

2023年2月17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 取締役財務経営本部長 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  
（「御茶ノ水ソラシティ」の取得及び「JPRクレスト竹橋ビル」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

本投資法人は、中長期的な安定成長に資するポートフォリオの質的向上を目的として、スポンサーである安田不動産株式会社との間で、千代田区に所在する大規模複合ビルの取得及び同区内に所在する中規模オフィスビルの譲渡を実施することといたしました。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。

2. 「御茶ノ水ソラシティ」（以下、「本取得物件」といいます。）の取得

本取得物件は、水や緑・歴史的資源が豊かな「御茶ノ水」エリアのランドマークとして、2013年に竣工した大型複合施設です。東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結、JR中央・総武線「御茶ノ水」駅徒歩1分と好立地に所在し、徒歩10分圏内に5駅9路線が利用可能であり良好なアクセスを誇ります。また、「御茶ノ水」駅におけるバリアフリー整備及び聖橋口駅前広場機能整備が2024年の完了を目前に進行中であり、同エリアは利便性等の向上による更なる発展が期待されています。

本取得物件は地下2階付地上23階建て、6階以上がオフィス用途となっていますが、JR「御茶ノ水」駅正面に広がり「新御茶ノ水」駅と直結する地上・地下2層の広場「ソラシティプラザ」には飲食店舗等を配し、1階～2階には多様な会議室を擁する「ソラシティカンファレンスセンター」、3～5階には大学等教育関連施設を配置するなど、あらゆるビジネスシーンに対応可能な施設です。

オフィス階の基本的な仕様は、天井高2,800mm、OAフロア100mm、個別空調、床荷500kg/m<sup>2</sup>（ヘビーデューティーゾーンは1,000kg/m<sup>2</sup>）、Low-e ガラス仕様となっており、基準階面積約900坪の整形無柱空間のフロアは、入居者のニーズに応じた効率的かつ自由なレイアウトが可能です。さらに、災害発生時

のオフィス機能維持を可能とするために、免震構造を採用し、非常用電源にて約 72 時間連続で電力供給可能な非常用発電機を備えているほか、LED 照明の採用、太陽光発電設備の設置及び地下鉄湧出水の活用等の環境配慮技術を導入するなど、高い環境性能を有しています。

このような立地特性、物件特性に加え、JR「御茶ノ水」駅周辺においては、本取得物件と競合となる大規模ビルが限られていることから、本取得物件を極めて希少性が高い物件であると評価しています。



### 3. 「JPR クレスト竹橋ビル」(以下、「本譲渡物件」といいます。)の譲渡

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、築年数の経過等により将来における安定的な競争力の維持が課題となっているため、中長期的に安定した収益の確保を期待できる本取得物件との入替取引を行うことが、ポートフォリオの質的向上に資すると判断したものです。

なお、本譲渡物件の譲渡益 881 百万円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	御茶ノ水ソラシティ
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 取得価格	6,490 百万円
⑤ 鑑定評価額	7,170 百万円
⑥ NOI 利回り	3.3%
⑦ 償却後利回り	2.7%
⑧ 契約締結日	2023 年 2 月 17 日
⑨ 取得予定日	2023 年 4 月 12 日

⑩ 取得先	安田不動産株式会社
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
⑬ 媒介の有無	無

(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) 「鑑定評価額」の価格時点は2022年12月31日となります。

(注3) 「NOI利回り」は、NOIを取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益をいいます。

(注4) 「償却後利回り」は償却後NOIを、取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。「償却後NOI」は、NOIから減価償却費の想定値を控除した金額をいいます。

(注5) 「取得先」について、安田不動産株式会社は本日現在本取得物件を保有しておりませんが、現保有者であり同社が出資を行っている駿河台開発特定目的会社との間で2023年4月12日を取得予定日とする売買契約を締結しております。売主である安田不動産株式会社は、当該売買契約に基づき取得予定日に駿河台開発特定目的会社から当該取得物件の引渡しが適正になされることを停止条件として、本投資法人との関係で売主としての義務を履行する予定です。

(注6) 「取得資金」の一部である借入金の詳細については決定した時点であらためてお知らせします。

### III. 本譲渡の概要

① 物件名称	JPRクレスト竹橋ビル
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	4,169百万円
⑤ 鑑定評価額	3,790百万円
⑥ 帳簿予定価額	3,265百万円
⑦ 予定譲渡損益	881百万円
⑧ 契約締結日	2023年2月17日
⑨ 譲渡予定日	2023年4月12日
⑩ 譲渡先	安田不動産株式会社
⑪ 決済方法	引渡時一括
⑫ 媒介の有無	無

(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。

(注3) 「鑑定評価額」の価格時点は2022年12月31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. 「御茶ノ水ソラシティ」の取得について

