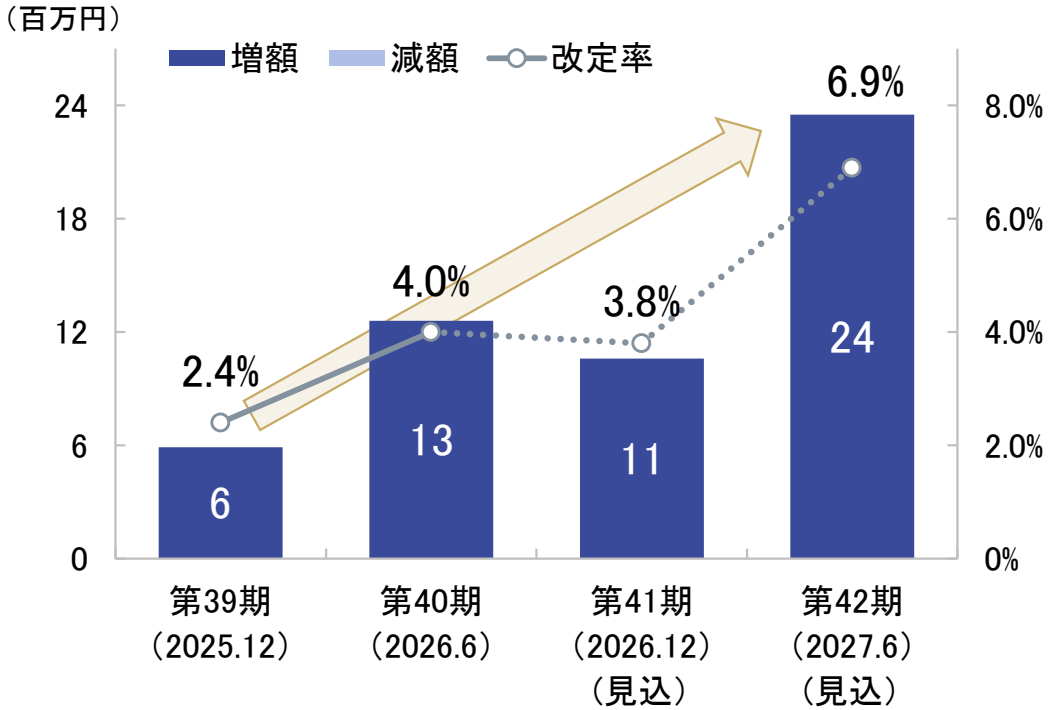
〉内部成長 （1）賃料の状況② （賃料改定）

第40期の増額改定面積は13,425坪（前期比+6,430坪）、増額改定割合は69.0%（前期比+22.1pt）
今後のマーケット賃料の上昇を見据え、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	46.9%	69.0%	54.8%	75.1%
減額割合	–	–	–	–
据置割合	53.1%	31.0%	45.2%	24.9%

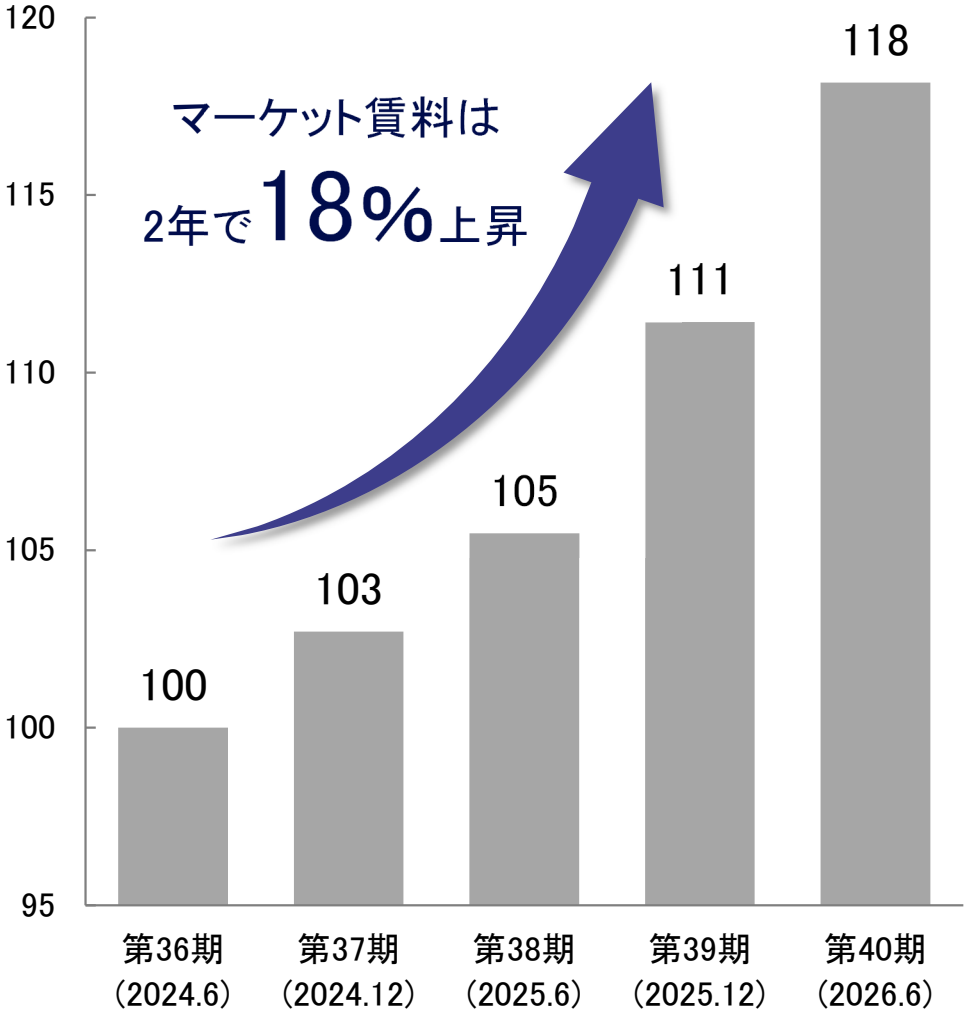
増額改定率	5.1%	5.7%	7.0%	9.2%
減額改定率	–	–	–	–
賃料改定率	2.4%	4.0%	3.8%	6.9%

