

平成 26 年 3 月 26 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 高野 博明
 (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。）は、本日、下記のとおり 1 物件の資産の取得及び 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」と「本譲渡」を合わせて「本件」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. 本件の概要

(1) 本取得の概要

物件の名称	トレードピア淀屋橋（底地）
取得資産	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注 1）	6,500 百万円
取得先	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。詳細は、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要（1）」をご参照ください。）
契約締結日	平成 26 年 3 月 26 日（取得契約締結）
取得予定日	平成 26 年 3 月 31 日（上記取得契約に基づく引渡実行）
決済方法	取得契約締結時 : 一百万円 引渡実行時 : 6,500 百万円
取得資金	借入金（注 2）による取得を予定しています。その他、本取得に要する諸費用については手元資金を充当する予定です。

（注 1）取得諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。

（注 2）資金の借入の詳細については、本日付けで公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本譲渡の概要

物件の名称	岩本町ビル	IPB 御茶ノ水ビル
譲渡資産	不動産を信託財産とする信託の受益権	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注 1）	6,915 百万円	1,570 百万円
帳簿価額	6,814 百万円 （平成 25 年 10 月 31 日現在）	1,322 百万円 （平成 25 年 10 月 31 日現在）
譲渡益（見込み）	1 百万円（注 2）	205 百万円（注 3）
譲渡先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 （詳細は、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要（1）」をご参照ください。）	学校法人順天堂 （詳細は、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要（2）」をご参照ください。）
契約締結日	平成 26 年 3 月 26 日（譲渡契約締結）	平成 26 年 3 月 26 日（譲渡契約締結）
引渡予定日	平成 26 年 5 月 8 日 （上記譲渡契約に基づく譲渡実行）	平成 26 年 5 月 20 日 （上記譲渡契約に基づく譲渡実行）
決済方法	譲渡契約締結時 : 一百万円 譲渡実行時 : 6,915 百万円	譲渡契約締結時 : 157 百万円 譲渡実行時 : 1,413 百万円

（注 1）譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。

(注2) 譲渡益は、譲渡価格の6,915百万円から、6,913百万円(上記物件の平成25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減価償却費の試算額を控除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) 譲渡益は、譲渡価格の1,570百万円から、1,364百万円(上記物件の平成25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減価償却費の試算額を控除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。

2. 本件の理由

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及び譲渡を行うものです。

(1) 本取得について

本投資法人は平成14年5月の設立以来、潜在的なテナント需要が高く、引き続き安定した需要の創出が期待できる東京経済圏を中心として投資を行ってきました。また、キャッシュ・フローを重視するなど安定したポートフォリオの構築により投資主価値の増大を実現すべく、近年はメイン・スポンサーであるNTT都市開発との連携を強化することで、資産規模は2,179億円まで拡大しています。

本投資法人の規約(「資産運用の対象及び方針」)においては、既に東京経済圏以外のエリアに所在する不動産物件への投資が可能な枠組みとなっていることから、様々な情報ルートを活用して投資案件の検討を行ってきましたが、今回、地方主要都市に優良物件を保有しているNTT都市開発より、大阪市に所在する不動産で本投資法人の投資基準に合致する物件の取得が具体化したことを契機として、本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。)においても、その社内規程である資産運用ガイドラインを改定するとともに本取得を実施することとしました(注)。

今回取得するトレードピア淀屋橋については底地部分を信託財産とする信託の受益権を取得するものであり、建物部分は引き続き信託受益権を通じてNTT都市開発が保有し、当該底地に普通借地権を設定し同社を受益者として信託受託者経由で賃借料を収受することで、安定したキャッシュ・フローや運用管理面での効率性を確保するとともに、下記(2)記載の保有物件の譲渡とあわせて、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実と質的向上を図る計画です。

(注) 投資エリアの追加については、本日付で公表の「資産運用会社の社内規程(資産運用ガイドライン)の一部改定に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本譲渡について

① 岩本町ビル

本物件は平成22年5月に取得したオフィスビルであり、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、譲渡を決定しました。

