



2019年1月21日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

JRE ジャパンリアルエステイト投資法人
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、2019年1月21日、下記のとおり国内不動産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

<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	取得予定日
フロントプレイス南新宿	東京都 渋谷区	国内不動産	9,250百万円	2019年1月23日
大同生命新潟ビル	新潟県 新潟市	国内不動産	1,770百万円	2019年3月1日

《取得予定資産：フロントプレイス南新宿》

1. 取得の概要

- 1) 取得資産：国内不動産
- 2) 資産名称：フロントプレイス南新宿
- 3) 取得価格：9,250百万円
- 4) 取得予定日：2019年1月23日
- 5) 売主：千駄ヶ谷五丁目特定目的会社
(三菱地所株式会社が出資する特定目的会社)
- 6) 決済方法：引渡し時一括
- 7) 取得資金：借入金(注)及び手元資金

(注)借入金の詳細については、本日付で公表いたしました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

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取得いたします。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、ビジネスや商業を始めとして、多様な機能が集積した世界有数の都市である新宿に位置し、JR線「新宿駅」及び地下鉄「新宿三丁目駅」まで至近と、交通利便性が高いこと。

(2) 競争力が高く、環境に配慮された最新オフィス

本物件は、2015年竣工の築浅オフィスビルであり、耐震性能等優れた設備水準を備えていることから、DBJ Green Building 認証制度において「2015 ★★★★★」を取得し、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	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目33番1ほか2筆
	建物	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目33番地1
住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目33番6号	
用途	事務所・店舗	
面積		
土地	1,040.80 m ²	
建物	5,982.36 m ²	
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建	
建築時期	2015年9月	
設計者	株式会社三菱地所設計	
施工者	戸田建設株式会社	
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	9,250 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	9,400 百万円 (一般財団法人日本不動産研究所) (2019年1月1日時点)
地震PML	2.6% (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	三菱地所株式会社 (注)

(注) 不動産管理会社の概要

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	142,023 百万円 (2018年9月30日現在)
大株主 (株主比率) (2018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 (7.25%) 日本トラスティ・サービス信託銀行 (株) 信託口 (4.52%) 明治安田生命保険 (相) (3.37%)
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) : 1,879,088 百万円 (2018年3月期) 総資産 (連結) : 5,803,689 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1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 (以下、「資産運用会社」という。) の親会社 (出資比率90%) である。また、2018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1.24%) 保有している。
人的関係	2019年1月21日現在、資産運用会社の役職員のうち14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借借人である。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 (平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。) 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。

(2) テナント等の内容

テナント総数	2
総賃貸可能面積	4,095 m ²
総賃貸面積	4,095 m ²

最近の稼働率	2015年9月30日	95.8%
	2016年9月30日	100.0%
	2017年9月30日	100.0%
	2018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 311 百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
減価償却費	年間 61 百万円（定常稼働時の当社推定数値）	
(注)	<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物については、当投資法人による取得後、三菱地所株式会社に一括賃貸し、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。 ・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、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	560 m ²
○A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13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	2019年1月11日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
15年間に於ける修繕費・更新費 （年平均値）	修繕費	3百万円
	更新費	1百万円
	合計	5百万円

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	千駄ヶ谷五丁目特定目的会社
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 金安 晃裕
設立年月日	2012年2月27日

資本金の額	売主の同意が得られないため非開示
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、千駄ヶ谷五丁目特定目的会社（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）	フロントプレイス南新宿 （東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目33番6号）	
	前所有者の状況	前々所有者の状況
会社名	千駄ヶ谷五丁目特定目的会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	上記4. 売主の概要を参照	—
取得経緯・理由等	2015年9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きます。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 取得の日程

2019年1月21日 取得の決定
2019年1月22日 契約締結（予定）
2019年1月23日 決済・引渡し（予定）

9. 鑑定評価の概要

物件名	フロントプレイス南新宿
鑑定評価額	9,400 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	2019 年 1 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	9,400,000	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	9,500,000	
(1) 運営収益 [①-②]	442,085	
①可能総収益	464,648	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	22,563	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
(2) 運営費用	131,287	
維持管理費	49,953(注)	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	3,674	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	22,020	過年度実績額に基づき稼働率等を考慮の上計上
修繕費	3,544	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	51,271	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	825	現行契約及び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)]	310,798	
(4) 一時金の運用益	4,158	運用利回りを 1%と査定して計上
(5) 資本的支出	1,610	エンジニアリングレポートの修繕更新費等を勘案し査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	313,346	
(7) 還元利回り	3.3%	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	9,300,000	
割引率	3.0%	類似不動産における投資利回りを参考に、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	3.4%	類似不動産における取引利回りを参考に、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	9,380,000	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	

