

平成 25 年 10 月 18 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 木村一浩
業務運営本部長 (TEL:03-5772-8551)

資産の取得に関するお知らせ 〈グランパーク、アーバンコート市ヶ谷〉

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、取得価格及び取得先

物件の名称	取得資産	取得価格 (注1)	取得先 (注2)
グランパーク	不動産を信託する信託の受益権の 100 分の 15 の割合の準共有持分	11,490 百万円	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
アーバンコート市ヶ谷	不動産を信託する信託の受益権	1,385 百万円	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
合計		12,875 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

物件の名称	契約締結日及び取得日
グランパーク	平成 25 年 10 月 18 日 : 譲渡契約(注1)締結 平成 25 年 11 月 8 日(予定)(注2) : 上記譲渡契約に基づく譲渡実行
アーバンコート市ヶ谷	平成 25 年 10 月 18 日 : 譲渡契約(注1)締結 平成 25 年 11 月 8 日(予定)(注2) : 上記譲渡契約に基づく譲渡実行

(注1) 以下、これらの譲渡契約を総称し、「譲渡契約」といいます。

(注2) 取得予定資産に係る取得予定日は、発行価格等決定日の変動により以下のとおりとなります。但し、本投資法人及び取得先の間で合意の上、変更されることがあります。

発行価格等決定日が平成 25 年 10 月 30 日(水)の場合、取得予定日は「平成 25 年 11 月 8 日(金)」

発行価格等決定日が平成 25 年 10 月 31 日(木)の場合、取得予定日は「平成 25 年 11 月 11 日(月)」

発行価格等決定日が平成 25 年 11 月 1 日(金)の場合、取得予定日は「平成 25 年 11 月 12 日(火)」

発行価格等決定日が平成 25 年 11 月 5 日(火)の場合、取得予定日は「平成 25 年 11 月 13 日(水)」

(3) 決済方法

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。

譲渡契約締結時 : 一百万円

譲渡実行時 : 12,875 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。

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(作成された場合)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。

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) グランパークについて
都心5区(注)における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) アーバンコート市ヶ谷について
都心5区(注)における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。
(注) 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

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

① 受託者名及び契約期間

物件の名称	受託者名	契約期間
グランパーク	三井住友信託銀行株式会社(注)	平成25年11月18日から平成36年3月31日
アーバンコート市ヶ谷	三井住友信託銀行株式会社(注)	平成25年11月18日から平成36年3月31日

(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 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 グランパーク

物件の名称	グランパーク	
所在地(注1)	土地	東京都港区芝浦三丁目19番3、22番1
	建物	東京都港区芝浦三丁目21番地1、19番地3、22番地1、22番地9 〈住居表示〉東京都港区芝浦三丁目4番1号、4番2号
物件の特色	<p>本物件は、地下を一体としたオフィス棟、住宅棟及び商業棟から構成される大規模な複合施設です。</p> <p>中心建物であるグランパークタワー(オフィス棟)は、地上34階(高さ約150m)で、基準階賃貸面積が1,745㎡～2,059㎡(528～623坪)、基準階天井高が2,700mmの規模・設備水準にあることや、敷地のオープンスペースの広さから、周辺地域におけるランドマーク性を有しています。</p> <p>グランパークハイツ(住宅棟)は、地上28階の総戸数172戸の共同住宅であり、建物はオフィス棟と同様のグレードを有し、管理体制は、24時間の常駐警備です。</p> <p>グランパークプラザ(商業棟)は、地上5階の貸ホール・貸会議室を中心に店舗等が入居するスペースです。グランパークは、敷地内の約60%がさまざまな樹木が植栽された緑豊かなオープンスペースとなっており、平成25年2月には、東京都より「優良特定地球温暖化対策事業所」に認定され、環境に配慮したビルとして評価されました。また、地域冷暖房システムを導入しており、省エネルギーにも配慮した物件です。</p>	
交通	JR山手線「田町」駅から徒歩約5分 都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅から徒歩約7分	
面積(注1)	〈土地〉16,449.37㎡ 〈建物(延床面積)〉160,042.88㎡	
権利の形態	<p>〈土地〉12,320.89㎡につき所有権 4,128.48㎡につき10,000分の4,617の割合の共有持分</p> <p>〈建物〉1,000,000分の864,915の割合の共有持分</p> <p>上記土地の所有権及び共有持分並びに建物の共有持分を信託財産とする信託受益権の100分の15の割合の準共有持分を取得対象とします(一棟の建物全体に係る準共有持分は12.973725%です。)</p>	
建物の用途(注1)	事務所・駐車場・共同住宅・店舗	
建物の構造(注1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下4階付34階建	
建築時期(注1)	平成8年8月	
前所有者	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	

