

平成 22 年 11 月 11 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

松 澤 宏  
(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 ＜芝浦アイランド ブルームタワー＞

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) 物件の名称	芝浦アイランド ブルームタワー(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	5,500 百万円(但し、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。) 〈支払時期〉 不動産信託受益権譲渡契約締結時 ー円 譲渡実行時 5,500 百万円 また、上記売買代金の他、土地所有者に対する差入れ保証金返還請求権の譲渡代金として、287,166,080 円を譲渡実行時に支払います。
(4) 契約締結日及び取得日	〈契約締結日〉 平成 22 年 11 月 11 日 〈取得日〉 平成 22 年 12 月 9 日(予定)…上記不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行
(5) 取得先	有限会社芝浦キャナル開発(詳細は、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
(6) 取得資金	借入金による取得を予定しています。

#### 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) 理由	都心5区(注)におけるレジデンス(住宅)に投資することで、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため。
(2) 物件の特色	①芝浦アイランド地区の概要 本物件が所在する芝浦アイランド地区は、JR 京浜東北線及び山手線「田町」駅徒歩約9分の湾岸エリアに位置し、周辺を運河で囲まれた再開発地区です。芝浦アイランド地区では、良好な住宅市街地を形成するために、道路等の公共施設・公益施設の整備を東京都及び港区が、開発のマスタープラン策定と公園等の公共施設の整備を独立行政法人都市再生機構(以下「UR 都市機構」といいます。)が、集合住宅・生活利便施設等の関連施設の建設・供給を民間事業者が、それぞれ分担する「官・公・民」一体の街づくりが推進されています。開発進行に伴い民間プロジェクトによる高層の大型レジデンスが連続的に供給されてきましたが、「世代間交流(ジェネレーション・ミックス)」及び「持続可能(サステナブル)な街づくり」を基本コンセプトとして「芝浦アイランド全体」の競争力を高めていくための取り組みがなされてきており、過度な競合状態が生じないバランスの良い開発が展開されています。 ②芝浦アイランド ブルームタワー 本物件は、芝浦アイランド地区の北地区 A3 街区(開発面積約 1.4ha)に所在する一般賃貸住宅である「ブルームタワー」及び高齢者向け賃貸住宅を主体とする「ブルームホームズ」から構成される登記簿上 2 棟の物件を指します。 〈ブルームタワー〉 地上 48 階建の超高層高級レジデンスで専有部の住戸(全 964 戸)にはメゾネットタイプ等 117 タイプものバリエーションが揃っています。また共用部も充実しており、31 階に設けられているリゾート感漂うパティオ(天井高が約 26m の建物内広場)、レインボーブリッジへの眺望が目の前に開けるラウンジのほか、2 階～3 階にもライブラリー、音楽スタジオ、

	<p>パーティールーム、茶室等が設けられており、各所にゆとり溢れるスペースが配されています。また、1階と2階の一部には、フィットネスジムがテナントとして入居しています。</p> <p>〈ブルームホームズ〉</p> <p>(i)介護付き有料老人ホーム(84室)及び高齢者向け賃貸住宅(74戸)として使用されている部分と、(ii)クリニックモール(5区画)として使用されている部分に分かれています。なお、1棟全体が30年定期建物賃貸借契約でオリックス不動産株式会社に一括賃貸されています。</p>
--	--

