



2018年1月11日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

JJRE ジャパンリアルエステイト投資法人
INVESTMENT CORPORATION
 代表者名 執行役員 中島 洋
 (コード番号 8952)

<資産運用会社名>

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 梅田 直樹
 問合せ先 取締役常務執行役員企画部長
 吉田 竜太

TEL. 03-3211-7951

国内不動産の譲渡及び取得に関するお知らせ

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である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は、2018年1月11日、下記のとおり国内不動産の譲渡及び取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

<<譲渡予定資産>>

資産名称	所在地	譲渡資産の種類	譲渡予定価格
渋谷クロスタワー（建物）（注）	東京都渋谷区	国内不動産	10,000 百万円

（注）当該建物の敷地は、三菱地所株式会社を借地権者とする定期借地権を設定の上、当投資法人が継続して保有する予定です。

<<取得予定資産>>

資産名称	所在地	取得資産の種類	取得予定価格
フロントプレイス日本橋	東京都中央区	国内不動産	17,560 百万円

<<譲渡及び取得の目的>>

譲渡予定資産の譲渡予定先及び取得予定資産の取得予定先は、三菱地所株式会社及び三菱地所株式会社が出資する特定目的会社（日本橋2丁目開発特定目的会社）であり、築年を経過した資産の譲渡と築浅で競争力の高い資産の取得を通じて、当投資法人ポートフォリオの質向上に繋がる資産の入替と収益基盤の維持・拡大の両立を図るものです。

《譲渡予定資産：渋谷クロスタワー（建物）》

1. 譲渡の概要

- 1) 譲渡資産： 国内不動産
- 2) 資産名称： 渋谷クロスタワー（建物）
- 3) 譲渡予定価格： 10,000 百万円（注）1
- 4) 想定帳簿価格： 9,758 百万円（注）2
- 5) 譲渡予定価格と
想定帳簿価格の差額： 241 百万円（注）3
- 6) 契約締結予定日： 2018 年 1 月 12 日
- 7) 引渡予定日： 2018 年 1 月 18 日
- 8) 譲渡予定先： 三菱地所株式会社
- 9) 決済方法： 引渡時に一括決済

（注）1 譲渡予定価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は含みません。

（注）2 想定帳簿価格は、2017 年 9 月期の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費を基に資産運用会社が算定した、引渡予定日時点での想定される帳簿価格です。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注）3 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、売却損益とは異なります。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 譲渡の理由

築 41 年を経過する本物件は、当投資法人ポートフォリオの平均築年数（2017 年 9 月期末現在で 18.0 年）を上回っており、将来的な修繕・更新費の発生への対応が課題となっていました。

そのような状況の下、譲渡予定先である三菱地所株式会社より、本物件の買い受けとともに、定期借地権を設定し、敷地は当投資法人が継続保有することで安定的な地代を確保する内容の提案がありました。併せて、同社が出資する特定目的会社（日本橋 2 丁目開発特定目的会社）所有のフロントプレイス日本橋（築 3.9 年）の売却打診を受けたものです。

本提案について検討を行った結果、築年数を含めた保有資産の質的向上に加え、収益性の観点においても、渋谷クロスタワーの償却後利回りの実績が 2.2%（直近 6 期平均）であったのに対し、渋谷クロスタワーの地代収益とフロントプレイス日本橋の償却後利益を合計した利回り（注）は 3.1%を見込むことができる等、ポートフォリオの一層の競争力向上が期待されます。

これらの試算も踏まえ、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、本物件の特性やポートフォリオの収益性、将来のポートフォリオ戦略等について総合的に検討を行った結果、本物件の譲渡及び後述するフロントプレイス日本橋の取得を決定するに至ったものです。

$$\begin{aligned} \text{（注）} \\ \text{本件譲渡及び取得後の償却後利回り（\%）} = & \frac{\text{渋谷クロスタワー地代収益} + \text{フロントプレイス日本橋償却後利益（定常稼働時）}}{\text{渋谷クロスタワー敷地簿価} + \text{フロントプレイス日本橋取得価格}} \times 100 \end{aligned}$$

