

2021年12月23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 城崎 好浩
(コード番号 8955)
資産運用会社名
株式会社東京リアルティ・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 取締役財務部長 埜村 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」及び「東京建物東渋谷ビル」の取得並びに「東京建物本町ビル」及び
 「JPR梅田ロフトビル」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リアルティ・インベストメント・マネジメントは（以下「本資産運用会社」といいます。）、本日、以下のとおり、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、下記のとおりお知らせいたします。

記

I. 本資産入替の目的と取引概要

1. 本資産入替の目的

本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に基づき、本資産入替を実施するものです。

本投資法人は、中長期的な安定成長に資するポートフォリオクオリティの向上を目的として、スポンサーパイプラインを活用して、大阪を代表する大型複合施設及び東京都心に所在する優良なオフィスビルの取得、築年数の経過した地方所在のオフィスビル及び商業施設の譲渡を実施することといたしました。本資産入替によるポートフォリオの改善効果は下表のとおりであり、今後もスポンサーパイプラインを活用した物件取得及び資産入替により強固なポートフォリオの構築を目指してまいります。

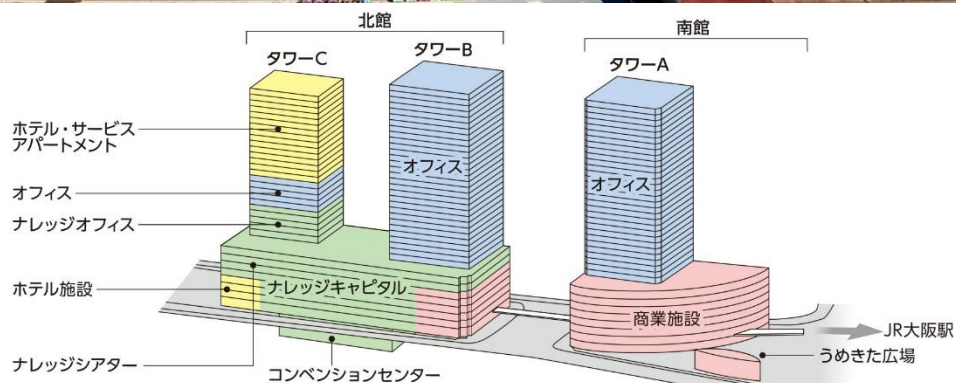
【本資産入替によるポートフォリオへの効果】

	本資産入替前	本資産入替後	増減
資産規模（取得（予定）価格ベース）	4,729 億円	4,883 億円	+154 億円
東京エリア比率	85.6%	85.2%	▲0.4pt
オフィス用途比率	77.9%	81.2%	+3.3pt
平均築年数	24.6 年	23.5 年	▲1.1 年

（注）平均築年数は、本日時点を想定しております。なお、本資産入替後の平均築年数については、本資産入替が完了したことを前提として計算しています。

2. 「グランフロント大阪」(注1)の取得

JR「大阪」駅に直結し、2013年竣工のオフィスを中心に、商業施設・ホテル等からなる希少性の高い大型複合施設を、東京建物株式会社(以下「メインスポンサー」ということがあります。)から取得します。



本物件は、JR「大阪」駅にペDESTリアンデッキで直結し、阪急電鉄・阪神電鉄「大阪梅田」駅及び大阪メトロ「梅田」駅へも至近であり、非常に高い交通利便性を有しています。

3つの超高層タワーからなる本物件は、メインスポンサーが開発事業者の1社として開発した都市型大規模複合施設です。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)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。なお、ナレッジキャピタルとは、大小のオフィス、サロン、ラボ、ショールーム、シアター等の施設から構成されており、新しい価値を生み出す知的創造・交流を目的としています。

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再開発されたエリアとなっています。加えて、隣接エリアでは「うめきた2期」や「うめきた(大阪)地下」駅(注2)等の開発も進められており、今後更なる発展が見込まれます。

