

2026年3月19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

国内不動産及び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及び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

〈取得予定資産〉

取得資産の名称	所在地	取得価格 (予定)	契約締結日 (予定)	取得日 (予定)
コモレ四谷 (追加取得) (持分割合：7.1%)	東京都 新宿区	15,540 百万円	2026年4月2日	2026年4月2日
サッポロアーチビル (持分割合：100%)	北海道 札幌市	8,175 百万円	2026年3月25日	2026年3月25日

(注) 「取得資産の名称」欄に記載の持分割合につき、コモレ四谷（追加取得）については、今回取得する対象となる物件全体における当投資法人の共有持分割合を記載し、また本追加取得により当投資法人が保有する同物件の持分割合は 20.6% となる予定です。サッポロアーチビルについては、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。

〈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。コモレ四谷は都心の好立地に所在し、高い基本スペックと機能性を備えており、サッポロアーチビルは札幌エリアの

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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、両物件ともに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。

◀取得予定資産：コモレ四谷（追加取得）▶

1. 本取得の概要

取得資産の名称	コモレ四谷（追加取得）（持分割合：7.1%）
取得価格（予定）	15,540 百万円
取得先	三菱地所株式会社
媒介の有無	無
取得決定日	2026年3月19日
契約締結日（予定）	2026年4月2日
取得日（予定）	2026年4月2日
代金支払日（予定）	2026年4月2日

2. 本取得の理由

検討に際して、次の点を特に評価しました。

(1) 立地

本物件が位置する四谷エリアは、丸の内、霞が関、六本木、新宿、渋谷等、東京を代表するエリアに近接する「都心の中心」です。JR 各線・東京メトロ南北線・丸ノ内線「四ツ谷駅」より徒歩2分であり、外堀通り沿いに位置していることから、高い利便性と視認性を有しています。周辺には、赤坂御用地、迎賓館、外濠公園、皇居、新宿御苑等があり、緑に包まれた落ち着いた環境です。

(2) 建物・設備

2020年竣工の本物件は、天井高2,800mm、1フロア約650坪のフロアプレート、OAフロア100mm等、高水準のスペックを持つ四谷エリアのランドマークとなるオフィスビルです。1フロア600坪超の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。開放的なオフィス空間に加え、見晴らしの良い眺望や約1,500坪に及ぶ緑豊かな空間等、オフィスワーカーの快適性や生産性に貢献する機能を有しています。低層部の商業エリアには多彩な物販・飲食店が集積しており、利便性にも優れています。

また、100%再エネ電力を導入済みである等、環境負荷低減に配慮した様々な取り組みがなされている他、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、帰宅困難者の一時滞在場所の確保等、環境、防災の両面において競争力が高い物件です。



(コモレビの広場)



(低層部の商業エリア)

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	コモレ四谷（追加取得）（持分割合：7.1%）	
特定資産の種類	国内不動産	
所有形態		
土地	所有権（敷地権割合：63.6%）の共有持分：100分の12	
建物	区分所有権の共有持分 【事務所】 3階～8階、11階～12階、17階～30階の事務所部分（44,782.02㎡）における区分所有権の共有持分：100分の12 【店舗】 地下3階～2階、地上1階～2階の店舗部分（2,128.78㎡）における区分所有権の共有持分：100分の12 【その他】 管理規約に基づく共用部分の共有持分 ※持分割合7.1%	
所在地（住居表示）	東京都新宿区四谷一丁目6番1号	
用途	事務所、店舗	
面積		
土地	17,931.82㎡（登記簿上の面積）	
建物	131,882.54㎡（登記簿上の延床面積）	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付30階建	
基準階面積	2,143㎡	
建築時期	2020年1月	
耐震性に関する事項	地震PML:1.3%（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）	15,600百万円（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	18	
賃貸事業収入	年間549百万円	
敷金・保証金	773百万円	
総賃貸面積	5,732㎡	
総賃貸可能面積	5,737㎡	
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	99.9%
	2025年9月30日	99.9%
	取得予定日	99.9%
その他特筆すべき事項	・本物件の区分所有権の共有者間協定書において、持分譲渡に関する優先交	

