

2025年11月28日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本プライムリアルティ投資法人

代表者名 執行役員 栄田 聰

(コード番号 8955)

資産運用会社名

株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント

代表者名 代表取締役社長 城崎 好浩

問合せ先 取締役財務経営本部長 塙村 佳永

(TEL. 03-3516-1591)

資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ

（「グランフロント大阪」、「FUNDES 蒲田」及び「ホテルグレイスリー浅草」の取得並びに
「JPR 横浜日本大通ビル」及び「南麻布ビル」の譲渡）

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、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「本資産入替」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本資産入替の目的と取引概要

(1) 本資産入替の目的

本投資法人は、ポートフォリオの収益性とクオリティの向上を目的に、大阪を代表する大規模複合施設である「グランフロント大阪」^{注1}、東京の主要駅至近に所在する商業施設「FUNDES 蒲田」及び宿泊特化型ホテル「ホテルグレイスリー浅草」の3物件を、スponサーaplineを活用して取得するとともに、築年数の経過した「JPR 横浜日本大通ビル」及び「南麻布ビル」を譲渡することといたしました。

（注1） グランフロント大阪は、取得予定資産である「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」を総称したものを指します。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

(2) 本資産入替の概要

本取得の概要				
① 物件名称	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館) (追加取得分)	グランフロント大阪 (北館) (追加取得分)	FUNDES 蒲田	ホテルグレイスリー 浅草
② 用途	事務所		商業施設	ホテル
③ 取得価格	9,200 百万円	8,000 百万円	8,010 百万円	6,700 百万円
④ 鑑定評価額	11,300 百万円	9,480 百万円	8,570 百万円	7,390 百万円
⑤ NOI 利回り	4.0%	4.1%	3.8%	4.1%
⑥ 償却後利回り	3.4%	3.5%	3.3%	3.5%
⑦ 契約締結日	2025年11月28日			
⑧ 取得予定日	2025年12月19日			
⑨ 取得先	東京建物株式会社			
⑩ 取得資金	新投資口の発行による調達資金、借入金、自己資金			
⑪ 決済方法	引渡時一括			

本譲渡の概要		
① 物件名称	JPR横浜日本大通ビル	南麻布ビル
② 用途	事務所	事務所
③ 譲渡価格	4,430 百万円	5,100 百万円
④ 鑑定評価額	2,480 百万円	3,420 百万円
⑤ 帳簿予定価額	2,354 百万円	3,725 百万円
⑥ 予定譲渡損益	1,703 百万円	1,201 百万円
⑦ 契約締結日	2025年11月28日	
⑧ 譲渡予定日	① 2025年12月18日 (65.0%) ② 2026年1月23日 (35.0%)	2026年1月9日
⑨ 譲渡先	国内の特定目的会社	東京建物株式会社
⑩ 決済方法	上記各譲渡予定期一括	引渡時一括

(注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等は含まれていません。

(注2) 金額は百万円未満切捨てで表示しています。

(注3) 「NOI 利回り」は、NOI を取得価格で除した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益をいいます。

(注4) 「償却後利回り」は、償却後 NOI を取得価格で除した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。「償却後 NOI」は、取得予定資産については、NOI から建物比率に基づき本資産運用会社にて算定した減価償却費相当額を控除した金額を年間日数で除し、当該期の営業日数を乗じることにより算定した金額を記載しています。譲渡予定資産については、2025年6月の実績値を年換算した数値を記載しています。

(注5) 「取得資金」の一部である借入金の詳細については、決定した時点で改めてお知らせします。

(注6) 「譲渡価格」には、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分、消費税等は含まれていません。なお、JPR横浜日本大通ビルについて、①2025年12月18日譲渡分 (65%) の価格は2,879百万円、②2026年1月23日譲渡分 (35%) の価格は1,550百万円です。

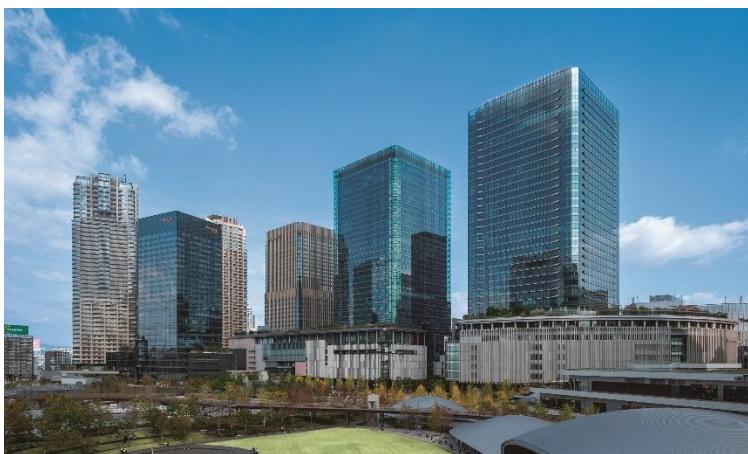
(注7) 「帳簿予定価額」は譲渡予定期時点の想定帳簿価額を記載しています。

(注8) 「予定譲渡損益」は譲渡価格から帳簿予定価額及び想定譲渡費用を引いた金額を記載しています。なお、予定譲渡損益の一部は、税制上の特例措置を活用し圧縮積立金として内部留保する予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

