

日本都市ファンド投資法人

2025年8月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名

日本都市ファンド投資法人（コード番号 8953）

代表者名 執行役員

西田 雅彦

URL：<https://www.jmf-reit.com/>

資産運用会社名

株式会社KJRマネジメント

代表者名 代表取締役社長

荒木 慶太

問合せ先 キャピタルマーケット部エグゼクティブディレクター

北岡 忠輝
TEL：03-5293-7081

国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得並びに貸借に関するお知らせ

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、国内不動産及び国内不動産信託受益権（以下、個別に又は総称して「本物件」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、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件名称 (用途)	所在地	取得先	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	含み益 ^(注1) (百万円) (含み益率)	NOI 利回り ^(注2)	償却後 NOI 利回り ^(注2)	取得予定日 ^(注3)
富士ソフト 汐留ビル (オフィス)	東京都 港区	富士 ソフト 株式会社	25,060	31,200	6,140 (+24.5%)	3.8%	3.2%	2025年 9月3日
富士ソフト汐留 ANNEXビル (オフィス)	東京都 港区		3,280	4,460	1,180 (+36.0%)	4.1%	3.7%	
富士ソフト 本社ビル (オフィス)	神奈川県 横浜市		17,780	23,000	5,220 (+29.4%)	5.0%	4.6%	
富士ソフト 新名古屋ビル (オフィス)	愛知県 名古屋市		7,100	10,400	3,300 (+46.5%)	5.4%	4.5%	
富士ソフト 新福岡ビル (オフィス)	福岡県 福岡市		5,690	7,440	1,750 (+30.8%)	5.2%	4.0%	
富士ソフト 大宮ビル ^(注4) (オフィス)	埼玉県 さいたま市		2,000	2,840	840 (+42.0%)	6.5%	6.2%	
富士ソフト 名古屋ビル ^(注5) (オフィス)	愛知県 名古屋市		1,680	2,710	1,030 (+61.3%)	7.2%	6.8%	

日本都市ファンド投資法人

富士ソフト 門前仲町ビル (オフィス)	東京都 江東区	富士 ソフト 株式会社	1,560	2,500	940 (+60.3%)	4.3%	4.0%	2025年 9月3日
富士ソフト 厚木ビル (オフィス)	神奈川県 厚木市		320	405	85 (+26.6%)	7.8%	6.9%	
富士ソフト 大船ビル(底地) (オフィス)	神奈川県 鎌倉市		300	358	58 (+19.3%)	4.0%	4.0%	
富士ソフト 我孫子ビル(底地) (オフィス)	千葉県我 孫子市		200	294	94 (+47.0%)	5.5%	5.5%	
サイバーコム 横浜本社ビル (オフィス)	神奈川県 横浜市	サイバー コム 株式会社	3,140	3,860	720 (+22.9%)	5.3%	4.9%	
サイバーコム 東神奈川ビル ^(注6) (オフィス)	神奈川県 横浜市		500	546	46 (+9.2%)	5.8%	5.2%	
合計／平均 ^(注7)			68,653	90,072	21,419 (+31.2%)	4.7%	4.1%	—

(注1) 「含み益」は、鑑定評価額と取得予定価格の差額を単位未満の金額については切り捨てて記載しています。含み益率は含み益を取得予定価格で除して算出しています。

(注2) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」の計算式については、後記「【ご参考】本物件の収支見込」をご参照ください。

(注3) 「取得予定日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定日を記載しています。なお、かかる取得予定日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

(注4) 「富士ソフト大宮ビル」は、現在呼称されている施設名称です。本投資法人の取得後、「JMFビル大宮01」へ変更される予定です。

(注5) 「富士ソフト名古屋ビル」は、現在呼称されている施設名称です。本投資法人の取得後、「JMFビル名古屋錦01」へ変更される予定です。

(注6) 「サイバーコム東神奈川ビル」は、現在呼称されている施設名称です。本投資法人の取得後、「富士ソフト東神奈川ビル」へ変更される予定です。

(注7) 上記の表に記載されていない取得予定資産が1物件ありますが、取得価格が5,000万円未満のため記載を省略しています。なお、ポートフォリオ合計又は平均の金額・数値については当該取得予定資産を含めた記載としています。

2. 取得の理由

取得ハイライト

- ✓ 本投資法人として初の KKR と協働した CRE カーブアウト取引を通じ、富士ソフトグループの保有するオフィス 14 物件をセールアンドリースバック取引により取得
- ✓ オフィスマーケット賃料の変動率に連動した賃料改定条項の導入により、アップサイドポテンシャルを確保

本取得にかかる各指標 (注1)

平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り	平均含み益率	賃料ギャップ	平均築年数
4.7 %	4.1 %	+31.2 %	-15.1 %	10.5 年

本投資法人は、トータルリターン（DPU 及び NAV）の向上を目指し、「内部成長」及び「売却益還元」をドライバーにした成長サイクルの拡大を図っています。

本件は、本投資法人として初の KKR との協働による CRE カーブアウト取引であり、富士ソフト株式会社及びサイバーコム株式会社（以下、総称して「富士ソフトグループ」といいます。）が所有するオフィス計 14 物件（底地を含みます。）をセールアンドリースバック取引により取得するものです。

本投資法人は、本取得にあたり、富士ソフトグループとの間で新たな賃貸借契約を締結します。取得対象の 14 物件中 12 物件における契約 (注2) において、オフィスマーケット賃料の変動率（底地の場合は前面道路の路線価の変動率）に連動して賃料が改定される条項を付与しており、CPI 連動以上の上昇が見込まれるオフィス賃貸マーケットにより、インフレを超えるアップサイドポテンシャルが期待できると考えています。また、改定後の賃料は、当初設定賃料を下回らないとする賃料フロアを設定しており、オフィスマーケット賃料が低下した場合におけるダウンサイドリスクを排除しています。

一般的な売買取引においては、売主と賃借人との間で締結された既存の賃貸借契約を引き継ぐことが殆どである一方、時流に沿った内容を契約に導入することができる点が CRE カーブアウト取引の最大の特徴であり、本取引により、今後の更なる内部成長機会を確保し収益性の最大化を図ってまいります。

なお、本件における主要テナントは富士ソフトグループとなりますが、底地を除くいずれの物件においてもマルチテナントオフィスとして運用することが可能な汎用性のある建物となっています。一部特殊仕様の区画を有する物件については、退去時に賃借人の費用負担において通常のオフィス仕様に原状回復を行うこととなっており、万が一現テナントが退去した場合にも、本投資法人の運用力を活かし一般的なオフィスビルとしての運用が可能です。

また、本取得はコロナ禍でオフィス賃貸・売買マーケットが軟調な環境であった時期からオフィス市場の将来的な回復を見越し、検討・提案を開始しました。そのため、当時の売買価格を基に売主と諸条件を協議してきた結果、含み益率+30%超を有する水準での物件取得が可能となります。

なお、本物件の取得資金については、公表済みの物件譲渡により獲得した売却資金及び本日付けで公表した新規借入を活用します。

本投資法人は、今後も各施策を通して、更なるトータルリターン（DPU 及び NAV）の向上に寄与してまいります。

本日付で公表した「本日のプレスリリースに関する補足説明資料」もご参照ください。

(注1) 「1.取得の概要」に記載の通り、表中の 13 物件に加えもう 1 物件を取得する予定であるため、各数値については 14 物件にかかる数値を記載しています。

