




平成 19 年 3 月 8 日

各 位

< 不動産投資信託証券発行者名 >

 **ジャパンリアルエステイト投資法人**
代表者名 執行役員 山崎 建人
(コード番号 8952)

< 投資信託委託業者名 >

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 荒畑 和彦
問合せ先 企画部長 荒木 治彦
TEL.03-3211-7921

資産の交換に関するお知らせ

当投資法人は、平成 19 年 3 月 8 日、下記の通り資産の交換（「三菱総合研究所ビルディング」と「三菱UFJ信託銀行本店ビル」の交換）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 交換の概要

(1) 譲渡の概要

- 1) 譲渡資産： 不動産を信託する信託の受益権
- 2) 資産名称： 三菱総合研究所ビルディング（以下、「本譲渡資産」という。）
- 3) 譲渡価格： 41,900,000,000円
(但し、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等を除く。)
- 4) 帳簿価額： 26,876,135,778円（平成 18 年 9 月 30 日現在）

(2) 取得の概要

- 1) 取得資産： 不動産
土地：所有権（2筆 計 700.81㎡の共有持分 1,000 分の 226 及び
1筆 5,085.53㎡の共有持分 10,000 分の 2,795）
建物：区分所有権
(三菱地所株式会社専有部分の共有持分 1,000 分の 226、
日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル 1 棟全
体に係る建物所有割合(注)19.38402%)
- 2) 資産名称： 三菱UFJ信託銀行本店ビル（以下、「本取得資産」という。）
- 3) 取得価格： 44,700,000,000円
(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税等を除く。)

(注) 本取得資産は日本工業倶楽部会館と一体で建築された建物であり、建物所有割合とは、日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル 1 棟全体に係る共用部分持分割合を指す。

(3) 交換の概要

- 1) 交換先： 三菱地所株式会社
- 2) 契約日： 平成19年3月12日(予定)
- 3) 引渡日： 平成19年3月28日(予定)
- 4) 圧縮記帳： 本取得資産の土地部分について、圧縮記帳を行う(法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する)予定。
- 5) 交換差金： 取得価格と譲渡価格の交換差金については、引渡し予定日に自己資金により支払予定。

(4) 交換による影響

本取得資産の想定帳簿価格

本交換取引において、本取得資産の土地部分について、圧縮記帳を行い、本譲渡資産の譲渡益のうち圧縮限度額の見込相当額約144億円を本取得資産の取得価格から控除する予定であり、本取得資産の帳簿価格は取得諸経費等反映前で約303億円となる見込み。

本交換取引による譲渡益

本交換取引により、当投資法人の平成19年3月期(平成18年10月1日~平成19年3月31日)決算において、約470百万円の譲渡益を計上する予定。

2. 交換の理由

本譲渡資産は、大手町土地区画整理事業施行地区内に位置しており、連鎖型都市再生プロジェクト(これらの事業の詳細については後記「(1) 大手町土地区画整理事業施行地区内での建替え事業の進捗」参照)の一環である建替え事業(第2次事業)参加予定地権者決定時期の到来を控え、当投資法人は、

- . 土地区画整理事業施行者(施行者)に現位置での換地を申し出た上で本譲渡資産を継続保有
- . 現位置での換地を申し出た上で建替え
- . 第2次事業予定地内に換地を申し出た上で単独開発又は共同開発(開発後、本譲渡資産建物を除却)
- . 単純売却
- . 交換

という5つの選択肢につき、当投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本譲渡資産の賃貸ビルとしての競争力を将来に亘り維持向上させ、ポートフォリオの更なる質の強化を図ることを最も重要視して慎重に検討を重ねた。

結果として、将来的には新ビルへの建替えが不可避と判断され、また一方で、建替え期間中の減収及び現建物解体費用・除却損失等の負担による当投資法人損益への影響並びに事業完工リスク等大規模開発に伴う種々のリスクを回避するには、国内最高峰のオフィス立地にある本譲渡資産を、「同じエリア内」の「築浅ビル」と「交換」し、収益の継続的な安定性を保つことが最良の方策であるとの結論に至り、同エリア内に多数の賃貸オフィスビルを保有する三菱地所株式会社に対し、同社保有資産との交換を申し入れ、今般、本交換取引につき合意したものの。

なお、具体的な検討内容等は以下に記載のとおり。

(1) 三菱総合研究所ビルディングの抱える課題

競争力の低下懸念

本譲渡資産は、築年数（築 37 年）、貸室形状、1フロア規模（低層階 440 坪、高層階 200 坪）等、エリア内他ビルとの比較において、将来的に周辺ビルの建替えが進捗した場合の競争力低下が懸念される。