譲渡先はメイン・スポンサーであるNTT都市開発であり、同社との連携強化の一環として保有資産を入れ替え、ポートフォリオの質的向上を図るものです。

② IPB 御茶ノ水ビル

本物件は平成14年9月に取得したオフィスビルであり、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、譲渡を決定しました。

なお、譲渡先は本投資法人の利害関係人等には該当しない第三者(詳細は、後記「5. 取得先及び譲渡先の概要(2)」をご参照ください。)であり、上記の物件取得及び譲渡と合わせて保有資産を入れ替えることにより、ポートフォリオの質的向上を図るものです。

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	トレードピア淀屋橋(底地)
受託者名	三井住友信託銀行株式会社(注) (平成26年3月31日付で不動産管理処分信託契約を締結予定)
契約期間	平成26年3月31日から平成36年3月31日まで(予定)
取得価格	前記「1. 本件の概要(1)」をご参照ください。
契約締結日及び取得予定日	前記「1. 本件の概要(1)」をご参照ください。

(注) 三井住友信託銀行株式会社(以下「三井住友信託銀行」といいます。)はPRAの社内規定である「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。

(2) 信託財産である不動産の内容（注1）

物件の名称	トレードピア淀屋橋（底地）	
所在地（注2）	大阪府大阪市中央区今橋二丁目1番1、1番2、3番2、5番、26番5、26番6 大阪府大阪市中央区北浜二丁目22番1、24番1、25番、26番2、26番3、56番3、56番6 <住居表示>大阪府大阪市中央区今橋二丁目5番8号	
物件の 特色	立地特性	本物件は、大阪の中心部に所在する、NTT都市開発が信託を通じて保有するオフィスビル「トレードピア淀屋橋」の底地です。一街区の大規模画地であることから希少性が非常に高い不動産といえます。 市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅から「梅田」駅へは乗車時間約2分と近接しており、「梅田」駅からは、地下街でJR「大阪」駅のほか地下鉄2路線（四つ橋線「西梅田」駅及び谷町線「東梅田」駅）と繋がるなど、その他の主要中心部へのアクセスも良好です。 また、建物部分を引き続き信託保有するNTT都市開発に対し、信託を通じて本投資法人より契約期間30年の普通借地権を設定することから、安定したキャッシュ・フローが期待できる物件です。
	交通	大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅から徒歩約4分 大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅から徒歩約3分
面積（注2）	6,517.29㎡	
権利の形態	所有権	
前所有者	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	
取得価格	6,500百万円	
鑑定評価		
評価方法	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価	
鑑定評価額	6,540百万円	
価格時点	平成26年3月1日	
直接還元法に基づいた還元利回り	4.0%	
DCF法に基づいた割引率	4.0%	
DCF法に基づいた最終還元利回り	4.0%	
PM会社	なし	
担保の状況	なし	
賃貸借の概要		
賃借人	NTT都市開発を受益者とする、建物部分に係る信託の受託者たる三井住友信託銀行が土地（底地）を賃借します。	
月額賃料	－（注3）	
敷金・保証金	－（注3）	
契約種類	普通借地権（賃借権）	
契約期間	平成26年3月31日から平成56年3月31日まで	
賃貸面積	6,517.29㎡	
賃貸可能面積	6,517.29㎡	
稼働率（注4）	100.0%（平成26年3月31日現在）	
賃料改定	公租公課、土地価格、その他経済事情が変動し、賃借人及び賃借人の間で別途合意したときは、賃料改定が可能である。	
その他 特筆すべき事項	(1) 本物件上の建物の譲渡及び当該建物を信託財産とする信託の受益権の譲渡に関しては、本投資法人が優先交渉権を有します。 (2) 本物件には、建築基準法附則第5項及び同法42条第1項5号により道路とみなされる部分が約507㎡あります。	

（注1）本取得物件は底地であり建物部分を含まないことから、建物に係る記載は原則として省略しています。

（注2）「所在地（住居表示は除きます。）」及び「面積」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3）賃借人等から開示することにつき同意を得られていないため、記載していません。

（注4）「稼働率」は、当該土地に係る「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式により算出しています。なお、