（※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。
（※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。

〉内部成長 （2）実力賃料の上昇

好調なオフィスマーケットを背景にポートフォリの実力賃料は上昇傾向
特に都心エリアに所在する物件の伸びが大きくテナントに対し積極的な増額交渉が可能な環境

■ 実力賃料推移（第36期末＝100）



（参考）個別物件事例



赤坂インターシティ

+21%



浜離宮インターシティ

+29%



BIZCORE神保町

+25%

（※1）実力賃料は、シービーアールイー株式会社が査定した新規賃料をもとに設定しています。
（※2）実力賃料の推移は、第36期末から第40期末まで継続保有している物件の契約面積を加重平均した平均賃料単価を100とし指数化したものです。

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	196億円	226億円	+30億円	17%
グリーンローン	213億円	213億円	－	16%
合計	409億円	439億円	+30億円	32%

■ 有利子負債の状況

		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		1,334億円	1,276億円	**1,361億円**	+85億円
有利子負債平均残存期間		4.3年	4.2年	**3.9年**	▲0.3年
有利子負債平均金利		1.00%	1.13%	**1.36%**	+0.23pt
固定金利比率		74.1%	77.3%	**74.7%**	▲2.6pt
LTV	総資産ベース	45.1%	43.8%	**45.5%**	+1.7pt
	時価ベース	36.0%	34.4%	**35.6%**	+1.2pt

Ⅳ. Appendix



〉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	含み益 / 含み益率	1口当たりNAV
2,974億円 （前期比 +69億円）	833億円 / 29.9% （前期比 +38億円 / +0.7pt）	178,272円 （前期比 +3,327円）

内部成長

期末稼働率	賃料改定時 増額割合 / 増額改定率	テナント入替時 賃料増額率
98.1% （前期比 ▲0.2pt）	69.0% / 5.7% （前期比 +22.1pt / +0.6pt）	5.6% （前期比 ▲9.6pt）

財務戦略

有利子負債 平均残存期間	固定金利比率	総資産LTV/ 時価LTV
3.9年 （前期比 ▲0.3年）	74.7% （前期比 ▲2.6pt）	45.5% / 35.6% （前期比 +1.7pt / +1.2pt）

外部評価

格付（JCR）	GRESB リアルエステイト評価(※1)	グリーンビル認証比率(※2)
AA−（安定的）	4 Star Green Star （11年連続）	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。

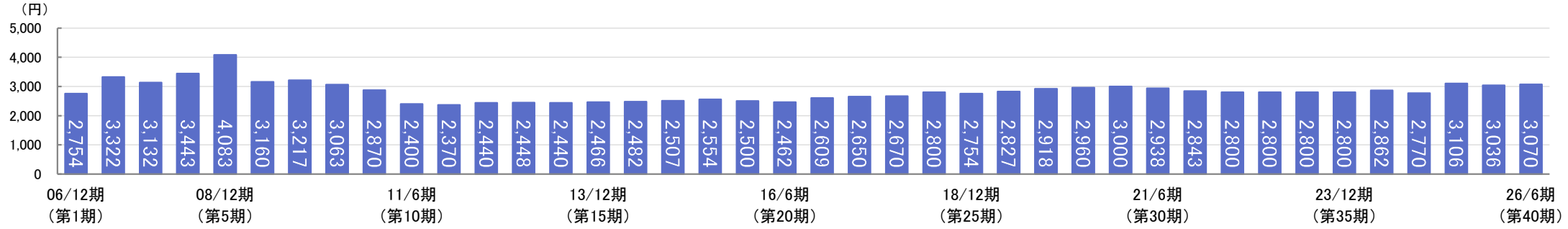
〉第40期（2026年6月期）運用実績・業績予想

	2025年12月期（第39期）実績	2026年6月期（第40期）当期実績	2026年12月期（第41期）予想	2027年6月期（第42期）予想
営業収益	11,672百万円	11,604百万円	13,123百万円	11,080百万円
営業利益	5,157百万円	5,265百万円	6,525百万円	4,771百万円
当期純利益	4,350百万円	4,399百万円	5,529百万円	3,751百万円
1口当たり分配金	3,036円	3,070円	3,100円	3,130円

