



2026年1月7日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本ビルファンド投資法人

代表者名 執行役員 飯野 健司

(コード番号 8951)

資産運用会社名

日本ビルファンドマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 山下 大輔

問合せ先 投資本部財務部部長 半田 由紀夫

(TEL. 03-3516-3370)

国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得並びに

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

(「日本橋本町M－SQUARE」他1物件の取得及び「住友電設ビル」の譲渡)

日本ビルファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する日本ビルファンドマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、2026年1月7日、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本件取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本件取引の概要

(1) 取得資産の概要

取得資産の名称	契約日	引渡日（予定）	取得先（※1）	取得予定価格（※2）
日本橋本町M－SQUARE (※3)	2026年 1月7日	2026年 3月31日	三井不動産株式会社 (以下、「三井不動産」といいます。) 鹿島建設株式会社 (以下、「鹿島建設」といいます。)	32,108百万円
豊洲ベイサイドクロスター (追加取得) (※4)			三井不動産	14,810百万円
合計				46,918百万円

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関する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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



- ※1 後記「5. 本件取引先の概要」参照
- ※2 取得諸経費、固定資産税・都市計画税等の精算分及び消費税等を除きます。
- ※3 本物件は、土地の一部（地積 1,231.60 m²）を信託財産とする信託受益権（以下、「受益権A」といいます。）と、土地の一部（地積 201.07 m²）及び既存建物を信託財産とする信託受益権（以下、「受益権B」といいます。）による取得となります。本投資法人は受益権Aを鹿島建設から、受益権Bを三井不動産及び鹿島建設からそれぞれ取得する予定ですが、受益権A及び受益権Bをあわせて本物件土地建物の100%持分に相当します。なお、受益権Aの取得に係る売買契約と受益権Bの取得に係る売買契約は一体不可分の契約であり、一方の契約が解約、解除等により効力を失った場合には他方の契約も当然に失効する定めとなっています。
- ※4 本物件の区分所有権（専有面積割合約 9.19%）を追加取得します。

(2) 謙渡資産の概要

謙渡資産の名称	契約日	引渡日（予定）	謙渡先（※5）	謙渡予定価格（※6）
住友電設ビル	2026年1月7日	2026年6月30日	三井不動産	10,000 百万円

- ※5 後記「5. 本件取引先の概要」参照

- ※6 謙渡諸経費、固定資産税・都市計画税等の精算分及び消費税等を除きます。

(3) 謙渡損益

謙渡資産の名称	謙渡予定価格	帳簿価額（※7）	謙渡損益（※8）
住友電設ビル	10,000 百万円	4,742 百万円	5,112 百万円

- ※7 帳簿価額については、2025年6月30日時点の数値であり謙渡時点の数値とは異なります。

- ※8 謙渡損益は本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の謙渡損益とは異なる可能性があります。金額については、単位未満を切り捨てて表示しております。

(4) 取得資金・謙渡資金の使途、媒介者の有無及び代金精算方法

資産の名称	取得資金・謙渡資金の使途	媒介者の有無	代金精算方法
日本橋本町M-SQUARE	借入金、自己資金及び新投資口の発行による手取金	なし	引渡時一括
豊洲ベイサイドクロスター (追加取得)			
住友電設ビル	借入金返済及び手元資金等		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び謙渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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) フォワード・コミットメント等の概要

「日本橋本町M－SQUARE」の受益権A及び受益権Bの取得に係る各売買契約は、フォワード・コミットメント（契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・引渡を行うものをいいます。以下、同じです。）に該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメントに該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の10%に相当する違約金及び当該違約金を超える損害が発生した場合には当該損害を支払う定めとなっています。

本譲渡に係る売買契約は、フォワード・コミットメントに該当し、本投資法人による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、相手先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっています。

2. 本件取引の目的

本件取引は、本投資法人の強固なポートフォリオの構築の一環として、中長期的な収益力の向上を目指すものです。

取得資産である「日本橋本町M－SQUARE」は、スポンサーである三井不動産と大手総合建設会社である鹿島建設が再開発した東京都心部の新築オフィスビルです。また「豊洲ベイサイドクロスタワー」は今回4回目の取得となり、本取得後の持分は専有面積割合で約56.88%とメジャーシェアになります。

一方、譲渡資産である「住友電設ビル」は築34年の物件であり、今後の収益性やエリア分散等を総合的に判断し譲渡するものです。

本件取引の結果、本投資法人の資産規模が拡大し、NOI額、（償却後）NOI利回りとともに改善が図られ、築年数も若返ることになります。2025年9月30日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（「CONNECT SAPPORO」の取得及び「NBF札幌南二条ビル」の譲渡）」にて公表した第三者との保有物件の入替とあわせて、更に強固なポートフォリオの構築に寄与する取引になります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