建物については、各棟のオフィスフロアは整形・無柱空間のフロアプレートを有していることに加え、高い耐震性能や72時間対応の非常用発電設備等を備える等、関西最大級かつ最高水準のオフィススペックを有しています。

また、自然換気・高効率熱源・太陽光発電等、実効性の高い省CO₂技術を採用すると共に、各ビルに導入されているBEMS (Buildings Energy Management System) をネットワーク化することにより、物件全体のエネルギー消費を一元管理しています。更にTMO (Town Management Organization) と称する仕組みにより、まち全体を対象とした省CO₂のマネジメントを展開し低炭素社会の実現を図っています。

(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。

(注2) 「うめきた (大阪) 地下」駅は、2023年に現在のJR「大阪」駅の一部となり、名称を「大阪」駅として開業される予定です。

3. 「東京建物東渋谷ビル」の取得

再開発が進む渋谷エリアに位置するオフィスビルをメインスポンサーから取得します。



本物件は JR・東京メトロ・東急電鉄各線「渋谷」駅徒歩7分と複数路線へのアクセスが可能であり、東京都内の主要なビジネスや商業の集積地へ、それぞれ乗り換えなしでアクセスが可能です。

渋谷エリアはIT系企業を中心にオフィス需要が根強いエリアであることに加え、複数の再開発プロジェクトが進んでいることから、今後更なる発展が見込まれます。

明治通り沿いに位置する本物件は、東渋谷エリアのランドマークとして、視認性に優れ、高い顕示性を有しています。また、公開空地や屋内型自走式駐車場41台を備える等、グレード感とゆとりある雰囲気のあるオフィスビルであり、本投資法人は競争力の高いビルであると評価しています。

<公開空地>



<エントランス>



<屋内型自走式駐車場>



4. 「東京建物本町ビル」及び「JPR梅田ロフトビル」(以下、総称して「本譲渡物件」といいます。)の譲渡

本投資法人は、強固なポートフォリオの構築を目指す施策の一環として、優良物件への厳選投資と同時に資産入替を計画的に推進しております。

本譲渡物件については、本投資法人のポートフォリオにおいて当面、安定的に収益に貢献することが期待されるものの、築年数の経過等により収益性の向上が限定的であると考えられるため、メインスポンサーより取得する競争力の高い物件との入替及びスポンサーサポートを活用した外部への譲渡を行うことが、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。

なお、「JPR梅田ロフトビル」の譲渡益44.5億円については、3期に分割して譲渡するため、各期において譲渡益を投資主に還元するとともに、譲渡益の一部は税制上の特例措置を活用することにより、将来的な分配金の安定化を目的に内部留保する予定です。

II. 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)	グランフロント大阪 (北館)	東京建物東渋谷ビル
② 特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権		不動産
③ 用途	事務所		
④ 取得価格	11,800百万円	9,500百万円	11,300百万円
⑤ 鑑定評価額	12,300百万円	10,100百万円	12,100百万円
⑥ NOI利回り	3.5%	3.6%	4.2%
⑦ 償却後利回り	2.8%	2.8%	3.6%
⑧ 契約締結日	2021年12月23日		
⑨ 取得予定日	2021年12月24日		2022年1月18日
⑩ 取得先	東京建物株式会社		
⑪ 取得資金	借入金、自己資金		未定
⑫ 決済方法	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)「NOI利回り」及び「償却後利回り」の計算式については、後記「IV.4.想定収支」及び「V.3.想定収支」をご参照ください。

(注3)「鑑定評価額」の価格時点は2021年11月30日となります。

III. 本譲渡の概要

① 物件名称	東京建物本町ビル	JPR梅田ロフトビル
② 特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
③ 用途	事務所	商業施設
④ 譲渡価格	3,600百万円	17,500百万円
⑤ 鑑定評価額	3,580百万円	14,000百万円
⑥ 帳簿予定評価額	4,442百万円	12,434百万円
⑦ 予定譲渡損益	▲852百万円	4,450百万円
⑧ 契約締結日	2021年12月23日	
⑨ 譲渡予定日	2021年12月24日	① 2021年12月24日 (40%) ② 2022年6月30日 (30%) ③ 2022年12月23日 (30%)

