

2018年12月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区港南一丁目2番70号
 プレミア投資法人
 代表者名 執行役員 高橋 達哉
 (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 香月 重人
 問合せ先 取締役 財務部長 大寺 健之
 (TEL: 03-6630-4611)

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

プレミア投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「PRA」といいます。）は、本日、下記のとおりオフィスビル1物件の取得及びオフィスビル1物件の譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

物件名称	アーバンネット五反田 NN ビル
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
取得価格	5,250 百万円（注2）
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（注3）
契約締結日	2018年12月17日
引渡予定日	2019年4月5日
決済方法	引渡時一括
取得資金の調達	本譲渡により受領する譲渡代金及び借入金（注4）をもって充当予定

（注1）信託財産の詳細については、後記「3. 取得資産の内容」をご参照ください。

（注2）「取得価格」は、本物件の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注3）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は PRA の親法人等であり、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。

（注4）資金の借入の詳細については、決定次第お知らせします。

(2) 本譲渡の概要

物件名称	アーバンネット入船ビル
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
譲渡価格	3,350 百万円（注2）
帳簿価額	2,776 百万円（2018年10月31日現在）
譲渡益（見込額）	513 百万円（注3）
譲渡先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
契約締結日	2018年12月17日
引渡予定日	2019年1月16日
決済方法	引渡時一括
譲渡代金の使途	本取得に係る購入代金の一部に充当予定

（注1）信託財産の詳細については、後記「4. 譲渡資産の内容」をご参照ください。

（注2）「譲渡価格」は、本物件の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

（注3）「譲渡益（見込額）」は、譲渡価格の3,350百万円から、2,836百万円（上記物件の2018年10月31日現在における帳簿価額から引渡予定日までの資本的支出及び減価償却費（見込額）を勘案した引渡予定日における想定帳簿価額に、本譲渡に係る諸費用（見込額）を合算した金額）を差し引いて算出しています。なお、当該譲渡益（見込額）については税法上圧縮積立金の計上が容認されないため、全額を2019年4月期（第33期：2018年11月1日～2019年4月30日）の分配金に充当予定です。

2. 本取引の理由

本取得予定物件であるアーバンネット五反田 NN ビルは、JR 山手線「五反田駅」より徒歩約 8 分の山手通り沿いに立地するオフィスビルです。本物件の立地エリアは IT 系企業などのオフィス需要が高く、安定的な収益の確保が期待できる点を評価し、本取得を決定しました。

一方、譲渡予定物件であるアーバンネット入船ビルは 1990 年竣工のオフィスビルであり、テナントより 2019 年 1 月 15 日を解約予定日とする一括退去予告を受けたことを契機に、メイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社と対応方針につき協議を重ねてきた結果、ポートフォリオの規模拡大及び収益力向上並びにメイン・スポンサーとの連携強化に繋がる上記取得予定物件との入替取引にて合意を得たものです。

本投資法人としては中長期的な観点から不動産市況、将来における収益予想等を総合的に考慮した結果、譲渡時期及び譲渡価格等が妥当であると判断し、本譲渡を決定しました。

3. 取得資産の内容

物件名称		アーバンネット五反田 NN ビル			
特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託の受益権			
受託者名		三井住友信託銀行株式会社（注 1） （2018 年 12 月 17 日付けで不動産管理処分信託契約を締結予定）			
契約期間		2019 年 4 月 5 日から 2029 年 4 月 30 日まで（予定）			
所在地 （注 2）	土地	東京都品川区西五反田三丁目 42 番 1、45 番 1、45 番 4、47 番 1、47 番 2、47 番 6、47 番 9			
	建物	東京都品川区西五反田三丁目 42 番地 1、47 番地 1、47 番地 2、45 番地 1、47 番地 6、47 番地 9、45 番地 4 <住居表示>東京都品川区西五反田三丁目 7 番 10 号			
物件の特色	立地特性等	本物件は最寄駅の JR「五反田」駅から山手線で「渋谷」駅まで約 7 分、「東京」駅まで約 16 分である等、主要都心部へのアクセスが良好です。また、山手通り沿いに位置しており、視認性に優れています。			
	交通	JR 山手線「五反田」駅から徒歩約 8 分 都営浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩約 9 分 東急目黒線「不動前」駅から徒歩約 7 分			
面積（注 2）	土地	1,824.79m ²			
	建物	9,445.54m ²			
権利の形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建物の用途（注 2）		事務所			
建物の構造（注 2）		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（注 2）		1989 年 8 月			
取得価格		5,250 百万円			
鑑定評価					
鑑定評価機関		青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社			
鑑定評価額		5,280 百万円			
価格時点		2018 年 11 月 30 日			
PM 会社		エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注 3）			
担保の状況		なし			
テナントの内容（注 4）					
テナントの総数		3			
月額賃料		30 百万円（共益費込）			
敷金・保証金		362 百万円			
総賃貸可能面積		6,852.23m ²			
総賃貸面積		6,852.23m ²			
稼働率の推移（注 5）	2014 年 9 月	2015 年 9 月	2016 年 9 月	2017 年 9 月	2018 年 9 月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