項目	取得		譲渡		
	本取得		2025年11月 取得済	本譲渡	2026年7月 譲渡予定
	日本橋本町 M-SQUARE	豊洲ベイサイド クロスター (追加取得)	NBF CONNECT SAPPORO (※4)	住友電設ビル	NBF 札幌南二条ビル
取得(予定) 価格 /譲渡予定価格	321.08億円	148.1億円	138億円	100億円	19億円
NOI利回り (※1)	3.3%	3.7%	4.0%	2.3%	4.8%
償却後利回り (※2)	2.8%	2.8%	2.9%	1.3%	1.6%
築年数 (※3)	0.2年	5.8年	1.3年	34.5年	35.1年

	取得(予定)物件(※5)	譲渡予定物件(※6)
取得(予定)価格 /譲渡予定価格(合計)	607.18億円	119億円
鑑定評価額(合計)	634億円	70億円
NOI(※1)	21億円(※7)	3億円(※7)
NOI利回り(※1)	3.5%	2.7%
償却後利回り(※2)	2.9%	1.3%
築年数(平均)(※3)	1.8年	34.6年

- ※1 取得(予定)物件のNOIは、取得時の不動産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、譲渡予定物件のNOIは、2025年6月30日を価格時点とする不動産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です。取得(予定)物件のNOI利回りは、NOIを取得(予定)価格で除した値、譲渡予定物件のNOI利回りは、NOIを譲渡予定価格で除した値です。
- ※2 取得(予定)物件の償却後利回りはNOIから資産運用会社が想定する年間の減価償却費を控除した値を取得(予定)価格で除した値、譲渡予定物件の償却後利回りはNOIから2024年12月期及び2025年6月期の減価償却費の合計を控除した値を譲渡予定価格で除した値です。
- ※3 2025年12月31日時点。取得(予定)物件の築年数(平均)は取得(予定)価格で、譲渡予定物件の築年数(平均)は譲渡予定価格で、それぞれ加重平均して算出しています。
- ※4 本投資法人は、2025年12月1日付「運用資産の名称変更に関するお知らせ（「CONNECT SAPPORO」の名称変更について）」にて公表したとおり、当該物件(現「CONNECT SA

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関する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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



PPORO」の名称を、2026年4月1日付で「NBF CONNECT SAPPORO」に変更することを予定しております。

- ※5 「取得（予定）物件」とは、「NBF CONNECT SAPPORO」、「日本橋本町M-SQUARE」及び「豊洲ベイサイドクロスタワー（追加取得）」をいいます。
- ※6 「譲渡予定物件」とは、「NBF札幌南二条ビル」及び「住友電設ビル」をいいます。
- ※7 単位未満を切り捨てて記載しています。

3. 取得資産の内容

<日本橋本町M-SQUARE>

スポンサーである三井不動産等が開発を行ったオフィスビルです。三井不動産の街づくり・産業コミュニティ育成の注力エリアである日本橋における新築物件で、テナントにライフサイエンス・宇宙産業分野等の成長産業企業も入居（予定）しています。

(1) 立地

東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅徒歩4分、東京メトロ銀座線・東西線、都営浅草線「日本橋」駅徒歩5分、JR横須賀線・総武線快速「新日本橋」駅徒歩6分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅徒歩8分と複数の路線からアクセスが良く、交通利便性が高い立地に所在しています。

(2) スペック

基準階面積約290坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm、電気容量50VA/m²等の高い基本スペック、緑豊かな外構空間及びスカイツリービューの屋上庭園等、オフィスワーカーが快適に過ごせる空間、ZEB Ready認証（建物全体）、DBJ Green Building認証（プラン認証）等の高い環境性能を備えています。

取得資産の名称	日本橋本町M-SQUARE
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	受益権A：三井UFJ信託銀行株式会社（※1） 受益権B：三井UFJ信託銀行株式会社（予定）（※2）
信託期間	受益権A（※1） 2004年2月4日～2031年3月31日 受益権B（※2） 2026年3月31日～2031年3月31日（予定）
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
所在地	（登記簿上の表示） 受益権A 土地：東京都中央区日本橋本町一丁目6番1、6番8、6番10、 6番11、6番17

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



	受益権B 土地：東京都中央区日本橋本町一丁目6番4、6番16、6番22 建物：東京都中央区日本橋本町一丁目6番地1、6番地4、6番地8、6番地10、6番地16、6番地17、6番地22
用 途 (登記簿上の表示)	事務所・駐車場・店舗
面 積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 1,432.67 m ² 建物：延床面積 14,117.81 m ²
構 造 (登記簿上の表示)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
建 設 時 期 (登記簿上の表示)	2025年10月10日
耐震性に関する事項	地震PML 9.5% (株式会社イー・アール・エス作成の地震リスク評価報告書によるもの)
担 保 の 状 況	担保設定なし
鑑 定 評 價 額 (価格時点)	32,800百万円 (2025年11月30日)
鑑 定 評 價 機 関	大和不動産鑑定株式会社
賃 貸 借 の 内 容	本投資法人は、信託受託者をして、本物件のすべてを三井不動産に賃貸させる予定であるため、賃借人は三井不動産1社となります。三井不動産は転借人にこれを転貸する予定です。2025年11月30日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。(※3)
エンドテナントの総数	10
総 賃 料 収 入	約1,256百万円(年額・貸室部分のみ)
敷 金 ・ 保 証 金	約1,256百万円(貸室部分のみ)
総 賃 貸 可 能 面 積	10,614.22 m ²
総 賃 貸 面 積	10,614.22 m ²
稼 働 率	100%
その他特筆すべき事項	なし

