




平成 28 年 3 月 23 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 片山 浩
問合せ先 執行役員企画部長 吉田竜太
TEL. 03-3211-7951

国内不動産の譲渡及び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、平成 28 年 3 月 23 日、下記のとおり国内不動産の譲渡及び国内不動産の取得（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

<<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	引渡予定日
京都四条河原町ビル	京都府京都市	国内不動産	2,516 百万円	平成 28 年 3 月 31 日

<<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	取得予定日
錦パークビル	愛知県名古屋市	国内不動産	175 百万円	平成 28 年 4 月 1 日

《京都四条河原町ビル》

1. 譲渡の概要

- 1) 譲渡資産： 国内不動産 (注)1
- 2) 資産名称： 京都四条河原町ビル
- 3) 譲渡予定価格： 2, 5 1 6 百万円 (注)2
- 4) 想定帳簿価格： 2, 4 8 7 百万円 (注)3
- 5) 譲渡予定価格と
想定帳簿価格の差額： 2 9 百万円 (注)4
- 6) 契約締結予定日： 平成 2 8 年 3 月 2 3 日
- 7) 引渡予定日： 平成 2 8 年 3 月 3 1 日
- 8) 譲渡先： 京阪電気鉄道株式会社
- 9) 決済方法： 引渡時に一括決済

(注)1 引渡予定日に不動産管理処分信託契約を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の譲渡を行う予定です。

(注)2 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)3 想定帳簿価格は、平成 27 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)4 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

本物件は、当投資法人ポートフォリオの平均築年数（平成 27 年 9 月期末現在で 16.6 年）を上回るビルであり、ポートフォリオにおいて比較的小規模な物件です。

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、物件の特性やポートフォリオの収益性、不動産市況の動向等を総合的に勘案し、現在及び将来のポートフォリオ戦略について検討を行った結果、今般の譲渡を決定したものです。

3. 資産譲渡の内容

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	京都四条河原町ビル
特定資産の種類	不動産
所在地（住居表示）	京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町 338 番地
用途	事務所
面積	
土地	1, 471. 57 m ²
建物	9, 701. 04 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下 1 階付 9 階建
建築時期	昭和 57 年 11 月
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権

取得日	平成 13 年 12 月 20 日
取得価額	2,650 百万円
譲渡時の鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	1,960 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成 28 年 3 月 1 日時点)
テナントの内容	
テナントの総数	35 (平成 28 年 3 月 23 日現在。以下同じ)
総賃貸可能面積	6,805 m ²
総賃貸面積	6,374 m ²
入居率	93.7%
賃貸事業収入	121,296 千円 (平成 27 年 9 月期)
敷金・保証金	175,251 千円 (平成 28 年 3 月 23 日現在)

4. 譲渡先の概要

商号	京阪電気鉄道株式会社
本社所在地	大阪府大阪市中央区大手前一丁目 7 番 31 号
代表者	代表取締役社長 加藤 好文
設立年月日	昭和 24 年 11 月 25 日
資本金の額	51,466 百万円 (平成 27 年 12 月 31 日現在)
大株主 (株主比率) (平成 27 年 9 月末現在)	三井住友信託銀行株式会社 (4.51%) 日本生命保険相互会社 (2.61%) 株式会社三井住友銀行 (2.60%)
主な事業内容	1. 鉄道事業 2. 不動産事業 3. レジャー事業
直前事業年度の 純資産及び総資産	純資産 (連結) : 190,513 百万円 (平成 27 年 3 月期) 総資産 (連結) : 664,236 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	特になし
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

5. 利害関係人との取引

本物件の譲渡に関し、利害関係人との取引は発生しません。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 譲渡の日程

平成 28 年 3 月 23 日	譲渡の決定、売買契約締結
平成 28 年 3 月 31 日	不動産管理処分信託契約締結、一括決済・引渡 (予定)

8. 鑑定評価の概要

物件名	京都四条河原町ビル
鑑定評価額	1,960,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 3 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,960,000	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	2,040,000	
(1) 運営収益 [(1)-(2)]	231,778	
① 可能総収益	256,703	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	24,925	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	95,774	
維持管理費	35,358	維持管理費は過年度実績に基づき、PM フィーは現行契約に基づきそれぞれ査定し計上
PMフィー	(注)	
テナント募集費用等	1,293	類似不動産の事例を参考に 1 ヶ月分を計上
水光熱費	28,000	過去の実績額に基づき稼働率も考慮して査定
修繕費	8,050	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	22,016	平成 27 年度の実績に基づき査定
損害保険料	1,055	類似不動産の事例を参考に査定
その他費用	0	
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	136,004	
(4) 一時金の運用益	2,793	運用利回りを 2%と査定して計上
(5) 資本的支出	24,550	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)]	114,247	
(7) 還元利回り	5.6%	類似の不動産取引事例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	1,930,000	
割引率	5.5%	類似不動産における投資利回りを参考に、個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.8%	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	1,810,000	
土地比率	79.4%	
建物比率	20.6%	

