

2023年10月23日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区大手町一丁目5番1号
 NTT都市開発リート投資法人
 代表者名 執行役員 大寺 健之
 (コード番号 8956)

資産運用会社名
 NTT都市開発投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 鳥越 穰
 問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武
 (TEL: 03-6262-9400)

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社（以下「UDAM」といいます。）は、本日、下記のとおりオフィスビル2物件（個別に又は総称して、以下「本物件」又は「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取得の概要

物件名称	アーバンネット四条烏丸ビル	アーバンネット伏見ビル
取得予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）	
取得予定価格	9,700百万円（注2）	8,750百万円（注2）
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	
媒介の有無	無し	
取得決定日	2023年10月23日	
契約締結日	2023年10月23日	
引渡予定日	2023年11月8日	
決済方法	引渡時一括	
取得資金の調達	本日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口発行による手取金（注3）、借入金（注4）及び手元資金をもって充当予定	

（注1）信託財産の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

（注2）「取得価格」は、本物件の取得に要した諸費用を含まない税抜売買価格を記載しています

（注3）新投資口発行における一般募集における手取金をいいます。詳細は、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

（注4）借入金については決定した時点で改めてお知らせします。

2. 本取得の理由

取得予定資産であるアーバンネット四条烏丸ビル及びアーバンネット伏見ビルは、スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下「NTT都市開発」といいます。）が開発したオフィスビルであり、それぞれ京都、名古屋の主要ビジネスエリアである四条烏丸エリア及び伏見エリアに所在しています。

アーバンネット四条烏丸ビルは、当該エリアの中心となる四条烏丸交差点の角地に立地して視認性が高く、オフィス基準階面積約480坪と規模の優位性も持ち合わせた競争力の高いオフィス・商業複合ビルです。アーバンネット伏見ビルは、「伏見」駅より徒歩1分、小規模分割への対応や営業車用駐車場の確保など交通利便性と優れたユーティリティを兼ね備えたオフィスビルです。

取得予定資産は、将来にわたりエリア内での競争力を保持し、本投資法人のポートフォリオの安定性と今後の成長に寄与するものと判断し、本取得を決定しました。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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うえで、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。

3. 取得予定資産の内容

(1)アーバンネット四条烏丸ビル

物件名称	アーバンネット四条烏丸ビル				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
受託者名	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	2023年11月8日から2033年11月30日				
所在地 (注1)	土地	京都府京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町101番 他2筆			
	建物	京都府京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町101番地 他 <住居表示>京都府京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町101			
物件の特色	立地特性等	本物件は、京都のオフィスマーケットの中心である四条烏丸エリアに所在し、地下鉄最寄駅から直結、四条烏丸交差点の角地という京都随一の希少立地にあり、高い視認性を有しています。 地下鉄烏丸線と阪急電鉄京都線の2路線を利用することで、「京都」駅をはじめ京都市内各所へのアクセスが可能です。			
	交通	地下鉄烏丸線「四条」駅直結、 阪急電鉄京都線「烏丸」駅直結			
	建物特性等	本物件は、地下1階から3階が商業施設、4階から7階がオフィスフロアのオフィス・商業複合ビルです。 オフィス基準階面積約480坪、天井高2,700mm、OAフロア100mm、レイアウト効率にも優れたオフィス空間を提供しています。延床面積は約5,000坪の規模を有し、京都市内における延床面積3,000坪以上の物件の中で最も築年数が浅く、高い設備仕様を備えています。 商業施設「LAQUE四条烏丸」は、30代女性をメインターゲットとした物販・飲食・サービス店舗が入居しています。			
面積(注1)	土地	2,505.64m ²			
	建物	16,088.35m ²			
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
建物の用途	事務所・店舗				
建物の構造(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建				
建築時期(注1)	2010年10月				
取得予定価格	9,700百万円				
鑑定評価					
	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
	鑑定評価額	9,960百万円			
	価格時点	2023年9月1日			
PM会社	NTTアーバンバリューサポート株式会社				
担保の状況	なし				
テナントの内容(注2)					
	テナントの総数	34			
	月額賃料(注3)	61百万円(共益費込)			
	敷金・保証金	526百万円			
	総賃貸可能面積	9,696.79m ²			
	総賃貸面積	9,436.18m ²			
稼働率の推移	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月	2022年 7月	2023年 7月
	98.8%	95.7%	81.7%	78.9%	97.3%
PML値(注4)	2.5% <委託調査業者>株式会社竹中工務店				
その他特筆すべき事項	・信託受託者を賃借人とし、NTT都市開発を賃借人とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、さらに賃借人からのサブリースが行われる予定です。				

