

2026年8月21日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 ジャパンエクセレント投資法人
 代表者名 執行役員 佐藤 正浩
 (コード番号: 8987)

資産運用会社名
 ジャパンエクセレン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 稲垣 修
 問合せ先 経営企画部長 姫野 元治
 TEL. 03-5412-7911 (代表)

国内不動産信託受益権の譲渡及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ
(台場ガーデンシティビル・札幌大手町ビル・浦和SHビル)

本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エクセレントアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権の譲渡及び国内不動産の譲渡を決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

(A) 台場ガーデンシティビル (譲渡)

(1) 物件名称	台場ガーデンシティビル
(2) 譲渡予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権
(3) 譲渡予定価格 (注1) (注2)	10,700百万円
(4) 帳簿価額 (注2) (注3)	8,675百万円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 (注2) (注4) (3)-(4)	2,024百万円
(6) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(7) 媒介の有無	有
(8) 売買契約締結日 (予定)	2026年8月21日
(9) 譲渡日 (予定)	2026年9月30日
(10) 代金受取日 (予定)	2026年9月30日

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「帳簿価額」は、2026年6月30日現在の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡予定価格と2026年6月30日現在の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

(B) 札幌大手町ビル（譲渡）

(1) 物件名称	札幌大手町ビル
(2) 譲渡予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権
(3) 譲渡予定価格 ^(注1) ^(注2)	4,795百万円
(4) 帳簿価額 ^(注2) ^(注3)	4,383百万円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 ^(注2) ^(注4) (3)-(4)	411百万円
(6) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(7) 媒介の有無	有
(8) 売買契約締結日（予定）	2026年8月21日
(9) 譲渡日（予定）	2027年1月28日
(10) 代金受取日（予定）	2027年1月28日

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「帳簿価額」は、2026年6月30日現在の帳簿価額を指します。

(注4) 譲渡予定価格と2026年6月30日現在の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

(C) 浦和SHビル（一部譲渡）

(1) 物件名称	浦和SHビル
(2) 譲渡予定資産 ^(注1)	不動産（土地の一部、以下「本一部譲渡資産」といいます）
(3) 譲渡予定価格 ^(注2) ^(注3)	60百万円
(4) 帳簿価額 ^(注3) ^(注4)	50百万円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 ^(注3) ^(注5) (3)-(4)	10百万円
(6) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(7) 媒介の有無	無
(8) 売買契約締結日（予定）	2026年8月21日
(9) 引渡日（予定）	2027年3月26日までの、工作物撤去工事完了後
(10) 決済方法（予定）	譲渡代金については、代金の約70%を売買契約締結後に、 約30%を引渡完了後に支払いを受けるものとします。

(注1) 本投資法人は、本物件を主たる信託財産とする信託の受益権を保有しており、本物件（本一部譲渡資産を含みます。）は信託の受託者である三井住友信託銀行株式会社が所有しています。本一部譲渡資産を埼玉県さいたま市に譲渡するにあたり、本投資法人は、受託者から本一部譲渡資産の交付を受け、これを譲渡します。

(注2) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。また、他に物件移転補償金として4百万円の支払いを受ける予定であり、本一部譲渡資産上の工作物撤去工事等の支払いに充当します。

(注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「帳簿価額」は、2026年6月30日現在の本物件の土地帳簿価額を、本物件の土地全体の面積を分母とし、本一部譲渡の面積を分子とする分数を乗じた金額を指します。

(注5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

2. 譲渡及び一部譲渡の理由

本投資法人は、将来的に競争力・収益力の低下が懸念される物件の売却・入替等、中長期的な観点に立ったポートフォリオ運営が重要な戦略であると認識しております。

「(A) 台場ガーデンシティビル」は、エリア I（東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）に所在する物件の中でも低い利回りでの運用が続いており、今後の収益改善の可能性は限定的であると判断いたしました。こうした状況の中、東京都心のオフィス売買市場の活性化が本物件周辺にも波及していたことから、これを好機と捉え、譲渡を決定いたしました。

「(B) 札幌大手町ビル」は、築後 42 年が経過しており、今後工事支出の増加が見込まれること、及び札幌市内での新築ビルの供給増加により相対的な競争力の低下が見込まれることから、譲渡を決定しました。

