

平成 19 年 11 月 2 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区西麻布一丁目2番7号  
 プレミア投資法人  
 代表者名 執行役員 松澤 宏  
 (コード番号 8956)

資産運用会社名  
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 安武文宏  
 問合せ先 取締役 鈴木文夫  
 業務運営本部長  
 兼 総務部長  
 (TEL:03-5772-8551)

### 資産の取得に関するお知らせ <芝浦アイランド エアタワー>

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得を決定し、不動産信託受益権譲渡契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

#### 1. 取得の概要

(1) 物件の名称	芝浦アイランド エアタワー(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	7,590,000,000 円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。) 〈支払時期〉 不動産信託受益権譲渡契約締結時 ー円 譲渡実行時 7,590,000,000 円(全額) また上記売買代金の他、土地所有者に対する差入れ保証金返還請求権の譲渡代金として326,509,656 円を譲渡実行日に支払います。
(4) 取得日	平成 19 年 11 月 2 日 …不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 19 年 12 月 3 日(予定) …上記不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行
(5) 取得先	有限会社芝浦アイランド・アパートメント(詳細は、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
(6) 取得資金	自己資金による取得を予定しています。

#### 2. 取得の理由

本投資法人の規約に記載の「資産運用の対象及び方針」に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	都心5区 <sup>(注1)</sup> におけるレジデンス(住宅)への投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため。
(2) 物件の特色	①芝浦アイランド地区の概要 本物件を含む再開発地区である芝浦アイランド地区は、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅から、南東側徒歩約8分の距離の湾岸エリアに位置します。 同地区は周辺を運河で囲まれた島状の地域であり、開発面積約 62,000 m <sup>2</sup> (約 6.2ha)の再開発地区で、レインボーブリッジや東京湾に広がる夜景等の眺望がきわめて良好な、住環境としてポテンシャルの高い立地にあります。 芝浦アイランド地区における再開発プロジェクトは、「官・公・民」 <sup>(注2)</sup> の共同のもと、推進されている街づくりプロジェクトです。 ②芝浦アイランド エアタワーについて 本物件は、芝浦アイランド地区の北地区 A1街区(開発総面積約 11,300 m <sup>2</sup> (約 1.1ha))に所在する「エアタワー」(賃貸住宅棟及びその出入り口であるエントランス棟の2棟から構成されます。)及び商業施設を含む店舗棟1棟から構成される「エアテラス(店舗棟)」の登記簿上2棟の物件を指します。

	<p>&lt;エアタワー(賃貸住宅棟)&gt;  エアタワーの賃貸住宅棟は、居室内に柱梁の出ない専用部や内廊下によるホテルライクな共用部を実現しています。貸室はライフスタイルや価値観の多様化を踏まえ、スタジオタイプから3LDKまでの幅広い層に対応した豊富なバリエーションとなっています。また、最新のIT技術を駆使することにより、ICカードによる玄関施錠及び駐車場(収容可能台数400台)の効率的な管理、また携帯電話による玄関施錠の確認及び宅配ボックスの着荷の知らせ等が可能となる等の設備を備える等、新たなアーバン・ライフスタイルの創出を目指します。</p> <p>&lt;エアタワー(エントランス棟)&gt;  エアタワーのエントランス棟は、賃貸住宅棟とは別棟となっており、天井高約7m、2層の吹き抜けの開放感あふれるメイン・エントランスであるとともに、コンシアージュカウンターにより宅配便発送サービス、タクシー配車サービス、各種ケータリング等の業者の紹介サービスを提供しています。また、ワインセラー、カフェ、シアタールーム、多目的ルーム、会議室等を併設し、居住者の利用に供されています。</p> <p>&lt;エアテラス(店舗棟)&gt;  店舗棟であるエアテラスは、エアタワーの賃貸住宅棟の2階と直結しており、食品スーパーマーケットの大丸ピーコックのほか、保育施設、クリニック、カフェテラス等の利便施設が入居しています。</p>
--	--

(注1) 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「官」とは東京都及び港区を、「公」とは独立行政法人都市再生機構(以下「UR 都市機構」といいます。)を、「民」とは民間事業者を、それぞれ示します。

### 3. 取得資産の内容

#### (1)不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	芝浦アイランド エアタワー
前所有者	有限会社芝浦アイランド・アパートメント
受託者名	住友信託銀行株式会社
契約期間	平成19年6月28日から平成29年6月27日

