



平成 25 年 8 月 9 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 寺澤 則忠

(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 企画部長 吉田竜太
TEL. 03-3211-7921

国内不動産の取得及び譲渡に関するお知らせ

当投資法人は、平成 25 年 8 月 9 日、下記のとおり国内不動産の取得及び譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得及び譲渡の概要

(1) 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産
- 2) 資産名称： 四条烏丸センタービル
- 3) 取得価格： 4,400,000,000円
- 4) 取得予定日： 平成 25 年 9 月 3 日
- 5) 売主： 三菱地所株式会社
- 6) 決済方法： 引渡時一括
- 7) 取得資金： 借入金(注)及び自己資金

(注)当該借入金(又は投資法人債の発行により調達する資金)については決定次第お知らせします。

(2) 譲渡の概要

- 1) 譲渡資産： 国内不動産
- 2) 資産名称： 日本ブランドウィックビル(建物)
- 3) 譲渡価格： 1,220,000,000円
(但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分等を除く。)
- 4) 帳簿価格： 1,213,439,202円(建物相当分)
(平成 25 年 6 月 30 日現在)
- 5) 譲渡価格と帳簿価格の差： 6,560,798円(上記 3)と 4)の差額)
- 6) 契約予定日： 平成 25 年 8 月 16 日

- 7) 引渡予定日： 平成 25 年 8 月 23 日
8) 決済方法： 引渡時一括
9) 譲渡先： 三菱地所株式会社

2. 取得及び譲渡の理由

(1) 取得の理由（四条烏丸センタービル）

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する。
なお、取得決定に際し特に評価した点は次のとおり。

① 立地の優位性

- ・本物件は、京都市を代表するオフィス街区である四条烏丸エリアにあり、地下鉄「四条」駅及び「烏丸」駅から徒歩 1～2 分と利便性も高く、立地による優位性が高いこと。

② 競争力の高い築浅物件

- ・本物件は、平成 22 年 1 月竣工の、京都市において希少性の高い築浅のオフィスビルであること。また貸室についても、基準階貸室面積約 260 坪、天井高 2,650mm、個別空調方式やセキュリティ設備等、テナントニーズに即した仕様を有するオフィスビルであり、市場競争力を有すること。

(2) 譲渡の理由（日本ブランドウィックビル建物）

本物件は、昭和 49 年の竣工後 39 年が経過しており、陳腐化による収益の低下、あるいは過大な修繕・更新費の発生が近い将来の懸念事項であり、当投資法人としてどのように対処するかが課題となっていた。

このような状況下、当投資法人と本物件に隣接する敷地の所有者（新宿パークホテル土地を所有する三菱地所株式会社ほか）は、隣接する複数のビルを共同して建替える可能性について検討を行ってきた。

当投資法人では、本物件をどのように活用することが最も投資主の利益に適うかという観点から、当投資法人として採りうる主な選択肢として以下の各ケースを想定し、外部専門家の意見も踏まえ、慎重に検証を行った。

ケース i. 本物件（土地建物）を継続保有

ケース ii. 自ら単独で建替え

ケース iii. 自ら共同建替えに参画

ケース iv. 本物件の土地建物一体での単純売却

ケース v. 本物件（建物）を売却（同時に定期借地権設定）し、土地は継続保有

その結果、将来的には新ビルへの建替えが不可避とはいえ、建替事業に自ら参画することは当投資法人損益への影響が大きいほか、開発に伴う種々のリスクも少なからずあることから、本物件（建物）を売却してこれらリスクを回避することが投資主価値の向上に資するとの結論に至った。

その一方で、売却後も当投資法人の収益の安定性を保つことを模索するなかで、隣地の所有者（三菱地所株式会社）より、本物件（建物）の買い受けとともに、同社が保有する四条烏丸センタービルを売却する内容の提案を受け、今般、上記のとおり両ビルの売買取引につき合意した。

なお、上記各ケースに関する具体的な検討内容等は以下のとおり。

ケース i. 本物件（土地建物）を継続保有する場合

<メリット>

- ・当面の間、これまでどおり賃貸収益を得ることができる。

<デメリット>

- ・今後、大規模リニューアルの実施、売却、建替え等を検討せざるを得ない。
- ・リニューアル工事等の実施により一定程度の競争力を保持することは可能だが、周辺新築ビルに対して優位性を確保することは困難。

