

No.24 ジャパンエクセレント投資法人

略称(エクセレント / JEI)

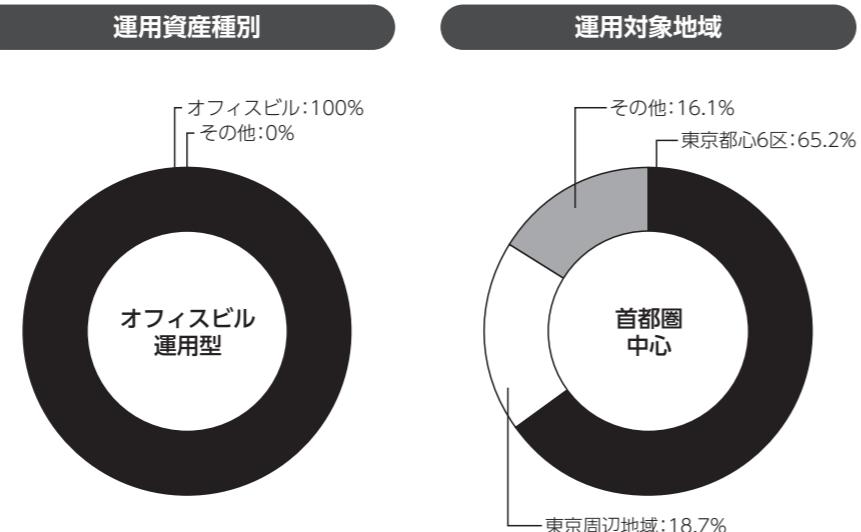
ジャパンエクセレント投資法人は2006年6月に東京証券取引所に上場したJリートです。上場以来、着実に資産規模を拡大しつつ、安定した利益分配を行ってまいりました。2025年6月末現在、赤坂インターシティAIR、アークヒルズフロントタワー、浜離宮インターナシティ等、東京圏の大型オフィスビルを中心に33物件、取得価格総額2,934億円の資産を運用しています。

金融・不動産両面に強みを持つスポンサー企業(日鉄興和不動産、第一生命ホールディングス、みずほ銀行及びみずほ信託銀行)の総合力を活用し、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。