⑩ 譲渡先	東京建物株式会社	株式会社MBSメディアホールディングス
⑪ 決済方法	引渡時一括	上記各譲渡予定時一括

(注1) 金額は百万円未満切捨てで表示しています。

(注2) 「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梅田ロフトビルについて、①2021年12月24日譲渡分の価格は7,000百万円、②2022年6月30日譲渡分の価格は5,250百万円、③2022年12月23日譲渡分の価格は5,250百万円です。

(注3) 「鑑定評価額」の価格時点は2021年11月1日となります。

(注4) 「帳簿予定価額」は譲渡予定日時点の想定帳簿価額を記載しています。

(注5) 「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。

IV. 「グランフロント大阪」の取得について

1. 取得資産の内容

(1) グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

① 物件名称・所在地等	
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）
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	2014年12月12日から2024年11月29日
② 土地・建物	
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4.9%） 賃借権（持分比率4.9%） 建物：所有権（持分比率4.9%）
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28日（築年数8年）（うめきた広場） 2013年3月29日（築年数8年）（南館）
設計者 / 施工者	株式会社日建設計・株式会社三菱地所設計・株式会社N T Tファシリテーズ / 株式会社大林組・株式会社竹中工務店
地震PML（評価機関）	0.6%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
③ 価格等	
取得価格	11,800百万円
鑑定評価額（価格時点）	12,300百万円（2021年11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
④ 賃貸の状況	
テナント数	2（235）
賃料・共益費（年間）	非開示
敷金・保証金	非開示

賃貸可能面積／賃貸面積	5,893.37 m ² (5,290.60 m ²) / 5,893.37 m ² (5,218.02 m ²)
稼働率	100% (98.6%)
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、各比率は小数第二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」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) 「敷地面積」及び「延床面積」は、登記上の面積を記載しています。

(注5) 「テナント数」については、パス・スルー型マスターリース方式により一括賃貸しているため、一括賃貸の相手方である賃借人の数に基づき、総数を2として記載しています。括弧内は2021年8月末日時点におけるエンドテナントの総数です。

(注6) 「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7) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」とともに、マスターリース部分についてはマスターリース契約に定める契約面積を記載しています。括弧内の面積について、賃貸可能面積は2021年8月末日時点においてエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を、賃貸面積は同時点におけるエンドテナントとの契約面積の合計を記載しています。なお駐車場、機械室等は含めておりません。賃貸可能面積、賃貸面積ともに今回の取得持分(うめきた広場・南館全体の共有持分4.9%相当)に相当する面積につき、小数第三位を四捨五入して表示しています。

(注8) 稼働率の括弧内の数値は、2021年8月末日時点において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(2) グランフロント大阪(北館)

① 物件名称・所在地等	
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
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	2014年12月12日から2024年11月29日
② 土地・建物	
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4.9%) 建物：所有権(持分比率4.9%)
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28日(築年数8年)
設計者 / 施工者	株式会社日建設計・株式会社三菱地所設計・株式会社N T T ファシリティーズ / 株式会社大林組・株式会社竹中工務店
地震PML(評価機関)	0.6%(SOMPO リスクマネジメント株式会社)
③ 価格等	
取得価格	9,500 百万円
鑑定評価額(価格時点)	10,100 百万円(2021年11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

④ 賃貸の状況	
テナント数	5 (102)
賃料・共益費 (年間)	非開示
敷金・保証金	非開示
賃貸可能面積／賃貸面積	8,730.95 m ² (8,474.10 m ²) / 8,730.95 m ² (8,254.51 m ²)
稼働率	100% (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、各比率は小数第二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」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) 「敷地面積」及び「延床面積」は、登記上の面積を記載しています。