ケース ii. 自ら単独で建替える場合

<メリット>

- ・最も有利な建替時期を自ら選択でき、それまでの間は賃貸収益を得ることができる。
- ・建替えによる物件の価値上昇分をすべて享受することができる。

<デメリット>

- ・建替期間中は収入が途絶え、当投資法人の収益を圧迫するとともに、現建物解体費用や除却損失を費用計上するため、損益面での影響が大きい。
- ・指定容積率 600%に対し現行建物の容積率が 699%（既存不適格）であることを考慮すると、建替後の有効賃貸面積が減少するおそれがある。

ケース iii. 自ら共同建替えに参画する場合

<メリット>

- ・建物の大型化等により、建替後の資産価値向上の蓋然性が高まり、それを自ら享受できる。

<デメリット>

- ・建替期間中の損益面のデメリットはケース ii と同内容であるほか、建替期間が延びることにより影響度が増大する。
- ・事業者が複数となり権利調整リスクが生じること、建替後の建物規模が大きくなることから、単独建替えに比べて事業リスクが増大する。

ケース iv. 本物件（土地建物）を一体として単純売却する場合

<メリット>

- ・本ビルに係る事業リスクがなくなる。

<デメリット>

- ・鑑定評価額で売却した場合、譲渡損失が発生する。
- ・本譲渡資産から生じていたキャッシュフロー及び賃貸事業利益がなくなる。

ケース v. 本物件（建物）を売却（同時に定期借地権設定）し土地を継続保有する場合（本件スキーム）

<メリット>

- ・建替リスクなどの開発リスクを概ね排除できる。
- ・土地の継続保有により地代収入を得ることができるほか、建替が実現した場合の新ビルの取得可能性を確保できる。
- ・鑑定評価額及び帳簿価格を上回る金額での売却により、譲渡益が生じる見込み。

<デメリット>

- ・本譲渡資産から生じていたキャッシュフロー及び賃貸事業利益が減少する。

(ただし、四条烏丸センタービルの取得により新たなキャッシュフローを確保できる。)

- ・ 開発利益のうち一定部分は建替え事業者に帰属する。

3. 取得資産及び譲渡資産の内容

以下に掲げるとおり。なお、「面積」、「構造」及び「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) 取得資産（四条烏丸センタービル）の内容

① 不動産の内容

| | | |
|---------------------------|---|-------------------------------|
| 取得資産の種類 | 不動産（土地及び建物） | |
| 所在地 | | |
| 登記簿上の表示 | 土地 | 京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町 159 番 1 |
| | 建物 | 京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町 159 番 1 |
| 用途 | 事務所、店舗 | |
| 面積 | | |
| | 土地 | 1,371.16 m ² |
| | 建物 | 9,185.98 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 | 平成22年1月 | |
| 設計者 | 株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所 | |
| 施工者 | 株式会社竹中工務店 | |
| 建築確認機関 | 株式会社京都確認検査機構 | |
| 所有形態 | | |
| | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 取得価格及び鑑定評価額の概要 | | |
| 取得価格 | 4,400百万円 | |
| 鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点) | 4,540百万円 (一般財団法人日本不動産研究所) (平成25年7月1日時点) | |
| 地震PML (評価機関) | 11.7% (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 | 株式会社三菱地所プロパティマネジメント (注) | |

(注) 不動産管理会社の概要

| | |
|--------|-------------------------|
| 商号 | 株式会社三菱地所プロパティマネジメント |
| 本店所在地 | 東京都千代田区有楽町一丁目12番1号 |
| 代表者 | 取締役社長 林 裕 |
| 資本金の額 | 110百万円 (平成25年3月31日現在) |
| 大株主 | 三菱地所株式会社 (平成25年3月31日現在) |
| 主な事業内容 | ビルの総合的運営管理 |

