

平成 27 年 4 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂八丁目 4 番 14 号
 プレミア投資法人
 代表者名 執行役員 星澤 秀郎
 (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 奥田 孝浩
 問合せ先 取締役
 業務運営本部長 木村 一浩
 (TEL : 03-5772-8551)

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（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する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 物件の資産の取得及びレジデンス 2 物件の資産の譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

物件の名称	NTT クレド岡山ビル
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権に係る準共有持分(持分割合 100 分の 60)
取得価格(注)	3,600 百万円
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
契約締結日	平成 27 年 4 月 28 日(取得契約締結)
取得予定日	平成 27 年 5 月 15 日(上記取得契約に基づく引渡実行)
決済方法等	取得契約締結時： 一百万円 引渡実行時： 3,600 百万円
取得資金の調達	本譲渡により受け取る譲渡代金の一部をもって充当予定です。

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

(2) 本譲渡の概要

物件の名称	サンパレス南麻布/ホームattuウッドビル
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格(注 1)	計 5,879 百万円 <内訳> サンパレス南麻布 : 1,017 百万円 ホームattuウッドビル : 4,861 百万円
帳簿価額	計 5,817 百万円(平成 26 年 10 月 31 日現在) <内訳> サンパレス南麻布 : 1,034 百万円 ホームattuウッドビル : 4,782 百万円
譲渡益(見込み)	計 92 百万円(注 2)
譲渡先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び国内法人 1 社(注 3)
契約締結日	平成 27 年 4 月 28 日(譲渡契約締結)
引渡予定日	平成 27 年 5 月 15 日(上記譲渡契約に基づく譲渡実行)
決済方法等	譲渡契約締結時： 一百万円 譲渡実行時： 5,879 百万円
譲渡代金の使途	NTT クレド岡山ビルの取得資金及び短期借入金の返済資金に充当する予定です。

(注 1) 「譲渡価格」は、本物件の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、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2) 「譲渡益(見込み)」は、譲渡価格の5,879百万円から、5,787百万円(上記物件の平成26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の試算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を合算した金額)を差し引いて算出しています。

(注3) 当該国内法人1社からは名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

2. 本取引の理由

取得予定の物件であるNTTクレド岡山ビルは人口約70万人の政令指定都市である岡山市の中心部に立地する大規模複合ビルであり、賃貸可能面積の約54%がオフィス区画、約46%が店舗区画となっています。

本取得後もメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(以下「NTT都市開発」といいます。)が準共有持分割合の40%を保有するとともに、プロパティ・マネジメント業務の受託を継続し、今後の運営においても深く関与し続ける予定であり、安定した収益の確保が期待できることから本取得を決定しました。

一方、譲渡予定の物件であるサンパレス南麻布及びホームウッドビルは東京都港区に所在するレジデンスで、築年数の経過とともに競争力が低下していること等を踏まえ、中長期的な観点から不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測等を考慮のうえ総合的に判断した結果、譲渡時期、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。

以上の取引により、本投資法人はポートフォリオの収益力向上及びメイン・スポンサーであるNTT都市開発との連携強化を図るものであります。

3. 取得資産の内容

(1) 不動産を信託する信託受益権の内容

物件の名称	NTTクレド岡山ビル
受託者名	三井住友信託銀行株式会社 (平成27年4月28日付けで不動産管理処分信託契約を締結予定)
契約期間	平成27年5月15日から平成37年5月31日まで(予定)

(2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	NTTクレド岡山ビル	
所在地 (注1)	土地	岡山県岡山市北区中山下一丁目8番113、8番124
	建物	岡山県岡山市北区中山下一丁目8番地113 <住居表示>岡山県岡山市北区中山下一丁目8番45号
物件の 特色	立地特性	岡山市のオフィスエリアは、「岡山」駅と市役所を南北に繋ぐ「市役所筋」沿い、「岡山」駅から岡山市街を東西に走る「桃太郎大通り」沿い及び岡山電気軌道と共に南北に走る「柳川筋」沿いを中心に形成されています。本物件は、「柳川筋」沿いにおいて比較的大規模なオフィスが集積している「県庁通り」と交差する「郵便局前」交差点に面して立地し、同地区においてランドマーク性を有する超高層店舗付オフィスビルです。
	交通	JR山陽本線ほか「岡山」駅から徒歩約13分 岡山電気軌道清輝橋線「郵便局前」駅 至近
面積(注1)	<土地> 4,160.86m ²	<建物(延床面積)> 35,299.51m ²
権利の形態	土地・建物ともに所有権(準共有持分割合100分の60)	
建物の用途(注1)	事務所・店舗・駐車場	
建物の構造(注1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建	
前所有者	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	
建築時期(注1)	平成11年2月	
取得価格	3,600百万円	
鑑定評価		
	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	3,600百万円(準共有持分割合100分の60に相当する割合の金額です。)
	価格時点	平成27年4月1日
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(予定)	
担保の状況	なし	