小数第二位を四捨五入しています。

4. 譲渡資産の内容

(1) 岩本町ビル

① 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	岩本町ビル
受託者名	みずほ信託銀行株式会社
契約期間	平成 20 年 4 月 17 日から平成 32 年 5 月 16 日まで

② 信託財産である不動産の内容

物件の名称	岩本町ビル				
所在地（注 1）	土地	東京都千代田区岩本町三丁目 8 番 1、8 番 2、8 番 13、8 番 14、8 番 15、8 番 16、8 番 18、8 番 19、8 番 23、8 番 24、8 番 25、8 番 26、8 番 27、8 番 28			
	建物	東京都千代田区岩本町三丁目 8 番地 1、8 番地 2、8 番地 13、8 番地 14、8 番地 15、8 番地 16、8 番地 18、8 番地 19、8 番地 23、8 番地 24、8 番地 25、8 番地 26、8 番地 27、8 番地 28 <住居表示>東京都千代田区岩本町三丁目 2 番 4 号			
建物の用途（注 1）	事務所・店舗				
面積（注 1）	<土地> 1,291.39 m ²		<建物（延床面積）> 9,756.89 m ²		
建物の構造（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建				
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
建築時期（注 1）	昭和 48 年 11 月				
取得日	平成 22 年 5 月				
鑑定評価					
評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価				
鑑定評価額	6,320 百万円				
価格時点	平成 26 年 3 月 1 日				
PM 会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（譲渡実行日までに解約予定）				
テナントの内容（注 2）					
テナントの総数	8				
月額賃料（共益費込）	30 百万円				
敷金・保証金	279 百万円				
総賃貸可能面積	7,359.16 m ²				
稼働率の推移（注 3）	平成 22 年 1 月	平成 23 年 1 月	平成 24 年 1 月	平成 25 年 1 月	平成 26 年 1 月
	—	78.3%	100.0%	80.6%	78.6%

（注 1）「所在地（住居表示は除きます。）」、「建物の用途」、「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 26 年 1 月 31 日現在における数値を記載しています。

（注 3）「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式により算出しています。なお、小数第二位を四捨五入しています。

(2) IPB 御茶ノ水ビル

① 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	IPB 御茶ノ水ビル
受託者名	三井住友信託銀行株式会社
契約期間	平成 12 年 1 月 31 日から平成 34 年 4 月 30 日まで

② 信託財産である不動産の内容

物件の名称	IPB 御茶ノ水ビル	
所在地（注 1）	土地	東京都文京区本郷三丁目 301 番 3、301 番 6、301 番 11、301 番 14
	建物	東京都文京区本郷三丁目 301 番地 3、301 番地 5、301 番地 6、301 番地 11、301 番地 12、301 番地 14 <住居表示>東京都文京区本郷三丁目 3 番 11 号
建物の用途（注 1）	事務所	

面積（注1）	<土地> 460.41㎡	<建物（延床面積）> 2,314.89㎡			
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1階付9階建				
権利の形態	<土地> 356.88㎡につき所有権 その他の部分につき敷地利用権	<建物> 所有権（区分所有）			
建築時期（注1）	平成4年3月				
取得日	平成14年9月				
鑑定評価					
評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価				
鑑定評価額	1,240百万円				
価格時点	平成26年3月1日				
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（譲渡実行日までに解約予定）				
テナントの内容（注2）					
テナントの総数	7				
月額賃料（共益費込）	7百万円				
敷金・保証金	68百万円				
総賃貸可能面積	2,180.65㎡				
稼働率の推移	平成22年1月	平成23年1月	平成24年1月	平成25年1月	平成26年1月
	100.0%	88.7%	88.7%	54.8%	100.0%

（注1）「所在地（住居表示は除きます。）」、「建物の用途」、「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26年1月31日現在における数値を記載しています。

（注3）「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式により算出しています。なお、小数第二位を四捨五入しています。

(3) 譲渡代金の使途

本譲渡に係る譲渡代金については、平成26年5月に返済期日の到来する長短借入金（総額9,187百万円）の返済資金の一部に充当する予定です。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) トレードピア淀屋橋（底地）の取得先及び岩本町ビルの譲渡先