※1 取得先を委託者とした不動産管理処分信託契約書の信託受託者及び信託期間を記載しています。

※2 引渡日と同日付で取得先を当初委託者として、信託設定を行い、かかる信託の受益権を取得予定です。

※3 総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積は、取得先より受領したレントロール(2025年11月30日時点締結済み賃貸借契約(賃貸借期間開始前のものを含む。))を基に算出しており、記載未満の数値について、金額は切捨てて記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



＜豊洲ベイサイドクロスター＞

三井不動産が地権者とともに再開発を行った、オフィス・商業施設「アーバンドックららぽーと豊洲3」・ホテル「三井ガーデンホテル豊洲プレミア」等からなる複合再開発ビルです。豊洲駅直結のランドマーク性の高い物件であり、希少性の高いハイグレードな物件と考えています。

(1)立地

本物件は、東京メトロ有楽町線「豊洲」駅、ゆりかもめ「豊洲」駅に直結しており、東京駅周辺をはじめとした都内主要エリアへのアクセスが良好なエリアに所在しています。住宅地・オフィス街としての再開発が進む豊洲エリアの中心に立地し、隣接する豊洲公園にかかる豊洲パークブリッジや、「アーバンドックららぽーと豊洲1」に直結する歩行者デッキも整備された利便性の高い物件です。

(2)スペック

本物件は、築浅かつ、基準階貸室面積約 1,025 坪、天井高 2,800mm、OA フロア 150 mm、電気容量 60VA/m²等の高い基本スペックを備え、停電時も都市ガスが供給される限り電気・熱が供給されるガスコーポレーションシステムを採用しています。更に約 72 時間対応の非常用発電機を有しており、高いBCP 対応機能が備わっています。地下 1 階から地上 4 階に「アーバンドックららぽーと豊洲3」、33 階から 36 階に「三井ガーデンホテル豊洲プレミア」とオフィスだけでなく商業施設、ホテル機能も有する競争力の高い物件です。

また、CASE 不動産評価認証における最上位である「Sランク」を取得しています。

(3)サービス

オフィス専有部の一部には屋外テラスや吹き抜け階段等を有し、外構には緑豊かな「ピンポンフォレスト」や「クロスプラザ」といったエリアを設けることで、従来のオフィスと異なる新しい空間・サービスを提供し利用者の快適な働き方を支えています。共用部 3 階には、オフィスワーカー向け共用施設として、貸会議室、ミニフィットネス、シャワールーム、ラウンジ及び集中ブースやリフレッシュルームを備えた「+C (プラスクロス)」を設置しており、オフィスワーカーの生産性や効率を高める機能を提供しています。

(4)シェアの拡大

本投資法人は本物件の専有面積割合約 47.69% の区分所有権を保有しており、本取得（専有面積割合約 9.19%）により、合計して専有面積割合約 56.88% の区分所有権を保有することとなります。

取 得 資 産 の 名 称	豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）
特 定 資 産 の 種 類	不動産
所 有 形 態	土地：所有権（※4） 建物：区分所有権（専有面積割合合計約 9.19%）（※5） 【事務所】29 階・30 階と 32 階 9,790.09 m ²
所 在 地	（登記簿上の表示） 土地：東京都江東区豊洲二丁目 15 番 12 東京都江東区豊洲二丁目 15 番 13 建物：東京都江東区豊洲二丁目 15 番地 12

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関する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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



用 途 (登記簿上の表示)	事務所・店舗・ホテル・保育所他 (全体)
面 積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 19,733.22 m ² (全体) 建物：延床面積 178,504.10 m ² (全体)
構 造 (登記簿上の表示)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き36階建
建 設 時 期 (登記簿上の表示)	2020年3月31日
耐震性に関する事項	地震PML 4.1% (株式会社イー・アール・エス作成の地震リスク評価報告書によるもの)
担 保 の 状 況	担保設定なし
鑑 定 評 価 額 (価格時点)	16,000 百万円 (2025年11月30日)
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社
賃 貸 借 の 内 容	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、取得対象区画のすべてを三井不動産に賃貸する予定であるため、賃借人は三井不動産1社となります。三井不動産は転借人にこれを転貸する予定です。 取得対象区画(29階・30階と32階)を含む、本建物の4階～32階(32階屋外テラスを含む。)は、各区分所有者と三井不動産の間で締結された「一元運用に関する覚書」の対象である「一元運用区画」(一元運用区画から生じる賃貸収益、賃貸費用は、各区分所有者が自己の区分所有区画に関わらず一元運用権利割合に応じて収受、負担)となっており、取得対象区画における一元運用権利割合は約10.94% (本物件既存持分(約48.66%)と併せて約59.60%)です。(※6) 取得対象区画については、既存のマスターリース契約を変更することにより賃貸借の対象に含める予定です。 <p>2025年11月30日時点の転借人に関する状況は以下のとおりです。</p>
エンドテナントの総数	3 (※7)
総 賃 料 収 入	非開示 (※8)
敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (※8)
総 賃 貸 可 能 面 積	10,012.96 m ² (取得対象) (※9)
総 賃 貸 面 積	10,012.96 m ² (取得対象) (※9)
稼 働 率	100%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、豊洲交番や東京メトロ有楽町線の地下鉄出入口等の既存の建物及び隣接するSMB C 豊洲ビル等を含む複数の敷地・建物と一体で開発されており、連担建築物設計制度(※10)に係る建築基準法の認