テナントの内容（注2）					
テナントの総数	60				
月額賃料（注3）	29 百万円（共益費込）				
敷金・保証金（注4）	324 百万円				
総賃貸可能面積（注4）	10,210.07m ² （うち、事務所 5,462.11m ² ・店舗 4,747.96m ² ）				
総賃貸面積（注4）	9,421.76m ² （うち、事務所 5,462.11m ² ・店舗 3,959.65m ² ）				
稼働率の推移（注5）	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年
	2 月	2 月	2 月	2 月	2 月
	93.6%	96.4%	98.0%	91.0%	92.3%
建物状況評価報告書					
地震 PML（注6）	14.4% <委託調査業者> 株式会社竹中工務店				
修繕費用（注4）	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用		
	—	—	42,570 千円 （今後 12 年間の平均年間修繕費）		
	<委託調査業者> 株式会社 ERI ソリューション				
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 信託受託者を賃借人とし、NTT 都市開発を賃借人とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する予定です。（注7） 前所有者である NTT 都市開発が事務所として使用している区画について、マスターレシーたる NTT 都市開発を賃借人とし、同社を賃借人とする賃貸借契約を締結する予定です。（注7） 信託受託者は、NTT 都市開発との間で、NTT 都市開発を本物件のプロパティ・マネジメント業務受託者とするプロパティ・マネジメント委託契約を締結する予定です。（注7） 				

（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、登記簿上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、前所有者提供の情報をもとに、平成 27 年 2 月 27 日現在における数値を記載しています。

（注3）「月額賃料」については、各テナントとの賃貸借契約に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）の合計額に、本投資法人が取得する信託受益権に係る準共有持分割合（100 分の 60）を乗じた数値を記載しています。

（注4）「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「修繕費用」については、本物件全体の数値に、本投資法人が取得する信託受益権に係る準共有持分割合（100 分の 60）を乗じた数値を記載しています。

（注5）「稼働率の推移」は、前所有者提供の情報をもとに、小数第二位を四捨五入して記載しています。

（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。以下同じです。

（注7）NTT 都市開発は 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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件の名称	NTT クレド岡山ビル
鑑定評価額	3,600 百万円（準共有持分割合 100 分の 60 に相当する割合の金額です。）
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 4 月 1 日

査定項目	査定値(注) (千円)	概要等	
収益価格	6,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算	
直接還元法による価格 [(5)÷(6)]	6,040,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	525,649	中長期安定的と認められる適正賃料及び共益費水準に基づき査定
	(b)共益費収入	222,909	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	748,558	
	(d)水道光熱費収入	165,000	貸室の稼働率が 100%である場合の水道光熱費収入を計上
	(e)駐車場収入	109,909	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
	(f)その他収入	36,408	
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	1,059,875	設備賃貸収入、ペンディング収入等を計上
	(g)空室等損失	49,095	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
	(h)貸倒れ損失	-	
[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	1,010,780	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断	
運営費用	(i)維持管理費	237,325	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
	(j)水道光熱費	144,600	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
	(k)修繕費	21,285	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のうえ査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	25,634	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
	(m)テナント募集費用等	8,587	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
	(n)公租公課	98,721	平成 27 年度課税標準額等に基づいて計上
	(o)損害保険料	4,366	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
	(p)その他費用	51,394	駐輪場敷地賃借料及びビル装飾費用等を計上
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	591,912		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	418,868		
(q)一時金の運用益	12,227	運用利回りを 2.0%として運用益を査定	
	(r)資本的支出	50,660	毎期平均的に積み立てることを想定し、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を勘案のうえ査定
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	380,435		
[6]還元利回り	6.3%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定	
DCF 法による価格	5,950,000		
割引率	6.1%		
最終還元利回り	6.5%		
積算価格	5,930,000		
土地比率	38.6%		
建物比率	61.4%		