(3) 「グランフロント大阪」の追加取得

グランフロント大阪は、JR「大阪」駅に直結、阪急電鉄・阪神電鉄「大阪梅田」駅、大阪メトロ「梅田」駅からも至近の大阪を代表する大規模複合施設です。現在、本投資法人は本物件の共有持分 4.9%を保有しております、今回、共有持分 4.6%をスポンサーの東京建物株式会社（以下「スポンサー」といいます。）から追加取得することにより、本投資法人の共有持分は 9.5%に増加します。



グランフロント大阪（うめきた広場・南館）は、商業施設を中心とするうめきた広場及びオフィス・商業施設からなる南館にて構成されています。また、グランフロント大阪（北館）には、オフィスや商業施設に加えて、ホテルや産学連携拠点である「ナレッジキャピタル」が展開されています。

本物件が立地するうめきたエリアは、大阪市の成長戦略拠点特区構想の中核プロジェクトに位置付けられており、関西都市圏の国際競争力向上を企図して開発されたエリアです。また、隣接するグラングリーン大阪の開業等により、当エリアの競争優位性は一段と向上しております。

(4) 「FUNDES 蒲田」の取得

JR 京浜東北線・東急電鉄池上線、多摩川線「蒲田」駅徒歩 1 分、駅前ロータリーに面した利便性・視認性に優れた都市型商業施設をスポンサーから取得します。



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

蒲田駅東口周辺は公共交通や行政機能に加え、飲食店や物販・各種サービス施設などが集積しており、高い繁華性を有しています。地上 10 階建の本物件は、低層階に飲食店舗、上層階にはサービス店舗及びクリニックなどが入居しており、幅広い顧客層のニーズに対応しています。

(5) 「ホテルグレイスリー浅草」の取得

東京の代表的な観光地である浅草に所在する宿泊特化型のホテルをスポンサーから取得します。なお、スポンサーからのホテルの取得は本物件が初となります。



本物件は、都営地下鉄浅草線「浅草」駅徒歩 2 分、東京メトロ銀座線「浅草」駅からは徒歩 5 分、雷門やその先の浅草寺本堂へも徒歩でのアクセスが可能であり、観光拠点として極めて高い交通利便性を有しています。客室タイプはダブルルーム 86 室・ツインルーム 39 室の全 125 室で構成されており、インバウンドを中心とした観光需要の積極的な取り込みが期待されます。

ホテル運営会社である藤田観光株式会社は、国内外で 60 拠点のホテル事業を展開しており、長年にわたり蓄積された運営実績とノウハウを活かしたサービスを提供しています。

(6) 「J P R 横浜日本大通ビル」及び「南麻布ビル」(以下、総称して「本譲渡物件」といいます。)の譲渡

本譲渡物件は、いずれも築 30 年を超えており、築年数の経過やテナント構成に起因する収益性低下の可能性等を総合的に勘案し、スポンサーから優良物件を取得する今回のタイミングで売却することが、より強固なポートフォリオの構築に資すると判断したものです。

2. 「グランフロント大阪」の取得について

(1) 取得資産の内容

i. グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（追加取得）

物件名称	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）
所在地	大阪府大阪市北区大深町 4 番 1 号（うめきた広場） 大阪府大阪市北区大深町 4 番 20 号（南館）

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権（準共有持分 4.6%）
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	2014年12月12日から2031年12月31日
用途	店舗・駐輪場（うめきた広場） 事務所・店舗・駐車場（南館）
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付2階建（うめきた広場） 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付38階建（南館）
所有形態	土地：所有権（持分比率4.6%） 賃借権（持分比率4.6%） 建物：所有権（持分比率4.6%）
面積	土地：敷地面積 20,488.08 m ² （借地面積 9,917 m ² を含む） 建物：延床面積 10,226.10 m ² （うめきた広場） 延床面積 181,371.39 m ² （南館）
建築時期	2013年2月（うめきた広場） 2013年3月（南館）
地震PML（評価機関）	3.2% (SOMP Oリスクマネジメント株式会社)
取得価格	9,200百万円
鑑定評価額（価格時点）	11,300百万円（2025年9月30日時点）
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
担保設定の有無	なし
賃貸の状況	
テナント数	242
賃料・共益費（年間）	非開示
敷金・保証金	非開示
総賃貸面積	4,835.46 m ²
総賃貸可能面積	4,962.31 m ²
稼働率	97.4%
その他特筆すべき事項	本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。