| | |
|-------------------|---|
| 当投資法人又は資産運用会社との関係 | 株式会社三菱地所プロパティマネジメント（以下、本表において「当該会社」という。）には、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）の親会社である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率 63%）が 100%出資している。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 | 6 | |
| 総賃貸可能面積 | 6,634 m ² | |
| 総賃貸面積 | 6,634 m ² | |
| 最近の入居率 | 平成 22 年 3 月 31 日 | 95.2% |
| | 平成 23 年 3 月 31 日 | 96.6% |
| | 平成 24 年 3 月 31 日 | 96.6% |
| | 平成 25 年 3 月 31 日 | 100.0% |
| | 取得予定日 | 100.0% |
| 総賃料収入及び敷金・保証金 | テナントの同意が得られないため非開示 | |
| NOI (Net Operating Income) | 年間 254 百万円（定常稼働時の当社推定数値） | |
| 減価償却費 | 年間 118 百万円（定常稼働時の当社推定数値） | |
| (注) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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都税の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。 ※想定入居率：96.0% ・ 減価償却費は、定常稼働時の推定数値。 数値（NOI 及び減価償却費を除く）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 | 2,650 mm |
| 基準階面積 | 872 m ² |
| OAフロア | 有り (60 mm) |
| 電気容量 | 50VA/m ² |
| 空調方式 | ゾーン個別空調可 |
| 床荷重 | 500 kg/m ² (OA床 300 kg/m ²) |
| その他 | セキュリティカードにて 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 25 年 7 月 11 日 | |
| 報告書作成者 | 清水建設株式会社 | |
| 今後 15 年間における 修繕費・更新費 (年平均値) | 修繕費 | 7 百万円 |
| | 更新費 | 3 百万円 |
| | 合計 | 11 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 |
|-----------------|------|

(2) 譲渡資産（日本ブランドウィックビル）の内容

① 不動産の内容

| | | |
|-----------------------------|------------------------------|--|
| 譲渡資産の種類 | 不動産（建物） | |
| 所在地 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 27 番 7 号（住居表示） | |
| 用途 | 事務所、店舗 | |
| 面積 | | |
| | 土地 | 1,497.52 m ² （譲渡対象外） |
| | 建物 | 11,957.38 m ² |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 9 階建 | |
| 建築時期 | 昭和 49 年 3 月 | |
| 譲渡する権利の形態 | | |
| | 土地 | 土地は譲渡せず、建物譲渡にあわせて存続期間 70 年の一般定期借地権を設定する。 |
| | 建物 | 所有権 |
| テナントの内容（平成 25 年 7 月 31 日現在） | | |
| | テナントの総数 | 18 |
| | 総賃貸面積 | 6,871.46 m ² |
| | 総賃貸可能面積 | 7,356.06 m ² |
| | 入居率 | 93.4% |
| 取得価格及び鑑定評価額の概要 | | |
| | 取得価格 | 1,170,000 千円（建物取得価格） 参考）土地建物全体の取得価格：6,670 百万円 |
| | 取得日 | 平成 16 年 3 月 24 日 |
| | 鑑定評価額 （鑑定機関） （価格時点） | 815,400 千円 （大和不動産鑑定株式会社） （平成 25 年 7 月 1 日時点） 参考）上記鑑定評価の報告書に記載の土地・建物一体の 鑑定評価額：6,040 百万円 |

② 定期借地権設定契約の概要

当投資法人は日本ブランドウィックビル（建物）の譲渡に合わせて、当投資法人が継続して保有する敷地に三菱地所株式会社を借地権者とする定期借地権を設定することを同社と合意しており、建物譲渡契約と同時に定期借地権設定契約を締結する予定です。

定期借地権設定契約の概要は以下のとおり。

| | |
|-----------|-------------------------|
| 敷地の所在（地番） | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 27 番 6 |
| 敷地面積 | 1,497.52 m ² |

| | |
|-----------------------|--|
| 借地権の種類 | 借地借家法第 22 条に定める一般定期借地権 |
| 借地権の目的 | ①日本ブランドウィックビルの所有 ②日本ブランドウィックビルを解体し本土地と隣接する土地（所有者：三菱地所株式会社他）に新たに建物を建設した場合の建物（以下、「新築建物」という。）の所有 |
| 存続期間 | 2013 年 8 月 23 日より 2083 年 8 月 22 日（70 年間） （契約更新及び存続期間延長は行わない。） |
| 権利金 | なし |
| 敷金・保証金 | なし |
| 地代 | i) 2013 年 8 月 23 日（引渡し日）から 2018 年 6 月 30 日 月額 10,000,000 円 ii) 2018 年 7 月 1 日から 2023 年 6 月 30 日 月額 18,500,000 円 iii) 2023 年 7 月 1 日以降 公租公課及び消費者物価指数の変動率に基づき 3 年ごとに 改定する。 |
| 契約終了時の建物の取扱い | ・借地借家法第 13 条の建物等の買取請求権なし。 ・建物所有者は契約終了時までには建物を解体し、更地の状態で土地を返還する義務を負う。 |
| 新築建物を建設した場合の取り決め事項の概要 | ・新築建物を建設した場合、竣工から 1 年 3 か月間、三菱地所株式会社は第三者に新築建物を譲渡することができず、当投資法人は新築建物の買い受けに係る優先交渉権を有する。 ・上記期間経過後、竣工から 5 年を経過するまでの間、三菱地所株式会社が第三者に新築建物を譲渡しようとする場合は、それに先立ち当投資法人に売却の打診を行う。 |
| 本土地に関する取り決め事項の概要 | ・建物売却後一定期間を経た後、三菱地所株式会社が新築建物の建設に着手しない場合、当投資法人又は三菱地所株式会社は、相互に本土地を 5,572 百万円にて売買するよう請求することができる。 ・当投資法人は、原則として、新築建物竣工後 1 年 3 か月を経過するまで本土地を第三者に売却できない。 ・新築建物竣工後 1 年 3 か月経過時点から竣工後 5 年を経過するまでの間、当投資法人又は三菱地所株式会社は、相互に本土地を 5,572 百万円にて売買するよう請求することができる。 |