「(C) 浦和 SH ビル」の敷地の一部である本一部譲渡資産は、事業認可を受けた都市計画道路の事業対象地であり、本投資法人による同物件取得時において既に譲渡が想定されておりました。今般、本一部譲渡資産の収用を企図する埼玉県さいたま市と本投資法人との間で協議が整ったため、一部譲渡を決定しました。

3. 譲渡・一部譲渡資産の内容

(A) 台場ガーデンシティビル

物 件 の 名 称		台場ガーデンシティビル (物件番号：I-10)			
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		2011 年 2 月 4 日～2031 年 2 月 3 日			
所在地(住居表示)		東京都港区台場二丁目 3 番 5 号			
用 途 ^(注1)		事務所			
所有形態 ^(注2)	土地	所有権（共有）（持分割合 100 万分の 550,000）			
	建物	区分所有権			
鑑 定 評 価 額		8,300 百万円			
価 格 時 点		2026 年 6 月 30 日			
鑑 定 評 価 機 関		株式会社中央不動産鑑定所			
賃 貸 借 の 内 容					
	賃 貸 可 能 面 積 ^(注3)	12,122.85 m ²			
	賃 貸 面 積 ^(注4)	11,036.97 m ²			
	テ ナ ント 総 数	4			
	月 額 契 約 賃 料 ^(注5)	51,193 千円			
	敷 金 ・ 保 証 金 等 ^(注6)	412,467 千円			
	稼 働 率	2024 年 12 月末	2025 年 6 月末	2025 年 12 月末	2026 年 6 月末
		100.0%	100.0%	91.0%	91.0%

(注1)「用途」は、登記記録の表示をもとに記載しています。

(注2)「所有形態」については、「(A) 台場ガーデンシティビル」の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注3)「賃貸可能面積」は、2026 年 6 月 30 日現在における賃貸が可能な貸室面積（駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等に係るものを除きます。）を記載しています。

(注4)「賃貸面積」は、2026 年 6 月 30 日現在においてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。

- (注5)「月額契約賃料」は、2026年6月30日現在においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みますが、駐車場に係るものを除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）につき千円未満を切り捨てた金額の合計額を記載しています。
- (注6)「敷金・保証金等」は、2026年6月30日現在においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高（駐車場に係るものを除き、返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額とします。）の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(B) 札幌大手町ビル

物 件 の 名 称		札幌大手町ビル（物件番号：Ⅳ－10）			
特定資産の種類 ^(注1)		不動産を信託財産とする信託受益権（準共有）			
信 託 受 託 者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信 託 期 間 ^(注2)		①2002年10月31日～2031年11月4日 ②2008年3月7日～2031年11月4日			
所在地(住居表示)		北海道札幌市中央区南一条西四丁目5番1号			
用 途 ^(注3)		事務所・店舗・診療所			
所有形態 ^(注4)	土地	所有権			
	建物	所有権			
鑑 定 評 価 額		4,767百万円			
価 格 時 点		2026年6月30日			
鑑 定 評 価 機 関		一般財団法人日本不動産研究所			
賃 貸 借 の 内 容					
賃 貸 可 能 面 積 ^(注5)		4,657.00 m ²			
賃 貸 面 積 ^(注6)		4,517.04 m ²			
テ ナ ント 総 数		1(27)			
月 額 契 約 賃 料 ^(注7)		20,644千円			
敷 金 ・ 保 証 金 等 ^(注8)		181,799千円			
稼 働 率		2024年12月末	2025年6月末	2025年12月末	2026年6月末
		98.4%	78.5%	88.4%	97.0%

- (注1) 本信託の信託財産は土地建物の全部です。なお、準共有とは、信託受益権を他の受益者と共同して保有することを指します。本投資法人が保有しており、今般譲渡する受益権の準共有持分の割合は、70%であります。
- (注2) ①は、本物件の建物及び土地の一部（地番：札幌市中央区南一条西四丁目5番1、5番3、6番1及び6番2）の、②は、本物件の土地の①以外の部分（地番：札幌市中央区南一条西四丁目5番4及び5番5）の信託期間です。
- (注3) 「用途」は、登記記録の表示をもとに記載しています。
- (注4) 「所有形態」については、「(B) 札幌大手町ビル」の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (注5) 「賃貸可能面積」は、2026年6月30日現在における賃貸可能な貸室面積（駐車場・倉庫等の付属建物及び附属施設等に係るものを除きます。）を記載しています。
- (注6) 「賃貸面積」は、2026年6月30日現在においてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。
- (注7) 「月額契約賃料」は、2026年6月30日現在においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みますが、駐車場に係るものを除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）につき千円未満を切り捨てた金額の合計額を記載しています。
- (注8) 「敷金・保証金等」は、2026年6月30日現在においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高（駐車場に係るものを除き、返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額とします。）の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(C) 浦和SHビル（本一部譲渡資産部分）