(注2) 富士ソフト名古屋ビル及びサイバーコム横浜本社ビルは除きます。

3. 取得資産の内容

本取得の物件について、以下の点を評価し取得の判断にいたしました。

<富士ソフト汐留ビル>

立地

- 本物件は、都営地下鉄大江戸線、ゆりかもめ「汐留」駅から徒歩約5分と交通利便性に優れる。
- 汐留は、虎ノ門・霞ヶ関の官庁街や銀座に隣接し、丸の内・大手町等の都内主要ビジネスエリアへのアクセスにもすぐれ、良質なビジネスゾーンが形成されている。また、本物件が所在する「イタリア街」と呼ばれる地区は、イタリアの街をイメージとした街づくりがなされ、意匠を凝らした外観の建物が建ち並ぶ、特徴的な街並みを有している。

物件スペック

- 本物件は、2024年2月に竣工した、地下1階・地上9階建て、延床面積が約5,850坪、基準階面積が約521坪の築浅オフィスビル。
- 免震構造を採用し、天井高2,750mm、OAフロア、個別空調等、十分なスペックを有している。
- 1階が食堂、2階～9階が事務所として利用されている。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図 (イメージ)

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/ePX76KD5JsQYe2HV7>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト汐留ビル		
所在地	東京都港区東新橋二丁目15番1号		
特定資産の種類	不動産		
信託受託者	-		
信託期間	-		
土地			
面積	2,545.13 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	700%/80%	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
延床面積	19,341.09 m ²	種類	事務所・駐車場・店舗
建築時期	2024年2月29日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所		
施工者	株式会社竹中工務店 東京本店		
建築確認機関	日本E R I 株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率0.8% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格	25,060 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	31,200 百万円(価格時点:2025年8月1日)		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容(2025年9月3日時点(予定))			
テナント数	3		
総賃料収入(年間)	非開示(注)		
敷金・保証金	非開示(注)		
総賃貸面積	12,648.34 m ²	稼働率(面積ベース)	99.2%
総賃貸可能面積	12,755.49 m ²		
主要テナント(富士ソフト株式会社)との賃貸借契約内容			
契約期間	2025年9月1日から2035年8月31日まで		
契約種類	定期建物賃貸借契約書		
賃料改定	一部区画を除き、本契約開始日から3年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の3年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日(「賃料改定日」)において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数(「賃料指数」)を参考とする方法を前提に、賃貸人及び賃借人協議の上で賃料改定日の6ヶ月前までに合意し、改定するものとされています。ただし、賃料指数が何らかの事由により入手できない場合等については、賃貸人及び賃借人が相互に妥当と認めるその他の指標をもとに、誠実に協議することとし、また、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中途解約	賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。賃借人が賃貸借期間満了前に本契約を解約しようとするときは、賃貸人と協議を行い、賃貸人の書面による承諾を得たうえで、解約日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間に係る賃料相当額を違約金として賃貸人に支払わなければならないとされています。		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、富士ソフト汐留 ANNEX ビルとともに一団地認定の総合設計制度の適用を受けており、富士ソフト汐留 ANNEX ビルと一体で建蔽率・容積率が算出されています。 本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。 本土地において、砒素及びフッ素の基準超過が確認され、形質変更時要届出区域に指定されています。なお、大和不動産鑑定株式会社より、対象地は大部分が被覆されており、地下水の飲用もないため、健康被害リスクや生活環境保全上の支障 		

	<p>等の懸念は少ないと考えられる旨の見解を得ています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、やむを得ない理由による場合であり、かつ、東京都との間で協議を行い、東京都の承諾を得た場合を除き、本土地の所有権を第三者に移転し、又は第三者のために権利を設定してはならないものとされています。 ・建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。
--	--

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・本物件については、一部に関してパススルー型マスターリース契約の締結を予定しています。
- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、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います。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数（マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等を含む、以下同義）の合計数を記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率（面積ベース）」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト汐留 ANNEX ビル>

立地

- 本物件は、都営地下鉄大江戸線、ゆりかもめ「汐留」駅から徒歩約5分と交通利便性に優れる。
- 汐留は、虎ノ門・霞ヶ関の官庁街や銀座に隣接し、丸の内・大手町等の都内主要ビジネスエリアへのアクセスにもすぐれ、良質なビジネスゾーンが形成されている。また、本物件が所在する「イタリア街」と呼ばれる地区は、イタリアの街をイメージとした街づくりがなされ、意匠を凝らした外観の建物が建ち並ぶ、特徴的な街並みを有している。

物件スペック

- 本物件は、2022年3月に竣工した、地上9階建て、延床面積が約1,054坪、基準階面積が約87坪の築浅オフィスビル。
- 制震構造を採用し、天井高2,600mm、OAフロア、個別空調等、十分なスペックを有している。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/gTtHa8YEXANEuTnA7>

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称	富士ソフト汐留 ANNEX ビル		
所 在 地	東京都港区東新橋 2 丁目 16 番 2 号		
特 定 資 産 の 種 類	不動産		
信 託 受 託 者	-		
信 託 期 間	-		
土 地			
面 積	476.20 m ²	用 途 地 域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	700%/80%	所有・それ以外の別	所有権
建 物			
構 造 と 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
延 床 面 積	3,487.46 m ²	種 類	事務所・店舗
建 築 時 期	2022 年 3 月 31 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所		
施 工 者	株式会社竹中工務店 東京本店		
建 築 確 認 機 関	日本 E R I 株式会社		
耐 震 性 に 関 する 事 項	予想最大損失率3.7% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取 得 価 格	3,280 百万円		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	4,460 百万円 (価格時点: 2025 年 8 月 1 日)		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テ ナ ント の 内 容 (2025 年 9 月 3 日時点 (予定))			
テ ナ ント 数	1		
総 賃 料 収 入 (年 間)	非開示 ^(注)		
敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^(注)		
総 賃 貸 面 積	2,298.73 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総 賃 貸 可 能 面 積	2,298.73 m ²		
契 約 期 間	2025 年 9 月 1 日から 2035 年 8 月 31 日まで		
契 約 種 類	定期建物賃貸借契約書		
賃 料 改 定	一部区画を除き、本契約開始日から 3 年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の 3 年後の応当日を初回とし、以後 3 年毎の応当日(「賃料改定日」)において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数(「賃料指数」)を参考とする方法を前提に、賃貸人及び賃借人協議の上で賃料改定日の 6 ヶ月前までに合意し、改定するものとされています。ただし、賃料指数が何らかの事由により入手できない場合等については、賃貸人及び賃借人が相互に妥当と認めるその他の指標をもとに、誠実に協議することとし、また、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中 途 解 約	賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 賃借人が賃貸借期間満了前に本契約を解約しようとするときは、賃貸人と協議を行い、賃貸人の書面による承諾を得たうえで、解約日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間に係る賃料相当額を違約金として賃貸人に支払わなければならないとされています。		
担 保 設 定 の 有 無	特になし		
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、富士ソフト汐留ビルとともに一団地認定の総合設計制度の適用を受けており、富士ソフト汐留ビルと一体で建蔽率・容積率が算出されています。 ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。 ・本土地において、砒素及びフッ素の基準超過が確認され、形質変更時要届出区域に指定されています。なお、大和不動産鑑定株式会社より、対象地は大部分が被覆されており、地下水の飲用もないため、健康被害リスクや生活環境保全上の支障等の懸念は少ないと考えられる旨の見解を得ています。 ・本投資法人は、やむを得ない理由による場合であり、かつ、東京都との間で協議を行い、東京都の承諾を得た場合を除き、本土地の所有権を第三者に移転し、又は第 		