建物状況評価報告書			
PML 値 (注 6)	9.7% <委託調査業者>株式会社竹中工務店		
修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用
	—	—	35,578 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)
<委託調査業者>東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
その他特筆すべき事項	<大口テナント> 本物件に入居中のテナントのうち、株式会社 NTT データ・ビジネス・システムズの賃貸面積は 5,182.81m ² であり、本投資法人のポートフォリオの総賃貸面積に占める割合は 1.9%となります。※ ※ 2018 年 10 月 31 日現在の総賃貸面積 276,791.16m ² を基準として、その後予定している本取引に係る資産の取得及び譲渡並びにプレミア海岸ビルの譲渡 (2018 年 12 月 14 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。)を勘案して試算しています。		

(注 1) 三井住友信託銀行株式会社は PRA の社内規程である「利害関係人等取引規程」に定める利害関係人等に該当します。

(注 2) 「所在地 (住居表示は除きます。）」、「面積」、「建物の用途」、「建物の構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(注 3) エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は PRA の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注 4) 「テナントの内容」は、前所有者提供の情報をもとに、2018 年 10 月 1 日現在における数値を記載しています。

(注 5) 「稼働率の推移」については、前所有者提供の情報をもとに記載しています。

(注 6) 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。

4. 譲渡資産の内容

物件名称	アーバンネット入船ビル	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	
受託者名	三井住友信託銀行株式会社	
契約期間	2013 年 5 月 10 日から 2023 年 7 月 31 日	
所在地 (注 1)	土地	東京都中央区入船三丁目 3 番 23
	建物	東京都中央区入船三丁目 3 番地 23 <住居表示>東京都中央区入船三丁目 2 番 10 号
面積 (注 1)	土地	830.11m ²
	建物	6,058.22m ²
権利の形態	土地	所有権
	建物	所有権
建物の用途 (注 1)	事務所	
建物の構造 (注 1)	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 (注 1)	1990 年 7 月	
譲渡価格	3,350 百万円	
帳簿価額	2,776 百万円 (2018 年 10 月 31 日現在)	
譲渡益 (見込額)	513 百万円	
鑑定評価		
鑑定評価機関	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社	
鑑定評価額	3,320 百万円	
価格時点	2018 年 10 月 31 日	
テナントの内容 (注 2)		
テナントの総数	1	
月額賃料	一百万円	
敷金・保証金	一百万円	
総賃貸可能面積	4,037.67m ²	
総賃貸面積	4,037.67m ²	

稼働率の推移	2014年 10月	2015年 10月	2016年 10月	2017年 10月	2018年 10月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 「所在地（住居表示は除きます。）」、「面積」、「建物の用途」、「建物の構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

(注2) 「テナントの内容」は、2018年10月31日現在における数値を記載しています。なお、「月額賃料」及び「敷金・保証金」についてはシングルテナントである上記テナントの同意を得られていないため、非開示としています。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(2018年12月17日現在)

商号	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
本店所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中川 裕
資本金	48,760百万円(2018年3月31日現在)
純資産	190,555百万円(2018年3月31日現在)
総資産	785,475百万円(2018年3月31日現在)
大株主及び持株比率	NTT-SH株式会社(持株比率:95.2%)
設立年月日	1986年1月21日
主な事業内容	(1) 不動産の取得、開発、販売及び管理 (2) 不動産の貸借、仲介及び鑑定 (3) 建築物の設計、施工、工事監理及びその受託 (4) ビル及び住宅の事務機器、通信機器他什器備品及び建物内装品の販売並びに貸付 (5) 住宅の建築及び販売 (6) 土木建築エンジニアリング及び不動産に関する情報の収集、管理、調査並びにコンサルティング業務 (7) 有料老人ホーム事業並びに介護保険法に基づく居宅介護サービス事業及び介護予防サービス事業
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の発行済投資口数の3.3%(43,500口)の投資口を保有しています。また、同社はPRAの発行済株式の55.1%(3,306株)を保有する親会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	PRAの役職員の出向元企業の1社に該当します。
取引関係	本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、PRAは同社と「情報提供に関する合意書」を締結しています。
関連当事者への該当状況	同社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、同社は上記のとおりPRAの親会社であり、PRAの関連当事者に該当します。