物 件 の 名 称	浦和SHビル（物件番号：Ⅲ－15）
特定資産の種類	不動産（土地）

所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区岸町四丁目 26 番 15 号
地目	宅地
面積	敷地面積 1, 492. 83 m ² のうち 45. 48 m ²
所有形態	所有権
鑑定評価額 ^(注)	60 百万円
価格時点	2026 年 8 月 1 日
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所

(注)「鑑定評価額」は、本土地全体について取得した鑑定評価額に、本一部譲渡資産部分の敷地面積が本土地全体に占める敷地面積の割合 (45. 48/1, 492. 83) を乗じ、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

4. 譲渡先の概要

(A) 台場ガーデンシティビル

「(A) 台場ガーデンシティビル」の譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、当該譲渡先からその概要につき開示の同意が得られていないため、記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該譲渡先並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(B) 札幌大手町ビル

名 称	鹿島建設株式会社	
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 3 番 1 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 桐生 雅文	
資本金の額	81, 447 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)	
純資産	891, 975 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)	
総資産	2, 165, 017 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)	
主な事業内容	建設業	
設立年月	1930 年 3 月	
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 株式会社日本カストディ銀行(信託口) 鹿島公子 鹿島社員持株会	
本投資法人・本資産運用会社と 譲渡先の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

(C) 浦和 SH ビル

名 称	埼玉県さいたま市	
本投資法人・本資産運用会社と 譲渡先の関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	該当事項はありません。

	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。
--	-------------	-------------

5. 媒介の概要

(A) 台場ガーデンシティビル

媒介者は投信法に定める利害関係人等に該当しません。

(B) 札幌大手町ビル

名 称	日鉄興和不動産株式会社	
所在地	東京都港区赤坂一丁目8番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 三輪 正浩	
資本金の額	19,824 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)	
純資産	329,652 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)	
総資産	1,326,384 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)	
主な事業内容	不動産業	
設立年月日	1997 年 3 月 24 日	
大株主	日本製鉄株式会社 エムエル・エステート株式会社 第一生命保険株式会社 日本生命保険相互会社	
本投資法人・本資産運用会社と 媒介者の関係	資本関係	2026 年 6 月 30 日現在において、本投資法人の投資口を 134,427 口 (発行済投資口総数の 10.2%) 保有しています。また、本資産運用会社の株式を 4,860 株 (発行済株式総数の 54.0%) 保有しており、投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) に定める「利害関係人等」に該当します。また、利益相反行為を排除することにより適切な投資法人の資産運用を行うことを目的として本資産運用会社が定めたスポンサー関係者との取引規程 (以下「スポンサー関係者取引規程」といいます。) 上の「スポンサー関係者」に該当します。
	人的関係	2026 年 6 月 30 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち7名が、媒介者からの出向者です。
	取引関係	本投資法人は、2026 年 6 月期において、「赤坂インターシティ AIR」を媒介者より取得しており、また、「JEI 浜松町ビル」を媒介者による媒介で譲渡しています。また、2026 年 12 月期において、「BIZCORE 赤坂見附」を媒介者へ譲渡しています。これらの詳細は、2026 年 2 月 20 日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ (「赤坂インターシティ AIR (持分追加取得)」・「アクアタウン納屋橋」の取得、「BIZCORE 赤坂見附」の譲渡)」及び2025 年 2 月 21 日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ (「アークヒルズフロントタワー」の取得・「JEI 浜松町ビル」の譲渡)」をご参照ください。

	関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者に該当します。 また、本資産運用会社の親会社です。
--	-------------	---

なお、媒介者へ支払う媒介手数料は金 71,925 千円（消費税は含みません。）です。

6. 譲渡予定資産に係る本資産運用会社の利害関係について

「(B) 札幌大手町ビル」の媒介者である日鉄興和不動産株式会社は、投信法に定める「利害関係人等」に当たり、かつ、スポンサー関係者取引規程上の「スポンサー関係者」に該当します。かかる利害関係人等かつスポンサー関係者との契約の締結にあたり、本資産運用会社においては、当該規程に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による承認、投資委員会による審議及び決議を経ています。