- (注1) 金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注2) 「所在地」は住居表示に表示されているものを記載しています。
- (注3) 「用途」、「構造」、「面積」及び「建築時期」に関する記載は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注4) 「賃料・共益費（年間）」及び「敷金・保証金」については、共有者等の同意を得られていないため、非開示としています。
- (注5) 信託受託者とマスターレッサーとの間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されているため、「テナント数」は、2025年9月末日時点において、マスターレッサーが転貸している転借人数を記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、2025年9月末日時点において、マスターレッサーが転借人に対して賃貸している面積のうち、本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する数値を記載しています。

ii. グランフロント大阪（北館）（追加取得）

物件名称	グランフロント大阪（北館）
所在地	大阪府大阪市北区大深町3番1号

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権（準共有持分 4.6%）
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	2014年12月12日から2031年12月31日
用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付38階建
所有形態	土地：所有権（持分比率4.6%） 建物：所有権（持分比率4.6%）
面積	土地：敷地面積 22,680.03 m ² 建物：延床面積 290,030.59 m ²
建築時期	2013年2月
地震PML（評価機関）	3.2% (SOMPOリスクマネジメント株式会社)
取得価格	8,000百万円
鑑定評価額（価格時点）	9,480百万円（2025年9月30日）
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
担保設定の有無	なし
賃貸の状況	
テナント数	110
賃料・共益費（年間）	非開示
敷金・保証金	非開示
総賃貸面積	7,934.47 m ²
総賃貸可能面積	7,972.98 m ²
稼働率	99.5%
その他特筆すべき事項	本物件の共有者間の基本協定等により、信託受託者が保有する共有持分又は本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分の譲渡については、本物件の共有者等の承諾が必要となります。

- (注1) 金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注2) 「所在地」は住居表示に表示されているものを記載しています。
- (注3) 「用途」、「構造」、「面積」及び「建築時期」に関する記載は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注4) 「賃料・共益費（年間）」及び「敷金・保証金」については、共有者等の同意を得られていないため、非開示としています。
- (注5) 信託受託者とマスターレッサーとの間でパス・スル型マスターリース契約が締結されているため、「テナント数」は、2025年9月末時点において、マスターレッサーが転貸している転借人数を記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、2025年9月末時点において、マスターレッサーが転借人に対して賃貸している面積のうち、本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する数値を記載しています。

iii. 普通株式及び基金の返還請求権

本投資法人は上記2物件の取得に伴い、取得先から以下の返還請求権及び普通株式を取得する予定です。また、当該取得資産については、上記2物件の持分と独立して譲渡することはできないものとされています。

- ・ 一般社団法人グランフロント大阪TMOに係る基金460,000円の返還請求権を460,000円で取得予定。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

- ・ 株式会社KMOの普通株式 1,564 株を 1 株当たり 50,000 円として 78,200,000 円で取得予定。
 - ・ 一般社団法人ナレッジキャピタルに係る基金 4,600,000 円の返還請求権を 4,600,000 円で取得予定。
- (注1) 「一般社団法人グランフロント大阪TMO」は「グランフロント大阪」を中心とした地域の活性化、環境の改善及びコミュニティの形成等に関する事業を営む一般社団法人です。
- (注2) 「株式会社KMO」と「一般社団法人ナレッジキャピタル」は、「グランフロント大阪（北館）」の低層部に設置されている、事業所施設等及び当該事業所施設等の運営主体であるナレッジキャピタルの企画運営法人です。
- (注3) 上記 2 物件の取得予定価格は、売買契約書に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含みません。)を記載しており、かかる基金の返還請求権及び普通株式の取得代金は含みません。

