



INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

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

(2025年3月21日)

本日公表したプレスリリースに関する補足説明資料

- 国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ
（「コモレ四谷」の取得と「赤坂パークビル」の譲渡）
- 2025年9月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

資産入替の概要①

資産入替戦略

- ▶ 「中長期的な競争力向上」、「インフレを上回る成長」が期待できる優良物件を取得
- ▶ リーシング競争力の低下、経年による工事費の増加など、収益性低下の懸念がある物件を譲渡

取得物件

コモレ四谷



- 2020年竣工の大規模・複合再開発物件
- 四谷エリアのランドマークとなる高グレードオフィスビル
- 四谷駅から徒歩1分の高いアクセス性
- 中長期的な競争力・収益性の向上が期待できる

建築時期	2020年1月（築5年）
取得価格	29,050百万円 （持分割合13.5%）
取得先	三菱地所株式会社
取得日	2025年3月26日
入居率	99.9%
想定NOI利回り	（償却前）3.2% （償却後）2.2%

譲渡物件

赤坂パークビル



- 最寄り駅からのアクセス性の弱さ、オフィス立地としての競争力低下を懸念
- 複合用途ビルとして築30年を超え、増加傾向にある工事費
- DPUとEPUの大きな変動をコントロールするため、6分割で譲渡
- 6分割譲渡と代替物件提供契約（P2.参照）の締結が可能なおとから、スポンサーである三菱地所へ譲渡

建築時期	1993年7月（築31年）
譲渡価格	80,700百万円
想定譲渡益	23,310百万円
譲渡先	三菱地所株式会社
譲渡日	①2025年4月1日 ②2025年10月1日 ③2026年4月1日 ④2026年10月1日 ⑤2027年4月1日 ⑥2027年10月1日
入居率	90.0%
想定NOI利回り	（償却前）3.1% （償却後）2.1%

資産入替の概要②（代替物件提供契約）

赤坂パークビル譲渡に伴い、スポンサーである三菱地所と**代替物件提供契約**を締結

本契約締結のメリット

- 赤坂パークビル同等規模となる複数物件の取得機会を確保
- 三菱地所や三菱地所が出資するSPC（以下、「三菱地所等」）の優良物件について、**取得義務を負わず、優先的に取得する権利を獲得**

代替物件提供契約の概要

- 25年4月1日付で契約締結予定
- JREは、三菱地所等の物件に関して、25年3月以降の取得価格の累計が、**赤坂パークビルの譲渡価格（807億円※）に達するまで、優先交渉権を行使可能**
※25年3月26日取得予定のコモレ四谷の取得価格（290.5億円）も当数値に含む
- 上記取得価格の累計に達する時期は、原則、赤坂パークビル譲渡完了予定の28年3月期までとする
- 但し、JREは**取得義務を負うものではなく、協議が整わなかった場合、三菱地所等はJREが提示した価格以上でJRE以外に譲渡する**



▲赤坂パークビル

807億円



三菱地所開発（予定）物件の例

開発済物件



▲ リンクスクエア新宿 ▲ コモレ四谷

開発予定物件



▲ 豊洲セイルパーク ▲ 赤坂二・六丁目地区開発計画

etc.

※本日現在、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

25年9月期業績予想修正の概要

- ▶ 入居率の上昇と賃料改定の進捗により、内部成長はプラス
- ▶ 25年9月期において、赤坂パークビル譲渡益は全額分配金として還元、予想DPUは直近公表値+50円の2,450円へ増配

入居率



リーシング状況

* 24年11月15日公表時点からの主な進捗

入居率

MMパークビル (横浜)

- 約790坪の貸付が確定 (新規2件、増床2件)

入居率* (25/9期)	前回	今回
	91.3%	97.1%

* 前回は24年11月15日公表時点、今回は今回業績予想修正時点

新宿イーストサイドスクエア

- 25/9期に大口テナント約3,000坪の返室を見込むが、25/9期に約1,100坪、26/3期に約1,900坪を埋め戻すことが確定
- 同区画の平均賃料単価は約1割上昇

