

ジャパンエクセレント投資法人

略称(エクセレント/JEI)

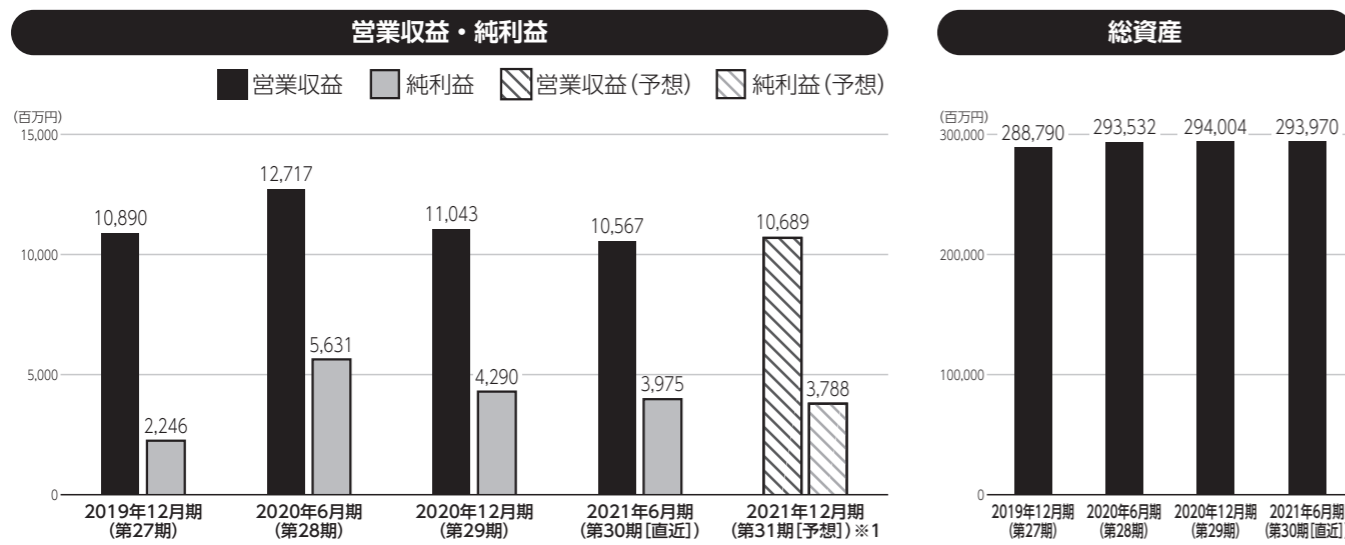
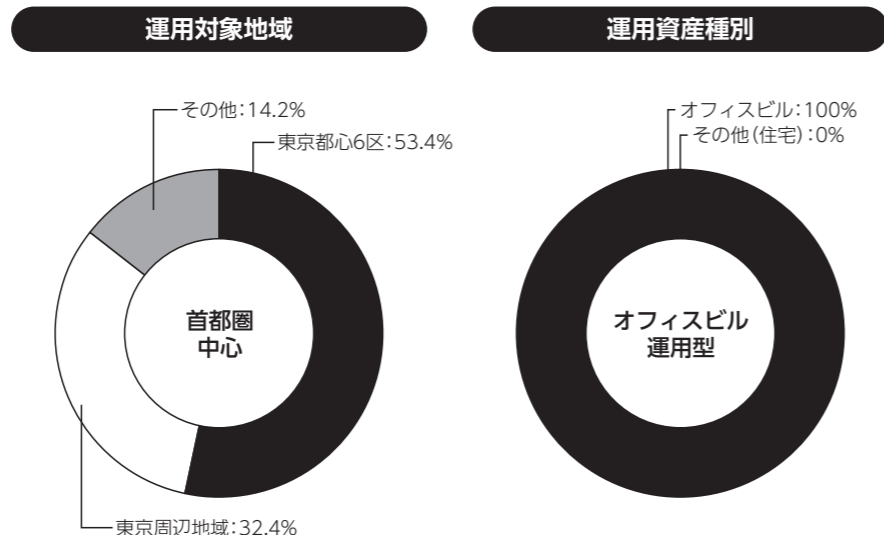
ホームページURL: <https://www.excellent-reit.co.jp/>