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	渉権に係る事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定がされています。
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物のうち、当投資法人が追加取得する持分は、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パススルー型のマスターリースとなる予定。 ・面積は、事務所、店舗、住宅、教育施設及び公益施設等を合わせた一棟建物及び敷地全体の登記簿上の数値を記載。 ・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2025年2月から2026年1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 502 百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間 112 百万円 (当社想定数値)

4. 取得先の概要

名 称	三菱地所株式会社
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
代 表 者	代表執行役 執行役社長 中島 篤
主 な 事 業 内 容	不動産業
資 本 金	142,414 百万円 (2025 年 12 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1937 年 5 月 7 日
純 資 産	(連結) : 2,708,947 百万円 (2025 年 12 月 31 日現在)
総 資 産	(連結) : 8,220,123 百万円 (2025 年 12 月 31 日現在)
大 株 主 及 び 株 主 比 率 (2025 年 9 月 30 日現在)	日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口 : 15.77% (株)日本カストディ銀行信託口 : 6.17% 明治安田生命保険(相) : 3.45%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	三菱地所株式会社 (以下、本表において「当該会社」という。) は、本資産運用会社の親会社 (2026 年 3 月 19 日現在 : 出資比率 100%) である。また、2025 年 9 月 30 日現在、当該会社は当投資法人の投資口を 85,600 口 (発行済投資口の総口数の 1.20%) 保有している。
人 的 関 係	2026年3月19日現在、本資産運用会社の役職員のうち15名が当該会社から出向しており、当投資法人の執行役員は、当該会社の顧問を兼職している。
取 引 関 係	当該会社は、当投資法人の保有資産の一部の前所有者及び前信託受益者である。また、当投資法人の運用資産の賃借人である。その他、当投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を複数締結している。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の関連当事者 (財務諸表規則にて定義される。) に該当する。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令 (平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含む。) で定める本資産運用会社の利害関係人等、及び本資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含みます。) に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	コモレ四谷 (東京都新宿区四谷一丁目6番1号)	
	前所有者の状況	前々所有者の状況
会社名	三菱地所株式会社	-
特別な利害関係にある者との関係	前記 「取得先の概要」参照	-
取得経緯・理由等	2020年1月新築	-
取得価格	- (注)	-
取得時期	- (注)	-

(注) 前所有者の開発物件につき前々所有者がいないため、記載を省略しています。

6. 利害関係人等との取引

本取引は、利害関係人等との取引に該当します。当該取引に際して、本資産運用会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、運用会議での承認手続を経ていきます。

7. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	コモレ四谷 (追加取得) (持分割合: 7.1%)
鑑 定 評 価 額	15,600 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	15,600,000	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	15,900,000	
(1)運営収益 [①-②]	721,569	
① 可能総収益	751,536	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	29,967	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	210,710	
維持管理費	106,738 (注)	維持管理費は過年度実績額に基づき査定、PM フィーは現行契約に基づき査定
PMフィー		
水道光熱費	15,631	過年度実績額及び予算額に基づき査定
修繕費	8,903	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	5,810	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	63,320	2025 年度の実績に基づき査定
損害保険料	574	過年度実績額に基づき査定
その他費用	9,731	再契約手数料や予備費を計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	510,859	
(4)一時金の運用益	6,972	運用利回りを 1.0%と査定して計上

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(5)資本的支出	10,154	エンジニアリングレポートの再調達価格に基に CM フィーを考慮して査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	507,676	
(7)還元利回り	3.2%	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	15,500,000	
割引率	3.0%	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から査定
最終還元利回り	3.3%	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	18,100,000	
土地比率	78.4%	
建物比率	21.6%	