	三者のために権利を設定してはならないものとされています。
--	------------------------------

- (注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。
- ・本物件については、一部に関してパススルー型マスターリース契約の締結を予定しています。
 - ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
 - ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
 - ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
 - ・「用途地域」については、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います。
 - ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。(マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等を含む、以下同義)
 - ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率(面積ベース)」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト本社ビル>

立地

- 本物件は、JR 京浜東北・根岸線「桜木町」駅から徒歩約1分の好立地に所在。JR線に加え、横浜市営地下鉄ブルーライン等の複数路線の利用が可能であり、交通利便性が高い。
- 本物件が所在する「みなとみらいエリア」は、近年再開発事業が進んでおり、住商の賑わいのあるまちづくりが進められている。オフィスにおいても、東京本社を維持しながら本社機能の一部を移すケースや神奈川県下の自社ビルから移転するケースも見られ、多様なニーズが期待できる。

物件スペック

- 本物件は、地下2階地上21階建てで、延床面積が約8,116坪、基準階面積が約263坪のオフィスビル。
- 天井高2,700mm、OAフロア、フロアごとの空調等、十分なスペックを有している。
- 1階～2階が店舗、3階～21階が事務所として利用されている。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図 (イメージ)

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/cFJWdv5ihT87vVeS8>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト本社ビル		
所在地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目 100 番 1		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信託期間	2025年9月3日から2045年8月31日（予定）		
土地			
面積	2,828.77 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	800％／80％	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建		
延床面積	26,829.91 m ²	種類	事務所・店舗
建築時期	2004年2月27日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	エヌ・ティ・ティファシリティーズ・三菱地所設計 共同企業体		
施工者	鹿島建設株式会社 横浜支店		
建築確認機関	財団法人日本建築センター		
耐震性に関する事項	予想最大損失率1.2％ (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格	17,780 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	23,000 百万円(価格時点:2025年8月1日)		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容(2025年9月3日時点(予定))			
テナント数	5		
総賃料収入(年間)	非開示(注)		
敷金・保証金	非開示(注)		
総賃貸面積	16,365.56 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	16,365.56 m ²		
主要テナント(富士ソフト株式会社)との賃貸借契約内容			
契約期間	2025年9月1日から2035年8月31日まで		
契約種類	定期建物賃貸借契約書		
賃料改定	本契約開始日から3年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の3年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日(「賃料改定日」)において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数(「賃料指数」)を参考とする方法を前提に、賃貸人及び賃借人協議の上で賃料改定日の6ヶ月前までに合意し、改定するものとされています。ただし、賃料指数が何らかの事由により入手できない場合等については、賃貸人及び賃借人が相互に妥当と認めるその他の指標をもとに、誠実に協議することとし、また、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中途解約	賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 賃借人が賃貸借期間満了前に本契約を解約しようとするときは、賃貸人と協議を行い、賃貸人の書面による承諾を得たうえで、解約日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間に係る賃料相当額を違約金として賃貸人に支払わなければならないとされています。		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の容積率は本来800%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより、総合設計制度が適用され、割増後容積率は958.62%となっています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります。 ・建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。 		

- (注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。
- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
 - ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
 - ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

- ・「用途地域」については、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います。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率（面積ベース）」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト新名古屋ビル>

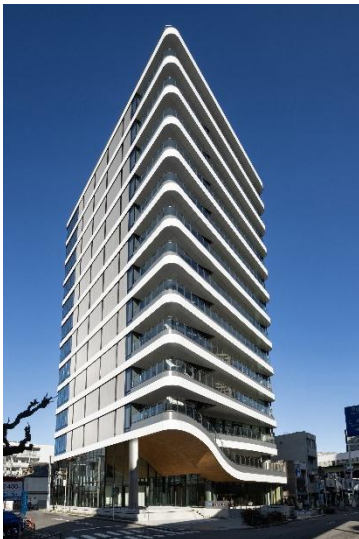
立地

- 本物件は、ターミナル駅である「名古屋」駅から徒歩7分に立地。名古屋駅は、JR 東海道・山陽新幹線、JR 在来線、名古屋鉄道、近畿日本鉄道、名古屋市営地下鉄、名古屋臨海高速鉄道等の複数路線が乗り入れる名古屋の玄関口であり、交通利便性に優れる。
- 本物件の所在する名駅エリアは、2000年以降ハイグレードビルが複数竣工する等、ビジネスエリアとしての色彩を一層強めており、総合駅であることの優位性を活かし、東海エリアをリードする業務集積地として確立した地位を築いている。

物件スペック

- 本物件は、2023年1月に竣工した、地下1階・地上14階建て、延床面積が約2,576坪、基準階面積が約145坪の築浅オフィスビル。
- 免震構造を採用し、天井高2,700mm、個別空調等、オフィスビルとして一定の水準を満たしたスペックを有している。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/h7ceaTybPgFZzuHG9>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト新名古屋ビル		
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目21番10号		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信託期間	2025年9月3日から2045年8月31日（予定）		
土地			
面積	989.71 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	1000％／80％	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付14階建		
延床面積	8,518.64 m ²	種類	事務所・店舗・駐車場
建築時期	2023年1月11日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社大林組名古屋支店一級建築士事務所		
施工者	株式会社大林組名古屋支店		
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率0.3% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格	7,100百万円		
鑑定評価額(価格時点)	10,400百万円(価格時点:2025年8月1日)		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容(2025年9月3日時点(予定))			
テナント数	1		
総賃料収入(年間)	非開示(注)		
敷金・保証金	非開示(注)		
総賃貸面積	5,735.46 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	5,735.46 m ²		
契約期間	2025年9月1日から2035年8月31日まで		
契約種類	定期建物賃貸借契約書		
賃料改定	本契約開始日から3年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の3年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日(「賃料改定日」)において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数(「賃料指数」)を参考とする方法を前提に、賃貸人及び借借人協議の上で賃料改定日の6ヶ月前までに合意し、改定するものとされています。ただし、賃料指数が何らかの事由により入手できない場合等については、賃貸人及び借借人が相互に妥当と認めるその他の指標をもとに、誠実に協議することとし、また、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中途解約	賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。賃借人が賃貸借期間満了前に本契約を解約しようとするときは、賃貸人と協議を行い、賃貸人の書面による承諾を得たうえで、解約日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間に係る賃料相当額を違約金として賃貸人に支払わなければならないとされています。		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地と一部の隣接地について、境界確認ができていません。 ・建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。 		

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、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います。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率(面積ベース)」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト新福岡ビル>

立地

- 本物件は、ターミナル駅である「博多」駅から徒歩約7分の場所に所在。博多駅は、JR 山陽新幹線・九州新幹線、JR 在来線、福岡市営地下鉄等の複数路線が乗り入れており、交通利便性に優れる。
- 本物件が所在する博多駅東エリアは、福岡合同庁舎や中小規模のオフィスビルが集積している。地下鉄空港線を利用して天神地区や福岡空港へのアクセスに優れ、再開発が活発化しているエリア。