(注1) 「所在地」(住居表示は除きます。)、「面積」、「建物の構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しており、「面積(建物)」は建物全体の延床面積を記載しています。以下同じです。

(注2) 「テナントの内容」は、前所有者提供の情報をもとに、2023年7月31日現在における数値を記載しており、「テナントの総数」は、エンドテナント(転借人)の数をテナント数に算入して記載しています。また、総賃貸可能面積を除き、催

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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うえで、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。

事区画として一時使用されている貸室部分を除いた数値を記載しています。

(注3) 「月額賃料」は、変動賃料を除いた、固定賃料のみの数値を記載しています。

(注4) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震 (PME=Probable Maximum Earthquake: 再現期間 475 年=50 年間で 10%の確率で起こり得る大きさの地震) が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費 (=再調達価格) に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。また、建物全体の PML 値を記載していません。以下同じです。

(2)アーバンネット伏見ビル

物件名称	アーバンネット伏見ビル				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
受託者名	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約期間	2023 年 11 月 8 日から 2033 年 11 月 30 日				
所在地	土地	愛知県名古屋市中区錦一丁目 1012 番 5 他 7 筆			
	建物	愛知県名古屋市中区錦一丁目 1012 番地 5 他 <住居表示>愛知県名古屋市中区錦一丁目 10 番 20 号			
物件の特色	立地特性等	本物件は、名古屋市の繁華街である名駅エリアと栄エリアの中間地となる伏見エリアに所在しており、「伏見」駅徒歩 1 分、名古屋市内を南北に通る伏見通にも面した交通利便性の高い立地です。			
	交通	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅 徒歩 1 分			
	建物特性等	本物件の基準階は、311 坪の整形、貸室中央には柱がなく、最小スパン 33 坪から分割可能な使い勝手の良いオフィスビルです。天井高 2,700mm、個別空調、営業者用駐車場 64 台と営業拠点、人材確保ニーズに対応し、エリア内でも相応の競争力を有しています。			
面積	土地	1,790.74m ²			
	建物	14,091.85m ²			
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
建物の用途	事務所				
建物の構造	鉄骨造陸屋根 11 階建				
建築時期	2003 年 6 月				
取得予定価格	8,750 百万円				
鑑定評価					
	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
	鑑定評価額	9,560 百万円			
	価格時点	2023 年 9 月 1 日			
PM 会社	NTTアーバンバリューサポート株式会社				
担保の状況	なし				
テナントの内容 (注 1)					
	テナントの総数	22			
	月額賃料	38 百万円 (共益費込)			
	敷金・保証金	349 百万円			
	総賃貸可能面積	10,332.08m ²			
	総賃貸面積	8,748.07m ²			
稼働率の推移 (注 2)	2019 年 7 月	2020 年 7 月	2021 年 7 月	2022 年 7 月	2023 年 7 月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.7%
PML 値	12.9% <委託調査業者>株式会社竹中工務店				
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・信託受託者を賃貸人とし、NTTアーバンバリューサポート株式会社を賃借人とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結し、さらに賃借人からのサブリースが行われる予定です。 ・建築設備定期検査報告書における指摘事項 (排煙ダクト等に生じている漏れを原因とする排煙風量不足) について、売主の責任及び費用において是正することを、売主との間で合意しています。 				

(注1) 「テナントの内容」は、前所有者提供の情報をもとに、2023 年 7 月 31 日現在における数値を記載しており、「テナント

ご注意: この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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うえで、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。

の総数」は、エンドテナント（転借人）の数をテナント数に算入して記載しています。
 (注2) 2023年9月末日現在有効なテナントとの賃貸借契約を踏まえた稼働率（2023年11月末日時点）は、95.5%となっています。

4. 取得先の概要

(2023年10月23日現在)

