

2026年1月16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	神田橋パークビルディング（追加取得）（持分割合：28.68%）
取得価格（予定）	2,150百万円
取得先	個人（後述 4.を参照）
媒介の有無	無
取得決定日	2026年1月16日
契約締結日（予定）	2026年1月16日
取得日（予定）	2026年1月21日
代金支払日（予定）	2026年1月21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。当投資法人は、既に同物件（持分割合：56.76%）を保有しており、本追加取得により同物件の持分割合は 85.44%となる予定です。

2. 取得の理由

当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。本追加取得により、資産価値と建物運営管理効率の一層の向上が期待できます。本物件は都心の好立地に所在し、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

本物件は都心部の中でも路線集積度が高く、業種・業態にかかわらず恒常的にテナントニーズが見込めるエリアに位置しています。

地下鉄丸ノ内線・千代田線・半蔵門線・東西線及び三田線「大手町」駅より徒歩 5 分、地下鉄新宿線「小川町」駅より徒歩 5 分、JR 各線「神田駅」からも徒歩圏内と、複数路線へのアクセス性に優れており、ビジネス街としての利便性が非常に高い立地です。

(2) 建物・設備

本物件は、天井高 2,700mm、OA フロア 50mm、電源容量 50VA/m²等、十分な基本スペックを持つオフィスビルです。格調高いビルの外観と石張りのエントランスホールは、高品質で洗練されたオフィス空間を演出しています。また、柱の少ない整った形状のフロアにより、自由度の高いオフィスレイアウトが可能で、多様なテナントニーズに柔軟に対応できます。さらに、2025 年 3 月には共用部のデザインのリニューアル及びトイレの改修等のバリューアップ工事が完了しました。エレベーターホール等の共用スペースは現代的で洗練されたデザインに刷新され、来訪者やテナントに高い快適性を提供しています。築浅物件に劣らない競争力を維持し、働き方の多様化に対応できる環境を整えています。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	神田橋パークビルディング（追加取得）（持分割合：28.68%）	
特定資産の種類	国内不動産	
所有形態		
土地	所有権（土地 1 筆 389.61 m ² の共有持分 100 分の 75）	
建物	所有権（共有持分 100 分の 28.68）	
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田錦町一丁目19番地 1	
用途	事務所	
面積		
土地	1,218.56 m ² （登記簿上の面積）	
建物	9,370.25 m ² （登記簿上の延床面積）	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建	
基準階面積	700 m ²	
建築時期	1993 年 7 月	
耐震性に関する事項	地震 P M L : 5.0%（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	根抵当権の設定あり（但し解除された状態で取得予定）	
鑑定評価額 （価格時点）	2,820 百万円 （2026 年 1 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	10	
賃貸事業収入	年間 133 百万円	
敷金・保証金	131 百万円	
総賃貸面積	1,863 m ²	
総賃貸可能面積	1,863 m ²	
入居率の推移	2024 年 3 月 31 日	100.0%
	2024 年 9 月 30 日	100.0%
	2025 年 3 月 31 日	100.0%
	2025 年 9 月 30 日	100.0%
	取得予定日	100.0%
その他特筆すべき事項	本物件の共有者との基本協定書において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。	
(注)	・本物件の土地は 9 筆からなっており、今回はそのうち 1 筆について所有権の共有持分を取得。他 8 筆のうち、1 筆は当投資法人が所有しており、7 筆は建物の他の所有者と共有している。	

<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物は、当投資法人による取得後、既に保有する持分部分と同様に三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転賃を行うマスターリースとなる予定。 ・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。 ・賃貸借の内容は、売主から提供を受けたデータに基づき、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は本物件全体のテナント総数を記載。 ・賃貸事業収入は2024年12月から2025年11月までの実績額の合計を記載。 ・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。 ・NOI (Net Operating Income) : 年間 101 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 5 百万円 (当社想定数値)
--

4. 取得先の概要

取得先は個人であり、開示することにつき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（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

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

手元資金

(2) 決済方法

引渡し時に一括

7. 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。

(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

8. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	神田橋パークビルディング（追加取得）（持分割合：28.68%）
鑑 定 評 価 額	2,820 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 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,820,000	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	2,850,000	
(1)運営収益 [①-②]	126,225	
① 可能総収益	131,355	類似不動産の新規賃料水準、対象不動産の中長期的競争力等を勘案して査定
② 空室等損失等	5,129	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	23,716	
維持管理費	1,158 (注)	現行契約及び過年度実績額に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	0	維持管理費に含む
修繕費	3,361	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	1,005	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	18,018	2025 年度の実績に基づき査定
損害保険料	173	実績に基づき査定
その他費用	0	
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	102,508	
(4)一時金の運用益	1,228	運用利回りを 1.0%と査定して計上
(5)資本的支出	9,622	エンジニアリングレポートの再調達価格に基き査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	94,115	
(7)還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に査定
DCF法による価格	2,810,000	
割引率	3.1%	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	3.4%	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	2,620,000	
土地比率	93.6%	
建物比率	6.4%	

*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たし、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》

●神田橋パークビルディング 案内図



●神田橋パークビルディング



外観写真



エントランスホール



共用部