

平成 23 年 10 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 川 守 祐 市
 (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 村 岸 公 人
 問合せ先 取締役 駒 井 厚 生
 業務運営本部長
 (TEL:03-5772-8551)

資産の取得に関するお知らせ

プレミアム投資法人(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ましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 取得資産、取得価額及び取得先

物件の名称	取得資産	取得価額(注1)	取得先(注2)
アーバンネット三田ビル	不動産を信託する信託の受益権	10,300 百万円	合同会社 NU-5
アーバンネット麻布ビル	不動産を信託する信託の受益権	5,000 百万円	合同会社 NU-5
アーバンネット市ヶ谷ビル	不動産を信託する信託の受益権	1,650 百万円	合同会社 NU-5
神田中央通ビル	不動産を信託する信託の受益権	2,450 百万円	合同会社 NU-5
NU 関内ビル	不動産を信託する信託の受益権	3,300 百万円	合同会社 NU-5
上野トーセイビル	不動産を信託する信託の受益権	5,900 百万円	オリックス株式会社
クエストコート原宿	不動産を信託する信託の受益権	4,500 百万円	合同会社 NU-5
合計		33,100 百万円	

(注1) 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。

(注2) 詳細は、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

(2) 契約締結日及び取得日

契約締結日 : 平成 23 年 10 月 26 日 … 不動産信託受益権譲渡契約締結

取得日 : 平成 23 年 11 月 18 日(予定) … 上記不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行

(3) 決済方法

① 合同会社 NU-5

取得資産に係る売買代金については、譲渡実行時に一括して決済を行う予定です。

不動産信託受益権譲渡契約締結時 : 一百万円

譲渡実行時 : 27,200 百万円

② オリックス株式会社

取得資産に係る売買代金については、譲渡実行時に一括して決済を行う予定です。

不動産信託受益権譲渡契約締結時 : 一百万円

譲渡実行時 : 5,900 百万円

(4) 取得資金

本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集による新投資口発行の手取金並びに借入金(注)による取得を予定しています。

(注) 資金の借入については、決定次第お知らせします。

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) アーバンネット三田ビル、アーバンネット麻布ビル、アーバンネット市ヶ谷ビル、神田中央通ビル、NU 関内ビル及び上野トーセイビルについて

オフィスビル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) クエストコート原宿について
レジデンスへ投資することで、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため。

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

① 受託者名及び契約期間

物件の名称	受託者名	契約期間
アーバンネット三田ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年3月30日から平成33年11月18日
アーバンネット麻布ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年3月30日から平成33年11月18日
アーバンネット市ヶ谷ビル	住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日から平成33年11月30日
神田中央通ビル	住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日から平成33年11月30日
NU 関内ビル	住友信託銀行株式会社	平成19年5月31日から平成33年11月30日
上野トーセイビル	中央三井信託銀行株式会社	平成19年6月28日から平成33年11月30日
クエストコート原宿	住友信託銀行株式会社	平成18年3月30日から平成33年11月30日

② 取得価額

前記「1. 取得の概要 (1)」をご覧ください。

③ 契約締結日及び取得日

前記「1. 取得の概要 (2)」をご覧ください。

- (2) 信託財産である不動産の内容

① アーバンネット三田ビル

物件の名称	アーバンネット三田ビル	
所在地(注1)	土地	東京都港区三田三丁目707番、708番、711番3
	建物	東京都港区三田三丁目707番地、708番地、711番地3 〈住居表示〉 東京都港区三田三丁目10番1号
物件の特色	立地特性	都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅から徒歩約1分に所在し、最寄り駅からの接近性に優れております。また、主要幹線道路である「第一京浜」に面しており視認性も良好です。
	交通	都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅徒歩約1分 JR「田町駅」及び「品川」駅徒歩約10分
建物の用途(注1)	事務所・店舗	
面積(注1)	〈土地〉 2,489.67 m ²	〈建物(延床面積)〉 13,987.76 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1階付8階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
前所有者	合同会社 NU-5	
建築時期(注1)	昭和62年9月	
設計等に関する事項		
	建築主	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、財団法人電気通信共済会
	施工会社	共立建設株式会社
	建物設計会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
	構造設計会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 一級建築士事務所
	建築確認機関	建築主事(東京都)
取得価額(注2)	10,300 百万円	
評価方法	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	10,400 百万円
	価格時点	平成23年9月1日
	直接還元法に基づいた還元利回り	4.6%
	DCF法に基づいた割引率	4.3%
	DCF法に基づいた最終還元利回り	4.8%
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	

ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

テナントの内容(注4)					
テナントの総数	6				
月額賃料(共益費込)	56 百万円				
敷金・保証金	518 百万円				
総賃貸可能面積	10,103.39 m ²				
総賃貸面積	9,037.27 m ²				
稼働率の推移(注5)	平成 19 年7月	平成 20 年7月	平成 21 年7月	平成 22 年7月	平成 23 年7月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.4%
建物状況評価報告書					
地震 PML(注6)	11.2%				
修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用		
	—	—	49,609 千円(今後 12 年間の平均年間修繕費)		
その他特記すべき事項	本物件に入居中のテナントのうち、株式会社 NTT ファシリティーズ及びディ・エヌ・フード株式会社は、本投資法人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。)の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。				

