

2025年12月12日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

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)

<資産運用会社名>

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

借入金の期限前弁済及び資金の借入に関するお知らせ

当投資法人は、本日、下記のとおり借入金の期限前弁済及び資金の借入を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 短期借入金の期限前弁済

(1) 【期限前弁済】

(1) 期限前弁済日 2025年12月16日

(2) 期限前弁済する借入金の内容

①	期限前弁済額	7,000 百万円
②	借入金額	7,000 百万円
③	本期限前弁済後 借入金残高	—
④	借入先	三井住友信託銀行株式会社
⑤	利率	0.6390% (2025年11月17日から2025年12月16日まで)
⑥	借入日	2025年6月16日
⑦	借入方法	借入先と締結した当座貸越契約書に基づく借入 無担保・無保証
⑧	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における毎月の各 16日
⑨	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済
⑩	元本弁済日	2026年6月16日
⑪	開示日	2025年6月12日

なお、本期限前弁済による清算金は発生いたしません。

(Ⅱ)【期限前弁済】

(1) 期限前弁済日 2025年12月24日

(2) 期限前弁済する借入金の内容

①	期限前弁済額	5,000 百万円
②	借入金額	5,000 百万円
③	本期限前弁済後 借入金残高	-
④	借入先	株式会社みずほ銀行
⑤	利率	0.6390% (2025年11月25日から2025年12月23日まで)
⑥	借入日	2025年9月24日
⑦	借入方法	借入先と締結した当座貸越契約書に基づく借入 無担保・無保証
⑧	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における毎月の各 24日
⑨	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済
⑩	元本弁済日	2026年9月24日
⑪	開示日	2025年9月19日

なお、本期限前弁済による清算金は発生いたしません。

(Ⅲ)【期限前弁済】

(1) 期限前弁済日 2026年1月13日

(2) 期限前弁済する借入金の内容

①	期限前弁済額	2,000 百万円
②	借入金額	2,000 百万円
③	本期限前弁済後 借入金残高	-
④	借入先	株式会社みずほ銀行
⑤	利率	0.7663% (2025年12月10日から2026年1月12日まで)
⑥	借入日	2025年7月10日
⑦	借入方法	借入先と締結した当座貸越契約書に基づく借入 無担保・無保証
⑧	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における毎月の各 10日
⑨	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済
⑩	元本弁済日	2026年7月10日
⑪	開示日	2025年7月8日

なお、本期限前弁済による清算金は発生いたしません。

(IV) 【期限前弁済】

(1) 期限前弁済日 2026年1月29日

(2) 期限前弁済する借入金の内容

①	期限前弁済額	3,000 百万円
②	借入金額	3,000 百万円
③	本期限前弁済後 借入金残高	-
④	借入先	三井住友信託銀行株式会社
⑤	利率	0.6436% (2025年11月28日から2025年12月29日まで)
⑥	借入日	2025年8月29日
⑦	借入方法	借入先と締結した当座貸越契約書に基づく借入 無担保・無保証
⑧	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における毎月の各 29日
⑨	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済
⑩	元本弁済日	2026年8月31日
⑪	開示日	2025年8月27日

なお、本期限前弁済による清算金は発生いたしません。

2. 資金の借入

(I) 借入の理由

上記短期借入金（合計 170 億円）の期限前弁済資金、既存長期借入金（2021年1月29日付けにて実行の長期借入金20億円）の返済資金および既存長期借入金（2018年2月26日付けにて実行の長期借入金65億円）の返済資金に充てるため。

(II) シンジケートローン概要

(1) 借入金総額 25,500百万円

(2) アレンジャー 株式会社三菱UFJ銀行

(III) 借入の内容

(1) 【トランシェA】

①	借入金額	4,000 百万円
②	借入先	株式会社三菱 UFJ 銀行 (注1)
③	利率	1.34500%
④	借入日	2025年12月16日
⑤	借入方法	2025年12月12日に金銭消費貸借契約を締結 無担保・無保証
⑥	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における6月、12 月の各16日 (注2)
⑦	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済

⑧	元本弁済日	2029年6月18日
---	-------	------------

(注1)・本件借入後、同行はシンジケート団を組成し、借入金額の全部もしくは一部に係る債権譲渡を行う可能性があります。

(注2)・利払期日が営業日以外の場合はその翌営業日、但し翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

(2)【トランシェ B】

①	借入金額	3,000 百万円
②	借入先	株式会社三菱 UFJ 銀行 (注1)
③	利率	基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR) + 0.15% (注2)
④	借入日	2025年12月16日
⑤	借入方法	2025年12月12日に金銭消費貸借契約を締結 無担保・無保証
⑥	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における3月、6月、9月および12月の各16日 (注3)
⑦	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済
⑧	元本弁済日	2035年12月17日