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(作成された場合)をご覧ください。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	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、日通商事株式会社、大洋日産自動車販売株式会社				
施工会社	鹿島建設株式会社				
建物設計会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、株式会社日総建、鹿島建設株式会社				
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、株式会社日総建、鹿島建設一級建築士事務所				
建築確認機関	東京都建築主事				
取得価額	11,490 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	11,600 百万円 (信託財産となる土地の所有権及び共有持分並びに建物の共有持分の15%に相当する割合の金額です。)				
価格時点	平成 25 年9月1日				
直接還元法に基づいた還元利回り	4.4%				
DCF 法に基づいた割引率	4.1%				
DCF 法に基づいた最終還元利回り	4.6%				
PM 会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社				
担保の状況	なし				
テナントの内容(注2)					
テナントの総数	182				
月額賃料(共益費込)	- (注3)				
敷金・保証金	- (注3)				
総賃貸可能面積	10,602.05 m ²				
総賃貸面積	8,650.07 m ²				
稼働率の推移(注4)					
	平成 21 年7月	平成 22 年7月	平成 23 年7月	平成 24 年7月	平成 25 年7月
	-	-	-	-	81.6%
建物状況評価報告書					
地震 PML(注5)	12.0%				
評価報告書作成会社	株式会社ERIソリューション				
修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用		
	-	-	490,980 千円(今後 12 年間の平均年間修繕費)		
その他特筆すべき事項	<p>① 信託受託者を賃貸人とし、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。)を賃借人とする賃貸借契約(マスターリース契約)を締結しています。同社は 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。</p> <p>② 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しています。</p> <p>③ 物件の権利形態等 建物:本物件は、共有建物です。本投資法人は、建物の 1,000,000 分の 864,915 の割合の共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分(準共有持分割合 100 分の 15)を保有します。 土地:本物件の土地に係る権利形態は、一般的な共有形態に見られる敷地権の共有ではなく、2筆に分筆された土地を共有者が分有する形態となっています。このうち、本投資法人は、12,320.89 m²につき所有権、4,128.48 m²につき 10,000 分の 4,617 の割合の共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分(準共有持分割合 100 分の 15)を保有します。なお、信託受託者は、他の共有者の共有地について敷地利用権の設定を受けていますが、かかる敷地利用権の登記はなされていません。</p> <p>④ 他の共有者との取り決め 所有権及び共有持分の譲渡に関しては、他の共有者(以下本項において「共有者」といいます。)が優先交渉権を有します。また、他の共有者が取得を希望しない場合には、他の共有者の書面による承諾を得たうえで第三者に譲渡できます。</p>				

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(作成された場合)をご覧ください。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。

	⑤ 信託受益権の他の準共有者との取り決め 信託契約に関連する指図等を行うときは、受益権の準共有者間で予め合意の上で行うものとされていますが、準共有者間での協議が調わない場合には、準共有持分割合に基づく議決権の過半数をもって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、他の準共有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、処分等をするには、他の準共有者の同意を得るものとされています。
--	---

② アーバンコート市ヶ谷

物件の名称	アーバンコート市ヶ谷				
所在地(注1)	土地	東京都新宿区払方町 25 番1			
	建物	東京都新宿区払方町 25 番地5、25 番地1 〈住居表示〉東京都新宿区払方町 25 番1号			
物件の特色	都心の文教エリアとして栄えてきた閑静な住宅街にあり、ファミリー層の需要が期待されます。規模は地上5階建ての中層共同住宅で、居室は1LDK+Sが1戸、2LDKが36戸、3LDKが1戸の計38戸です。築後約21年経過していますが、設備等の更新が行われていることにより、築年数以上にニーズを満たす水準です。				
交通	都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅徒歩約8分 東京メトロ有楽町線・南北線「市ヶ谷」駅徒歩約8分 ほか				
面積(注1)	〈土地〉 2,277.68 m ² 〈建物(延床面積)〉 3,662.97 m 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5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5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(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	新宿区建築主事			
取得価格	1,385 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	1,400 百万円			
	価格時点	平成 25 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	4.9%			
	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				
担保の状況	なし				
テナントの内容(注2)					
	テナントの総数	30			
	月額賃料(共益費込)	7百万円			
	敷金・保証金	18 百万円			
	総賃貸可能面積	3,609.91 m ²			
	総賃貸面積	2,861.27 m ²			
稼働率の推移(注4)	平成 21 年7月	平成 22 年7月	平成 23 年7月	平成 24 年7月	平成 25 年7月
	77.0%	60.1%	74.2%	65.5%	79.3%
建物状況評価報告書					
	地震 PML(注5)	12.0%			
	評価報告書作成会社	株式会社ERIソリューション			

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(作成された場合)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。

修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用
	—	—	9,380 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)
その他特筆すべき事項	<p>① 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。</p> <p>② 本物件は、信託受託者を賃借人としエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結する予定です。</p>		