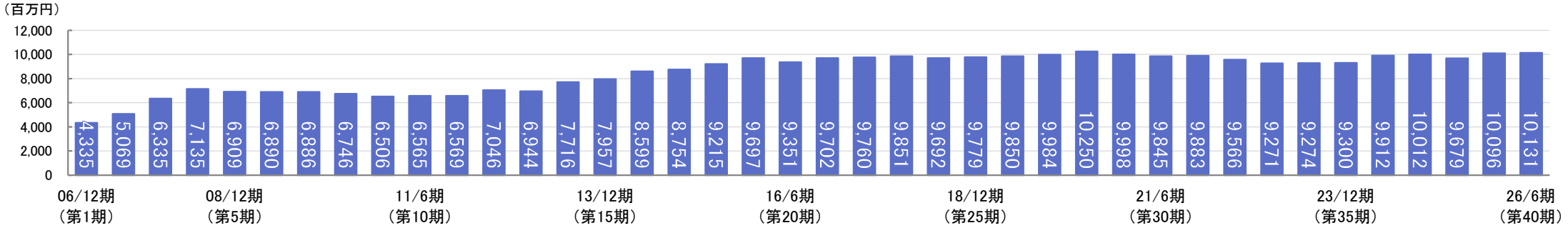
（※1）上記の業績予想については、2026年8月21日付決算短信に基づく予想値であり、実際の運用状況等は様々な要因により変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

トラックレコード

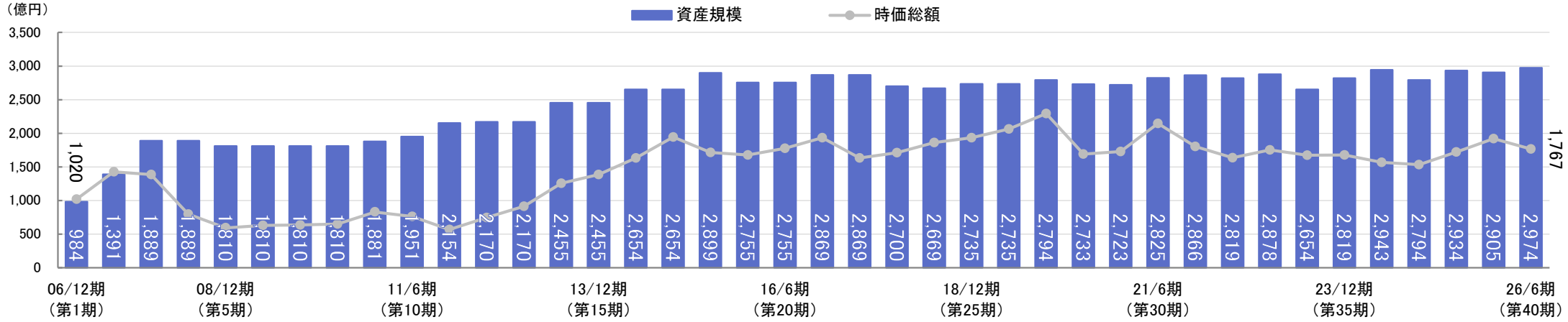
■ 1口当たり分配金(※1)



■ 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。

ポートフォリオ特性

■ 用途

（投資方針）

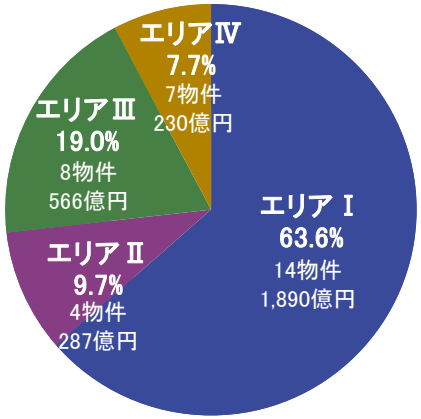
用途(※1)	ポートフォリオに占める投資比率(※2)
オフィスビル	90%以上
その他	10%以下