（平成26年3月26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 牧 貞夫
資本金	48,760百万円
純資産	213,835百万円（平成25年3月31日現在）
総資産	941,050百万円（平成25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3.9%（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) IPB 御茶ノ水ビルの譲渡先

(平成 26 年 2 月 28 日現在)

名称	学校法人順天堂
主たる事務所	東京都文京区本郷二丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	理事長 小川 秀興
資産の総額	184,513 百万円
設立年月日	昭和 16 年 3 月 20 日
設立の目的等	教育基本法及び学校教育法に従い、学校（順天堂大学）を設置すること。
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、PRA 及び当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人、PRA 及び当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人、PRA 及び当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
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。

6. 物件取得者等の状況

本取得物件であるトレードピア淀屋橋（底地）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以外
特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先及び譲渡先の概要(1)」をご参照ください。	—
取引経緯・理由等	主に投資運用のための取得	—
取得価格 (その他費用を含む)	— (注)	—
取得時期	平成 17 年 6 月 30 日	—

(注) 前信託受益者が 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. 利害関係人等との取引

本物件取得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 都市開発からのトレードピア淀屋橋（底地）の取得
- ② NTT 都市開発への岩本町ビルの譲渡

(2) PRA の社内規定に定める利害関係人等との取引

トレードピア淀屋橋（底地）に係る三井住友信託銀行への不動産管理処分信託の委託

8. 媒介の概要

(1) トレードピア淀屋橋（底地）の取得及び岩本町ビルの譲渡

該当ありません。

(2) IPB 御茶ノ水ビルの譲渡

本投資法人は、平成 26 年 3 月 25 日付けで以下の媒介者と不動産信託受益権譲渡媒介契約書を締結しています。

(平成 26 年 3 月 17 日現在)

商号	三菱地所リアルエステートサービス株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町二丁目 2 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 伊藤 裕慶
資本金	2,400 百万円（平成 25 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	昭和 47 年 12 月 20 日
主な事業内容	(1) 不動産の所有、管理及び貸借 (2) 不動産の管理、貸借及び売買の受託 (3) 不動産の売買、仲介及び鑑定 など
媒介手数料等の額	— (注)

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、PRA 及び当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人、PRA 及び当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人、PRA 及び当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
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) 当該会社から開示することにつき同意を得られていないため、記載していません。

9. 決済方法等

前記「1. 本件の概要」をご参照ください。

10. 本件の日程

前記「1. 本件の概要」をご参照ください。

11. 今後の見通し

平成 26 年 10 月期（第 24 期：平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日）は、既に公表しましたとおり、既存の圧縮積立金の残額（56 百万円）について全額を取り崩して分配金に充当する予定です。

また今回、IPB 御茶ノ水ビルの譲渡により計上予定の不動産等売却益（見込額 205 百万円）については、新たに圧縮積立金（見込額 185 百万円）を積み予定であり、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。

その結果、平成 26 年 4 月期（第 23 期：平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日）及び平成 26 年 10 月期（第 24 期：平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日）の収支予想及び分配金予想に対する影響は軽微なものとなり、現時点において、平成 25 年 12 月 16 日付「平成 25 年 10 月期決算短信（REIT）」で公表しました両営業期間の運用状況の見通しに変更はありません。

以上

【添付資料】

参考資料 1 不動産鑑定評価書の概要、物件写真及び位置図（トレードピア淀屋橋）

参考資料 2 本件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】 不動産鑑定評価書の概要、物件写真及び位置図（トレードピア淀屋橋）

(1) 不動産鑑定評価書の概要

(単位：千円)

不動産鑑定業者	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
鑑定評価額	6,540,000
価格時点	平成26年3月1日
収益価格	6,540,000
直接還元法による価格	6,580,000
還元利回り	4.0%
DCF法による価格	6,490,000
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.0%