物件スペック

- 本物件は、2024年6月に竣工した、地上9階建て、延床面積が約2,539坪、基準階面積が約223坪の築浅オフィスビル。2方向の道路に接した角地に存し、視認性が高く、築年の経過したビルが多いエリアにおいて希少性が高い。
- 天井高2,750mm、OAフロア、個別空調等、オフィスビルとして一定の水準を満たしたスペックを有している。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/9Uadq59jGUtpK9QT8>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト新福岡ビル		
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目3番7号		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信託期間	2025年9月3日から2045年8月31日（予定）		
土地			
面積	1,654.36 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	400％／80％	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨造陸屋根9階建		
延床面積	8,394.40 m ²	種類	事務所
建築時期	2024年6月28日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	西松建設株式会社 一級建築士事務所		
施工者	西松建設株式会社 九州支社		
建築確認機関	日本E R I株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率0.2% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価（詳細）報告書に基づく)		
取得価格	5,690 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	7,440 百万円（価格時点：2025年8月1日）		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容（2025年9月3日時点（予定））			
テナント数	1		
総賃料収入（年間）	非開示 ^(注)		
敷金・保証金	非開示 ^(注)		
総賃貸面積	5,987.82 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	5,987.82 m ²		
契約期間	2025年9月1日から2035年8月31日まで		
契約種類	定期建物賃貸借契約書		
賃料改定	本契約開始日から3年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の3年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数（「賃料指数」）を参考とする方法を前提に、賃貸人及び借借人協議の上で賃料改定日の6ヶ月前までに合意し、改定するものとされています。ただし、賃料指数が何らかの事由により入手できない場合等については、賃貸人及び借借人が相互に妥当と認めるその他の指標をもとに、誠実に協議することとし、また、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中途解約	借借人は、賃貸借期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。借借人が賃貸借期間満了前に本契約を解約しようとするときは、賃貸人と協議を行い、賃貸人の書面による承諾を得たうえで、解約日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間に係る賃料相当額を違約金として賃貸人に支払わなければならないとされています。		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	本土地の容積率は本来400%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより、総合設計制度が適用され、割増後容積率は465.86%となっています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります		

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。

・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

・「用途地域」については、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います。

・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。

・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率(面積ベース)」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト大宮ビル>

立地

- 本物件は、埼玉県のターミナル駅である「大宮」駅から徒歩約3分の場所に所在。大宮駅は、東北新幹線、上越・北陸新幹線、JR在来線、東武鉄道、埼玉新都市交通等の複数路線が乗り入れており、交通利便性に優れる。
- 本物件が所在する東口エリアは、県内最大の繁华性を有する商業地が形成されているほか、旧来より数多くのオフィスビル等が集積している。2022年には大型複合施設がオープンし、今後も大型開発を控えている。
- 大宮の空室率は低位に推移し賃料単価は上昇しており、好調なオフィス賃貸マーケットを形成。

物件スペック

- 本物件は、地下1階・地上9階建て、延床面積が約1,057坪、基準階面積が約96坪のオフィスビル。
- 天井高2,600mm、個別空調等、一定のスペックを有している。
- また、築30年以上が経過しているものの、修繕工事等が適宜実施されており、良好に維持管理されている。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/ACjyvtJ6hUTkvRdo7>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト大宮ビル		
所在地	埼玉県さいたま市大宮区仲町二丁目26番1		
特定資産の種類	不動産		
信託受託者	-		
信託期間	-		
土地			
面積	710.41 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	600%・400%/80%	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
延床面積	3,497.20 m ²	種類	事務所・居宅・駐車場
建築時期	1992年3月5日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	高橋設計株式会社		
施工者	株式会社大林組 東京本社		
建築確認機関	大宮市建築主事		
耐震性に関する事項	予想最大損失率11.4% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格	2,000百万円		
鑑定評価額(価格時点)	2,840百万円(価格時点:2025年8月1日)		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容(2025年9月3日時点(予定))			
テナント数	5		
総賃料収入(年間)	非開示 ^(注)		
敷金・保証金	非開示 ^(注)		
総賃貸面積	2,489.22 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	2,489.22 m ²		
主要テナント(富士ソフト株式会社)との賃貸借契約内容			
契約期間	2025年9月1日から2035年8月31日まで		
契約種類	定期建物賃貸借契約書		
賃料改定	一部区画を除き、本契約開始日から5年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の5年後及び8年後の応当日(「賃料改定日」)において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数(「賃料指数」)を参考とする方法を前提に、賃貸人及び賃借人協議の上で賃料改定日の6ヶ月前までに合意し、改定するものとされています。ただし、賃料指数が何らかの事由により入手できない場合等については、賃貸人及び賃借人が相互に妥当と認めるその他の指標をもとに、誠実に協議することとし、また、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中途解約	本契約開始日から1年6ヶ月経過時までに、賃借人の書面による通知により、本契約開始日から2年後の応当日の前日付で賃借人は解約することができるものとされています。		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	・本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。 ・建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。		

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、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います。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率(面積ベース)」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト名古屋ビル>

立地

- 本物件は、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約4分と交通利便性に優れる。名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線「丸の内」駅からも徒歩圏内であり、2駅3路線の利用が可能。
- 本物件が所在する伏見エリアは、地下鉄駅との接近性が非常に良好であり、中心ビジネスエリアである名駅・栄の両地区への接近性も優れている。近年、設備水準の高い事務所が集積しつつあることから、オフィス適地としての選考性が相対的に高い地域となっている。

物件スペック

- 本物件は、地上9階建て、延床面積が約1,293坪、基準階面積が約116坪のオフィスビル。
- 天井高2,500mm、個別空調等、一定のスペックを有している。
- 一部の空室区画については、好調な名古屋エリアのオフィス賃貸マーケットを捉え早期のリースアップを目指す。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/KS2Z3JBGDyoz8bqq8>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト名古屋ビル		
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番26号		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信託期間	2025年9月3日から2045年8月31日（予定）		
土地			
面積	699.50 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	700％／80％	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺9階建		
延床面積	4,276.27 m ²	種類	事務所、駐車場
建築時期	1999年3月19日	所有・それ以外の別	区分所有権（注1）
設計者	鹿島建設株式会社名古屋支店		
施工者	鹿島建設株式会社名古屋支店		
建築確認機関	名古屋市長官庁建築課		
耐震性に関する事項	予想最大損失率14.8% （株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価（詳細）報告書に基づく）		
取得価格	1,680百万円		
鑑定評価額（価格時点）	2,710百万円（価格時点：2025年8月1日）		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容（2025年9月3日時点（予定））			
テナント数	2		
総賃料収入（年間）	非開示（注2）		
敷金・保証金	非開示（注2）		
総賃貸面積	1,474.47 m ²	稼働率（面積ベース）	48.9%
総賃貸可能面積	3,014.51 m ²		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。		

（注1）本物件は区分所有建物となっておりますが、専有部分のすべてを売主が所有しており、他に区分所有者は存在しません。

（注2）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、本物件に係る建物の延床面積については、専有部分の全てを信託財産とする不動産信託受益権を取得する予定であるため、一棟の建物の面積を記載しています。
- ・「用途地域」については、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います。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率（面積ベース）」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト門前仲町ビル>

立地

- 本物件は、東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩約7分の場所に所在。2路線の利用が可能であり、交通利便性が高い。
- 門前仲町エリアは、江東区の南西部に位置し、JR線等「東京」駅まで約9分と、都心部へのアクセスに優れていながら賃料に割安感があることから、比較的安定したオフィス需要を有する。

物件スペック

- 本物件は、地上6階建て、延床面積が約1,356坪、基準階面積が約287坪のオフィスビル。
- 免震構造を採用し、天井高2,550mm、個別空調を完備し事務所として一定の設備水準を満たしている。