- (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ものを記載しています。
- (注2) 「テナントの内容」は、平成 25 年 7 月 31 日現在における数値を記載しています。
 なお、「テナントの総数」は、信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターレシーとの間で転貸借契約を締結しているエンドテナント(賃借人)の総数を記載しています。また、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、グランパーク全体のそれぞれの実際の数値に、本投資法人が取得する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分比率(86.4915%)及び当該信託受益権に係る準共有持分比率(15%)をそれぞれ掛け合わせた比率(12.973725%)に係る数値を記載しています。
- (注3) 取得先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。なお、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5) 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. 取得先の概要

(平成 25 年 3 月 31 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
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 4.4%(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。

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席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

5. 物件取得者等の状況

本物件の前取得者は、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) グランパーク

信託受益者 前所有者・	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	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 (持分1,000,000分の749,052)	主に投資運用のため、追加取得 (持分1,000,000分の115,863)
	取得価格(その他費用を含む)	－(注)	－(注)
	取得時期	平成8年8月1日	平成17年4月14日
信託受益者 前々所有者・	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	なし	
	取引経緯・理由等	なし	
	取得価格(その他費用を含む)	なし	
	取得時期	なし	

(注) 前所有者・信託受益者等が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。

(2) アーバンコート市ヶ谷

信託受益者 前所有者・	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	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	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)	
	取得時期	平成21年3月30日	
信託受益者 前々所有者・	会社名	有限会社NU-1(注2)	
	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。	
	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1)	
	取得時期	平成18年3月30日	
信託受益者 前々々所有者・	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	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 (持分10,000分の6,636)	主に投資運用のため、追加取得 (持分10,000分の3,364)
	取得価格(その他費用を含む)	－(注1)	－(注1)
	取得時期	平成5年1月22日	平成11年12月14日
信託受益者 前々々々所有者・	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	なし	
	取引経緯・理由等	なし	
	取得価格(その他費用を含む)	なし	
	取得時期	なし	

(注1) 前所有者・信託受益者等が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) 有限会社 NU-1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。

6. 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 都市開発からの本物件の取得
- ② アーバンコート市ヶ谷に係る NTT 都市開発ビルサービスとのマスターリース契約の締結
- ③ アーバンコート市ヶ谷に係る NTT 都市開発ビルサービスへのプロパティ・マネジメント業務の委託

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席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

- (2) PRA の社内規定に定める利害関係人等との取引
三井住友信託銀行への不動産管理処分信託の委託

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

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

本日付けで公表の「平成 26 年4月期(第 23 期)の運用状況の見通しの修正及び平成 26 年 10 月期(第 24 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、物件写真及び位置図
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>

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(作成された場合)をご覧ください。また、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。

【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) グランパーク

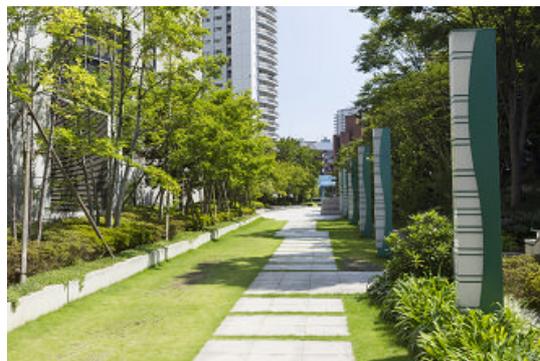
① 不動産鑑定評価書の概要

(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	11,600,000
価格時点	平成25年9月1日
収益価格	11,600,000
直接還元法による価格	11,700,000
純収益 (注)	3,433,415
取得予定持分に応じた純収益 (15/100)	515,012
還元利回り	4.4%
DCF法による価格	11,500,000
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.6%
積算価格	13,100,000
土地比率	78.9%
建物比率	21.1%