3. 譲渡資産の内容

以下に掲げるとおり。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。

①不動産の内容

物件の名称	渋谷クロスタワー（建物）
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号
用途	事務所・店舗
面積	
土地	5,153.45 m ²
建物	61,862.33 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根 地下3階付32階建
建築時期	1976年4月
所有形態	
土地	土地は譲渡せず、建物譲渡にあわせて存続期間70年の一般定期借地権を設定する。
建物	所有権
取得日	2001年11月30日
取得価格	8,076百万円（建物取得価格） 参考）土地建物全体の取得価格：34,600百万円
譲渡時の鑑定評価額 （鑑定機関） （価格時点）	9,770百万円 （大和不動産鑑定株式会社） （2017年12月1日時点） 参考）2017年9月期の土地建物全体の 期末算定価格：50,500百万円
テナントの内容	
テナントの総数	52（2018年1月11日現在。以下同じ）
総賃貸可能面積	29,797 m ²
総賃貸面積	28,791 m ²
入居率	96.6%
賃貸事業収入	1,504百万円（2017年9月期）
敷金・保証金	2,177百万円（2018年1月11日現在）

②定期借地権設定契約の概要

当投資法人は渋谷クロスタワー（建物）の譲渡に合わせて、当投資法人が継続して保有する敷地に三菱地所株式会社を借地権者とする定期借地権を設定することを同社と合意しており、建物譲渡契約と同時に定期借地権設定契約を締結する予定です。

定期借地権設定契約の概要は以下のとおり。

敷地の所在（地番）	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1、15番2
敷地面積	5,153.45 m ²
借地権の種類	借地借家法第22条に定める一般定期借地権
借地権の目的	①渋谷クロスタワーの所有 ②渋谷クロスタワーを解体し本土地に新たに建物を建設した場合の建物（以下、「新築建物」という。）の所有
存続期間	2018年1月18日より2088年1月17日（70年間） （契約更新及び存続期間延長は行わない。）

権利金	なし
敷金・保証金	なし
地代	i) 2018年1月18日(引渡し日)から2021年5月31日月額90,000,000円 ii) 2021年6月1日以降は、公租公課及び消費者物価指数の変動率に基づき3年ごとに改定する。
契約終了時の建物の取扱い	・借地借家法第13条の建物等の買取請求権なし。 ・建物所有者は契約終了時まで建物を解体し、更地の状態で土地を返還する義務を負う。ただし、当投資法人が更地化の免除をした場合、当投資法人は無償で借地上建物の所有権移転を請求できる。
譲渡資産及び新築建物に係る取り決め事項の概要	・三菱地所株式会社が第三者に本件譲渡資産又は新築建物を譲渡しようとする場合は、それに先立ち当投資法人に売却の打診を行う。当投資法人に取得の意思がない場合、または、当投資法人が取得の意思があっても3カ月間の協議を経て協議が整わなかった場合は、第三者へ売却を打診することができる。

4. 譲渡先の概要

商号	三菱地所株式会社
本社所在地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
代表者	代表執行役 執行役社長 吉田 淳一
設立年月日	1937年5月
資本金の額	141,898百万円(2017年9月30日現在)
大株主(株主比率) (2017年9月30日現在)	日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口(6.54%) 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口(4.07%) JP MORGAN CHASE BANK 380072(3.39%)
主な事業内容	不動産業
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産(連結):1,767,460百万円(2017年3月期) 総資産(連結):5,484,115百万円(同上)
当投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	三菱地所株式会社(以下、本表において「当該会社」という。)は、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アセットマネジメント株式会社(資産運用会社)の親会社(出資比率90%)である。また、2017年9月30日現在、当該会社は当投資法人の投資口を17,120口(発行済投資口の総口数の1.31%)保有している。
人的関係	2018年1月11日現在、資産運用会社の役職員のうち15名が当該会社から出向している。
取引関係	当該会社は、当投資法人の保有資産の一部の前所有者及び前信託受益者である。また、当投資法人の運用資産の賃借人である。その他、当投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を複数締結している。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、資産運用会社の関連当事者(財務諸表規則にて定義される。)に該当する。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等、及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。