(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

物件の名称	芝浦アイランド ブルームタワー		
前所有者	有限会社芝浦キャナル開発		
受託者名	住友信託銀行株式会社		
契約期間	平成20年10月31日から平成30年10月30日		
(注1)所在地	土地	東京都港区芝浦四丁目31番17 他7筆	
	建物	<p>〈ブルームタワー〉</p> <p>東京都港区芝浦四丁目31番46 〈住居表示〉 東京都港区芝浦四丁目20番2号(住宅) 東京都港区芝浦四丁目20番3号(フィットネスジム)</p> <p>〈ブルームホームズ〉</p> <p>東京都港区芝浦四丁目31番17 〈住居表示〉 東京都港区芝浦四丁目20番4号</p>	
交通	JR京浜東北線・山手線「田町」駅徒歩約9分		
土地	面積(注1)	13,848.38 m <sup>2</sup>	
	権利の形態	一般定期借地権(土地所有者兼貸主はUR都市機構)及び地役権の準共有(準共有持分16%)	
建物	棟別	〈ブルームタワー〉	〈ブルームホームズ〉
	用途(注1)	共同住宅・フィットネスジム・駐車場・駐輪場	老人ホーム・診療所・共同住宅
	延床面積(注1)	90,085.18 m <sup>2</sup>	14,101.56 m <sup>2</sup>
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 48階建	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	総戸数	住宅964戸:(Studio:82戸、1DK:20戸、1LDK:452戸、2LDK:280戸、3LDK:117戸、4LDK:13戸) 店舗1区画	介護付き優良老人ホーム84室 高齢者向け賃貸住宅74戸 クリニック5区画
	権利の形態	所有権の共有(共有持分16%)	
前所有者	有限会社芝浦キャナル開発		
建築時期(注1)	平成20年9月		
関する設計等事項	棟別	〈ブルームタワー〉	〈ブルームホームズ〉
	建築主	有限会社芝浦キャナル開発	
	施工会社	清水建設株式会社	大和ハウス工業株式会社
	建物設計会社	清水建設株式会社一級建築士事務所	株式会社日建設計
	構造設計会社	清水建設株式会社一級建築士事務所	株式会社日建設計
	建築確認機関	東京都	財団法人日本建築センター
取得価額	5,500百万円(但し、取得諸費用、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。)		
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	鑑定評価額	5,740百万円	
	価格時点	平成22年9月1日	
	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	7.0%	
PM会社	〈ブルームタワー〉	〈ブルームホームズ〉	
	三井不動産住宅リース株式会社	オリックス不動産株式会社	
その他特筆すべき事項	<p>〈ブルームタワー〉は、信託受託者を賃貸人とし、三井不動産住宅リース株式会社、大和リビング株式会社及びアール・イー・アセット・マネジメント株式会社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。アール・イー・アセット・マネジメント株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「PRA」といいます。)の株主である株式会社ケン・コーポレーションの子会社であり、PRAの社内規程に定める利害関係人等に該当します。</p>		

テナントの内容 (注2)(注3)		〈ブルームタワー〉		〈ブルームホームズ〉	
	テナントの総数	住宅:920、店舗:1 (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。)		1 (オリックス不動産株式会社との間で固定賃料のマスターリース契約を締結していますので、オリックス不動産株式会社のみ記載しています。)	
	月額賃料(共益費込)	43 百万円			
	敷金・保証金	157 百万円			
	総賃貸可能面積	12,254.17 m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	11,836.47 m <sup>2</sup>			
稼働率	96.6%				
稼働率の推移(注4)		平成 20 年9月	平成 21 年9月	平成 22 年9月	
		38.3%	92.1%	96.6%	
建物状況評価報告書	委託調査会社	株式会社竹中工務店			
	地震PML	10.0% 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。			
	緊急修繕費用	－円			
	短期修繕費用	－円			
	長期修繕費用(注5)	18,676 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)」、「土地の面積」、「建物の用途」、「建物の延床面積」、「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) 「テナントの内容」は、平成 22 年9月 30 日現在における数値を記載しています。また、「月額賃料(共益費込)」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については、本物件の実際の数値に対する本投資法人の持分割合(16%)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。

(注4) 本物件全体に係る数値を記載しています。本投資法人が負担する金額は本投資法人の持分割合(16%)相当金額となります。

#### 4. 取得先の概要(平成 22 年7月7日現在)

社名	有限会社芝浦キャナル開発
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号 東京共同会計事務所内
代表者	取締役 荒川 真司
資本金	300 万円
出資者	有限責任中間法人芝浦キャナル開発ホールディングス
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の売買、保有及び管理 2. 不動産の売買、賃貸借及びその仲介並びに所有、管理 3. 建築工事に関する調査、企画、診断、測量、設計、監理及びマネジメント 4. 前各号に付帯する一切の事業
本投資法人又は、資産運用会社との関係	売主は 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 の主要な株主である株式会社ケン・コーポレーション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。

## 5. 物件取得者等の概要

物件の名称 (所在地)	芝浦アイランド ブルームタワー (東京都港区芝浦四丁目 31 番 46、東京都港区芝浦四丁目 31 番 17)	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名	有限会社芝浦キャナル開発	—
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。	—
取引経緯・理由等	賃貸住宅等の開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	(注)	—
取得時期	(注)	—

(注) 前所有者が新築した物件です。

## 6. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。

## 7. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

## 8. その他特記事項

### (1) 土地所有者との取り決めについて

本物件の土地(以下「本件敷地」といいます。)所有者兼貸主はUR都市機構であり、借地借家法第 22 条に定める定期借地契約に基づき借地権の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。