#### (2)信託財産である不動産の内容

物件の名称		芝浦アイランド エアタワー	
所在地 (注1)	土地	東京都港区芝浦四丁目31番24、31番49、31番50	
	建物	<p>&lt;エアタワー&gt;  東京都港区芝浦四丁目31番地24  &lt;住居表示&gt;  東京都港区芝浦四丁目22番1号</p>	<p>&lt;エアテラス&gt;  東京都港区芝浦四丁目31番地  &lt;住居表示&gt;  東京都港区芝浦四丁目22番2号</p>
交通		JR 京浜東北線・山手線「田町」駅 徒歩約8分	
土地	面積(注1)	11,280.97 m <sup>2</sup>	
	権利の形態	一般定期借地権の準共有(準共有持分23%)	
建物	棟別	<エアタワー>	<エアテラス>
	用途(注1)	共同住宅、店舗	店舗
	延床面積(注1)	78,333.26 m <sup>2</sup>	3,426.74 m <sup>2</sup>
	構造(注1)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	総戸数	住宅:871戸(1R:176戸、1DK:76戸、1LDK:297戸、2LDK:205戸、3LDK:117戸) 店舗:1区画	店舗:6区画
権利の形態		所有権の共有(共有持分23%)	
前所有者		有限会社芝浦アイランド・アパートメント	
建築時期(注1)		平成19年3月	
関する設計等に 関する事項	建築主	有限会社芝浦アイランド・アパートメント	
	施工会社	鹿島建設株式会社	
	建物設計会社	鹿島建設株式会社	
	構造設計会社	鹿島建設株式会社	
	建築確認機関	財団法人日本建築センター	
取得価額		7,590百万円(但し、取得諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税、及び地方消費税を除きます。)	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
	鑑定評価額	7,980 百万円
	DCF法に基づいた割引率	4.4%
	DCF法に基づいた最終還元利回り	6.1%
	価格時点	平成 19 年 10 月 1 日
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	
その他特筆すべき事項	本物件は、信託受託者を賃貸人とし、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とする賃貸借契約(マスターリース契約)を締結しています。アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(以下、「資産運用会社」といいます。)の株主である株式会社ケン・コーポレーションの子会社であり、資産運用会社の社内規程に定める利害関係人等に該当します。	
(注2)テナントの内容	テナントの総数	住宅:797 戸、店舗:7(エアタワー1、エアテラス 6) (信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターレシーとの間で転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数を記載しています。)
	月額賃料(共益費込)	50 百万円
	敷金・保証金	148 百万円
	総賃貸可能面積	13,092.43 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	11,706.81 m <sup>2</sup>
	稼働率	89.4%
建物状況評価報告書	委託調査会社	株式会社竹中工務店
	地震PML	11.2%
		PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震(PME=Probable Maximum Earthquake:再現期間 475 年=50 年間で 10%の確率で起こり得る大きさの地震)が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費(=再調達価格)に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。
	緊急修繕費用	なし
	短期修繕費用	なし
長期修繕費用(注3)	69,170 千円(今後 12 年間の平均年間修繕費)	

(注1) 「所在地(住居表示は除きます)」、「土地の面積」、「建物の用途」、「建物の延床面積」、「建物の構造」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2) 「テナントの内容」は、平成 19 年 8 月 31 日現在における数値を記載しています。また、「月額賃料(共益費込)」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、本物件の実際の数値に対する本投資法人の持分割合(23%)を記載しています。

(注3) 本物件全体に係る数値を記載しています。本投資法人が負担する金額は本投資法人の持分割合(23%)相当金額となります。

#### 4. 取得先の概要(注)

社名	有限会社芝浦アイランド・アパートメント
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号
代表者	取締役 荒川 真司
資本金	3,000 千円
出資者	有限責任中間法人芝浦アイランド・アパートメント・ホールディングス
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の売買、保有及び管理 2. 不動産の売買、賃貸借及びその他仲介並びに所有、管理 3. 建築工事に関する調査、企画、診断、測量、設計、監理及びマネジメント 4. 前各号に付帯する一切の事業

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人又は、 資産運用会社との関係	売主は資産運用会社の投信法に定める利害関係人等には該当しません。しかしながら、資産運用会社の主要な株主である株式会社ケン・コーポレーションから匿名組合出資を受けているため、資産運用会社の社内規程に定める利害関係人等に該当します。従って、不動産信託受益権譲渡契約の締結に際し、資産運用会社は、投信法及び資産運用会社の社内規程に定める利害関係人等の取引に関する制限及び手続きに従い、信託受益権の譲渡価格を決定しています。
------------------------	--