大口テナントとの契約期間満了

本譲渡資産の賃貸可能面積約 18,000 m²のうち 8 割以上を使用中の大口テナントである株式会社三菱総合研究所との定期建物賃貸借契約が、平成 23 年 3 月末に期間満了を迎えることとなるため、本契約満了後の退去も念頭に置いた対応策を講じる必要がある。

大手町土地区画整理事業施行地区内での建替え事業の進捗

< 経緯 >

本譲渡資産は、昨年 4 月に事業認可された大手町土地区画整理事業施行地区内に位置しており（13 ページ案内図、15～16 ページ参考資料（UR 都市機構発行パンフレット「大手町のまちづくり」(抜粋)）参照）、同地区では連鎖型都市再生プロジェクトが進行中である。

本プロジェクトは、地区内一部の地権者の土地を合同庁舎 1,2 号館跡地に集約換地した上で建替え事業（第 1 次再開発事業）を実施、次に建替えを希望する地権者の土地を第 1 次再開発事業参加地権者の建物跡地に集約換地の上で建替え事業（第 2 次事業）を実施する連鎖型建替え事業であり、当投資法人（信託受託者である住友信託銀行株式会社）は、早期に第 2 次事業への参加・不参加につき意思決定する必要がある（第 2 次事業参加予定地権者は、近々着工が見込まれる第 1 次再開発事業着工時期を別途として施行者が指定する期限までに、施行者に対して第 2 次事業参加の意思表示をする。）。

< 大手町土地区画整理事業の概要 >

事業名称 : 東京都市計画土地区画整理事業 大手町土地区画整理事業
施行者 : 独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）
面積 : 約 13.1 ha
期間 : 平成 18 年 4 月～平成 26 年度（清算期間 1 年間含む）

(2) 上記課題に対する方策の検討

< 各ケーススタディ >

現位置での換地を申し出た上で本譲渡資産を継続保有する場合

- ・経年による賃貸ビルとしての競争力低下、並びに大口テナントとの定期建物賃貸借契約終了に伴う収益の安定性低下が懸念される。
- ・大規模リニューアル工事の実施により一定程度の競争力を保持することは可能と判断されるものの、貸室形状や天井高等、躯体に起因する課題は解消されないため、周辺新築ビルに対して相対的な優位性を確保することは困難。

・現位置での換地を申し出た上で建替える場合

- ・建替え期間中の収入が完全に途絶え、当投資法人の収益を圧迫するとともに、現建物解体費用や除却損失を費用計上するため、損益面での影響が大きい。
- ・土地区画整理事業の一環として現敷地の北側一部を都市計画道路に提供することにより、現状より更に細長い敷地形状となるため、競争力の高い整形な貸室が確保できず、また、壁面後退及び隣地斜線等との関係から現行建物同様に容積未消化となる可能性が高い（現行建物容積率は740%であり、指定容積率1300%に対する消化率は56.9%）。

・第2次事業予定地内に換地を申し出た上で単独開発又は共同開発を行う場合

- ・連鎖型建替えにより現行建物の使用（賃貸）を続けながら第2次事業予定地での開発を行うことが可能となるため、収益の発生しない期間を解消できる可能性がある一方で、建替え期間中土地を二重に使用することによる対価・現建物解体費用等の各種費用負担、更には現行建物大口テナントとの定期建物賃貸借契約終了（平成22年度末）から第2次事業完了（平成24～25年度を想定）までのタイムラグにより、建替え期間中の損益が悪化することが見込まれる。
- ・事業完工リスク等大規模開発に伴う種々のリスクを完全に排除することはできない（共同開発を行う場合は、大型でより競争力の高い建物の建築が可能となる反面、これらのリスクは更に増大する）。

・単純売却

- ・売却益により売却当期の収益は大幅に増加するものの、運用資産の減少及びポートフォリオキャッシュフローの低下により、翌期以降の損益が定常的に低下する。

・交換

- ・建替え期間中の減収及び現建物解体費用・除却損失等の負担による損益への影響並びに大規模開発に伴う種々のリスクを回避した上で、収益を継続的に安定させることができる。

(3) 三菱UFJ信託銀行本店ビルの評価

「丸の内」というオフィス立地

- ・本取得資産は、国内最高峰のオフィス立地である「丸の内」に位置し、オフィス立地としての知名度・ブランド力、更にJR「東京」駅及び地下鉄「大手町」駅を基点とした交通インフラの充実により、絶対的な優位性及び競争力を有している。また、本年4月に予定されている隣接する新丸の内ビルの開業後、JR「東京」駅から同ビル経由で地下連絡通路が直結することとなり、更なる利便性の向上が見込まれる。