6. 物件取得者等の状況

本取得予定物件であるアーバンネット五反田NNビルの前取得者は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当するため、取得者等の状況を記載しています。

前所有者・信託受益者	会社名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	
	特別な利害関係人にある者との関係	前記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。	
	取引経緯・理由等	吸収合併(注1)	主に投資運用の為の追加取得 <土地> 1,824.79m ² のうち273.29m ² <建物(延べ床面積)> 9,445.54m ² のうち持分100分の19
	取得価格(その他費用を含む)	—(注2)	—(注3)
	取得時期	1995年3月15日	2011年2月10日

前々所有者・信託受益者	会社名	エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社	特別な利害関係にある者以外
	特別な利害関係人にある者との関係	— (注1)	—
	取引経緯・理由等	新築 <土地> 1,824.79m ² のうち1,551.50m ² <建物(延べ床面積)> 9,445.54 m ² のうち持分100分の81	—
	取得価格 (その他費用を含む)	—	—
	取得時期	1989年9月14日	—

(注1) 建築主であるエヌ・ティ・ティ・エステート株式会社を消滅会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を存続会社とする吸収合併により、1995年3月15日付けで原所有者たる地位を包括的に承継しました。

(注2) 前々所有者が新築した物件を前所有者が吸収合併により取得したものであり、当該所有者以前の所有者がいないため、取得価格の記載を省略しています。

(注3) 前所有者が1年を超えて所有しているため、取得価格の記載を省略しています。

7. 媒介の概要

(1) 本取得に係る媒介
該当ありません。

(2) 本譲渡に係る媒介

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 橋本 勝
資本金	3,420億円(2018年3月31日現在)
設立年月日	1925年7月28日
主な事業内容	(1) 信託業務 (2) 銀行業務 (3) 不動産の媒介・証券代行等の併營業務 (4) 登録金融機関業務 など
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本日現在においてPRAの株式の4.9%を保有する株主であり、PRAの社内規程に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社と本投資法人又はPRAとの間に、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者、信託受託者及び借入先等です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及びPRAの関連当事者には該当しません。

(注) 媒介手数料については開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

8. 利害関係人等との取引

本取引に係る以下の利害関係人等との取引について、PRAの社内規程である「利害関係人等取引規程」に従い、PRAの取締役会において審議し、決議を得ています。

(1) 投信法に定める利害関係人等との取引

- ① エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社からのアーバンネット五反田NNビルの取得
- ② エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社へのアーバンネット入船ビルの譲渡
- ③ エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社への本取得予定物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

(2) PRAの社内規程に定める利害関係人等との取引

- 三井住友信託銀行株式会社への本取得予定物件に係る不動産管理処分信託の委託
- 三井住友信託銀行株式会社への本譲渡に係る不動産信託受益権媒介事務の代行委託

9. 本取引の日程

本取引決定日	2018年12月17日
本取引契約締結日	2018年12月17日
引渡予定日	(本譲渡) 2019年1月16日 (本取得) 2019年4月5日

10. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。本取得に係る売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な義務の違反があった場合は、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

（注） フォワード・コミットメント等とは、先日付けでの売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

11. 今後の見通し

本取引による影響を反映した2019年4月期（第33期：2018年11月1日～2019年4月30日）及び2019年10月期（第34期：2019年5月1日～2019年10月31日）の運用状況の見通しについては、本日公表の「2018年10月期 決算短信（REIT）」に記載の「運用状況の見通し」をご覧ください。

12. 鑑定評価書の概要

(1) アーバンネット五反田 NN ビル (本取得予定物件)

物件の名称	アーバンネット五反田 NN ビル
鑑定評価額	5,280 百万円
鑑定評価機関の名称	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
価格時点	2018 年 11 月 30 日