② アーバンネット麻布ビル

物件の名称		アーバンネット麻布ビル	
所在地(注1)	土地	東京都港区南麻布一丁目 24 番 15、24 番8	
	建物	東京都港区南麻布一丁目 24 番地 15、24 番地8 〈住居表示〉 東京都港区南麻布一丁目6番 15 号	
物件の特色	立地特性	店舗、事務所、共同住宅が混在する地域で、特に近時は高層共同住宅の建築が多く行われております。都心部における住宅需要の増加と相まって、商業施設と住宅が混在する地域として発展すると予測されながら、事務所としての需要も見込まれる地域です。	
	交通	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩約8分	
建物の用途(注1)		事務所	
面積(注1)		〈土地〉 1,052.82 m ²	〈建物(延床面積)〉 6,486.42 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1階付7階建	
権利の形態		土地・建物ともに所有権	
前所有者		合同会社 NU-5	
建築時期(注1)		平成4年4月	
設計等に関する事項			
建築主		エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社、コスモ石油株式会社	
施工会社		共立建設株式会社	
建物設計会社		エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社	
構造設計会社		エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社 一級建築士事務所	
建築確認機関		建築主事(東京都)	
取得価額(注2)		5,000 百万円	
評価方法	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	5,140 百万円	
	価格時点	平成 23 年9月1日	
	直接還元法に基づいた還元利回り	4.9%	
	DCF 法に基づいた割引率	4.7%	
	DCF 法に基いた最終還元利回り	5.1%	
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		1	
月額賃料(共益費込)		—(注7)	
敷金・保証金		—(注7)	
総賃貸可能面積		—(注7)	
総賃貸面積		—(注7)	

ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

稼働率の推移(注5)	平成19年7月	平成20年7月	平成21年7月	平成22年7月	平成23年7月
	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
建物状況評価報告書					
地震PML(注6)	12.2%				
	修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用	
	—	—	11,994千円(今後12年間の平均年間修繕費)		
その他特記すべき事項	本物件に入居中のNTTラーニングシステムズ株式会社は、PRAの投信法に定める利害関係人等に該当します。				

③ アーバンネット市ヶ谷ビル

物件の名称		アーバンネット市ヶ谷ビル			
所在地(注1)	土地	東京都新宿区払方町25番5			
	建物	東京都新宿区払方町25番地5 〈住居表示〉東京都新宿区払方町25番5号			
物件の特色	立地特性	本物件が所在するエリアは、事務所と閑静な共同住宅が混在しながら、「飯田橋」駅及び「市ヶ谷」駅の他、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅があり、都内の主要なオフィスエリアにアクセスの良いエリアです。			
	交通	東京メトロ有楽町線、南北線「市ヶ谷」駅徒歩約8分 JR中央線、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約10分			
建物の用途(注1)		事務所			
面積(注1)		〈土地〉 1,207.48㎡		〈建物(延床面積)〉 4,217.01㎡	
建物の構造(注1)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建			
権利の形態		土地・建物ともに所有権			
前所有者		合同会社NU-5			
建築時期(注1)		平成5年12月			
設計等に関する事項					
評価方法	建築主	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(確認申請時:エヌ・ティ・ティ・アクティブ株式会社)			
	施工会社	株式会社熊谷組			
	建物設計会社	エヌ・ティ・ティ・アクティブ株式会社			
	構造設計会社	エヌ・ティ・ティ・アクティブ株式会社 一級建築士事務所			
	建築確認機関	建築主事(東京都)			
取得価額(注2)		1,650百万円			
評価方法	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	1,720百万円			
	価格時点	平成23年9月1日			
	直接還元法に基づいた還元利回り	5.5%			
	DCF法に基づいた割引率	5.3%			
PM会社	担保の状況	なし			
	テナントの内容(注4)	なし			
テナントの内容(注4)	テナントの総数	1			
	月額賃料(共益費込)	—(注7)			
	敷金・保証金	—(注7)			
	総賃貸可能面積	—(注7)			
	総賃貸面積	—(注7)			
稼働率の推移(注5)	平成19年7月	平成20年7月	平成21年7月	平成22年7月	平成23年7月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
建物状況評価報告書					
地震PML(注6)	12.2%				
	修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用	
	—	—	12,873千円(今後12年間の平均年間修繕費)		

ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

④ 神田中央通ビル

物件の名称		神田中央通ビル				
所在地(注1)	土地	東京都千代田区鍛冶町二丁目2番3、2番18、2番19、2番24、2番27				
	建物	東京都千代田区鍛冶町二丁目2番地3、2番地19、2番地24、2番地27 〈住居表示〉 東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号				
物件の特色	立地特性	本物件が所在するエリアは、JR線、東京メトロ丸ノ内線、銀座線、都営地下鉄新宿線等の複数路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。このため、最寄駅である JR「神田」駅を基点としたエリア全体に中高層の店舗付オフィスビル等が集積しています。				
	交通	JR 山手線及び東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約1分				
建物の用途(注1)		事務所・店舗・体育館・銀行・駐車場				
面積(注1)		〈土地〉 484.74 m ²		〈建物(延床面積)〉 3,214.44 m ²		
建物の構造(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
権利の形態		土地・建物ともに所有権				
前所有者		合同会社 NU-5				
建築時期(注1)		平成1年1月				
設計等に関する事項						
建築主		ホリイ株式会社				
施工会社		大成建設株式会社				
建物設計会社		大成建設株式会社				
構造設計会社		大成建設株式会社設計本部				
建築確認機関		建築主事(東京都)				
取得価額(注2)		2,450 百万円				
評価方法	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	2,620 百万円				
	価格時点	平成 23 年9月1日				
	直接還元法に基づいた還元利回り	4.8%				
	DCF 法に基づいた割引率	4.5%				
	DCF 法に基いた最終還元利回り	5.0%				
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		9				
月額賃料(共益費込)		13 百万円				
敷金・保証金		163 百万円				
総賃貸可能面積		2,654.39 m ²				
総賃貸面積		2,654.39 m ²				
稼働率の推移(注5)		平成 19 年7月	平成 20 年7月	平成 21 年7月	平成 22 年7月	平成 23 年7月
		100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%
建物状況評価報告書						
地震 PML(注6)		14.9%				
修繕費用		緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用		
		—	—	13,256 千円(今後 12 年間の平均年間修繕費)		

⑤ NU 関内ビル

物件の名称		NU 関内ビル				
所在地(注1)	土地	神奈川県横浜市中区山下町 223 番1、223 番3、223 番4、223 番5、225 番2、225 番3				
	建物	神奈川県横浜市中区山下町 223 番地1、225 番地2、225 番地3 〈住居表示〉 神奈川県横浜市中区山下町 223 番1				
物件の特色	立地特性	本物件が所在するエリアは、JR「関内」駅、みなとみらい線「日本大通り」駅を公共交通機関として利用でき、横浜市内でも古くから官公庁を始め商業施設が集積しているエリアです。				
	交通	JR根岸線「関内」駅から徒歩約7分				
建物の用途(注1)		事務所				

ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

面積(注1)	<土地> 1,726.58 m ²		<建物(延床面積)> 10,963.91 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1階付 10階建				
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
前所有者	合同会社 NU-5				
建築時期(注1)	昭和 62 年2月				
設計等に関する事項					
	建築主	財団法人電気通信共済会			
	施工会社	共立建設株式会社			
	建物設計会社	株式会社日本総合建築事務所			
	構造設計会社	株式会社日本総合建築事務所			
	建築確認機関	建築主事(横浜市)			
取得価額(注2)	3,300 百万円				
評価方法	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	3,590 百万円			
	価格時点	平成 23 年9月1日			
	直接還元法に基づいた還元利回り	5.3%			
	DCF 法に基づいた割引率	5.0%			
	DCF 法に基づいた最終還元利回り	5.5%			
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	16			
	月額賃料(共益費込)	26 百万円			
	敷金・保証金	75 百万円			
	総賃貸可能面積	7,983.69 m ²			
	総賃貸面積	7,541.13 m ²			
稼働率の推移(注5)	平成 19 年7月	平成 20 年7月	平成 21 年7月	平成 22 年7月	平成 23 年7月
	97.7%	97.7%	94.6%	87.1%	94.5%
建物状況評価報告書					
	地震 PML(注6)	16.2%			
	修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用	
		—	—	44,869 千円(今後 12 年間の平均年間修繕費)	
その他特記すべき事項	本物件に入居中のテナントのうち、テルウェル東日本株式会社、NTTソフトウェア株式会社及び NTT インフラネット株式会社は、PRA の投信法に定める利害関係人等に該当します。				

⑥ 上野トーセイビル

物件の名称	上野トーセイビル				
所在地(注1)	土地	東京都台東区東上野四丁目 113 番1、113 番2、113 番24			
	建物	東京都台東区東上野四丁目 113 番地1、113 番地2、113 番地24 <住居表示> 東京都台東区東上野四丁目 27 番3号			
物件の特色	立地特性	本物件が所在するエリアは、山手線とはじめとする多数のJR路線、並びに複数の地下鉄路線が利用可能であり、東京の城東地区の交通拠点としての立地特性を有しています。			
	交通	JR「上野」駅徒歩約4分 東京メトロ日比谷線及び銀座線「上野」駅徒歩約6分			
建物の用途(注1)	事務所・駐車場				
面積(注1)	<土地> 966.28 m ²		<建物(延床面積)> 6,868.83 m ²		
建物の構造(注1)	鉄骨造陸屋根 10階建				
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
前所有者	オリックス株式会社				
建築時期(注1)	平成 19 年5月				

ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

設計等に関する事項					
	建築主	株式会社アスコット			
	施工会社	戸田建設株式会社			
	建物設計会社	株式会社久米設計			
	構造設計会社	株式会社久米設計 一級建築士事務所			
	建築確認機関	財団法人日本建築センター			
	取得価額(注2)	5,900 百万円			
評価方法	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	6,030 百万円			
	価格時点	平成 23 年9月1日			
	直接還元法に基づいた還元利回り	5.0%			
	DCF 法に基づいた割引率	4.7%			
	DCF 法に基づいた最終還元利回り	5.2%			
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	4			
	月額賃料(共益費込)	33 百万円			
	敷金・保証金	350 百万円			
	総賃貸可能面積	5,432.43 ㎡			
	総賃貸面積	5,432.43 ㎡			
稼働率の推移(注5)	平成 19 年7月	平成 20 年7月	平成 21 年7月	平成 22 年7月	平成 23 年7月
	—	—	—	100.0%	100.0%
建物状況評価報告書					
	地震 PML(注6)	2.5%			
修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用		
	—	—	6,630 千円(今後 12 年間の平均年間修繕費)		
その他特記すべき事項	本物件に入居中のテナントの1社である株式会社NTTファミリアーズ総合研究所は、PRA の投信法に定める利害関係人等に該当します。				

⑦ クエストコート原宿

物件の名称	クエストコート原宿				
所在地(注1)	土地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 292 番 26			
	建物	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 292 番地 26 〈住居表示〉 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 59 番4号			
物件の特色	立地特性	本物件が所在するエリアは、国内有数の商業エリアを形成しており、アパレルを中心に高級ブランドからカジュアルまで様々な店舗が集積しています。一方、オフィスエリアとしては、デザイン・アパレル・芸能・出版・メディア関連といった業種が集積しております。			
	交通	JR山手線「原宿」駅徒歩約2分 東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅徒歩約5分			
建物の用途(注1)	事務所・共同住宅				
面積(注1)	〈土地〉	2,507.75 ㎡	〈建物(延床面積)〉	5,408.95 ㎡	
建物の構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建				
総戸数	住宅 36 戸(1LDK:21 戸、2LDK:12 戸 3LDK:3 戸)、オフィス4区画				
権利の形態	土地・建物ともに所有権				
前所有者	合同会社 NU-5				
建築時期(注1)	平成 16 年1月				
設計等に関する事項					
	建築主	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社			
	施工会社	株式会社第一ヒューテック			
	建物設計会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社			
	構造設計会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 一級建築士事務所			
	建築確認機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター			

ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

取得価額(注2)	4,500 百万円					
評価方法	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	4,550 百万円				
	価格時点	平成 23 年9月1日				
	直接還元法に基づいた還元利回り	5.2%				
	DCF 法に基づいた割引率	5.0%				
	DCF 法に基づいた最終還元利回り	5.4%				
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	39				
	月額賃料(共益費込)	24 百万円				
	敷金・保証金	136 百万円				
	総賃貸可能面積	4,729.19 m ²				
	総賃貸面積	4,621.91 m ²				
稼働率の推移(注5)	平成 19 年7月	平成 20 年7月	平成 21 年7月	平成 22 年7月	平成 23 年7月	
	94.7%	96.8%	85.1%	88.7%	97.7%	
建物状況評価報告書						
	地震 PML(注6)	14.1%				
	修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用		
		—	—	5,181 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。）」、「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ものを記載しています。

(注2) 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。

(注3) 各物件について、本投資法人、信託受託者、PRA 及びエヌ・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、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。NTT 都市開発ビルサービスは、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、平成 23 年7月 31 日現在における数値を記載しています。

(注5) 「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。また、稼働率情報を入手できない期間の稼働率につきましては開示していません。

(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。また、本投資法人は、期末時点におけるポートフォリオ PML の算出を株式会社竹中工務店に委託し、概要を公表していますが、その根拠となるポートフォリオ構成物件の PML は、同社が別途、独自に算出するため、上記の数値と必ずしも一致しません。この PML の数値は、清水建設株式会社に調査を委託した建物状況評価報告書に記載のものです。

(注7) 賃借人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。

4. 取得先の概要

- (1) アーバンネット三田ビル、アーバンネット麻布ビル、アーバンネット市ヶ谷ビル、神田中央通ビル、NU 関内ビル及びクレストコート原宿について

(平成 23 年9月 30 日現在)

商号	合同会社 NU-5
本店所在地	東京都千代田区九段南一丁目4番5号 成和総合会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 NU-5ホールディング(職務執行者 荒川 真司)
資本金	100 万円
出資者	成和総合会計事務所
設立年月日	平成 21 年2月 18 日
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人又は PRA と当該会社の関係	当該会社は PRA 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、PRA の親法人等であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(以下「NTT 都市開発」といいます。)から匿名組合出資を受けているため、PRA 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、PRA は、投信法及び PRA 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。

- (2) 上野トーセイビルについて

(平成 23 年3月 31 日現在)

