【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年３月19日
【発行者名】	ジャパンリアルエステイト投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　加藤　譲
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目１番１号
【事務連絡者氏名】	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 常務執行役員企画部長　藤野　正昭
【電話番号】	03-3211-7921
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	ジャパンリアルエステイト投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 985,000,000円 （注）発行価額の総額は、2026年３月２日（月）現在の株式会社東京証券取引所における当投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（１）【投資法人の名称】

ジャパンリアルエステイト投資法人（以下「当投資法人」といいます。）
（英文では、Japan Real Estate Investment Corporationと表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本第三者割当」といいます。）の対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された当投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第２項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、当投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口について、当投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、当投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

8,060口

（注）１．2026年３月19日（木）開催の当投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、一般募集（後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」で定義します。以下同じです。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数161,200口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注）２．本第三者割当は後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出しに関連して、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行です。ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注）３．割当予定先の概要及び当投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			ＳＭＢＣ日興証券株式会社
割当口数			8,060口
払込金額			985,000,000円（注）
割当予定先の内容	本店所在地		東京都千代田区丸の内三丁目３番１号
	代表者の氏名		取締役社長　吉岡　秀二
	資本金の額（2025年12月31日現在）		135,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主（2025年12月31日現在）		株式会社三井住友フィナンシャルグループ　100％
当投資法人との関係	出資関係	当投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している当投資法人の投資口の数（2026年２月28日現在）	10,333口
	取引関係		一般募集の事務主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項			該当事項はありません。

（注）払込金額は、2026年３月２日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

985,000,000円

（注）発行価額の総額は、2026年３月２日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）上記発行価格については、2026年３月25日（水）から2026年３月27日（金）までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2026年４月23日（木）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

当投資法人　本店

東京都千代田区大手町一丁目１番１号

（１１）【払込期日】

2026年４月24日（金）

（１２）【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社　東京中央支店
東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）
東京都中央区日本橋兜町７番１号

（１５）【手取金の使途】

本第三者割当による新投資口発行の手取金上限（985,000,000円）（（注）１．）については、手元資金とし、将来の特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得又は借入金の返済に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集に係る日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）における手取金（19,718,000,000円）（（注）１．）については、海外販売における手取金（未定）と併せて、後記「第二部　参照情報　第２　参照書類の補完情報　１　オファリングハイライト１：内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化　（１）　ポートフォリオの変化」に記載の特定資産（（注）２．）の取得資金及び短期借入金（元本150億円）（（注）３．）の返済の一部に充当します。

（注）１．上記の手取金は、2026年３月２日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売投資口数（発行数）の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

（注）２．本取得予定資産のうちコモレ四谷（追加取得）（取得予定価格155億円）のことをいいます。「本取得予定資産」とは、後記「第二部　参照情報　第２　参照書類の補完情報　１　オファリングハイライト１：内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化　（１）　ポートフォリオの変化」において定義される資産を意味します。

（注）３．この短期借入金は、本取得済資産のうち新宿イーストサイドスクエア（追加取得）（取得価格203億円）の取得資金の一部に充当したものです。「本取得済資産」とは、後記「第二部　参照情報　第２　参照書類の補完情報　１　オファリングハイライト１：内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化　（１）　ポートフォリオの変化」において定義される資産を意味します。

（１６）【その他】

申込みの方法等

① 申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（１０）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「（１１）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払い込むものとします。

② ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

当投資法人は、2026年３月19日（木）開催の当投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口161,200口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が当投資法人の投資主である三菱地所株式会社から8,060口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、8,060口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、ＳＭＢＣ日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年４月22日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。ＳＭＢＣ日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記の取引に関して、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及びモルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第48期（自　2025年４月１日　至　2025年９月30日）2025年12月25日　関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年12月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である2026年３月19日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は以下のとおりです。

なお、以下に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において当投資法人が判断したものです。

１　オファリングハイライト１：内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化

当投資法人は、働きやすく快適なオフィス空間を提供するとともに、優良なオフィスポートフォリオ（（注）１．）への投資機会を提供します。

（注）１．本書において、当投資法人の保有資産及び新規取得資産（（注）２．）を「ポートフォリオ」ということがあります。
（注）２．「新規取得資産」については、後記「(1) ポートフォリオの変化」において定義しています。

（１）ポートフォリオの変化

当投資法人はその規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に従い、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。）を通じ、市場において競争力のあるオフィスビルをその投資対象としており、2025年９月期末後においても、競争力の高いオフィスビルの取得を実現しています。

当投資法人は、本書による本投資口の一般募集及び本第三者割当（以下「本募集」と総称します。）前の時点である、2025年10月17日付で、借入金及び手元資金によりThe Link Sapporoを213億円で取得するとともに、2026年１月21日付で、手元資金により神田橋パークビルヂング（追加取得）を21億円で追加取得しています。また、2026年３月13日付で、借入金及び手元資金により新宿イーストサイドスクエア（追加取得）（The Link Sapporo及び神田橋パークビルヂング（追加取得）と併せて、以下「本取得済資産」と総称します。）を203億円で追加取得しました。

さらに、当投資法人は、本募集に際し、2026年３月25日付で、サッポロアーチビルを81億円で、2026年４月２日付で、コモレ四谷（追加取得）（サッポロアーチビルと併せて、以下「取得予定資産」と総称し、本取得済資産と併せて以下「新規取得資産」と総称します。）を155億円で取得する予定です。

以下は新規取得資産の概要を示したものです。

	物件名称	所在地	取得（予定）価格（億円）	取得（予定）日
本取得済資産	The Link Sapporo	北海道札幌市	213	2025年10月17日
	神田橋パークビルヂング（追加取得持分割合28.68%）	東京都千代田区	21	2026年１月21日
	新宿イーストサイドスクエア（追加取得持分割合９%）	東京都新宿区	203	2026年３月13日
本取得予定資産	サッポロアーチビル	北海道札幌市	81	2026年３月25日
	コモレ四谷（追加取得持分割合7.1%）	東京都新宿区	155	2026年４月２日

加えて、当投資法人は、2025年４月１日付で、当投資法人の保有資産である赤坂パークビル（（注）１.）の準共有持分16.70％を譲渡（１回目）しました。さらに、当投資法人は、2025年９月期末後、2025年10月１日付で同物件の準共有持分16.66％を譲渡（２回目）しており、同物件の準共有持分16.66％を2026年４月１日付で譲渡する予定（３回目）です。また、当投資法人は、2025年９月期末後、当投資法人の保有資産であるＪＲＥ天神クリスタルビルの準共有持分50％を2026年３月６日付で譲渡（１回目）しており、同物件の残りの準共有持分50％を2026年４月１日付けで譲渡する予定（２回目）です（（注）２.）。

（注）１．赤坂パークビルの準共有持分の譲渡の詳細は、参照有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況　（２）投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　（ⅱ）当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（個別物件表）　＜当期末日以降の不動産等の譲渡及び取得＞」に記載のとおりです。

（注）２．赤坂パークビル（２回目及び３回目：各準共有持分16.66％）及びＪＲＥ天神クリスタルビル（１回目及び２回目：各準共有持分50％）を総称して「譲渡（予定）資産」といいます。

2025年９月期末時点の当投資法人のポートフォリオの概要、新規取得資産の概要、譲渡（予定）資産の概要及び本募集後（注）の当投資法人のポートフォリオの概要は、下表のとおりです。

（注）「本募集後」とは、本書に記載のとおりに、本募集を実施し、本取得予定資産を取得し、譲渡（予定）資産を譲渡し、かつ、本取得済資産のうち新宿イーストサイドスクエア（追加取得）（取得価格203億円）の取得資金の一部に充当した短期借入金（元本150億円）の返済を終え、本第三者割当による払込みが完了した時点（2026年４月24日）をいいます。以下同じです。

	25年9月期末	新規取得資産	譲渡（予定）資産 赤坂パークビル（2･3回目） ＪＲＥ天神クリスタルビル（1･2回目）	本募集後
物件数	77物件	5物件 （追加取得3物件含む）	▲2物件 （一部譲渡1物件含む）	78物件
資産規模	11,576億円	675億円	252億円	11,999億円
平均NOI利回り	4.1%	3.5%	3.0%	4.1%
平均築年数	22.0年	7.6年	32.8年	20.9年
都心5区比率	68.6%	56.3%	80.2%	67.6%
LTV（簿価）	42.8%			43.1%

（注）１．「資産規模」とは、当投資法人のポートフォリオの取得（予定）価格（売買契約に記載された売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに取得に係る費用を除きます。以下同じです。）の総額を表し、2025年９月期末時点及び本募集後の資産規模においては、当該時点までに譲渡済みの物件については当該物件の取得価格（取得に係る費用を除きます。）を控除しています（但し、神宮前メディアスクエアビルの譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部が含まれており、赤坂パークビルについては、2025年９月期末時点の資産規模においては当該時点までに譲渡済みの持分（１回目：準共有持分16.70％）を除外し、本募集後の資産規模においては当該時点までに譲渡済みの持分（２回目・３回目：各準共有持分16.66％）を除外しています。以下同じです。）。建物（建物を信託財産とする信託受益権を含みます。）のみを売却し、底地（底地を信託財産とする信託受益権を含みます。）を保有し続ける物件については、当該建物及び底地の取得価格（取得に係る費用は除きます。）から、取得時の売買契約に記載された建物価格を控除しています。なお、単位未満の端数については切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注）２．「平均NOI利回り」の算定については、以下のとおりです。なお、小数点第２位を四捨五入して算定しております。