項目	内容 (千円)	概要等	
収益還元法による収益価格	5,280,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による収益価格 [[5]÷[6]]	5,340,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	277,259	採用資料に基づき、類似建物の賃貸水準を参考に、中長期的にみて安定的な貸室賃料収入・共益費収入を査定
	(b)共益費収入	88,943	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	366,202	
	(d)水道光熱費収入	21,000	採用資料に基づき査定
	(e)駐車場・駐輪場収入	4,140	採用資料に基づき、類似施設の使用料を参考として査定
	(f)その他収入	1,800	採用資料に基づき査定
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	393,142	
	(g)空室等損失	15,488	採用資料のほか、類似建物の空室率を参考として、中長期的にみて安定的な空室等損失を査定
(h)貸倒損失	-	テナント信用力等を勘案し、また、敷金により担保されるため計上しない	
[2]運営収益 [[1]-(g)-(h)]	377,654		
運営費用	(i)維持管理費	34,162	採用資料に基づき、類似建物の維持管理費を参考として査定
	(j)水道光熱費	28,000	採用資料に基づき、類似建物の水道光熱費を参考として査定
	(k)修繕費	10,674	採用資料及び類似建物の修繕費を参考として査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	8,937	採用資料に基づき、類似建物のプロパティ・マネジメントフィーを参考として査定
	(m)テナント募集費用等	2,180	採用資料に基づき、類似建物の賃貸借に係る仲介・広告手数料等を参考とし、中長期的にみて安定的なテナント募集費用等を査定
	(n)公租公課	39,094	採用資料に基づき査定
	(o)損害保険料	879	採用資料に基づき査定
	(p)その他費用	1,800	採用資料に基づき査定
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	125,726		
[4]運営純収益 [[2]-[3]]	251,928		
(q)一時金の運用益	2,762	預託敷金・保証金に資金運用上の性格を考慮した利回りを乗じて査定	
	(r)資本的支出	24,905	採用資料及び類似建物の修繕費を参考として査定
[5]純収益 [[4]+(q)-(r)]	229,785		
[6]還元利回り	4.3%	投資リスクの低い利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを考慮して査定	
DCF 法による収益価格	5,210,000		
割引率	4.0%		
最終還元利回り	4.5%		
積算価格	5,360,000		
土地比率	81.3%		
建物比率	18.7%		

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
----------------------------	------

(2) アーバンネット入船ビル（本譲渡予定物件）

物件の名称	アーバンネット入船ビル
鑑定評価額	3,320 百万円
鑑定評価機関の名称	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
価格時点	2018 年 10 月 31 日

項目	内容 (千円)	概要等	
収益還元法による収益価格	3,320,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による収益価格 [(5)÷(6)]	3,350,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	237,376	採用資料に基づき、類似建物の賃料水準を参考に、中長期的にみて安定的な貸室賃料収入・共益費収入を査定
	(b)共益費収入	-	
	(c)共益費込賃料収入 [(a)+(b)]	237,376	
	(d)水道光熱費収入	11,500	採用資料に基づき、類似建物の水道光熱費収入を参考として査定
	(e)駐車場・駐輪場収入	6,696	採用資料に基づき、類似施設の使用料を参考として査定
	(f)その他収入	4,584	採用資料に基づき査定
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	260,156	
	(g)空室等損失	11,946	現行テナントの想定退去時期、入替後のテナントの想定入居期間等を考慮のうえ、中長期的にみて安定的な空室等損失を査定
	(h)貸倒損失	-	テナントの信用力等を勘案し、また、敷金により担保されるため計上しない
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	248,210	
運営費用	(i)維持管理費	36,218	採用資料に基づき、類似建物の維持管理費を参考として査定
	(j)水道光熱費	15,974	採用資料に基づき、類似建物の水道光熱費を参考として査定
	(k)修繕費	6,474	採用資料に基づき、類似建物の修繕費を参考として査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	5,331	採用資料及び類似建物のプロパティ・マネジメントフィーを参考として査定
	(m)テナント募集費用等	2,792	現行テナントが6ヶ月後に退去することを想定し、類似建物のテナント募集費用を参考に査定した
	(n)公租公課	21,704	採用資料に基づき査定
	(o)損害保険料	549	採用資料に基づき査定
	(p)その他費用	48	採用資料に基づき査定
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	89,090		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	159,120		
	(q)一時金の運用益	2,245	預託一時金に資金運用上の性格を考慮した利回りを乗じて査定
	(r)資本的支出	20,543	採用資料に基づき、類似建物の資本的支出を参考として査定
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	140,822		
[6]還元利回り	4.2%	投資リスクの低い利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを考慮して査定	
DCF 法による収益価格	3,290,000		
割引率	3.9%		
最終還元利回り	4.4%		
積算価格	3,449,000		
土地比率	80.9%		
建物比率	19.1%		
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		

以上

【添付資料】

参考資料 1 本取得物件写真及び位置図

参考資料 2 本取引後のポートフォリオ一覧

- ※ 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 <https://www.pic-reit.co.jp>

