




2016年12月15日

各位

〈不動産投資信託証券発行者名〉

 **Re 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 執行役員企画部長 吉田 竜太
TEL. 03-3211-7951

交換による国内不動産の譲渡及び 国内不動産信託受益権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、2016年12月15日、下記のとおり交換による国内不動産の譲渡及び国内不動産信託受益権の取得（追加取得）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

〈交換による譲渡予定資産〉

資産名称	所在地	譲渡資産の種類	譲渡予定価格
こころとからだの 元氣プラザ	東京都千代田区	国内不動産	6,890 百万円

〈交換による取得予定資産（追加取得）〉

資産名称	所在地	取得資産の種類	取得予定価格
新宿イーストサイドスクエア (共有持分 3.6%)	東京都新宿区	国内不動産 信託受益権	6,660 百万円

〈資産の交換の目的〉

交換による譲渡予定資産の譲渡予定先及び取得予定資産(追加取得)の取得予定先は、いずれも三菱地所株式会社であり、築年を経過した資産と築浅で競争力の高い資産を交換することにより、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。

《交換の概要》

- 1) 交 換 先： 三菱地所株式会社
- 2) 契約締結予定日： 2016年12月26日
- 3) 引 渡 予 定 日： 2017年1月25日
- 4) 圧 縮 記 帳： 本取得予定資産の土地部分について、圧縮記帳を行う（法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する）予定
- 5) 交 換 差 金： 取得予定価格と譲渡予定価格の交換差金については、引渡予定日に交換先より受領予定

《交換による影響》

①本取得予定資産の想定帳簿価格

本交換取引において、本取得予定資産の土地部分について圧縮記帳を行い、本譲渡予定資産の譲渡益のうち圧縮限度額の見込相当額約20億円を本取得予定資産の取得価格から控除する予定であり、本取得予定資産の帳簿価格は取得諸経費等反映前で約46億円となる見込みです。

②本交換取引による譲渡益

本交換取引により、当投資法人の2017年3月期（2016年10月1日～2017年3月31日）決算において、約34百万円の譲渡益を計上する予定です。

《交換による譲渡予定資産：こころとからだの元氣プラザ》

1. 譲渡の概要

- 1) 譲 渡 資 産： 国内不動産及び不動産（土地）の賃借権
- 2) 資 産 名 称： こころとからだの元氣プラザ
- 3) 譲 渡 予 定 価 格： 6,890百万円（注）1
- 4) 想 定 帳 簿 価 格： 4,776百万円（注）2
- 5) 譲 渡 予 定 価 格 と
想定帳簿価格の差額： 2,113百万円（注）3

（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まれません。

（注）2 想定帳簿価格は、2016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31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（2016年9月期末現在で17.5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、当投資法人が共有持分14%を保有する新宿イーストサイドスクエアについて、同社が保有する共有持分の一部を売却する内容の提案を受けました。

本提案に関し、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、交換取引による本物件の譲渡及び後述する新宿イーストサイドスクエアの共有持分の追加取得を決定するに至ったものです。

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。

物件の名称	こころとからだの元気プラザ
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権
所在地（住居表示）	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号
用途	事務所
面積	
土地	1,052.80 m ² （賃借権の対象土地（93.65 m ² ）を含む）
建物	6,722.02 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下1階付8階建
建築時期	1985年9月
所有形態	
土地	所有権（一部賃借権）
建物	所有権
取得日	2002年10月31日
取得価額	5,000百万円
譲渡時の鑑定評価額 （鑑定機関） （価格時点）	6,890百万円 （大和不動産鑑定株式会社） （2016年11月1日時点）
テナントの内容	
テナントの総数	1（2016年12月15日現在。以下同じ）
総賃貸可能面積	4,791 m ²
総賃貸面積	4,791 m ²
入居率	100.0%
賃貸事業収入	222,557千円（2016年9月期）
敷金・保証金	250,270千円（2016年12月15日現在）