商号	オリックス株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役兼代表執行役社長 井上 亮
資本金	143,995 百万円
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)
設立年月日	昭和 25 年3月 28 日
連結株主資本・連結総資産	連結株主資本: 1,319,341 百万円、連結総資産: 8,581,582 百万円
主な事業内容	多角的金融サービス業
本投資法人又は PRA と当該会社の関係	本投資法人・PRA と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係のいずれもありません。また、本投資法人・PRA の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係のいずれもありません。当該会社は、本投資法人・PRA の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・PRA の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得資産のうち、PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当する合同会社 NU-5より取得する6物件の取得者等の状況を記載しています。上野トーセイビルを信託する信託の受益権については、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。

物件の名称		アーバンネット三田ビル	アーバンネット麻布ビル	アーバンネット市ヶ谷ビル
信託受益者 前所有者	会社名	合同会社 NU-5	合同会社 NU-5	合同会社 NU-5
	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。	前記「4. 取得先の概要」をご覧ください。	前記「4. 取得先の概要」をご覧ください。
	取引経緯・理由等	主に投資運用のための取得	主に投資運用のための取得	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1)	-(注1)	-(注1)
	取得時期	平成 21 年3月 30 日	平成 21 年3月 30 日	平成 21 年3月 30 日

ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

信託受益者 前々所有者・ 信託受益者	会社名	NTT 都市開発	NTT 都市開発	合同会社 NU-1 (注3)
	特別な利害関係にある者との関係	PRA の投信法に定める利害関係人等に該当します。	PRA の投信法に定める利害関係人等に該当します。	PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当します。
	取引経緯・理由等	持分 10,000 分の 1,147 を追加取得(注2)	新築	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1)	— (注1)	— (注1)
	取得時期	平成 16 年3月 1 日	平成4年4月 21 日	平成 18 年3月 30 日
信託受益者 前々所有者・ 信託受益者	会社名	NTT 都市開発		NTT 都市開発
	特別な利害関係にある者との関係	PRA の投信法に定める利害関係人等に該当します。		PRA の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	取引経緯・理由等	新築(注2)		新築
	取得価格 (その他費用を含む)	— (注1)		— (注1)
	取得時期	昭和 62 年9月 29 日		平成5年 12 月 16 日

物件の名称		神田中央通ビル	NU 関内ビル	クエストコート原宿
信託受益者 前所有者・ 信託受益者	会社名	合同会社 NU-5	合同会社 NU-5	合同会社 NU-5
	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。	前記「4. 取得先の概要」をご覧ください。	前記「4. 取得先の概要」をご覧ください。
	取引経緯・理由等	主に投資運用のための取得	主に投資運用のための取得	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1)	— (注1)	— (注1)
	取得時期	平成 21 年3月 30 日	平成 21 年3月 30 日	平成 21 年3月 30 日
信託受益者 前々所有者・ 信託受益者	会社名	有限会社 NU-1 (注3)	有限会社 NU-1 (注3)	有限会社 NU-1 (注3)
	特別な利害関係にある者との関係	PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当します。	PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当します。	PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当します。
	取引経緯・理由等	主に投資運用のための取得	主に投資運用のための取得	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1)	— (注1)	— (注1)
	取得時期	平成 18 年3月 30 日	平成 19 年5月 31 日	平成 18 年3月 30 日
信託受益者 前々々所有者・ 信託受益者	会社名	特別な利害関係にある者以外	UD ファンド特定目的会社(注3)	NTT 都市開発
	特別な利害関係にある者との関係	—	PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当します。	PRA の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	取引経緯・理由等	—	資産取得のため	新築
	取得価格 (その他費用を含む)	—	3,850 百万円	— (注1)
	取得時期	—	平成 19 年1月 25 日	平成 16 年1月 28 日
信託受益者 前々々々所有者・ 信託受益者	会社名		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		—	
	取引経緯・理由等		—	
	取得価格 (その他費用を含む)		—	
	取得時期		—	

(注1) 前所有者・受益者等が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。

(注2) 新築時は持分 10,000 分の 8,853 の共有でしたが、平成 16 年3月 1 日付けで共有者(特別な利害関係にある者以外)から持分 10,000 分の 1,147 を追加取得し、単独所有となりました。

(注3) 有限会社 NU-1 及び UD ファンド特定目的会社は、PRA 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、PRA の親法人等である NTT 都市開発から有限会社 NU-1 は匿名組合出資を、UD ファンド特定目的会社は優先出資をそれぞれ受けているため、PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当します。

ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

6. 媒介の概要

- (1) アーバンネット三田ビル、アーバンネット麻布ビル、アーバンネット市ヶ谷ビル、神田中央通ビル、NU 関内ビル及びクエストコート原宿について
該当事項はありません。
- (2) 上野トーセイビルについて

(平成 23 年 10 月 26 日現在)

商号	株式会社ケン・コーポレーション
本店所在地	東京都港区西麻布一丁目2番7号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田中 健介
媒介手数料等の額	177,000,000 円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は PRA と 当該会社の関係	当該会社は PRA 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、PRA の主要な株主の一社であり、PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当します。従って、本媒介契約の締結に際し、PRA は、PRA 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、媒介手数料等の額を決定しています。