テナント信用力及び長期契約による収益の安定性

- ・アンカーテナントは業界最大手の三菱UFJ信託銀行株式会社であり、また、同社との間では、長期の定期建物賃貸借契約が締結されていることから、中

長期的にポートフォリオ収益の安定に寄与することが見込まれる。

交換2物件の比較

	三菱総合研究所 ビルディング	三菱UFJ信託銀行 本店ビル
築年数	36.7年	4.1年
立地	大手町エリアの北端	丸の内エリアの中心
テナント数	4	10
NOI(年間)	1,574百万円 (平成17年10月～ 平成18年9月実績)	1,620百万円 (想定NOI(取得対象部分))
PML値	8.98%	2.24%
スペック		
天井高	2,575mm	2,800mm
基準階面積	高層階 700㎡ 低層階 1,460㎡	1,776㎡
OAフロア	40mm	100mm
電気容量	25VA/㎡	75VA/㎡
空調	セントラル空調	個別空調
床荷重	300Kg/㎡	500Kg/㎡ (一部800Kg/㎡)

(4) ポートフォリオの質の向上

< 築年数 >

	交換前	交換後
築年数(取得価格加重平均)	16.1年	13.6年

< 地域分散 >

	交換前	交換後
都心3区	52.8%	54.7%
東京23区(都心3区を除く)	28.3%	27.2%
首都圏(東京23区を除く)	2.2%	2.1%
地方都市	16.7%	16.0%

< PML >

	交換前	交換後
ポートフォリオPML	4.69%	4.59%

3. 交換資産の内容

(1) 譲渡資産

以下に掲げる通り。なお、「面積」、「構造」、「建築時期」については登記簿上の表示、「用途」については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。また、「鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社による以下記載日を価格時点とする鑑定評価額を記載。

譲渡資産の概要			
資産名称	三菱総合研究所ビルディング		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		
所在地（住居表示）	東京都千代田区大手町二丁目3番6号		
用途	事務所		
面積	土地：3,441.35 m ² 建物：26,372.92 m ² (別棟として登記されている建物(101.74 m ²)を含む。)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		
建築時期	昭和45年7月		
所有形態	土地：所有権、建物：所有権		
譲渡価格	41,900百万円		
テナントの内容（譲渡予定日）		取得価格及び鑑定評価額の概要	
テナント総数	4	取得価格	27,267百万円
総賃貸面積	18,006 m ²	取得日	平成13年9月25日
総賃貸可能面積	18,006 m ²	鑑定評価額	41,900百万円
稼働率	100.0%	(価格時点)	(平成19年1月1日)

(2) 取得資産

以下に掲げる通り。なお、「面積」、「構造」、「建築時期」については登記簿上の表示、「用途」については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。

取得資産の内容

取得資産の概要	
資産名称	三菱UFJ信託銀行本店ビル
特定資産の種類	不動産
所在地	
登記簿上の表示	土地 東京都千代田区丸の内一丁目2番6 他3筆 建物 東京都千代田区丸の内一丁目2番地6 他
住居表示	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
用途	事務所、店舗
面積	
土地	8,100.39 m ² (建物敷地全体の面積)
建物	108,171.67 m ² (建物1棟全体の延床面積)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付29階建
建築時期	平成15年2月
設計者	株式会社三菱地所設計
施工者	建築：大成建設株式会社、電気：弘電社・関電工共同企業体、 空調：三菱冷熱工業株式会社、衛生：株式会社西原衛生工業所、 昇降機：三菱電機株式会社
建築確認機関	財団法人日本建築センター (超高層建築物の構造評定についても同機関から取得)
所有形態	
土地	所有権(2筆計700.81 m ² の共有持分1,000分の226及び1筆5,085.53 m ² の共有持分10,000分の2,795)
建物	区分所有権 * 建物は日本工業倶楽部会館と三菱UFJ信託銀行本店ビルが一体となっている。当投資法人の取得対象は、区分所有権の共有持分(三菱地所専有部分(地下4階~7階の一部及び8階~29階区分所有権)計75,824.97 m ² の1,000分の226)となる。(その他、規約共用部分の共有持分10,000,000分の1,938,402も取得対象となる。) * 専有部分の面積には付属建物を含む。 * 建物所有割合：19.38402%
取得価格	44,700百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (評価方法)	44,700百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (収益還元法：平成19年1月1日時点) <参考>直接還元法における還元利回り 3.7% DCF法における割引率 3.6%、最終還元利回り 3.8%
地震PML	2.24% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく)
担保設定の有無	なし
不動産管理会社(注)1.	三菱地所株式会社(注)2.