株式会社KMOの会社概要については、以下のとおりです。

名称	株式会社KMO
所在地	大阪府大阪市北区大深町 3 番 1 号
代表者	代表取締役 水原 正明
主な事業内容	ナレッジキャピタルに入居するテナント等の運営管理、及びナレッジキャピタルの事業開発
資本金	非開示
設立年月日	2009 年 4 月 1 日
純資産・総資産	非開示
株主	<ul style="list-style-type: none"> ・ NTT 都市開発株式会社 ・ NTT 都市開発プライベート投資法人 ・ 株式会社大林組 ・ オリックス不動産株式会社 ・ 関電不動産開発株式会社 ・ ジャパンエクセレント投資法人 ・ ジャパンリアルエステイト投資法人 ・ 積水ハウス株式会社 ・ 株式会社竹中工務店 ・ 中央日本土地建物株式会社 ・ 東京建物株式会社 ・ 日鉄興和不動産株式会社 ・ 日本プライムリアルティ投資法人 ・ 阪急電鉄株式会社 ・ 阪急阪神リート投資法人 ・ 三菱地所株式会社 ・ 三菱倉庫株式会社
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人が、普通株式 1,564 株を取得する予定です。
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) 「資本金」及び「純資産・総資産」については、株式会社KMOの他の株主の同意を得られていないことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

(2) 物件取得先等の状況

	取得先（前所有者）	前々所有者
会社名	東京建物株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	下記 7. 「本取得先及び本譲渡先の概要」を参照	-
取得経緯・理由等	投資運用目的	-
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	-
取得時期	2014年12月	-

3. 「FUNDES 蒲田」の取得について

(1) 取得資産の内容

物件名称	FUNDES 蒲田	
所在地	東京都大田区蒲田五丁目 11 番 10 号	
特定資産の種類	不動産	
用途	店舗・診療所	
構造	鉄骨造陸屋根 10 階建	
所有形態	土地：敷地の一部の所有権・賃借権 建物：所有権	
面積	土地：敷地面積 508.24 m ² 建物：延床面積 3,738.15 m ²	
建築時期	2024年2月	
地震 PML (評価機関)	8.4% (SOMPO リスクマネジメント株式会社)	
取得価格	8,010 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	8,570 百万円 (2025年10月1日時点)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
担保設定の有無	なし	
賃貸の状況		
テナント数	12	
賃料・共益費 (年間)	352 百万円	
敷金・保証金	221 百万円	
総賃貸面積	3,124.87 m ²	
総賃貸可能面積	3,320.26 m ²	
稼働率	94.1%	
その他特筆すべき事項	1. 土地賃貸借契約において、賃借人が借地権を第三者に譲渡する場合、賃借人は賃貸人（土地所有者）に対して事前に書面による通知を行い、賃貸人（土地所有者）の書面による承諾を得ること及び書面通知を受けた賃貸人（土地所有者）が当該借地権の取得を希望する場合、賃貸人（土地所有者）は優先交渉権を有すること等が規定されています。 2. 本不動産の南側道路は、2016年4月28日に事業決定を受けた都市	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

	計画道路（大田区画街路第7号線、計画幅員22m）です。
--	-----------------------------

- (注1) 金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注2) 「所在地」は住居表示に表示されているものを記載しています。
- (注3) 「用途」、「構造」、「面積」及び「建築時期」に関する記載は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注4) 「賃貸の状況」は、売買契約締結時点の数値を記載しています。

(2) 物件取得先等の状況

	取得先（前所有者）	前々所有者
会社名	東京建物株式会社	土地：特別な利害関係にある者以外 建物：なし
特別な利害関係にある者との関係	下記7.本取得先及び本譲渡先の概要を参照	-
取得経緯・理由等	開発目的で取得	-
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	-
取得時期	土地：2021年8月 建物：2024年2月（新築）	-

4. 「ホテルグレイスリー浅草」の取得について

(1) 取得資産の内容

物件名称	ホテルグレイスリー浅草	
所在地	東京都台東区雷門二丁目10番2号	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	2025年12月19日から2035年12月31日	
用途	ホテル	
構造	鉄骨造陸屋根14階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
面積	土地：敷地面積 694.10 m ²	建物：延床面積 3,668.10 m ²
建築時期	2018年8月	
地震PML（評価機関）	8.2% (SOMPOリスクマネジメント株式会社)	
取得価格	6,700百万円	
鑑定評価額（価格時点）	7,390百万円（2025年10月1日時点）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
担保設定の有無	なし	
賃貸の状況		
テナント数	1	
賃料・共益費（年間）	非開示	
敷金・保証金	非開示	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

総賃貸面積	3,663.23 m ²
総賃貸可能面積	3,663.23 m ²
稼働率	100%
ホテルの契約状況	
ホテル貸借人	藤田観光株式会社
賃貸形態	固定賃料：非開示 変動賃料：ホテル宿泊部門収入等が基準額を超えた場合に、超過額に一定料率を乗じた額
賃貸面積	3,663.23 m ²
その他特筆すべき事項	特になし

(注1) 金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 「所在地」は住居表示に表示されているものを記載しています。