7. 利害関係人等との取引

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) 不動産信託受益権の媒介委託
本取得資産のうち、上野トーセイビルの取得にあたり、株式会社ケン・コーポレーションに不動産信託受益権売買の媒介を委託し、媒介手数料を支払う予定です。前記「6. 媒介の概要」をご覧ください。
- (2) プロパティ・マネジメント業務の委託
本取得資産のすべてのプロパティ・マネジメント業務を NTT 都市開発ビルサービスへ委託する予定です。

8. 決済方法等

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください

9. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (2)」をご覧ください。

10. 今後の見通し

本日付で公表の「平成 24 年 4 月期(第 19 期)の運用状況の見通しの修正及び平成 24 年 10 月期(第 20 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、外観写真及び位置図
参考資料2 本物件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】 不動産鑑定評価書の概要、外観写真及び位置図

(1) アーバンネット三田ビル

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	10,400,000	
価格時点	平成23年9月1日	
収益価格	10,400,000	
直接還元法による価格=⑤÷⑥	10,600,000	
運 営 収 入	貸室賃料収入 a	592,561
	共益費収入 b	134,752
	共益費込み貸室賃料収入 [a+b] c	727,313
	水道光熱費収入 d	30,000
	駐車場収入 e	10,080
	その他収入 f	638
	①=c+d+e+f	768,031
	空室等損失(注1) g	39,942
	貸倒損失 h	0
	②=[①-g-h]	728,089
運 営 費 用	維持管理費 i	67,936
	水道光熱費 j	47,000
	修繕費 k	14,883
	PMフィー l	17,415
	テナント募集費用等 m	7,192
	公租公課(注2) n	61,354
	損害保険料 o	1,771
	その他費用 p	106
③=[i+j+k+l+m+n+o+p]	217,657	
運 営 純 収 益 ④=[②-③]	510,432	
一時金の運用益 q	11,910	
資本的支出 r	34,726	
純 収 益 ⑤=[④+q-r]	487,616	
還元利回り⑥	4.6%	
DCF法による価格	10,200,000	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.8%	
積 算 価 格	9,350,000	
土地比率	85.3%	
建物比率	14.7%	

(注1) 事務所 5.0%、駐車場 20.0%及びバイク置き場 50.0%の空室率を想定しています。

(注2) 平成23年度の固定資産税・都市計画税納税額に基づいて査定しています。

② 外観写真及び位置図



(2) アーバンネット麻布ビル

① 不動産鑑定評価書の概要

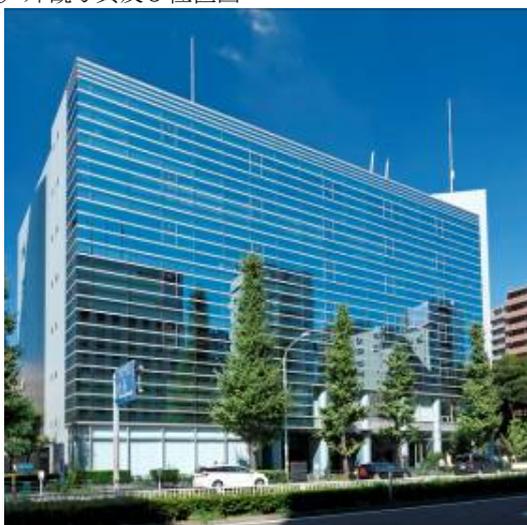
(単位：千円)

不動産鑑定業者	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	5,140,000	
価格時点	平成23年9月1日	
収益価格	5,140,000	
	直接還元法による価格=⑤÷⑥	5,180,000
運 営 収 入	貸室賃料収入 a	249,924
	共益費収入 b	87,110
	共益費込み貸室賃料収入 [a+b] c	337,034
	水道光熱費収入 d	30,528
	駐車場収入 e	6,372
	その他収入 f	504
	①=c+d+e+f	374,438
	空室等損失(注1) g	0
	貸倒損失 h	0
	②=[①-g-h]	374,438
運 営 費 用	維持管理費 i	43,500
	水道光熱費 j	31,610
	修繕費 k	7,181
	PMフィー l	7,738
	テナント募集費用等 m	0
	公租公課(注2) n	28,247
	損害保険料 o	624
	その他費用 p	0
③=[i+j+k+l+m+n+o+p]	118,900	
運 営 純 収 益 ④=[②-③]	255,538	
一時金の運用益 q	3,354	
資本的支出 r	4,958	
純 収 益 ⑤=[④+q-r]	253,934	
還元利回り⑥	4.9%	
DCF法による価格	5,090,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	4,030,000	
土地比率	79.1%	
建物比率	20.9%	

(注1) 事務所及び駐車場それぞれ100.0%の稼働率を想定しています。

(注2) 平成23年度の課税標準額に基づいて査定しています。

② 外観写真及び位置図



(3) アーバンネット市ヶ谷ビル

① 不動産鑑定評価書の概要

(単位：千円)