汎用性

- 門前仲町駅周辺は商業施設や商店街、事務所、集合住宅が所在し、本物件は住宅適地に立地するため、仮に賃借人が退去した場合にもマンション用地として売却しキャピタルリターンを追求可能。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/E9xVtoA4nkv6M9pr5>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト門前仲町ビル		
所在地	東京都江東区福住一丁目8番7号		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信託期間	2025年9月3日から2045年8月31日（予定）		
土地			
面積	1,547.72 m ²	用途地域	準工業地域
指定容積率／建ぺい率	300％／60％	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 別棟：鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶぎ平家建		
延床面積	4,485.45 m ² （別棟を含む。）	種類	本棟：事務所 別棟：機械室
建築時期	本棟：1991年4月29日 別棟：2003年12月4日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	本棟：株式会社日建設計 別棟：株式会社徳祥一級建築士事務所		
施工者	本棟：戸田建設株式会社 別棟：日本電算設備株式会社		
建築確認機関	江東区建築主事		
耐震性に関する事項	予想最大損失率4.0% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価（詳細）報告書に基づく）		
取得価格	1,560百万円		
鑑定評価額（価格時点）	2,500百万円（価格時点：2025年8月1日）		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容（2025年9月3日時点（予定））			
テナント数	1		
総賃料収入（年間）	非開示 ^(注)		
敷金・保証金	非開示 ^(注)		
総賃貸面積	4,485.45 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	4,485.45 m ²		
契約期間	2025年9月1日から2035年8月31日まで		
契約種類	定期建物賃貸借契約書		
賃料改定	本契約開始日から3年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の3年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数（「賃料指数」）を参考とする方法を前提に、賃貸人及び賃借人協議の上で賃料改定日の6ヶ月前までに合意し、改定するものとされています。ただし、賃料指数が何らかの事由により入手できない場合等については、賃貸人及び賃借人が相互に妥当と認めるその他の指標をもとに、誠実に協議することとし、また、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中途解約	賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 賃借人が賃貸借期間満了前に本契約を解約しようとするときは、賃貸人と協議を行い、賃貸人の書面による承諾を得たうえで、解約日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間に係る賃料相当額を違約金として賃貸人に支払わなければならないとされています。		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。		

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。

- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、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います。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率（面積ベース）」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト厚木ビル>

立地

- 本物件は、小田急電鉄小田原線「本厚木」駅から徒歩約12分の立地。
- 厚木市は、神奈川県中央部の中心都市であり、本厚木駅周辺では市街地再開発事業が実施される等更なる発展が見込まれるエリア。

物件スペック

- 本物件は、地上5階建て、延床面積が約606坪、基準階面積が約121坪のオフィスビル。
- 天井高2,450mm、個別空調、敷地内平置き駐車場等、厚木エリアにおける標準的なオフィスビルのスペックを有している。

汎用性

- 本物件周辺には集合住宅や戸建住宅、店舗等が存し住宅適地に所在するため、仮に賃借人が退去した場合にもマンション用地として売却しキャピタルリターンを追求可能。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/r1VjVTFRHS7xsRvT9>

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称	富士ソフト厚木ビル		
所 在 地	神奈川県厚木市栄町一丁目7番16号		
特 定 資 産 の 種 類	不動産		
信 託 受 託 者	-		
信 託 期 間	-		
土 地			
面 積	982 m ²	用 途 地 域	商業地域、近隣商業地域
指定容積率／建ぺい率	400%・200%/80%	所有・それ以外の別	所有権
建 物			
構 造 と 階 数	鉄骨造陸屋根5階建		
延 床 面 積	2,003.97 m ²	種 類	事務所
建 築 時 期	1996年2月13日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	東鉄工業株式会社一級建築士事務所		
施 工 者	東鉄工業株式会社建築支店		
建 築 確 認 機 関	厚木市建築主事		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想最大損失率14.2% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価(簡易)報告書に基づく)		
取 得 価 格	320 百万円		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	405 百万円 (価格時点: 2025 年 8 月 1 日)		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テ ナ ン ト の 内 容 (2025 年 9 月 3 日 時 点 (予 定))			
テ ナ ン ト 数	1		
総 賃 料 収 入 (年 間)	非開示 ^(注)		
敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^(注)		
総 賃 貸 面 積	2,003.97 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総 賃 貸 可 能 面 積	2,003.97 m ²		
契 約 期 間	2025年9月1日から2035年8月31日まで		
契 約 種 類	定期建物賃貸借契約書		
賃 料 改 定	本契約開始日から3年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の3年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日(「賃料改定日」)において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数(「賃料指数」)を参考とする方法を前提に、賃貸人及び賃借人協議の上で賃料改定日の6ヶ月前までに合意し、改定するものとされています。ただし、賃料指数が何らかの事由により入手できない場合等については、賃貸人及び賃借人が相互に妥当と認めるその他の指標をもとに、誠実に協議することとし、また、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中 途 解 約	賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 賃借人が賃貸借期間満了前に本契約を解約しようとするときは、賃貸人と協議を行い、賃貸人の書面による承諾を得たうえで、解約日の翌日から賃貸借期間満了日までの期間に係る賃料相当額を違約金として賃貸人に支払わなければならないとされています。		
担 保 設 定 の 有 無	特になし		
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。 ・本建物について、構造計算書が本書の日付現在において確認できていませんが、構造計算書が確認できないことにより生じ得る建物の利用及び改修等における制約・制限・不利益等について賃借人は予め了承するものとされています。 		

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、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います。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。

・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率（面積ベース）」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト大船ビル（底地）>

立地

- 本物件は、神奈川県内のターミナル駅である「大船」駅から徒歩約12分の立地。幹線道路沿いに中低層の共同住宅、戸建住宅、事務所ビル等が混在するエリアとなっている。
- 最寄り駅の大船駅は、JR在来線、湘南モノレール等の複数路線が乗り入れており県内及び東京都へのアクセスが良好であるほか、駅周辺には商業施設が充実しており利便性に優れる。

汎用性

- 本物件周辺には戸建住宅や集合住宅等が存し住宅適地に所在するため、仮に賃借人が退去した場合にもマンション用地として売却しキャピタルリターンを追求可能。

■ 写真・地図



（取得対象資産は底地です。）



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/jHFRtCvRsHupussf9>

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称	富士ソフト大船ビル（底地）		
所 在 地	神奈川県鎌倉市岡本二丁目 943 番 3 他		
特 定 資 産 の 種 類	不動産		
信 託 受 託 者	-		
信 託 期 間	-		
土 地			
面 積	917.38 m ²	用 途 地 域	第一種住居地域
指定容積率／建ぺい率	200％／60％	所有・それ以外の別	所有権
建 物			
構 造 と 階 数	-		
延 床 面 積	-	種 類	-
建 築 時 期	-	所有・それ以外の別	-
設 計 者	-		
施 工 者	-		
建 築 確 認 機 関	-		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	-		
取 得 価 格	300 百万円		
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	358 百万円（価格時点：2025 年 8 月 1 日）		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テ ナ ン ト の 内 容 （ 2025 年 9 月 3 日 時 点 （ 予 定 ） ）			
テ ナ ン ト 数	1		
総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	非開示 ^(注)		
敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^(注)		
総 賃 貸 面 積	917.38 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総 賃 貸 可 能 面 積	917.38 m ²		
契 約 期 間	2025 年 9 月 1 日 から 2035 年 8 月 31 日 まで		
契 約 種 類	事業用定期借地権設定契約		
賃 料 改 定	本契約締結日から 3 年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の 3 年後の応当日を初回とし、以後 3 年毎の応当日（「賃料改定日」）において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、改定前賃料に前回の地代改定時の直前に公表された路線価図と賃料改定日の直近路線価図における前面路線価の価格変動率を掛けた算式に基づく方法を前提に、賃貸人及び借借人協議の上で改定するものとされています。なお、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中 途 解 約	賃貸人又は借借人は、本契約期間内に本契約の解約申入れをしようとするときは、解約日の 18 ヶ月前までに相手方に対し書面をもってその申入れをしなければならず、解約の申入れがあった場合は、解約日の到来をもって本契約は終了するものとされています。借借人は、当該解約日を、賃貸人の承諾なくして変更することはできないものとされていますが、借借人が変更後の解約日から当初の解約日までの期間の賃料相当額を解約金として支払う場合は、賃貸人は特段の事情のない限り、解約日の変更（前倒し）を承諾するものとされています。また、借借人は、本件土地の明渡しを完了させるとともに、本件賃料の 18 ヶ月相当額の解約金を賃貸人に支払うことによって、本契約を即時解約することができるものとされています。		
担 保 設 定 の 有 無	特になし		
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	本土と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。		