(注5) 「テナント数」については、本物件の一部はパス・スルー型マスターリース方式及び固定型マスターリース方式により一括賃貸しているため、当該部分の一括賃貸の相手方である賃借人の数とダイレクトリース部分のエンドテナントの数を合計して、総数を5として記載しています。括弧内は2021年8月末日時点におけるエンドテナントの総数です。

(注6) 「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7) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」とともに、マスターリース部分についてはマスターリース契約に定める契約面積を記載しています。括弧内の面積について、賃貸可能面積は2021年8月末日時点においてエンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を、賃貸面積は同時点におけるエンドテナントとの契約面積の合計を記載しています。なお駐車場、機械室等は含めておりません。賃貸可能面積、賃貸面積ともに今回の取得持分 (北館全体の共有持分4.9%相当) に相当する面積につき、小数第三位を四捨五入して表示しています。

(注8) 稼働率の括弧内の数値は、2021年8月末日時点において、エンドテナントに対し賃貸可能な面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(3) 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490,000円の返還請求権を490,000円で取得予定。
- ・株式会社KMOの普通株式1,666株を1株当たり50,000円として83,300,000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4,900,000円の返還請求権を4,900,000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 小田島 秀俊

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"> ・エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ・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 ・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
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人が、普通株式1,666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1) 「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。

2. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	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Ⅷ.「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12日	—

3. 想定収支

(1) グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

① 賃貸事業収入	非開示
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	非開示
③ NOI（①－②）	410百万円
④ NOI利回り（③／取得価格）	3.5%
⑤ 減価償却費	78百万円

⑥ 賃貸事業利益 (③－⑤)	332 百万円
⑦ 償却後利回り (⑥／取得価格)	2.8%

(注1) 上記の数値は、取得後 10 年間に於ける年間収支の平均値です。

(注2) 「NOI」は、取得後の賃貸状況の変化を考慮のうえ想定した賃貸事業収入及び費用に基づき算出しています。

(注3) 「減価償却費」は、現時点での概算です。

(2) グランフロント大阪 (北館)

① 賃貸事業収入	非開示
② 賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	非開示
③ NOI (①－②)	339 百万円
④ NOI 利回り (③／取得価格)	3.6%
⑤ 減価償却費	75 百万円
⑥ 賃貸事業利益 (③－⑤)	264 百万円
⑦ 償却後利回り (⑥／取得価格)	2.8%

(注4) 上記の数値は、取得後 10 年間に於ける年間収支の平均値です。

(注5) 「NOI」は、取得後の賃貸状況の変化を考慮のうえ想定した賃貸事業収入及び費用に基づき算出しています。

(注6) 「減価償却費」は、現時点での概算です。

4. 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)

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	12,300,000千円
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2021年11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)	251,000,000	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	261,000,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益	非開示 (注2)	-
可能総収益		-
空室損失等		-
(2) 運営費用	非開示 (注2)	-
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	-	
(3) 運営純収益	8,650,900	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	289,113	建物状況評価報告書、類似事例に基づき査定。
	(4) 純収益	8,361,786	-
	(5) 還元利回り	3.2%	「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	251,000,000	-
	割引率	3.0%	「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	3.3%	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て査定した。
	積算価格(注1)	278,000,000	-
	土地比率	83.5%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数第二位を四捨五入
	建物比率	16.5%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数第二位を四捨五入
	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)

物件名称	グランフロント大阪(北館)
鑑定評価額	10,100,000千円
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2021年11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)	207,000,000	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	218,000,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益	非開示(注2)	-
可能総収益		-
空室損失等		-
(2) 運営費用	非開示(注2)	-
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		-
	(3) 運営純収益	7,555,615	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	346,882	建物状況評価報告書、類似事例に基づき査定。
	(4) 純収益	7,208,733	-
	(5) 還元利回り	3.3%	「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	207,000,000	-
	割引率	3.1%	「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	3.4%	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て査定した。
	積算価格(注1)	255,000,000	-
	土地比率	80.4%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数第二位を四捨五入
	建物比率	19.6%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数第二位を四捨五入
	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。