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関する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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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>定を受けています。認定を受けた区域全体は建物毎に複数の敷地に分割されており、各敷地についてそれぞれの特性に応じた建ぺい率の規制と容積率の緩和等が適用されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都江東区豊洲二丁目 15 番 13 は共有土地であり、当該共有に係る共有物に関する協定書の適用を受けます。なお、当該協定書においては、共有持分を譲渡する場合の他の共有者の優先交渉権、譲渡及び担保設定に関する制限、共有に係る分割請求の禁止等が定められています。 ・本物件は、区分所有建物であり、当該区分所有に係る区分所有者間基本協定及び管理規約の適用を受けます。なお、区分所有者間基本協定においては、専有部分を譲渡する場合の他の区分所有者の優先交渉権等が、管理規約においては、専有部分と敷地利用権及び共用部分等の共有持分の分離処分の禁止等が定められています。 ・本物件の関連資産である豊洲パークブリッジ（歩行者連絡横断橋）は、団地に関するいわゆる団地共用部分等であり、当該団地共有に係る団地管理規約の適用を受けます。団地管理規約においては、豊洲パークブリッジの共有持分と本物件の敷地の分離処分の禁止等が定められています。 ・本敷地は工場跡地を含んでおり、その一部には砒素による汚染土壤が残置されていることから土壤汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域が存在すること、及び、関係法令に基づき適切に管理された状態であることを、株式会社イー・アール・エスに確認しています。
--	---

- ※4 取得対象は、東京都江東区豊洲二丁目 15 番 12 の敷地権割合約 10.21%、及び東京都江東区豊洲二丁目 15 番 13 の共有持分約 10.21%です。
- ※5 取得対象には、本建物に付随する全体共用部分等（付随設備等を含む。）の共有持分（約 9.23%）、団地共用部分等の共有持分（約 6.63%）等を含みます。
- ※6 一元運用区画は、本建物の 4 階～32 階（4 階店舗区画を除き、32 階屋外テラスを含む。）が対象です。
- ※7 エンドテナントの総数については、取得対象区画及び、取得対象区画以外の一元運用されている区画に入居しているテナントの総数を記載しています。
- ※8 共有者から開示することにつき同意を得られていないため開示しておりません。
- ※9 総賃貸可能面積及び総賃貸面積には 32 階の屋外テラス部分 (70.56 m²) を含みます。
- ※10 複数の敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築する場合に、特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一の敷地内にあるものとみなして、建築規制が適用される制度です。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関する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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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. 謙渡資産の内容

＜住友電設ビル＞

謙渡資産の名称	住友電設ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
所在地	(登記簿上の表示) 土地：東京都港区三田三丁目 207 番 1 建物：東京都港区三田三丁目 207 番地 1
用途 (登記簿上の表示)	事務所・店舗・駐車場
面積 (登記簿上の表示)	土地：敷地面積 1,458.95 m ² 建物：延床面積 9,185.13 m ²
構造 (登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建
建設時期 (登記簿上の表示)	1991 年 6 月 27 日
取得年月日	2001 年 5 月 23 日
取得価格	5,365 百万円
鑑定評価額 (価格時点)	5,350 百万円 (2025 年 6 月 30 日)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
賃貸借の内容	2025 年 11 月 30 日時点の賃借人に関する状況は以下のとおりです。
テナントの総数	1
総賃料収入	非開示 (※1)
敷金・保証金	非開示 (※1)
総賃貸可能面積	5,971.38 m ²
総賃貸面積	5,971.38 m ²
稼働率	100%

※1 テナントから開示することにつき同意を得られていないため開示しておりません。

5. 本件取引先の概要

＜三井不動産＞

名 称	三井不動産株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 植田 俊

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び謙渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



事業内容	不動産業等
資本金	341,800 百万円 (2025年6月27日現在)
設立年月日	1941年7月15日
純資産	3,338,984 百万円 (2025年9月30日現在)
総資産	9,838,041 百万円 (2025年9月30日現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 17.33%、株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 6.86% (2025年9月30日時点)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	資産運用会社の株主に該当します (出資割合 46%)。 本投資法人の投資口を 293,150 口保有しています。
人的関係	資産運用会社の職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のオフィスマネジメント業務受託者、新規テナント斡旋業務の提供者、不動産等売買の仲介業者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。 資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