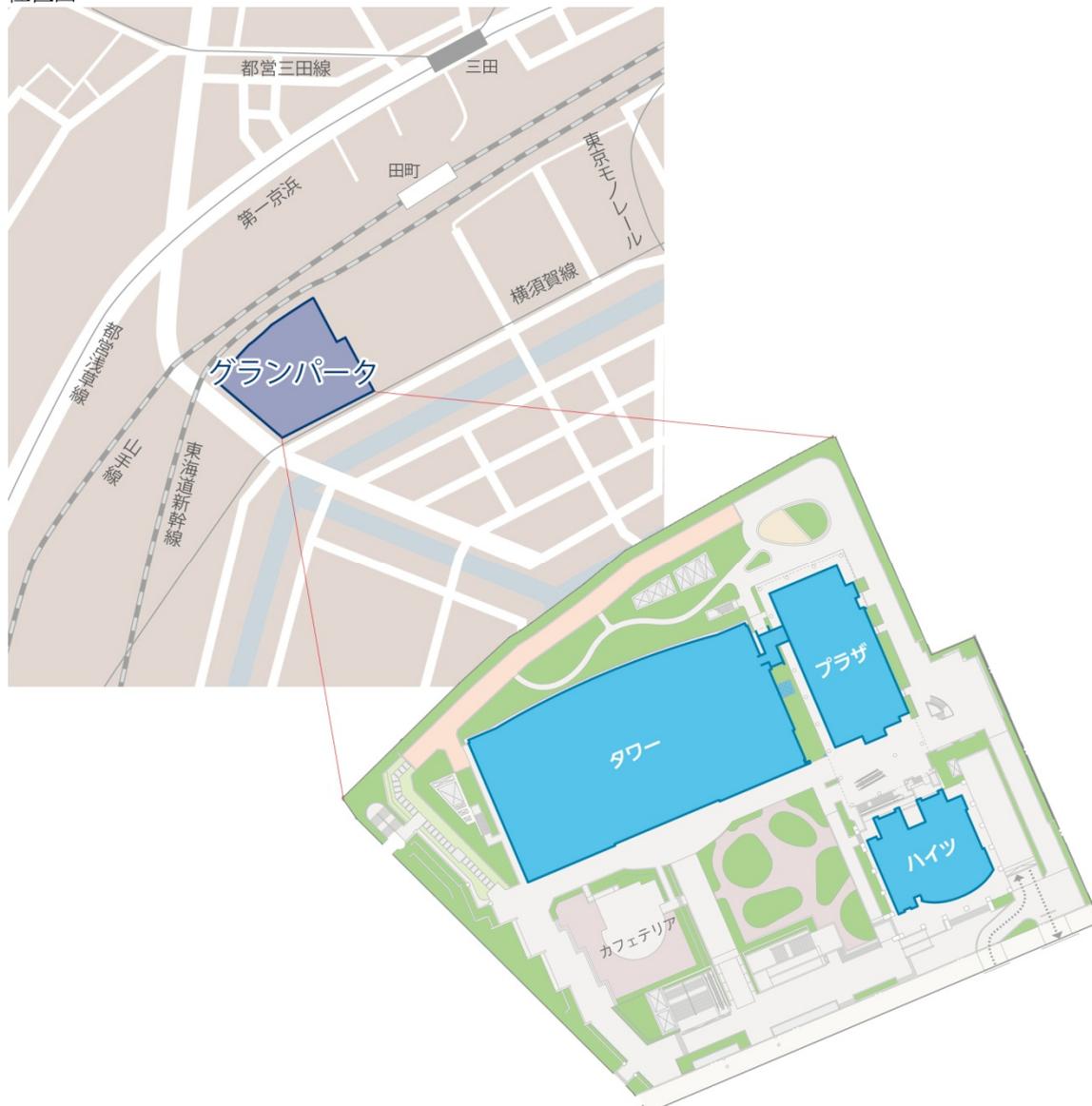
(注) 建物一棟全体の運用を前提とした場合の共有持分(1,000,000分の864,915)に係る数値です。

② 物件写真



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(作成された場合)をご覧ください。また、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。

③ 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(作成された場合)をご覧ください。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。

(2) アーバンコート市ヶ谷

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	1,400,000
価格時点	平成25年9月1日
収益価格	1,400,000
直接還元法による価格	1,420,000
純収益	73,697
還元利回り	5.2%
DCF法による価格	1,380,000
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.4%
積算価格	1,810,000
土地比率	75.1%
建物比率	24.9%

② 物件写真及び位置図



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(作成された場合)をご覧ください。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。

【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	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	3.2%	
		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	2.3%	
		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	2.3%	
		岩本町ビル	H22.5.17	6,700,000,000	3.1%	
		アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300,000,000	4.7%	
		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 (予定)	11,490,000,000	5.3%	
	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	2.0%	
		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%	
	オフィス小計				114,385,000,000	52.5%
	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	5,208,000,000	2.4%
			パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	1.2%
			サンバレス南麻布	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	0.8%	
ホームマツウッドビル			H15.11.18	5,090,000,000	2.3%	
六本木グリーンテラス			H15.11.18	4,678,000,000	2.1%	
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%	
プレミアプラン代々木公園			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%	
クエストコート原宿			H23.11.18	4,500,000,000	2.1%	
アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8 (予定)	1,385,000,000	0.6%			

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(作成された場合)をご覧ください。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	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	0.4%
		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	38.4%
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)(注3)	H22.12.8	14,300,000,000	6.6%
			H25.11.8 (予定)	5,640,000,000	2.6%
その他小計				19,940,000,000	9.1%
ポートフォリオ合計				217,959,826,629	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) 「ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券」の追加取得の詳細等につきましては、本日付「資産の取得に関するお知らせ<ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券>」をご覧ください。

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(作成された場合)をご覧ください。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。