商号	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
本店所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻上 広志
資本金	48,760百万円（2023年3月31日現在）
純資産	204,199百万円（2023年3月31日現在）
総資産	1,107,415百万円（2023年3月31日現在）
大株主及び持株比率	NTTアーバンソリューションズ株式会社（持株比率：100.0%）
設立年月日	1986年1月21日
主な事業内容	(1) 不動産の取得、開発、販売及び管理 (2) 不動産の貸借、仲介 (3) 建築物の設計、施工、工事監理及びその受託 (4) ビル及び住宅の事務機器、通信機器他什器備品及び建物内装品の販売並びに貸付 (5) 住宅の建築及び販売 (6) 土木建築エンジニアリング及び不動産に関する情報の収集、管理、調査並びにコンサルティング業務 (7) 有料老人ホーム事業並びに介護保険法に基づく居宅介護サービス事業及び介護予防サービス事業
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の発行済投資口数の4.0%（56,100口）の投資口を保有しています。また、当該会社はUDAMの発行済株式の100.0%（4,000株）を保有する親会社であり、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。以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	UDAMの役員の出向元企業の1社に該当します。
取引関係	本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、UDAMは当該会社と「情報提供に関する合意書」を締結しています。
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、当該会社は上記のとおりUDAMの親会社であり、UDAMの関連当事者に該当します。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産であるアーバンネット四条烏丸ビル及びアーバンネット伏見ビルの前取得者は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当するため、取得者等の状況を記載しています。

物件の名称		アーバンネット四条烏丸ビル	アーバンネット伏見ビル
前所有者・ 信託受益者	会社名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	
	特別な利害関係にある者との関係	前記「4. 取得先の概要」をご参照ください。	
	取引経緯・理由等	開発目的	
	取得価格	—（注）	—（注）
	取得時期	（土地）2006年4月4日 （建物）2010年10月8日竣工	（土地）2001年8月7日 （建物）2003年6月9日竣工
前々所有者・ 信託受益者	会社名	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	—	
	取引経緯・理由等	—	
	取得価格	—	—
	取得時期	—	—

(注) 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。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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うえで、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。

6. 利害関係人等との取引

本取得に係る以下の利害関係人等との取引について、UDAMの社内規程である「利害関係者取引規程」に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による決議を経ていきます。

- (1) NTT都市開発からのアーバンネット四条烏丸ビル及びアーバンネット伏見ビルの取得
- (2) NTT都市開発をアーバンネット四条烏丸ビルの賃借人とするマスターリース契約の締結
- (3) NTTアーバンバリューサポート株式会社（注）をアーバンネット伏見ビルの賃借人とするマスターリース契約の締結
- (4) NTTアーバンバリューサポート株式会社（注）へのアーバンネット四条烏丸ビル及びアーバンネット伏見ビルに係るプロパティ・マネジメント業務の委託

（注）NTT都市開発の関連会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

7. 今後の見通し

本取得による2023年6月15日付「2023年4月期 決算短信（REIT）」において公表した2023年10月期（第42期）における運用状況の予想の変更はありません。本取得による2024年4月期（第43期）における運用状況の予想の修正及び2024年10月期（第44期）の運用状況の予想については、本日付公表の「2024年4月期（第43期）の運用状況の予想の修正及び2024年10月期（第44期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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ください。また、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。

8. 鑑定評価書の概要

(1) アーバンネット四条烏丸ビル

物件の名称	アーバンネット四条烏丸ビル
鑑定評価額	9,960 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023 年 9 月 1 日

項目	内容 (百万円)	概要等	
収益還元法による収益価格	9,960	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による収益価格 [(5)÷(6)]	10,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	615	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
	(b)共益費収入	166	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	781	
	(d)水道光熱費収入	51	過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が 100%である場合の水道光熱費収入を計上
	(e)駐車場・駐輪場収入	13	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上
	(f)その他収入	20	クレジット売上、設備賃料収入等をその他収入として計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	865	
	(g)空室等損失	40	中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
	(h)貸倒損失	-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要と判断
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	825	
運営費用	(i)維持管理費	136	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
	(j)水道光熱費	97	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
	(k)修繕費	15	過年度実績額を参考に、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	23	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	(m)テナント募集費用等	6	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
	(n)公租公課	150	関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上
	(o)損害保険料	2	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	33	システム使用料等をその他費用として計上
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	464		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	361		
	(q)一時金の運用益	5	中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
	(r)資本的支出	36	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	330		
[6]還元利回り	3.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定	
DCF 法による収益価格	9,920		
割引率	3.1%		
最終還元利回り	3.4%		
積算価格	10,100		
土地比率	86.6%		
建物比率	13.4%		