・2025年９月期末の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算定しています。
2025年９月期末の「平均NOI利回り」＝(A)2025年９月期末時点における当投資法人の保有物件に係るNOIの合計／2025年９月期末時点における当投資法人の保有物件に係る取得価格の合計
(A)「NOI」＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
なお、「NOI」については、2025年９月期の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることで、年換算して使用しています。

・新規取得資産の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、新規取得資産のNOI利回りは、新規取得資産取得時の鑑定評価書に基づいて算出しているため、実績値とは異なります。
新規取得資産の「平均NOI利回り」＝(B)新規取得資産のNOIの合計／新規取得資産の取得（予定）価格の合計
(B)「新規取得資産のNOIの合計」の算定については、新規取得資産取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。

・譲渡（予定）資産の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算定しています。
譲渡（予定）資産の「平均NOI利回り」＝2025年９月期末時点における各譲渡（予定）資産（物件全体）のNOIに各譲渡（予定）持分割合(C)を乗じた数値の合計／各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格（各譲渡（予定）持分相当）の合計
(C)譲渡（予定）持分割合は、ＪＲＥ天神クリスタルビルは100％、赤坂パークビルは33.32％をいいます。以下同じです。

・本募集後の「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。なお、本募集後のNOI利回りは、新規取得資産取得時の鑑定評価書に基づいて算出している箇所があるため、実績値とは異なります。
本募集後の「平均NOI利回り」＝（2025年９月期末時点のNOIの合計＋新規取得資産のNOIの合計－2025年９月期末時点

の各譲渡（予定）資産（物件全体）のNOIに各譲渡（予定）持分割合を乗じた数値の合計）／（2025年９月期末時点における当投資法人の保有物件に係る取得価格の合計＋新規取得資産の取得（予定）価格の合計－各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格（各譲渡（予定）持分相当）の合計）

（注）３．「平均築年数」とは、ポートフォリオの平均築年数を指し、以下のとおり算定しています。なお、小数点第２位を四捨五入して算定しています。

・2025年９月期末の「平均築年数」は、2025年９月期末時点の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）を継続保有した場合の本募集後における築年数を取得価格ベースにて加重平均して算定しています。

・新規取得資産の「平均築年数」は、新規取得資産に係る、本募集後における築年数を、取得（予定）価格ベースにて加重平均して算定しています。

・譲渡（予定）資産の「平均築年数」は、各譲渡（予定）資産に係る、本募集後における築年数を、各譲渡（予定）持分割合に相当する取得価格ベースにて加重平均して算定しています。

・本募集後の「平均築年数」は、本募集後の当投資法人の保有物件（底地のみ保有している物件は除きます。）に係る、本募集後における築年数を、取得（予定）価格ベースにて加重平均して算定しています。以下同じです。

（注）４．「都心５区」とは、東京23区のうち、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指し、「都心５区比率」とは、ポートフォリオのうち、都心５区に所在する比率（取得（予定）価格ベース）を意味します。以下同じです。

（注）５．「LTV（簿価）」とは、総資産に対する有利子負債（投資法人債を含みます。以下同じです。）残高の割合を意味します。なお、小数点第２位を四捨五入して算定しています。

・2025年９月期末における「LTV（簿価）」は2025年９月期末における有利子負債をもとに算定したLTV（簿価）です。以下同じです。

・本募集後における「LTV（簿価）」は、一般募集における発行価額の総額19,718,000,000円及び本第三者割当における発行価額の総額985,000,000円が本書に記載のとおり払い込まれるとの想定に基づく有利子負債の返済額を勘案した本募集後の有利子負債想定額をもとに算定したLTV（簿価）です。なお、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2026年３月２日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。最終的な本募集後の有利子負債総額は、本募集における手取金の額等を勘案した上で、変更される可能性があります。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金額も変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、本募集後の実際の有利子負債総額が大きくなる前提でLTV（簿価）が算定されることがあります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、本募集後の実際の有利子負債金総額が小さくなる前提でLTV（簿価）が算定されることがあります。以下同じです。

（２）スポンサー物件の高い賃料成長ポテンシャル

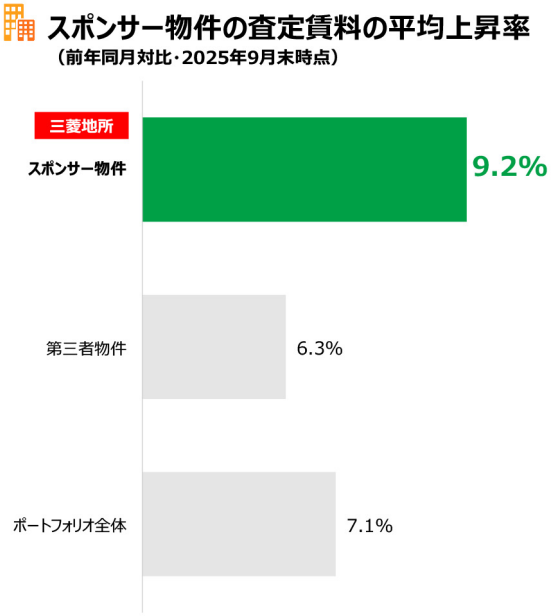
2025年９月末時点におけるスポンサー物件（（注）１.）の査定賃料の平均上昇率（（注）２.）は、2025年９月末時点での当投資法人の保有物件全体の査定賃料の平均上昇率である7.1%を上回る、9.2%でした。新規取得資産のうち新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及びコモレ四谷はスポンサー物件であるところ、新宿イーストサイドスクエアについては、2025年９月末時点での査定賃料上昇率（（注）２.）が＋約10.4%であるなか、2026年２月末時点において、増額改定率（（注）３.）＋約20%での賃料の増額改定及び増額率（（注）４.）＋約20%でのテナント入替を実現しています。また、コモレ四谷においては、増額改定率（（注）３.）＋約18%での賃料の増額改定及び増額率（（注）４.）＋約６%でのテナント入替を実現しております。いずれも査定賃料を上回る賃料による既存賃貸借契約の更新又は新規賃貸借契約の締結となっており、当投資法人は新規取得資産に高い賃料ポテンシャルを見込んでいます。

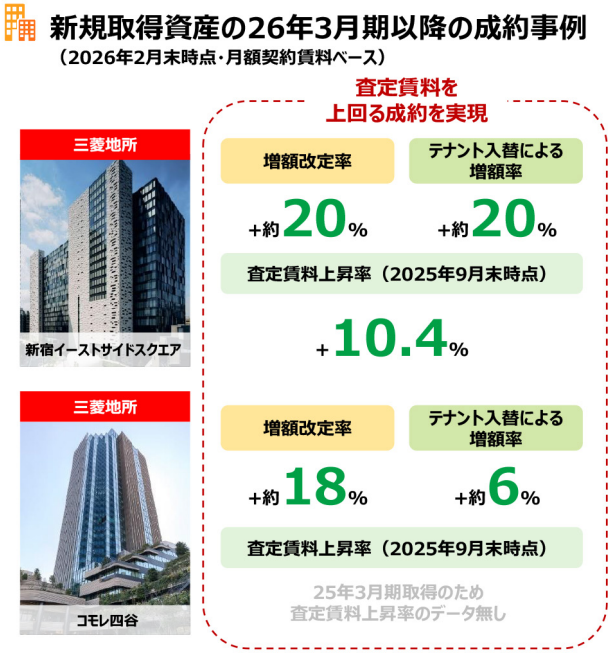
（注）１.「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（2025年９月末日時点の本資産運用会社への出資比率100%）を意味し、本書において、「三菱地所」ということがあります。「スポンサー物件」とは、スポンサーからの取得物件をいいます。

（注）２.「査定賃料」は、シービーアールイー株式会社より取得した各物件の各時点での想定賃料をいいます。以下同じです。また、「査定賃料上昇率」とは、当該物件の2024年９月末時点に対する2025年９月末時点の査定賃料の上昇率をいい、「査定賃料の平均上昇率」は、2024年９月末時点において当投資法人が保有している物件（但し、2025年９月末時点までに譲渡済みの物件を除きます。）の査定賃料上昇率を平均して算定しています。なお、査定賃料が実際の市場における賃料と同等である保証はなく、当投資法人が保有する物件について査定賃料の上昇と同水準に賃料上昇が実現できる保証はありません。以下同じです。

（注）３.「増額改定率」は、賃料改定時における賃料の増額分を改定前の賃料で除した割合（月額契約賃料ベース）をいいます。以下同じです。

（注）４.「増額率」又は「テナント入替による増額率」は、テナント入替時における賃料の増額分を入替前のテナントの賃料で除した割合（月額契約賃料ベース）をいいます。以下同じです。