■ 投資エリア

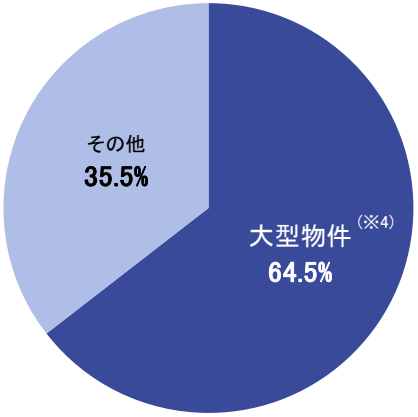
（投資方針）

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



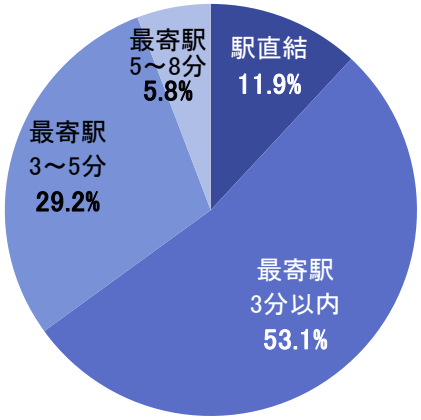
東京圏(※3)への投資比率
82.6%

■ 物件規模



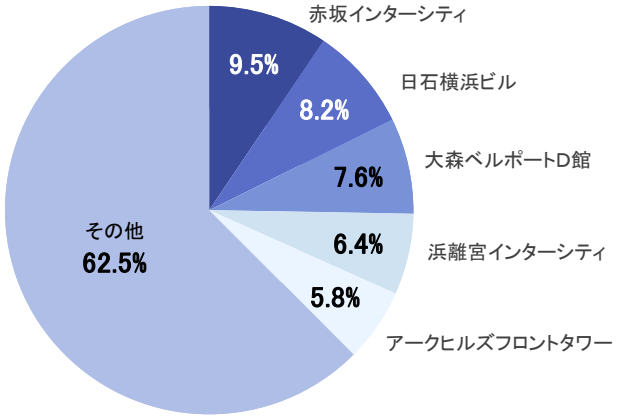
大型物件が主体

■ 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

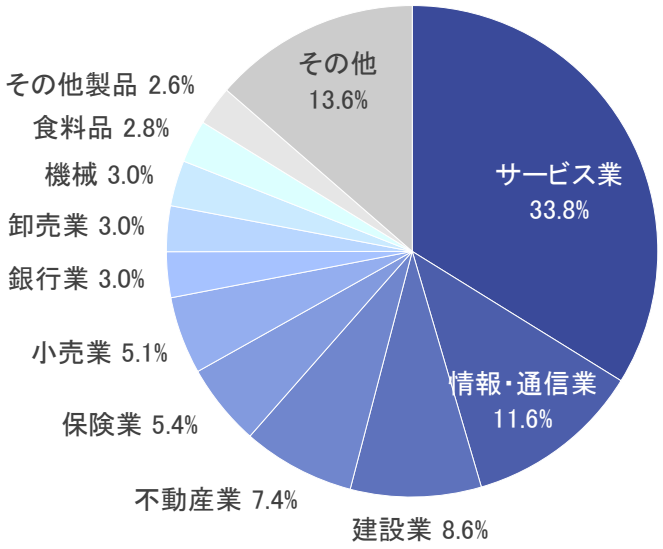


上位5物件比率
37.5%

（※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。

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（㎡）	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%

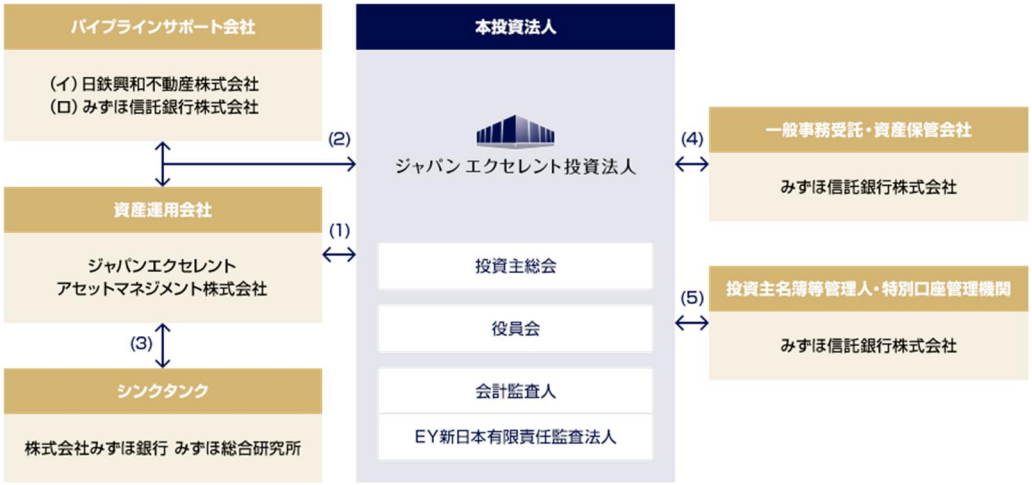
（※3）エンドテナントからエンドテナント名及び物件名称の開示の同意等が得られていないため記載していません。
（※4）上記の数値は2026年6月末時点の数値を記載しています。

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	髙木　英治 小松　広明 奈良橋　美香

■ 投資法人の仕組図



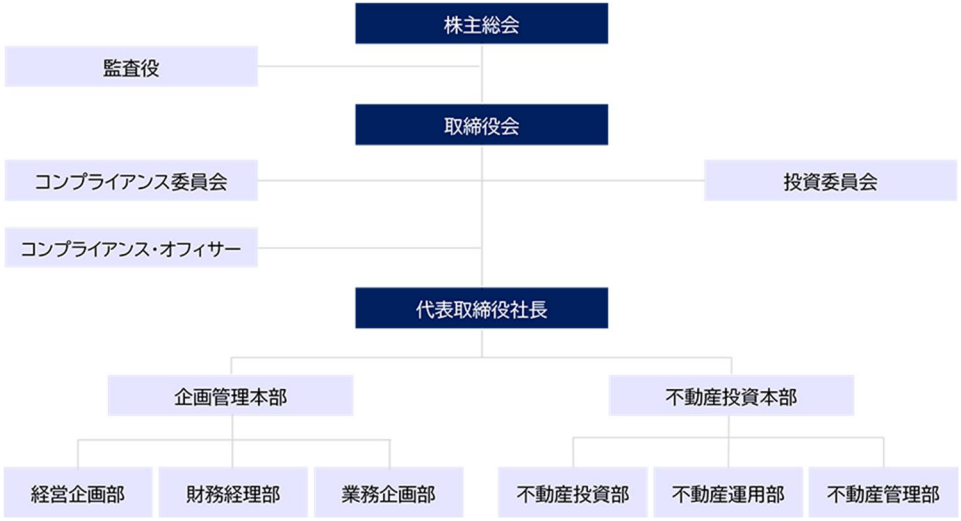
(1) 資産運用委託契約
(2) (イ)日鉄興和不動産サポート契約，(ロ)みずほ信託サポート契約
(3) 市場情報等提供契約
(4) 一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
(5) 投資口事務委託契約及び特別口座管理契約

