

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

**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**

当投資法人は、2025年11月17日付「2025年9月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2026年9月期 (2026年4月1日～2026年9月30日) の運用状況の予想を下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。また、2027年3月期 (2026年10月1日～2027年3月31日) における当投資法人の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2025年11月17日に公表した2026年3月期 (2025年10月1日～2026年3月31日) の運用状況の予想については、本日現在変更はありません。

記

1. 2026年9月期の運用状況の予想の修正 (2026年4月1日～2026年9月30日)

	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
前回発表予想 (A)	百万円 41,150	百万円 19,340	百万円 17,580	百万円 17,800	円 2,561	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 43,580	百万円 21,410	百万円 19,370	百万円 19,110	円 2,561	円 0

ご注意：この文書は、当投資法人の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。

増減額 (B - A)	百万円 2,430	百万円 2,070	百万円 1,790	百万円 1,310	円 0	円 0
増減率	% 5.9	% 10.7	% 10.2	% 7.4	% 0.0	% -

(注) 1 本日現在の発行済投資口の総口数 7,114,320 口に、本日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 161,200 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 8,060 口を加えた 7,283,580 口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である 8,060 口すべてが発行されることを前提としております。以下同じです。

(注) 2 予想数値は、別紙の「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あたっての前提条件」に基づき算出した本日現在の予想であり、今後の不動産等の取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益又は 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金を保証するものではありません。以下同じです。

(注) 3 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益については、一千万円未満切捨てにて表示しております。以下同じです。

2. 修正の理由

当投資法人は、本日開催の役員会にて、新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしました（詳細につきましては本日付で公表した「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）。また、2025 年 10 月 17 日に「The Link Sapporo」を、2026 年 1 月 21 日に「神田橋パークビルディング（追加取得）」を、2026 年 3 月 13 日に「新宿イーストサイドスクエア（追加取得）」をそれぞれ取得しております（詳細につきましては 2025 年 10 月 14 日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（The Link Sapporo）」、2026 年 1 月 16 日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（神田橋パークビルディング（追加取得）」及び 2026 年 3 月 11 日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（新宿イーストサイドスクエア（追加取得）」をご参照ください。）。さらに、2026 年 3 月 25 日に「サッポロアーチビル」を、2026 年 4 月 2 日に「コモレ四谷（追加取得）」を取得することを決定しております（詳細につきましては本日付で公表した「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」をご参照ください。）。

以上により、2025 年 11 月 17 日付「2025 年 9 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した 2026 年 9 月期の運用状況の予想につきましては、その算定の前提条件が変動したため、運用状況の予想の修正を行うものです。

3. 2027 年 3 月期の運用状況の予想（2026 年 10 月 1 日～2027 年 3 月 31 日）

	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
2027 年 3 月期	42,090	20,100	18,020	18,300	2,586	0

ご注意：この文書は、当投資法人の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トাসが用いられ、当該プロスペクトাস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。

4. 参考情報

当投資法人は、本日現在での運用状況及び将来見通しを基に合理的な試算を行った結果、2027年9月期（2027年4月1日～2027年9月30日）の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)を2,611円、営業収益を42,820百万円、営業利益を20,720百万円、経常利益を18,500百万円、当期純利益を18,670百万円、1口当たり利益超過分配金を0円（以下、総称して「本参考値」といいます。）と算出しております。

本参考値の算出にあたっては、2027年9月期において、下記を前提条件としています。

- ・保有物件は78物件、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は99%を見込んでいます。
- ・有利子負債残高は、期末において468,190百万円を予定しています。なお、2027年9月期について、本日現在、残額80億円である長期借入金（返済期限2027年4月26日、2027年7月5日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については2027年9月期に償還期限が到来するものではありません。
- ・営業収益について、赤坂パークビルの譲渡益の発生を前提としています。また、保有物件含め、当該期中までに生じると想定される契約更改をベースとして、かかる契約更改において予想される増減賃額を、これまでのオフィス賃料増減、テナント入替の実績及び本日現在の予想される当該期のオフィスマーケットの状況から合理的に想定し、既存物件の不動産賃貸収入は現状と同等の成長を前提としています。
- ・営業費用について、公租公課は3,960百万円、減価償却費は6,270百万円、修繕費は1,750百万円を想定しています。
- ・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2,250百万円を想定しています。
- ・1口当たり分配金については、内部留保を520百万円取崩すことを想定しています。
- ・その他の前提については、【別紙】「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あたっての前提条件」に記載された前提条件と同様です。
- ・2027年4月より適用予定の新リース会計基準の影響を反映しています。