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6番1号
代表者	代表執行役 執行役社長 杉山 博孝
設立年月日	1937年5月
資本金の額	141,659百万円（2016年8月31日現在）
大株主（株主比率） （2016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（6.10%） STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY（3.89%） 日本トラスティ・サービス信託銀行（株）信託口（3.75%）
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）：1,659,180百万円（2016年3月期） 総資産（連結）：5,311,840百万円（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、2016 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	2016 年 12 月 15 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. 媒介の概要

該当ありません。

6. 譲渡の日程

2016 年 12 月 15 日	交換の決定
2016 年 12 月 26 日	交換契約締結（予定）
2017 年 1 月 25 日	引渡・交換差金決済（予定）

7. 鑑定評価の概要

物件名	こころとからだの元気プラザ
鑑定評価額	6,890,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年11月1日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	6,890,000	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行き、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	7,000,000	
(1) 運営収益 [(1)-(2)]	415,344	
① 可能総収益	415,344	賃借人との定期建物賃貸借契約に基づく約定賃料の1年分を計上
② 空室損失等	0	賃借人との定期建物賃貸借契約に基づき、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	74,680	
維持管理費	26,306	維持管理費は過年度実績に基づき、PM フィーは類似不動産の水準に基づきそれぞれ査定
PMフィー	(注)	
テナント募集費用等	0	賃借人との定期建物賃貸借契約によりテナント変動がないため計上しない
水光熱費	0	賃借人が負担するため計上しない
修繕費	8,695	エンジニアリングレポートの年平均費用に基づき計上
公租公課	34,000	2016年度の実績に基づき査定
損害保険料	474	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	5,203	土地賃貸借契約等に基づく現行地代を基に、過年度の地価動向等を考慮の上査定
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	340,663	
(4) 一時金の運用益	5,005	運用利回りを2%と査定して計上
(5) 資本的支出	9,605	エンジニアリングレポートの建物再調達価格に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	336,063	
(7) 還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を勘案した基準利回りに、立地や築年数、設備水準、一部借地であること等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	6,840,000	
割引率	4.4%	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	5.1%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	4,610,000	
土地比率	93.9%	賃借権を含む
建物比率	6.1%	

* 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。

《交換による取得予定資産：新宿イーストサイドスクエア（追加取得）》

1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
土地：所有権（共有持分 3.6%）（注）1、（注）2
建物：所有権（共有持分 3.6%）（注）1、（注）2
- 2) 資産名称： 新宿イーストサイドスクエア
- 3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間： 2017年1月25日（引渡予定日）から2024年9月30日まで
- 5) 取得価格： 6,660百万円

（注）1 当投資法人は、2014年10月1日付けにて本物件の一部を取得しており、2016年12月15日現在本物件の共有持分14%を保有しております。

（注）2 当投資法人は、本物件の共有持分3.6%を信託財産とする信託の受益権を取得しますが、引渡予定日に上記共有持分14%についても追加信託を行う予定です。この結果、本追加取得により、本物件の共有持分17.6%を信託財産とする信託の受益権を保有することとなります。

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、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する希少性の高い大型築浅物件であること。

地下鉄大江戸線・副都心線「東新宿」駅に直結するほか、「新宿三丁目」駅も徒歩圏とする交通利便性の高い立地特性を有しており、世界最大級の乗降客数を誇る「新宿」駅を拠点に充実した交通ネットワークを活用することが可能であること。

（2）機能性の高い最新オフィス

2012年3月竣工の最新鋭のスペックを備えたオフィスビルであり、都心最大級の1フロア当たり約1,800坪のオフィススペースを有するほか、飲食店舗やフィットネスジム等、オフィスワーカーにとって利便性の高い施設が整っていること。

また、外装にダブルスキンやエアバリア方式を採用してエネルギー消費の効率化と環境負荷の低減を図るとともに、非常用発電設備や制震装置等により、高い耐震・防災性能を有していること。

（3）本物件に係る共有持分の増大

当投資法人は本物件の共有持分14%を保有しており、本物件の特性及び運営管理の詳細を把握していることから、今回の追加取得により共有持分が17.6%となることで、運営管理効率及び資産価値の向上が期待できること。