(注) 1. 取得後に委託を予定している不動産管理会社を記載。

(注) 2. 不動産管理会社の概要

商号	三菱地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者	取締役社長 木村 恵司
資本金の額	136,534 百万円 (平成 18 年 9 月 30 日現在)
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口 明治安田生命保険相互会社 ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー (平成 18 年 9 月 30 日現在)
主な事業内容	不動産業
投資法人又は投資信託委託業者との関係	当投資法人が資産の運用を委託しているジャパンリアルエステイトマネジメント株式会社(資産運用会社)の主要株主(出資比率36%)であり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、同社の利害関係人等に該当する。 また、平成 19 年 3 月 8 日現在、同社は当投資法人の投資口を 10,160 口(発行済投資口数の 2.48%)保有している。

②テナント等の内容

テナント総数	10	
総賃貸可能面積及び総賃貸面積	11,737㎡ (内訳) 事務所 10,665㎡ 店舗 328㎡ 地域冷暖房施設 743㎡	
最近の稼働率	平成 16 年 3 月 31 日	100.0%
	平成 17 年 3 月 31 日	100.0%
	平成 18 年 3 月 31 日	100.0%
	取得予定日(平成 19 年 3 月 28 日)	100.0%
想定NOI (Net Operating Income)	年間 1,620 百万円 (今回取得対象分)	
(注)		<ul style="list-style-type: none"> テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の稼働率は、取得予定日における見込み数値を記載。 NOIは、取得予定日における賃貸借契約条件等を基にした定常稼働時の推定数値を記載。 ※想定稼働率：事務所：100%、店舗：98%、地域冷暖房施設：100% 数値（NOIは除く）は、交換先から提供を受けたデータに基づく。ただし、総賃貸可能面積、総賃貸面積、最近の稼働率に記載の稼働率は、交換先から提供を受けたデータを基に、取得する持分のみを対象として算出した数値を記載。 当投資法人は、取得予定日に、当投資法人の持分に関し本取得資産の共有者となる三菱地所株式会社と建物賃貸借契約及び建物管理委託契約を締結の予定であり、同社は同社持分とあわせテナント宛に転貸を行う。当投資法人は、三菱地所株式会社がテナント宛請求した賃料・共益費等を当投資法人の持分に応じて同社より収受、また建物管理諸費用及び水道・光熱費等を同社宛支払うこととなる。

エンジニアリングレポートの概要

. 修繕項目の概要

報告書日付	平成 19 年 1 月 1 日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
早期修繕項目	緊急修繕項目	特になし
	短期修繕項目（1 年以内）	特になし
今後 15 年間に おける 修繕費・更新費 (当投資法人持分に 係る年平均値)	修繕費	1 4 百万円
	更新費	1 3 百万円
	合計	2 8 百万円

. アスベスト使用状況に関する記載

アスベストが含有される吹付け材の有無	記載なし
上記以外のアスベスト含有材の有無	記載なし

4 . 取引価格の決定方法、評価方法及び概要

(1) 取引価格の決定方法

本交換取引においては、物件の譲渡と取得が同時に実施されるため、当投資法人は、第三者の専門機関である大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額を取引価格とした。なお、当投資法人と大和不動産鑑定株式会社の間に、特別の利害関係はない。

(2) 意見書（セカンドオピニオン）の取得

当投資法人は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額について、本不動産鑑定評価額の試算過程と判断基準についての合理性等を検証するために、株式会社中央不動産鑑定所より「意見書」(セカンドオピニオン)を取得しており、本意見書において、「大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書の価格は妥当と判断した。」旨の報告を受けている。

(3) 評価方法及び概要

大和不動産鑑定株式会社による三菱総合研究所ビルヂングの鑑定評価額は、一定期間現状のまま三菱総合研究所ビルヂングを継続使用した後に、大手町土地区画整理事業における仮換地予定地（第2次事業予定地の一部）にて新たな賃貸ビルを建築することを前提とした収益還元法（DCF法）により算出されたものであり、三菱UFJ信託銀行本店ビルの鑑定評価額は、収益還元法（直接還元法及びDCF法）により算定されたものである。

5 . 交換先の概要

前記3.(2) (注)2.に記載の不動産管理会社の概要に同じ

6. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	三菱UFJ信託銀行本店ビル (東京都千代田区丸の内一丁目4番5号)
前所有者の状況	
会社名	三菱地所株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の主要株主
取得経緯・理由等	平成15年2月新築
取得価格	—
取得時期	—

7. 交換の日程

- 平成19年3月8日 交換を決定
平成19年3月12日 交換契約締結(予定)
平成19年3月28日 引渡し(予定)

以上

なお、本交換取引後の当投資法人の平成19年3月期(平成18年10月1日～平成19年3月31日)運用状況については、平成19年3月8日付け発表文「平成19年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

参考資料(添付)