【参考資料 1】 本取得予定物件写真及び位置図
アーバンネット五反田 NN ビル



【参考資料 2】 本取引後のポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注)	投資比率
オフィス	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	2002.9.11	6,341	2.6%
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.9.11	7,045	2.9%
		A03	プレミア道玄坂ビル	2002.9.10	1,727	0.7%
		A04	KN渋谷3	2002.9.11	5,348	2.2%
		A05	高田馬場センタービル	2002.9.11	5,118	2.1%
		A06	六番町ビル	2004.3.26	7,860	3.2%
		A10	アーバンネット三田ビル	2011.11.18	10,300	4.2%
		A11	アーバンネット麻布ビル	2011.11.18	5,000	2.1%
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	2011.11.18	1,650	0.7%
		A15	グランパーク	2013.11.8	11,490	4.7%
		A16	アーバンネット麴町ビル	2015.1.22	3,600	1.5%
		東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミア東陽町ビル	2007.5.18	4,310
	B03		上野THビル	2008.3.27	4,380	1.8%
	B04		五反田NTビル	2008.3.27	4,100	1.7%
	B05		上野トーセイビル	2011.11.18	5,900	2.4%
	B06		アーバンネット池袋ビル	2015.1.22	13,600	5.6%
	B07		アーバンネット大森ビル	2015.1.22	4,800	2.0%
	B08		スフィアタワー天王洲	2017.6.21	15,000	6.2%
	B09		アーバンネット五反田NNビル	2019.4.5 (予定)	5,250	2.2%
	東京 周辺都市		C01	プレミア横浜西口ビル	2002.9.11	3,558
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟	2002.9.11	6,556	2.7%
	地方 主要都市	G02	NTTクレド岡山ビル	2015.5.15	3,600	1.5%
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.2.19	1,628	0.7%
		G04	アーバンネット静岡ビル	2016.2.19	1,119	0.5%
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	2016.12.20	4,600	1.9%
小計		25 物件		143,880	59.0%	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	2002.9.11	5,208	2.1%
		D02	パークアクシス明治神宮前	2002.9.11	2,604	1.1%
		D04	キャビンアリーナ赤坂	2003.4.4	1,330	0.5%
		D05	キャビンアリーナ南青山	2003.9.1	1,070	0.4%
		D06	ビュロー紀尾井町	2003.7.1	1,840	0.8%
		D08	六本木グリーンテラス	2003.11.18	4,678	1.9%
		D09	プレミアステージ芝公園II	2003.11.18	2,181	0.9%
		D11	ラング・タワー京橋	2003.12.22	927	0.4%
		D12	プレミアステージ三田慶大前	2004.11.30	1,580	0.6%
		D13	プレミアアロッソ	2005.1.14	1,662	0.7%
		D14	プレミアブラン代々木公園	2005.7.15	2,330	1.0%
		D15	プレミアステージ内神田	2005.9.20	1,723	0.7%
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2005.7.21	1,460	0.6%
		D17	Walk赤坂	2005.6.1	2,043	0.8%
		D18	プレミアステージ芝公園	2006.10.13	1,585	0.7%
		D19	MEW	2006.7.31	1,556	0.6%
		D20	芝浦アイランド エアタワー	2007.12.3	7,590	3.1%
		D21	ストーリー赤坂	2008.5.22	3,930	1.6%
		D22	ルネ新宿御苑タワー	2008.5.22	6,500	2.7%
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	2010.12.9	5,500	2.3%
		D24	クエストコート原宿	2011.11.18	4,500	1.8%
		D25	アーバンコート市ヶ谷	2013.11.8	1,385	0.6%
		D26	フォレシティ麻布十番貳番館	2018.3.1	1,420	0.6%
		D27	フォレシティ笹塚	2018.3.1	1,080	0.4%

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注)	投資比率
レジデンス	東京23区 (都心5区を 除く)	E01	ビーサイト大崎	2003.11.18	1,072	0.4%
		E02	プレミアガーデン本郷	2004.4.1	975	0.4%
		E03	プレミアグランデ馬込	2005.6.1	1,560	0.6%
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	2006.3.28	1,525	0.6%
		E05	プレミアステージ湯島	2006.9.1	1,803	0.7%
		E06	プレミアステージ駒込	2007.2.9	1,830	0.8%
		E07	プレミアステージ大塚	2007.6.18	1,310	0.5%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	2007.11.30	2,640	1.1%
		E09	プレミアステージ両国	2008.6.30	1,496	0.6%
		小計		33 物件		
その他	Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(秋葉原UDX)	2010.12.8	19,940	8.2%	
			2013.11.8			
		小計		1 物件		
合計		59 物件			243,714	100.0%

(注) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。