5. 利害関係人との取引

本取引は、利害関係人等との取引に該当します。当該取引に際して、資産運用会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、運用会議での承認手続を経ています。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 譲渡の日程

2018年1月11日	譲渡の決定
2018年1月12日	契約締結（予定）
2018年1月18日	引渡し（予定）

8. その他

本件譲渡による建物売却益につきましては、将来の分配金の安定化・平準化を目的として、租税特別措置法第65条の7に規定されている「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、圧縮積立金として、圧縮限度額内の内部留保を検討しています。

9. 鑑定評価の概要

物件名	渋谷クロスタワー（建物）
鑑定評価額	9,770,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年12月1日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	9,770,000	一定期間の純収益の動向等から導いた DCF 法による収益価格を試算
直接還元法による価格		直接還元法は、対象不動産が定期借地権付建物であること、建物の経済的残存耐用年数などを考慮の上適用しない。そのため、以下の内容は DCF 法により算定された3年目の数値を記載
DCF 法による価格	9,770,000	
(1) 運営収益 [①-②]	2,908,725	
① 可能総収益	3,000,243	価格時点の実績等を参考に入替率等を考慮の上査定
② 空室損失等	91,518	類似不動産の平均的空室率等に基づき査定
(2) 運営費用	1,862,781	
維持管理費	338,248	過年度実績等に基づき、それぞれ査定
PMフィー (注)		
テナント募集費用等	19,605	類似不動産のテナント募集費用等に基づき計上
水光熱費	270,000	過年度実績に基づき、類似不動産の水準等を考慮の上査定
修繕費	54,025	エッジ・アリアクトの年平均費用に基づき計上
公租公課	95,524	2017年度の実績に基づき査定
損害保険料	5,378	現行実績を類似不動産の水準から妥当と判断し計上
その他費用	1,080,000	定期借地権設定契約書に基づく地代を計上
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	1,045,943	
(4) 一時金の運用益	22,196	運用利回りを1%と査定して計上
(5) 資本的支出	279,647	エッジ・アリアクトの年平均更新費に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	788,493	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率や、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	-	売却を想定せず、永久還元法の適用をしないことから最終還元利回りは設定しない
積算価格	5,250,000	
土地比率	0.0%	
建物比率	100.0%	

* 千円未満は切り捨てて表示。

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

(注) PM 業務委託先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

《取得予定資産：フロントプレイス日本橋》

1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産
- 2) 資産名称： フロントプレイス日本橋
- 3) 取得価格： 17,560 百万円
- 4) 取得予定日： 2018 年 1 月 19 日
- 5) 売主： 日本橋 2 丁目開発特定目的会社
- 6) 決済方法： 引き渡し時一括
- 7) 取得資金： 渋谷クロスタワー（建物）の売却代金、借入金（注）及び自己資金
（注）当該借入金につきましては、決定し次第お知らせします。

2. 取得の理由

取得を決定するに至った経緯につきましては、2 ページに記載した譲渡予定資産に係る「2. 譲渡の理由」をご参照ください。

なお、取得決定に際し特に評価した点は次のとおりです。

（1）立地の優位性

本物件は、再開発計画が相次ぎ、ビジネスエリアとしての存在感、評価が大きく高まっている日本橋エリアに所在し、地下鉄「日本橋駅」まで至近、かつ地下鉄「茅場町駅」、「三越前駅」、JR 線「東京駅」も徒歩圏に存するなど交通利便性が高いこと。また、主要幹線道路に面していることから視認性にも優れているため、立地による優位性が高いこと。

（2）機能性が高く、環境に配慮された最新オフィス

本物件は、2014 年竣工の築浅オフィスビルであり、貸室についても天井高 2,800mm（OA フロア 100mm）や自動調光システムを備えており、テナントニーズに即した仕様を有すること。また、高い耐震性能を確保していることや、専用部・共用部ともに LED 照明を採用するなど優れた設備水準を有することから、DBJ Green Building 認証制度において「2016 ★★★★★」を取得しており、環境・社会への配慮において高い評価を有すること。