V. 「東京建物東渋谷ビル」の取得について

1. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	東京建物東渋谷ビル
所在地	東京都渋谷区東一丁目26番20号
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	事務所・店舗・倉庫
構造	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3階付14階建
所有形態	土地：所有権(共有：持分割合91.4%)・所有権 建物：区分所有権(地下3階～地上12階)
面積	土地：敷地面積 2,643.15㎡ (敷地全体) 建物：延床面積 15,662.20㎡ (建物全体)
建築時期	1993年5月31日(築年数28年)

設計者 / 施工者	鹿島建設株式会社／鹿島建設株式会社・西松建設株式会社・東急建設株式会社共同企業体
地震PML（評価機関）	2.8%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
③ 価格等	
取得価格	11,300 百万円
鑑定評価額（価格時点）	12,100 百万円（2021 年 11 月 30 日時点）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
担保設定の有無	なし
④ 賃貸の状況	
テナント数	14
賃料・共益費（年間）	564 百万円
敷金・保証金	455 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	7,821.01 m ² / 7,447.43 m ²
稼働率	95.2%
その他特筆すべき事項	区分所有者が区分所有持分を売却する場合、第三者に優先して事前に他の区分所有者との間で協議を行う等、区分所有者は他の区分所有権に対する優先買取権を有しています。

(注1) 金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第二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」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) 「敷地面積」は本物件全体に相当する登記簿上の面積を記載しています。なお、本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する登記簿上の面積は 2,424.20 m²です。本物件全体の敷地は 2 筆からなり、そのうち 34 番 1 のみが敷地権の対象となっています（敷地権（共有持分）割合：91.4%）。70 番 5 は本投資法人の単独所有となる予定です。

(注5) 「延床面積」は本物件全体における登記上の面積を記載しています。なお、本投資法人が今回取得を予定する地下 3 階から地上 12 階部分の登記上の床面積は 7,774.77 m²です。

(注6) 「テナント数」は、取得予定日における、東京建物株式会社が賃貸している賃借人の数を記載しています。なお、現時点で判明しているものを除き、本日から取得予定日までの間に、賃貸借契約の終了その他テナントの変動がないことを前提としています。以下同じです。

(注7) 「賃料・共益費（年間）」、「敷金・保証金」及び「総賃貸可能面積／総賃貸面積」については、取得予定日における、東京建物株式会社との事務所・店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約に基づく数値を記載しています。

(注8) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

2. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	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Ⅷ. 「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：1987 年 1 月～1991 年 6 月 建物：1993 年 5 月（新築）	—

3. 想定収支

① 賃貸事業収入	667 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	192 百万円
③ NOI（①－②）	475 百万円
④ NOI利回り（③／取得価格）	4.2%
⑤ 減価償却費	67 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	407 百万円
⑦ 償却後利回り（⑥／取得価格）	3.6%
⑧ 稼働率	95.0%