不動産鑑定業者	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,720,000	
価格時点	平成23年9月1日	
収益価格	1,720,000	
直接還元法による価格=⑤÷⑥	1,730,000	
運営 収 益	貸室賃料収入 a	111,902
	共益費収入 b	38,920
	共益費込み貸室賃料収入 [a+b] c	150,822
	水道光熱費収入 d	10,600
	駐車場収入 e	5,184
	その他収入 f	0
	①=c+d+e+f	166,606
	空室等損失(注1) g	0
	貸倒損失 h	0
	②=[①-g-h]	166,606
運 営 費 用	維持管理費 i	24,900
	水道光熱費 j	16,200
	修繕費 k	3,862
	PMフィー l	3,510
	テナント募集費用等 m	0
	公租公課(注2) n	15,377
	損害保険料 o	388
	その他費用 p	0
③=[i+j+k+l+m+n+o+p]	64,237	
運営純収益 ④=[②-③]	102,369	
一時金の運用益 q	2,255	
資本的支出 r	9,290	
純収益 ⑤=[④+q-r]	95,334	
還元利回り⑥	5.5%	
DCF法による価格	1,710,000	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	1,690,000	
土地比率	71.2%	
建物比率	28.8%	

(注1) 事務所、倉庫及び駐車場それぞれ100.0%の稼働率を想定しています。

(注2) 平成23年度の課税標準額に基づいて査定しています。

② 外観写真及び位置図



ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

(4) 神田中央通ビル

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		2,620,000
価格時点		平成23年9月1日
収益価格		2,620,000
直接還元法による価格=⑤÷⑥		2,630,000
運 営 収 入	貸室賃料収入	a 143,688
	共益費収入	b 32,599
	共益費込み貸室賃料収入 [a+b]	c 176,287
	水道光熱費収入	d 12,500
	駐車場収入	e 2,640
	その他収入	f 1,270
	①=c+d+e+f	192,697
	空室等損失(注1)	g 7,596
	貸倒損失	h 0
	②=[①-g-h]	185,101
運 営 費 用	維持管理費	i 9,213
	水道光熱費	j 9,000
	修繕費	k 3,977
	PMフィー	l 4,342
	テナント募集費用等	m 2,660
	公租公課(注2)	n 22,467
	損害保険料	o 485
	その他費用	p 95
③=[i+j+k+l+m+n+o+p]	52,239	
運 営 純 収 益 ④=[②-③]		132,862
一時金の運用益	q 2,515	
資本的支出	r 9,280	
純 収 益 ⑤=[④+q-r]		126,097
還元利回り⑥		4.8%
DCF法による価格		2,610,000
割引率		4.5%
最終還元利回り		5.0%
積 算 価 格		2,250,000
土地比率		87.8%
建物比率		12.2%

(注1) 事務所 4.0%の空室率を想定しています。

(注2) 平成 23 年度の固定資産税・都市計画税納税額に基づいて査定しています。

② 外観写真及び位置図



(5) NU 関内ビル

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		3,590,000
価格時点		平成23年9月1日
収益価格		3,590,000
運 営 収 益	直接還元法による価格=⑤÷⑥	3,630,000
	貸室賃料収入 a	244,902
	共益費収入 b	92,980
	共益費込み貸室賃料収入 [a+b] c	337,882
	水道光熱費収入 d	23,200
	駐車場収入 e	16,560
	その他収入 f	4,203
	①=c+d+e+f	381,845
	空室等損失(注1) g	17,405
	貸倒損失 h	0
	②=[①-g-h]	364,440
運 営 費 用	維持管理費 i	51,539
	水道光熱費 j	36,000
	修繕費 k	13,461
	PMフィー l	8,558
	テナント募集費用等 m	2,759
	公租公課(注2) n	29,308
	損害保険料 o	1,314
	その他費用 p	44
③=[i+j+k+l+m+n+o+p]	142,983	
運営純収益 ④=[②-③]		221,457
一時金の運用益 q	2,377	
資本的支出 r	31,408	
純収益 ⑤=[④+q-r]		192,426
還元利回り⑥		5.3%
DCF法による価格		3,550,000
割引率		5.0%
最終還元利回り		5.5%
積算価格		3,010,000
土地比率		60.8%
建物比率		39.2%

(注1) 事務所 4.5%、駐車場 5.0%及び倉庫 10.0%の空室率を想定しています。

(注2) 平成23年度の固定資産税・都市計画税納税額に基づいて査定しています。

② 外観写真及び位置図



(6) 上野トーセイビル

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	6,030,000	
価格時点	平成23年9月1日	
収益価格	6,030,000	
運 営 収 益	直接還元法による価格=⑤÷⑥	6,130,000
	貸室賃料収入 a	329,996
	共益費収入 b	36,860
	共益費込み貸室賃料収入 [a+b] c	366,856
	水道光熱費収入 d	42,000
	駐車場収入 e	6,750
	その他収入 f	540
	①=c+d+e+f	416,146
	空室等損失(注1) g	20,800
	貸倒損失 h	0
②=[①-g-h]	395,346	
運 営 費 用	維持管理費 i	26,029
	水道光熱費 j	20,500
	修繕費 k	1,989
	PMフィー l	8,891
	テナント募集費用等 m	4,797
	公租公課(注2) n	27,810
	損害保険料 o	451
	その他費用 p	6
③=[i+j+k+l+m+n+o+p]	90,473	
運 営 純 収 益 ④=[②-③]	304,873	
一時金の運用益 q	6,117	
資本的支出 r	4,641	
純 収 益 ⑤=[④+q-r]	306,349	
還元利回り⑥	5.0%	
DCF法による価格	5,920,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.2%	
積算価格	4,680,000	
土地比率	66.2%	
建物比率	33.8%	