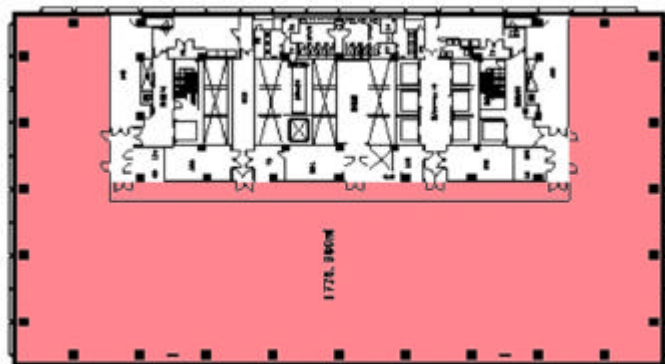
- ・ 三菱UFJ信託銀行本店ビル外観写真
- ・ 三菱総合研究所ビルディング外観写真
- ・ 案内図
- ・ 交換概要イメージ図
- ・ UR都市機構発行パンフレット「大手町のまちづくり」(抜粋)
- ・ 本交換後の運用不動産等資産一覧

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

(参考) 三菱UFJ信託銀行本店ビル外観写真



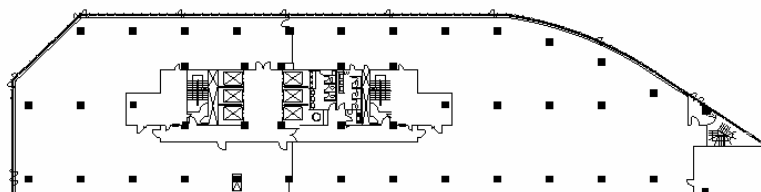
< 基準階平面図 >



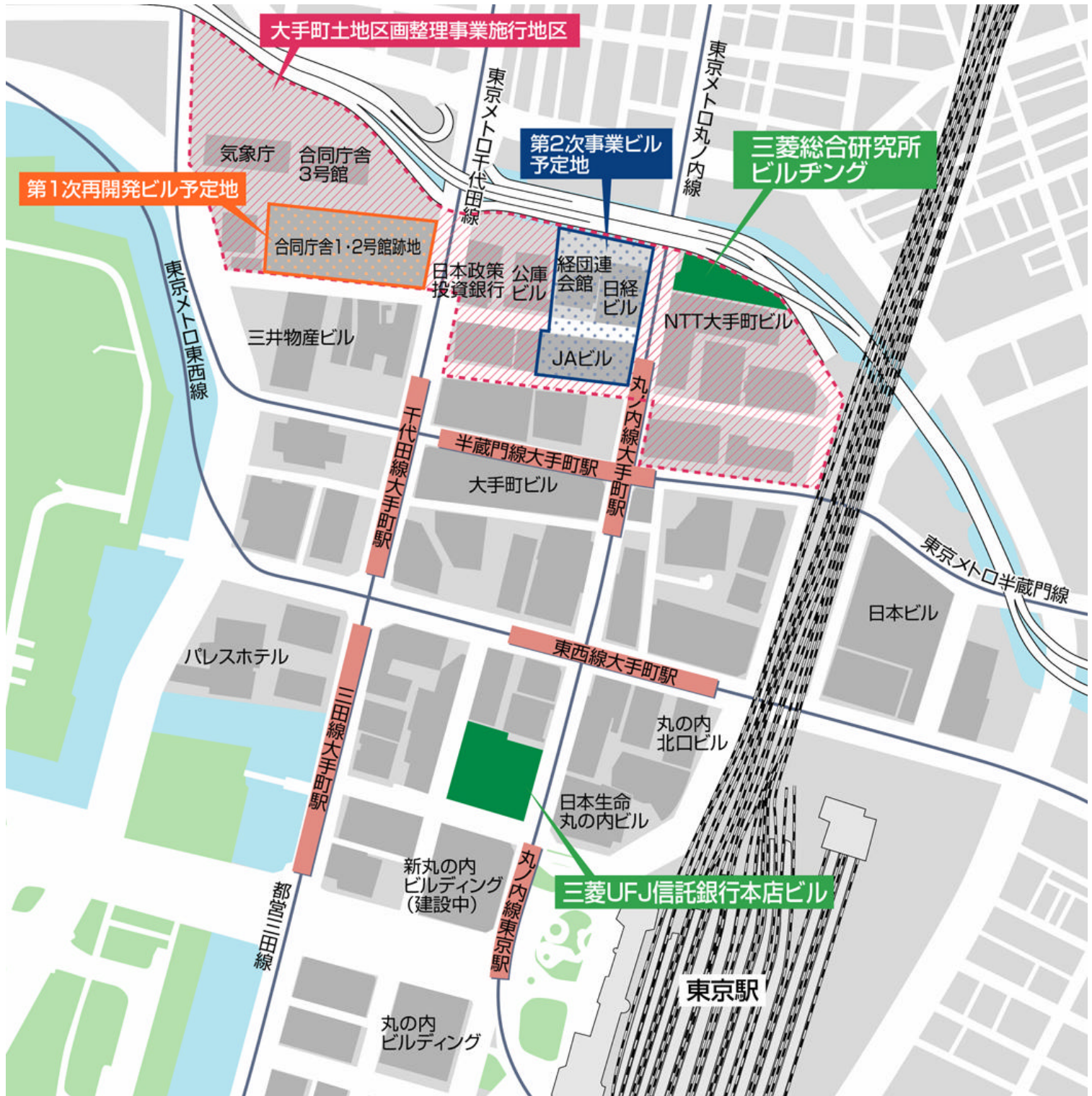