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、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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うえで、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。

(2) アーバンネット伏見ビル

物件の名称	アーバンネット伏見ビル
鑑定評価額	9,560 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年9月1日

項目	内容 (百万円)	概要等	
収益還元法による収益価格	9,560	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による収益価格 [(5)÷(6)]	9,640		
運営収益	(a)貸室賃料収入	422	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
	(b)共益費収入	133	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	556	
	(d)水道光熱費収入	49	過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上
	(e)駐車場・駐輪場収入	26	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上
	(f)その他収入	1	携帯電話の基地局設備の設置料等をその他収入として計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	633	
	(g)空室等損失	38	中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
	(h)貸倒損失	-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要と判断
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	595	
運営費用	(i)維持管理費	63	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
	(j)水道光熱費	56	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
	(k)修繕費	20	過年度実績額を参考に、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	13	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	(m)テナント募集費用等	3	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
	(n)公租公課	64	関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上
	(o)損害保険料	2	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	-	その他費用として計上すべき特段の費用はない
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	224		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	371		
(q)一時金の運用益	4	中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定	
(r)資本的支出	47	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	327		
[6]還元利回り	3.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定	
DCF法による収益価格	9,480		
割引率	3.2%		
最終還元利回り	3.5%		
積算価格	10,200		
土地比率	81.8%		
建物比率	18.2%		

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

以上

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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うえで、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。

【添付資料】

参考資料 1 取得予定資産写真及び位置図

参考資料 2 本取得後のポートフォリオ一覧

※本投資法人のホームページアドレス <https://nud-reit.co.jp/>

【参考資料 1】取得予定資産写真及び位置図

(1)アーバンネット四条烏丸ビル

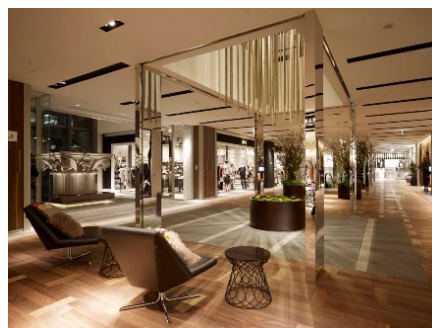
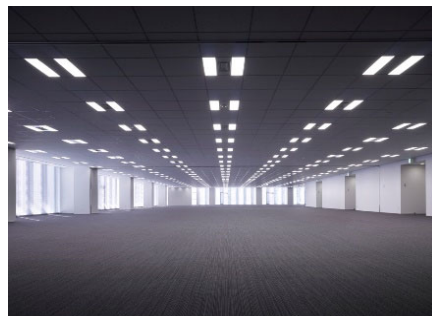
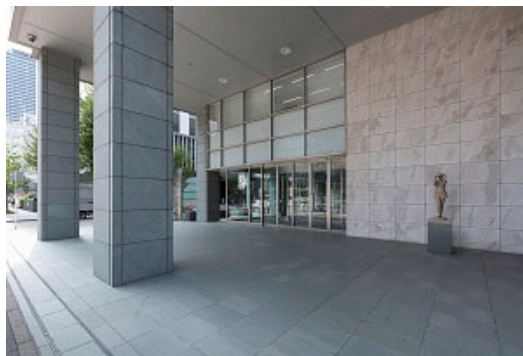


写真:フォワードストローク



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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うえで、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。