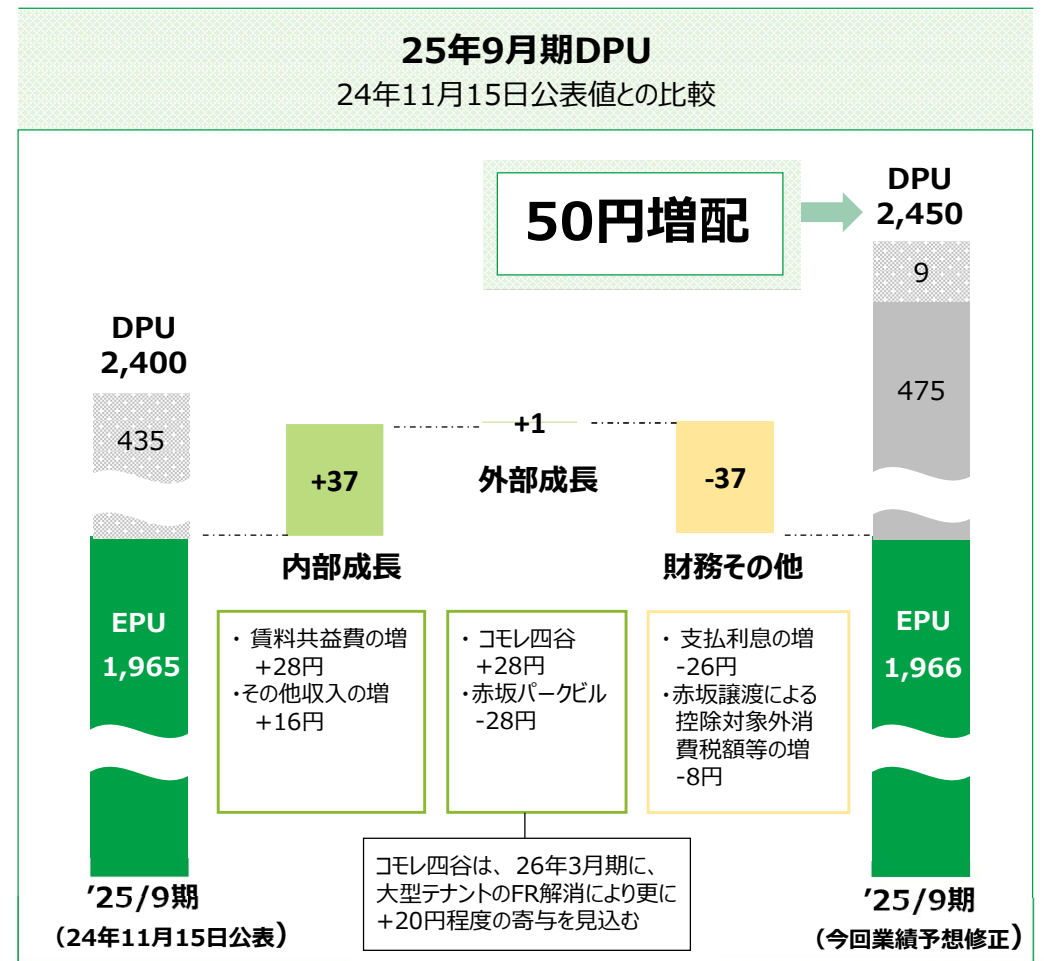
賃料改定

- 都内物件の大口テナント (約5,100坪) に対して、約4%の増額改定を実現
月額賃料+約450万円 (25/9期)
- 地方物件の大口テナント (約1,400坪) に対して、約14%の増額改定を実現
月額賃料+約280万円 (25/3期)

■ 増加 ■ 減少 ■ 不動産等売却益 ■ 内部留保取崩額 (円)

25年9月期DPU

24年11月15日公表値との比較



本資料において使用する用語について

1. 各数字データは表示単位未満を切り捨てて表示している。ただし、入居率を含む各種百分比は表示単位未満を四捨五入して表示している
2. $\text{NOI} = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用}$ （減価償却費を除く）
3. 「コモレ四谷」
 - 「入居率」は取得予定日における見込み値
 - 「NOI利回り（償却前）」 取得時の当社想定NOI \div 取得価格
 - 「NOI利回り（償却後）」（取得時の当社想定NOI - 取得時の当社想定減価償却費） \div 取得価格
4. 「赤坂パークビル」
 - 「想定譲渡益」は25年4月1日付譲渡から27年10月1日付譲渡までの想定譲渡益の合計
 - 「入居率」は24年9月末日時点の値
 - 「NOI利回り（償却前）」 直近実績2期のNOIの合計 \div 譲渡価格
 - 「NOI利回り（償却後）」（直近実績2期のNOIの合計 - 直近実績2期の減価償却費の合計） \div 譲渡価格
5. 「DPU」は1口当たりの分配金を指す
6. 「EPU」は1口当たり分配金から不動産等売却益（分配金連動報酬Ⅱ差引後）及び内部留保取崩を除いた値を指す

将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人（以下、当投資法人という）の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないし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の仮定及び判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスク及び不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、当投資法人の内部成長及び外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性及びその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。当投資法人は、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。