(注1)上記の数値は、取得後10年間における年間収支の平均値です。

(注2)「賃貸事業収入」は、取得後の賃貸状況の変化を考慮のうえ想定した「稼働率」に基づき算出しています。

(注3)「賃貸事業費用」に含まれる公租公課は、2021年度課税標準額等に基づき想定しています。

(注4)「減価償却費」は、現時点での概算です。

4. 鑑定評価書の概要

物件名称	東京建物東渋谷ビル
鑑定評価額	12,100,000千円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11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	12,100,000	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、収益価格を試算した。
直接還元法による価格	12,500,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
(1) 運営収益	677,309	-
可能総収益	714,033	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	36,723	空室率は5.0%(駐車場10%)と見込んだ。
(2) 運営費用	181,044	-
維持管理費・PMフィー	61,085	収支実績、管理業務受託書に基づく。
水道光熱費	30,220	収支実績に基づく。
修繕費	21,200	建物状況評価報告書、類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	5,411	収支実績等に基づく。
公租公課	60,182	2021年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	1,590	類似事例に基づく。
その他費用	1,354	-
(3) 運営純収益	496,264	運営収益 - 運営費用
一時金の運用益	5,173	空室率を考慮した敷金合計額(517,302,702円)を運用利回り(1%)で運用するものとして査定。
資本的支出	50,350	建物状況評価報告書、類似事例に基づき査定。
(4) 純収益	451,087	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
(5) 還元利回り	3.6%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。

	DCF法による価格	11,900,000	-
	割引率	3.7%	-
	最終還元利回り	3.8%	-
積算価格		12,100,000	-
	土地比率	88.1%	-
	建物比率	11.9%	-
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			特になし。

VI. 「東京建物本町ビル」の譲渡について

1. 譲渡資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	東京建物本町ビル
所在地	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8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	みずほ信託銀行株式会社
信託期間	2001年11月16日から2031年12月31日
② 土地・建物	
用途	事務所・店舗
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付9階建
所有形態	土地：所有権（共有：持分割合64.3%） 建物：区分所有権（地下1階・地上4階～9階） 区分所有権（地下3階～地下2階・地上1階）（共有：持分割合82.9%）
面積	土地：敷地面積 1,432.64 m ² （敷地全体） 建物：延床面積 14,619.52 m ² （建物全体）
建築時期	1970年2月16日（築年数51年）
③ 価格等	
譲渡価格	3,600百万円
鑑定評価額（価格時点）	3,580百万円（2021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
④ 賃貸の状況	
テナント数	7
賃料・共益費（年間）	285百万円
敷金・保証金	226百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	7,142.29 m ² / 6,734.23 m ²
稼働率	94.3%
その他特筆すべき事項	特にありません。

（注1）金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第二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」、「所有形態」、「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）」、「敷金・保証金」及び「総賃貸可能面積／総賃貸面積」については、契約日現在における、事務所・店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約に基づく数値を記載しています。

（注5）「稼働率」については、契約日現在における、数値を記載しています。

2. 鑑定評価書の概要

物件名称	東京建物本町ビル
鑑定評価額	3,580,000千円
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	2021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	3,580,000	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	3,600,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益	287,068	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	318,100	現行契約条件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	31,032	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。
(2) 運営費用	106,902	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	39,716	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	24,270	実績額等に基づき査定。
修繕費	9,580	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建物状況評価報告書等をもとに査定。
テナント募集費用等	2,283	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	30,528	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	525	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	0	その他費用はない。
(3) 運営純収益	180,166	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	1,665	現行契約条件及び新規賃貸における一時金月数並びに稼働状況を勘案した額に、運用利回り(1.0%)を乗じて査定。
資本的支出	23,250	築年数や建物状況評価報告書による更新費の年平均額等をもとに査定。
(4) 純収益	158,581	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。
(5) 還元利回り	4.4%	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	3,550,000	-
割引率	4.1%	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	4.6%	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	3,560,000	-

土地比率	91.2%	-
建物比率	8.8%	-
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。	

VII. 「JPR梅田ロフトビル」の譲渡について

1. 譲渡資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	JPR梅田ロフトビル
所在地	大阪府大阪市北区茶屋町16番7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	2003年5月15日から2023年3月31日
② 土地・建物	
用途	店舗・映画館
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 3,518.68 m ² 建物：延床面積 17,897.56 m ²
建築時期	1990年4月17日（築年数31年）
③ 価格等	
譲渡価格	17,500百万円
鑑定評価額（価格時点）	14,000百万円（2021年11月1日時点）
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
④ 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
総賃貸可能面積／総賃貸面積	18,586.97 m ² / 18,586.97 m ²
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	特にありません。