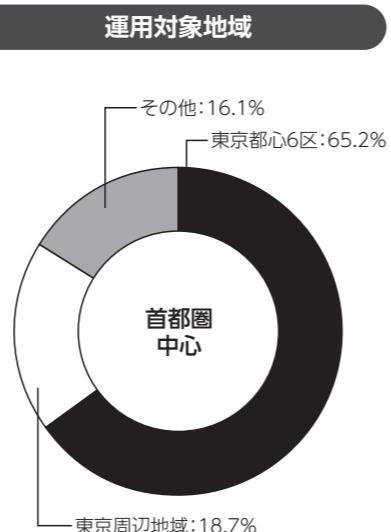


赤坂インターシティ

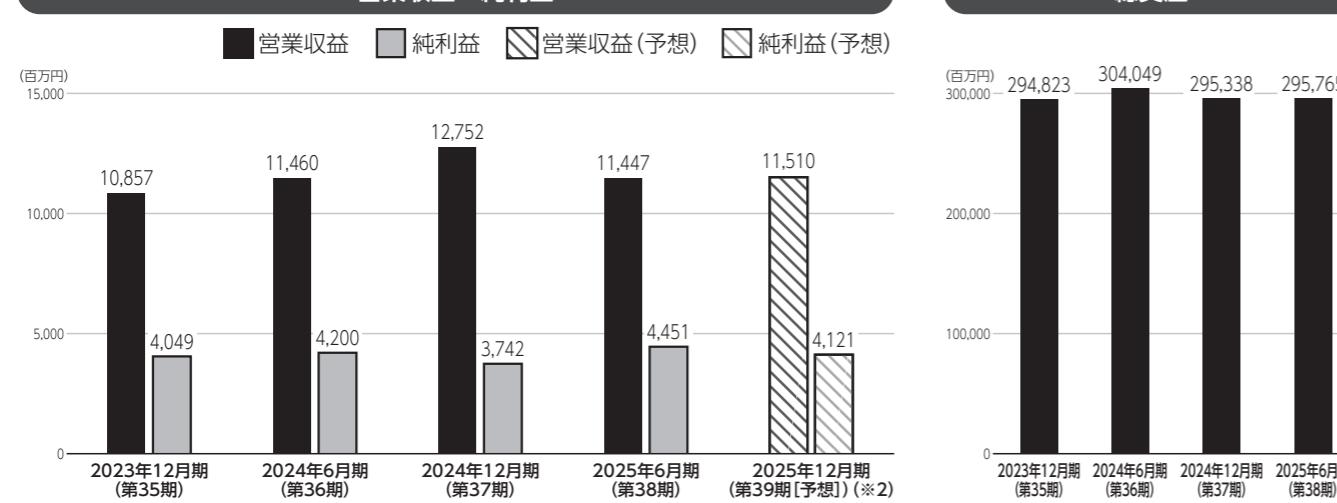
運用資産種別



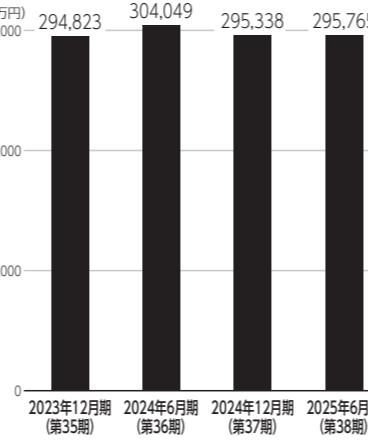
運用対象地域



営業収益・純利益



総資産



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
	代表取締役	稻垣 修	従業員数	39名
	株主	日鉄興和不動産株式会社、第一生命ホールディングス株式会社、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	

URL : <https://www.excellent-reit.co.jp/>
才住商物ホヘ他

2025年9月30日時点の投資口価格	145,200円／口	2025年6月期(第38期)分配金	3,106円／口
決算月	6月、12月	分配金支払開始月	9月、3月
直近の決算期	第38期(2025年1月1日～2025年6月30日)		
所在地	〒107-0062 東京都港区南青山一丁目15番9号	TEL	03-5412-7911
役員(※5)	【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	URL	https://www.excellent-reit.co.jp/
設立年月日	2006年2月20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:0%		
運用対象地域	[首都圏中心] 東京都心6区:65.2% 東京周辺地域:18.7% その他:16.1%		
運用方針	◆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	主幹事	みずほ証券株式会社
出資総額	139,907百万円	発行済投資口数	1,290,487口

	2023年12月期(第35期)	2024年6月期(第36期)	2024年12月期(第37期)	2025年6月期(第38期)	2025年12月期(第39期[予想])(※2)
営業収益	10,857百万円	11,460百万円	12,752百万円	11,447百万円	11,510百万円
営業利益	4,665百万円	4,835百万円	4,483百万円	5,231百万円	4,962百万円
経常利益	4,050百万円	4,201百万円	3,743百万円	4,452百万円	4,122百万円
当期純利益	4,049百万円	4,200百万円	3,742百万円	4,451百万円	4,121百万円
短期借入金(※3)	22,770百万円	32,870百万円	22,510百万円	29,460百万円	
長期借入金	75,830百万円	71,330百万円	69,090百万円	65,940百万円	
投資法人債	30,000百万円	34,400百万円	38,000百万円	38,000百万円	
総資産額	294,823百万円	304,049百万円	295,338百万円	295,765百万円	
純資産額	150,659百万円	149,114百万円	149,074百万円	145,865百万円	
分配金	2,800円／口	2,862円／口	2,770円／口	3,106円／口	3,000円／口
保有物件数	33	テナント数	610	総賃貸面積	298,990m ²
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				
主要物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
投資額上位3物件	赤坂インターシティ	東京都港区	28,146百万円	9.6%	
	日石横浜ビル	神奈川県横浜市	24,500百万円	8.3%	
	大森ベルポート	東京都品川区	22,552百万円	7.7%	
格付	JCR	長期発行体格付: AA-			

(※1) 2025年6月末時点の情報を記載しています。

(※2) 第39期[予想]は2025年8月18日発表の決算短信をベースに作成しています。

(※3) 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。

(※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。

(※5) 2025年11月1日時点の情報を掲載しています。