* 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。

《錦パークビル（追加取得）》

1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産
 土地：所有権（共有持分）
 建物：区分所有権（共有持分）
 （建物所有割合 3.1047%）（注）1
- 2) 資産名称： 錦パークビル
- 3) 取得価格： 175百万円
- 4) 取得予定日： 平成28年4月1日
- 5) 売主： 個人3名（注）2
- 6) 決済方法： 引渡時一括
- 7) 取得資金： 自己資金（予定）

（注）1 建物所有割合は管理規約により定められた共用部分持分割合を記載しています。

（注）2 売主個人3名については、同意を得られていないため詳細は開示しておりません。

（注）3 当投資法人は、平成18年10月2日付け、平成18年11月1日付け及び平成26年6月9日付けにて本物件の一部を取得しており、平成28年3月23日現在本物件の建物所有割合68.63831%を保有しておりますが、本追加取得により、建物所有割合：71.74301%を保有することとなります。

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）立地の優位性

名古屋地区でも有数のオフィス集積エリアである伏見ゾーンにあり、最寄駅である地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩1分という高い交通利便性を有する他、「桜通り」に面する高い視認性を持つこと。

（2）建物運営管理効率及び資産価値の向上

当投資法人は区分所有者として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、今回の追加取得で保有持分割合が高まることにより、より一層の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）不動産の内容

所在地		
登記簿上の表示	土地	愛知県名古屋市中区錦二丁目426番 他1筆
	建物	愛知県名古屋市中区錦二丁目426番地 他
住居表示	愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号	
用途	事務所・店舗・居宅	
面積		
土地	2,170.45 m ² (建物敷地全体の面積。定期借地権部分384 m ² を含む)	
建物	25,091.91 m ² (建物1棟全体の延床面積)	

構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下4階付22階建
建築時期	平成7年8月
設計者	住宅・都市整備公団、株式会社青島設計
施工者	株式会社竹中工務店・戸田建設株式会社・株式会社鴻池組・株式会社浅沼組共同企業体
建築確認機関	名古屋市
所有形態	
土地	所有権(1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の36,729)
建物	区分所有権の共有持分 1階～20階事務所・店舗部分13,296.06㎡の共有持分1,000,000分の37,003(建物所有割合:3.1047%)
取得価額	175百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	203百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成28年3月1日時点)
地震PML	2.4%(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	当該建物の敷地使用权の一部として、隣接地の余剰容積の一部が移転されており、隣接所有者との間で、当該建物滅失までの期間の容積使用に関し契約が締結されている。 なお、上記取得価格には容積使用の対価を含む。

(注) 不動産管理会社の概要

商号	三菱地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者	取締役社長 杉山 博孝
資本金の額	141,373百万円(平成27年12月31日現在)
大株主 (平成27年9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 明治安田生命保険相互会社 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口
主な事業内容	不動産業
当投資法人又は資産運用会社との関係	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。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令に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。また、平成27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(発行済投資口数の1.31%)保有している。

(2) テナント等の内容

テナント総数	60
総賃貸可能面積	487㎡
総賃貸面積	484㎡

最近の入居率	平成 23 年 9 月 30 日	96.1%
	平成 24 年 9 月 30 日	93.5%
	平成 25 年 9 月 30 日	94.9%
	平成 26 年 9 月 30 日	96.7%
	平成 27 年 9 月 30 日	98.8%
	取得予定日	99.4%
総賃料収入	年間 24 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
敷金・保証金	総額 16 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
NOI (Net Operating Income)	年間 14 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 2 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 95.0%、店舗 95.0% ・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。 ・取得する区分所有権の共有持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は取得する区分所有区画全体のテナント総数を記載。 	

(3) 貸室仕様

天井高	2,550 mm (50mm O A フロア敷設後)
基準階面積	692 m ²
O A フロア	有り (一部未施工部分あり)
電気容量	44VA/m ²
空調方式	個別空調 (1フロア最大 8 ゾーン)
床荷重	500 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	平成 26 年 5 月 20 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 (当投資法人による今回取得分に係る年平均値)	修繕費	0.5 百万円
	更新費	4 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

売主は個人3名ですが、氏名、住所を開示することについて同意を得られていないため、詳細は開示しておりません。尚、当投資法人並びに資産運用会社は、当該個人との資本関係、人的関係、取引関係、その他特筆すべき関係等はありません。

5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、当投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 取得の日程

平成 28 年 3 月 23 日 取得を決定
 平成 28 年 3 月 25 日 売買契約締結（予定）
 平成 28 年 4 月 1 日 一括決済・引渡し（予定）