（注1）金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第二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」、「所有形態」、「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）「テナント数」については、契約日現在における、事務所・店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約に基づく賃借人の数を記載しています。

（注5）「総賃貸可能面積／総賃貸面積」については、契約日現在における、賃貸借契約等に基づく数値を記載しています。なお、「賃料・共益費（年間）」及び「敷金・保証金」については、テナントの同意が得られていないため、非開示としています。

（注6）「稼働率」については、契約日現在における、数値を記載しています。

2. 鑑定評価書の概要

物件名称	JPR梅田ロフトビル
鑑定評価額	14,000,000千円
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2021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	14,000,000	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた。
直接還元法による価格	14,000,000	-
(1) 運営収益	-	-
可能総収益	-	-
空室損失等	-	-
(2) 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	-	-
(3) 運営純収益	561,455	-
一時金の運用益	-	-
資本的支出	-	-
(4) 純収益	531,100	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
(5) 還元利回り	3.8%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定。
DCF法による価格	13,900,000	-
割引率	3.5%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定。
最終還元利回り	4.0%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定。
積算価格	11,000,000	-
土地比率	92.3%	-
建物比率	7.7%	-
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		特になし。

VIII. 本取得先及び本譲渡先の概要

1. 「グランフロント大阪」及び「東京建物東渋谷ビル」の取得先並びに「東京建物本町ビル」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 野村 均

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、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

資本金	92,451 百万円 (2021 年 6 月 30 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	422,659 百万円 (2021 年 6 月 30 日現在)
連結総資産	1,648,691 百万円 (2021 年 6 月 30 日現在)
大株主及び持株比率 (2021 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) : 12.16% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) : 7.44% STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) : 7.21% 損害保険ジャパン株式会社 : 2.27%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2021 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 3.1%の投資口を保有しています。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式数の 75%を保有しています。
人的関係	2021 年 6 月期末現在において、資産運用会社の役職員のうち 8 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	2021 年 12 月期において、本投資法人・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、資産運用会社のその他の関係者であり、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 梅田ロフトビル」の譲渡先

商号	株式会社MBSメディアホールディングス
本店所在地	大阪市北区茶屋町 17 番 1 号
代表者	代表取締役社長 梅本 史郎
資本金	4,072 百万円 (2021 年 9 月 30 日現在)
主な事業内容	放送法に基づく認定放送持株会社
設立年月日	1950 年 12 月 27 日
連結純資産	111,531 百万円 (2021 年 9 月 30 日現在)
連結総資産	135,357 百万円 (2021 年 9 月 30 日現在)
大株主及び持株比率	非開示
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・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・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・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。

関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
その他	当該会社は、本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」、並びに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」には該当しません。

IX. プロパティ・マネジメント会社の概要

1. 「東京建物東渋谷ビル」：東京建物株式会社

東京建物株式会社の概要につきましては、前記「VIII. 本取得先及び本譲渡先の概要」をご覧ください。

2. 「グランフロント大阪」：非開示

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。

X. 媒介の概要

1. 「JPR梅田ロフトビル」に係る取引の媒介の概要

(1) 仲介会社：東京建物不動産販売株式会社

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 福居 賢悟
資本金	4,321百万円（2021年6月30日現在）
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1954年1月25日
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・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・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	2021年6月期において、本投資法人・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、仲介業務委託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、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、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。

(2) 仲介手数料

上記仲介会社に対する支払手数料は合計525百万円（消費税等を除く）の予定です。

2. 「グランフロント大阪」、「東京建物東渋谷ビル」及び「東京建物本町ビル」に係る取引の媒介の概要

当該物件に係る取引に媒介はありません。

XI. 今後の見通し

本物件の取得及び譲渡に伴う2021年12月期、2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の予想については、本日付「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用