(注) 平成 19 年 10 月 16 日現在

## 5. 物件取得者等の概要

物件の名称 (所在地)	芝浦アイランド エアタワー (東京都港区芝浦四丁目 22 番1号、22 番2号)	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名	有限会社芝浦アイランド・アパートメント	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「4.取得先の概要」をご覧ください。	—
取引経緯・理由等	賃貸住宅等の開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	—(注)	—
取得時期	—(注)	—

(注) 前所有者が新築した物件です。

## 6. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。

## 7. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

## 8. その他特記事項

### (1) 土地所有者との取り決めについて

本物件の土地(以下「本件敷地」といいます。)所有者兼貸主はUR都市機構であり、借地借家法第 22 条に定める定期借地契約に基づき借地権の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。

① 賃借権の目的: 賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため

② 借地期間: 2004 年3月 31 日～2074 年3月 30 日(70 年間)

③ 支払賃料: 月額 28,091,000 円(注)

但し、固定資産税の基準年度(通常は3年に一度)毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。

④ 差入れ保証金: 1,419,607,200 円(注)

但し、固定資産税の基準年度(通常は3年に一度)毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。

⑤ その他:

(i) 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。

(ii) 定期借地契約締結後、30 年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。

(iii) UR都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡し、又は本物件の建物所有権を区分所有権として分割することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。

(iv) 賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億5千万円(注)(消費者物価指数の変動に応じて調整される。)の違約金を支払う義務を負います。

(注) 本物件全体に係る数値であり、本投資法人が負担する金額は本投資法人の持分割合(23%)相当額となります。

### (2) 他の共有者との取り決めについて

① 本受益権譲渡その他の処分の際には、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。

② 本受益権について、適格機関投資家以外の者に対して質権を設定する際には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。

③ 信託契約の解約、信託受託者の更迭、又は信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図に際しては、他の共有者全員の承諾を得る必要があります。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ④年間事業計画の決定、大規模修繕又は設備等更新等の決定、PM 会社の委託方針の変更、PM 会社の変更若しくは解任、PM 会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新又は契約内容の変更の決定、その他、本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。
- ⑤PM 会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記④の手続に従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記④の手続に従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー（現時点では三井不動産株式会社）に委託します。オペレーションマネージャーの変更は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。

(3)本物件の減価償却について

本物件は、取得価格の全額が建物価格に相当するため、取得価格に対する減価償却費の割合は、土地・建物から構成される物件と比較して高くなります。

## 9. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 20 年4月期(第 11 期)の運用状況の予想の修正及び平成 20 年 10 月期(第 12 期)の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以上

### 【添付資料】

参考資料1	不動産鑑定評価書の概要
参考資料2	本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
参考資料3	外観写真
参考資料4	位置図

- ※ 本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- ※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料1】 不動産鑑定評価書の概要<sup>(注1)</sup>

不動産鑑定業者		財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額		7,980,000,000 円	
価格時点		平成 19 年 10 月 1 日	
収益価格		7,980,000,000 円	
DCF 法による収益価格・・・一棟の価格		34,700,000,000 円	
割引率(注2)		4.4%	
最終還元利回り(注3)		6.1%	
運 営 収 益	貸室賃料収入	住宅部分(3階～39階)	2,111,061,000 円
		住宅部分(40階～48階)	700,200,000 円
		店舗部分	129,839,000 円
	共益費収入	24,361,000 円	
	水道光熱費収入	—	
	駐車場収入	168,648,000 円	
	その他収入	219,264,000 円	
	潜在総収益	①	3,353,373,000 円
	空室等損失・貸倒れ損失(注4)	②	280,629,000 円
	運営収益 (①－②)	③	3,072,744,000 円
運 営 費 用	維持管理費	249,839,000 円	
	水道光熱費	81,900,000 円	
	修繕費	58,802,000 円	
	プロパティマネジメントフィー	117,180,000 円	
	テナント募集費用等	85,491,000 円	
	公租公課等(注5)	土地(地代)	317,560,200 円
		建物	119,071,600 円
	損害保険料	9,693,000 円	
	その他費用	5,250,000 円	
運営費用	④	1,044,786,800 円	
運営純収益 (③－④)	⑤	2,027,957,200 円	
	一時金の運用益	⑥	—
	差入保証金の機会費用損失相当額	⑦	28,392,000 円
	資本的支出	⑧	72,629,000 円
純収益 (⑤＋⑥－⑦－⑧)		1,926,936,200 円	
分析期間中の純収益の現在価値の合計額	⑨	15,388,021,000 円	
売却価格(11年目の純収益÷最終還元利回り)	⑩	30,585,525,000 円	
売却費用 (⑩×3%)	⑪	917,566,000 円	
復帰価格 (⑩－⑪)	⑫	29,667,959,000 円	
複利現価率 (10年目)	⑬	0.6501	
復帰価格現在価値 (⑫×⑬)	⑭	19,287,140,000 円	
DCF 法による収益価格 (⑨＋⑭)・・・一棟の価格	⑮	34,700,000,000 円	
共有持分	⑯	23%	
収益価格 (⑮×⑯)		7,980,000,000 円	