(参考)三菱総合研究所ビルディング外観写真



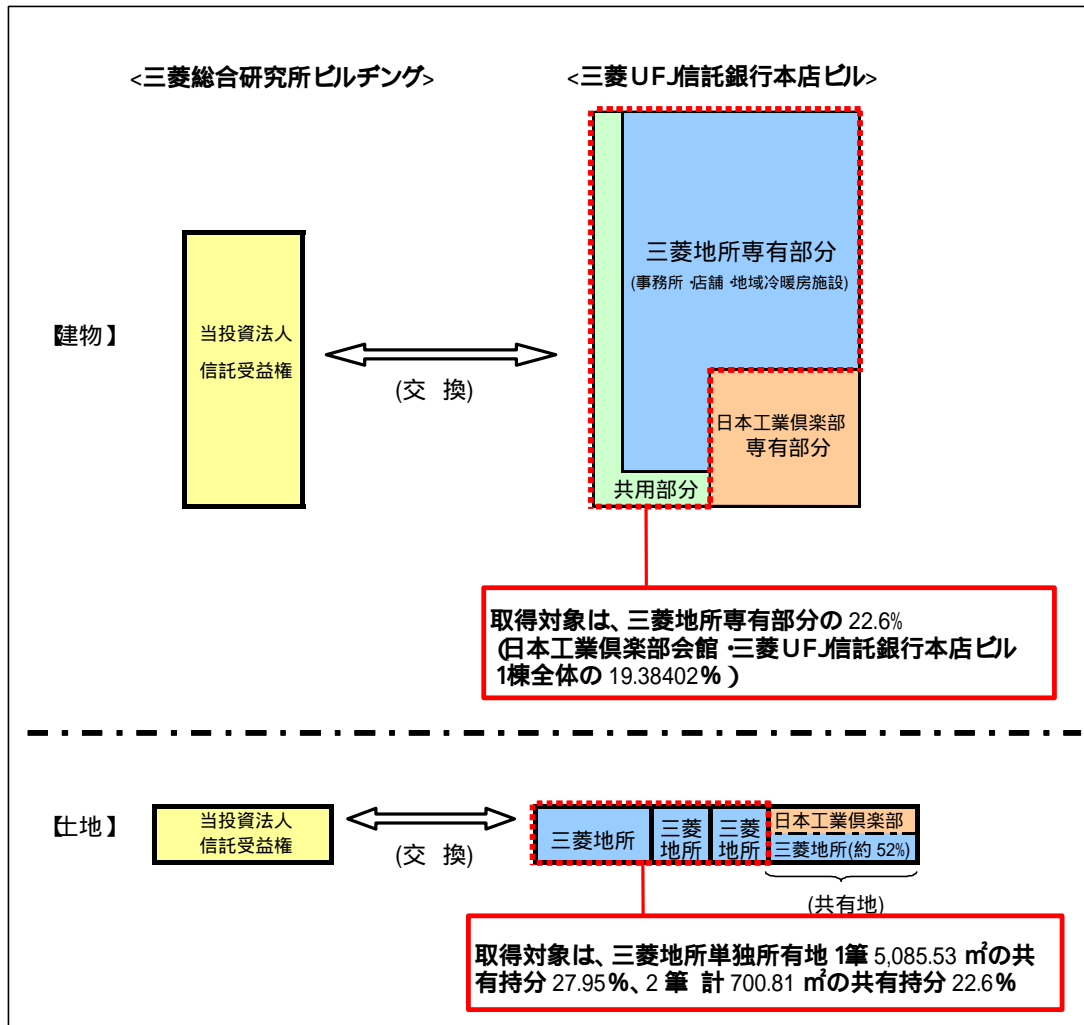
< 基準階(低層階)平面図 >



(参考) 案内図



(参考) 交換概要イメージ図





*写真はイメージです。

大手町連鎖型都市再生の 基本方針

1

国際金融・情報通信・メディア産業
などの集積を活かし、グローバル
ビジネスの戦略拠点として再構築

2

大街区による緑豊かな一体的都市
空間の創造及びアメニティの確保

3

神田・日本橋など隣接地区との
有機的連携

4

公民連携のまちづくり



連鎖型都市再生プロジェクトの概要

連鎖型都市再生の流れ

1

都市機構が合同庁舎跡地を取得。
(その一部を(株)大手町開発が取得し、都市機構と共有)