4. 売主及び買主の概要

| | |
|-------|---------------------------------|
| 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 25 年 3 月 31 日現在） |

| | |
|-------------------|--|
| 大株主 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口 明治安田生命保険相互会社 (平成25年3月31日現在) |
| 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63%)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25年3月31日現在、当該会社は当投資法人の投資口を10,160口(発行済投資口数の1.71%)保有している。 |

5. 物件取得者等の状況

| 物件の名称 | 四条烏丸センタービル | |
|-----------------|---|--------------------------|
| | 前所有者 | 前々所有者 |
| 会社名・氏名 | 三菱地所株式会社 | 土地の前々所有者から同意を得ていないため非開示。 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 上記4.「売主及び買主の概要」参照 | 特別な利害関係にある者には該当しない。 |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | — |
| 取得時期 | 平成22年1月(建物新築) 平成24年9月(土地) | — |
| 取得価格 | 土地については前所有者が1年を超えて所有していないが、前々所有者の同意を得ていないため記載を省略。 | — |

6. 利害関係人との取引

本取得取引及び本譲渡取引は、いずれも利害関係人等との取引に該当する。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きを経ている。

また、日本ブランドウィックビルの譲渡取引を行った理由は上記2.取得及び譲渡の理由に記載のとおりであるが、本譲渡取引を含む複数の取引スキームに応じたシナリオ別の経済条件、並びに定期借地権設定後の地代の水準の適正性について、外部専門家である一般財団法人日本不動産研究所が作成した報告書を取得しており、投資判断の一助としている。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 取得及び譲渡の日程

(1) 四条烏丸センタービル

- 平成 25 年 8 月 9 日 取得を決定
- 平成 25 年 8 月 16 日 売買契約締結（予定）
- 平成 25 年 9 月 3 日 引渡し（予定）

(2) 日本ブランドウィックビル

- 平成 25 年 8 月 9 日 譲渡を決定
- 平成 25 年 8 月 16 日 売買契約、定期借地権設定契約締結（予定）
- 平成 25 年 8 月 23 日 引渡し（予定）

9. 今後の見通し

本件取得及び譲渡による当投資法人の平成 25 年 9 月期（平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 年 9 月 30 日）及び平成 26 年 3 月期（平成 25 年 10 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 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）

- ・ 四条烏丸センタービル鑑定評価書の概要
- ・ 四条烏丸センタービル案内図
- ・ 四条烏丸センタービル外観写真
- ・ 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) 四条烏丸センタービル鑑定評価書の概要

| | |
|-------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 4,540,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 平成 25 年 7 月 1 日 |

| 項目 | 内容 |
|--------------|--------------|
| 収益価格 | 4,540,000 千円 |
| 直接還元法による価格 | 4,580,000 千円 |
| 純利益 | 260,814 千円 |
| 還元利回り | 5.7% |
| D C F 法による価格 | 4,490,000 千円 |
| 割引率 | 5.5% |
| 最終還元利回り | 5.9% |
| 積算価格 | 3,990,000 千円 |
| 土地比率 | 40.1% |
| 建物比率 | 59.9% |