7. 一部譲渡による影響（(C) 浦和 SH ビル）

(1) 本物件の鑑定評価

本一部譲渡資産は「(C) 浦和 SH ビル」の敷地の一部であり、賃借権その他の使用権の設定をしていないため、本一部譲渡による賃貸収入への影響はありません。他方で、同物件取得時より想定していた本一部譲渡資産の譲渡が実現したことにより、本一部譲渡後の「(C) 浦和 SH ビル」の鑑定評価額は下落しています。

	価格時点	鑑定評価額
本一部譲渡前	2026 年 6 月 30 日	1,800 百万円
本一部譲渡後	2026 年 8 月 1 日	1,740 百万円

(2) 遵法性について

本一部譲渡により土地面積は減少しますが、基準容積率及び基準建ぺい率を超過することはなく、将来の増改築等の際、現在の建物と同一規模の建物を建築することを妨げる要因にはなりません。

8. 今後の見通し

2026 年 12 月期（2026 年 7 月 1 日～2026 年 12 月 31 日）及び 2027 年 6 月期（2027 年 1 月 1 日～2027 年 6 月 30 日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「2026 年 6 月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

(A) 台場ガーデンシティビル

物件名称	台場ガーデンシティビル
鑑定評価額	8,300 百万円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2026 年 6 月 30 日
価格の種類	正常価格

(単位：千円 ^(注1))

項 目	内 容	概 要 等
収益価格	8,300,000	
直接還元法による価格	7,480,000	
運営収益	599,864	
可能総収益	631,535	現行賃料、市場賃料を考慮して計上
空室等損失等	31,671	稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案して計上
運営費用	276,067	
維持管理費 PM フィー ^(注2)	91,418	維持管理費：現行の契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定 PM フィー：現行のPM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	89,830	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	12,653	今後発生が見込まれる小規模修繕費を年単位で平準化して計上するものとし、E Rによる修繕費用見積額の年平均額を計上
テナント募集費用等	3,396	現行のPM契約条件を基に、類似不動産の費用水準や想定したテナントの更改率（平均回転期間）等を勘案して査定
公租公課	76,960	直近の実額を採用
損害保険料	1,810	直近の実額を採用
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
運営純収益	323,797	
一時金の運用益	2,272	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	34,159	E Rによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	291,910	
還元利回り	3.9%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、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も勘案
DCF 法による収益価格	8,650,000	
割引率	3.7%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して、さらに対象不動産の個性も勘案
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	8,410,000	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	

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) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 維持管理費及びPM フィーの金額水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM 業務それぞれの委託先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPM フィーを合算して記載しています。



Japan Excellent, Inc.

(B) 札幌大手町ビル

物件名称	札幌大手町ビル
鑑定評価額	4,767 百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026 年 6 月 30 日
価格の種類	正常価格

(単位：千円 (注1))

項 目	内 容	概 要 等
収益価格	6,810,000	
直接還元法による価格	6,770,000	
運営収益	438,739	
可能総収益	460,303	現行賃料、市場賃料を考慮して計上
空室等損失等	21,564	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮して計上
運営費用	162,774	
維持管理費 PM フィー (注2)	42,306	維持管理費：過去の実績及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上 PM フィー：契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
水道光熱費	48,930	過去の実績に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	9,195	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
テナント募集費用等	5,115	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	56,435	公租公課関係資料等に基づき計上
損害保険料	793	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
運営純収益	275,965	
一時金の運用益	3,131	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
資本的支出	21,830	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	257,266	
還元利回り	3.8%	地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産の取引利回り等を勘案して査定
DCF 法による収益価格	6,840,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案し、さらに直接還元法における還元利回りの分析を前提に、直接還元法において明示されていない純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	3.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ、建物の経年劣化等により資本的支出が増大する可能性や、不動産市場動向の不確実性及び築年数の経過が流動性に与える影響等についても考慮して査定
積算価格	6,620,000	
土地比率	92.2%	
建物比率	7.8%	

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

(注1) 金額は千円未満を切り捨てています。

(注2) 収益価格及び積算価格は、本投資法人が譲渡する受益権の準共有持分（持分の割合は70%）ではなく、本物件の土地建物全体に相応する価額です。

(注3) 維持管理費及びPM フィーの金額水準を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM 業務それぞれの委託先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPM フィーを合算して記載しています。

以上



Japan Excellent, Inc.