土地区画整理事業の開始

2

建替えを希望する地権者の土地を、合同庁舎跡地に集約換地します。

3

合同庁舎跡地で建替え事業を実施します。
【市街地再開発事業(第1次)】

4

次に建替えを希望する地権者の土地を、第1次再開発参加地権者の建物跡地に集約換地します。

5

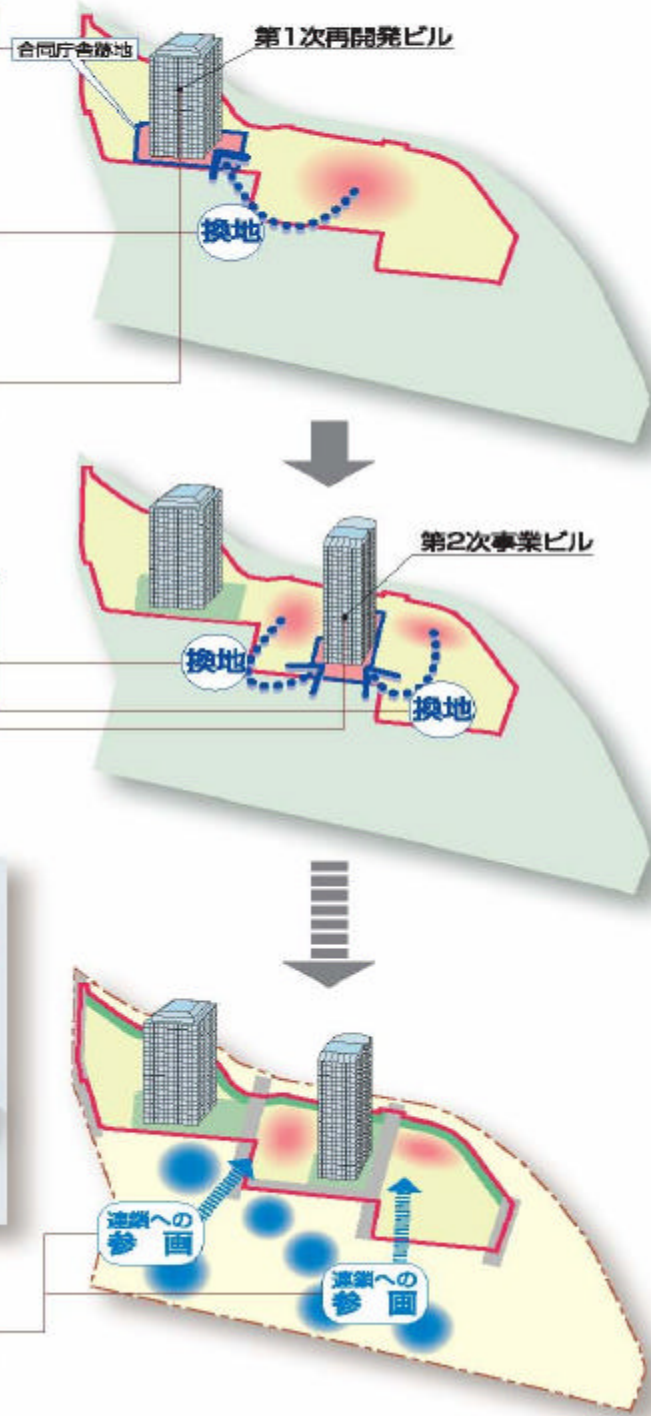
第1次再開発参加地権者の建物跡地で、建替え事業を実施します。【第2次事業】

道路等公共施設の整備



6

第2次事業参加地権者の建物跡地を、次の連鎖型建替えなどに活用します。



本交換後の運用不動産等資産一覧

地域	名称 (所在地)	資産の種類	取得日 又は 取得予定日	取得価格 (千円)	比率	地域毎の比率
首都圏 (東京23区)	こころからだの元氣プラザ (東京都千代田区)	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	1.1%	81.9%
	北の丸スクエア (東京都千代田区)	不動産	平成18年2月24日	81,555,500	18.5%	
	M D 神田ビル (東京都千代田区)	不動産	平成14年5月31日	9,520,000	2.2%	
	神田橋パークビルディング (東京都千代田区)	不動産	平成14年8月15日	4,810,000	1.1%	
	二番町カーテン (東京都千代田区)	不動産	平成17年4月1日	14,700,000	3.3%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル (東京都千代田区)	不動産	平成19年3月28日	44,700,000	10.1%	
	ビュレックス麹町 (東京都千代田区)	不動産	平成17年7月29日	7,000,000	1.6%	
	山王ランドビル (東京都千代田区)	不動産	平成17年1月31日 平成18年4月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	4.7%	
	有楽町電気ビルディング (東京都千代田区)	不動産	平成15年8月1日	7,200,000	1.6%	
	小伝馬町新日本橋ビルディング (東京都中央区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,173,000	0.7%	
	ビュレックス京橋 (東京都中央区)	不動産	平成14年7月22日	5,250,000	1.2%	
	銀座三和ビル (東京都中央区)	不動産	平成17年3月10日	16,830,000	3.8%	
	菱進銀座イーストミラービル (東京都中央区)	不動産	平成17年3月15日	5,353,500	1.2%	
	青山クリスタルビル (東京都港区)	不動産	平成15年3月14日	7,680,000	1.7%	
	芝一丁目大門ビルディング (東京都港区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	4,859,000	1.1%	
	コスモ金杉橋ビル (東京都港区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,808,000	0.6%	
	新和ビルディング (東京都新宿区)	不動産	平成16年9月1日	7,830,000	1.8%	
	東京オペラシティビル (東京都新宿区)	不動産	平成17年9月13日	9,350,000	2.1%	
	高輪台ビルディング (東京都品川区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,738,000	0.6%	
	東五反田1丁目ビル (東京都品川区)	不動産	平成16年11月1日	5,500,000	1.2%	
	大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	5,123,000	1.2%	
	日本フランスウィックビル (東京都渋谷区)	不動産	平成16年3月24日	6,670,000	1.5%	
	代々木1丁目ビル (東京都渋谷区)	不動産	平成16年4月1日	8,700,000	2.0%	
	ダウインチ原宿 (東京都渋谷区)	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	1.1%	
	神宮前メディアスクエアビル (東京都渋谷区)	不動産	平成15年10月9日	12,200,000	2.8%	
	渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	不動産	平成13年11月30日	34,600,000	7.8%	
	恵比寿ネオナート (東京都渋谷区)	不動産	平成15年11月14日 平成16年4月1日 計	3,740,000 3,600,000 4,100,000	0.9%	