(注3) 「用途」、「構造」、「面積」及び「建築時期」に関する記載は、登記簿上の記載に基づいています。

(注4) 「賃貸の状況」は、売買契約締結時点の数値を記載しています。

(注5) 「賃料・共益費（年間）」及び「敷金・保証金」については、テナントの同意を得られていないため、非開示としています。

(2) 物件取得先等の状況

	取得先（前所有者）	前々所有者
会社名	東京建物株式会社	土地：特別な利害関係にある者以外 建物：なし
特別な利害関係にある者との関係	下記7.本取得先及び本譲渡先の概要を参照	-
取得経緯・理由等	開発目的で取得	-
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	-
取得時期	土地：2016年9月 建物：2018年8月（新築）	-

5. 「JPR横浜日本大通ビル」の譲渡について

(1) 譲渡資産の内容

物件名称	JPR横浜日本大通ビル	
所在地	神奈川県横浜市中区日本大通17番	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	2001年3月16日から2031年3月31日	
用途	事務所・店舗・駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
面積	土地：敷地面積 建物：延床面積	1,100.59 m ² 9,146.52 m ²

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

建築時期	1989年10月
譲渡価格	4,430百万円
鑑定評価額（価格時点）	2,480百万円（2025年11月1日時点）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸の状況	
テナント数	20
賃料・共益費（年間）	243百万円
敷金・保証金	220百万円
総賃貸面積	6,070.27 m ²
総賃貸可能面積	6,079.61 m ²
稼働率	99.8%
その他特筆すべき事項	特になし

(注1) 金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 「所在地」は、住居表示が未実施のため登記簿上の地番を記載しています。

(注3) 「用途」、「構造」、「面積」及び「建築時期」に関する記載は、登記簿上の記載に基づいています。

(注4) 「賃貸の状況」は、売買契約締結時点の数値を記載しています。

6. 「南麻布ビル」の譲渡について

(1) 譲渡資産の内容

物件名称	南麻布ビル
所在地	東京都港区南麻布二丁目12番3号
特定資産の種類	不動産
用途	事務所
構造	鉄骨造陸屋根9階建
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 778.09 m ² 建物：延床面積 4,570.63 m ²
建築時期	1992年6月
譲渡価格	5,100百万円
鑑定評価額（価格時点）	3,420百万円（2025年11月1日時点）
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所

賃貸の状況

テナント数	1
賃料・共益費（年間）	非開示
敷金・保証金	非開示
総賃貸面積	3,405.73 m ²
総賃貸可能面積	3,405.73 m ²
稼働率	100%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

その他特筆すべき事項	特になし
------------	------

- (注1) 金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注2) 「所在地」は住居表示に表示されているものを記載しています。
- (注3) 「用途」、「構造」、「面積」及び「建築時期」に関する記載は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注4) 「賃貸の状況」は、売買契約締結時点の数値を記載しています。
- (注5) 「賃料・共益費（年間）」及び「敷金・保証金」は、テナントの同意を得られていないため非開示とします。

7. 本取得先及び本譲渡先の概要

- (1) 「グランフロント大阪」、「FUNDES 蒲田」及び「ホテルグレイスリー浅草」の取得先並びに「南麻布ビル」の譲渡先

商号	東京建物株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者	代表取締役社長執行役員 小澤 克人
資本金	92,451百万円（2024年12月31日現在）
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1896年10月1日
連結純資産	555,562百万円（2025年6月30日現在）
連結総資産	2,205,209百万円（2025年6月30日現在）
大株主及び持株比率 (2025年6月30日現在)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）：17.71% 株式会社日本カストディ銀行（信託口）：11.31% 日本証券金融株式会社：2.36%

本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係

資本関係	2025年6月期末現在において、当該会社は本投資法人の発行済総投資口数の2.97%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の発行済株式数の100%を保有しています。
人的関係	2025年6月期末現在において、本資産運用会社の役職員のうち9名（非常勤役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。
取引関係	2025年12月期において、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、本取引以外において、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社のその他の関係者であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。
その他	当該会社は、資産運用会社の株主であり、本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」、及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「利害関係人等」に該当しますので、本投資法人と当該会社との契約締結にあたり、本投資法人の役員会の事前承認を得ています。

- (2) 「JPR横浜日本大通ビル」の譲渡先

譲渡先は国内の特定目的会社ですが、譲渡先からの承諾を得られていないため、詳細については開示しません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）につい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致します。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. プロパティマネジメント会社の概要