<鹿島建設>

名称	鹿島建設株式会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目3番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 天野 裕正
事業内容	土木事業、建築事業、開発事業等
資本金	81,447 百万円 (2025年9月30日現在)
設立年月日	1930年2月22日
純資産	1,316,035 百万円 (2025年9月30日現在)
総資産	3,358,009 百万円 (2025年9月30日現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 16.57%、株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 8.86% (2025年9月30日時点)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	なし
人的関係	なし
取引関係	本投資法人が保有する資産の工事請負業者及び賃借人に該当します。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び資産運用会社の関連当事者に該当しません。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



6. 物件取得者等の状況

取得資産の名称	物件取得者等の状況		
		前所有者（取得先）	前々所有者
日本橋本町M-SQUARE (※1)	会社名・氏名	三井不動産	該当なし
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の利害関係人等に該当します。	同上
	取得経緯・理由等	新築	同上
	取得価格	— (※2)	同上
	取得時期	2025年10月10日	同上
豊洲ベイサイドクロスター (追加取得)	会社名・氏名	三井不動産	該当なし
	特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の利害関係人等に該当します。	同上
	取得経緯・理由等	新築	同上
	取得価格	— (※3)	同上
	取得時期	2020年3月31日	同上

※1 本表における対象となる取得資産は受益権Bの一部です。

※2 土地は前所有者が1年を超えて所有、建物は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。

※3 前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略しています。

7. 2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の見通し

本件取引による本投資法人の2025年12月期及び2026年6月期運用状況への影響については、本日付「2026年6月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

(以下余白)

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



8. 鑑定評価書の概要

<日本橋本町M-SQUARE>

物件名	日本橋本町M-SQUARE
鑑定評価額	32,800,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年11月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	32,800,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格	32,900,000	
(1) 運営収益((1)-(2))	1,307,478	
① 可能総収益	1,352,325	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、施設収入等を査定。
② 空室損失等	44,847	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	248,476	
維持管理費・PMフィー(注)	129,011	依頼者から入手した見積額及び類似不動産の維持管理費・PM料率の水準を考慮のうえ査定。
水道光熱費	15,412	類似不動産の水道光熱費の水準を考慮のうえ、収支の純額を査定。
修繕費	7,870	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	10,896	想定入替率及び類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	83,976	2025年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,312	類似不動産の保険料率を参考に査定。
その他費用	0	特に無し。
(3) 運営純収益((1)-(2))	1,059,002	
(4) 一時金の運用益	12,973	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	18,363	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益((3)+(4)-(5))	1,053,612	
(7) 還元利回り	3.2%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	32,700,000	
割引率	2.8%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	3.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	32,600,000	
土地比率	87.0%	
建物比率	13.0%	

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を來し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



<豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）>

物件名	豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）
鑑定評価額	16,000,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年11月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	16,000,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格	16,100,000	
(1) 運営収益((1) - (2))	903,763	
① 可能総収益	930,478	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、水道光熱費収入等を査定。
② 空室損失等	26,715	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	358,801	
維持管理費・PMフィー(注)	226,740	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費、ML・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	39,981	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	8,790	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	7,198	想定入替率及び類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	74,627	2025年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,465	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0	計上しない
(3) 運営純収益((1) - (2))	544,962	
(4) 一時金の運用益	8,206	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	20,510	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益((3) + (4) - (5))	532,658	
(7) 還元利回り	3.3%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	16,000,000	
割引率	3.1%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	3.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	16,100,000	
土地比率	77.3%	
建物比率	22.7%	

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を來し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



<住友電設ビル>

物件名	住友電設ビル
鑑定評価額	5,350,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年6月30日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	5,350,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格	5,530,000	
(1) 運営収益(①-②)	394,267	
① 可能総収益	394,267	中長期的に安定的と認められる賃料収入、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
② 空室損失等	0	シングルテナントの前提とした賃貸借契約を想定しており、左記の通り査定。なお、空室リスク等シングルテナント特有の不確実性については各利回りの査定において考慮した。
(2) 運営費用	164,020	
維持管理費・PMフィー(注)	57,414	過去の実績額及び契約内容に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	29,737	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	18,040	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準及び原状回復費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	131	想定入替率及び類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	52,308	2025年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	475	保険資料に基づき査定。
その他費用	5,914	その他管理費を実績額等に基づき計上。
(3) 運営純収益((1)-(2))	230,247	
(4) 一時金の運用益	2,682	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	39,360	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益((3)+(4)-(5))	193,569	
(7) 還元利回り	3.5%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	5,270,000	
割引率	3.5%(初年度～3年度) 3.7%(4年度以降)	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	8,720,000	
土地比率	90.7%	
建物比率	9.3%	

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意に留め特になし

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を來し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



<添付資料>

【参考資料1】取得資産の案内図、外観写真、基準階平面図等

<日本橋本町M-SQUARE>

<豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）>

【参考資料2】本件取引後のポートフォリオの概況

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。

【参考資料1】取得資産の案内図、外観写真、基準階平面図等

＜日本橋本町M-SQUARE＞

案内図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願ひいたします。

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出来ません。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し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。

