

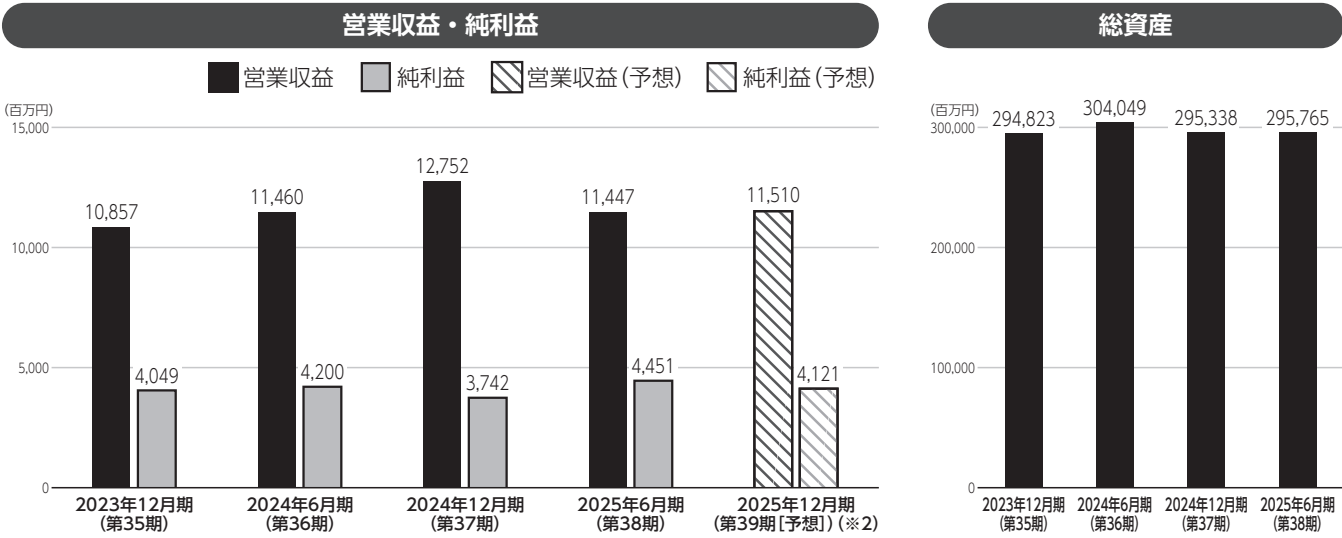
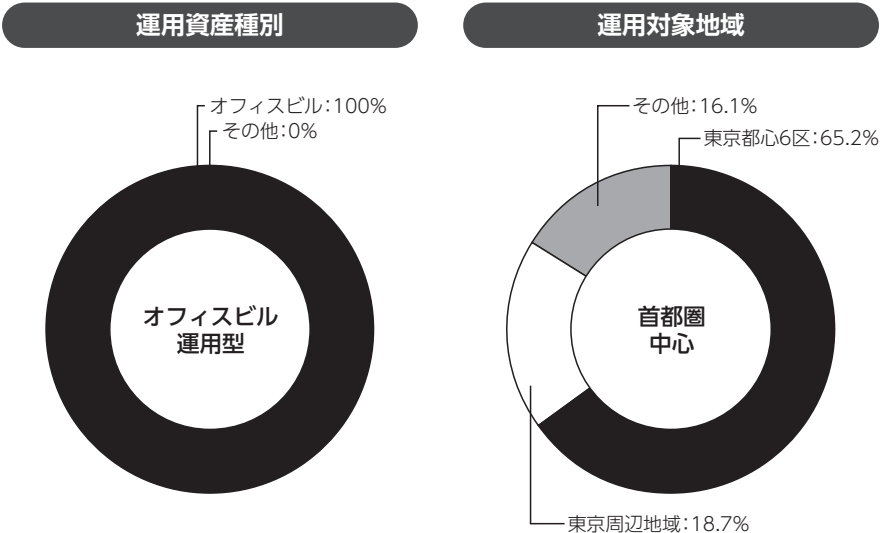


ジャパンエクセレント投資法人は2006年6月に東京証券取引所に上場したJリートです。上場以来、着実に資産規模を拡大しつつ、安定した利益分配を行ってまいりました。2025年6月末現在、赤坂インターシティAIR、アークヒルズフロントタワー、浜離宮インターシティ等、東京圏の大型オフィスビルを中心に33物件、取得価格総額2,934億円の資産を運用しています。

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



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	稲垣 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

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		T E L	03-5412-7911
	東京都港区南青山一丁目15番9号		U R L	https://www.excellent-reit.co.jp/
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			
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	520,000円／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	298,990㎡
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 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	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。