- (1) 「グランフロント大阪」は共有者等の同意が得られていないため、非開示としています。
- (2) 「FUNDES 蒲田」、「ホテルグレイスリー浅草」

商号	株式会社プライムプレイス
本店所在地	東京都中央区日本橋室町四丁目3番18号
代表者	代表取締役社長執行役員 川村 崇
資本金	100 百万円
主な事業内容	商業・オフィス・複合施設のプロパティマネジメント業他
設立年月日	2005年10月3日
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	2025年6月期末現在において、本投資法人は、本投資法人が保有する10物件について当該会社にプロパティマネジメント会社としての業務を委託しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の株主である東京建物株式会社が出資を行っており、本資産運用会社の関連当事者に該当します。
その他	当該会社は、本資産運用会社の株主である東京建物株式会社が出資を行っており、本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」、及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「利害関係人等」に該当しますので、本投資法人と当該会社との契約締結にあたり、本投資法人の役員会の事前承認を得ています。

9. 媒介の概要

- (1) 「JPR 横浜日本大通ビル」

商号	東京建物不動産販売株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目5番20号
代表者	代表取締役 社長執行役員 菅谷 健二
資本金	4,321 百万円 (2024年12月31日現在)
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1954年1月25日
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の株主である東京建物株式会社が出資を行っており、本資産運用会社の関連当事者に該当します。
その他	当該会社は、本資産運用会社の株主である東京建物株式会社が出資を行っており、本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」、及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「利害関係人等」に該当しますので、本投資法人と当該会社との契約締結にあたり、本投資法人の役員会の事前承認を得ています。
仲介手数料	44.3 百万円（消費税及び地方消費税を除きます。）

10. 今後の見通し

本資産入替による影響を反映した運用状況の見通しについては、本日付「2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想の修正並びに2026年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

11. 本取得及び本譲渡の鑑定評価書の概要

(1) グランフロント大阪（うめきた広場・南館）(準共有持分 4.6%)

物件名称	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）
鑑定評価額	11,300,000千円
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2025年9月30日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格 ^{注1}	246,000,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い試算した。
直接還元法による価格	251,000,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	-	非開示 ^{注2}
可能総収益	-	
空室損失等	-	
運営費用	-	
維持管理費・PMフィー	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	7,900,969	運営収益-運営費用
一時金の運用益	-	非開示 ^{注2}

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

	資本的支出	367,364	ER、類似事例に基づき査定。
	純収益	7,533,605	
	還元利回り	3.0%	「類似の不動産の取引事例との比較から求める方法」を適用し市場の実態を把握したうえで査定した。
	DCF法による価格	246,000,000	
	割引率	2.8%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」「借入金と自己資金に係る割引率から求める方法」「還元利回りとの関係から求める方法」を用いて査定した。
	最終還元利回り	3.1%	還元利回りを基準として、期間リスク(地域の変動予測、建物の経年減価)、保有期間満了後のNCFの変動予測等を総合的に勘案し査定した。
	積算価格 ^{注1}	259,000,000	
	土地比率	83.4%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
	建物比率	16.6%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入

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1) 収益価格(直接還元法による価格など関連する項目を含みます。)及び積算価格は、一棟の建物及びその敷地に相応する価格です。
- (注2) 運営収益等の開示につき共有者等からの同意を得られていないこと、また、本評価においては実績値に基づく数値を参考としており、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示といたします。

(2) グランフロント大阪(北館)(準共有持分4.6%)

物件名称	グランフロント大阪(北館)
鑑定評価額	9,480,000千円
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2025年9月30日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格 ^{注1}	206,000,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い試算した。
直接還元法による価格	212,000,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	-	
可能総収益	-	
空室損失等	-	
運営費用	-	
維持管理費・PMフィー	-	
水道光熱費	-	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡(契約締結)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致します。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。

修繕費	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
運営純収益	7,115,144	運営収益－運営費用
一時金の運用益	－	非開示 ^{注2}
資本的支出	529,933	ER、類似事例に基づき査定。
純収益	6,585,211	
還元利回り	3.1%	「類似の不動産の取引事例との比較から求める方法」を適用し市場の実態を把握したうえで査定した。
DCF法による価格	206,000,000	
割引率	2.9%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」「借入金と自己資金に係る割引率から求める方法」「還元利回りとの関係から求める方法」を用いて査定した。
最終還元利回り	3.2%	還元利回りを基準として、期間リスク(地域の変動予測、建物の経年減価)、保有期間満了後のNCFの変動予測等を総合的に勘案し査定した。
積算価格 ^{注1}	226,000,000	
土地比率	80.1%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
建物比率	19.9%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入