(注1) 事務所 5.0%、駐車場 5.0%及び駐輪場 70.0%の空室率を想定しています。

(注2) 平成 23 年度の固定資産税・都市計画税納税額に基づいて査定しています。

② 外観写真及び位置図



(7) クエストコート原宿

① 不動産鑑定評価書の概要

(単位：千円)

不動産鑑定業者	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	4,550,000	
価格時点	平成23年9月1日	
収益価格	4,550,000	
直接還元法による価格=⑤÷⑥	4,600,000	
運 営 収 入	貸室賃料収入 a	292,234
	共益費収入 b	12,506
	共益費込み貸室賃料収入 [a+b] c	304,740
	水道光熱費収入 d	3,300
	駐車場収入 e	18,950
	その他収入 f	2,050
	①=c+d+e+f	329,040
	空室等損失(注1) g	21,640
	貸倒損失 h	0
	②=[①-g-h]	307,400
運 営 費 用	維持管理費 i	26,100
	水道光熱費 j	8,300
	修繕費 k	3,444
	PMフィー l	9,062
	テナント募集費用等 m	3,887
	公租公課(注2) n	13,686
	損害保険料 o	540
	その他費用 p	0
③=[i+j+k+l+m+n+o+p]	65,019	
運営純収益 ④=[②-③]	242,381	
一時金の運用益 q	2,610	
	資本的支出 r	5,840
純収益 ⑤=[④+q-r]	239,151	
還元利回り⑥	5.2%	
DCF法による価格	4,500,000	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	4,450,000	
土地比率	76.2%	
建物比率	23.8%	

(注1) 住宅 96.0%、事務所 96.0%及び駐車場 50.0%の稼働率を想定しています。

(注2) 平成 23 年度の課税標準額に基づいて査定しています。

② 外観写真及び位置図



【参考資料2】 本物件取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件名称 (注1)	取得日	取得価格 (円) (注2)	投資比率 (注3)
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	3.2%
		ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	3.6%
		フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	0.9%
		KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	2.7%
		高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	2.6%
		六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	4.0%
		櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	0.9%
		YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	2.6%
		岩本町ビル	H22.5.17	6,700,000,000	3.4%
		アーバンネット三田ビル	H23.11.18 (予定)	10,300,000,000	5.2%
		アーバンネット麻布ビル	H23.11.18 (予定)	5,000,000,000	2.5%
		アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18 (予定)	1,650,000,000	0.8%
		神田中央通ビル	H23.11.18 (予定)	2,450,000,000	1.2%
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	0.7%
		プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	2.2%
		上野THビル	H20.3.27	4,380,000,000	2.2%
		五反田NTビル	H20.3.27	4,100,000,000	2.1%
		上野トーセイビル	H23.11.18 (予定)	5,900,000,000	3.0%
	周辺 都市部	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	1.8%
		かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	3.3%
NU関内ビル		H23.11.18 (予定)	3,300,000,000	1.7%	
オフィス小計				99,995,000,000	50.9%
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	2.6%
		パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	1.3%
		サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	0.6%
		キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	0.7%
		キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	0.5%
		ビューロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	0.9%
		ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	2.6%
		六本木グリーンシテラス	H15.11.18	4,678,000,000	2.4%
		プレミアステージ芝公園II	H15.11.18	2,181,000,000	1.1%
		ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.5%
		プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	0.8%
		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	1.2%
		プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	0.9%
		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	1.0%
		プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	0.8%
		MEW	H18.7.31	1,556,000,000	0.8%
		芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590,000,000	3.9%

ご注意:この文書は、本投資法人による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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

用途	地域区分	物件名称 (注1)	取得日	取得価格 (円) (注2)	投資比率 (注3)
レジデンス	都心5区	ストーリー赤坂	H20.5.22	3,930,000,000	2.0%
		ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500,000,000	3.3%
		芝浦アイランド ブルームタワー	H22.12.9	5,500,000,000	2.8%
		クエストコート原宿	H23.11.18 (予定)	4,500,000,000	2.3%
	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	0.8%
		プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	0.8%
		アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	0.9%
		プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	0.9%
		プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	0.7%
		プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640,000,000	1.3%
	プレミアステージ両国	H20.6.30	1,496,000,000	0.8%	
レジデンス小計				82,249,826,629	41.8%
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	7.3%
	その他小計				14,300,000,000
ポートフォリオ合計				196,544,826,629	100.0%

(注1) 「プレミアステージ日本橋茅場町」は本日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成24年2月1日に引渡し予定であるため本表から除外しています。

なお、上記資産の譲渡の詳細等については、平成23年10月26日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご覧ください。

(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。