#### 1. 取得資産の内容

物件名称	御茶ノ水ソラシティ
所在地	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番1ほか（地番）
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	2008年7月31日から2029年3月31日
用途	事務所・校舎・集会所・店舗・駐車場
構造	鉄骨造陸屋根地下2階付き23階建
所有形態	土地：所有権（準共有持分割合3.4%） 建物：所有権（準共有持分割合3.4%）
面積	土地：敷地面積 9,681.02 m <sup>2</sup> （敷地全体） 建物：延床面積 96,897.25 m <sup>2</sup> （建物全体）
建築時期	2013年2月
設計者 / 施工者	大成建設株式会社一級建築士事務所 / 大成建設株式会社
地震PML（評価機関）	0.6%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）
取得価格	6,490百万円
鑑定評価額（価格時点）	7,170百万円（2022年12月31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
賃貸の状況	
テナント数	26
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	2,235.01 m <sup>2</sup> / 2,235.01 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本取得物件の敷地の一部には、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。</li> <li>・本投資法人が準共有持分の売却に際し、他の準共有者へ予め準共有持分の譲渡を希望する旨を通知すること、他の準共有者がかかる通知を受領してから30日以内に当該受益権の買取に関する合意が成立しなかった場合には第三者への譲渡が可能なこと等を内容とする合意がなされています。</li> </ul>

(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」は住居表示が未実施のため、登記簿上の地番を記載しています。

(注3) 「用途」、「構造」、「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) 信託受託者と大成建設株式会社（マスターレシー）との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されているため、「テナント数」は売買契約締結時において、マスターレシーが転貸している転借人の数を記載しています。

(注5) 「賃料・共益費（年間）」、「敷金・保証金」については、準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。「総賃貸可能面積 / 総賃貸面積」及び「稼働率」は、マスターレシーが転借人に対して賃貸している面積のうち、売買契約締結時において本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する数値を基に記載しています。

## 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	前々々所有者
会社名	安田不動産株式会社	駿河台開発特定目的会社	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VI.「本資産入替先の概要」を参照	本資産運用会社の株主である安田不動産株式会社が出資	—
取得経緯・理由等	<p>①本取得物件は、安田不動産株式会社を含むその他の出資者が特定目的会社に出資して共同開発。</p> <p>②安田不動産株式会社は、出資割合の一部相当分の信託受益権準共有持分を取得予定。</p> <p>③安田不動産株式会社は、取得した当該信託受益権準共有持分を本投資法人に売却します。</p>	土地：投資運用目的で取得 建物：開発	—
取得価格	4,820百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
取得時期	2023年4月12日（予定）	—	—

## 3. 鑑定評価書の概要

物件名称	御茶ノ水ソラシティ
鑑定評価額	7,170,000千円
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2022年12月31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	211,000,000	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	215,000,000	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1）	
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	6,294,923	運営収益-運営費用
一時金の運用益	非開示（注1）	
資本的支出	127,882	ER、類似事例に基づき査定。
(4) 純収益	6,238,190	
(5) 還元利回り	2.9%	「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	211,000,000	
割引率	2.7%	「金融資産の利回りに不動産の個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	3.0%	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査定した。
積算価格	175,000,000	
土地比率	84.0%	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	16.0%	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
持分割合	3.4%	
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) 運営収益等の開示につき準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。

(注2) 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、取得対象となる建物及び敷地全体に相応する価格です。

## V. 「JPR クレスト竹橋ビル」の譲渡について

### 1. 譲渡資産の内容

物件名称	JPR クレスト竹橋ビル
所在地	東京都千代田区神田錦町三丁目 21 番 4 ほか（地番）
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12月7日から2032年3月31日
用途	事務所・店舗・駐車場

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 636.90 m <sup>2</sup> 建物：延床面積 4,790.68 m <sup>2</sup>
建築時期	1999年9月10日
譲渡価格	4,169百万円
鑑定評価額（価格時点）	3,790百万円（2022年12月31日時点）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸の状況	
テナント数	7
賃料・共益費（年間）	212百万円
敷金・保証金	193百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	3,265.34 m <sup>2</sup> / 2,912.20 m <sup>2</sup>
稼働率	89.2%
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」は住居表示が未実施のため、登記簿上の地番を記載しています。

(注3) 「用途」、「構造」、「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」、「賃料・共益費（年間）」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積／総賃貸面積」及び「稼働率」については、売買契約日締結時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 クレスト竹橋ビル
鑑定評価額	3,790,000千円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年12月31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	3,790,000	DCF法による収益価格を重視し、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。
直接還元法による価格	3,810,000	
(1) 運営収益	223,784	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	235,831	新規賃料水準及び今後の動向等を勘案して、安定的な収入額を査定。
空室損失等	12,046	対象不動産の空室率実績、類似不動産の標準的な空室率等を勘案して査定。
(2) 運営費用	71,642	
維持管理費・PMフィー	21,940	現行契約に基づき査定した。
水道光熱費	13,600	過年度実績額に基づき、空室率を考慮して査定した。
修繕費	7,430	ER記載の修繕費の年平均額に基づき計上した。

