

2025年10月14日

各 位

## &lt;不動産投資信託証券発行者名&gt;

ジャパンリアルエステイト投資法人  
代表者名 執行役員 加藤 譲  
(コード番号 8952)

## &lt;資産運用会社名&gt;

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 井上 和幸  
問合せ先 常務執行役員企画部長 藤野 正昭  
TEL.03-3211-7951**国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ**

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

## 記

## 1. 取得の概要

取得資産の名称	The Link Sapporo (持分割合: 100%)
取得価格(予定)	21,340百万円
取得先	非開示(後述 4.を参照)
媒介の有無	無
取得決定日	2025年10月14日
契約締結日(予定)	2025年10月14日
取得日(予定)	2025年10月17日
代金支払日(予定)	2025年10月17日

(注)「取得資産の名称」欄に記載の持分割合は、物件全体における当投資法人の持分割合を記載しています。

## 2. 本取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき取得を行うものです。本物件は札幌エリアの好立地に所在し、当該エリアにおいて優れた基本スペックと機能性を備え、ポートフォリオの中長期的な競争力向上と資産規模の拡大につながると判断し、取得を決定しました。

検討に際して、次の点を特に評価しました。

## (1) 立地

本物件は北海道最大の交通拠点であり、オフィス、商業、ホテル、行政機関等の多様な都市機能が集積している札幌駅周辺エリアに位置しています。JR「札幌」駅より徒歩4分、札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅より徒歩3分と、複数路線へのアクセス性に優れており、札幌市内

各地へのスムーズな移動が可能です。さらに、将来的には本物件から至近の立地に北海道新幹線札幌駅が開業予定であり、本エリアの更なる価値向上が期待できます。

## (2) 建物・設備

本物件は、天井高 2,750mm、OA フロア 100mm、電源容量 60VA/m<sup>2</sup>等、高い基本スペックを持つ 2023 年竣工のオフィスビルです。1 フロア 300 坪超の開放的な無柱空間は自由度の高いオフィスレイアウトを可能とし、多様なテナントニーズにフレキシブルに対応できます。1 階オープンスペースは、オフィスワーカーの休息の場としてだけでなく、ランチ時にはキッチンカーの営業や、地域住民の憩いの場として利用できる賑わいの拠点となっています。また、災害時の BCP 対策として、約 72 時間稼働可能な非常用発電機の設置や、万一の浸水リスクに備えた重要設備の屋上配置等、防災面において札幌市の目指す強靱な地域づくりにも寄与しています。さらに、CASBEE 建築（新築）の「A ランク」を取得済みであり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮をはじめ、室内の快適性や景観への配慮にも優れた、札幌市内オフィスマーケットで競争力を有する希少性の高い物件です。

## 3. 取得資産の内容

取得資産の名称	The Link Sapporo (持分割合: 100%)	
特定資産の種類	国内不動産を信託財産とする信託の受益権	
所有形態		
土地	所有権	
建物	所有権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
所在地(住居表示)	北海道札幌市北区北6条西1丁目1番地3	
用途	事務所	
面積		
土地	1,956.78 m <sup>2</sup> (登記簿上の面積)	
建物	16,841.80 m <sup>2</sup> (登記簿上の延床面積)	
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付13階建	
基準階面積	1,066.42 m <sup>2</sup>	
建築時期	2023年8月	
耐震性に関する事項	地震PM L:0.8% (東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づく)	
担保の状況	なし	
鑑定評価額 (価格時点)	22,000 百万円 (2025年10月1日時点)	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
賃貸借の内容		
テナント総数	12	
賃貸事業収入	年間 211 百万円	
敷金・保証金	595 百万円	
総賃貸面積	8,396 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	11,818 m <sup>2</sup>	
入居率の推移	2024年3月31日	9.0%
	2024年9月30日	12.2%
	2025年3月31日	38.2%
	2025年9月30日	70.0%
	取得予定日	71.1%
その他特筆すべき事項	・本件土地について、東京海上ディーアール株式会社作成による調査報告によれば、地歴調査より 1910 年代から 1940 年代、及び 1960 年代から	