3. 取得資産の内容

以下に掲げるとおり。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。

（1）不動産の内容

所在地		
登記簿上の表示	土地	東京都中央区日本橋二丁目 14 番 1 ほか 10 筆
	建物	東京都中央区日本橋二丁目 14 番 1 ほか
住居表示	東京都中央区日本橋二丁目 14 番 1 号	
用途	事務所・店舗	
面積		
土地	1,381.52 m ²	
建物	11,672.55 m ²	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下 1 階付 10 階建	
建築時期	2014 年 2 月	
設計者	株式会社三菱地所設計	

施工者	清水建設株式会社
建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	17,560 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	17,700 百万円 (一般財団法人日本不動産研究所) (2017年12月1日時点)
地震PML	2.3% (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	抵当権の設定あり (但し解除された状態で取得予定)
不動産管理会社	三菱地所株式会社(注)1、(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につきましては、4 ページに記載した譲渡予定資産に係る「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。

(2) テナント等の内容

テナント総数	2	
総賃貸可能面積	8,468 m ²	
総賃貸面積	8,468 m ²	
最近の稼働率	2014年9月30日	100.0%
	2015年9月30日	100.0%
	2016年9月30日	100.0%
	2017年9月30日	100.0%
	取得予定日	100.0%
総賃料収入	非開示 (テナントから開示の同意を得られていないため)	
敷金・保証金	非開示 (テナントから開示の同意を得られていないため)	
参考		
NOI (Net Operating Income)	年間 614 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 128 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物は、当投資法人による取得後、三菱地所株式会社へ一括賃貸し、同社がテナントに転貸を行うパススルー型のマスターリースとなる予定。 (注) ・NOI は、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税・都市計画税等の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。 ・NOI 及び減価償却費を除く数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。 		

(3) 貸室仕様

天井高	2,800 mm
基準階面積	910 m ²
OAフロア	有り (100mm)
電気容量	50VA/m ²
空調方式	個別空調 (1フロア最大 24 ゾーン)
床荷重	500 kg/m ²
その他	非接触式 IC カードにより 24 時間入退館可

(4) エンジニアリングレポートの概要

i. 修繕項目の概要

報告書日付	2017年12月12日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
15年間における修繕費・更新費 (年平均値)	修繕費	8百万円
	更新費	4百万円
	合計	12百万円

ii. アスベスト使用状況に関する記載

(使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載)

アスベストが含有される吹付け材	記載なし
-----------------	------

4. 売主の概要

商号	日本橋2丁目開発特定目的会社	
本社所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号	
代表者	取締役 見上 正美	
設立年月日	2011年11月29日	
資本金の額	8,250百万円	
大株主(株主比率)	売主の同意が得られないため非開示	
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する一切の業務	
直前事業年度の純資産及び総資産	売主の同意が得られないため非開示	
当投資法人又は資産運用会社との関係		
資本関係	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の親会社である三菱地所株式会社(資産運用会社への出資比率90%)が、日本橋2丁目開発特定目的会社(以下、本表において「当該会社」という)に優先出資をしている。	
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	当該会社は、資産運用会社の関連当事者(財務諸表規則にて定義される。)に該当する。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等、及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。	

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	フロントプレイス日本橋 (中央区日本橋二丁目14番1号)	
物件所有者等の状況	前所有者の状況	前々所有者の状況
会社名	日本橋2丁目開発特定目的会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	前述、「4. 売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	2014年2月新築	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

6. 利害関係人等との取引

本取引は、利害関係人等との取引に該当します。当該取引に際して、資産運用会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、運用会議での承認手続を経ています。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 取得の日程