	テナント募集費用等	1,490	類似不動産の費用水準に基づき、入替率及び空室率を考慮のうえ、計上した。
	公租公課	25,848	公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	333	実績額に基づき計上した。
	その他費用	1,000	過年度実績額に基づき、その他業務費等を査定した。
	(3) 運営純収益	152,143	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	1,420	運用利回り1.0%にて運用するものとして査定した。
	資本的支出	12,676	E R記載の更新費の年平均額に、CMフィーを加算して計上した。
	(4) 純収益	140,887	運営純収益に一時金の運用益を加算し、資本的支出を控除して求めた。
	(5) 還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を基に、対象不動産の個別性等を勘案して査定した。
	DCF法による価格	378,000	-
	割引率	3.5%	類似不動産の取引利回り等を基に、対象不動産の個別性等を勘案して査定した。
	最終還元利回り	3.9%	上記還元利回りに不確実性等を勘案して査定した。
	積算価格	3,280,000	-
	土地比率	81.2%	-
	建物比率	18.8%	-
	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

## VI. 本資産入替先の概要

商号	安田不動産株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田錦町二丁目 11 番地
代表者	代表取締役社長 中川 雅弘
資本金	270 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1950 年 9 月 1 日
純資産	128,147 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
総資産	311,827 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
大株主	明治安田生命保険相互会社 損害保険ジャパン株式会社 平成ビルディング株式会社 株式会社みずほ銀行
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2022 年 12 月期末現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 0.5%の投資口を保有しています。また、資産運用会社の発行済株式数の 10%を保有する株主であり、本投資法人の役員会規則に定める利害関係者に該当します。
人的関係	2022 年 12 月期末現在において、資産運用会社の役員（非常勤）のうち 1 名が当該会社からの派遣者です。

取引関係	2022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、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	本投資法人の関連当事者には該当しません。資産運用会社の主要株主です。

## VII. プロパティ・マネジメント会社の概要

### 1. 安田不動産株式会社

安田不動産株式会社の概要につきましては、前記「VI. 本資産入替先の概要」をご覧ください。

### 2. 大成建設株式会社

商号	大成建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
代表者	代表取締役社長 相川 善郎
資本金	122,742百万円(2022年3月31日現在)
主な事業内容	建設業
設立年月日	1917年12月28日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2022年12月期末現在において、本投資法人の発行済総投資口数の0.1%の投資口を保有しています。また、資産運用会社の発行済株式数の10%を保有する株主であり、本投資法人の役員会規則に定める利害関係者に該当します。
人的関係	2022年12月期末現在において、資産運用会社の役員(非常勤)のうち1名が当該会社からの派遣者です。
取引関係	2022年12月期末現在、当該会社にプロパティ・マネジメント会社としての業務を委託している物件はございません。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。資産運用会社の主要株主です。

### 3. 大成有楽不動産株式会社

商号	大成有楽不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区京橋三丁目13番1号
代表者	代表取締役社長 浜中 裕之
資本金	10,000百万円(2022年3月31日現在)
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1971年10月1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	2022年12月期末現在、本投資法人は、本投資法人が保有する2物件について当該会社にプロパティ・マネジメント会社としての業務を委託しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しません。資産運用会社の主要株主である大成建設株式会社が出資を行っております。

#### VIII. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得物件の取得については、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うもの）に該当します。売買契約においては、本投資法人又は売主に契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として本取得予定価格の20%相当額を請求することができるものとされています。

#### IX. 今後の見通し

本資産入替による影響を反映した2023年6月期及び2023年12月期の運用状況（業績）の見通しについては、本日公表の「2022年12月期 決算短信（REIT）」に記載の「運用状況の見通し」をご覧ください。

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

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%	54.5%			
		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-6	MS芝浦ビル	11,200	2.3%				
		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	3.0%				
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.0%				
		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	24,320	4.9%				
		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	3.0%				
		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	7.2%				
		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	0.8%				
		事 A-26	東京スクエアガーデン	18,400	3.7%				
		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%				
		事 A-30	御茶ノ水ソラシティ	6,490	1.3%				
		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	2.4%	54.5%
				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	2.0%				
商 A-7	FUNDES水道橋			3,250	0.7%				
東京周辺部	事務所			事 B-1	アルカイースト	5,880	1.2%	29.7%	
		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	1.6%				
		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	0.6%				
		事 B-9	ライズアリーナビル	13,131	2.6%				
		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	6.3%				
		事 B-12	JPR横浜ビル	7,000	1.4%				
		事 B-13	JPR大宮ビル	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%		29.7%
	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%			
	地方	事務所	事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.4%	15.7%		
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	2.2%				
事 C-21			JPR心斎橋ビル	5,430	1.1%				
事 C-22			JPR心斎橋ウエスト	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%					
地方	商業施設	事 C-24	グランフロント大阪 (北館)	9,500	1.9%	15.7%			
		事 C-25	大阪堂島ビル	2,460	0.5%				
		商 C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.5%				

	商 C-5	JPR茶屋町ビル	6,000	1.2%
	商 C-6	FUNDES天神西通り	3,310	0.7%
	合 計		497,044	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。