状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

<添付資料>

【参考資料】本資産入替後のポートフォリオ一覧

【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	3.3%	54.9%			
		事 A-2	兼松ビル別館	2,874	0.6%				
		事 A-3	JPR人形町ビル	2,100	0.4%				
		事 A-4	新麹町ビル	2,420	0.5%				
		事 A-5	JPRクレスト竹橋ビル	4,000	0.8%				
		事 A-6	MS芝浦ビル	11,200	2.3%				
		事 A-7	五反田ファーストビル	2,920	0.6%				
		事 A-9	JPR市ヶ谷ビル	5,100	1.0%				
		事 A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	0.7%				
		事 A-11	新宿スクエアタワー	14,966	3.1%				
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.1%				
		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	21,000	4.3%				
		事 A-15	南麻布ビル	3,760	0.8%				
		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	0.6%				
		事 A-18	JPR原宿ビル	8,400	1.7%				
		事 A-20	JPR日本橋堀留ビル	5,100	1.0%				
		事 A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	3.1%				
		事 A-22	銀座三和ビル	3,400	0.7%				
		事 A-23	大手町タワー (底地)	36,000	7.4%				
		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	0.9%				
		事 A-26	東京スクエアガーデン	18,400	3.8%				
		事 A-27	JPR麹町ビル	5,750	1.2%				
		事 A-28	大手町フィナンシャルシティノースタワー	11,400	2.3%				
		事 A-29	東京建物東渋谷ビル	11,300	2.3%				
		東京都心	商業施設	商 A-1	JPR渋谷タワーレコードビル		12,000	2.5%	54.9%
				商 A-3	JPR神宮前432		4,275	0.9%	
商 A-4	新宿三丁目イーストビル			2,740	0.6%				
商 A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)			3,400	0.7%				
商 A-6	JPR銀座並木通りビル			10,100	2.1%				
商 A-7	FUNDES水道橋			3,250	0.7%				
東京周辺部	事務所			事 B-1	アルカイスト	5,880	1.2%	30.3%	
		事 B-2	JPR千葉ビル	2,350	0.5%				
		事 B-3	JPR横浜日本大通ビル	2,927	0.6%				
		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	1.7%				
		事 B-7	JPR上野イーストビル	3,250	0.7%				
		事 B-8	立川ビジネスセンタービル	3,188	0.7%				
		事 B-9	ライズアリーナビル	13,131	2.7%				
		事 B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.3%				
		事 B-11	オリナスタワー	31,300	6.4%				
		事 B-12	JPR横浜ビル	7,000	1.4%				
		事 B-13	大宮プライムイースト	6,090	1.2%				
		事 B-14	センシティビルディング	13,870	2.8%				
		東京周辺部	商業施設	商 B-1	田無アスタ	10,200	2.1%		30.3%
商 B-3	キューボ・ラ本館棟			2,100	0.4%				
商 B-4	JPR武蔵小杉ビル			7,254	1.5%				
商 B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア			4,335	0.9%				
商 B-6	川崎ダイスビル			15,080	3.1%				
商 B-7	FUNDES上野			3,800	0.8%				
地方	事務所			事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.4%	14.8%	
		事 C-9	JPR那覇ビル	1,560	0.3%				
		事 C-12	損保ジャパン仙台ビル	3,150	0.6%				
		事 C-13	損保ジャパン和歌山ビル	1,670	0.3%				
		事 C-14	天神121ビル	2,810	0.6%				
		事 C-17	JPR堂島ビル	2,140	0.4%				
		事 C-19	JPR名古屋伏見ビル	4,137	0.8%				
		事 C-20	薬院ビジネスガーデン	10,996	2.3%				
		事 C-21	JPR心齋橋ビル	5,430	1.1%				
		事 C-22	JPR心齋橋ウエスト	3,750	0.8%				
		事 C-23	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	11,800	2.4%				
		事 C-24	グランフロント大阪 (北館)	9,500	1.9%				
地方	商業施設	商 C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.5%	14.8%			
		商 C-5	JPR茶屋町ビル	6,000	1.2%				
合 計				488,384	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、各比率は小数第二位を四捨五入して表示しています。