

2020年12月22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  
 (「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」の取得及び「JPR 博多ビル」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、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、メインスポンサーである東京建物株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）との間で、東京都心に所在する優良なオフィスビルの取得及び、築年数の経過した地方所在のオフィスビル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指標の改善効果は下表のとおりであります。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（取得価格ベース）	4,571 億円	4,656 億円	+85 億円
東京エリア比率	84.5%	85.4%	+0.9%pt
オフィス用途比率	77.1%	77.5%	+0.4%pt
平均築年数	24.5 年	24.0 年	▲0.5 年

(注1) 平均築年数は、2021年3月29日時点をご想定しております。なお、本資産入替前の平均築年数については、本資産入替がなかったことを前提として計算しています。

2. 「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」(以下「本物件」といいます。)の取得  
 日本屈指の金融ビジネスエリアである東京・大手町エリアに所在する、希少性の高い大規模高層オフィスを、メインスポンサーから取得します。



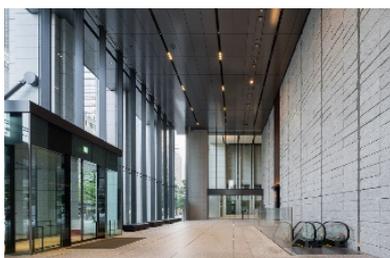
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「大手町」駅に直結し、東京メトロ東西線、半蔵門線、千代田線、都営三田線「大手町」駅、JR「東京」駅にも地下通路による快適なアクセスが可能であり、交通利便性の極めて高い物件です。

東京・大手町エリアは大手銀行や商社・マスメディアなどの本社が多く立地し、日本経済の中核をなす日本屈指の金融ビジネスエリアであります。近年複数の再開発事業が進行し、今後更なるポテンシャルの向上が見込まれます。

本物件はメインスポンサーが参画した大手町連鎖型都市再生プロジェクトの第2次事業として、大手町フィナンシャルシティ サウスタワーと一体で開発されたものであり、大手町フィナンシャルシティを構成しています。

建物については、2012年竣工の築浅物件であり、金融ビジネスエリアに相応しい洗練された外観を有し、約700坪の整形・無柱空間のフロアプレートは様々なオフィスレイアウトが可能であり、非常に競争力の高いビルと本投資法人は評価しています。

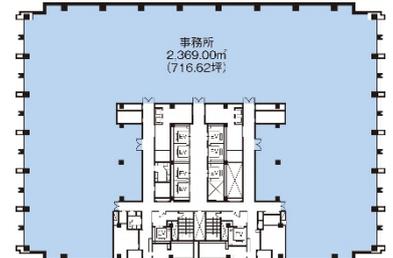
〈開放的なエントランス〉



〈格調高いエレベーターホール〉



〈約700坪の整形・無柱空間〉

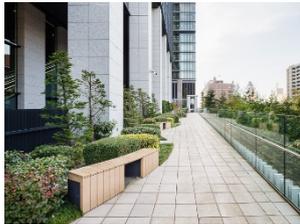


なお、今回の取得対象は区分所有権の共有持分であり、23～27 階（登記簿上は 24～28 階）の事務所、地下 1 階の店舗の一部、地下 4～地上 1 階・2～4 階（登記簿上は地下 4～地上 1 階・3～5 階）のデータセンター（登記簿上は事務所）の区分所有権の 22.5%を取得する予定です。

【取得対象となる区分所有権の概要】

階数	用途	登記簿上の専有面積 (持分割合相当)
23～27 階（登記簿上は 24～28 階）	事務所	2,585.01 m <sup>2</sup>
地下 1 階の一部	店舗	53.47 m <sup>2</sup>
地下 4～地上 1 階・2～4 階（登記簿上は地下 4～地上 1 階・3～5 階）の一部	データセンター (登記簿上は事務所)	1,430.38 m <sup>2</sup>

<ランチテラス>



<開放的なアトリウム>



<エコミュージアム>



大手町フィナンシャルシティには、ランチテラスや吹き抜けによる開放的なアトリウムなどが設置されるなど、一体開発ならではのオフィスワーカーに優しい充実した共用施設が備わっています。