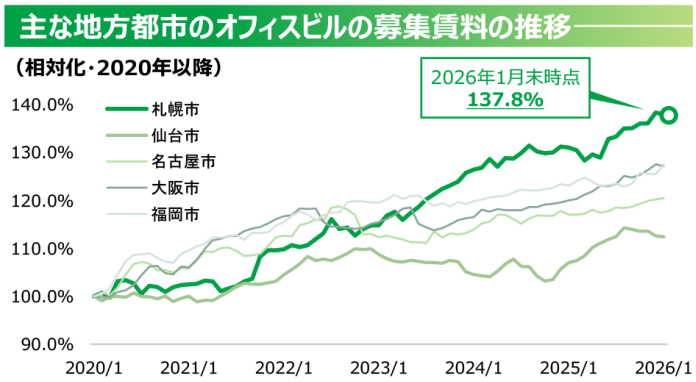


（出所）　シービーアールイー株式会社から取得した査定賃料（2025年９月末日時点）を基に、本資産運用会社において作成。

（３）オフィスマーケットの状況（札幌市）

札幌市内のオフィスビル賃料は、他の主な地方都市を上回るペースで賃料が上昇し、2026年１月末時点のオフィスビルの坪当たりの募集賃料（注）は2020年１月末対比で137.8%となっており、今後も堅調な賃料相場の上昇が期待できると、当投資法人は考えています。

（注）「募集賃料」とは、三幸エステート株式会社作成の2026年２月９日付資料に基づく各月末時点の募集賃料の平均値をいい、共益費を含みます。以下同じです。



（出所）　三幸エステート株式会社作成の2026年２月９日付資料を基に、本資産運用会社において作成。
（注）「主な地方都市のオフィスビルの募集賃料の推移」は、2020年１月末時点の募集賃料を100%として指数化しています。

２　オファリングハイライト２：好調なオフィスマーケットの追い風を受ける力強い内部成長

（１）賃料共益費・入居率

当投資法人の保有物件の入居率（（注）１.）は、2025年９月期末において97.4％と高稼働を実現しており、賃料共益費（（注）２.）も堅調に推移しています。また、当投資法人は、可能な範囲で賃料及び共益費の増額交渉を実施しており、既存ビルにおける2025年９月期の賃料共益費の増減率（（注）３.）は、賃料改定による増減分については前期比で＋0.3％、テナント入替等による増減分（（注）４.）については前期比で＋0.3％と、賃料共益費の増額を実現しています。

当投資法人のポートフォリオは、旺盛なオフィス需要を背景とした力強い内部成長を実現していると、当投資法人は考えています。

（注）１.「入居率」は、2025年９月末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算定しています。なお、小数点第２位を四捨五入して算定しています。

（注）２.「賃料共益費」は、賃貸事業収入のうち、賃料及び共益費の合計をいいます。以下同じです。

（注）３. 2025年９月期における「賃料共益費の増減率」は、当該決算期における既存ビル（直前決算期である2025年３月期の期初から継続して保有しているオフィスビル（期中に持分の全部又は一部を譲渡したオフィスビルは含まれません。）を意味します。）の賃料共益費の合計額の2025年３月期対比での増減分（2025年３月期又は2025年９月期中に持分を追加取得したオフィスビルについては、当該期及び直前決算期において当該オフィスビルから得られた賃料共益費全体に対し、保有日数並びに追加取得前の持分及び追加取得した持分の比率を勘案して調整しています。）を、直前決算期である2025年３月期におけるポートフォリオ全体（オフィスビルに限る。）の賃料共益費の合計額で除して算定しています。

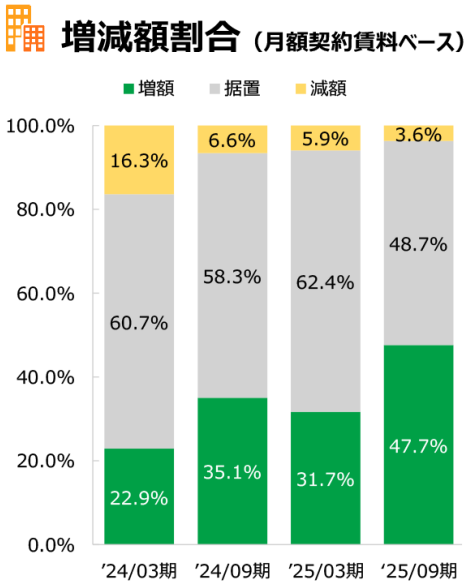
（注）４.「テナント入替等による増減分」は、テナント入替による増減分のほか、グランフロント大阪（グランフロント大阪（北館）及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の総称をいいます。以下同じです。）の賃料改定による増減分、既存ビルにおける住宅部分の賃料改定による増減分及び2025年３月期における八王子ファーストスクエアの追加取得分の持分の変動による調整分を含みます。

（２）賃料改定

定期賃貸借契約は、普通賃貸借契約とは異なり、賃貸借期間満了時に賃貸借契約の自動更新がなされず、新たな賃貸借契約の締結を行うため、普通賃貸借契約と比較すると相対的に賃料改定における交渉優位性を確保できるという理由から、賃料成長が期待できるものと当投資法人は考えています。そして、当投資法人の2025年９月期末におけるポートフォリオの賃貸借契約のうち、定期賃貸借契約の比率は月額賃料ベースで７割を超えており、高い賃料成長余地を有していると当投資法人は考えています。加えて、各期における賃料の増減額割合（月額契約賃料ベース）（注）は、2024年３月期以降、増額の割合が増加基調にあります。

当投資法人のポートフォリオにおける定期賃貸借契約の比率の高さを踏まえ、賃料水準の更なる成長の蓋然性が高いと、当投資法人は考えています。

（注）「増減額割合（月額契約賃料ベース）」は、各期におけるポートフォリオに係る賃貸借契約期間の満了時の契約改定の全てに対する、改定後の賃料が増額・据置・減額となった賃貸借契約の割合を月額契約賃料ベースで算定しています。なお、グランフロント大阪を除き、小数点第２位を四捨五入して算定しています。以下同じです。



３　オファリングハイライト３：スポンサーサポートにより持続的成長をもたらす資産入替戦略

（１）成長性を追求した資産入替

当投資法人は、機動的な資産入替により含み益を実現するとともに、スポンサー物件の取得により内部成長期待の高いポートフォリオを確立しています。当投資法人による2023年以降の資産の取得及び譲渡の実績は、以下のとおりです。

（注）１．取得（予定）資産とは、2023年以降、本募集後までに当投資法人が取得をし、又は取得をする予定の資産を意味し、取得（予定）資産の取得価格の合計を記載しています。
（注）２．本（１）における譲渡（予定）資産とは、2023年以降、本募集後までに当投資法人が譲渡をし、又は譲渡をする予定の資産を意味し、譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格の合計を記載しています。
（注）３．「譲渡益」は、譲渡（予定）価格から帳簿価額及び譲渡関連費用等を控除して算定しています。

（２）スポンサーパイプライン物件

三菱地所の直近の竣工物件・開発予定物件は以下のとおりです。当投資法人は、三菱地所の豊富なパイプライン（注）を活用したグレードの高い優良物件の取得を今後も推進する方針です。

（注）「パイプライン」は、将来的に当投資法人が取得する可能性のある候補物件を総称していいます。なお、本書の日付現在、本取得予定資産以外に当投資法人が具体的に取得の決定を行った物件はなく、当投資法人が上記物件を取得することは確定していません。

三菱地所の直近の竣工物件・開発予定物件（三菱地所IR Data Bookより）

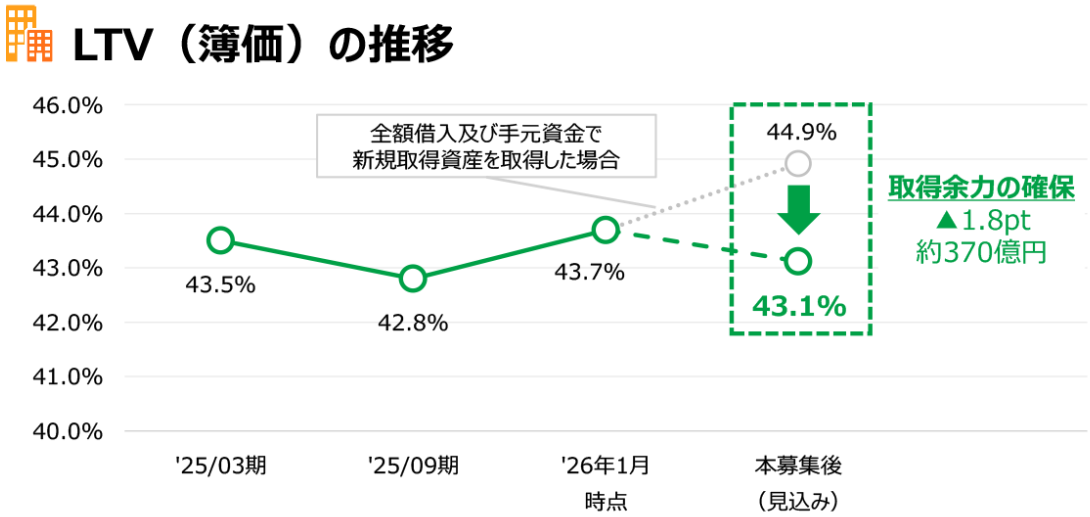
（注）１．大阪堂島浜タワーは既に売却済みです。
（注）２．物件の図には、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図が含まれており、実際とは異なる場合があります。

4　有利子負債・格付の状況

当投資法人は、金融マーケットを注視しつつ、健全な財務体質を維持し、着実な安定運用を目指します。

（１）LTV（簿価）の推移

当投資法人のLTV（簿価）（（注）１.）の推移は、以下のとおりです。有利子負債による資金調達及び手元資金のみにより新規取得資産を取得することを想定した場合のLTV（簿価）（（注）２.）と比較して、本募集を行うことにより、1.8ptのLTV（簿価）の低減を実現し、将来に向けた物件の取得余力（（注）３.）として約370億円を確保します。