2018年1月11日	取得の決定
2018年1月18日	契約締結（予定）
2018年1月19日	引渡し（予定）

9. 鑑定評価の概要

物件名	フロントプレイス日本橋
鑑定評価額	17,700,000千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017年12月1日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	17,700,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格は、ともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	17,900,000	
(1) 運営収益 [①-②]	839,355	
①可能総収益	841,839	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計上
②空室損失等	2,484	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
(2) 運営費用	233,330	
維持管理費	94,302	維持管理費は過年度実績及び類似不動産を参考に、PMフィーは現行契約を参考に、対象不動産の個性を考慮して計上
PMフィー		
テナント募集費用等	130	テナントの想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
水光熱費	46,000	過年度実績額に基づき稼働率等を考慮の上計上
修繕費	8,886	過年度実績額を参考に今後の管理計画、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートの年平均額等を考慮し計上
公租公課	83,085	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	927	類似不動産の保険料率を考慮して計上
その他費用	0	
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	606,025	
(4) 一時金の運用益	8,024	運用利回りを1%と査定して計上
(5) 資本的支出	4,077	類似不動産の水準、築年数及びエンジニアリングレポートの年平均額等を勘案の上査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	609,972	
(7) 還元利回り	3.4%	各地区の基準利回りに、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案し査定
DCF法による価格	17,500,000	
割引率	3.1%	類似不動産における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	3.5%	類似不動産における取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	17,700,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

*千円未満は切り捨てて表示。

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

(注) PM業務委託予定先より、PMフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件のPMフィーの金額を個別に開示した場合、PM業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なPM業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しております。

《今後の見通し》

本件譲渡及び取得による当投資法人の2018年3月期（2017年10月1日～2018年3月31日）及び2018年9月期（2018年4月1日～2018年9月30日）の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

以 上

参考資料（添付）

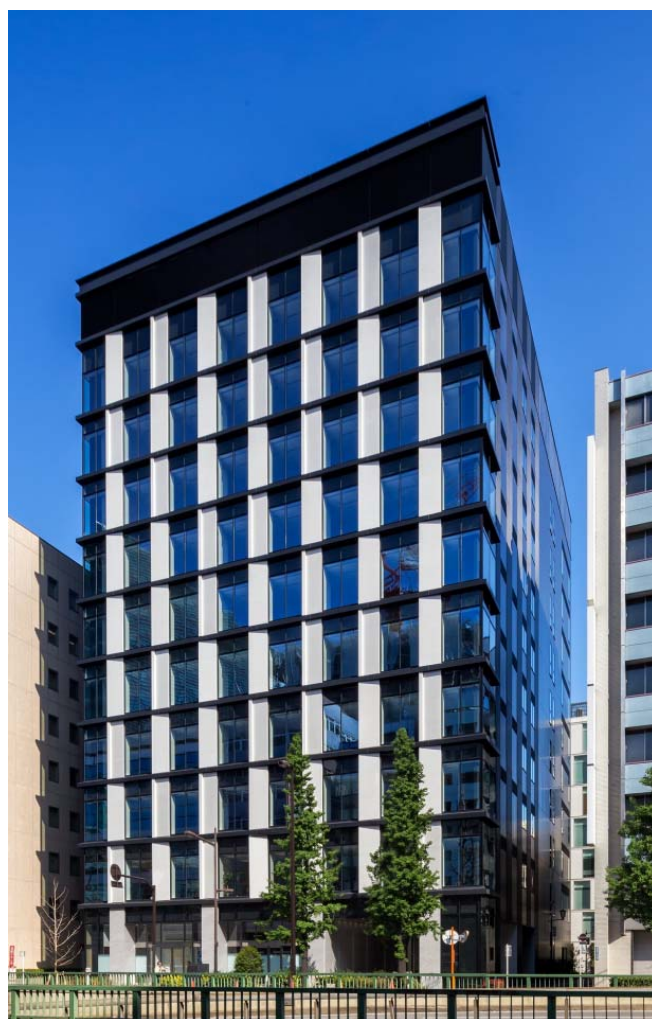
- ・ フロントプレイス日本橋 案内図
- ・ フロントプレイス日本橋 外観写真
- ・ 本件譲渡及び取得後の運用不動産等資産一覧