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) 信託財産とする不動産の内容

所在地		
登記簿上の表示	土地	東京都新宿区新宿六丁目 315 番 10
	建物	東京都新宿区新宿六丁目 315 番地 10
住居表示		東京都新宿区新宿六丁目 27 番 30 号
用途		事務所・店舗
面積		
土地	25,320.28 m ² (敷地全体の面積)	
建物	167,245.46 m ² (建物全体の面積) ※付属建物の店舗 (214.27 m ²) 含む	
構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 20 階建
建築時期		2012 年 3 月
設計者		株式会社三菱地所設計・株式会社日本設計 設計監理共同企業体
施工者		鹿島建設株式会社
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 (1 筆 25,320.28 m ² の共有持分 100 分の 3.6)	
建物	所有権 (一棟の建物 167,245.46 m ² の共有持分 100 分の 3.6)	
取得価額		6,660 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)		6,660 百万円 (一般財団法人日本不動産研究所) (2016 年 11 月 1 日時点)
地震 PML		1.2% (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)
その他		本物件は新宿六丁目西北地区 地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従います。また、建築基準法第 86 条に基づく一団地認定を受けており、隣地 (新宿区新宿六丁目 315 番 33) と合わせて容積率 600% の認定を受けています。本物件の使用容積率は 608.09%、隣地の使用容積率は 219.56%、一団地全体の使用容積率は 599.99% で、一団地の容積率をほぼすべて消化している状況であり、本物件および隣地所有者は、一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることとなるような建物の増築、修繕又は改築を行うことができません。なお、隣地所有者とは、上記制限を約するため、土地所有者間協定が締結されております。

(注) 不動産管理会社の概要につきましては、3 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	43
総賃貸可能面積	4,208 m ²
総賃貸面積	4,208 m ²

最近の入居率	2012年9月30日	31.6%
	2013年9月30日	36.8%
	2014年9月30日	88.7%
	2015年9月30日	95.7%
	2016年9月30日	100.0%
	取得予定日	100.0%
総賃料収入	年間 373 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
敷金・保証金	総額 272 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
NOI (Net Operating Income)	年間 288 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、既存保有持分と同様に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。 ・想定入居率：事務所 97%、店舗 95% ・総賃料収入、敷金・保証金及び減価償却費は、定常稼働時の推定数値。 ・総賃料収入、敷金・保証金、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。 ・取得する共有持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は本物件全体のテナント総数を記載。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,850 mm
基準階面積	5,914.61 m ²
OAフロア	有り (130mm)
電気容量	60VA/m ²
空調方式	個別空調 (1フロア最大 12ゾーン)
床荷重	500 kg/m ² (ヘビーデューティーゾーン 800 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	2014年9月1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 (当投資法人が取得する共有持分に係る年平均値)	修繕費	2百万円
	更新費	1百万円
	合計	4百万円

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

3 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。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	新宿イーストサイドスクエア (東京都新宿区新宿六丁目 27 番 30 号)		
	前所有者の状況	前々所有者の状況	前々々所有者の状況
会社名	三菱地所株式会社	新宿六丁目特定目的会社	なし
特別な利害 関係にある 者との関係	3 ページに記載した 譲渡予定資産に係る 「4. 譲渡先の概要」 参照	当投資法人が資産の運用 を委託している資産運用 会社の株主である三菱地 所株式会社(資産運用会社 への出資比率 90%) が優先 出資をしていた。	—
取得経緯・ 理由等	投資運用目的で取得	2012 年 3 月新築	—
取得価格	前所有者が 1 年を 超えて所有してい るため記載を省略。	—	—
取得時期	2014 年 10 月取得	—	—

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. その他

本交換取引による本物件の取得に当たり、信託法第 159 条に基づく新規信託分割を行うこととなるため、信託受託者は同法第 160 条に基づき、債権者に対して本分割に関し一定の期間内に異議を述べる事ができる旨等を官報に公告し、個別に通知を行う必要があります。

そのため、交換契約の締結に当たっては、同法に則り取得持分に相当する信託が新規分割されることを引渡の前提条件とします。

8. 取得の日程

2016 年 12 月 15 日 交換の決定
 2016 年 12 月 26 日 交換契約締結(予定)
 2017 年 1 月 25 日 引渡・既存保有持分の追加信託(予定)