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第 2 位を四捨五入しています。

・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

・「用途地域」については、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います。

・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。

・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率(面積ベース)」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<富士ソフト我孫子ビル（底地）>

立地

- 本物件は、JR 常磐線「天王台」駅から徒歩約5分の場所に位置し、視認性の高い立地に存する。
- 我孫子市は、東京都心から約40km圏内に位置することから、都心に本社を構える企業が支店・支社を配置するにあたり、一定の受け皿となる立地。

汎用性

- 本物件周辺には戸建住宅や集合住宅等が存し住宅適地に所在するため、仮に賃借人が退去した場合にもマンション用地として売却しキャピタルリターンを追求可能。

■ 写真・地図



(取得対象資産は底地です。)

© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/inxCpafsKLizpALq9>

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称	富士ソフト我孫子ビル（底地）		
所 在 地	千葉県我孫子市柴崎台一丁目 14 番 1		
特 定 資 産 の 種 類	不動産		
信 託 受 託 者	-		
信 託 期 間	-		
土 地			
面 積	1,041.30 m ²	用 途 地 域	第一種住居地域
指定容積率／建ぺい率	200%/60%	所有・それ以外の別	所有権
建 物			
構 造 と 階 数	-		
延 床 面 積	-	種 類	-
建 築 時 期	-	所有・それ以外の別	-
設 計 者	-		
施 工 者	-		
建 築 確 認 機 関	-		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	-		
取 得 価 格	200 百万円		
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	294 百万円（価格時点：2025 年 8 月 1 日）		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テ ナ ン ト の 内 容 （ 2025 年 9 月 3 日 時 点 （ 予 定 ） ）			
テ ナ ン ト 数	1		
総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	非開示 ^(注)		
敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^(注)		
総 賃 貸 面 積	1,041.30 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総 賃 貸 可 能 面 積	1,041.30 m ²		
契 約 期 間	2025 年 9 月 1 日 から 2035 年 8 月 31 日 まで		
契 約 種 類	事業用定期借地権設定契約		
賃 料 改 定	本契約締結日から 3 年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の 3 年後の 応当日を初回とし、以後 3 年毎の応当日（「賃料改定日」）において、当該賃料改定 日の属する月以降の賃料は、改定前賃料に前回の地代改定時の直前に公表された路 線価図と賃料改定日の直近路線価図における前面路線価の価格変動率を掛けた算式 に基づく方法を前提に、賃貸人及び賃借人協議の上で改定するものとされています。 なお、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中 途 解 約	賃借人は、本契約期間開始日から 4 年経過以降、賃借人の書面による通知により、当 該通知 1 年後の応当日付で本契約を解約することができるものとされています。この場 合、違約金は生じません。		
担 保 設 定 の 有 無	特になし		
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	特になし		

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第 2 位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、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います。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率（面積ベース）」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<サイバーコム横浜本社ビル>

立地

- 本物件は、横浜高速鉄道みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩約1分の立地。
- 本物件が所在する関内エリアは、横浜市役所や神奈川県庁、横浜地方裁判所等が所在し、大通り沿いにオフィスビルが集積するエリア。官公庁関連の建築関係や土業の事務所が多く、みなとみらいエリア等と比較し、相対的に賃料が割安な中小規模ビルに対する需要が多い。

物件スペック

- 本物件は、地下1階・地上10階建て、延床面積が約1,898坪、基準階面積が約158坪のオフィスビル。本町通り沿いの角地に所在し視認性が高い。
- 築30年以上が経過しているものの、内装リニューアル等の修繕工事等が適宜実施されており、良好に維持管理されている。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図 (イメージ)

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/yp3ptJntVYFseHsR6>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	サイバーコム横浜本社ビル		
所在地	神奈川県横浜市中区本町四丁目34番他		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）		
信託期間	2025年9月3日から2045年8月31日（予定）		
土地			
面積	738.76 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	800％／80％	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
延床面積	6,275.49 m ²	種類	店舗・事務所
建築時期	1993年7月15日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	三菱商事株式会社一級建築士事務所		
施工者	株式会社間組横浜支店		
建築確認機関	横浜市建築主事		
耐震性に関する事項	予想最大損失率12.6％ （株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価（詳細）報告書に基づく）		
取得価格	3,140百万円		
鑑定評価額（価格時点）	3,860百万円（価格時点：2025年8月1日）		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容（2025年9月3日時点（予定））			
テナント数	1		
総賃料収入（年間）	非開示 ^(注)		
敷金・保証金	非開示 ^(注)		
総賃貸面積	4,374.73 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	4,374.73 m ²		
契約期間	2025年9月1日から2029年8月31日まで		
契約種類	定期建物賃貸借契約書		
賃料改定	特になし		
中途解約	賃借人は、解約日の6か月前までに賃借人が賃貸人に対して書面による解約通知を提出し、賃貸人がこれを承諾（かかる承諾は不合理に留保、遅延又は拒絶されないものとされています。）することにより、任意の解約日で本契約の解約ができるものとされています。また、合意解約以降、賃借人が本契約の賃貸借対象の全部又は一部に継続入居を希望する場合、賃貸人及び賃借人は契約期間を最大10年とする新たな定期建物賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）の締結のために優先的かつ誠実に協議を行い、賃貸人及び賃借人の合意により再契約を締結することができるものとされています。なお、再契約の賃料は、本契約の賃料単価を基準に本契約締結時点から再契約締結時点までの周辺マーケット賃料の変動率を参考にして決定するものとされています。		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。		

（注）テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、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います。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率（面積ベース）」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

<サイバーコム東神奈川ビル>

立地

- 本物件は、JR 京浜東北線・横浜線「東神奈川」駅から徒歩約4分と交通利便性に優れる。
- ターミナル駅である「横浜」駅に近く、都心へのアクセスも良好。

物件スペック

- 本物件は、地上7階建て、延床面積が約381坪、基準階面積が約56坪のオフィスビル。
- 個別空調等の一定のスペックを有している。築30年以上が経過しているものの、修繕工事等が適宜実施されており、良好に維持管理されている。