<日本橋本町M-SQUARE>

外観写真

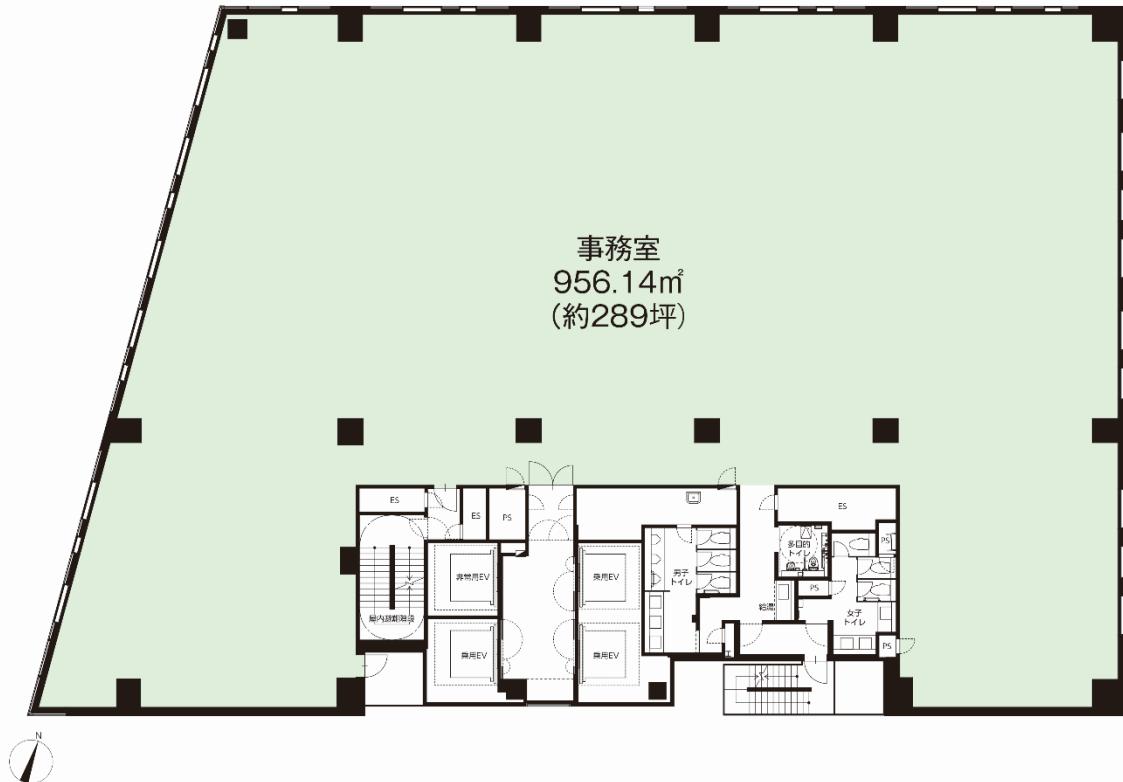


ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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出来ません。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し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。

