

平成 28 年 1 月 25 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 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 : 03-6630-4611)

資産の取得に関するお知らせ 〈アーバンネット静岡追手町ビルほか、計 2 物件〉

プレミア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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 2 物件の資産の取得（以下「本取得」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. 本取得の概要

物件の名称	アーバンネット静岡追手町ビル	アーバンネット静岡ビル
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 40）	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 40）
取得価格（注 1）	1,628 百万円	1,119 百万円
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（注 2）	
契約締結予定日	平成 28 年 2 月 16 日（取得契約締結）	
取得予定日	平成 28 年 2 月 19 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： 1,628 百万円	取得契約締結時： 一百万円 引渡実行時： 1,119 百万円
取得資金の調達	借入金（注 3）及び手元資金をもって充当予定です。	

（注 1）「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 2）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。）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 3）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. 本取得の理由

本取得物件は、いずれも人口約 70 万人の政令指定都市である静岡市の中心部に立地するオフィスビルであり、安定した収益の確保が期待できる点を評価し、本投資法人の「資産運用の対象及び方針」に基づき、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため本取得を決定しました。

3. 取得資産の内容

(1) アーバンネット静岡追手町ビル

① 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	アーバンネット静岡追手町ビル
受託者名	三井住友信託銀行株式会社（注） （平成 28 年 2 月 16 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 28 年 2 月 19 日から平成 38 年 2 月 28 日まで（予定）

（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。

② 信託財産である不動産の内容

物件の名称		アーバンネット静岡追手町ビル				
所在地 (注1)	土地	静岡県静岡市葵区追手町 16 番 24、16 番 25				
	建物	静岡県静岡市葵区追手町 16 番地 24、16 番地 25 <住居表示>静岡県静岡市葵区追手町 5 番 4 号				
物件の 特色	立地特性	静岡市内は追手町・常盤地区(葵区)、静岡駅前・伝馬町地区(葵区)、静岡駅南地区(駿河区)の3地区に区分され、本物件はそのうちの追手町・常盤地区に所在します。 当該地区は静岡県庁及び静岡市役所等の官公庁関連の特定需要が多いことから他の地区と比較して空室率の変動幅が小さくなっています。 需要層としては公的施設が所在することにより、法律事務所や外郭団体等、比較的幅広い企業が見受けられます。				
	交通	JR 東海道本線ほか「静岡」駅から徒歩約 8 分 静岡鉄道静岡清水線「新静岡」駅から徒歩約 5 分				
面積 (注 1)	<土地>2,161.92m ²	<建物(延床面積)>13,817.14m 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 40)(注 2)					
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 10 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 8 年 3 月 12 日					
取得価格	1,628 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	1,708 百万円(準共有持分割合 100 分の 40 に相当する割合の金額)				
	価格時点	平成 27 年 11 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(予定)(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	13				
	月額賃料(注 5)	16 百万円(共益費込)				
	敷金・保証金(注 5)	124 百万円				
	総賃貸可能面積(注 5)	3,925.45m ²				
	総賃貸面積(注 5)	3,925.45m ²				
稼働率の推移(注 6)	平成 23 年 12 月	平成 24 年 12 月	平成 25 年 12 月	平成 26 年 12 月	平成 27 年 12 月	
	94.5%	95.5%	93.7%	100.0%	100.0%	
建物状況評価報告書						
	PML 値(注 7)	9.0% <委託調査業者>株式会社竹中工務店				
修繕費用(注 5)	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用			
	—	—	8,098 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	<ul style="list-style-type: none"> 信託受託者を賃貸人とし、NTT 都市開発ビルサービスを賃借人とする賃貸借契約(パススルー型マスターリース契約)を締結する予定です。 信託受託者は、NTT 都市開発ビルサービス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。 信託契約に関連する指図等を行うときは、受益者間で誠実に協議の上、準共有持分割合に基づく議決権の過半数をもって決し、信託契約の変更その他の事項については受益者全員の合意により決するものとされています。信託受益権の準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合は、他の受益者が優先交渉権を有します。また、信託受益権の準共有持分の移転、担保設定その他の処分等をするには、他の受益者の 					

	同意を得るものとされています。
--	-----------------

- (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) 本物件敷地の一部（16番25）について、未登記ではあるものの、電気通信事業に係る工作物の所有を目的として日本電信電話株式会社に対して区分地上権が設定されています。
- (注3) エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（以下「NTT都市開発ビルサービス」といいます。）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、平成27年12月31日現在における数値を記載しています。
- (注5) 「月額賃料」、「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40）を乗じた数値を記載しています。
- (注6) 「稼働率の推移」については、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7) 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。