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) フロントプレイス日本橋案内図



(参考) フロントプレイス日本橋外観写真



(参考) 本件譲渡及び取得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) (注)1.	比率	地域毎の比率	
首都圏 (東京23区)	北の丸スクエア	東京都千代田区	不動産	2006年2月24日	81,555,500	8.5%	75.4%	
	M D神田ビル	東京都千代田区	不動産	2002年5月31日	9,520,000	1.0%		
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区	不動産	2002年8月15日	4,810,000	0.5%		
	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	東京都千代田区	不動産	2014年3月31日	15,462,900	1.6%		
	二番町ガーデン	東京都千代田区	不動産	2005年4月1日	14,700,000	1.5%		
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	不動産	2007年3月28日	44,700,000	4.6%		
	ビュレックス麹町	東京都千代田区	不動産	2005年7月29日	7,000,000	0.7%		
	山王ランドビル		東京都千代田区	不動産	2005年1月31日	10,200,000		2.2%
					2006年4月3日	10,700,000		
				計	20,900,000			
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区	不動産	2003年8月1日	7,200,000	0.7%		
	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	2001年9月25日	3,173,000	0.3%		
	フロントブレイス日本橋	東京都中央区	不動産	2018年1月19日	17,560,000	1.8%		
	共同ビル(茅場町2丁目)	東京都中央区	不動産信託受益権	2011年3月1日	4,410,000	0.5%		
	ビュレックス京橋	東京都中央区	不動産	2002年7月22日	5,250,000	0.5%		
	銀座一丁目イーストビル	東京都中央区	不動産信託受益権	2015年3月2日	6,459,000	0.7%		
	銀座三和ビル	東京都中央区	不動産	2005年3月10日	16,830,000	1.7%		
	菱進銀座イーストミラービル		東京都中央区	不動産	2005年3月15日	5,353,500		0.8%
					2010年5月24日	2,645,922		
				計	7,999,422			
	晴海フロント	東京都中央区	不動産	2013年1月7日	31,300,000	3.2%		
	晴海センタービル	東京都中央区	不動産	2007年12月18日	26,800,000	2.8%		
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	2011年11月15日	60,800,000	6.3%		
	青山クリスタルビル	東京都港区	不動産	2003年3月14日	7,680,000	0.8%		
	クローバー芝公園	東京都港区	不動産信託受益権	2015年1月20日	4,500,000	0.5%		
	汐留ビルディング		東京都港区	不動産信託受益権	2008年12月19日	21,250,000		11.1%
					2010年1月15日	54,600,000		
					2015年5月1日	10,100,000		
					2017年3月30日	10,450,000		
					2017年9月1日	10,530,000		
				計	106,930,000			
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	2001年9月10日	4,859,000	0.5%		
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区	不動産信託受益権	2001年9月25日	2,808,000	0.3%		
	田町フロントビル	東京都港区	不動産	2017年3月30日	6,210,000	0.6%		
	新宿イーストサイドスクエア		東京都新宿区	不動産信託受益権	2014年10月1日	23,100,000		3.1%
					2017年1月25日	6,660,000		
				計	29,760,000			
	新和ビルディング	東京都新宿区	不動産	2004年9月1日	7,830,000	0.8%		
	東京オペラシティビル		東京都新宿区	不動産	2005年9月13日	9,350,000		3.3%
					2010年3月24日	22,426,831		
				計	31,776,831			
	T I X TOWER UENO	東京都台東区	不動産	2012年6月15日	22,000,000	2.3%		
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区	不動産	2004年11月1日	5,500,000	0.6%		
	大崎フロントタワー	東京都品川区	不動産	2011年2月1日	12,300,000	1.3%		
	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	2001年9月10日	5,123,000	0.5%		
	(仮称)新宿南口プロジェクト (底地)		東京都渋谷区	不動産	2004年3月24日	6,670,000		0.6%
					2013年8月23日	-1,170,000		
			計	5,500,000				
代々木1丁目ビル	東京都渋谷区	不動産	2004年4月1日	8,700,000	0.9%			
ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区	不動産	2002年11月22日	4,885,000	0.5%			
神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区	不動産	2003年10月9日	12,200,000	1.3%			
渋谷クロスタワー		東京都渋谷区	不動産	2001年11月30日	34,600,000	2.7%		
				2018年1月18日	-8,076,000			
			計	26,524,000				
恵比寿ネオナート		東京都渋谷区	不動産	2003年11月14日	3,740,000	1.5%		
				2004年4月1日	360,000			
				2014年2月18日	10,512,000			
			計	14,612,000				
ハーモニータワー		東京都中野区	不動産	2005年2月28日	8,500,000	1.2%		
				2012年12月19日	520,000			
				2015年3月27日	2,100,000			
			計	11,120,000				
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	2001年9月25日	3,541,000	0.4%			
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	2001年9月25日	1,728,000	0.2%			
池袋YSビル	東京都豊島区	不動産	2004年8月2日	4,500,000	0.5%			
八王子ファーストスクエア		東京都八王子市	不動産	2005年3月31日	3,300,000	0.6%		
				2008年3月19日	2,379,112			
				計	5,679,112			
さいたま浦和ビルディング		埼玉県さいたま市	不動産	2001年9月25日	1,232,000	0.3%		
				2001年10月11日	1,342,000			
			計	2,574,000				
MMパークビル	神奈川県横浜市	不動産	2008年3月24日	37,400,000	3.9%			
クイーンズタワーA	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	2014年1月31日	17,200,000	1.8%			
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	2001年9月25日	3,375,000	0.3%			
武蔵小杉S TMビル	神奈川県川崎市	不動産	2008年3月25日	4,000,000	0.4%			
首都圏計				797,244,766	82.6%	82.6%		