地域冷暖房システムや太陽光発電などの省エネ対策設備、BCP（事業継続性）をサポートする約 72 時間の非常用発電設備に加え、医薬品等を備え大規模災害時にはアトリウム空間などが利用できるなど、テナントニーズのみならず地域防災への貢献にも対応する施設が充実しています。

また、北側敷地には、最新の環境技術を啓発・発信する「エコミュージアム」が展示されています。

3. 「JPR 博多ビル」(以下「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いく方針です。資産入替えの対象については、エリアの需給バランスや競合環境の変化等により取得時に想定した収益性や成長性を期待できない物件、及び築年数の経過等により将来における安定した競争力の維持が懸念される物件に加え、メインスポンサーグループの総合力を活用した建替えなどにより新たな価値の創出や成長性を高めることが期待できる物件を中心に検討を行い、本投資法人の中長期的な成長戦略を含めた資産入替の効果を総合的に判断の上決定します。

本譲渡物件は、現時点では、本投資法人のポートフォリオにおいて安定的に収益に貢献しているものの、築 35 年が経過しており、大規模修繕その他の今後の安定運用に向けた対策や、中長期的には建替えも視野に入れた検討が必要となります。このため、メインスポンサーとの間で、より築浅で東京都心に所在する競争力の高いオフィスビルとの入替えを行うことが、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うことといたしました。

なお、本譲渡物件の譲渡益 12.0 億円については、税制上の特例措置を活用することにより、本投資法人の安定成長の基盤となる財務体質の強化及び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	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー（持分割合 5.7%）
② 特定資産の種類	不動産
③ 用途	事務所

④ 取得価格	11,400 百万円
⑤ 鑑定評価額	11,900 百万円
⑥ NOI 利回り	2.7%
⑦ 償却後利回り	2.3%
⑧ 契約締結日	2020 年 12 月 22 日
⑨ 取得予定日	2020 年 12 月 24 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（本譲渡物件の譲渡資金を含む）
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.3.想定収支」をご参照ください。

(注3)「物件名称」の持分割合は、管理規約に基づき、大手町フィナンシャルシティ ノースタワーにおける共有持分割合を記載しています。

(注4)「鑑定評価額」の価格時点は 2020 年 11 月 1 日となります。

### III. 本譲渡の概要

① 物件名称	JPR 博多ビル
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
④ 譲渡価格	4,100 百万円
⑤ 鑑定評価額	3,960 百万円
⑥ 帳簿予定価額	2,889 百万円
⑦ 予定譲渡益	1,200 百万円
⑧ 契約締結日	2020 年 12 月 22 日
⑨ 譲渡予定日	①2020 年 12 月 24 日 (35%)、②2021 年 3 月 29 日 (65%)
⑩ 譲渡先	東京建物株式会社
⑪ 決済方法	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、①2020 年 12 月 24 日譲渡分の価格は 1,435 百万円、②2021 年 3 月 29 日譲渡分の価格は 2,665 百万円です。

(注3)「鑑定評価額」の価格時点は 2020 年 11 月 30 日となります。

(注4)「帳簿予定価額」は現時点における想定帳簿価額を記載しています。

(注5)「予定譲渡益」は譲渡価格から各譲渡予定日における想定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. 「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」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	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー（持分割合 5.7%）
所在地	東京都千代田区大手町一丁目 9 番 5 号
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	事務所・店舗