■ 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



ESG　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



ESG　環境（Environment）

CO_2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

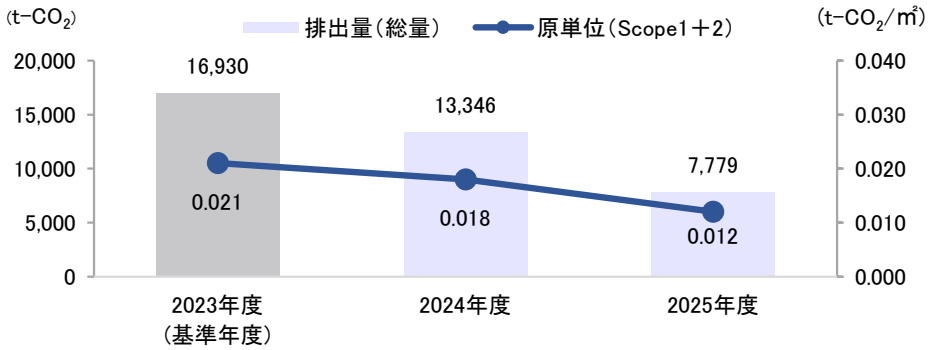
■ CO_2排出量

削減目標（Scope1＋2）

2030年度までにCO_2 排出原単位を2023年度比で▲42%以上(※1)
2050年度 ネットゼロ

CO_2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



■ 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

（※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）CO_2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。