* 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：大同生命新潟ビル》

1. 取得の概要

- 1) 取得資産：国内不動産
- 2) 資産名称：大同生命新潟ビル
- 3) 取得価格：1,770 百万円
- 4) 取得予定日：2019 年 3 月 1 日
- 5) 売主：国内事業法人（注）
- 6) 決済方法：引渡し時一括
- 7) 取得資金：手元資金

（注）売主の国内事業法人については、同意が得られないため非開示とします。

2. 取得の理由

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取得いたします。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）競争力の高さ

本物件は、築年数の経過したビルが多い新潟のオフィスマーケットにおいて比較的築浅の物件であり、空調更新や照明 LED 化等の改修工事によって建物のスペックは相対的に優位性を有することから、今後も一定の需要が見込まれ安定的なテナント誘致が可能と考えられること。

（2）立地の優位性

本物件は、行政機関や、主要金融機関をはじめ多くの企業が集積しているビジネスエリアに位置し、新潟市の主要幹線道路である国道 7 号（榎谷小路）沿いの角地に所在しており、高い視認性を有する。新潟駅からもバスや BRT によりスムーズなアクセスが可能であり、オフィスエリアとして安定的な需要が期待できること。

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	新潟県新潟市中央区上大川前通六番町 1214 番 2
	建物	新潟県新潟市中央区上大川前通六番町 1214 番地 2
住居表示	新潟県新潟市中央区上大川前通六番町 1214-2	
用途	事務所	
面積		
土地	875.05 m ²	
建物	5,327.23 m ² （附属建物の車庫（76.82 m ² ）を含む）	
構造	鉄骨造陸屋根 9 階建	
建築時期	1998 年 10 月	
設計者	株式会社石本建築事務所	
施工者	加賀田組、東洋建設、大平工業 共同企業体	
建築確認機関	新潟市	

所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	1,770 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	1,850 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (2019年1月1日時点)
地震PML	5.6% (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	株式会社第一ビルディング (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

商号	株式会社第一ビルディング
本店所在地	東京都中央区京橋二丁目4番12号
代表者	代表取締役社長 秋元 信幸
資本金の額	9 億円
株主	株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、日本物産株式会社 他
主な事業内容	不動産の仲介、不動産に関する企画・コンサルティング 等
当投資法人又は 資産運用会社との 関係	特になし

(2) テナント等の内容

テナント総数	9	
総賃貸可能面積	3,928 m ²	
総賃貸面積	3,719 m ²	
最近の稼働率	2015年1月1日	68.7%
	2016年1月1日	84.3%
	2017年1月1日	84.9%
	2018年1月1日	82.3%
	2019年1月1日	94.7%
	取得予定日	94.7%
総賃料収入	148 百万円	
敷金・保証金	86 百万円	
参考		
NOI (Net Operating Income)	年間 101 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 67 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
<p>・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。</p> <p>(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。</p> <p>・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。</p>		

(3) 貸室仕様

天井高	2,580 mm
基準階面積	483 m ²
OAフロア	有り (60mm)
電気容量	40VA/m ²
空調方式	個別空調
床荷重	400 kg/m ²
その他	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	2019 年 1 月 11 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	6 百万円
	更新費	9 百万円
	合計	16 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

売主は国内事業法人ですが、売主の同意が得られないため非開示とします。
なお、当投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関し、利害関係人との取引は発生しません。

6. 媒介の概要

売買契約締結までに媒介契約を締結予定の相手先の概要は以下のとおりです。

商号	三菱UFJ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
代表者	取締役社長 池谷 幹男
設立年月日	昭和2年3月10日
資本金の額	3,242 億円 (2018 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	信託業務、銀行業務、不動産売買の媒介・証券代行等その他併營業務
当投資法人又は資産運用会社との関係	同社は、当投資法人の一般事務（投信法第117条第2号から第6号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）の受託者です。その他、特に記載すべき事項はありません。
媒介手数料	媒介者の同意を得られていないため非開示

7. 取得の日程

2019 年 1 月 21 日	取得の決定
2019 年 2 月 15 日	契約締結 (予定)
2019 年 3 月 1 日	決済・引渡し (予定)

