

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 8 - 投法人 1 - 1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年 5月21日

【発行者名】 ジャパンエクセレント投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 佐藤 正浩

【本店の所在の場所】 東京都港区南青山一丁目15番 9号

【事務連絡者氏名】 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
経営企画部長 姫野 元治

【電話番号】 03-5412-7911（代表）

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 ジャパンエクセレント投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 第23回無担保投資法人債 30億円

【発行登録書の内容】

（1）【提出日】 2026年 1月30日

（2）【効力発生日】 2026年 2月 9日

（3）【有効期限】 2028年 2月 8日

（4）【発行登録番号】 8 - 投法人 1

（5）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】

（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 100,000百万円
（100,000百万円）

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【証券情報】**第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】**

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】**（1）【銘柄】**

ジャパンエクセレント投資法人第23回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

（2）【投資法人債券の形態等】

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）はジャパンエクセレント投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAA-の信用格付を2026年5月21日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金30億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（5）【発行価額の総額】

金30億円

（6）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（7）【利率】

年2.436パーセント

（8）【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含みます。）から別記「（9）償還期限及び償還の方法」記載の償還期日（この日を含みます。）までこれを付し、2026年11月27日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月27日及び11月27日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日にこれを繰上げます。

償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債の元金は、2031年5月27日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。

本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰上げます。

本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2026年5月21日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16)引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2026年5月27日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,600	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	600	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	400	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	400	
計	-	3,000	-

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2006年3月15日

登録番号 関東財務局長第52号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額3,000百万円から発行諸費用の概算額16百万円を控除した差引手取概算額2,983百万円は、全額を、グリーン適格資産（下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項」において定義します。）取得のために借り入れた長期借入金の借換資金である短期借入金の返済資金の一部に、2026年5月29日に充当する予定です。

(21) 【その他】

1. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

株式会社みずほ銀行

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4．財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

(2) 本投資法人が前記(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5．期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではありません。

本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日経過してもその履行ができないとき。

本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日経過してもその履行ができないとき。

本投資法人が別記「(21) その他 4．財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務（債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された借入金債務を除きます。）について期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

(2) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立てをし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。

6．投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

(1) 本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙（重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

(2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除いて、電子公告の方法によりこれを行うものとします。但し、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙（重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

7．投資法人債要項の変更

(1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21) その他 2．財務代理人、発行代理人及び支払代理人」、別記「(21) その他 10．一般事務受託者」ないし別記「(21) その

他「12.資産保管会社」を除きます。)の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

(2) 裁判所の認可を受けた前記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、

8. 投資法人債権者集会に関する事項

(1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類(投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいいます。)の投資法人債(以下「本種類の投資法人債」と総称します。)の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

(2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

(3) 本種類の投資法人債の総額(償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。)の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人に対し、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

9. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

10. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務(投信法第117条第1号関係)

みずほ証券株式会社

野村證券株式会社

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

SMB C日興証券株式会社

別記「(21)その他 2.財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務(投信法第117条第3号及び第6号関係)

株式会社みずほ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務(投信法第117条第2号関係)

株式会社みずほ銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者(投信法第117条第2号ないし第6号関係)

みずほ信託銀行株式会社

11. 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

12. 資産保管会社

みずほ信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

(1) グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドの発行のために「グリーンボンド原則（GBP）2018」（注1）に即したグリーンボンドフレームワークを制定し、サステナリティクスよりセカンドパーティ・オピニオン（注2）を取得しています。

