

2026年5月15日

各 位

&lt;不動産投資信託証券発行者名&gt;

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)

&lt;資産運用会社名&gt;

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。

### 記

#### 1. 譲渡の概要

|           |  |
|-----------|--|
| 譲渡資産の名称   | 大同生命新潟ビル   |
| 譲渡価格（予定）  | 1,650百万円   |
| 想定帳簿価額    | 1,581百万円   |
| 想定譲渡損益    | 40百万円  |
| 譲渡先       | カゴヤ・アセットマネジメント株式会社（後述 4.を参照）   |
| 媒介の有無     | 無  |
| 譲渡決定日     | 2026年5月15日   |
| 契約締結日（予定） | 2026年5月20日   |
| 譲渡日（予定）   | 2026年5月20日   |
| 代金受取日（予定） | 2026年5月20日   |
| (注)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・想定帳簿価額は、譲渡日までに予定されている資本的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。</li> <li>・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。</li> </ul> |

#### 2. 本譲渡の理由

本物件が位置する新潟市の賃貸オフィスマーケットは、他都市と比較して回復の動きが限定的な状況が続いています。加えて、テナントニーズが新潟駅前エリアへシフトする傾向が進展する中、

本物件が所在する古町地区のマーケットは相対的に停滞しており、本物件のオフィスとしての競争力には注視を要する状況にあります。さらに、本物件は築年数が27年を超えているため、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た結果、譲渡することを決定しました。本譲渡はポートフォリオの競争力向上に向けた入替戦略の一環であり、投資主価値の向上に資するものと考えています。なお、本譲渡価格は鑑定評価額（2026年4月1日時点）を下回るものの、市況を踏まえ合理的な水準と判断しています。本譲渡価格は想定帳簿価額を上回っています。

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         | 大同生命新潟ビル   |       |
| 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）       | 新潟県新潟市中央区上大川前通六番町1214番地2   |       |
| 建築時期            | 1998年10月   |       |
| 用途              | 事務所  |       |
| 鑑定評価額<br>（価格時点） | 1,800百万円<br>（2026年4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          | 8  |       |
| 賃貸事業収入          | 71百万円  |       |
| 敷金・保証金          | 81百万円  |       |
| 総賃貸面積           | 3,344㎡   |       |
| 総賃貸可能面積         | 3,928㎡   |       |
| 入居率の推移          | 2024年3月31日   | 87.7% |
|                 | 2024年9月30日   | 91.3% |
|                 | 2025年3月31日   | 91.3% |
|                 | 2025年9月30日   | 87.7% |
|                 | 2026年3月31日   | 85.1% |
| その他特筆すべき事項      | 特になし   |       |
| (注)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途は登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。</li> <li>・賃貸借の内容は、2026年3月期末日の数値を記載。</li> </ul> |       |

### 4. 譲渡先の概要

|        |   |
|--------|---|
| 名称     | カゴヤ・アセットマネジメント株式会社                      |
| 所在地    | 京都府京都市下京区烏丸通四条下ル水銀屋町620番地 COCON 烏丸5F(注) |
| 代表者    | 代表取締役 北川 貞大                             |
| 主な事業内容 | 不動産、データセンター関連事業等を中心とした資産管理・投資           |

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
|                     | 事業                      |
| 資本金                 | 3百万円（登記上、2022年11月4日現在）  |
| 設立年月日               | 2005年12月22日             |
| 純資産                 | 2,497百万円（2025年12月31日現在） |
| 総資産                 | 4,835百万円（2025年12月31日現在） |
| 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 |                         |
| 資本関係                | 特になし                    |
| 人的関係                | 特になし                    |
| 取引関係                | 特になし                    |
| 関連当事者への該当状況         | 特になし                    |

(注) 登記地とは異なります。

#### 5. 決済方法等

引渡し時に代金一括決済

#### 6. 今後の見通し

本譲渡を前提とした当投資法人の 2026 年 9 月期（2026 年 4 月 1 日～2026 年 9 月 30 日）及び 2027 年 3 月期（2026 年 10 月 1 日～2027 年 3 月 31 日）における運用状況の予想については、本日付け発表の「2026 年 3 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

#### 7. 鑑定評価書の概要

|           |                |
|-----------|----------------|
| 物件名称      | 大同生命新潟ビル       |
| 鑑定評価額     | 1,800 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 4 月 1 日 |

| 項目                 | 内容         | 概要等   |
|--------------------|------------|---|
| 収益価格               | 1,800,000  | 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         | 1,860,000  |   |
| (1)運営収益 [①-②]      | 165,194    |   |
| ①可能総収益             | 177,505    | 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            | 12,310     | 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            | 59,815     |   |
| 維持管理費              | 24,145 (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                              |
| PMフィー              |            |   |
| 水道光熱費              | 16,000     | 過年度実績額に基づき稼働率を考慮のうえ査定   |
| 修繕費                | 6,221      | 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          | 891        | 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               | 12,193     | 2025 年度の実績に基づき査定  |
| 損害保険料              | 364        | 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)] | 105,379    |   |

|                      |           |                                       |
|----------------------|-----------|---------------------------------------|
| (4)一時金の運用益           | 937       | 運用利回りを1.0%と査定して計上                     |
| (5)資本的支出             | 15,067    | エンジニアリングレポートの年平均更新費を基に査定              |
| (6)純収益 [(3)+(4)-(5)] | 91,249    |                                       |
| (7)還元利回り             | 4.9%      | 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          | 1,770,000 |                                       |
| 割引率                  | 4.7%      | 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              | 5.1%      | 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                 | 1,080,000 |                                       |
| 土地比率                 | 43.4%     |                                       |
| 建物比率                 | 56.6%     |                                       |

\*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。

以上