（注）１.「LTV（簿価）」とは、総資産に対する有利子負債残高の割合を意味します。なお、小数点第２位を四捨五入して算定しています。2026年１月末時点における「LTV（簿価）」は、取得資金に手元資金を充当した、2026年１月21日付の神田橋パークビルヂング（追加取得）の取得後である2026年１月末日時点における有利子負債をもとに算定したLTV（簿価）です。2025年９月期末の「LTV（簿価）」及び本募集後の「LTV（簿価）」の算出については、前記「１　オファリングハイライト１：内部成長余地の高い物件の取得を通じた高成長ポートフォリオの強化　（１）　ポートフォリオの変化」末尾（注）５．をご参照ください。以下同じです。

（注）２.「全額借入及び手元資金で新規取得資産を取得した場合」の本募集後の「LTV（簿価）」は、有利子負債による資金調達及び手元資金のみにより新規取得資産（取得（予定）価格合計67,558百万円）を取得することを想定した場合における本募集後の有利子負債想定額をもとに算定したLTV（簿価）です。

（注）３.「取得余力」とは、当投資法人が資産を取得するにあたり、LTV（簿価）が特定の水準に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額をいい、ここでは、本募集後において、LTV（簿価）が、全額借入及び手元資金で新規取得資産を取得した場合の本募集後のLTV（簿価）（44.9%）と同じ水準に至るまで、当投資法人が借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額を試算したものです。但し、借入金等の調達及び調達する借入金等による資産取得ができることを保証又は約束するものではありません。なお、金額については、10億円未満の端数を四捨五入して記載しています。

（２）ファイナンスデータ

以下は、2026年１月末時点の当投資法人の有利子負債に係る平均利率（（注）１.）、平均残存年数（長期有利子負債）（（注）２.）及び長期固定金利比率（（注）３.）です。

ファイナンスデータ

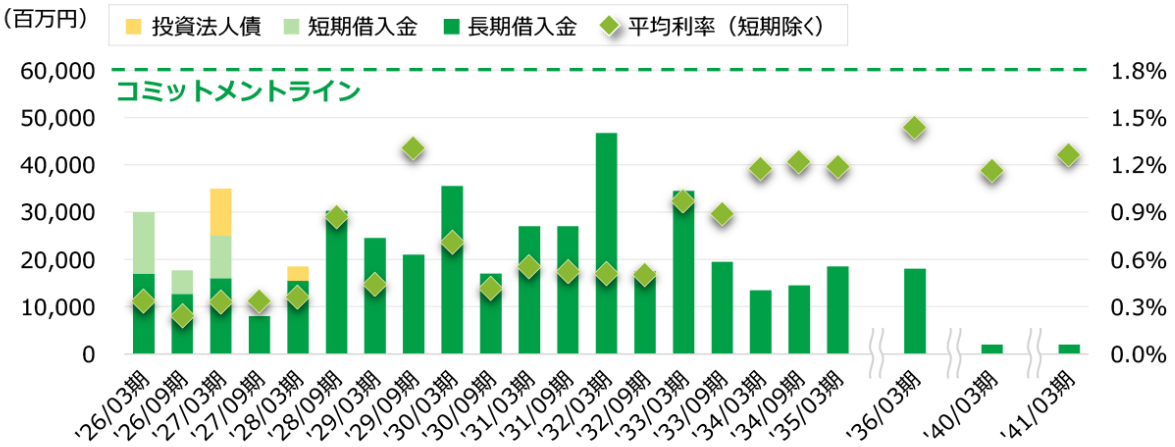
	2026年1月末時点
平均利率	0.72%
平均残存年数 （長期有利子負債）	4.87年
長期固定金利比率	81.8%

（注）１．「平均利率」は、2026年１月末時点における有利子負債の金利（年率）の加重平均値です。
（注）２．「平均残存年数（長期有利子負債）」とは、2026年１月末時点における当投資法人の長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各長期有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。
（注）３．「長期固定金利比率」は、以下の算式で算出した数値であり、有利子負債のうち実質的に長期固定金利となる比率をいいます。以下にて「固定金利」とは、金利が固定金利とされるもの及びSWAP取引等の金融手法を用いて実質的に金利が固定化されたものを意味します。
（固定金利の長期借入金残高（１年以内返済予定の固定金利の長期借入金を含む。）＋固定金利の投資法人債残高）÷有利子負債の総額（2026年１月末時点）

（３）有利子負債返済期日の分散状況

2026年１月末時点において、当投資法人が借り入れている有利子負債に係る返済期日の分散状況は、以下のとおりです。

有利子負債返済期日の分散状況（2026年1月末時点）



（注）１．上記グラフ中の平均利率に係る各数値（%）は、2026年１月末時点のもの（年率）です。当投資法人が行う借入れに係る適用金利は、固定金利の借入れであれば借入れの実行直前に決定され、変動金利の借入れであれば借入期間中においても変動します。このため、経済環境等の変化により、実際に適用される金利が異なる可能性があり、実質金利等に係る各数値の試算値と実際に当投資法人が負担することとなる借入コストは大きく乖離する場合があります。
（注）２．「平均利率（短期除く）」は、各決算期に返済(償還)期限を迎える各決算期毎の長期借入金及び投資法人債の金利（年率）の加重平均値です。

（４）J-REIT最高位の外部格付

以下は、本書の日付現在における当投資法人の外部格付です。本書の日付現在、いずれも上場不動産投資法人において最高位となっています。

J-REIT最高位の外部格付

	発行体格付	アウトルック
JCR	AA+	安定的
R&I	AA	安定的
S&P	A+	安定的

なお、本投資口について、当投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）本書の日付現在において上記信用格付業者３社が付与する当投資法人に関する格付けを記載したものであり、「ＪＣＲ（ＡＡ＋、安定的）」は株式会社日本格付研究所からの「長期発行体格付：ＡＡ＋（格付の見通し：安定的）」の格付け、「Ｒ＆Ｉ（ＡＡ、安定的）」は株式会社格付投資情報センターからの「発行体格付：ＡＡ（格付の方向性：安定的）」の格付け、及び、「Ｓ＆Ｐ（Ａ＋、安定的）」はＳ＆Ｐグローバル・レーティング・ジャパン株式会社からの「長期発行体格付け：Ａ＋（アウトルック：安定的）」の格付けを指します。なお、これらは当投資法人の投資口に付された信用格付ではありません。

５　新規取得資産の概要

（１）個別物件表

後記の表は、各新規取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。

かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、特に時点について注記がなされているものを除き、本取得済資産のうち、The Link Sapporo及び神田橋パークビルヂング（追加取得）については取得日時点の数値を、本取得済資産のうち新宿イーストサイドスクエア（追加取得）及び本取得予定資産については2026年１月31日現在の情報に基づく取得（予定）日時点の見込数値をそれぞれ記載しています。

Ａ．特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、以下の方針に従って記載されています。

・「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態をいいます。
・「所在地」欄の「土地地番」、「面積」、「構造」及び「建築時期」の各欄は、登記簿上表示されているものを記載しています。また「建築時期」については新築年月日を記載しております。
・「所在地」欄の「住居表示」欄は、住居表示が未実施の場合においては登記簿上表示されている地番を記載しております。
・「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しております。
・「建物用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。
・「面積」は、不動産等関連資産について、当投資法人又は不動産信託の受託者が、共有持分又は区分所有権（区分所有権の共有を含みます。）を取得している場合であっても、「土地」に関しては建物敷地全体の面積を、「建物」に関しては建物１棟全体の延床面積を記載しております。また、「建物」欄において、附属建物が登記されている場合には、建物面積に含んで記載しております。
・「所有形態」は、不動産等関連資産である土地に関して当投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合並びに不動産等関連資産である建物に関する権利の種類及び建物所有割合を記載しています。なお、建物所有割合には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含みます。）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を記載しております（小数点第３位を四捨五入して表示しています。）。
・「不動産管理会社」は、事務所部分の賃貸管理を行っている会社を記載しております。
・フロンの使用状況に関しては、規制の状況や一般的な使用状況を勘案し、特記事項としての記載はしておりません。

Ｂ．取得価格及び鑑定評価額等に関する説明

新規取得資産については、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書が作成されております。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、不動産鑑定評価書の概要について記載します。

(a) 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

ⅰ．価格の種類

特定価格

鑑定評価における価格の種類は、「不動産鑑定評価基準」に基づき、証券化対象不動産に係る評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である、特定価格でありますが、2014年11月１日施行の「不動産鑑定評価基準」及び「価格等調査ガイドライン」の改正を受けて2014年11月１日以降に契約を締結する鑑定評価から適用されることとなった「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」においては、利用者にとってもわかりやすい鑑定評価とするため、結果として正常価格と相違がない評価については、「正常価格」と表示するよう取扱いが変更されております。

ⅱ．利害関係

鑑定評価に関与した不動産鑑定士は、鑑定の対象である不動産に関する利害関係はありません。また、対象である不動産に関し利害関係を有する者との縁故関係はありません。

なお、当投資法人と、不動産鑑定評価書を作成した大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所との間に、利害関係はありません。2025年９月30日現在、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所は当投資法人の投資口を保有しておりません。