グリーンボンドフレームワークにおいて、本投資法人が発行する投資法人債がグリーンボンドとしての適格性を確保するための以下の枠組みを構築しています。

- a. 本投資法人が保有する特定資産のうち、適格クライテリア（下記（2）に記載します。以下同じです。）を満たす特定資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）を抽出する
- b. グリーン適格資産の帳簿価額の総額に、投資法人債の払込期日において算出可能な直近期末時点における総資産LTV（Loan to Value/有利子負債ベース）を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンボンドの発行上限とする
- c. 本投資法人は、グリーン適格負債額を超えては、グリーンボンドとしての適格性を有するものとして投資法人債を発行しないものとする
- d. グリーン適格資産の評価・選定プロセス、グリーンボンドの発行残高の管理、グリーンボンドフレームワークに沿った運用がなされていることのレポート等、個別のグリーンボンドの発行がグリーンボンドフレームワークに沿ったものであることを確保する

本投資法人は、グリーンボンドで調達した資金の総額と同額を、適格クライテリアを満たす既存又は新規のグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金又は、既に発行した投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当する予定です。

（注1）グリーンボンド原則（Green Bond Principles）とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインです。

（注2）セカンドパーティ・オピニオンとは、本投資法人のグリーンボンドフレームワークがグリーンボンド原則に沿ったものであるかについての、ESG評価会社であるサステナリティクスによる独立した意見です。セカンドパーティ・オピニオンはサステナリティクスのホームページ（<http://www.sustainalytics.com>）に掲載されます。

本投資法人債は、上記のグリーンボンドフレームワークに基づき発行される予定です。また、本投資法人債の手取金は、本投資法人が保有する特定資産のうち、グリーン適格資産取得のために借り入れた借入金（その後の借換等を含む。）の返済資金の一部に、その全額を充当します。

(2) 適格クライテリアについて

投資法人債の資金使途がグリーンボンドの適格性を満たすためには、グリーン適格資産が以下の基準を満たす必要があります。

第三者認証機関より以下の上位3つの評価を、投資法人債の払込期日から過去2年以内に取得済み、又は投資法人債の残存期間中に取得予定であること

- a. DBJ Green Building認証（注1）における3つ星、4つ星若しくは5つ星、又は
- b. CASBEE不動産評価認証（注2）におけるB+、A若しくはSランク

（注1）DBJ Green Building認証とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

（注2）CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）不動産評価認証とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(3) グリーン適格資産の評価・選定のプロセス

グリーン適格資産は、本投資法人の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サステナビリティ会議（サステナビリティへの取組を組織的に推進するために設置された、取締役等により構成される会議）において評価・選定されます。

(4) 調達資金の管理

算出されたグリーン適格負債額をグリーンボンドの発行上限額とします。本投資法人は、グリーンボンドの未償還残高が、グリーン適格負債額を超過しないよう管理します。グリーンボンドで調達した資金を予定された充当先に直ちに充当しない場合、当該充当先に充当するまでの間、未充当資金を特定の上、その同額を現金及び現金同等物にて管理します。

(5) レポーティング

本投資法人は、グリーンボンドの発行時に、グリーンボンドによる調達資金が、本投資法人グリーンボンドフレームワークに則って、適切に運営されていることに加え、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過していないことを本投資法人ウェブサイトにおいて開示します。

グリーンボンド発行後グリーンボンドが残存する限り、毎年12月末時点におけるグリーン適格資産総額、グリーン適格負債額及びグリーンボンド発行残高を公表します。また、毎年3月末時点での以下の指標を公表します。

- ・グリーン適格資産の物件数、及び認証の評価
- ・グリーン適格資産の賃貸可能面積の総計
- ・グリーン適格資産に関する「電力消費量」、「水使用量」及び「CO2排出量」の定量的指標（本投資法人がそれらのエネルギー管理権限を有している範囲に限ります。）

第5【その他】

特に発行登録追補目論見書に記載しようとする事項は以下のとおりです。

表紙に、ジャパンエクセレント投資法人第23回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）の別称として、「第6回JEIグリーンボンド（第23回債）」を記載します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第39期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）2026年3月27日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2026年3月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本発行登録追補書類提出日（2026年5月21日）現在までの間に生じた変更その他の事由はありません。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在、その判断に変更はありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ジャパンエクセレント投資法人 本店
（東京都港区南青山一丁目15番9号）
株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）