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/

ESG　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

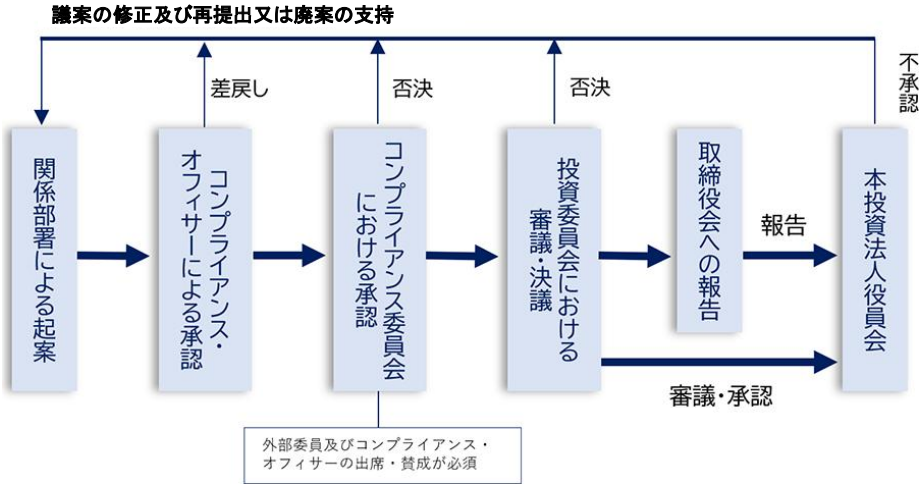
✓ 役員のダイバーシティの推進

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



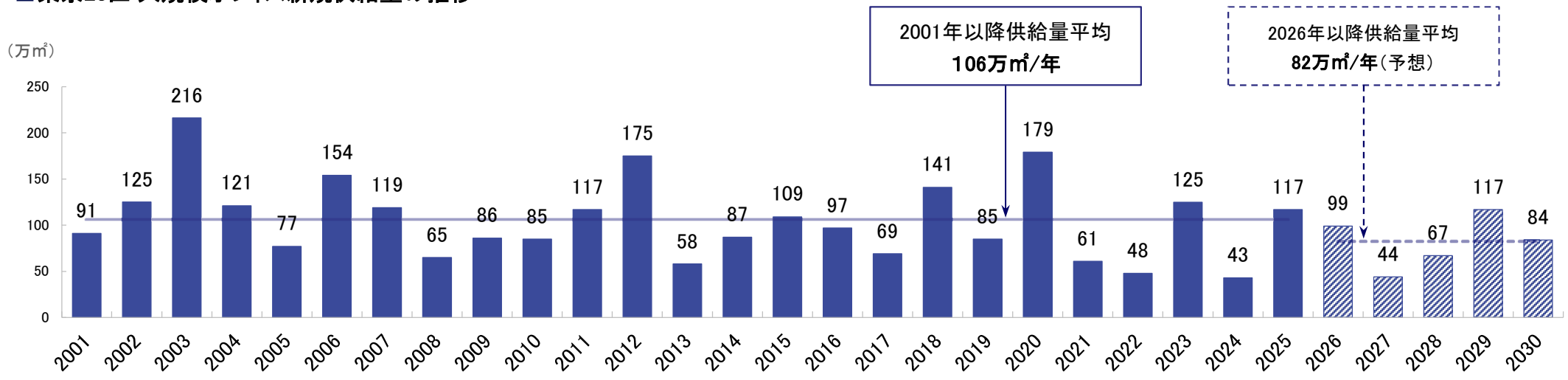
スポンサー等によるセイムボート出資

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%

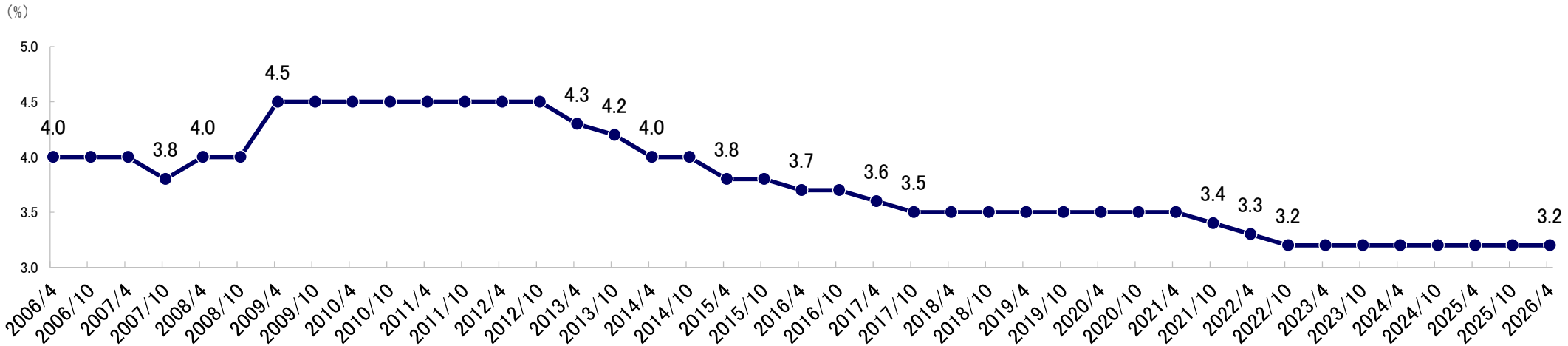
環境認識

■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	大崎ブライトタワー・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）	グランフロント大阪（北館）	アクアタウン納屋橋	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

（※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、大崎ブライトタワー・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。

■ 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

〉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)

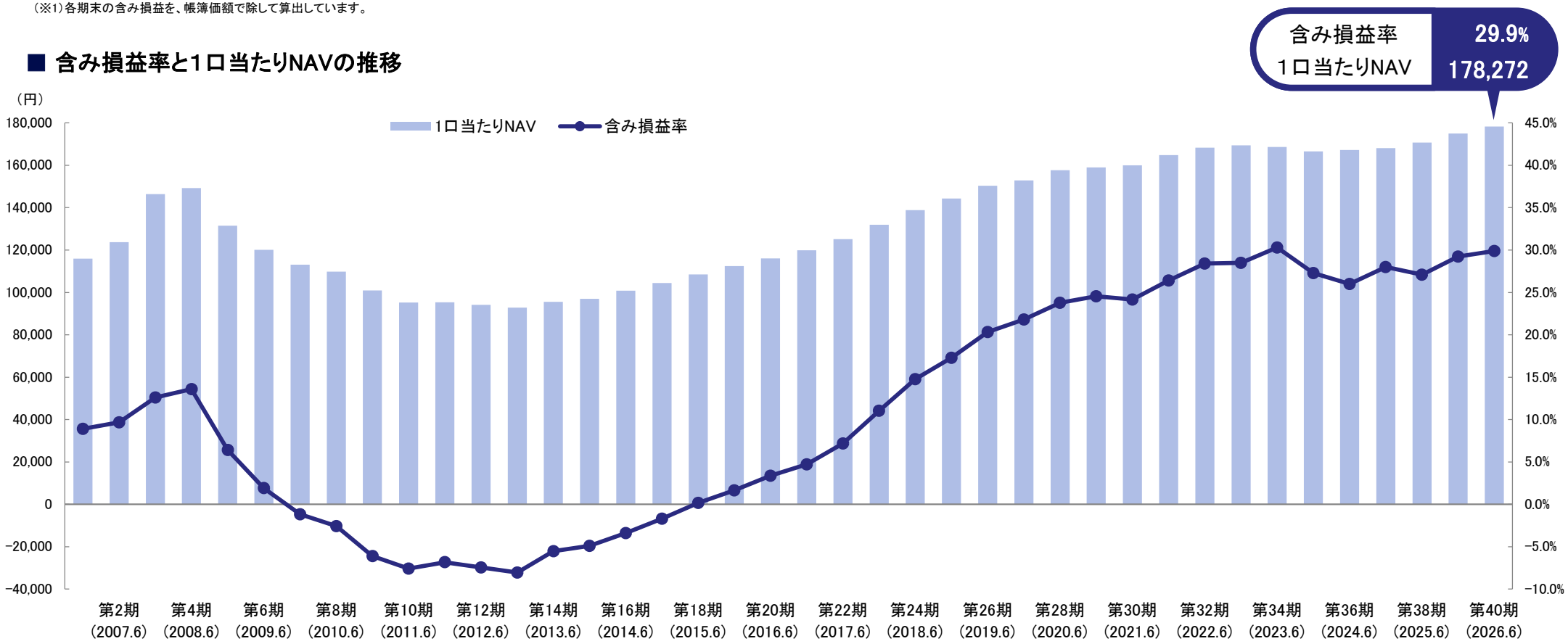
	第39期（2025.12）	第40期（2026.6）
増加	26物件	21物件
維持	5物件	7物件
減少	1物件	4物件