* 千円未満は切り捨てて表示。

(参考) 四条烏丸センタービル案内図



(参考) 四条烏丸センタービル外観写真



(参考) 本件取得、譲渡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) | ここと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 | 0.6% | 77.6% |
| | 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 | 10.3% | |
| | 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 | 1.2% | |
| | 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 | 0.6% | |
| | 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 | 1.9% | |
| | 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 | 5.6% | |
| | 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 | 0.9% | |
| | 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 平成18年4月3日 計 | 10,200,000 10,700,000 20,900,000 | 2.6% | |
| | 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 | 0.9% | |
| | 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 | 0.4% | |
| | 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 | 0.6% | |
| | 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 | 0.7% | |
| | 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 | 2.1% | |
| | 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 平成22年5月24日 計 | 5,353,500 2,645,922 7,999,422 | 1.0% | |
| | 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 | 3.9% | |
| | 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 | 3.4% | |
| | 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 | 7.7% | |
| | 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 | 1.0% | |
| | 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 平成22年1月15日 計 | 21,250,000 54,600,000 75,850,000 | 9.6% | |
| | 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 | 0.6% | |
| | 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 | 0.4% | |
| | 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 | 1.0% | |
| | 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 平成22年3月24日 計 | 9,350,000 22,426,831 31,776,831 | 4.0% | |
| | TIIX TOWER UENO | 東京都台東区 | 不動産 | 平成24年6月15日 | 22,000,000 | 2.8% | |
| | 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 | 0.7% | |
| | 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 | 1.5% | |
| | 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 | 東京都渋谷区 | 不動産 | 平成16年3月24日 平成25年8月23日 計 | 6,670,000 -1,170,000 5,500,000 | 0.7% | |
| | 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 | 1.1% | |
| | ダウインテ原宿 | 東京都渋谷区 | 不動産 | 平成14年11月22日 | 4,885,000 | 0.6% | |
| | 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 | 1.5% | |
| | 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 | 4.4% | |
| | 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 平成16年4月1日 計 | 3,740,000 360,000 4,100,000 | 0.5% | |
| 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 平成24年12月19日 計 | 8,500,000 520,000 9,020,000 | 1.1% | | |
| 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 | 0.6% | | |
| 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 平成20年3月19日 計 | 3,300,000 2,379,112 5,679,112 | 0.7% | 6.7% |
| | 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 平成13年10月11日 計 | 1,232,000 1,342,000 2,574,000 | 0.3% | |
| | 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 | 4.7% | |
| | 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 | 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 | 0.5% | |
| 首都圏計 | | | | 669,476,866 | 84.3% | 84.3% | |

| 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 | 0.9% | 0.9% |
| 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% | 1.8% |
| | 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 | 1.3% | |
| | 仙台本町ホンマビルディング | 宮城県仙台市 | 不動産借託受益権 | 平成13年9月25日 平成18年6月28日 計 | 2,924,000 2,500,000 3,174,000 | 0.4% | |
| 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 | 0.6% | 0.6% |
| 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 計 | 3,850,000 1,300,000 5,150,000 | 0.6% | 4.0% |
| | 名古屋広小路ブレイス | 愛知県名古屋市中区 | 不動産借託受益権 | 平成25年7月31日 | 8,567,000 | 1.1% | |
| | 広小路栄ビルディング | 愛知県名古屋市中区 | 不動産 | 平成18年9月22日 | 1,680,000 | 0.2% | |
| | 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 | 1.8% | |
| | 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 | 四条丸センタービル | 京都府京都市中京区 | 不動産 | 平成25年9月3日 | 4,400,000 | 0.6% | 6.2% |
| | 京都四條河原町ビル | 京都府京都市中京区 | 不動産 | 平成13年12月20日 | 2,650,000 | 0.3% | |
| | 新藤田ビル | 大阪府大阪市東淀川区 | 不動産借託受益権 | 平成20年9月1日 | 24,000,000 | 3.0% | |
| | 堺筋本町ビル | 大阪府大阪市東淀川区 | 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 | 大阪府大阪市東淀川区 | 不動産借託受益権 | 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 | 1.8% | |
| | リットシティビル | 岡山県岡山市東区 | 不動産 | 平成18年2月1日 | 4,650,000 | 0.6% | |
| 中国地方 | NHK広島放送センタービル | 広島県広島市中区 | 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% | 0.9% |
| | 東靖天神ビルディング | 福岡県福岡市東区 | 不動産 | 平成13年9月25日 | 1,550,000 | 0.2% | 1.3% |
| 天神クリスタルビル | 福岡県福岡市東区 | 不動産 | 平成17年6月1日 | 5,000,000 | 0.6% | | |
| 日之出天神ビルディング | 福岡県福岡市東区 | 不動産借託受益権 | 平成13年9月10日 | 3,657,000 | 0.5% | | |
| 地方都市計 | | | | | 124,754,000 | 15.7% | 15.7% |
| 運用資産合計 | | | | | 794,230,866 | 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. 日本フランスウィックビル(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。