③ 鑑定評価書の概要

物件の名称	アーバンネット静岡追手町ビル
鑑定評価額	1,708百万円（準共有持分割合100分の40に相当する割合の金額）
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11月1日

査定項目	査定値（注） （千円）	概要等	
収益還元法による収益価格	4,270,000	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)]	4,290,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	310,880	中長期安定的に收受可能な賃料等の単価水準を査定の上計上
	(b)共益費収入	116,080	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	426,960	
	(d)水道光熱費収入	38,000	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	40,320	中長期安定的に收受可能な使用料の単価水準を査定の上計上
	(f)その他収入	2,500	看板収入等を計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	507,780	
	(g)空室等損失	35,133	中長期安定的な稼働率水準を査定し、計上
(h)貸倒れ損失	-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要と判断	
[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	472,647		
運営費用	(i)維持管理費	71,200	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
	(j)水道光熱費	48,430	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
	(k)修繕費	6,074	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画及びエンジニア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査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	10,913	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率等を考慮して計上
	(m)テナント募集費用等	2,471	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
	(n)公租公課	30,671	公租公課関連資料に基づき計上

査定項目		査定値(注) (千円)	概要等
	(o)損害保険料	1,152	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	320	雑費等を計上
	[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	171,231	
	[4]運営純収益 [[2]-[3]]	301,416	
	(q)一時金の運用益	5,221	運用利回りを2.0%として運用益を査定
	(r)資本的支出	14,740	今後見込まれる支出を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)]	291,897	
	[6]還元利回り	6.8%	立地条件、建物条件及びその他条件を総合的に勘案のうえ査定
	DCF 法による収益価格	4,250,000	
	割引率	6.8%	
	最終還元利回り	7.2%	
	積算価格	3,900,000	
	土地比率	49.3%	
	建物比率	50.7%	

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。

(2) アーバンネット静岡ビル

① 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	アーバンネット静岡ビル
受託者名	三井住友信託銀行株式会社 (平成28年2月16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28年2月19日から平成38年2月28日まで(予定)

② 信託財産である不動産の内容

物件の名称	アーバンネット静岡ビル	
所在地 (注1)	土地	静岡県静岡市葵区御幸町4番1
	建物	静岡県静岡市葵区御幸町4番地1 <住居表示>静岡県静岡市葵区御幸町4番地1
物件の 特色	立地特性	静岡市内は追手町・常盤地区(葵区)、静岡駅前・伝馬町地区(葵区)、静岡駅南地区(駿河区)の3地区に区分され、本物件はそのうちの静岡駅前・伝馬町地区に所在します。 当該地区は静岡駅に近接した業務集積度の高い立地環境にあり、需要層としては静岡県や静岡市内を営業・統括する支店・営業所等が多くみられます。
	交通	JR東海道本線ほか「静岡」駅から徒歩約7分 静岡鉄道静岡清水線「新静岡」駅から徒歩約4分
面積(注1)	<土地>1,497.45m ²	<建物(延床面積)>8,997.03m 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40)	
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8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3年11月27日	
取得価格	1,119百万円	

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	1,180 百万円（準共有持分割合 100 分の 40 に相当する割合の金額）				
価格時点	平成 27 年 11 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（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	15				
月額賃料（注 3）	11 百万円（共益費込）				
敷金・保証金（注 3）	108 百万円				
総賃貸可能面積（注 3）	2,876.78m ²				
総賃貸面積（注 3）	2,876.78m ²				
稼働率の推移（注 4）	平成 23 年 12 月	平成 24 年 12 月	平成 25 年 12 月	平成 26 年 12 月	平成 27 年 12 月
	93.7%	89.5%	91.3%	100.0%	100.0%
建物状況評価報告書					
PML 値	9.0% <委託調査業者>株式会社竹中工務店				
修繕費用（注 3）	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用		
	—	—	8,781 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託受託者を賃貸人とし、NTT 都市開発ビルサービスを賃借人とする賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約）を締結する予定です。 ・ 信託受託者は、NTT 都市開発ビルサービス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。 ・ 信託契約に関連する指図等を行うときは、受益者間で誠実に協議の上、準共有持分割合に基づく議決権の過半数をもって決し、信託契約の変更その他の事項については受益者全員の合意により決するものとされています。信託受益権の準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合は、他の受益者が優先交渉権を有します。また、信託受益権の準共有持分の移転、担保設定その他の処分等をするには、他の受益者の同意を得るものとされています。 				