8. 鑑定評価の概要

物件名	大同生命新潟ビル
鑑定評価額	1,850百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年1月1日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,850,000	将来の純収益の動向から導いたDCF法による収益価格を、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、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	1,910,000	
(1) 運営収益 [①-②]	164,922	
①可能総収益	173,549	類似事例の水準とその動向に基づき、中長期競争力等を勘案し査定
②空室損失等	8,627	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
(2) 運営費用	54,950	
維持管理費	23,748(注)	維持管理費は過年度実績額を参考に、PMフィーは類似不動産の事例を参考に査定
PMフィー		
テナント募集費用等	915	類似不動産の事例に基づき1ヵ月分を計上
水光熱費	10,000	過年度実績と稼働率を考慮し査定
修繕費	6,606	エンジニアングレポートの年平均費用に基づき査定
公租公課	12,880	2018年度の実績に基づき査定
損害保険料	800	類似不動産の事例に基づき査定
その他費用	0	
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	109,971	
(4) 一時金の運用益	951	運用利回りを1%と査定して計上
(5) 資本的支出	9,808	エンジニアングレポートの年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	101,114	
(7) 還元利回り	5.3%	類似Aクラスビルの取引利回り等を勘案した基準利回りに、当該地域の賃貸・売買の市場動向等を考慮し査定
DCF法による価格	1,830,000	
割引率	5.1%	類似取引事例の取引利回りを参考に、個別性等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	5.5%	類似取引事例の取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,150,000	
土地比率	40.3%	
建物比率	59.7%	

* 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》

本取得による当投資法人の2019年3月期(2018年10月1日～2019年3月31日)及び2019年9月期(2019年4月1日～2019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)

- ・ 各物件案内図、外観写真
- ・ 本件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) フロントプレイス南新宿案内図



(参考) フロントプレイス南新宿外観写真



(参考) 大同生命新潟ビル案内図



(参考) 大同生命新潟ビル外観写真



(参考) 本件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)	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	8.0%	76.7%
	MD神田ビル	東京都千代田区	不動産	2002年5月31日	9,520,000	0.9%	
	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	1.5%	
	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	1.4%	
	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	4.4%	
	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%	
	山王グランドビル	東京都千代田区	不動産	2005年1月31日	10,200,000	2.0%	
				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%	
	フロントプレイス日本橋	東京都中央区	不動産	2018年1月19日	17,560,000	1.7%	
	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	0.4%	
	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	0.6%	
	銀座三和ビル	東京都中央区	不動産	2005年3月10日	16,830,000	1.6%	
	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	3.1%	
	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	2.6%	
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	2011年11月15日	60,800,000	5.9%	
	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	0.7%	
	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	0.4%	
	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	10.4%	
				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	5.4%	
				2017年1月25日	6,660,000		
				2018年3月30日	25,460,000		
	計	55,220,000					
	新宿フロントタワー	東京都新宿区	不動産信託受益権	2018年4月17日	25,025,000	2.4%	
	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	3.1%	
				2010年3月24日	22,426,831		
				計	31,776,831		
	TIX TOWER UENO	東京都台東区	不動産	2012年6月15日	22,000,000	2.1%	
	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	0.5%	
	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	1.2%	
	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	2001年9月10日	5,123,000	0.5%	
フロントプレイス南新宿	東京都渋谷区	不動産	2019年1月23日	9,250,000	0.9%		
(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	0.5%		
			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	0.8%		
神宮前テラス	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	1.2%		
渋谷クロスタワー(底地)	東京都渋谷区	不動産	2001年11月30日	34,600,000	2.6%		
			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	1.4%		
			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	1.1%		
			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	0.3%		
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	0.4%		
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	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	不動産	2008年3月24日	37,400,000	3.6%	
	クイーンズタワーA	神奈川県横浜	不動産信託受益権	2014年1月31日	17,200,000	1.7%	
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STM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					856,979,766	83.6%	83.6%

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%	3.2%
	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	1.8%		
北陸地方	大同生命新潟ビル	新潟県新潟市	不動産	2019年3月1日	1,770,000	0.2%	0.9%
	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	0.4%	
				2003年3月3日	1,700,000		
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%	
				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		
名古屋広小路プレイス	愛知県名古屋	不動産信託受益権	2013年7月31日	8,567,000	0.8%		
名古屋広小路ビルヂング	愛知県名古屋	不動産	2001年9月10日	14,533,000	1.4%		
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	四条丸丸センタービル	京都府京都市	不動産	2013年9月3日	4,400,000	0.4%	7.0%
	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	1.5%	
	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	2.3%	
	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	2002年2月28日	7,380,000	1.4%		
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	0.9%		
中国地方	リットシティビル	岡山県岡山市	不動産	2006年2月1日	4,650,000	0.4%	
				2018年9月28日	-555,131		
				計	4,094,868		
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%	1.0%
	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					168,707,388	16.4%	16.4%
運用資産合計					1,025,687,154	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. 比率及び地域ごとの比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。
- (注) 3. (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建物取得価格を差し引いております。
- (注) 4. 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) 5. 渋谷クロスタワー(底地)の取得価格は、2018年1月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
- (注) 6. リットシティビルの取得価格は、2018年9月28日付けで店舗区画を譲渡したことから、2006年2月1日付けにて取得した際の店舗区画の取得価格を差し引いております。