	1970年代において工業系の事業場の所在が確認されており、これらの事業場においては特定有害物質の使用が懸念されるとされています。したがって、対象地に土壌汚染が存在する可能性は否定できないとされているものの、対象地において地下水の飲用利用はなく、地表は植栽部を除き概ね被覆していることから、健康被害リスクは低いと評価されています。
(注)	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得予定日に信託受託者を三菱UFJ信託銀行株式会社に変更する予定。併せて、信託契約期間を2035年10月31日までに変更予定。</li> <li>面積、構造、建築時期については登記簿上の表示、用途については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。</li> <li>賃貸借の内容は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li> <li>賃貸事業収入は2024年9月から2025年8月までの実績額の合計を記載。</li> <li>テナント総数、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。</li> <li>NOI (Net Operating Income) : 年間 779 百万円 (当社想定数値)</li> <li>減価償却費 : 年間 219 百万円 (当社想定数値)</li> </ul>

#### 4. 取得先の概要

取得先の同意が得られないため非開示とします。なお、当投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該取得先は、当投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

#### 5. 物件取得者等の状況

本取得資産は、当投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

#### 6. 決済方法等

##### (1) 取得資金

借入金及び手元資金

(注)本取得にかかる借入金については、決定次第お知らせします。

##### (2) 決済方法

引渡し時に一括

#### 7. 今後の見通し

本物件の取得予定日が属する営業期間は2026年3月期であり、本取引による当投資法人の2025年9月期(2025年4月1日~2025年9月30日)の運用状況に対する影響はありません。また、2026年3月期(2025年10月1日~2026年3月31日)の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

(参考) 運用状況の予想(2025年5月15日公表分)及び実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2025年3月期 (実績)	42,908	20,789	19,657	18,863	2,487	0
2025年9月期 (予想)	41,010	19,080	17,520	17,630	2,511	0
2026年3月期 (予想)	40,350	18,950	17,360	17,590	2,536	0

8. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	The Link Sapporo
鑑 定 評 価 額	22,000 百万円
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	株式会社中央不動産鑑定所
価 格 時 点	2025 年 10 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	22,000,000	将来の純収益の変動を明示して導いた DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	22,400,000	
(1)運営収益 [①-②]	957,971	
① 可能総収益	994,573	類似不動産の賃料水準及び対象不動産の現行の賃貸借契約等を勘案し査定
② 空室等損失等	36,602	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な空室率に基づき計上
(2)運営費用	196,650	
維持管理費	39,576 (注)	維持管理費は現行契約を基に類似不動産の費用水準等及び対象不動産の過年度実績額を参考に査定。PM フィーは現行契約を基に類似不動産の費用水準を参考に査定
P M フィー		
水道光熱費	72,908	過年度実績を基に類似不動産の費用水準等を勘案し査定
修繕費	8,411	エンジニアリングレポート及び中長期安定的観点から算出した見積額に基づき査定
テナント募集費用等	10,732	現行の PM 契約条件を基に類似不動産の費用水準等やテナントの平均回転期間を勘案して査定
公租公課	63,627	土地は課税標準を査定し建物は過年度実績に基づき計上
損害保険料	1,396	見積額に基づき計上
その他費用	0	
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	761,321	
(4)一時金の運用益	8,949	
(5)資本的支出	9,058	エンジニアリングレポート及び中長期安定的観点から算出した見積額に基づき査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	761,212	
(7)還元利回り	3.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性を勘案して査定
DCF 法による価格	21,800,000	
割引率	3.2%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本とし、対象不動産の個別性を反映し査定
最終還元利回り	3.5%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の個別性及び売却時点までの資産価値下落リスク等も考慮して査定
積算価格	20,800,000	
土地比率	66.8%	
建物比率	33.2%	

\*単位：千円（千円未満は切り捨てて表示）

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) PM 業務委託先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。

また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

以 上

《参考資料》

●The Link Sapporo 案内図



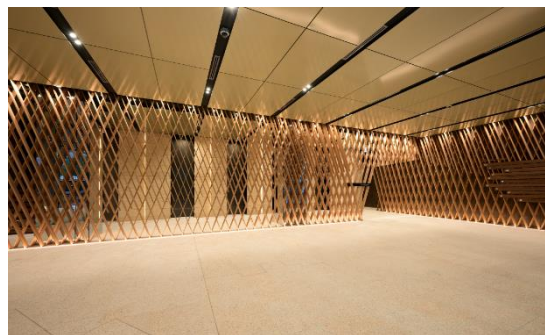
●The Link Sapporo



外観写真



エントランス



エントランスホール