*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。

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

《取得予定資産：サッポロアーチビル》

1. 取得の概要

取得資産の名称	サッポロアーチビル（持分割合：100%）
取得価格（予定）	8,175百万円
取得先	非開示（後述 4.を参照）
媒介の有無	有（媒介者は利害関係人等に該当しません）
取得決定日	2026年3月19日
契約締結日（予定）	2026年3月25日
取得日（予定）	2026年3月25日
代金支払日（予定）	2026年3月25日

2. 本取得の理由

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、オフィス、商業、宿泊、行政機能が集積する札幌都心部に位置しており、札幌市営地下鉄南北線・東西線・東豊線「大通駅」から徒歩4分と、優れたアクセス性を有しています。再開発が進む大通公園エリアに近接しているほか、札幌市内で最も歴史ある歩行者向け商店街の一つである「狸小路商店街」にも至近で、人流の多いエリアに立地しています。こうした立地特性は、幅広い業種・業態にわたるテナント需要が継続的に見込めるロケーションです。

(2) 建物・設備

本物件は、2025年竣工の地上9階建て・高スペックなミッドサイズオフィスビルであり、築浅物件ならではの最新性能を備えています。1フロア約180坪のゆとりあるオフィス空間は、小割区画にも柔軟に対応可能であり、幅広いテナントニーズに応える高い拡張性を有しています。また、ハイルーフ対応駐車場を完備するとともに、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーター内、通用口、駐車場、出入口、外構まわりに監視カメラを配置し、24時間体制で安全性・防犯性を確保しています。さらに、ZEB Ready (BELS 最高ランク★6) の達成や CASBEE 建築（新築）「Aランク」の取得等、快適性・環境性能・省エネ性のいずれにおいても高い水準を実現しており、札幌市内でも希少性と競争力を兼ね備えた高品質オフィスビルです。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称	サッポロアーチビル（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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
所在地（住居表示）	北海道札幌市中央区南二条西六丁目11番地1	
用途	事務所、店舗	
面積		
	土地	1,097.19 m ² （登記簿上の面積）
	建物	6,865.64 m ² （登記簿上の延床面積）
構造	鉄骨造陸屋根9階建	

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

基準階面積	600.20 m ²	
建築時期	2025年11月	
耐震性に関する事項	地震PML:0.9% (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)	8,500百万円 (2026年2月1日時点)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸借の内容		
	テナント総数	4
	賃貸事業収入	年間240百万円
	敷金・保証金	205百万円
	総賃貸面積	3,474 m ²
	総賃貸可能面積	5,266 m ²
	入居率の推移	(2025年11月新築)
		取得予定日
その他特筆すべき事項	<p>・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、地歴調査より隣接地において1960年代から1980年代にかけて、及び周辺地において1960年代から現在にかけて、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、対象地に土壤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、対象地の地表部は被覆されており、地下水の飲用利用もないことから、健康被害リスクは低いと評価されています。</p>	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・面積、構造、建築時期については登記簿上の表示を記載、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く。 ・賃貸事業収入は取得日時時点で締結済みの賃貸借契約に記載されている賃料等を基に算出。 ・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。 ・入居率の推移は、建築時期が2025年11月のため、2025年9月30日以前の記載は省略。 ・NOI (Net Operating Income) : 年間315百万円 (当社想定数値) ・減価償却費 : 年間85百万円 (当社想定数値) 	

