

2026 年 2 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

国内不動産の譲渡に関するお知らせ

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の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本譲渡は2回に分けて行われる予定であり、各譲渡日付で持分の50%を譲渡する予定です。

記

1. 譲渡の概要

譲 渡 資 産 の 名 称	J R E天神クリスタルビル	
譲 渡 価 格 （ 予 定 ）	6,630 百万円	
	①3,315 百万円 (共有持分 50%)	②3,315 百万円 (共有持分 50%)
想 定 帳 簿 価 額	3,220 百万円	
	①1,610 百万円	②1,610 百万円
想 定 譲 渡 損 益	3,320 百万円	
	①1,660 百万円	②1,660 百万円
譲 渡 先	非開示（後述 4.を参照）	
媒 介 の 有 無	無	
譲 渡 決 定 日	2026 年 2 月 12 日	
契約締結日（予定）	2026 年 2 月 13 日	
譲 渡 日 （ 予 定 ）	①2026 年 3 月 6 日	②2026 年 4 月 1 日
代金受取日（予定）	①2026 年 3 月 6 日	②2026 年 4 月 1 日
・ 譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は含まれません。 (注) ・ 想定帳簿価額は、譲渡日までに予定されている資本金の支出及び想定される減価償却費等を基 に資産運用会社が算定した、本日時点で想定される帳簿価額です。		

・ 想定譲渡損益は、譲渡価格から想定帳簿価額及び譲渡費用（一部未確定）を引いた本日時点の想定金額を記載しています。

2. 本譲渡の理由

本物件が位置する天神エリアは、福岡市の中心業務地区として高い集積力を有する一方、今後もオフィスビルの大量供給が予定されており、需給動向に注視が必要な状況です。また、本物件は築年数が 30 年を経過しているため、今後、修繕・更新費の増加による収益低下リスクがあります。このような背景のもと、本資産運用会社は、本物件を中長期的に運用することと譲渡することを比較検討しました。その結果、譲渡先から上記条件による売買提案を得られたことも踏まえ、本譲渡を決定しました。

また、本譲渡に伴い発生する手取金は、借入金の返済資金や、手元資金として将来の特定資産の取得等に充当することを想定しています。

3. 譲渡資産の内容

譲 渡 資 産 の 名 称	J R E天神クリスタルビル	
特 定 資 産 の 種 類	国内不動産	
所有形態		
	土 地	所有権
	建 物	所有権
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区天神四丁目 6 番 7 号	
建 築 時 期	1993 年 8 月	
用 途	事務所、店舗	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	3,590 百万円 (2026 年 2 月 1 日時点)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
賃貸借の内容		
	テナント総数	29
	賃 貸 事 業 収 入	157 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	284 百万円
	総 賃 貸 面 積	5,718 ㎡
	総賃貸可能面積	5,964 ㎡
入 居 率 の 推 移	2023 年 9 月 30 日	98.4%
	2024 年 3 月 31 日	94.4%
	2024 年 9 月 30 日	94.4%
	2025 年 3 月 31 日	97.5%
	2025 年 9 月 30 日	95.9%
その他特筆すべき事項	特になし	
(注)	・ 譲渡予定日2026 年 3 月 6 日に不動産管理処分信託契約を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の譲渡を行う予定。 ・ 用途は登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。 ・ 賃貸借の内容は、2025 年 9 月期末日の数値を記載。	

4. 譲渡先の概要

譲渡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譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該譲渡先は、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. 決済方法等

譲渡日毎に、代金一括決済

6. 今後の見通し

本取引による当投資法人の 2026 年 3 月期(2025 年 10 月 1 日～2026 年 3 月 31 日)及び 2026 年 9 月期(2026 年 4 月 1 日～2026 年 9 月 30 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。

なお、本譲渡益の一部につきましては、租税特別措置法第 65 条の 7 に規定されている「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、圧縮積立金及び繰延税金負債として内部留保を検討しています。

(参考) 運用状況の予想(2025 年 11 月 17 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 9 月期 (実績)	41,093	19,297	17,784	17,805	2,511	0
2026 年 3 月期 (予想)	40,680	19,110	17,450	17,650	2,536	0
2026 年 9 月期 (予想)	41,150	19,340	17,580	17,800	2,561	0

7. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	J R E 天神クリスタルビル
鑑 定 評 価 額	3,590 百万円
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	大和不動産鑑定株式会社
価 格 時 点	2026 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,590,000	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還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,580,000	
(1)運営収益 [①－②]	334,249	
①可能総収益	351,000	類似不動産の新規賃料水準、対象不動産の現行賃料や中長期的競争力等を勘案して査定
②空室等損失等	16,750	対象不動産の空室率実績や類似不動産の平均的空室率に基づき、対象不動産の競争力等も考慮して計上
(2)運営費用	160,339	

	維持管理費 P Mフィー	維持管理費	43,976 (注)	維持管理費は過年度実績額に基づき査定、PM フィーは類似不動産の費用水準に基づき査定
		P Mフィー		
		水道光熱費	37,141	過年度実績額に基づき稼働率を考慮のうえ査定
		修繕費	22,110	エンジニアリングレポートの年平均費用に基づき査定
		テナント募集費用等	1,816	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
		公租公課	54,753	2025 年度の実績に基づき査定
		損害保険料	542	実績額を妥当と判断し計上
		その他費用	0	
	(3)運営純利益 [(1)-(2)]		173,909	
	(4)一時金の運用益		2,203	運用利回りを 1.0%と査定して計上
	(5)資本的支出		32,789	エンジニアリングレポートの再調達価格を基に査定
	(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]		143,322	
	(7)還元利回り		4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に査定
	D C F 法による価格		3,590,000	
		割引率	3.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
		最終還元利回り	4.2%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格			6,030,000	
	土地比率	91.1%		
	建物比率	8.9%		

* 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