汎用性

- 東神奈川駅周辺には商業施設、高層マンションが存し住宅適地に所在するため、仮に賃借人が退去した場合にもマンション用地として売却しキャピタルリターンを追求可能。

■ 写真・地図



© OpenStreetMap Contributors

拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/HbCrbMwG4E456p7F9>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	サイバーコム東神奈川ビル		
所在地	神奈川県横浜市神奈川区西神奈川一丁目10番10他		
特定資産の種類	不動産		
信託受託者	-		
信託期間	-		
土地			
面積	236.35 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	500%/80%	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨造陸屋根7階建		
延床面積	1,261.04 m ²	種類	事務所・車庫
建築時期	1991年3月6日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	東鉄工業株式会社一級建築士事務所		
施工者	東鉄工業株式会社建築支店		
建築確認機関	横浜市建築主事		
耐震性に関する事項	予想最大損失率11.4% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格	500百万円		
鑑定評価額(価格時点)	546百万円(価格時点:2025年8月1日)		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容(2025年9月3日時点(予定))			
テナント数	1		
総賃料収入(年間)	非開示 ^(注)		
敷金・保証金	非開示 ^(注)		
総賃貸面積	1,261.04 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	1,261.04 m ²		
契約期間	2025年9月3日から2035年8月31日まで		
契約種類	定期建物賃貸借契約書		
賃料改定	本契約開始日から3年間は改定されないものとし、その後本契約開始日の3年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日(「賃料改定日」)において、当該賃料改定日の属する月以降の賃料は、第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数(「賃料指数」)を参考とする方法を前提に、賃貸人及び賃借人協議の上で賃料改定日の6ヶ月前までに合意し、改定するものとされています。ただし、賃料指数が何らかの事由により入手できない場合等については、賃貸人及び賃借人が相互に妥当と認めるその他の指標をもとに、誠実に協議することとし、また、改定後の賃料は、本契約締結時の賃料を下回らないものとされています。		
中途解約	賃借人の書面による通知により、賃借人は当該通知の12ヶ月後の応当日付で本契約を解約することができるものとされています。		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	・本土地と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。 ・建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。		

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。
 ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
 ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
 ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
 ・「用途地域」については、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います。
 ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数の合計数を記載しています。
 ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率(面積ベース)」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

日本都市ファンド投資法人

4. 取得先の概要

<富士ソフトオフィス12物件>

名 称	富士ソフト株式会社
所 在 地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番地
代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 室岡 光浩
事業内容	・システムインテグレーション事業 ・ファシリティ事業 他
資本金	26,200 百万円
設立年月	1970 年 5 月 15 日
純資産	139,831 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
総資産	243,026 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持ち株比率	F K株式会社 (100.0%) (本書の日付現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 取引関係	本資産運用会社の監査役1名が取得先の取締役を兼任しています。その他は本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。なお、当該会社の子会社は本投資法人が保有する物件の賃借人となります。その他は本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 本投資法人は、取得予定資産について、FMT 合同会社との間で信託受益権売買契約を締結しており、取得先である富士ソフト株式会社は、取得予定資産の譲渡実行日までに、売買契約における FMT 合同会社の地位を承継した上で、本投資法人に取得予定資産を譲渡する予定です。

<サイバーコムオフィス2物件>

名 称	サイバーコム株式会社
所 在 地	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目7番17号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 新井 世東
事業内容	・ソフトウェア開発事業 ・サービス事業 ・ファシリティ事業
資本金	399 百万円
設立年月	1978 年 12 月 4 日
純資産	8,381 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
総資産	13,046 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持ち株比率	富士ソフト株式会社 (100.0%) (2024 年 12 月 31 日現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 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、記載すべき関係はありません。なお、当該会社の親会社である富士ソフト株式会社の子会社は本投資法人が保有する物件の賃借人となります。その他は本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

日本都市ファンド投資法人

(注) 本投資法人は、取得予定資産について、CMT 合同会社との間で信託受益権売買契約を締結しており、取得先であるサイバーコム株式会社は、取得予定資産の譲渡実行日までに、売買契約における CMT 合同会社の地位を承継した上で、本投資法人に取得予定資産を譲渡する予定です。

5. 物件取得者等の状況

取得先である富士ソフト株式会社及びサイバーコム株式会社は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。本取得については、利害関係者取引規程に則り、本資産運用会社におけるコンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会において、必要な審議及び決議を経ています。以下の表においては、各取得予定資産における (1) 特別な利害関係にある者の名称、(2) 特別な利害関係にある者との関係、(3) 取得経緯・理由等、(4) 取得価格、(5) 取得時期を記載しています。

<富士ソフト汐留ビル>

	前所有者	前々所有者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーである K K R グループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2024 年 5 月 (建物) 2018 年 3 月 (土地)	

(注) 土地については、前所有者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。また、建物については、前所有者の開発物件であるため省略しています。

<富士ソフト汐留 ANNEX ビル>

	前所有者	前々所有者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーである K K R グループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2022 年 5 月 (建物) 2018 年 4 月 (土地)	

(注) 土地については、前所有者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。また、建物については、前所有者の開発物件であるため省略しています。

<富士ソフト本社ビル>

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーである K K R グループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2004 年 3 月 (建物) 2000 年 1 月 (土地)	

(注) 土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略しています。

日本都市ファンド投資法人

<富士ソフト新名古屋ビル>

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2023年3月(建物) 2019年11月(土地)	

(注) 土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略しています。

<富士ソフト新福岡ビル>

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2024年9月(建物) 2022年9月(土地)	

(注) 土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略しています。

<富士ソフト大宮ビル>

	前所有者	前々所有者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	1999年10月	

(注) 前所有者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

<富士ソフト名古屋ビル>

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2000年1月	

(注) 前所有者・信託受益者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

日本都市ファンド投資法人

<富士ソフト門前仲町ビル>

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2003年4月	

(注) 前所有者・信託受益者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

<富士ソフト厚木ビル>

	前所有者	前々所有者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	1996年4月(建物) 1991年12月(土地)	

(注) 土地については、前所有者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。また、建物については、前所有者の開発物件であるため省略しています。

<富士ソフト大船ビル(底地)>

	前所有者	前々所有者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	1987年11月	

(注) 前所有者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

<富士ソフト我孫子ビル(底地)>

	前所有者	前々所有者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	富士ソフト株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2001年3月	

(注) 前所有者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

日本都市ファンド投資法人

<サイバーコム横浜本社ビル>

	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	サイバーコム株式会社	富士ソフト株式会社	特別な利害関係に ある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の スポンサーである KKRグループの 関連外国法人が組成した ファンドの投資先企業	本資産運用会社の スポンサーである KKRグループの 関連外国法人が組成した ファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	— (注)	
(5) 取得時期	2017年3月	1997年2月	

(注) 前所有者・信託受益者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

<サイバーコム東神奈川ビル>

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	サイバーコム株式会社	富士ソフト株式会社	特別な利害関係に ある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の スポンサーである KKRグループの 関連外国法人が組成した ファンドの投資先企業	本資産運用会社の スポンサーである KKRグループの 関連外国法人が組成した ファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	— (注)	
(5) 取得時期	2004年7月	1991年4月 (建物) 1989年3月 (土地)	

(注) 前所有者が1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

6. 媒介の概要

該当なし

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当なし

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

物件名称	取得決定日	契約締結日	代金支払日	物件取得日
富士ソフト 汐留ビル	2025年8月27日		2025年9月3日（予定）	
富士ソフト 汐留 ANNEX ビル				
富士ソフト 本社ビル				
富士ソフト 新名古屋ビル				
富士ソフト 新福岡ビル				
富士ソフト 大宮ビル				
富士ソフト 名古屋ビル				
富士ソフト 門前仲町ビル				
富士ソフト 厚木ビル				
富士ソフト 大船ビル（底地）				
富士ソフト 我孫子ビル（底地）				
サイバーコム 横浜本社ビル				
サイバーコム 東神奈川ビル				

10. 今後の見通し

本取得の影響を踏まえた本投資法人の2025年8月期（第47期）については影響ありません。2026年2月期（第48期）の運用状況の予想については、本日付けで公表した「2025年8月期（第47期）及び2026年2月期（第48期）の運用状況並びに分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」、また、「本日のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