本参考値は一定の前提条件の下に算出した本日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益又は1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本参考値は実際の業績や分配金を保証するものではありません。

以 上

ご注意：この文書は、当投資法人の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トাসが用いられ、当該プロスペクトাস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。

**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あたっての前提条件**

計算期間	2026年9月期：2026年4月1日～2026年9月30日（183日間） 2027年3月期：2026年10月1日～2027年3月31日（182日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年9月期については、本日現在保有している78物件に、2026年3月25日付のサッポロアーチビルの取得、2026年4月2日付のコモレ四谷の追加取得、2026年4月1日付の赤坂パークビルの持分16.66%の譲渡、並びに2026年3月6日付及び2026年4月1日付のJRE天神クリスタルビルの譲渡（各持分50%）を勘案した78物件を前提としております。 ・実際にはその他の物件の取得、売却により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数7,114,320口に、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行口数161,200口及び第三者割当による新投資口の発行口数8,060口を加えた7,283,580口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である8,060口すべてが発行されることを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日開催の役員会で決議した公募及び第三者割当による新投資口の発行により調達する資金については、コモレ四谷の追加取得資金及び新宿イーストサイドスクエアの追加取得に際し借り入れた短期借入金の返済の一部に充当することを前提としております。また、サッポロアーチビルの取得資金については、短期借入金を新たに借り入れる予定です。この結果、有利子負債残高は4,881億円となる見込みです。但し、上記新投資口の最終的な発行口数及び発行価額如何により、上記有利子負債の額は変動する可能性があります。 ・2026年3月期について、上記の物件取得に係る借入のほか、本日現在、残額105億円である長期借入金（返済期限2026年3月27日、2026年3月30日）について、全額借換えを行うことを前提としております。 ・2026年3月27日実行の借換えに係る借入時には、2026年3月3日に期日返済を行った短期借入金20億円と同額の20億円を、借換える対象となる借入金の残高に相当する金額に加算して借入を行う予定です。なお、投資法人債については2026年3月期に償還期限が到来するものではありません。 ・2026年9月期について、本日現在、残額127億円である長期借入金（返済期限2026年6月29日、2026年7月23日、2026年9月1日）及び残額160億円である短期借入金（返済期限2026年5月18日、2026年9月2日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、残額150億円である短期借入金（返済期限2026年4月13日）については全額期日返済を行うことを前提としております。また、投資法人債については2026年9月期に償還期限が到来するものではありません。

ご注意：この文書は、当投資法人の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トাসが用いられ、当該プロスペクトাস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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・2027年3月期について、本日現在、残額160億円である長期借入金（返済期限2026年10月30日、2026年12月21日、2027年1月25日、2027年3月30日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、2027年3月30日に償還期限が到来する第10回投資法人債100億円については、全額投資法人債の発行あるいは借入金等で調達した資金にて償還することを前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・既保有物件に係る賃貸事業収益については、本日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準への改定及び入居率等の変動要素を勘案し算出しており、コモレ四谷（追加取得）及びサッポロアーチビルに係る賃貸事業収益については、同日現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みを基に算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・既保有物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しておりますが、計算期間の初日の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、2025年に取得済み及び2026年に取得（予定）の物件（合計5物件）に係る2027年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は、それぞれ次のとおりです。 The Link Sapporo 62百万円、神田橋パークビルディング（追加取得）21百万円、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）67百万円、コモレ四谷（追加取得）63百万円、サッポロアーチビル31百万円 ・公租公課については、2026年9月期3,980百万円、2027年3月期3,940百万円を想定しております。 ・減価償却費については、2026年9月期6,430百万円、2027年3月期6,370百万円を想定しております。 ・修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、2026年9月期2,080百万円、2027年3月期2,110百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・赤坂パークビルの分割譲渡にかかる譲渡益については、2026年9月期3,980百万円、2027年3月期4,010百万円を想定しています。JRE天神クリスタルビルの分割譲渡にかかる譲渡益については、2026年9月期1,660百万円を想定しています。2026年9月期における赤坂パークビル及びJRE天神クリスタルビルの譲渡にかかる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

ご注意：この文書は、当投資法人の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トাসが用いられ、当該プロスペクトাস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。

	<p>債として内部留保を想定しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は行わないことを前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、圧縮積立金を含む利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。 ・法人税等については上記圧縮積立に係る法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。

ご注意：この文書は、当投資法人の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トাসが用いられ、当該プロスペクトাস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。