<日本橋本町M-SQUARE>

基準階平面図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。

<豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）>

案内図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。

＜豊洲ベイサイドクロスター（追加取得）＞

外観写真

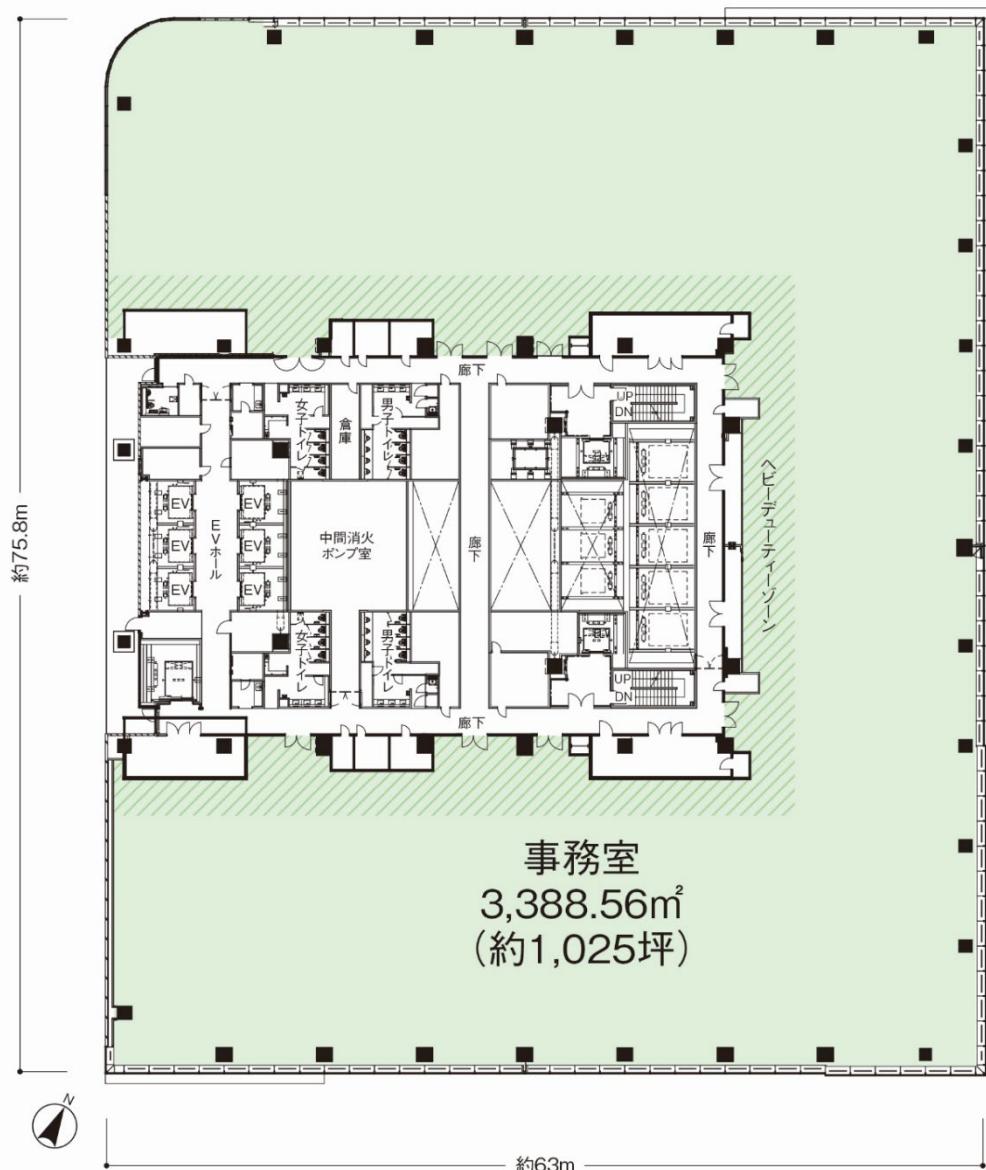


ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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出来ません。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し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。



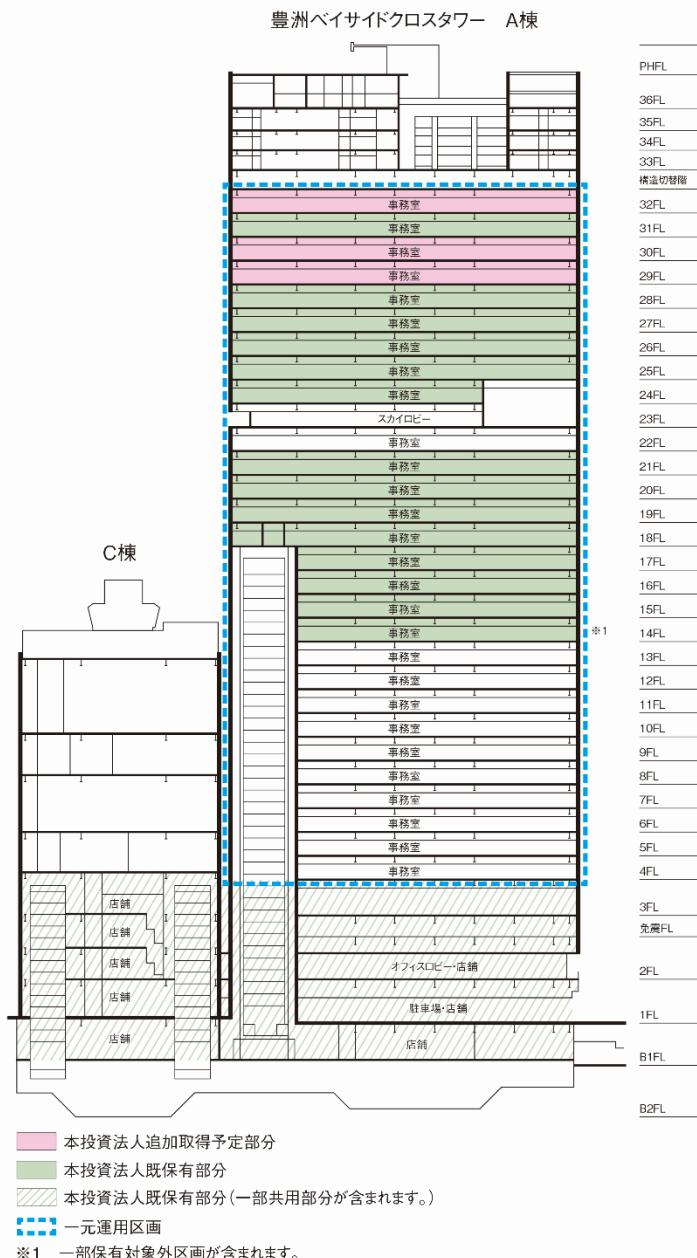
<豊洲ベイサイドクロスター (追加取得) >
基準階平面図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。

