

平成 20 年 3 月 24 日

各 位

 不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区西麻布一丁目2番7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 安 武 文 宏
 問合せ先 取締役
 業務運営本部長 鈴 木 文 夫
 兼 総務部長

(TEL:03-5772-8551)

資産の取得に関するお知らせ <上野 THビル、五反田 NTビル>

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、不動産信託受益権譲渡契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 上野 THビル

① 物件の名称	上野 THビル
② 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
③ 取得価額	4,380 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 一百万円 譲渡実行時 4,380 百万円(全額)
④ 取得日	平成 20 年 3 月 24 日 …不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 20 年 3 月 27 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
⑤ 取得先	パヴォ・インベストメント合同会社(後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
⑥ 取得資金	自己資金及び借入金による取得を予定しています。

(2) 五反田 NTビル

① 物件の名称	五反田 NTビル
② 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
③ 取得価額	4,100 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 一百万円 譲渡実行時 4,100 百万円(全額)
④ 取得日	平成 20 年 3 月 24 日 …不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 20 年 3 月 27 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
⑤ 取得先	パヴォ・インベストメント合同会社(後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
⑥ 取得資金	自己資金及び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) 上野 THビル

① 理由	東京 23 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 物件の特色	<p>①立地・交通利便性</p> <p>本物件は、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅及び都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅から徒歩約2分、東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約3分、並びにJR山手線・京浜東北線「御徒町」駅から徒歩約4分に位置し、「湯島」駅から「大手町」駅まで約5分であるほか、「御徒町」駅から「東京」駅まで約6分であるなど、交通利便性に優れます。</p> <p>②その他</p> <p>本物件は1階が店舗（現在のテナントは証券会社です。）、2～8階が事務所として利用されています。周辺は古くから中小規模の事務所ビルや店舗が高い密度で集積するエリアであり、1フロアの面積が 170 坪強（1階は除きます。）とやや広めの本物件は希少性を有します。</p> <p>また、本物件の敷地の一部は借地ですが、当該借地については、借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。</p>

(2) 五反田 NTビル

① 理由	東京 23 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 物件の特色	<p>①立地・交通利便性</p> <p>JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩約4分に位置し、「五反田」駅から「東京」駅まで約 18 分、また「渋谷」駅まで約7分と、アクセスも良好です。</p> <p>②その他</p> <p>本物件は築後約 20 年が経過していますが、個別空調方式であることや機械式警備装置により 24 時間入退出が可能であることなど、事務所ビルとしての標準的仕様を備えているほか、テナント入替時に順次 OA フロア化を実施する等、テナントニーズに即した対応が施されてきています。また、基準階面積 200 坪以上の 10 階建ビルで幹線道路である通称「山手通り」沿いに存することから、視認性も良好です。</p> <p>本物件は区分所有建物であり、1階が店舗（現在のテナントは書店です。）、2～9階が事務所、10 階が居宅、地下1階が車庫及び物置となっています。本投資法人が取得するのは1～9階及び地下1階の区分所有権並びにこれらの敷地の一部で、当該権利を持分 45%で共有します。敷地については、面積の約半分が借地ですが、当該借地については、本物件の所有を目的として賃貸借の期間を定めない賃貸借契約が締結されています。</p>

(注) 都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)を除いた東京都特別区を指します。

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 上野 THビル

物件の名称	上野 THビル
受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 16 年9月 10 日から平成 26 年9月 10 日(但し、当該日が営業日でない場合には、直前の営業日)まで
取得価額	4,380 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。)
取得日	平成 20 年3月 24 日 …不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 20 年3月 27 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

② 五反田 NTビル

物件の名称	五反田 NTビル
受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 16 年9月 10 日から平成 26 年9月 10 日(但し、当該日が営業日でない場合には、直前の営業日)まで
取得価額	4,100 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。)
取得日	平成 20 年3月 24 日 …不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 20 年3月 27 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