■ 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

（※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。

■ 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 第39期末①	鑑定評価額 第40期末②	差異（②-①）	差異（②-①） %	第40期末帳簿価額③	差異（②-③）	差異（②-③） %	直接還元法 還元利回り 第39期末④	直接還元法 還元利回り 第40期末⑤	差異（⑤-④） pt	鑑定評価機関
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 3.4% 住　宅 3.7%	事務所 3.4% 住　宅 3.7%	事務所 0.0 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			**297,486**	**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			**297,486**	**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。

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

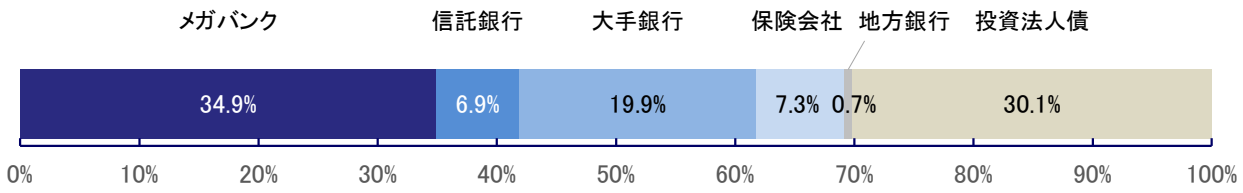
■ 投資法人債の状況（第40期末現在）

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

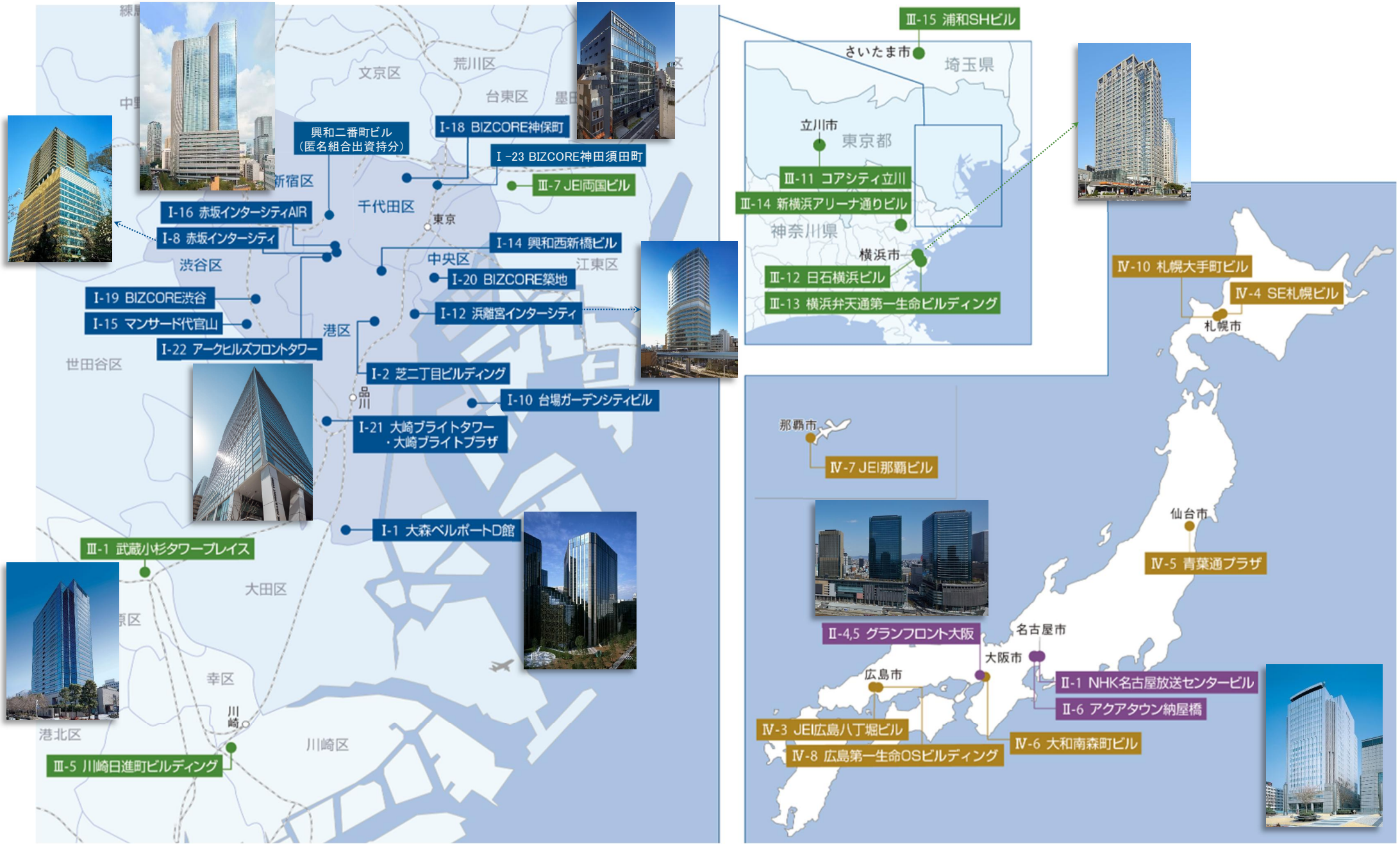
所有者区分	投資主				構成比率増減
	第38期末 (2025.6)		第39期末 (2025.12)		
	人数 (人)	構成比率	人数 (人)	構成比率	
金融機関 (証券会社含む)	123	1.8%	120	1.8%	–
その他国内法人	163	2.4%	151	2.3%	▲ 0.1pt
外国法人等	218	3.2%	235	3.6%	0.4pt
個人	6,257	92.5%	6,009	92.2%	▲ 0.3pt
合　計	**6,761**	**100.0%**	**6,515**	**100.0%**	–