構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付き35階建
所有形態	土地：所有権（共有） 建物：区分所有権[地下4階～地上1階の一部、地上3階～5階の一部、地上24階～28階]（共有持分22.5%）
面積	土地：敷地面積 15,838.93 m <sup>2</sup> （敷地全体） 建物：延床面積 239,769.07 m <sup>2</sup> （建物全体）
建築時期	2012年10月1日（築年数8年）
設計者 / 施工者	株式会社NTTファシリティーズ、株式会社三菱地所設計 / 清水建設株式会社
地震PML（評価機関）	2.0%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
③ 価格等	
取得価格	11,400 百万円
鑑定評価額（価格時点）	11,900 百万円（2020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
担保設定の有無	なし
④ 賃貸の状況	
テナント数	9
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	4,191.96 m <sup>2</sup> / 4,089.00 m <sup>2</sup>
稼働率	97.5%
その他特筆すべき事項	取得対象となる区分所有権の共有者が共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の共有者との間で協議を行う等、各共有者は他の共有持分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、各比率は小数点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。なお、登記簿上においては大手町フィナンシャルシティ ノースタワー及び大手町フィナンシャルシティ サウスタワー（以下「大手町フィナンシャルシティ」といいます。）が一体で登記されています。

（注4）「所有形態」の建物区分所有権における階数に関する記載は、登記簿上の記載に基づいています。なお、館内表示では、地下4階～地上1階の一部、地上2階～4階の一部、地上23階～27階となります。

（注5）「敷地面積」及び「延床面積」は、大手町フィナンシャルシティ全体における登記簿上の面積を記載しています。なお、敷地については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区域内にあり、「敷地面積」については従前地の面積を記載していますが、仮換地の指定面積の合計は14,108.16 m<sup>2</sup>となります。

（注6）「テナント数」は賃借人である三菱地所株式会社が転貸（パス・スルー型マスターリース）している転借人の数を記載しています。

（注7）「総賃貸可能面積／総賃貸面積」は、賃借人である三菱地所株式会社（マスターレシー）との事務所・店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約（マスターリース契約）に基づき、本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する面積の合計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。

（注8）「稼働率」は賃借人の転借人に対する数値を記載しています。

## 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	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VI.「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：2012年10月 建物：2012年10月（新築）	—

### 3. 想定収支

① 賃貸事業収入	526 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	215 百万円
③ NOI（①－②）	311 百万円
④ NOI利回り（③／取得価格）	2.7%
⑤ 減価償却費	54 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	257 百万円
⑦ 償却後利回り（⑥／取得価格）	2.3%
⑧ 稼働率	98.2%

(注1) 上記の数値は、取得年度の特異要因を除き、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、2020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	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
鑑定評価額	11,900 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020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	11,900,000	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	12,200,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	520,394	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	533,557	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	13,163	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。
運営費用	211,719	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	37,497	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	95,400	実績額等に基づき査定。
修繕費	3,160	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エンジニアリング・レポート等をもとに査定。
テナント募集費用等	3,156	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	71,878	公租公課関連資料に基づき計上した。
	損害保険料	628	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。
	運営純収益	308,675	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	3,697	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	7,817	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
	純収益	304,555	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。
	還元利回り	2.5%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
	DCF 法による収益価格	11,600,000	
	割引率	2.2%	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	2.7%	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	11,700,000	
	土地比率	87.3%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
	建物比率	12.7%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入

その他、評価に当たって留意した事項	特にない。
-------------------	-------

## V. 「JPR 博多ビル」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 博多ビル
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
② 土地・建物	
用途	事務所
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 1,214.63 m <sup>2</sup> 建物：延床面積 9,828.73 m <sup>2</sup>
建築時期	1985年6月26日（築年数35年）
③ 価格等	
譲渡価格	4,100 百万円
鑑定評価額（価格時点）	3,960 百万円（2020年11月30日時点）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
④ 賃貸の状況	
テナント数	41

賃料・共益費（年間）	309 百万円
敷金・保証金	252 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	6,582.57 m <sup>2</sup> / 6,510.27 m <sup>2</sup>
稼働率	98.9%
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、各比率は小数点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」は、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金額及び面積の合計値を記載しています。