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。

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

6. 鑑定評価書の概要

物 件 名 称	サッポロアーチビル
鑑 定 評 価 額	8,500 百万円
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	一般財団法人日本不動産研究所
価 格 時 点	2026 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,500,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、左記のように試算
直接還元法による価格	8,610,000	
(1)運営収益 [①-②]	384,577	
① 可能総収益	402,727	対象不動産の現行平均賃料及び新規賃料水準等を勘案して査定
② 空室等損失等	18,150	類似不動産の稼働実績や対象不動産の今後の動向等を勘案し、中長期安定的な空室率に基づき計上
(2)運営費用	68,717	
維持管理費	23,346 (注)	維持管理費は類似不動産の維持管理費を参考に、PM フィーは現行契約を参考に類似不動産の報酬料率等も考慮して査定
P Mフィー		
水道光熱費	2,870	類似不動産の費用水準を勘案し査定
修繕費	3,278	類似不動産の費用水準を参考にエンジニアリングレポートの年平均費用を考慮して計上
テナント募集費用等	3,844	テナントの想定回転期間をもとに査定
公租公課	33,882	土地は 2025 年度の実績に基づき査定し建物は建物再調達原価に基づき査定
損害保険料	497	見積額に基づき、類似不動産の保険料等も考慮して査定
その他費用	1,000	予備費を計上
(3)運営純利益 [(1)-(2)]	315,860	
(4)一時金の運用益	3,178	運用利回りを 1%として査定
(5)資本的支出	456	類似不動産の過年度実績額、築年数及びエンジニアリングレポートの修繕更新費の年平均額を勘案して査定
(6)純収益 [(3)+(4)-(5)]	318,582	
(7)還元利回り	3.7%	各地区の基準となる利回りに対象不動産の個別性に起因するスプレッドを加減し、類似不動産の取引利回り等も参考に査定
DCF法による価格	8,390,000	
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の投資環境、市況見通し等を総合的に勘案して査定
積算価格	8,410,000	
土地比率	66.3%	
建物比率	33.7%	

*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
----------------------------	------

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(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。

《決済方法等》

(1) 取得資金

コモレ四谷：新投資口発行による手取金

サッポロアーチビル：借入金

(2) 決済方法

引渡し時に一括

(注 1) コモレ四谷の取得にかかる手取金については、本日付で公表いたしました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注 2) サッポロアーチビルの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。

《今後の見通し》

本取得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）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。

また、2026 年 9 月期（2026 年 4 月 1 日～2026 年 9 月 30 日）の運用状況の予想の修正及び 2027 年 3 月期（2026 年 10 月 1 日～2027 年 3 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付で公表いたしました「2026 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び 2027 年 3 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられ、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