(2)アーバンネット伏見ビル



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。

【参考資料2】本取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得(予定)価格 (百万円) (注)	投資比率
オフィス	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	2002.09.11	6,341	2.2%
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.09.11	7,045	2.4%
		A03	プレミア道玄坂ビル	2002.09.10	1,727	0.6%
		A04	KN渋谷3	2002.09.11	5,348	1.8%
		A05	高田馬場センタービル	2002.09.11	5,118	1.8%
		A10	アーバンネット三田ビル	2011.11.18	10,300	3.6%
		A11	アーバンネット麻布ビル	2011.11.18	5,000	1.7%
		A15	グランパーク	2013.11.08	11,490	4.0%
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2020.06.12	4,680	1.6%
		A18	品川シーズンテラス	2020.12.21 2021.03.30	18,687	6.5%
		A19	東京オペラシティビル	2021.11.02	22,000	7.6%
		A20	アーバンネット内幸町ビル	2022.03.28	5,640	1.9%
	東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミア東陽町ビル	2007.05.18	4,310	1.5%
		B03	上野THビル	2008.03.27	4,380	1.5%
		B04	五反田NTビル	2008.03.27	4,100	1.4%
		B05	上野トーセイビル	2011.11.18	5,900	2.0%
		B06	アーバンネット池袋ビル	2015.01.22	13,600	4.7%
		B07	アーバンネット大森ビル	2015.01.22	4,800	1.7%
		B09	アーバンネット五反田NNビル	2019.04.05	5,250	1.8%
		B10	アーバンネット中野ビル	2023.03.14	6,400	2.2%
	東京 周辺都市	C01	プレミア横浜西口ビル	2002.09.11	3,558	1.2%
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟	2002.09.11	6,556	2.3%
	地方 主要都市	G02	NTTクレド岡山ビル	2015.05.15	3,600	1.2%
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.02.19	1,628	0.6%
		G04	アーバンネット静岡ビル	2016.02.19	1,119	0.4%
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	2016.12.20	4,600	1.6%
		G06	アーバンネット四条烏丸ビル	2023.11.08 (予定)	9,700	3.3%
	G07	アーバンネット伏見ビル	2023.11.08 (予定)	8,750	3.0%	
小計		28 物件			191,627	66.2%
レジデンス	都心5区	D01	パークアクセス四谷ステージ	2002.09.11	5,208	1.8%
		D02	パークアクセス明治神宮前	2002.09.11	2,604	0.9%
		D04	キャビンアリーナ赤坂	2003.04.04	1,330	0.5%
		D05	キャビンアリーナ南青山	2003.09.01	1,070	0.4%
		D08	六本木グリーンテラス	2003.11.18	4,678	1.6%
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2003.11.18	2,181	0.8%
		D11	ラング・タワー京橋	2003.12.22	927	0.3%
		D12	プレミアステージ三田慶大前	2004.11.30	1,580	0.5%
		D13	プレミアロッソ	2005.01.14	1,662	0.6%
		D14	プレミアブラン代々木公園	2005.07.15	2,330	0.8%
		D15	プレミアステージ内神田	2005.09.20	1,723	0.6%
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2005.07.21	1,460	0.5%
		D17	Walk赤坂	2005.06.01	2,043	0.7%
		D18	プレミアステージ芝公園	2006.10.13	1,585	0.5%
		D19	MEW	2006.07.31	1,556	0.5%
		D20	芝浦アイランド エアタワー	2007.12.03	7,590	2.6%
		D21	ストーリー赤坂	2008.05.22	3,930	1.4%
		D22	ルネ新宿御苑タワー	2008.05.22	6,500	2.2%
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	2010.12.09	5,500	1.9%
		D24	クエストコート原宿	2011.11.18	4,500	1.6%
D25	アーバンコート市ヶ谷	2013.11.08	1,385	0.5%		
D26	プレミアステージ麻布十番	2018.03.01	1,420	0.5%		
D27	プレミアステージ笹塚	2018.03.01	1,080	0.4%		

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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うえで、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。

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得（予定）価格 （百万円） （注）	投資比率
レジデンス	東京23区 （都心5区を 除く）	E01	プレミアステージ大崎	2003.11.18	1,072	0.4%
		E02	プレミアガーデン本郷	2004.04.01	975	0.3%
		E03	プレミアグランデ馬込	2005.06.01	1,560	0.5%
		E04	プレミアノツェ祐天寺	2006.03.28	1,525	0.5%
		E05	プレミアステージ湯島	2006.09.01	1,803	0.6%
		E06	プレミアステージ駒込	2007.02.09	1,830	0.6%
		E07	プレミアステージ大塚	2007.06.18	1,310	0.5%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	2007.11.30	2,640	0.9%
		E09	プレミアステージ両国	2008.06.30	1,496	0.5%
		小計		32 物件		78,054
その他		Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券（秋葉原UDX）	2010.12.08	19,940	6.9%
				2013.11.08		
	小計		1 物件		19,940	6.9%
	合計		61 物件		289,622	100.0%

（注） 「取得（予定）価格」は、当該資産の取得に要した諸費用を含まない税抜売買価格を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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席出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようにお願いいたします。