## 2. 鑑定評価書の概要

物件名称	JPR 博多ビル
鑑定評価額	3,960 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020 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	3,960,000	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	4,200,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	343,606	賃貸収益。
可能総収益	361,471	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	17,865	空室率は 5.0% と見込んだ。
運営費用	124,446	
維持管理費・PM フィー	35,033	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
水道光熱費	23,914	収支実績に基づく。
修繕費	17,460	ER、類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	1,973	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
公租公課	43,425	2020 年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	579	収支実績に基づく。
その他費用	2,062	収支実績に基づく。
運営純収益	219,160	運営収益－運営費用
一時金の運用益	2,362	空室率を考慮した敷金合計額（236,197,314 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	40,740	ER、類似事例に基づき査定。
純収益	180,782	運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出
還元利回り	4.3%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF 法による収益価格	3,860,000	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	4,960,000	
土地比率	85.5%	

建物比率	14.5%
その他、評価に当たって留意した事項	特にない。

#### VI. 本取得先及び本譲渡先の概要

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
資本金	92,451百万円(2020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	370,539百万円(2020年6月30日現在)
連結総資産	1,623,781百万円(2020年6月30日現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口):10.6% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口):8.5% STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND:3.7% 損害保険ジャパン株式会社:2.3%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2020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	2020年6月期末現在において、資産運用会社の役職員のうち9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	2020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。

#### VII. 媒介の概要

本取得及び本譲渡に係る取引に媒介はありません。

#### VIII. 今後の見通し

本資産入替に伴う運用状況への影響は軽微であり、2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想に変更はありません。

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(予定)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	3.5%	55.2%	
		事A-2	兼松ビル別館	2,874	0.6%		
		事A-3	JPR人形町ビル	2,100	0.5%		
		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	0.9%		
		事A-6	MS芝浦ビル	11,200	2.4%		
		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	1.1%		
		事A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	0.8%		
		事A-11	新宿スクエアタワー	14,966	3.2%		
		事A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.2%		
		事A-13	アクロス新川ビル・アネックス	710	0.2%		
		事A-14	新宿センタービル	21,000	4.5%		
		事A-15	南麻布ビル	3,760	0.8%		
		事A-16	品川チャンネルビル	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	1.8%		
		事A-20	JPR日本橋堀留ビル	5,100	1.1%		
		事A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	3.2%		
		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	7.7%		
		事A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	0.6%		
		事A-25	芝大門センタービル	4,220	0.9%		
		事A-26	東京スクエアガーデン	18,400	4.0%		
		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	2.4%		
			商業施設	商A-1	JPR渋谷タワーレコードビル		12,000
		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	2.2%		
	商A-7	FUNDES水道橋		3,250	0.7%		
	合計				465,641	100.0%	
東京周辺部	事務所	事B-1	アルカイースト	5,880	1.3%	30.2%	
		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	5,831	1.3%		
		事B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.4%		
		事B-11	オリナスタワー	31,300	6.7%		
		事B-12	東京建物横浜ビル	7,000	1.5%		
		事B-13	大宮プライムイースト	6,090	1.3%		
		事B-14	センシティビルディング	13,870	3.0%		
			商業施設	商B-1	田無アスタ		10,200
	商B-3	キューボ・ラ本館棟		2,100	0.5%		
	商B-4	JPR武蔵小杉ビル		7,254	1.6%		
	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	3.2%		
	商B-7	FUNDES上野		3,800	0.8%		
	合計				465,641	100.0%	
地方	事務所	事C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.5%	14.6%	
		事C-4	東京建物本町ビル	4,150	0.9%		
		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	0.7%		
		事C-13	損保ジャパン和歌山ビル	1,670	0.4%		
		事C-14	天神121ビル	2,810	0.6%		
		事C-17	JPR堂島ビル	2,140	0.5%		
		事C-19	JPR名古屋伏見ビル	4,137	0.9%		
		事C-20	薬院ビジネスガーデン	10,996	2.4%		
		事C-21	JPR心斎橋ビル	5,430	1.2%		
	事C-22	南船場ビル	3,750	0.8%			
	商業施設	商C-1	JPR梅田ロフトビル	13,000	2.8%		
		商C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.6%		
		商C-5	JPR茶屋町ビル	6,000	1.3%		
	合計			465,641	100.0%		

(注1) 「取得(予定)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(予定)価格」は百万円未満切捨て、各比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。