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1) 収益価格（直接還元法による価格など関連する項目を含みます。）及び積算価格は、一棟の建物及びその敷地に相応する価格です。
- (注2) 運営収益等の開示につき共有者等からの同意を得られていないこと、また、本評価においては実績値に基づく数値を参考としており、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示といたします。

(3) FUNDES 蒲田

物件名称	FUNDES蒲田
鑑定評価額	8,570,000千円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年10月1日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	8,570,000	直接還元法とDCF法による価格を調整した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

直接還元法による価格	8,700,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	409,341	可能総収益から空室損失等を控除して求めた。
可能総収益	421,523	現行契約条件、予定賃料の内容及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
空室損失等	12,182	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。
運営費用	104,109	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	24,107	過年度の実績、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の管理費水準、報酬料率等を参考に査定。
水道光熱費	32,400	実績額等に基づき査定。
修繕費	1,272	過年度実績額のほか、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等をもとに査定。
テナント募集費用等	2,828	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
公租公課	18,011	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	243	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	25,248	過年度実績額を考慮して査定。
運営純収益	305,232	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	2,316	敷金及び現在の保証金残高に、運用利回り(1.0%)を乗じた額に、借地部分運用損を控除して査定。
資本的支出	3,060	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	304,488	運営純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	3.5%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による価格	8,440,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.6%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。
積算価格	6,290,000	
土地比率	81.4%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
建物比率	18.6%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
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	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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) ホテルグレイスリー浅草

物件名称	ホテルグレイスリー浅草
鑑定評価額	7,390,000千円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年10月1日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	7,390,000	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による価格	7,480,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	-	
可能総収益	-	
空室損失等	-	
運営費用	-	
維持管理費・PMフィー	-	
水道光熱費	-	非開示 ^注
修繕費	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	273,213	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	-	非開示 ^注
資本的支出	5,019	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	269,311	運営純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	3.6%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮し査定。
DCF法による価格	7,300,000	
割引率	3.4%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.7%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。
積算価格	5,350,000	
土地比率	82.6%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
建物比率	17.4%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

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) テナント等からの同意を得られていないことから非開示といたします。

(5) J P R 横浜日本大通ビル

物件名称	J P R 横浜日本大通ビル
鑑定評価額	2,480,000千円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年11月1日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,480,000	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による価格	2,470,000	
運営収益	266,127	可能総収益から空室損失等を控除して求めた。
可能総収益	279,952	新規賃料水準及び今後の動向等を勘案して、安定的な収入額を査定。
空室損失等	13,825	対象不動産の空室率実績、類似不動産の標準的な空室率等を勘案して査定。
運営費用	103,226	
維持管理費・PMフィー	37,079	現行契約に基づき査定した。
水道光熱費	31,000	過年度実績額に基づき、空室率を考慮して査定した。
修繕費	7,413	ER記載の修繕費の年平均額に基づき計上した。
テナント募集費用等	1,339	類似不動産の費用水準に基づき、入替率及び空室率を考慮のうえ、計上した。
公租公課	23,143	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	751	実績額に基づき計上した。
その他費用	2,500	過年度実績額に基づき、消耗品費等を査定した。
運営純収益	162,901	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	1,340	運用利回り1.0%にて運用するものとして査定。
資本的支出	52,870	ER記載の更新費の年平均額に、CMフィーを加算して計上した。
純収益	111,371	運営純収益に一時金の運用益を加算し、資本的支出を控除して求めた。
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を基に、対象不動産の個別性等を勘案して査定した。
DCF法による価格	2,490,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引利回り等を基に、対象不動産の個別性等を勘案して査定した。
最終還元利回り	4.7%	上記還元利回りに不確実性等を勘案して査定した。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

積算価格	2,820,000	
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	

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
--------------------------------	------

(6) 南麻布ビル

物件名称	南麻布ビル
鑑定評価額	3,420,000千円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年11月1日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	3,420,000	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による価格	3,440,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	-	
可能総収益	-	
空室損失等	-	
運営費用		
維持管理費・PMフィー	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	138,802	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	-	非開示注
資本的支出	16,800	築年数やERによる更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	123,744	運営純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	3.6%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による価格	3,390,000	
割引率	3.4%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.7%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

積算価格	3,830,000	性の減退等を考慮し査定。
土地比率	89.9%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
建物比率	10.1%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入

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) テナント等からの同意を得られていないことから非開示としています。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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】本資産入替後のポートフォリオ一覧