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項 特になし

(注) 建物一棟全体の運用を前提とした場合の数値です。

4. 譲渡資産の内容

(1) サンパレス南麻布

① 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	サンパレス南麻布
受託者名	三井住友信託銀行株式会社
契約期間	平成 14 年 9 月 10 日から平成 34 年 9 月 30 日

② 信託財産である不動産の内容

物件の名称	サンパレス南麻布	
所在地(注1)	土地	東京都港区南麻布一丁目 1 番 33、1 番 32、1 番 34、1 番 35、1 番 99
	建物	東京都港区南麻布一丁目 1 番地 33、1 番地 32、1 番地 34、1 番地 35、1 番地 99 <住居表示>東京都港区南麻布一丁目 17 番 5 号
面積(注1)	<土地> 677.02m ²	<建物(延床面積)> 2,227.37m ²
権利の形態	土地・建物ともに所有権	

建物の用途（注1）	共同住宅				
建物の構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建				
建築時期（注1）	平成1年11月				
取得日	平成14年9月				
鑑定評価					
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額	948百万円				
価格時点	平成27年4月1日				
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
テナントの内容（注2）					
テナントの総数	13				
月額賃料（共益費込）	5百万円				
敷金・保証金	12百万円				
総賃貸可能面積	1,577.42m ²				
総賃貸面積	1,577.42m ²				
稼働率の推移（注3）	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
	2月	2月	2月	2月	2月
	92.0%	100.0%	92.0%	92.0%	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、登記簿上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、平成27年2月28日現在における数値を記載しています。

（注3）「稼働率の推移」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

③ 鑑定評価書の概要

本件は最も有効使用の観点から、既存建物の賃貸事業を前提とした収益還元法は適用せず、原価法の適用が妥当との鑑定評価機関の判断に基づき鑑定評価が行われています。

物件の名称	サンパレス南麻布
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	948百万円
価格時点	平成27年4月1日

項目	査定値 (千円)	概要等
原価法による積算価格		
取引事例比較法による比準価格	1,100,000	
販売総額	2,716,280	
(a)販売総額の現在価値	2,251,027	
建築工事費	1,020,600	
販売費及び一般管理費等	271,628	
投下資本総額	1,292,228	
(b)投下資本総額の現在価値	1,101,520	
投下資本収益率	10%	
開発法による価格 [(a)-(b)]	1,150,000	
[1]土地価格	1,130,000	
(c)再調達原価	746,000	
(d)現価率	30%	
[2]建物価格 [(c)×(d)]	224,000	
[3]土地建物合計価格 [(1)+[2]]	1,354,000	
[4]土地・建物一体としての市場性修正率	70%	
[5]原価法による積算価格 [(3)×[4]]	948,000	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(2) ホームウッドビル

① 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	ホームウッドビル
受託者名	三井住友信託銀行株式会社
契約期間	平成15年7月18日から平成35年7月31日

② 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	ホームウッドビル				
所在地（注1）	土地	東京都港区西麻布四丁目 151 番 3、148 番 1			
	建物	東京都港区西麻布四丁目 151 番地 3、148 番地 1 <住居表示>東京都港区西麻布四丁目 12 番 19 号			
面積（注1）	<土地>	2,983.96m ²	<建物（延床面積）>	8,269.98m ²	
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
建物の用途（注1）	共同住宅、車庫				
建物の構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建				
建築時期（注1）	昭和63年8月				
取得日	平成15年11月				
鑑定評価					
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
鑑定評価額	4,530 百万円				
価格時点	平成27年4月1日				
PM 会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
テナントの内容（注2）					
テナントの総数	26				
月額賃料（共益費込）	20 百万円				
敷金・保証金	80 百万円				
総賃貸可能面積	5,793.93m ²				
総賃貸面積	5,381.37m ²				
稼働率の推移（注3）	平成23年 2月	平成24年 2月	平成25年 2月	平成26年 2月	平成27年 2月
	92.0%	100.0%	91.7%	88.8%	92.9%