(2)信託財産である不動産の内容

①上野 THビル

物件の名称		上野 THビル				
所在地 (注1)	土地	自用地	東京都文京区湯島三丁目			
		借地(注2)	414 番、415 番、416 番1、416 番2、419 番、420 番3			
	建物	417 番				
交通		東京都文京区湯島三丁目 417 番地、414 番地、415 番地、416 番地1、416 番地2、419 番地、420 番地3 <住居表示> 東京都文京区湯島三丁目 39 番 10 号				
建物の用途(注1)		東京メトロ銀座線「上野広小路」駅から徒歩約2分 都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅から徒歩約2分 東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約3分 JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅から徒歩約4分				
建物の用途(注1)		事務所				
面積	土地(注1)	828.78 m ² (内、借地 401.35 m ² (注2))				
	建物(延床面積)(注1)	4,799.97 m ²				
建物の構造(注1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建				
権利の 形態	土地	所有権(427.43 m ²)、借地権(401.35 m ²)(注2)				
	建物	所有権				
前所有者		パヴォ・インベストメント合同会社				
建築時期(注1)		昭和 60 年 12 月				
関 設 計 す る 事 項	建築主	東信地所株式会社				
	施工会社	株式会社大林組				
	建物設計会社	株式会社大林組				
	構造計算会社	株式会社大林組東京本社一級建築士事務所				
	建築確認機関	文京区				
取得価額		4,380 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。)				
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	4,380 百万円				
	価格時点	平成 20 年3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	4.6%				
	DCF法に基づいた 最終還元利回り	5.1%				
PM会社		東西アセット・マネジメント株式会社 (本物件は信託受託者を賃貸人とし、東西アセット・マネジメント株式会社を賃貸人とする建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定です。)				
担保の状況		なし				
テ ナ ン ト の 内 容 (注3)	テナントの総数	5				
	月額賃料(共益費込)	22 百万円				
	敷金・保証金	283 百万円				
	総賃貸可能面積	4,395.65 m ²				
	総賃貸面積	4,395.65 m ²				
	稼働率(注4)	100%				
稼働率の推移(注4) (面積ベース)		平成 16 年1月	平成 17 年1月	平成 18 年1月	平成 19 年1月	平成 20 年1月
		- %	- %	- %	100%	100%

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	12.8%
		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
	短期修繕費用	330 千円
長期修繕費用	25,719 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	なし	

(注1)「所在地(住居表示は除きます)」、「土地の面積(借地部分の面積の数値は除きます。）」、「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) 登記簿上の面積 561.95 ㎡の内、401.35 ㎡について借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。

(注3)「テナントの内容」は、平成 20 年1月 31 日現在における数値を記載しています。

(注4)「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。平成 18 年1月以前の稼働率情報につきましては、入手できないため開示していません。なお、小数第二位を四捨五入しています。

②五反田 NTビル

物件の名称		五反田 NTビル
所在地 (注1)	土地	東京都品川区西五反田一丁目
		自用地 18 番1、18 番2、18 番3、18 番 11 借地 18 番4、18 番6、18 番7、18 番8、18 番9、18 番 10
	建物	東京都品川区西五反田一丁目 18 番地8、18 番地1、18 番地2、18 番地3、18 番地4、18 番地9、18 番地 10、18 番地 11 <住居表示> 東京都品川区西五反田一丁目 18 番9号
交通		JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩約4分
建物の用途(注1)		事務所、物置、車庫
面積	土地(注1)	1,183.34 ㎡(内、借地 595.27 ㎡(注2))
	建物(延床面積)(注1)	<一棟の建物> 8,664.09 ㎡ <専有部分の建物> 7,545.80 ㎡(本投資法人が取得する1階～9階及び地下1階の専有部分の面積の合計であり、10 階の専有部分は除きます。)
建物の構造(注1)		<一棟の建物> 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	所有権(588.07 ㎡)、借地権(595.27 ㎡)(注2)(注3)
	建物	区分所有権の共有(持分 45%)
前所有者		パヴォ・インベストメント合同会社
建築時期(注1)		昭和 62 年 11 月
設計等に 関する事項	建築主	個人、東信地所株式会社
	施工会社	株式会社大林組
	建物設計会社	株式会社木子・佐野建築設計事務所
	構造計算会社	株式会社木子・佐野建築設計事務所
建築確認機関		東京都
取得価額		4,100 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。)
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	4,110 百万円
	価格時点	平成 20 年3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法に基づいた最終還元利回り	5.0%
PM会社		アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
担保の状況		なし

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)	8百万円				
	敷金・保証金	85百万円				
	総賃貸可能面積	3,241.10 m ²				
	総賃貸面積	3,241.10 m ²				
	稼働率(注5)	100%				
稼働率の推移(注5) (面積ベース)		平成16年1月	平成17年1月	平成18年1月	平成19年1月	平成20年1月
		- %	- %	100%	100%	100%
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	14.3%				
		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	なし				
	短期修繕費用(注6)	2,260千円				
長期修繕費用(注6)	19,626千円(今後12年間の平均年間修繕費)					
その他特筆すべき事項		本投資法人、信託受託者、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(以下、資産運用会社といいます。)及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社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。アール・エー・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資産運用会社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、資産運用会社の社内規定に定める利害関係人等に該当します。				