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率	地域別 投資比率
東京都心	事務所	事 A-1	兼松ビル	16,276	2.9%	45.7%
		事 A-2	兼松ビル別館	2,874	0.5%	
		事 A-3	J P R 人形町ビル	2,100	0.4%	
		事 A-4	新麹町ビル	2,420	0.4%	
		事 A-6	M S 芝浦ビル	11,200	2.0%	
		事 A-9	J P R 市ヶ谷ビル	5,100	0.9%	
		事 A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	0.6%	
		事 A-11	新宿スクエアタワー	14,966	2.7%	
		事 A-12	ピッグス新宿ビル	15,121	2.7%	
		事 A-13	アクロス新川ビル・アネックス	710	0.1%	
		事 A-14	新宿センタービル	24,320	4.4%	
		事 A-16	品川キャナルビル	2,041	0.4%	
		事 A-17	六番町ビル	2,800	0.5%	
		事 A-18	J P R 原宿ビル	8,400	1.5%	
		事 A-20	J P R 日本橋堀留ビル	5,100	0.9%	
		事 A-22	銀座三和ビル	3,400	0.6%	
		事 A-23	大手町タワー(底地)	36,000	6.5%	
		事 A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	0.5%	
		事 A-25	芝大門センタービル	4,213	0.8%	
		事 A-26	東京スクエアガーデン	18,400	3.3%	
		事 A-27	J P R 鏡町ビル	5,750	1.0%	
		事 A-28	大手町フィナンシャルシティノースタワー	11,400	2.1%	
		事 A-29	東京建物東渋谷ビル	11,300	2.0%	
		事 A-30	御茶ノ水ソラシティ	6,490	1.2%	
	商業施設等	商 A-1	J P R 渋谷タワーレコードビル	12,000	2.2%	
		商 A-3	J P R 神宮前 4 3 2	4,275	0.8%	
		商 A-4	新宿三丁目イーストビル	2,740	0.5%	
		商 A-5	有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	3,400	0.6%	
		商 A-6	J P R 銀座並木通りビル	10,100	1.8%	
		商 A-7	F U N D E S 水道橋	3,250	0.6%	
		商 A-8	田無アスター	10,200	1.8%	
東京周辺部	事務所	事 B-1	アルカイースト	5,880	1.1%	37.9%
		事 B-2	J P R 千葉ビル	2,350	0.4%	
		事 B-5	新横浜第二センタービル	1,490	0.3%	
		事 B-6	川口センタービル	8,100	1.5%	
		事 B-8	立川ビジネスセンタービル	3,188	0.6%	
		事 B-9	ライズアリーナビル	13,131	2.4%	
		事 B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.2%	
		事 B-11	オリナスター	31,300	5.7%	
		事 B-12	J P R 横浜ビル	7,000	1.3%	
		事 B-13	J P R 大宮ビル	6,090	1.1%	
		事 B-14	センシティビルディング	13,870	2.5%	
		事 B-15	中野セントラルパークイースト	52,907	9.6%	
	商業施設等	商 B-1	田無アスター	10,200	1.8%	
		商 B-3	キュボ・ラ本館棟	2,100	0.4%	
		商 B-4	J P R 武蔵小杉ビル	7,254	1.3%	
		商 B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	0.8%	
		商 B-6	川崎ダイスビル	15,080	2.7%	
		商 B-7	F U N D E S 上野	3,800	0.7%	
		商 B-8	F U N D E S 蒲田	8,010	1.5%	
		商 B-9	ホテルグレイスリー浅草	6,700	1.2%	
		商 B-10	新潟駅南センター	2,140	0.4%	
地方	事務所	事 C-1	J P R 那覇ビル	1,560	0.3%	16.4%
		事 C-9	損保ジャパン仙台ビル	3,150	0.6%	
		事 C-12	損保ジャパン和歌山ビル	1,670	0.3%	
		事 C-13	天神 1 2 1 ビル	2,810	0.5%	
		事 C-14	J P R 堂島ビル	2,140	0.4%	
		事 C-17	薬院ビジネスガーデン	10,996	2.0%	
		事 C-20	J P R 心斎橋ビル	5,430	1.0%	
		事 C-21	J P R 心斎橋ウエスト	3,776	0.7%	
		事 C-22	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	21,000	3.8%	
		事 C-23	グランフロント大阪(北館)	17,500	3.2%	
		事 C-24	グランフロント大阪(北館)	17,500	3.2%	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。

商業施設等	事 C-25	J P R 堂島ウエスト	2,460	0.4%	
	商 C-5	J P R 茶屋町ビル	6,000	1.1%	
	商 C-6	FUND E S 天神西通り	3,310	0.6%	
	商 C-7	ザ ロイヤルパーク キャンバス 名古屋	6,500	1.2%	
	合 計		552,044	100.0%	

(注1) 「取得価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(注2) 「取得価格」は百万円未満切捨て、各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び譲渡（契約締結）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致します。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。