（注 1）「所在地」、「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。

なお、「住居表示」については、住居表示が実施されていないため、登記事項証明書に表示されている建物所在地を記載しています。

（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 12 月 31 日現在における数値を記載しています。

（注 3）「月額賃料」、「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 40）を乗じた数値を記載しています。

（注 4）「稼働率の推移」については、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。

③ 鑑定評価書の概要

物件の名称	アーバンネット静岡ビル
鑑定評価額	1,180 百万円（準共有持分割合 100 分の 40 に相当する割合の金額）
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 11 月 1 日

査定項目	査定値(注) (千円)	概要等	
収益還元法による収益価格	2,950,000	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)]	2,970,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	233,347	中長期安定的に收受可能な賃料等の単価水準を査定の上で計上
	(b)共益費収入	84,847	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	318,194	
	(d)水道光熱費収入	25,000	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	23,664	中長期安定的に收受可能な使用料の単価水準を査定の上で計上
	(f)その他収入	1,000	看板収入及び自販機収入等を計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	367,858	
	(g)空室等損失	23,075	中長期安定的な稼働率水準を査定し、計上
	(h)貸倒れ損失	-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要と判断
[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	344,783		
運営費用	(i)維持管理費	56,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
	(j)水道光熱費	31,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上で計上
	(k)修繕費	6,587	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画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
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	8,026	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率等を考慮して計上
	(m)テナント募集費用等	1,832	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
	(n)公租公課	26,468	公租公課関連資料に基づき計上
	(o)損害保険料	731	保険契約に基づく保費料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	500	町内会費等を計上
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	131,144		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	213,639		
(q)一時金の運用益	4,539	運用利回りを2.0%として運用益を査定	
(r)資本的支出	15,990	今後見込まれる支出を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上で査定	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	202,188		
[6]還元利回り	6.8%	立地条件、建物条件及びその他条件を総合的に勘案の上で査定	
DCF法による収益価格	2,930,000		
割引率	6.8%		
最終還元利回り	7.2%		
積算価格	2,610,000		
土地比率	62.2%		
建物比率	37.8%		

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. 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 27 年 3 月 31 日現在）
純資産	166,871 百万円（平成 27 年 3 月 31 日現在）
総資産	806,545 百万円（平成 27 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%（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 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。

5. 物件取得者等の状況

本取得物件の前取得者は、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。

(1) アーバンネット静岡追手町ビル

	前所有者	前々所有者
会社名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	エヌ・ティ・ティ東海不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	前記「4. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取引経緯・理由等	吸収合併（注 1）	新築（注 1）
取得価格	—（注 2）	—（注 2）
取得時期	平成 11 年 4 月 1 日（注 1）	平成 8 年 3 月 12 日

（注 1）建築主であるエヌ・ティ・ティ東海不動産株式会社を消滅会社、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。

(2) アーバンネット静岡ビル

	前所有者	前々所有者
会社名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	エヌ・ティ・ティ東海不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	前記「4. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取引経緯・理由等	吸収合併（注 1）	新築（注 1）—
取得価格	—（注 2）	—（注 2）
取得時期	平成 11 年 4 月 1 日（注 1）	平成 3 年 11 月 27 日

（注 1）建築主であるエヌ・ティ・ティ東海不動産株式会社を消滅会社、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。

6. 利害関係人等との取引

本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 NTT 都市開発からの本取得物件の取得
- ② NTT 都市開発ビルサービスへの本取得物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

- ③ NTT 都市開発ビルサービスを本取得物件の賃借人とする賃貸借契約(パススルー型マスターリース契約)の締結
- (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不動産管理処分信託の委託

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 決済方法等

前記「1. 本取得の概要」をご参照ください。

9. 本取得の日程

前記「1. 本取得の概要」をご参照ください。

10. 今後の見通し

平成 28 年 4 月期(第 27 期:平成 27 年 11 月 1 日~平成 28 年 4 月 30 日)の収支予想及び分配金予想に対する本取得の影響は軽微なものであり、現時点において、平成 27 年 12 月 18 日付「平成 27 年 10 月期 決算短信(REIT)」で公表しました平成 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期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 取得物件写真及び位置図