① 賃借権の目的	賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため
② 借地期間	2005年3月22日から2075年3月21日(70年間)
③ 支払賃料	月額27,419,000円(注) 但し、固定資産税の基準年度(通常は3年に一度)毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。
④ 差入れ保証金	1,794,788,000円(注) 但し、固定資産税の基準年度(通常は3年に一度)毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。
⑤ その他	(i) 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復して UR 都市機構に返還する義務を負います。 (ii) 定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間に UR 都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR 都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR 都市機構が定めるところによります。また、UR都市機構は、本件敷地を売却する際には、賃借人に優先的に購入の意思を確認するものとされています。 (iii) UR都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。 (iv) 賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は 15 億 4,000 万円(注)(消費者物価指数の変動に応じて調整される。)の違約金を支払う義務を負います。

(注) 本物件全体に係る数値であり、本投資法人が負担する金額は本投資法人の持分割合(16%)相当額となります。

### (2) 他の共有者との取り決めについて

- ① 本受益権の譲渡に際しては、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
- ② 本受益権について、適格機関投資家以外の者に対して質権を設定する際には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
- ③ 信託契約の終了、信託受託者の変更、本受益権を譲渡する場合の譲渡先その他の処分の手先に係る承認、信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図、及び定期借地契約に基づく本件敷地の授受に係る UR 都市機構に対する申出並びに当該譲受に係る UR 都市機構との土地譲渡契約の締結及び実行に関する信託受託者に対する指図に際しては、他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
- ④ 年間事業計画等に関する事項の内容の決定、大規模修繕又は設備等更新等の決定、PM 会社の委託方針の変更、PM 会社の変更若しくは解任、PM 会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新又は契約内容の変更の決定、その他本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。

- ⑤ PM 会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記④の手続きに従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記③及び④の手続きに従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー(現時点では三井不動産株式会社)に委託します。オペレーションマネージャーの変更は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。

(3) 本物件の減価償却について

本物件は、取得価格の全額が建物価格に相当するため、取得価格に対する減価償却費の割合は、土地・建物から構成される物件と比較して高くなります。

**9. 今後の見通し**

第17期(平成22年11月1日～平成23年4月30日)における本物件の取得による本投資法人の運用状況に与える影響については判明次第お知らせします。

以上

**【添付資料】**

- |       |                  |
|-------|------------------|
| 参考資料1 | 不動産鑑定評価書の概要      |
| 参考資料2 | 本物件取得後のポートフォリオ一覧 |
| 参考資料3 | 外観写真及び位置図        |

※ 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(注1)

単位:千円

不動産鑑定評価書の概要		
不動産鑑定業者		財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		5,740,000
価格時点		平成22年9月1日
収益価格 [①×⑬]		5,740,000
DCF法による収益価格(一棟の価格) [(⑦+⑫)]	①	35,900,000
割引率(注2)		5.0%
最終還元利回り(注3)		7.0%
運 営 収 益	貸室賃料収入 (a)	3,382,919
	住宅部分(スタンダード)	2,303,073
	住宅部分(スーパーリア等)	690,022
	店舗部分	8,520
	シニア棟部分	381,304
	共益費収入 (b)	360
	(共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)] (c)	3,383,279
	水道光熱費収入 (d)	0
	駐車場収入 (e)	186,507
	その他収入 (f)	185,434
	潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)] (②)	3,755,221
空室等損失(注4) (g)	239,448	
貸倒損失 (h)	0	
[②-(g)-(h)] (③)	3,515,772	
運 営 費 用	維持管理費 (i)	260,228
	水道光熱費 (j)	40,000
	修繕費 (k)	61,941
	プロパティマネジメントフィー (l)	117,978
	テナント募集費用等 (m)	126,728
	公租公課(注5) (n)	156,062
	損害保険料 (o)	9,205
	その他費用 (p)	404,928
[(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)] (④)	1,177,072	
運営純収益 [③-④] (⑤)	2,338,700	
	一時金の運用益 (q)	7,626
	資本的支出 (r)	83,062
	差入保証金の機会費用相当額 (s)	35,026
純収益 [⑤+(q)-(r)-(s)] (⑥)	2,228,238	
分析期間中の純収益の現在価値の合計額 (⑦)	17,266,245	
売却価格 [11年目の純収益÷最終還元利回り] (⑧)	31,232,900	
売却費用 [(⑧)×3.0%] (⑨)	936,987	
復帰価格 [(⑧)-(⑨)] (⑩)	30,295,913	
複利現価率(10年目) (⑪)	0.6139	
復帰価格現在価値 [(⑩)×⑪] (⑫)	18,598,661	
持分割合 (⑬)	16%	