スポンサー等2社が所有する投資口の比率：12.0%

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

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

ポートフォリオマップ（2026年10月31日時点）

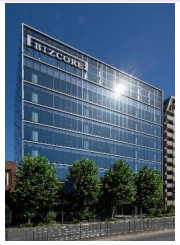


ポートフォリオの概要（1）（2026年10月31日時点）

物件番号	I-1	I-2	I-8	I-10	I-12	I-14	I-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
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
							
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
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
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
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
取得価格（百万円）	22,552	9,450	28,146	11,000	19,080	11,431	11,420
PML（%）	4.5	5.8	1.8	6.3	0.2	4.7	5.3
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

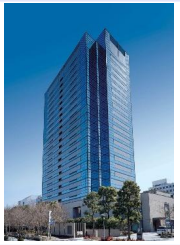
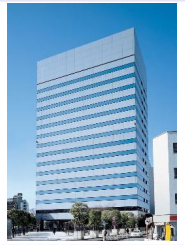
（※1）「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
（※2）「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
（※4）「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

ポートフォリオの概要（2）（2026年10月31日時点）

物件番号	I-16	I-18	I-19	I-20	I-21	I-22	I-23
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	赤坂 インターシティAIR	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	BIZCORE 神田須田町
							
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	東京都 千代田区 神田須田町
延床面積 （㎡）	176,536.75	8,217.64	3,835.11	6,728.37	89,234.27（ﾌﾞﾗｲﾄﾀﾜｰ） 4,084.84（ﾌﾞﾗｲﾄﾌﾟﾗｻﾞ）	24,207.77	1,905.94
建築時期	2017年8月	2017年11月	2020年1月	2019年7月	2015年4月	2011年1月	2021年9月
取得時期	①2018年7月 ②2026年3月	①2021年6月 ②2025年9月	2022年8月	2023年7月	2024年4月	2025年4月	2026年9月
取得価格 （百万円）	12,135	10,860	6,640	9,800	13,100	17,250	2,711
PML （%）	1.9	7.0	5.4	5.0	1.7	1.8	6.2
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	S	A	S	S	ブライトタワー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。
（※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。

〉ポートフォリオの概要（3）（2026年10月31日時点）

物件番号	II-1	II-4	II-5	II－6	III－1	III－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
名称	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	武蔵小杉 タワープレイス	川崎日進町 ビルディング
						
所在地	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	神奈川県 川崎市 中原区	神奈川県 川崎市 川崎区
延床面積 （㎡）	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）	53,711.13	22,141.60
建築時期	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	1995年7月	1992年4月
取得時期	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	2006年6月	①2006年6月 ②2006年11月 ③2008年10月 ④2013年4月
取得価格 （百万円）	5,610	9,518	7,632	6,000	13,890	4,725
PML （%）	4.0	3.2	3.2	4.3	4.2	5.5
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	S	南館 S うめきた広場 A	S	－	S	S

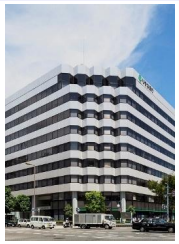
（※1）「建築時期」には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
（※2）「取得価格」には、売買契約書等に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
（※4）「PML」には、SOMPOリスクマネジメント株式会社が算定した地震PMLを記載しています。

〉ポートフォリオの概要（4）（2026年10月31日時点）

物件番号	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
名称	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	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 （㎡）	5,820.56	19,099.27	72,116.65	2,934.55	2,448.57	4,401.93
建築時期	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	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）	2,550	6,500	24,500	640	2,077	1,760
PML （%）	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	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。
（※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。

ポートフォリオの概要（5）（2026年10月31日時点）

物件番号	Ⅳ-3	Ⅳ-4	Ⅳ-5	Ⅳ-6	Ⅳ-7	Ⅳ-8	Ⅳ-10	投資有価証券
用途	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
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	興和二番町ビル （匿名組合出資持分）
								
所在地	広島県 広島市 中区	北海道 札幌市 北区	宮城県 仙台市 青葉区	大阪府 大阪市 北区	沖縄県 那覇市 久茂地	広島県 広島市 南区	北海道 札幌市 中央区	東京都 千代田区 二番町
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	6,908.83
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	1988年11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	2026年9月
取得価格 （百万円）	2,760	5,500	2,120	4,410	1,380	2,780	4,069	1,200
PML （%）	0.8	0.2	0.1未満	3.2	5.3	0.9	1.9	6.5
グリーンビル認証 CASBEE S, A, B+, B	S	A	－	－	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。
（※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。

ディスクレーマー

- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予想に関する記述が含まれていますが、かかる記述はジャパンエクセレント投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、ジャパンエクセレント投資法人及びジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社はその正確性及び完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。