9. 鑑定評価の概要

物件名	新宿イーストサイドスクエア
鑑定評価額	6,660,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年11月1日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	6,660,000	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	6,690,000	
(1) 運営収益 [(1)-(2)]	359,783	
① 可能総収益	387,516	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	27,733	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
(2) 運営費用	89,231	
維持管理費	31,960	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、対象不動産の個性性を考慮して計上
PMフィー		
テナント募集費用等	2,913	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	25,859	過年度実績額に基づき稼働率等を考慮の上計上
修繕費	2,811	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	25,320	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	368	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)]	270,552	
(4) 一時金の運用益	5,346	運用利回りを2%と査定して計上
(5) 資本的支出	1,543	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)]	274,355	
(7) 還元利回り	4.1%	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	6,630,000	
割引率	3.7%	類似不動産における投資利回りを参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.2%	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	6,240,000	
土地比率	78.3%	
建物比率	21.7%	

* 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。

《その他》

1. 取引価格の決定方法

本交換取引においては、物件の取得と譲渡が同時に実施されるため、当投資法人は、第三者の専門機関である大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を取引価格としております。なお、当投資法人と大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所との間に、特別の利害関係はありません。

2. 利害関係人等との取引

本交換取引は、利害関係人等との取引に該当します。本交換取引に際して、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。

3. 今後の見通し

本交換取引による当投資法人の2017年3月期（2016年10月1日～2017年3月31日）及び2017年9月期（2017年4月1日～2017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）

- ・ 新宿イーストサイドスクエア 案内図
- ・ 新宿イーストサイドスクエア 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) 新宿イーストサイドスクエア案内図



(参考) 新宿イーストサイドスクエア外観写真



(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区を除く)	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	8.8%	74.4%
	MD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	1.7%	
	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	1.6%	
	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	4.8%	
	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	0.8%	
	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	2.3%	
				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	0.8%	
	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%	
	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	0.6%	
	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	1.8%	
	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	0.9%	
				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	3.4%	
	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	2.9%	
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	2011年11月15日	60,800,000	6.6%	
	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	9.3%	
				2010年1月15日	54,600,000		
				2015年5月1日	10,100,000		
			計		85,950,000		
	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%	
	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	3.2%	
				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	3.4%	
				2010年3月24日	22,426,831		
			計		31,776,831		
	TIXTOWER UENO	東京都台東区	不動産	2012年6月15日	22,000,000	2.4%	
	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	0.6%	
日本ブランドウィックビル(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	1,700,000			
		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	3.7%		
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	1.6%		
			2004年4月1日	3,600,000			
			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	5,200,000			
		計		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%		
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	神奈川県横浜市	不動産	2008年3月24日	37,400,000	4.0%		
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	1.9%		
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	0.4%		
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				760,570,766	82.0%	82.0%	

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	0.8%	0.8%
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%	3.5%
	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	1.1%	
	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 2006年6月28日 計	2,924,000 250,000 3,174,000	0.3%	
	AER	宮城県仙台市	不動産	2015年9月1日	18,640,000	2.0%	
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 2003年3月3日 計	2,880,000 1,700,000 4,580,000	0.5%	0.8%
	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	愛知県名古屋市	不動産	2006年10月2日	3,850,000	0.6%	3.3%
				2006年11月1日	1,390,000		
				2014年6月9日	650,000		
				2016年4月1日	175,000		
計	5,975,000						
名古屋小路プレイス	愛知県名古屋市	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	愛知県名古屋市	不動産	2001年9月10日	14,533,000	1.6%		
名古屋御園ビル	愛知県名古屋市	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	0.5%	7.7%
	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	1.7%	
	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	2.6%	
	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 2002年2月28日 計	6,934,000 7,390,000 14,314,000	1.5%		
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		
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	18.0%	18.0%
運用資産合計					928,063,286	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. 日本ブランドウィックビル(建物)の2013年8月23日付け譲渡取引については、2004年3月24日付け取得時の建物購入価格である1,170百万円をマイナス金額で表示しています。

(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。