(2) 物件写真（注）



(注) 本投資法人は上記物件の底地のみを取得するものであり、上記の写真には、本投資法人が取得を予定していない建物等の資産も含まれています。

(3) 位置図



(注) 本投資法人は上記の地図で示した「トレードピア淀屋橋」の底地のみを取得するものであり、建物等の資産は含みません。

【参考資料2】 本件後のポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件名称	取得日	取得価格 (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	6,341,000,000	2.9%	
		ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	3.3%	
		プレミア道玄坂ビル	H14.9.10	1,727,000,000	0.8%	
		KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	2.5%	
		高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	2.4%	
		六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	3.6%	
		櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	0.8%	
		YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	2.4%	
		アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300,000,000	4.8%	
		アーバンネット麻布ビル	H23.11.18	5,000,000,000	2.3%	
		アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18	1,650,000,000	0.8%	
		神田中央通ビル	H23.11.18	2,450,000,000	1.1%	
		アーバンネット入船ビル	H25.5.10	2,900,000,000	1.3%	
		グランパーク	H25.11.8	11,490,000,000	5.3%	
	東京23区	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	2.0%	
		上野THビル	H20.3.27	4,380,000,000	2.0%	
		五反田NTビル	H20.3.27	4,100,000,000	1.9%	
		上野トーセイビル	H23.11.18	5,900,000,000	2.7%	
	周辺都市部	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	1.6%	
		かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	3.0%	
		NU関内ビル	H23.11.18	3,300,000,000	1.5%	
	地方都市	トレードピア淀屋橋(底地)	H26.3.31 (予定)	6,500,000,000	3.0%	
	オフィス小計				112,729,000,000	52.1%
	レジデンス	都心5区	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	2.4%
			パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	1.2%
			サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	0.5%
キャビンアリーナ赤坂			H15.4.4	1,330,000,000	0.6%	
キャビンアリーナ南青山			H15.9.1	1,070,000,000	0.5%	
ビュロー紀尾井町			H15.7.1	1,840,000,000	0.9%	
ホームウッドビル			H15.11.18	5,090,000,000	2.4%	
六本木グリーンテラス			H15.11.18	4,678,000,000	2.2%	
プレミアステージ芝公園II			H15.11.18	2,181,000,000	1.0%	
ラング・タワー京橋			H15.12.22	927,606,900	0.4%	
プレミアステージ三田慶大前			H16.11.30	1,580,000,000	0.7%	
プレミアロッソ			H17.1.14	1,662,469,729	0.8%	
プレミアブラン代々木公園			H17.7.15	2,330,000,000	1.1%	
プレミアステージ内神田			H17.9.20	1,723,750,000	0.8%	
プレミアステージ市ヶ谷河田町			H17.7.21	1,460,000,000	0.7%	
Walk赤坂			H17.6.1	2,043,000,000	0.9%	
プレミアステージ芝公園			H18.10.13	1,585,000,000	0.7%	
MEW			H18.7.31	1,556,000,000	0.7%	
芝浦アイランド エアタワー			H19.12.3	7,590,000,000	3.5%	
ストーリー赤坂			H20.5.22	3,930,000,000	1.8%	
ルネ新宿御苑タワー			H20.5.22	6,500,000,000	3.0%	
芝浦アイランド ブルームタワー			H22.12.9	5,500,000,000	2.5%	
クレストコート原宿			H23.11.18	4,500,000,000	2.1%	
アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8	1,385,000,000	0.6%			

用途	地域区分	物件名称	取得日	取得価格 (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	1,072,000,000	0.5%
		プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	0.5%
		プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	0.7%
		プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	0.7%
		プレミアステージ湯島	H18.9.1	1,803,000,000	0.8%
		プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	0.8%
		プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	0.6%
		プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640,000,000	1.2%
		プレミアステージ両国	H20.6.30	1,496,000,000	0.7%
レジデンス小計				83,634,826,629	38.7%
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	14,300,000,000	6.6%
			H25.11.8	5,640,000,000	2.6%
		その他小計			19,940,000,000
ポートフォリオ合計				216,303,826,629	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等及び不動産対応証券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。

(注3) 「岩本町ビル」及び「IPB 御茶ノ水ビル」は本日付けで不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成26年5月8日及び平成26年5月20日にそれぞれ引渡予定であるため、本表から除外しています。