（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、登記簿上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、平成27年2月28日現在における数値を記載しています。

（注3）「稼働率の推移」は、小数第二位を四捨五入して記載しています。

③ 鑑定評価書の概要

本件は最有効使用の観点から、既存建物の賃貸事業を前提とした収益還元法は適用せず、原価法の適用が妥当との鑑定評価機関の判断に基づき鑑定評価が行われています。

物件の名称	ホームウッドビル
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,530 百万円
価格時点	平成27年4月1日

項目	査定値 (千円)	概要等
原価法による積算価格		
取引事例比較法による比準価格	5,070,000	
販売総額	10,073,416	
(a)販売総額の現在価値	8,475,872	
建築工事費	2,768,192	
販売費及び一般管理費等	1,007,341	
投下資本総額	3,775,533	
(b)投下資本総額の現在価値	3,266,429	
投下資本収益率	10%	
開発法による価格 [(a)-(b)]	5,210,000	
[1]土地価格	5,140,000	
(c)再調達原価	3,020,000	
(d)現価率	30%	
[2]建物価格 [(c)×(d)]	906,000	
[3]土地建物合計価格 [(1)+[2]]	6,046,000	
[4]土地建物一体としての市場性修正率	75%	
[5]原価法による積算価格 [(3)×[4]]	4,530,000	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし
----------------------------	------

5. 取得及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

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 牧 貞夫
資本金	48,760 百万円（平成 26 年 3 月 31 日現在）
純資産	159,464 百万円（平成 26 年 3 月 31 日現在）
総資産	758,717 百万円（平成 26 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	日本電信電話株式会社（持株比率：67.3%）
設立年月日	昭和 61 年 1 月 21 日
主な事業内容	(1) オフィスビル、住宅施設等のプロパティ・マネジメント業務 (2) マンション管理業務 (3) 宅地建物取引業務 (4) 建築物、建築設備及び電気通信設備等の設計、監理及び施工など
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人の発行済投資口数の 3.3% (8,700 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 53.1% (3,186 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	資産運用会社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。

(2) 譲渡先の概要

① NTT 都市開発

前記「(1) 取得先の概要」をご参照ください。

② 国内法人 1 社

同法人より名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

なお、同法人と本投資法人及び PRA との間には記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、同法人は本投資法人及び PRA の関連当事者でもありません。

6. 物件取得者等の状況

本取得物件である NTT クレド岡山ビルの前取得者は、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	前々所有者・信託受益者
会社名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得及び譲渡先の概要」(1) 取得先の概要」をご参照ください。	—
取引経緯・理由等	新築（注 1）	—
取得価格	—（注 2）	—
取得時期	平成 11 年 4 月	—

（注 1）建築主である株式会社エヌ・ティ・ティ・クレドを消滅会社、NTT 都市開発を存続会社とする吸収合併により、平成 11 年 4 月 1 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）前所有者が新築した物件であり前々所有者がいないため、取得価格の記載を省略しています。

7. 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 の社内規定である「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 NTT 都市開発からの NTT クレド岡山ビルの取得

② NTT 都市開発へのサンパレス南麻布及びホームウッドビルの譲渡

- (2) PRA の社内規定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不動産管理処分信託の委託

8. 媒介の概要

該当ありません。

9. 決済方法等

前記「1. 本取引の概要」をご参照ください。

10. 本取引の日程

前記「1. 本取引の概要」をご参照ください。

11. 今後の見通し

本取引の実行日は平成 27 年 5 月 15 日であり、本投資法人の平成 27 年 4 月期（第 25 期：平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）の運用状況への影響はありません。

また、平成 27 年 10 月期（第 26 期：平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日）の収支予想及び分配金予想に対する本取引の影響は軽微なものであり、現時点において、平成 27 年 1 月 5 日付「平成 27 年 4 月期（第 25 期）及び平成 27 年 10 月期（第 26 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表しました第 26 期の運用状況の見通しに変更はありません。