(注1)・本件借入後、同行はシンジケート団を組成し、借入金額の全部もしくは一部に係る債権譲渡を行う可能性があります。

(注2)・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、初回利払期日については借入日の2営業日前、以降の利払期日については直前の利払期日の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円 TIBOR となります。(2025年12月12日現在の全銀協3ヶ月日本円 TIBOR は1.01273%です。)

・全銀協の日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ <https://www.jbatibor.or.jp/rate/> でご確認いただけます。

(注3)・利払期日が営業日以外の場合はその翌営業日、但し翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

(3)【トランシェ C】

①	借入金額	5,000 百万円
②	借入先	株式会社三菱 UFJ 銀行 (注1)
③	利率	未定 (注2)
④	借入日	2025年12月24日
⑤	借入方法	2025年12月12日に金銭消費貸借契約を締結 無担保・無保証
⑥	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における6月、12月の各24日 (注3)
⑦	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済
⑧	元本弁済日	2029年6月25日

(注1)・本件借入後、同行はシンジケート団を組成し、借入金額の全部もしくは一部に係る債権譲渡を行う可能性があります。

(注2)・利率につきましては決定した時点で改めてお知らせいたします。

(注3)・利払期日が営業日以外の場合はその翌営業日、但し翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

(4)【トランシェ D】

①	借入金額	2,000 百万円
②	借入先	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (注1)

③	利率	基準金利（全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR）+0.19% （注2）
④	借入日	2026年1月13日
⑤	借入方法	2025年12月12日に金銭消費貸借契約を締結 無担保・無保証
⑥	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における1月、4 月、7月および10月の各13日（注3）
⑦	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済
⑧	元本弁済日	2041年1月15日

（注1）・借入先が組成する合同運用指定金銭信託（名称：グリーンJ-REIT トラスト）に基づく借入れです。

（注2）・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、初回利払期日については借入日の2営業日前、以降の利払期日については直前の利払期日の2営業日前における全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR となります。（2025年12月12日現在の全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR は1.01273%です。）

・全銀協の日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ <https://www.jbatibor.or.jp/rate/> でご確認いただけます。

（注3）・利払期日が営業日以外の場合はその翌営業日、但し翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

（5）【トランシェ E】

①	借入金額	5,000 百万円
②	借入先	株式会社三菱 UFJ 銀行（注1）
③	利率	未定（注2）
④	借入日	2026年1月29日
⑤	借入方法	2025年12月12日に金銭消費貸借契約を締結 無担保・無保証
⑥	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における1月、7 月の各29日（注3）
⑦	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済
⑧	元本弁済日	2029年7月30日

（注1）・本件借入後、同行はシンジケート団を組成し、借入金額の全部もしくは一部に係る債権譲渡を行う可能性があります。

（注2）・利率につきましては決定した時点で改めてお知らせいたします。

（注3）・利払期日が営業日以外の場合はその翌営業日、但し翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

（6）【トランシェ F】

①	借入金額	6,500 百万円
②	借入先	株式会社三菱 UFJ 銀行（注1）
③	利率	未定（注2）
④	借入日	2026年2月26日
⑤	借入方法	2025年12月12日に金銭消費貸借契約を締結 無担保・無保証
⑥	利払期日	元本弁済日及び、元本弁済日までの期間における2月、8 月の各26日（注3）
⑦	元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済

⑧	元本弁済日	2029年8月27日
---	-------	------------

(注1)・本件借入後、同行はシンジケート団を組成し、借入金額の全部もしくは一部に係る債権譲渡を行う可能性があります。

(注2)・利率につきましては決定した時点で改めてお知らせいたします。

(注3)・利払期日が営業日以外の場合はその翌営業日、但し翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

【ご参考】返済の対象となる既存借入の内容

借入先	借入金額	借入日	元本弁済日	開示日
三井住友信託銀行 株式会社	2,000 百万円	2021年 1月29日	2026年 1月29日	2021年 1月22日
株式会社 三菱UFJ銀行	6,500 百万円	2018年 2月26日	2026年 2月26日	2018年 2月19日

3. 本件借入後の有利子負債の残高

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	44,000	27,000	-17,000
長期借入金(変動金利)	50,000	55,000	+5,000
長期借入金(固定金利)	371,200	383,200	+12,000
借入金合計	465,200	465,200	±0
投資法人債	12,993	12,993	±0
投資法人債合計	12,993	12,993	±0
有利子負債合計	478,193	478,193	±0

4. その他

本件に係る借入の返済等に関わるリスクにつきましては、2025年6月25日に提出した有価証券報告書に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

以上