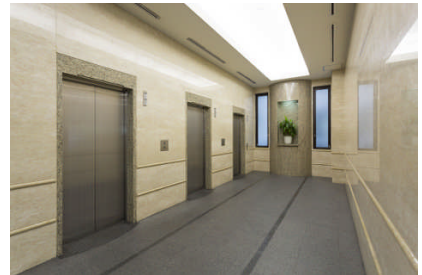
参考資料 2 本取得後のポートフォリオ一覧

※ 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

(1) アーバンネット静岡追手町ビル



(2) アーバンネット静岡ビル



(3) 位置図



【参考資料2】 本取得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1)	投資比率 (注2)	
オフィス	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341	2.7%	
		A02	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	3.0%	
		A03	プレミアム道玄坂ビル	H14.9.10	1,727	0.7%	
		A04	KN渋谷3	H14.9.11	5,348	2.3%	
		A05	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	2.2%	
		A06	六番町ビル	H16.3.26	7,860	3.3%	
		A07	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796	0.8%	
		A08	プレミアム海岸ビル	H19.6.29	5,100	2.2%	
		A10	アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300	4.4%	
		A11	アーバンネット麻布ビル	H23.11.18	5,000	2.1%	
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18	1,650	0.7%	
		A14	アーバンネット入船ビル	H25.5.10	2,900	1.2%	
		A15	グランパーク	H25.11.8	11,490	4.9%	
		A16	アーバンネット麴町ビル	H27.1.22	3,600	1.5%	
		東京23区	B02	プレミアム東陽町ビル	H19.5.18	4,310	1.8%
			B03	上野THビル	H20.3.27	4,380	1.9%
	B04		五反田NTビル	H20.3.27	4,100	1.7%	
	B05		上野トーセイビル	H23.11.18	5,900	2.5%	
	B06		アーバンネット池袋ビル	H27.1.22	13,600	5.8%	
	B07		アーバンネット大森ビル	H27.1.22	4,800	2.0%	
	周辺都市部		C01	プレミアム横浜西口ビル	H14.9.11	3,558	1.5%
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556	2.8%	
		C04	NU関内ビル	H23.11.18	3,300	1.4%	
	地方都市	G01	トレードピア淀屋橋(底地)	H26.3.31	6,500	2.8%	
		G02	NTTクレド岡山ビル	H27.5.15	3,600	1.5%	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	H28.2.19 (予定)	1,628	0.7%	
		G04	アーバンネット静岡ビル	H28.2.19 (予定)	1,119	0.5%	
	オフィス小計					138,626	58.7%
	レジデンス	都心5区	D01	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208	2.2%
			D02	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604	1.1%
			D04	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330	0.6%
			D05	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070	0.5%
D06			ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840	0.8%	
D08			六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678	2.0%	
D09			プレミアステージ芝公園II	H15.11.18	2,181	0.9%	
D11			ラング・タワー京橋	H15.12.22	927	0.4%	
D12			プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580	0.7%	
D13			プレミアロッソ	H17.1.14	1,662	0.7%	
D14			プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330	1.0%	
D15			プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723	0.7%	
D16			プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460	0.6%	
D17			Walk赤坂	H17.6.1	2,043	0.9%	
D18			プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585	0.7%	
D19			MEW	H18.7.31	1,556	0.7%	
D20			芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590	3.2%	

用途	地域区分	物件番号	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	都心5区	D21	ストーリー赤坂	H20.5.22	3,930	1.7%
		D22	ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500	2.8%
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	H22.12.9	5,500	2.3%
		D24	クエストコート原宿	H23.11.18	4,500	1.9%
		D25	アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8	1,385	0.6%
	東京23区	E01	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072	0.5%
		E02	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975	0.4%
		E03	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560	0.7%
		E04	プレミアノツェ祐天寺	H18.3.28	1,525	0.6%
		E05	プレミアステージ湯島	H18.9.1	1,803	0.8%
		E06	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830	0.8%
		E07	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310	0.6%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640	1.1%
		E09	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	32.8%
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)	H22.12.8	19,940	8.5%	
			H25.11.8			
その他小計					19,940	8.5%
ポートフォリオ合計					235,960	100.0%

(注1) 「取得価格」については、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。

(注2) 「投資比率」については、小数第二位を四捨五入して表示しています。