【添付資料】

参考資料 譲渡後のポートフォリオ一覧

※ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.excellent-reit.co.jp/>



Japan Excellent, Inc.

【参考資料】 譲渡後のポートフォリオ一覧（予定）

区分	物件 番号	名 称	取得日	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	エリア毎の投資比率 （%） （注2）
エリアⅠ 東京都心6区 （注3）	I-1	大森ベルポートD館	2006年6月29日	22,552	8.2	62.2
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.4	
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.5	
			2013年2月5日	10,289	3.7	
			合計	28,146	10.2	
	I-12	浜離宮インターシティ	2011年12月20日	7,080	2.6	
			2014年2月4日	12,000	4.3	
			合計	19,080	6.9	
	I-14	興和西新橋ビル	2013年3月28日	3,931	1.4	
			2017年8月1日	7,500	2.7	
			合計	11,431	4.1	
	I-15	マンサード代官山	2016年7月1日	11,420	4.1	
	I-16	赤坂インターシティAIR	2018年7月2日	6,590	2.4	
			2026年3月19日	5,545	2.0	
			合計	12,135	4.4	
	I-18	BIZCORE神保町	2021年6月25日	10,200	3.7	
			2025年9月29日	660	0.2	
			合計	10,860	3.9	
	I-19	BIZCORE渋谷	2022年8月1日	6,640	2.4	
	I-20	BIZCORE築地	2023年7月4日	9,800	3.5	
	I-21	大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	2024年4月26日	13,100	4.7	
	I-22	アークヒルズフロントタワー	2025年4月15日	17,250	6.2	
エリアⅡ 大阪市中心部 名古屋市中心部 福岡市中心部 （注4）	II-1	NHK名古屋放送センタービル	2006年6月27日	4,300	1.6	10.4
			2014年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.0	
	II-4	グランフロント大阪（南館・うめきた広場）	2020年2月3日	4,868	1.8	
			2023年12月8日	4,650	1.7	
			合計	9,518	3.4	
	II-5	グランフロント大阪（北館）	2020年2月3日	3,982	1.4	
			2023年12月8日	3,650	1.3	
			合計	7,632	2.8	
	II-6	アクアタウン納屋橋	2026年2月27日	6,000	2.2	
エリアⅢ エリアⅠを除く 東京都及び 東京周辺地域 （神奈川県、埼玉県 及び千葉県）	III-1	武蔵小杉タワープレイス	2006年6月27日	13,890	5.0	20.5
	III-5	川崎日進町ビルディング	2006年6月27日	3,775	1.4	
			2006年11月30日	130	0.0	
			2008年10月17日	300	0.1	
			2013年4月17日	520	0.2	
			合計	4,725	1.7	
	III-7	JEI両国ビル	2006年6月27日	2,550	0.9	
	III-11	コアシティ立川	2013年2月5日	6,500	2.4	
	III-12	日石横浜ビル	2015年4月1日	24,500	8.9	
エリアⅣ エリアⅡを除く 大阪市、 名古屋及び福岡市 並びに その他の 政令指定都市等	III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2018年6月15日	640	0.2	6.9
	III-14	新横浜アリーナ通りビル	2023年3月31日	2,077	0.8	
	III-15	浦和SHビル	2025年10月31日	1,711	0.6	
	IV-3	JEI広島八丁堀ビル	2012年5月22日	2,760	1.0	
	IV-4	SE札幌ビル	2013年3月1日	5,500	2.0	
	IV-5	青葉通プラザ	2014年2月4日	2,120	0.8	
	IV-6	大和南森町ビル	2014年2月4日	4,410	1.6	
	IV-7	JEI那覇ビル	2015年12月7日	1,380	0.5	
	IV-8	広島第一生命OSビルディング	2018年6月15日	2,780	1.0	
合計				276,169	100.0	100.0

（注1） 「取得価格」欄は各物件の売買契約に記載された売買代金（消費税相当額を除きます。）を記載しています。単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2） 「投資比率」及び「エリア毎の投資比率」欄は、小数第2位を四捨五入しています。

（注3） 「東京都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区をいいます。

（注4） 「大阪市中心部」とは、梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等、「名古屋市中心部」とは、名駅、伏見、栄地区等、「福岡市中心部」は、天神、博多駅前地区等をいいます。