(b) 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

鑑定評価にあたっては、収益還元法（ＤＣＦ法及び直接還元法）及び原価法を用いて試算価格を求めておりますが、評価対象不動産は収益物件であり、市場においては収益性や投資採算性が重視され価格が形成される傾向が強いため、収益還元法による収益価格を重視することにより鑑定評価額が決定されています。なお、原価法による積算価格は収益価格を検証するための指標として活用しております。

また、収益還元法はＤＣＦ法及び直接還元法を採用していますが、割引率及び最終還元利回りの査定に当たっては、将来のキャッシュ・フローの動向及び類似性を有する不動産の取引事例に係る取引利回りが調査分析の対象とされております。

(c) その他

「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該不動産等関連資産の取得価格を全不動産等関連資産の取得価格の合計(東京都に譲渡したＪＲＥ神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部に係る取得価格及び新規取得資産の取得（予定）価格が含まれております。）で除した比率であり、本書の日付現在における本募集後の見込数値を記載しております。なお、小数点第２位を四捨五入して表示しております。

Ｃ．賃貸借の概況に関する説明

・テナント総数は、建物床の貸付けについて賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております（駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）。なお、マスターリース方式を採用するビルにおいて当投資法人が、不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約（当投資法人が賃借人（不動産管理会社等）から収受する賃料等が、賃借人が転借人（エンドテナント）から収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対し保証するものではない契約）を締結してい

る場合は、当投資法人の情報開示の方針上、実質的なテナント（エンドテナント）を「テナント」として取り扱っております。

・総賃貸可能面積・総賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。
・入居率は、小数点第２位を四捨五入して表示しております。
・総賃貸可能面積・総賃貸面積には、貸会議室や管理人室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含んでおりません。
・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、入居率に関しては、当投資法人の保有する持分に係る数字を記載しております（住宅部分及び土地の賃貸は含んでおりません。）。

物件名称：The Link Sapporo

<table>
<tr><th colspan="3">特定資産の概要</th><th colspan="3">取得価格及び鑑定評価額等</th></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産を信託する信託の受益権</td><td colspan="2">取得価格</td><td>21,340,000千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2025年10月17日</td><td colspan="2">本件不動産の取得価格合計に対する比率</td><td>1.8%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2020年10月28日</td><td rowspan="2">取得時の不動産鑑定評価の概要</td><td>価格時点</td><td>2025年10月１日</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td>鑑定評価額</td><td>22,000,000千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2035年10月31日</td><td colspan="3">賃貸借の概況</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>土地地番</td><td>北海道札幌市北区北六条西一丁目１番地３</td><td colspan="2">テナント総数</td><td>12</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>北海道札幌市北区北六条西一丁目１番地３</td><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>11,818㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td>商業地域</td><td colspan="2">総賃貸面積</td><td>8,396㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物用途</td><td>事務所</td><td colspan="2">入居率</td><td>71.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td>土地</td><td>1,956.78㎡</td><td colspan="3" rowspan="7">〔特記事項〕
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1910年代から1940年代、及び1960年代から1970年代において工業系の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、対象地に土壌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、対象地において地下水の飲用利用はなく、地表は植栽部を除き概ね被覆していることから、健康被害リスクは低いと評価されています。</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>16,841.80㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造</td><td>鉄骨造陸屋根地下１階付13階建</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築時期</td><td>2023年８月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土地</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理会社</td><td>シービーアールイー株式会社</td></tr>
</table>

・取得理由

当投資法人は、The Link Sapporoの取得に際して、特に次の２点を評価いたしました。

(a) 立地

本物件は北海道最大の交通拠点であり、オフィス、商業、ホテル、行政機関等の多様な都市機能が集積している札幌駅周辺エリアに位置しています。JR各線「札幌駅」より徒歩４分、札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ駅」より徒歩３分と、複数路線へのアクセス性に優れており、札幌市内各地へのスムーズな移動が可能です。さらに、将来的には本物件から至近の立地に北海道新幹線札幌駅が開業予定であり、本エリアの更なる価値向上が期待できます。

(b) 建物・設備・環境性能

本物件は、天井高2,750㎜、OAフロア100㎜、電源容量60VA/㎡等、高い基本スペックを持つ2023年竣工のオフィスビルです。１フロア300坪超の開放的な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。また、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、万一の浸水リスクに備えた重要設備の屋上配置等、防災面において札幌市の目指す強靭な地域づくりにも寄与しています。さらに、CASBEE建築（新築）（注）の「Aランク」を取得済みであり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮をはじめ、室内の快適性や景観への配慮にも優れた、札幌市内オフィスマーケットで競争力を有する希少性の高い物件です。

（注）「CASBEE」とは、建築環境総合性能評価システムをいい、国土交通省主導のもと、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）

を中心に開発した手法で、省エネなどの環境配慮はもとより室内の快適性や景観への配慮なども含めた、建物の総合的な環境性能を評価し格付けする日本におけるシステムです。評価認証はIBECが認定した第三者機関が行い、評価結果は「Ｓランク（素晴らしい）」「Ａランク（大変良い）」「Ｂ＋ランク（良い）」「Ｂ－ランク（やや劣る）」「Ｃランク（劣る）」という５段階のランキングが与えられます。以下同じです。

物件名称：神田橋パークビルヂング（追加取得）

<table>
<tr><th colspan="3">特定資産の概要</th><th colspan="3">取得価格及び鑑定評価額等</th></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産</td><td colspan="2">取得価格</td><td>①4,810,000千円
②2,150,000千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注）１．</td><td>①　2002年８月15日
②　2026年１月21日</td><td colspan="2">本件不動産の取得価格合計に対する比率</td><td>①、②
合計で0.6%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>－</td><td rowspan="2">取得時の不動産鑑定評価の概要</td><td>価格時点</td><td>2026年１月１日</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>－</td><td>鑑定評価額</td><td>2,820,000千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>－</td><td colspan="3">賃貸借の概況</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>土地地番</td><td>東京都千代田区神田錦町一丁目19番１　他８筆</td><td colspan="2">テナント総数</td><td>10</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>東京都千代田区神田錦町一丁目19番地１</td><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>5,551㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td>商業地域</td><td colspan="2">総賃貸面積</td><td>5,551㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物用途</td><td>事務所</td><td colspan="2">入居率</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td>土地</td><td>1,218.56㎡</td><td colspan="3" rowspan="8">〔特記事項〕
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おります。</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>9,370.25㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築時期</td><td>1993年７月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土地</td><td>所有権（注）２．</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>所有権（注）３．</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理会社</td><td>三菱地所株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）１．①の取引において本物件の土地９筆の内１筆261.71㎡の所有権及び７筆計567.24㎡の共有持分88.17%並びに建物の共有持分56.76%を取得しております。②の取引において、本物件の土地の内１筆389.61㎡の共有持分75%及び建物の共有持分28.68%を取得することとなり、これらの結果、本物件の土地１筆261.71㎡の所有権、１筆389.61㎡の共有持分75%及び７筆計567.24㎡の共有持分88.17%並びに建物の共有持分85.44%を保有することとなります。
（注）２．１筆261.71㎡並びに１筆389.61㎡の共有持分100分の75及び７筆計567.24㎡の共有持分10,000分の8,817
（注）３．共有持分10,000分の8,544</td></tr>
</table>

・取得理由

当投資法人は、神田橋パークビルヂング（追加取得）の取得に際して、特に次の２点を評価いたしました。

(a) 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。東京メトロ丸ノ内線・千代田線・半蔵門線・東西線及び都営地下鉄三田線「大手町駅」の最寄り出口より徒歩５分、地下鉄新宿線「小川町駅」より徒歩５分、JR各線及び東京メトロ銀座線「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。

(b) 建物・設備

本物件は、天井高2,700㎜、OAフロア50㎜、電源容量50VA/㎡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、働き方の多様化に対応できる環境を整えています。さらに、2025年３月にはエレベーターホール等の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。共用部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することで、築浅物件に劣らない競争力を維持しています。

物件名称：新宿イーストサイドスクエア（追加取得）

<table>
<tr><th colspan="3">特定資産の概要</th><th colspan="3">取得価格及び鑑定評価額等</th></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産を信託する信託の受益権</td><td colspan="2">取得価格</td><td>①23,100,000千円
② 6,660,000千円
③25,460,000千円
④ 8,460,000千円
⑤ 8,500,000千円
⑥20,353,000千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日
（注）１．</td><td>①　2014年10月１日
②　2017年１月25日
③　2018年３月30日
④　2020年３月27日
⑤　2023年３月30日
⑥　2026年３月13日</td><td colspan="2">本件不動産の取得価格合計に対する比率</td><td>①、②、③、④、⑤、⑥
合計で7.7%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>①　2017年１月25日
②　2017年１月25日
③　2018年３月30日
④　2020年３月27日
⑤　2023年３月30日
⑥　2026年３月13日</td><td rowspan="2">取得時の不動産鑑定評価の概要</td><td>価格時点</td><td>2026年２月１日</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td>鑑定評価額</td><td>20,400,000千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>①②③2035年３月31日
④2030年３月31日
⑤2033年３月31日
⑥2036年３月31日</td><td colspan="2">賃貸借の概況</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>土地地番</td><td>東京都新宿区新宿六丁目315番10</td><td colspan="2">テナント総数</td><td>43</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>東京都新宿区新宿六丁目27番30号</td><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>56,145</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td>商業地域、第二種住居地域</td><td colspan="2">総賃貸面積</td><td>50,186</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物用途</td><td>事務所、店舗</td><td colspan="2">入居率</td><td>89.4%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td>土地</td><td>25,320.28㎡</td><td colspan="3" rowspan="8">〔特記事項〕
（１）本物件は新宿六丁目西北地区地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従います。また、建築基準法第86条に基づく一団地認定を受けており、隣地（新宿区新宿六丁目315番33）と併せて容積率600%の認定を受けております。本物件の使用容積率は608.09%、隣地の使用容積率は219.56%、一団地全体の容積率は599.99%で、一団地の容積率をほぼ全て消化している状況であり、本物件及び隣地所有者は、一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることとなるような建物の増築、修繕又は改築を行うことができません。なお、隣地所有者とは、上記制限を約するため、土地所有者間協定が締結されており、売主より当該協定の地位を承継しております。
（２）本物件の共有者間の協定書により、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められております。</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>167,245.46㎡（注）２．</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造</td><td>鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付20階建</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築時期</td><td>2012年３月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土地</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理会社</td><td>三菱地所株式会社</td></tr>
</table>