才 住 ホ 物 商 へ 他

ジャパンエクセレント投資法人は2006年6月に東京証券取引所に上場したJリートです。上場以来、着実に資産規模を拡大しつつ、安定した利益分配を行ってまいりました。2021年11月末現在、東京圏の大型オフィスビルを中心に35物件、取得価格総額2,825億円の資産を運用しています。主要保有資産は赤坂インターシティ、日石横浜ビル、大森ベルポート等。コアスポンサーはみずほ銀行と親密な総合デベロッパーである日鉄興和不動産と、国内トップクラスの生命保険会社である第一生命。不動産の開発・管理・運営と金融に強みを持つこれら有力なスポンサー企業より多様なサポートを受けることで、今後も継続的に資産規模を拡大し、着実かつ安定した分配金を実現してまいります。



赤坂インターシティ



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	資本金	450百万円
	役員	【代表取締役】香山 秀一郎 【取締役】新井 尚信、田部井 寛 【監査役(非常勤)】坂元 正克		
	株主	日鉄興和不動産株式会社、第一生命保険株式会社、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社みずほ銀行	

2021年11月30日時点の投資口価格	132,800円/1口	2021年6月期(第30期)分配金	2,938円/1口	
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、 6月 、7月、8月、9月、10月、11月、 12月			
直近の決算期	第30期(2021年1月1日~2021年6月30日)			
所在地	〒107-0062	TEL	03-5412-7911	
	東京都港区南青山一丁目15番9号	URL	https://www.excellent-reit.co.jp/	
役員	【執行役員】香山 秀一郎 【監督役員】前川 俊一、高木 英治、平川 修			
設立年月日	2006年2月20日	登録年月日	2006年3月15日	
上場年月日	2006年6月27日			
運用資産種別	[オフィスビル運用型] オフィスビル: 100%、その他(住宅): 0%			
運用対象地域	[首都圏中心] 東京都心6区: 53.4% 東京周辺地域: 32.4% その他: 14.2%			
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆オフィス中心型かつ東京都心6区重点配分型のポートフォリオの構築を目指します。原則として、主たる用途がオフィスビルである不動産関連資産をポートフォリオ全体の90%以上に、その他の用途の不動産関連資産等を10%以下とします。 ◆投資対象地域は、東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市とします。 			
財務方針	◇LTVは60%を上限とします			
上場時発行	128,000口	520,000円/口	主幹事	みずほ証券株式会社
出資総額	147,907百万円(2021年6月30日現在)		発行済投資口数	1,353,000口(2021年6月30日現在)

	2019年12月期(第27期)	2020年6月期(第28期)	2020年12月期(第29期)	2021年6月期(第30期[直近])	2021年12月期(第31期[予想])※1
営業収益	10,890百万円	12,717百万円	11,043百万円	10,567百万円	10,689百万円
営業利益	2,912百万円	6,290百万円	4,924百万円	4,590百万円	4,429百万円
経常利益	2,247百万円	5,631百万円	4,291百万円	3,976百万円	3,789百万円
当期純利益	2,246百万円	5,631百万円	4,290百万円	3,975百万円	3,788百万円
短期借入金(※2)	19,600百万円	11,000百万円	13,510百万円	14,510百万円	
長期借入金	77,000百万円	81,600百万円	74,090百万円	73,090百万円	
投資法人債	33,000百万円	33,000百万円	38,000百万円	38,000百万円	
総資産額	288,790百万円	293,532百万円	294,004百万円	293,970百万円	
純資産額	142,377百万円	152,133百万円	152,418百万円	152,335百万円	
分配金	2,918円/1口	2,960円/1口	3,000円/1口	2,938円/1口	2,800円/1口

保有物件数	35物件	テナント数(※3)	183	総賃貸面積(※3)	320,051㎡
主要テナント(※4)	株式会社第一ビルディング、日鉄興和不動産株式会社、ENEOS不動産株式会社				
主要物件投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	赤坂インターシティ	東京都港区	28,146百万円	10.0%	
	日石横浜ビル	神奈川県横浜市	24,500百万円	8.7%	
	大森ベルポート	東京都品川区	22,552百万円	8.0%	
格付	【JCR】長期発行体格付: AA- 【Moody's】発行体格付: A3				

(※1) 第31期予想は2021年8月18日発表の決算短信をベースに作成しています。
 (※2) 短期借入金には貸借対照表上の「1年内返済予定の長期借入金」及び「1年内償還予定の投資法人債」を含みます。
 (※3) 2021年10月末時点の数値です。
 (※4) 主要テナントは、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントを記載しています。全てマスターリース会社です。