《参考資料》

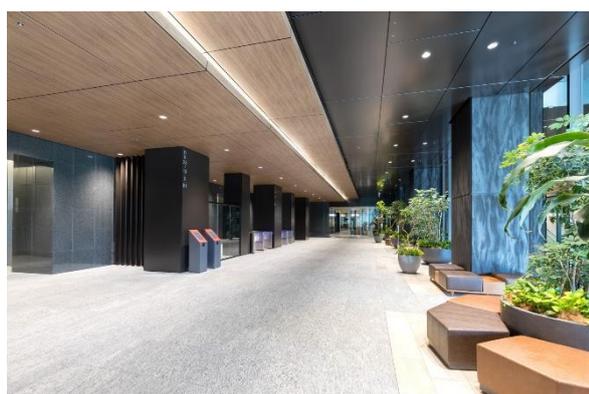
●コモレ四谷 案内図



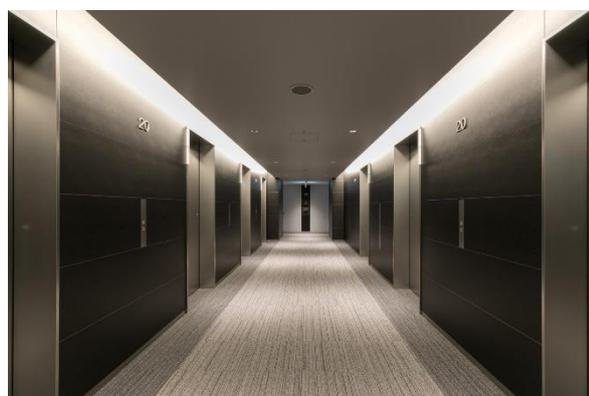
●コモレ四谷 写真



外観写真



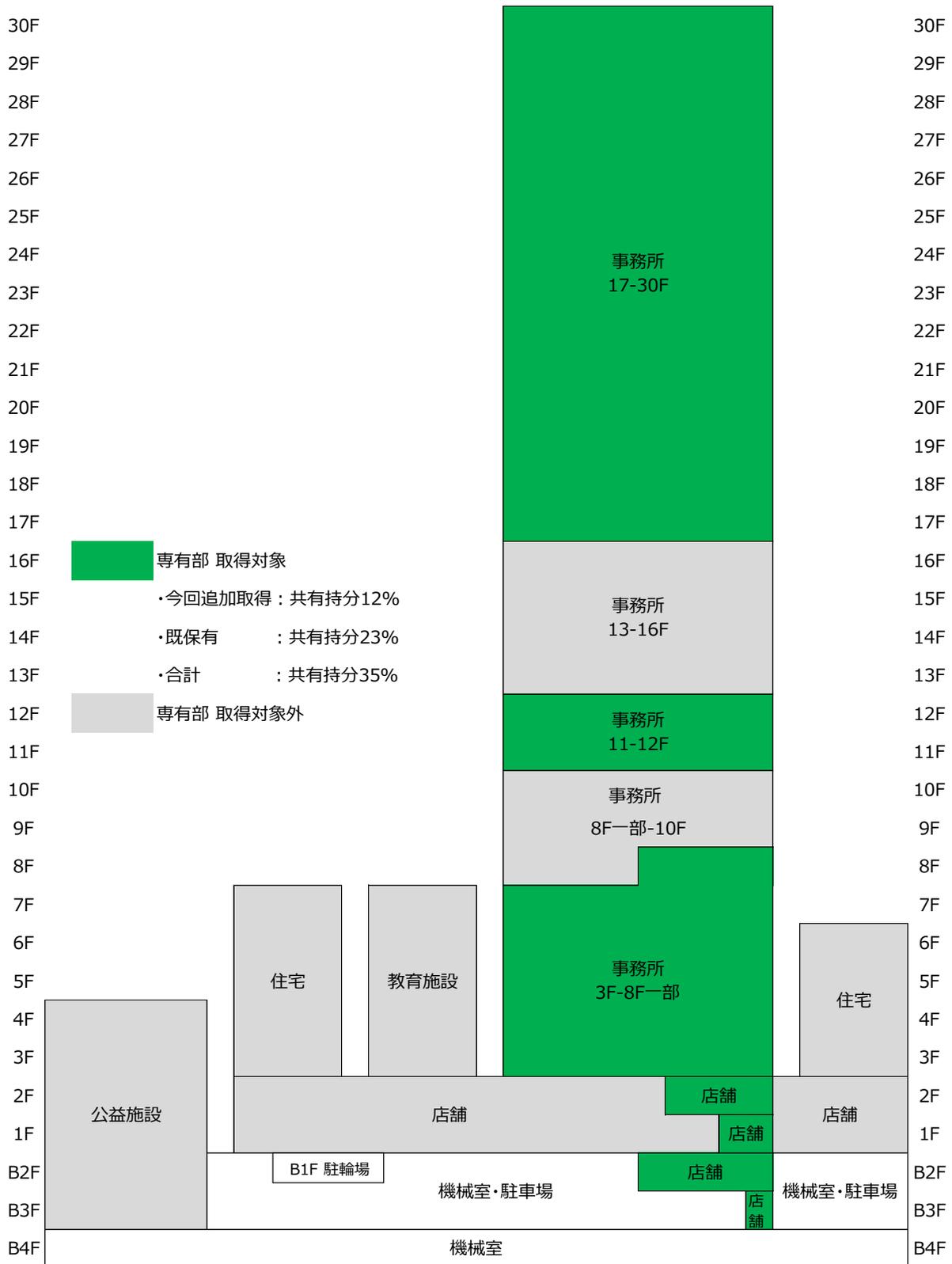
オフィスエントランス



オフィスフロア共用部

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

●コモレ四谷 断面図



ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

●サッポロアーチビル 案内図



●サッポロアーチビル 写真



外観写真



エントランスホール



トイレ

ご注意：この文書は、当投資法人の国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。