特定資産の概要	取得価格及び鑑定評価額等
（注）１.①の取引において本物件の共有持分14%を取得しており、②の取引において、本物件の共有持分3.6%を信託財産とする信託の受益権を取得し、同日付で共有持分14%についても追加信託を行っており、③の取引において、本物件の共有持分13.4%を信託財産とする信託の受益権を取得しており、④の取引において、本物件の共有持分４%を信託財産とする信託の受益権を取得しており、⑤の取引において、本物件の共有持分４%を取得しております。⑥の取引においては、本物件の共有持分９%を取得することとなり、これらの結果、本物件の共有持分48%を信託財産とする信託の受益権を保有することとなります。 （注）２.付属建物の店舗（214.27㎡）を含む建物全体の面積です。	

・取得理由

当投資法人は、新宿イーストサイドスクエア（追加取得）の取得に際して、特に次の２点を評価いたしました。

（a）立地

本物件は、ビジネスや商業をはじめとして、多様な機能が集積した世界有数の都市である新宿エリアに位置し、デザイン性の高い外観でランドマーク性にも優れています。東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿駅」に直結する他、JR・私鉄・地下鉄各線が乗り入れる「新宿駅」へも徒歩圏内であり、交通利便性に優れています。

（b）建物・設備・環境性能

2012年竣工の本物件は、１フロア当たり都内最大級の約1,800坪のフロアプレート、天井高2,850㎜、OAフロア130㎜等、高い基本スペックを誇る大型オフィスビルであり、飲食店舗やフィットネスジム等、オフィスワーカーにとって利便性の高い施設も入居しています。また、300台以上の駐車場を備え、営業拠点としての利用も可能です。

BCP対策としては、制震構造や約72時間稼働可能な非常用発電機を備え、また、Low-E複層ガラスによるCO2の排出量削減や雨水再利用施設の整備など、環境負荷低減に配慮した仕様も導入され、高い防災性とエネルギー効率を実現しています。また、敷地面積に対して約40%となる緑化率を確保した回遊性の高いランドスケープは、オフィスワーカーや地域生活者に憩いの場を提供し、地域コミュニティにも貢献する競争力の高い物件です。

物件名称：サッポロアーチビル

<table>
<tr><th colspan="3">特定資産の概要</th><th colspan="3">取得価格及び鑑定評価額等</th></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産を信託する信託の受益権</td><td colspan="2">取得（予定）価格</td><td>8,175,000千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得（予定）年月日</td><td>2026年３月25日</td><td colspan="2">本件不動産の取得（予定）価格合計に対する比率</td><td>0.7%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2025年12月25日</td><td rowspan="2">不動産鑑定評価の概要</td><td>価格時点</td><td>2026年２月１日</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td>鑑定評価額</td><td>8,500,000千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2036年3月31日</td><td colspan="3">賃貸借の概況</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>土地地番</td><td>北海道札幌市中央区南二条西六丁目11番地１　他８筆</td><td colspan="2">テナント総数</td><td>4</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>北海道札幌市中央区南二条西六丁目11番地１</td><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>5,266㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td>商業地域</td><td colspan="2">総賃貸面積</td><td>3,474㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物用途</td><td>事務所、店舗</td><td colspan="2">入居率</td><td>66.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td>土地</td><td>1,097.19㎡</td><td colspan="3" rowspan="8">〔特記事項〕
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、対象地に土壌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。</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>6,865.64㎡（注）</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造</td><td>鉄骨造陸屋根９階建</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築時期</td><td>2025年11月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土地</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理会社</td><td>株式会社ザイマックス（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）付属建物（49.13㎡）を含む建物全体の面積です。</td></tr>
</table>

・取得理由

当投資法人は、サッポロアーチビルの取得に際して、特に次の２点を評価いたしました。

(a) 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。

(b) 建物・設備・環境性能

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）（（注）１.）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。

（注）１．「ZEB」とは、「ZEB（Net Zero Energy Building）認証」における、ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物と評価された建築物です。「ZEB（Net Zero Energy Building）認証」とは、快適な室内環境を保ちながら、高断熱化・日射遮蔽、自然エネルギー利用、効率の高い設備により、できる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、年間の消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減され、エネルギー収支ゼロを目指した建築物を選定するものです。BELS（（注）２．）の評価制度において、ZEBは『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready及びZEB Orientedの４段階で定義されています。

（注）２．「BELS」とは、Building-housing Energy-efficiency Labeling Systemをいい、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）に基づき創設された、建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。第三者機関により、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量が評価されます。その結果は、省エネ基準値に対する建築物の省エネ効率を示すBEI（Building Energy Index）の値に基づき、星の数（2024年３月までは★１つ～★５つの５段階、2024年４月以降は星なし～★６つの７段階）により表示されます。

物件名称：コモレ四谷（追加取得）

<table>
<tr><th colspan="3">特定資産の概要</th><th colspan="3">取得価格及び鑑定評価額等</th></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産</td><td colspan="2">取得（予定）価格</td><td>①29,050,000千円
②15,540,000千円</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得（予定）年月日
（注）１．</td><td>①　2025年３月26日
②　2026年４月２日</td><td colspan="2">本件不動産の取得（予定）価格合計に対する比率</td><td>①、②
合計で3.7%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定（予定）日</td><td>－</td><td rowspan="2">不動産鑑定評価の概要</td><td>価格時点</td><td>2026年２月１日</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>－</td><td>鑑定評価額</td><td>15,600,000千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>－</td><td colspan="3">賃貸借の概況</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>土地地番</td><td>東京都新宿区四谷一丁目50番</td><td colspan="2">テナント総数</td><td>18</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>東京都新宿区四谷一丁目６番１号</td><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>16,735㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td>商業地域</td><td colspan="2">総賃貸面積</td><td>16,718㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物用途</td><td>事務所、店舗</td><td colspan="2">入居率</td><td>99.9%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td>土地</td><td>17,931.82㎡</td><td colspan="3" rowspan="7">〔特記事項〕
（１）本物件の土地及び建物に関して、他の共有者との共有者間協定書により、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められております。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。
（２）当投資法人の所有部分には管理規約に基づく規約共用部分（倉庫、駐車場等）の共有持分が含まれます。</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>131,882.54㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築時期</td><td>2020年１月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所有形態</td><td>土地</td><td>所有権（注）２．</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>区分所有権（注）３．</td></tr>
<tr><td colspan="2">不動産管理会社</td><td>三菱地所株式会社</td></tr>
</table>

（注）１．①の取引において本物件の土地及び建物区分所有権の共有持分23%（本物件全体に占める持分割合（以下本表において「持分割合」といいます。）13.5%）を取得しております。②の取引においては、本物件の土地及び建物区分所有権の共有持分12%（持分割合7.1%）を取得することとなり、これらの結果、本物件の土地及び建物区分所有権の共有持分35%（持分割合20.6%）を保有することとなります。
（注）２．所有権（敷地権割合：63.6%）の共有持分：100分の35
（注）３．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35
〔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35
〔その他〕管理規約に基づく共用部分の共有持分
※持分割合　20.6%

・取得理由

当投資法人は、コモレ四谷（追加取得）の取得に際して、特に次の２点を評価いたしました。

（a）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。

(b) 建物・設備・環境性能

2020年竣工の本物件は、天井高2,800㎜、１フロア約650坪のフロアプレート、OAフロア100㎜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。

（２）建物状況評価報告書の概要

当投資法人は、新規取得資産について、下表記載のとおり、建物状況評価報告書（以下「本建物状況評価報告書」といいます。）を取得しています。但し、本建物状況評価報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

下記の表は、本建物状況評価報告書における記載をもとに、新規取得資産に関し、「今後12年又は15年の修繕費・更新費の合計見積額の年平均」を算出し表にまとめたものです。

物件名称	報告書作成日付	今後の修繕費・更新費の合計見積額の年平均（単位：百万円）（注）1.	報告書作成機関	ＰＭＬ値（注）２.
The Link Sapporo	2025年10月６日	8	東京海上ディーアール株式会社	0.8%
神田橋パークビルヂング	2023年３月16日	16	清水建設株式会社	5.0%
新宿イーストサイドスクエア	2023年３月16日	39	清水建設株式会社	1.2%
サッポロアーチビル	2026年２月18日	3	東京海上ディーアール株式会社	0.9%
コモレ四谷	2025年３月14日	13	東京海上ディーアール株式会社	1.3%