8. 鑑定評価の概要

物件名	錦パークビル
鑑定評価額	203,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 3 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	203,000	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	211,000	
(1) 運営収益 [①-②]	25,704	
①可能総収益	26,778	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	1,073	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	9,824	
維持管理費	4,466	維持管理費過年度実績に基づき、PM フィーは現行契約に基づきそれぞれ査定し計上
PMフィー	(注)	
テナント募集費用等	146	類似不動産の事例に基づき1ヵ月分を計上
水光熱費	2,307	過年度実績額に基づき稼働率も考慮して査定
修繕費	576	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
公租公課	2,231	平成 27 年度の実績に基づき査定
損害保険料	97	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)]	15,880	
(4) 一時金の運用益	329	運用利回りを 2%と査定して計上
(5) 資本的支出	3,312	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)]	12,898	

	(7)還元利回り	6.1%	類似の不動産取引事例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	199,000	
	割引率	5.9%	類似不動産における投資利回りを参考に、個別性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	6.3%	類似不動産における投資利回りを参考に、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		206,000	
	土地比率	67.4%	
	建物比率	32.6%	

* 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。

《今後の見通し》

本件譲渡及び取得による当投資法人の平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）及び平成28年9月期（平成28年4月1日～平成28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。

なお、本件譲渡による譲渡収入につきましては、借入金の弁済資金及び手元資金に充当する予定です。

また、本件譲渡による売却益につきましては、将来の分配金の安定化・平準化を目的として、租税特別措置法第66条の2に規定されている「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、圧縮積立金として、土地譲渡益の60%を上限とした内部留保を検討しています。

以上

参考資料（添付）

- ・ 錦パークビル案内図
- ・ 錦パークビル外観写真
- ・ 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) 案内図



(参考) 錦パークビル外観写真



(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)	こころからだの元氣プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	0.5%	74.6%
	北の丸スクエア	東京都千代田区	不動産	平成18年2月24日	81,555,500	8.8%	
	MD神田ビル	東京都千代田区	不動産	平成14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	平成14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	平成26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	平成17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	平成19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	平成17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	平成17年1月31日	10,200,000	2.3%	
				平成18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	平成15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	平成13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	平成23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	平成14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	平成27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	平成17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	平成17年3月15日	5,353,500	0.9%	
				平成22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	平成25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	平成19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	平成23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	平成15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	平成27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	平成20年12月19日	2,250,000	9.3%	
				平成22年1月15日	54,600,000		
				平成27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	平成13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	平成13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	平成26年10月1日	23,100,000	2.5%	
	新和ビルディング	東京都新宿区	不動産	平成16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	平成17年9月13日	9,350,000	3.4%	
				平成22年3月24日	22,426,831		
			計		31,776,831		
	TIX TOWER UENO	東京都台東区	不動産	平成24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	平成16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	平成23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	平成13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	平成16年3月24日	6,670,000	0.6%	
平成25年8月23日				1,170,000			
		計		5,000,000			
代々木1丁目ビル	東京都渋谷区	不動産	平成16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	平成14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	平成15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	平成13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	平成15年11月14日	3,740,000	1.6%		
			平成16年4月1日	3,600,000			
			平成26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	平成17年2月28日	8,500,000	1.2%		
			平成24年12月19日	5,200,000			
			平成27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	平成13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	平成13年9月25日	1,728,000	0.2%		
池袋YSビル	東京都豊島区	不動産	平成16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	平成17年3月31日	3,300,000	0.6%	
				平成20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	平成13年9月25日	1,232,000	0.3%	
				平成13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	平成20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	平成26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	平成13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	平成20年3月25日	4,000,000	0.4%		
首都圏計				758,910,766	82.2%	82.2%	

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	平成19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	平成17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	平成25年1月7日	9,950,000	1.1%	
	仙台北町ホンマビルディング	宮城県仙台市	不動産信託受益権	平成13年9月25日 平成18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	平成27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	平成14年2月28日 平成15年3月3日 計	2,880,000 1,700,000 4,580,000	0.5%	0.5%
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋市中区	不動産	平成18年10月2日 平成18年11月1日 平成20年6月9日 平成28年4月1日 計	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 5,975,000	0.6%	3.3%
	名古屋広小路プレイス	愛知県名古屋市中区	不動産信託受益権	平成25年7月31日	8,567,000	0.9%	
	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市中区	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	1.6%	
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.2%	
近畿地方	四糸丸丸センタービル	京都府京都市	不動産	平成25年9月3日	4,400,000	0.5%	7.8%
	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	平成27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	平成20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	平成13年9月25日 平成15年12月26日 計	2,264,000 1,900,000 4,164,000	0.5%	
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成13年9月25日 平成14年2月28日 計	6,934,000 7,380,000 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	平成27年3月25日	9,300,000	1.0%	
中国地方	リットシティビル	岡山県岡山市	不動産	平成18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	平成16年3月25日 平成20年3月3日 計	1,320,000 1,450,000 2,770,000	0.3%	
九州地方	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産	平成13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	平成17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	平成13年9月10日	3,657,000	0.4%	
地方都市計					164,712,520	17.8%	17.8%
運用資産合計					923,623,286	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. 日本プランズウィックビル(建物)の平成25年8月23日付け譲渡取引については、平成16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、平成15年10月9日付けの取得価格を記載しており、平成21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。