<豊洲ベイサイドクロスター (追加取得) >
断面図



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。

【参考資料2】本件取引後のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	取得（予定）価格（千円）（注1）	投資比率	地域区分毎の投資比率	価格（不動産鑑定評価額）（千円）（注2）
都心5区	新宿三井ビルディング	170,000,000	10.9%	53.0%	183,000,000
	飯田橋グラン・ブルーム	138,909,102	8.9%		154,000,000
	六本木ティーキューブ	62,800,000	4.0%		63,000,000
	西新宿三井ビルディング	45,392,204	2.9%		46,100,000
	セレスティン芝三井ビルディング	42,000,000	2.7%		47,200,000
	NBF品川タワー	36,300,000	2.3%		47,900,000
	日本橋本町M-SQUARE（注3）	32,108,000	2.1%		32,800,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.0%		62,600,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	1.8%		35,800,000
	G-BASE田町	28,200,000	1.8%		28,800,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	1.6%		34,000,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.3%		37,100,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.1%		19,000,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.0%		19,600,000
	興和西新橋ビルB棟	13,536,200	0.9%		13,400,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	0.9%		13,500,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	0.8%		15,100,000
	NBF虎ノ門ビル（底地）	11,416,000	0.7%		18,400,000
	グランシティヨウサウスタワー	9,398,168	0.6%		9,610,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.6%		13,700,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.6%		7,460,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.5%		10,600,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.4%		7,790,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.4%		7,870,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.4%		8,670,000
	NBF小川町ビルディング	5,420,000	0.3%		6,570,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.3%		7,990,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.3%		5,570,000
	NBF八丁堀テラス	4,528,349	0.3%		5,520,000
	龍角散ビル	4,050,000	0.3%		5,260,000
	神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.2%		4,270,000
	豊洲ペイサイドクロスタワー	80,100,000	5.1%	78.8%	80,900,000
	豊洲ペイサイドクロスタワー（追加取得）（注3）	14,810,000	1.0%		16,000,000
	NBF大崎ビル	66,660,000	4.3%		87,400,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	3.7%		72,000,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	2.3%		38,500,000
	上野イーストタワー	35,000,000	2.2%		39,400,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	1.6%		30,100,000
	大崎プライムコア・プライムプラザ	24,380,000	1.6%		25,600,000
	中目黒G-Tタワー	23,856,000	1.5%		20,900,000
	大崎プライムタワー	13,970,000	0.9%		14,700,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.6%		14,000,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.5%		9,040,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.3%		5,810,000
	NBF池袋シティビル	4,428,000	0.3%		5,790,000

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。



地域区分	物件名称	取得（予定）価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格（不動産 鑑定評価額） (千円) (注2)
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.6%	7.9%	9,210,000
	横浜三井ビルディング	43,190,000	2.8%		44,200,000
	フロンティア武蔵小杉N棟・S棟 (注4)	29,000,000	1.9%		30,500,000
	横浜S Tビル	16,749,300	1.1%		23,500,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.2%		4,990,000
	シーノ大宮ノースウイング	16,816,345	1.1%		23,500,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.1%		2,180,000
	NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%		2,540,000
地方都市部	NBF CONNECT SAPPORO (注4) (注5)	13,800,000	0.9%	13.3%	14,600,000
	札幌エルプラザ	4,404,405	0.3%		8,940,000
	Dタワー富山	9,000,000	0.6%		9,240,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.0%		16,900,000
	名古屋三井ビルディング新館	13,200,000	0.8%		15,300,000
	名古屋三井ビルディング本館	13,050,000	0.8%		14,300,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.5%		6,780,000
	中之島三井ビルディング	44,000,000	2.8%		46,400,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.1%		22,300,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.0%		20,100,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	0.9%		14,000,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	0.8%		16,200,000
	淀屋橋フレックスタワー	9,833,000	0.6%		10,500,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.1%		2,390,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.2%		4,030,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.5%		13,300,000
	NBF熊本ビル	4,500,000	0.3%		4,710,000
合計		1,558,721,734	100%	100%	1,812,930,000

(注1) 「取得（予定）価格」は、保有物件について、原則として本投資法人の取得価格を記載しています。また、取得予定物件については、取得決定時点における売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）を記載しています。

(注2) 「価格（不動産鑑定評価額）」は、2025年6月期（2025年6月30日時点）の評価額を記載しています。

(注3) 「日本橋本町M-SQUARE」、「豊洲ペイサイドクロスタワー（追加取得）」は2026年3月31日に取得予定です。

なお「日本橋本町M-SQUARE」、「豊洲ペイサイドクロスタワー（追加取得）」の「価格（不動産鑑定評価額）」は、2025年11月30日時点の評価額を記載しています。

(注4) 「フロンティア武蔵小杉N棟・S棟」の「価格（不動産鑑定評価額）」は2025年3月31日時点の評価額を、「CONNECT SAPPORO」の「価格（不動産鑑定評価額）」は2025年7月31日時点の評価額を記載しています。

(注5) 2026年4月1日付で「NBF CONNECT SAPPORO」へ名称変更予定です。（現「CONNECT SAPPORO」）

(注6) 「住友電設ビル」は、2026年6月30日に譲渡予定です。

(注7) 「NBF札幌南二条ビル」は、2026年7月1日に譲渡予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産の取得及び譲渡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、必ず本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いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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出来ません。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し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。