（注）１．本建物状況評価報告書に記載された金額に基づき、同報告書作成年を含む12年又は15年の修繕費・更新費の合計値の年平均値を百万円未満切り捨てで表示しております。また、当該金額は、当投資法人による本取得持分に係る金額を計算したものです。「本取得持分」とは、新規取得資産に関し、本募集後に保有することとなる持分を今後15年変わらず保有すると想定した持分です。但し、当投資法人が当該持分を今後も保有し続ける保証も、当投資法人が追加で当該資産の持分を追加取得しないとの保証もありません。
なお、「修繕」とは、部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を機能上支障のない状態にまで回復させる工事で、「更新」とは全体的に劣化、破損、汚損した部材、部品や機器等を新しいものに取り替える工事を意味しています。修繕費・更新費を算出する上で、物価上昇率は見込まれていません。

（注）２．ＰＭＬとは、Probable Maximum Loss（予想最大損害額）の英文表記の頭文字を用いた略称です。当投資法人の保有する不動産等関連資産については、東京海上ディーアール株式会社による地震リスク調査報告書が作成されております。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

６　ポートフォリオの概況

以下は、当投資法人が本募集後において保有する不動産等関連資産の概況（一覧表）です。その他の情報に関しては、新規取得資産については前記「５　新規取得資産の概要」に記載のとおりであり、それ以外の資産については参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況」に記載のとおりです。

地域区分		物件名称	特定資産の種類	2025年９月末賃貸可能面積(㎡)	2025年９月末入居率(注)１.	取得価格(注)２.		地域別比率(注)１.
						(千円)	比率(注)１.	
首都圏	東京23区	北の丸スクエア	不動産	25,678 (注)３.	100.0% (注)３.	81,555,500	6.8%	77.3%
		ＪＲＥ神田小川町ビル	不動産	6,269	100.0%	9,520,000	0.8%	
		神田橋パークビルヂング	不動産	5,551	100.0%	4,810,000 2,150,000 合計6,960,000	0.6%	
		大手町フィナンシャルシティノースタワー	不動産/不動産信託受益権	7,659	97.0%	15,462,900 6,380,000 合計21,842,900	1.8%	
		大手町パークビルディング	不動産信託受益権	2,372	100.0%	10,175,000	0.8%	
		二番町ガーデン	不動産	9,316 (注)３.	100.0% (注)３.	14,700,000	1.2%	
		三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	不動産	11,904	100.0%	44,700,000	3.7%	
		ビュレックス麹町	不動産	4,495	100.0%	7,000,000	0.6%	
		CIRCLES平河町	不動産	979	100.0%	1,780,000	0.1%	
		山王グランドビル	不動産	19,905	75.1%	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	1.7%	
		有楽町電気ビルヂング	不動産	4,697	100.0%	7,200,000	0.6%	
		フロントプレイス日本橋	不動産	8,468	100.0%	17,560,000	1.5%	
		ＪＲＥ茅場町二丁目ビル	不動産信託受益権	4,419	100.0%	4,410,000	0.4%	
		ビュレックス京橋	不動産	4,279	100.0%	5,250,000	0.4%	
		ＪＲＥ銀座一丁目イーストビル	不動産信託受益権	4,513	100.0%	6,459,000	0.5%	
		銀座三和ビル	不動産	4,266	100.0%	16,830,000	1.4%	
		ＪＲＥ銀座三丁目ビル	不動産	4,255	100.0%	5,353,500 2,645,922 (注)４. 合計 7,999,422	0.7%	
		赤坂パークビル (注) ５.	不動産信託受益権	37,447 (注)３.	100.0% (注)３.	60,800,000 △10,153,600 △10,129,280 △10,129,280 (注)５. 合計30,387,840	2.5%	
		the ARGYLE aoyama	不動産信託受益権	7,478	97.4%	23,900,000	2.0%	
		3rd MINAMI AOYAMA	不動産	7,781	100.0%	21,000,000	1.8%	
		ＪＲＥ青山クリスタルビル	不動産	4,898	100.0%	7,680,000	0.6%	
		クローバー芝公園	不動産信託受益権	2,550	87.3%	4,500,000	0.4%	
		汐留ビルディング	不動産信託受益権	44,213	99.8%	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計 106,930,000	8.9%	
		ＪＲＥ芝二丁目大門ビル	不動産信託受益権	9,503	100.0%	4,859,000	0.4%	
		ＪＲＥコスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	4,062	95.5%	2,808,000	0.2%	
		シーバンスＳ棟	不動産	7,979	100.0%	5,400,000 2,290,000 合計 7,690,000	0.6%	

地域区分		物件名称	特定資産の種類	2025年９月末賃貸可能面積(㎡)	2025年９月末入居率(注)１.	取得価格(注)２.		地域別比率(注)１.
						(千円)	比率(注)１.	
首都圏	東京23区	田町フロントビル	不動産	3,792	100.0%	6,210,000	0.5%	77.3%
		新宿イースト サイドスクエア	不動産信託受益権	56,145	89.4%	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 8,500,000 20,353,000 合計92,533,000	7.7%	
		新宿フロントタワー	不動産信託受益権	21,416	99.7%	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	2.9%	
		コモレ四谷	不動産	16,735	99.9%	29,050,000 15,540,000 合計44,590,000	3.7%	
		ＪＲＥ西新宿テラス	不動産	6,036	100.0%	7,830,000	0.7%	
		東京オペラシティ ビル(注)６.	不動産	34,948	99.7%	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	2.6%	
		フロントプレイス 南新宿	不動産	4,095	100.0%	9,250,000	0.8%	
		リンクスクエア新宿	不動産	9,786	100.0%	6,670,000 △1,170,000 (注)７. 17,300,000 合計22,800,000	1.9%	
		ＪＲＥ代々木 一丁目ビル	不動産	7,745	100.0%	8,700,000	0.7%	
		ＪＲＥ神宮前テラス	不動産	3,147	100.0%	4,885,000	0.4%	
		ＪＲＥ神宮前 メディア スクエアビル	不動産	5,558	100.0%	12,200,000 (注)８.	1.0%	
		渋谷クロスタワー (底地)	不動産	(注)９.	(注)９.	34,600,000 △8,076,000 (注)10. 合計26,524,000	2.2%	
		恵比寿ネオナート	不動産	8,659	100.0%	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.2%	
		ＴＩＸＴＯＷＥＲ ＵＥＮＯ	不動産	15,016	100.0%	22,000,000	1.8%	
		豊洲フォレシア	不動産信託受益権	20,778	100.0%	8,100,000 19,756,000 合計27,856,000	2.3%	
		豊洲フロント	不動産信託受益権	17,407	93.0%	25,500,000	2.1%	
		ＪＲＥ東五反田 一丁目ビル	不動産	5,205	100.0%	5,500,000	0.5%	
		大崎フロントタワー (注)11.	不動産	16,856	100.0%	12,300,000	1.0%	
		ＪＲＥ大森駅 東口ビル	不動産信託受益権	7,706	100.0%	5,123,000	0.4%	
		ハーモニータワー	不動産	14,340	98.2%	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	0.9%	
		ＪＲＥ池袋 二丁目ビル	不動産信託受益権	2,186	100.0%	1,728,000	0.1%	
		ＪＲＥ南池袋ビル	不動産	5,932	100.0%	4,500,000	0.4%	
	東京23区 以外	八王子ファースト スクエア	不動産	10,629	99.4%	3,300,000 2,379,112 255,000 合計 5,934,112	0.5%	5.6%
		ＪＲＥさいたま 浦和ビル	不動産	4,510	100.0%	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.2%	
		MMパークビル	不動産	38,327	96.2%	37,400,000	3.1%	
		クイーンズタワーＡ	不動産信託受益権	26,696	99.1%	17,200,000	1.4%	
		武蔵小杉ＳＴＭビル	不動産	5,378	100.0%	4,000,000	0.3%	

地域区分	物件名称	特定資産の種類	2025年９月末賃貸可能面積(㎡)	2025年９月末入居率(注)１.	取得価格(注)２.		地域別比率(注)１.
					(千円)	比率(注)１.	
地方都市	８・３スクエア北ビル	不動産	12,265	97.1%	7,100,000	0.6%	17.1%
	The Link Sapporo	不動産信託受益権	11,818	71.0%	21,340,000	1.8%	
	サッポロアーチビル	不動産信託受益権	5,266	66.0%	8,175,000	0.7%	
	定禅寺パークビル	不動産	2,518	98.0%	1,000,000	0.1%	
	ＪＲＥ東二番丁スクエア	不動産	20,526	100.0%	9,950,000	0.8%	
	ＪＲＥ仙台本町ホンマビル	不動産信託受益権	6,234	98.8%	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%	
	ＡＥＲ	不動産	23,612	94.6%	18,640,000	1.6%	
	大同生命新潟ビル	不動産	3,928	87.7%	1,770,000	0.1%	
	金沢パークビル	不動産	20,951	98.3%	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	ＪＲＥ金沢上堤町ビル	不動産	7,213	91.4%	2,780,000	0.2%	
	錦パークビル(注)12.	不動産	10,338(注)３.	98.7%(注)３.	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.5%	
	ＪＲＥ名古屋広小路プレイス	不動産信託受益権	13,200	95.4%	8,567,000	0.7%	
	名古屋広小路ビルヂング	不動産	21,372	93.6%	14,533,000	1.2%	
	ＪＲＥ四条烏丸センタービル	不動産	6,634	100.0%	4,400,000	0.4%	
	グランフロント大阪（北館）（注）13.	不動産信託受益権	8,481	99.6%	9,750,000	0.8%	
	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（注）13.	不動産信託受益権	5,185	97.7%	11,250,000	0.9%	
	ＪＲＥ梅田スクエアビル（注）14.	不動産信託受益権	10,375	97.5%	15,523,520	1.3%	
	ＪＲＥ堺筋本町ビル	不動産	11,520	100.0%	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.3%	
	ＪＲＥ堺筋本町スクエア	不動産	11,913	100.0%	17,215,000	1.4%	
	ＪＲＥ御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	20,450	100.0%	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.2%	
	ＪＲＥ尼崎フロントビル	不動産信託受益権	15,498	98.1%	9,300,000	0.8%	
	リットシティビル	不動産	8,814	100.0%	4,650,000 △555,131 (注)15. 合計 4,094,868	0.3%	
	ＮＨＫ広島放送センタービル	不動産	9,877	100.0%	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.2%	
	ＪＲＥ天神三丁目ビル	不動産	3,995	92.2%	1,550,000	0.1%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	5,944	100.0%	3,657,000	0.3%	
		合計	901,925	97.0%	1,199,939,994	100.0%	