(注1) 本物件の敷地利用権は土地所有者であるUR都市機構との一般定期借地権設定契約に基づく借地権であり、当該契約に基づき、将来借地権と底地の併合により、敷地利用権が完全所有権になる可能性があります。底地の取得が実行された場合には、地代の支払い義務が消滅することによりキャッシュフローが改善する可能性を内在していますが、底地の取得費用が発生する可能性、完全所有権化が不成立に終わる可能性、さらに完全所有権化が実現したとしても、将来における土地価格の不安定さ等も内在しています。将来におけるこれらの可能性を、直接還元法で採用する単年度の純収益を還元する利回りに反映させることは、鑑定評価手法の適用上の限界があるとの不動産鑑定業者の判断で、直接還元法は適用せず、DCF法を適用して収益価格を評価しています。

(注2) DCF法による分析期間中の純収益及び分析期間末に実現する復帰価格を現在価値に割り戻すための割引率は、一棟の建物及びその敷地に投資する場合における期待収益率であり、一般に、類似不動産の取引における投資利回りを参考に、一棟の建物及びその敷地の個別性等を総合的に勘案のうえ求められています。

(注3) DCF法による分析期間末の売却価格の査定において11年目の純収益を還元するための最終還元利回りは、類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての危険性、今後の経済成長率等の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定されています。

本件においては、借地契約の特約により、(注1)に記載した様々な可能性について分析期間中のキャッシュフローに織り込まれていない変動要因として考慮する必要があるため、これらの不確定要素も総合的に勘案して、最終還元利回りを査定しています。

また、本表における「運営収益」、「運営費用」、「一時金の運用益」、「資本的支出」及び「差入保証金の機会費用相当額」の各金額については本鑑定評価書の DCF 法による分析期間中の各金額の平均値を記載しています。

(注4) 住宅部分(スタンダード)6%、住宅部分(スーパーリア等)8%、店舗部分0%、シニア棟部分0%及び駐車場部分20%の空室率を想定しています。

(注5) 土地については借地であるため、「公租公課」はありません。また、建物及び償却資産については、平成 22 年度の実額をもとに査定しています。

【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) (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	3.8%	
		ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	4.2%	
		フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.0%	
		KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	3.2%	
		高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	3.1%	
		六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	4.7%	
		櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.1%	
	東京23区	YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	3.1%	
		岩本町ビル	H22.5.17	6,700,000,000	4.0%	
		IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	0.9%	
		プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	2.6%	
		上野THビル	H20.3.27	4,380,000,000	2.6%	
		五反田NTビル	H20.3.27	4,100,000,000	2.5%	
	周辺 都市部	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	2.1%	
かながわサイエンスパークR&D棟		H14.9.11	6,556,000,000	4.0%		
オフィス小計				71,395,000,000	43.0%	
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	3.1%	
		パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	1.6%	
		サンバレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	0.7%	
		キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	0.8%	
		キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	0.6%	
		ビュロー 紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	1.1%	
		ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	3.1%	
		六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	2.8%	
		プレミアステージ芝公園II	H15.11.18	2,181,000,000	1.3%	
		プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	1.5%	
		ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.6%	
		プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.0%	
		プレミアロッソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.0%	
		プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	1.4%	
		プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.0%	
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	0.9%	
		Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	1.2%	
		プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.0%	
		MEW	H18.7.31	1,556,000,000	0.9%	
		芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590,000,000	4.6%	
	ストーリー赤坂	H20.5.22	3,930,000,000	2.4%		
	ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500,000,000	3.9%		
			<b>芝浦アイランド ブルームタワー</b>	<b>H22.12.9 (予定)</b>	<b>5,500,000,000</b>	<b>3.3%</b>
	東京23区	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	0.6%	
		プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	0.6%	
		プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	0.9%	
		プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	0.9%	
		アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.1%	
		プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	1.1%	
		プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	0.8%	
プレミアステージ本所吾妻橋		H19.11.30	2,640,000,000	1.6%		
プレミアステージ両国	H20.6.30	1,496,000,000	0.9%			
レジデンス小計				80,179,826,629	48.3%	
その他	都心5区 (オフィス)	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 (予定)	14,300,000,000	8.6%	
		その他小計		14,300,000,000	8.6%	
合計				165,874,826,629	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) 「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)」をオフィスに含めた場合、投資比率はオフィスが 51.7%、レジデンスが 48.3%となります。

(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。

【参考資料3】 外観写真及び位置図  
(外観写真)



〈位置図〉



以上