11. 鑑定評価書の概要

<取得予定資産>

物件名称	富士ソフト汐留ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	31,200 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	31,200 百万円	
直接還元法による価格	32,600 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	950 百万円	
一時金の運用益	10 百万円	
資本的支出	14 百万円	
純収益	945 百万円	
還元利回り	2.9%	
DCF 法による価格	30,600 百万円	
割引率	2.8% (初年度から 10 年度) 2.9% (11 年度以降)	
最終還元利回り	3.1%	
積算価格	29,400 百万円	
土地比率	81.3%	
建物比率	18.7%	

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト汐留 ANNEX ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	4,460 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,460 百万円	
直接還元法による価格	4,660 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	135 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	135 百万円	
還元利回り	2.9%	
DCF 法による価格	4,370 百万円	
割引率	2.8% (初年度から 10 年度) 2.9% (11 年度以降)	
最終還元利回り	3.1%	
積算価格	4,150 百万円	
土地比率	83.8%	
建物比率	16.2%	

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト本社ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	23,000 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	23,000 百万円	
直接還元法による価格	23,900 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	883 百万円	
一時金の運用益	9 百万円	
資本的支出	79 百万円	
純収益	814 百万円	
還元利回り	3.4%	
DCF 法による価格	22,600 百万円	
割引率	3.3% (初年度から 10 年度) 3.5% (11 年度以降)	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	23,300 百万円	
土地比率	84.4%	
建物比率	15.6%	

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	記載なし
--------------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト新名古屋ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,400 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,400 百万円	
直接還元法による価格	11,100 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	380 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	378 百万円	
還元利回り	3.4%	
DCF 法による価格	10,100 百万円	
割引率	3.3% (初年度から 10 年度) 3.4% (11 年度以降)	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	12,200 百万円	
土地比率	74.0%	
建物比率	26.0%	

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト新福岡ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,440 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,440 百万円	
直接還元法による価格	7,550 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	297 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	294 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	7,390 百万円	
割引率	3.8% (初年度から 10 年度) 3.9% (11 年度以降)	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	7,880 百万円	
土地比率	60.5%	
建物比率	39.5%	

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト大宮ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,840 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,840 百万円	
直接還元法による価格	2,840 百万円	
運営収益	183 百万円	
可能総収益	191 百万円	賃料収入の他、駐車場収入・水道光熱費収入・その他収入を含む
空室等損失等	8 百万円	
運営費用	53 百万円	
維持管理費	12 百万円	見積もり等に基づき査定
水道光熱費	11 百万円	収支実績等に基づき査定
修繕費	5 百万円	ER 及び類似事例に基づき査定
PM フィー	3 百万円	査定資料に基づき査定
テナント募集費用等	0 百万円	市場賃料や入替率等を考慮して査定
公租公課	16 百万円	公租公課関係資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料資料に基づき査定
その他費用	1 百万円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	130 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	12 百万円	
純収益	119 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	2,840 百万円	
割引率	4.0% (初年度から 10 年度) 4.1% (11 年度以降)	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	2,620 百万円	
土地比率	91.0%	
建物比率	9.0%	

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト名古屋ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,710 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,710 百万円	
直接還元法による価格	2,880 百万円	
運営収益	169 百万円	
可能総収益	181 百万円	賃料収入の他、駐車場収入・水道光熱費収入を含む
空室等損失等	11 百万円	
運営費用	48 百万円	
維持管理費	12 百万円	見積もり等に基づき査定
水道光熱費	9 百万円	収支実績等に基づき査定
修繕費	3 百万円	ER 及び類似事例に基づき査定
PM フィー	4 百万円	査定資料に基づき査定
テナント募集費用等	1 百万円	市場賃料や入替率等を考慮して査定
公租公課	11 百万円	公租公課関係資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料資料に基づき査定
その他費用	3 百万円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	121 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	9 百万円	
純収益	112 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	2,630 百万円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	3,570 百万円	
土地比率	83.5%	
建物比率	16.5%	

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト門前仲町ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,500 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,500 百万円	
DCF 法による価格	2,500 百万円	鑑定評価機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載
割引率	4.1%	
復帰価格(更地)割引率	3.8%	賃貸借期間満了後に更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておらず、更地復帰価格に対する割引率を記載
積算価格	2,270 百万円	
土地比率	90.1%	
建物比率	9.9%	

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト厚木ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	405 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	405 百万円	
直接還元法による価格	438 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	24 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	4 百万円	
純収益	21 百万円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による価格	391 百万円	
割引率	4.7% (初年度から 10 年度) 4.8% (11 年度以降)	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	318 百万円	
土地比率	72.9%	
建物比率	27.1%	

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト大船ビル（底地）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	358 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	358 百万円	
DCF 法による価格	358 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF 法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	3.9%	
復帰価格割引率	3.9%	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておらず、更地復帰価格に対する割引率を使用しています。

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	富士ソフト我孫子ビル（底地）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	294 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	294 百万円	
DCF 法による価格	294 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF 法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	4.3%（初年度から 4 年度） 4.4%（5 年度以降）	
復帰価格割引率	4.4%	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておらず、更地復帰価格に対する割引率を使用しています。
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	記載なし	

日本都市ファンド投資法人

物件名称	サイバーコム横浜本社ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,860 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,860 百万円	
直接還元法による価格	3,970 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	165 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	10 百万円	
純収益	157 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	3,810 百万円	
割引率	4.0% (初年度から 4 年度) 3.9% (5 年度以降)	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	3,680 百万円	
土地比率	87.3%	
建物比率	12.7%	

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	記載なし
--------------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

物件名称	サイバーコム東神奈川ビル
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	546 百万円
価格時点	2025 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	546 百万円	
直接還元法による価格	554 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	29 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	7 百万円	
純収益	22 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	542 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	509 百万円	
土地比率	82.3%	
建物比率	17.7%	

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	記載なし
----------------------------	------

日本都市ファンド投資法人

【ご参考】本物件の収支見込

物件名称	NOI	NOI 利回り	減価償却費	減価償却後 NOI 利回り
富士ソフト汐留ビル	950 百万円	3.8%	143 百万円	3.2%
富士ソフト汐留 ANNEX ビル	135 百万円	4.1%	15 百万円	3.7%
富士ソフト本社ビル	883 百万円	5.0%	68 百万円	4.6%
富士ソフト新名古屋ビル	380 百万円	5.4%	61 百万円	4.5%
富士ソフト新福岡ビル	297 百万円	5.2%	67 百万円	4.0%
富士ソフト大宮ビル	130 百万円	6.5%	6 百万円	6.2%
富士ソフト名古屋ビル	121 百万円	7.2%	7 百万円	6.8%
富士ソフト門前仲町ビル	67 百万円	4.3%	5 百万円	4.0%
富士ソフト厚木ビル	24 百万円	7.8%	2 百万円	6.9%
富士ソフト大船ビル（底地）	12 百万円	4.0%	-	4.0%
富士ソフト我孫子ビル（底地）	10 百万円	5.5%	-	5.5%
サイバーコム横浜本社ビル	165 百万円	5.3%	13 百万円	4.9%
サイバーコム東神奈川ビル	29 百万円	5.8%	3 百万円	5.2%
合計/平均 ^(注)	3,212 百万円	4.7%	394 百万円	4.1%

(注)「1.取得の概要」に記載の通り、表中の13物件に加えもう1物件取得する予定であるため、合計/平均については14物件にかかる数値を記載しています。

- ・ NOI (Net Operating Income)は鑑定評価書上の直接還元法における NOI です。
- ・ NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- ・ 減価償却費は現時点での概算です。
- ・ 減価償却後 NOI 利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

以 上