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) (注)1.	比率	地域毎の比率
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市	不動産	2007年6月1日	7,100,000	0.7%	0.7%
東北地方	定禅寺パークビル	宮城県仙台市	不動産	2005年1月31日	1,000,000	0.1%	3.4%
	東二番丁スクエア	宮城県仙台市	不動産	2013年1月7日	9,950,000	1.0%	
	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	2001年9月25日	2,924,000	0.3%	
				2006年6月28日	250,000		
AER	宮城県仙台市	不動産	2015年9月1日	18,640,000	1.9%		
北陸地方	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産	2002年2月28日	2,880,000	0.5%	0.8%
				2003年3月3日	1,700,000		
	計	4,580,000					
金沢上堤町ビル	石川県金沢市	不動産	2016年10月3日	2,780,000	0.3%		
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋	不動産	2006年10月2日	3,850,000	0.6%	3.2%
				2006年11月1日	1,300,000		
				2014年6月9日	650,000		
				2016年4月1日	175,000		
				計	5,975,000		
	名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋	不動産信託受益権	2013年7月31日	8,567,000	0.9%	
名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋	不動産	2001年9月10日	14,533,000	1.5%		
名古屋御園ビル	愛知県名古屋	不動産	2003年8月8日	1,865,000	0.2%		
近畿地方	四条烏丸センタービル	京都府京都市	不動産	2013年9月9日	4,400,000	0.5%	7.4%
	梅田スクエアビルディング	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2015年4月1日	15,523,520	1.6%	
	新藤田ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2008年9月1日	24,000,000	2.5%	
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産	2001年9月25日	2,264,000	0.4%	
				2003年12月26日	1,900,000		
	計	4,164,000					
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	2001年9月25日	6,934,000	1.5%	
2002年2月28日	7,380,000						
計	14,314,000						
尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	2015年3月25日	9,300,000	1.0%		
中国地方	リットンティビル	岡山県岡山市	不動産	2006年2月1日	4,650,000	0.5%	0.8%
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市	不動産	2004年3月25日	1,320,000	0.3%	
				2008年3月3日	1,450,000		
計	2,770,000						
九州地方	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産	2001年9月25日	1,550,000	0.2%	1.1%
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市	不動産	2005年6月1日	5,000,000	0.5%	
	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	2001年9月10日	3,657,000	0.4%	
地方都市計					167,492,520	17.4%	17.4%
運用資産合計					964,737,286	100.0%	100.0%

(注) 1. 取得価格は千円単位で切り捨てて表示しています。

(注) 2. (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)の取得価格は、2013年8月23日付けで建物を譲渡したことから、2004年3月24日付けにて土地・建物を取得した際の取得価格から建物取得価格を差し引いております。なお、本物件は、2017年5月15日付けにて物件名称を日本ブランドウィックビル(底地)から(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)に変更しております。

(注) 3. 神宮前メディアスクエアビルの取得価格においては、2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。

(注) 4. 渋谷クロスタワー(建物)の2018年1月18日付け譲渡取引については、2001年11月30日付け取得時の建物購入価格である8,076百万円をマイナス金額で表示しています。