なお、本譲渡により計上予定の不動産等売却益（見込額 92 百万円）については、その一部（見込額 73 百万円）を圧縮積立金として計上予定であり、当該積立金を控除した残額相当額を分配金に充当する前提としています。

以上

【添付資料】

参考資料 1 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 <http://www.pic-reit.co.jp>

【参考資料 1】 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

用途	地域区分	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341	2.7%	
		ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	3.0%	
		プレミアム道玄坂ビル	H14.9.10	1,727	0.7%	
		KN渋谷3	H14.9.11	5,348	2.3%	
		高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	2.2%	
		六番町ビル	H16.3.26	7,860	3.4%	
		櫻岳ビル	H17.6.1	1,796	0.8%	
		プレミアム海岸ビル	H19.6.29	5,100	2.2%	
		アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300	4.4%	
		アーバンネット麻布ビル	H23.11.18	5,000	2.1%	
		アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18	1,650	0.7%	
		アーバンネット入船ビル	H25.5.10	2,900	1.2%	
		グランパーク	H25.11.8	11,490	4.9%	
		アーバンネット麹町ビル	H27.1.22	3,600	1.5%	
	東京23区	プレミアム東陽町ビル	H19.5.18	4,310	1.8%	
		上野THビル	H20.3.27	4,380	1.9%	
		五反田NTビル	H20.3.27	4,100	1.8%	
		上野トーセイビル	H23.11.18	5,900	2.5%	
		アーバンネット池袋ビル	H27.1.22	13,600	5.8%	
		アーバンネット大森ビル	H27.1.22	4,800	2.1%	
	周辺都市部	プレミアム横浜西口ビル	H14.9.11	3,558	1.5%	
		かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556	2.8%	
		NU関内ビル	H23.11.18	3,300	1.4%	
	地方都市	トレードピア淀屋橋(底地)	H26.3.31	6,500	2.8%	
		NTTクレド岡山ビル	H27.5.15 (予定)	3,600	1.5%	
	オフィス小計				135,879	58.3%
	レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	H14.9.11	5,208	2.2%
パークアクシス明治神宮前			H14.9.11	2,604	1.1%	
キャビンアリーナ赤坂			H15.4.4	1,330	0.6%	
キャビンアリーナ南青山			H15.9.1	1,070	0.5%	
ビュロー紀尾井町			H15.7.1	1,840	0.8%	
六本木グリーンテラス			H15.11.18	4,678	2.0%	
プレミアステージ芝公園II			H15.11.18	2,181	0.9%	
ラング・タワー京橋			H15.12.22	927	0.4%	
プレミアステージ三田慶大前			H16.11.30	1,580	0.7%	
プレミアロッソ			H17.1.14	1,662	0.7%	
プレミアブラン代々木公園			H17.7.15	2,330	1.0%	
プレミアステージ内神田			H17.9.20	1,723	0.7%	
プレミアステージ市ヶ谷河田町			H17.7.21	1,460	0.6%	
Walk赤坂			H17.6.1	2,043	0.9%	
プレミアステージ芝公園			H18.10.13	1,585	0.7%	
MEW			H18.7.31	1,556	0.7%	
芝浦アイランド エアタワー			H19.12.3	7,590	3.3%	
ストーリー赤坂			H20.5.22	3,930	1.7%	
ルネ新宿御苑タワー			H20.5.22	6,500	2.8%	
芝浦アイランド ブルームタワー			H22.12.9	5,500	2.4%	
クレストコート原宿			H23.11.18	4,500	1.9%	
アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8	1,385	0.6%			

用途	地域区分	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)
レジデンス	東京23区	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072	0.5%
		プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975	0.4%
		プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560	0.7%
		プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525	0.7%
		プレミアステージ湯島	H18.9.1	1,803	0.8%
		プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830	0.8%
		プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310	0.6%
		プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640	1.1%
		プレミアステージ両国	H20.6.30	1,496	0.6%
レジデンス小計				77,394	33.2%
その他		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）	H22.12.8	14,300	6.1%
			H25.11.8	5,640	2.4%
		その他小計		19,940	8.6%
ポートフォリオ合計				233,213	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）及び公租公課を含まない金額（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2) 「投資比率」は、小数第二位を四捨五入して表示しています。