	ハーモニータワー (東京都中野区)	不動産	平成17年2月28日	8,500,000	1.9%	
	大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,541,000	0.8%	
	池袋二丁目ビルディング (東京都豊島区)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,728,000	0.4%	
	池袋YSビル (東京都豊島区)	不動産	平成16年8月2日	4,500,000	1.0%	
	首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア (東京都八王子市)	不動産	平成17年3月31日	3,300,000	
さいたま浦和ビルディング (埼玉県さいたま市)		不動産	平成13年9月25日 平成13年10月11日 計	1,232,000 1,342,000 2,574,000	0.6%	
川崎砂子ビルディング (神奈川県川崎市)		不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,375,000	0.8%	
首都圏計				370,553,000	84.0%	84.0%
東北地方	定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	不動産	平成17年1月31日	1,000,000	0.2%	0.9%
	仙台本町ホンマビルディング (宮城県仙台市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日 平成18年6月28日 計	2,924,000 2,500,000 3,174,000	0.7%	
	北陸地方	金沢パークビル (石川県金沢市)	不動産	平成14年2月28日 平成15年3月3日 計	2,880,000 1,700,000 4,580,000	
中部地方	錦パークビル (愛知県名古屋)	不動産	平成18年10月2日 平成18年11月1日 計	3,850,000 1,300,000 5,150,000	1.2%	5.3%
	広小路東京海上日動ビルディング (愛知県名古屋)	不動産	平成18年9月22日	1,680,000	0.4%	
	名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋)	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	3.3%	
近畿地方	京都四茶河原町ビル (京都府京都市)	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.6%	5.1%
	堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	不動産	平成13年9月25日 平成15年12月26日 計	2,264,000 1,900,000 4,164,000	0.9%	
	御堂筋ダイワビル (大阪府大阪市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日 平成14年2月28日 計	6,934,000 7,380,000 14,314,000	3.2%	
	神戸伊藤町ビルディング (兵庫県神戸市)	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,436,000	0.3%	
中国地方	リットシテイビル (岡山県岡山市)	不動産	平成18年2月1日	4,650,000	1.1%	1.4%
	NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	不動産	平成16年3月25日	1,320,000	0.3%	
九州地方	東晴天神ビルディング (福岡県福岡市)	不動産	平成13年9月25日	1,550,000	0.4%	2.3%
	天神クリスタルビル (福岡県福岡市)	不動産	平成17年6月1日	5,000,000	1.1%	
	日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	不動産信託受益権	平成13年9月10日	3,657,000	0.8%	
地方都市計			70,723,000	16.0%	16.0%	
運用資産合計			441,276,000	100.0%	100.0%	

(注) 上記表に記載の資産のほか、平成17年3月29日、平成17年11月24日及び平成18年11月24日に、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価格合計1,270百万円で取得し、これに伴い、「晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利(優先買取権)を取得しております。