(注1) 本物件の敷地利用権は土地所有者であるUR都市機構との一般定期借地権設定契約に基づく借地権であり、当該契約に基づき、将来借地権と底地の併合により、敷地利用権が完全所有権になる可能性があります。底地の取得が実行された場合には、地代の支払い義務が消滅することによりキャッシュフローが改善する可能性を内在していますが、底地の取得費用が発生する可能性、完全所有権化が不成立に終わる可能性、さらに完全所有権化が実現したとしても、将来における土地価格の不安定さ等も内在しています。将来におけるこれらの可能性を、直接還元法で採用する単年度の純収益を還元する利回りに反映させることは、鑑定評価手法の適用上の限界があるとの不動産鑑定業者の判断で、直接還元法は適用せず、DCF 法を適用して収益価格を評価しています。

(注2) DCF 法による分析期間中の純収益及び分析期間末に実現する復帰価格を現在価値に割り戻すための割引率は、一棟の建物及びその敷地に投資する場合における期待収益率であり、一般に、類似不動産の取引における投資利回りを参考に、一棟の建物及びその敷地の個別性等を総合的に勘案のうえ求められています。

(注3) DCF 法による分析期間末の売却価格の査定において 11 年目の純収益を還元するための最終還元利回りは、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、投資対象としての危険性、今後の経済成長率等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査定されています。

本件においては、借地契約の特約により、(注1)に記載した様々な可能性について分析期間中のキャッシュフローに

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

織り込まれていない変動要因として考慮する必要があるため、これらの不確定要素も総合的に勘案して、最終還元利回りを査定しています。

また、本表における「運営収益」「運営費用」「差入保証金の機会費用損失相当」および「資本的支出」の各金額については本鑑定評価書の DCF 法による分析期間中の各金額の平均値を記載しています。

(注4) 住宅部分(3階から 39 階)7%、住宅部分(40 階から 48 階)10%、店舗5%および駐車場 25%の空室率を想定しています。

(注5) 土地については現行契約等に基づき計上しています。また、建物については、類似の建物の課税標準額を参考に査定しています。

【参考資料2】 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧(注1)

用途	地域区分	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (円) (注2)	投資 比率 (注3)
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341,000,000	5.3%
		A2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	5.9%
		A3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.5%
		A4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	4.5%
		A5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	4.3%
		A6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	6.6%
		A7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.5%
		A8	YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	4.3%
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.2%
		B2	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	3.6%
周辺 都市部	C1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	3.0%	
	C2	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	5.5%	
オフィス小計					56,215,000,000	47.3%
レジデンス	都心5区	D1	パークアクシス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	4.4%
		D2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.2%
		D3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.0%
		D4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.1%
		D5	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	0.9%
		D6	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	1.5%
		D7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	4.3%
		D8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	3.9%
		D9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	1.8%
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.0%
		D11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.8%
		D12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.3%
		D13	プレミアロソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.4%
		D14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	2.0%
		D15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.4%
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	1.2%
		D17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	1.7%
		D18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.3%
		D19	MEW	H18.7.31	1,556,000,000	1.3%
	D20	芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3 (予定)	7,590,000,000	6.4%	
東京23区	E1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	0.9%	
	E2	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	0.8%	
	E3	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	1.3%	
	E4	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	1.3%	
	E5	アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.5%	
	E6	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	1.5%	
	E7	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	1.1%	
	E8	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30 (予定)	2,640,000,000	2.2%	
レジデンス小計					62,753,826,629	52.7%
Total					118,968,826,629	100.0%

(注1) 「NARA BUILDING II」は本日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成 20 年1月 31 日に引渡し予定であるため本表からは除外しています。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、小数第二位を四捨五入して表示しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料3】 外観写真



【参考資料4】位置図



以上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。