（注）１．2025年９月末入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第２位を四捨五入して表示しております。また、取得価格の比率及び地域別比率は2026年４月24日時点における本募集後の見込数値を記載しています。

（注）２．取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。本欄に複数の価格が記載されている場合、上段が当初取得持分の価格、以降、順に追加取得持分又は譲渡した持分の価格を記載し、最下段がその合計を指します。

（注）３．北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルの2025年９月末賃貸可能面積及び2025年９月末入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、2025年９月末賃貸可能面積11,694㎡、入居率96.8%、二番町ガーデンの住宅部分は、2025年９月末賃貸可能面積1,686㎡、2025年９月末入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、2025年９月末賃貸可能面積8,979㎡、2025年９月末入居率90.0%、錦パークビルの住宅部分は、2025年９月末賃貸可能面積954㎡、2025年９月末入居率80.2%となっております。

（注）４．2008年７月４日付ＪＲＥ銀座三丁目ビル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び2010年５月24日付で竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他を除く。）を記載しております。

（注）５．当投資法人は、2025年４月１日付で不動産管理処分信託契約を締結し信託設定をした上で、当該信託受益権の準共有持分16.70％を譲渡し、さらに2025年10月１日付で同物件の準共有持分16.66％を譲渡しました。残りの準共有持分については、2026年４月１日付、2026年10月１日付、2027年４月１日付及び2027年10月１日付でそれぞれ準共有持分16.66％ずつ譲渡する予定です。そのため、上表において、2025年９月末現在の記載は同物件の83.30％につき記載し、取得価格の記載は、2011年11月15日付にて当該不動産を取得した際の取得価格に本募集後の2026年４月24日時点までに譲渡済みの16.70％、16.66％及び16.66％を乗じた金額をそれぞれ差し引いております。

（注）６．当投資法人は、2005年９月13日付東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社（ビルの維持管理運営事業）の株式33株を取得価額総額2,797千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、2010年３月24日付追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社（熱供給事業）の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。
上記株式に係る2025年９月30日付評価額につきましては、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株は10,336千円、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式4,931株は566,831千円となっております。

（注）７．2013年８月23日付で旧建物を譲渡したことから、2004年３月24日付にて土地・旧建物を取得した際の旧建物取得価格（1,170百万円）を差し引いております。

（注）８．2003年10月９日付の取得価格を記載しており、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部（清算原価615百万円）が含まれております。

（注）９．渋谷クロスタワー（底地）は2018年１月18日付で建物を譲渡したため、2025年９月末賃貸可能面積及び2025年９月末入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。

（注）10．2018年１月18日付で建物を譲渡したことから、2001年11月30日付にて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。

（注）11．当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の2025年９月30日付の評価額も同額であります。

（注）12．当投資法人は、2006年10月２日付錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。

（注）13．当投資法人は、2021年10月１日付グランフロント大阪（北館）及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の取得に付随して、株式会社ＫＭＯ（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）の株式1,666株を取得価額総額83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタル（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）に関する基金返還請求権を取得価額4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪ＴＭＯ（地域活性化等に係る事業）に関する基金返還請求権を取得価額490千円にて取得しております。
上記株式及び基金返還請求権に係る2025年９月30日付評価額につきましては、株式会社ＫＭＯの株式計1,666株は83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪ＴＭＯの基金返還請求権は490千円となっております。
また、上記取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,696千円を承継しております。

（注）14．当投資法人が取得した信託受益権の信託財産には、前所有者が大阪市街地開発株式会社に対して有していた地下街接続に係る建設協力金（保証金）500,000千円の返還請求権が含まれています。

（注）15．2018年９月28日付で店舗区画を譲渡したことから、2006年２月１日付にて土地・建物を取得した際の店舗区画の取得価格を差し引いております。

（注）16．上記一覧表は、不動産等関連資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外しております。

（注）17．上記一覧表の各物件（共有又は区分所有の場合は当投資法人の保有に係る部分）につきまして担保設定はなされておりません。

（注）18．「2025年９月末賃貸可能面積(㎡)」欄及び「2025年９月末入居率」欄につき、本取得済資産のうち、The Link Sapporo及び神田橋パークビルヂングの場合は、それらの取得日（神田橋パークビルヂングについては、追加取得分の取得日）時点での情報を記載し、本取得済資産のうち新宿イーストサイドスクエア及び本取得予定資産２物件（コモレ四谷及びサッポロアーチビル）の場合は、それらの取得（予定）日（新宿イーストサイドスクエア及びコモレ四谷については、追加取得分の取得（予定）日）時点における見込み数値を記載しております。なお、神田橋パークビルヂングについては、本募集後における持分割合全体に係る数値であり、新宿イーストサイドスクエア及びコモレ四谷については、本募集後における持分割合全体に係る見込み数値です。

7　投資リスク

参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク」に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日後、本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加すべき事項はありません。なお、参考の便宜のため、参照有価証券報告書に記載のリスク項目（以下の①ないし⑧の項目）の表題を以下に全て列挙しています。

以下には、当投資法人による不動産等への投資に係るリスク要因、当投資法人の制度の仕組みに係るリスク要因及びそれらの結果としての当投資法人の発行する本投資口及び投資法人債（以下「本投資法人債」といい、これには短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。但し、以下は当投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在する可能性があります。

当投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、本投資口又は本投資法人債の投資家（以下単に「投資家」ということがあります。）につき当初の投資額に係る欠損や分配金の低下が生じる可能性があります。

本投資口及び本投資法人債に関する投資判断は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で各投資家自らの責任において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に係るリスク
　Ａ．換金性リスク
　Ｂ．市場価格変動に係るリスク
　Ｃ．金銭の分配に係るリスク
②　投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
　Ａ．投資法人の組織運営に係るリスク
　Ｂ．投資法人の制度に係るリスク
　Ｃ．投資法人制度における金融商品取引法上の規制に係るリスク
　Ｄ．減損会計の適用に関するリスク
③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
　Ａ．瑕疵担保責任及び契約不適合責任に係るリスク
　Ｂ．不動産から得られる賃料収入に係るリスク
　Ｃ．不動産管理会社に係るリスク
　Ｄ．不動産の運用費用に係るリスク
　Ｅ．鑑定評価額に係るリスク（取得又は売却の際に取引価格と差異が生ずるリスク）
　Ｆ．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
　Ｇ．売却時の不動産流動性に係るリスク
　Ｈ．建築基準法等の既存不適格に係るリスク
　Ｉ．共有物件に係るリスク
　Ｊ．区分所有建物に係るリスク
　Ｋ．借地等に係るリスク
　Ｌ．底地物件に関するリスク
　Ｍ．有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
　Ｎ．不動産の所有者責任に係るリスク
　Ｏ．不動産等関連資産の偏在に係るリスク
　Ｐ．テナント集中に係るリスク

Ｑ．将来における法令等の改正に係るリスク
Ｒ．テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
Ｓ．売主の倒産等の影響に係るリスク
Ｔ．竣工前の不動産等関連資産の取得その他開発物件に係るリスク
Ｕ．取得予定資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
Ｖ．フォワード・コミットメント等に関するリスク
Ｗ．マスターリースに関するリスク
Ｘ．開発不動産に係る買戻しに関するリスク
④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
Ａ．信託受益者として負うリスク
Ｂ．信託の受益権の流動性に係るリスク
Ｃ．信託受託者に係るリスク
⑤　特定目的会社の優先出資証券への投資に係るリスク
⑥　税制に係るリスク
Ａ．導管性要件に係るリスク
Ｂ．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
Ｃ．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
Ｄ．一般的な税制の変更に係るリスク
⑦　感染症の拡大、自然災害、戦争等に関するリスク
⑧　リスクに対する管理体制
Ａ．リスクに対する管理体制
Ｂ．コンプライアンス上の問題への対応

（後略）

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

ジャパンリアルエステイト投資法人　本店
（東京都千代田区大手町一丁目１番１号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】
第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、当投資法人及び当投資法人の投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、当投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が当投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下、同様とします。）の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債株式等振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、当投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　本店
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。