(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) 当該借地については、本物件の所有を目的として賃貸借の期間を定めない賃貸借契約が締結されています。

(注3) 本物件の土地に係る権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、数筆に分筆された土地を、信託受託者を含む各専有部分の所有者が分有する形態となっています。

(注4) 「テナントの内容」は、平成20年1月31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、本投資法人の共有持分(45%)に係る数値を記載しています。なお、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

(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。平成17年1月以前の稼働率情報につきましては、入手できないため開示していません。なお、小数第二位を四捨五入しています。

(注6) 本投資法人が負担する金額を記載しています。

4. 取得先の概要

本件で取得する2物件の取得先の概要は、下表のとおりです。

商号	パヴォ・インベストメント合同会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号
代表者	パヴォ・ホールディング有限責任中間法人(職務執行者 松澤 和浩)
資本金	250万円(注)
出資者	パヴォ・ホールディング有限責任中間法人
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. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

(注) 平成20年2月19日現在における情報を記載しています。

5. 媒介の概要

商号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地	東京都港区芝三丁目 33 番1号
代表者	取締役社長 田辺 和夫
媒介手数料	254,400,000 円(取得価格の3%。但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は 資産運用会社との関係	資産運用会社の株主であり、資産運用会社の社内規定に定める利害関係人等に 該当します。

6. 決済方法

- (1) 上野 THビル
前記「1. 取得の概要 (1)③」をご覧ください。
- (2) 五反田 NTビル
前記「1. 取得の概要 (2)③」をご覧ください。

7. 取得の日程

- (1) 上野 THビル
前記「1. 取得の概要 (1)④」をご覧ください。
- (2) 五反田 NTビル
前記「1. 取得の概要 (2)④」をご覧ください。

8. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 20 年 10 月期(第 12 期)分配予想の修正に関するお知らせ」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 |
| 参考資料2 | 本物件取得後の不動産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

(1)上野 THビル

単位：千円

不動産鑑定評価書の概要		
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		4,380,000
価格時点		平成20年3月1日
収益価格		4,380,000
直接還元法による価格=⑤÷⑥		
運 営 収 益	貸室賃料収入 (a)	236,826
	共益費収入 (b)	62,882
	(共益費込み貸室賃料収入) [(a) + (b)] (c)	299,708
	水道光熱費収入 (d)	23,904
	駐車場収入 (e)	-
	その他収入 (f)	3,197
	①=(c) + (d) + (e) + (f)	326,809
	空室等損失 (注1) (g)	△ 6,201
	貸倒損失 (h)	0
	②=[①-(g)-(h)]	320,608
運 営 費 用	維持管理費 (i)	8,963
	水道光熱費 (j)	26,941
	修繕費 (k)	5,328
	プロパティマネジメントフィー (l)	8,102
	テナント募集費用等 (m)	3,753
	公租公課 (注2) (n)	15,563
	損害保険料 (o)	708
	その他費用 (p)	32,864
③=[(i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o) + (p)]	102,222	
運 営 純 収 益 ④=[②-③]		218,386
一時金の運用益 (q)	10,417	
資本的支出 (r)	12,432	
純 収 益 ⑤=[④+(q)-(r)]		216,371
還元利回り⑥		4.90%
DCF法による価格		
DCF法による価格		4,330,000
割引率		4.60%
最終還元利回り		5.10%
積算価格		4,140,000
土地比率 (注3)		88.20%
建物比率		11.80%

(注1) 各テナントの入替の可能性、恒常的な空室損失の可能性を勘案し、約2.0%と査定しています。

(注2) 平成19年度固定資産評価証明書等に基づき査定しています。

(注3) 土地比率88.20%の内、49.10%が自用地部分であり、39.10%は借地部分となっています。

(2)五反田 NTビル

単位：千円

不動産鑑定評価書の概要		
不動産鑑定業者		青山リアルティール・アドバイザーズ株式会社
鑑定評価額		4,110,000
価格時点		平成20年3月1日
収益価格		4,110,000
直接還元法による価格=⑤÷⑥		0
運 営 収 益	貸室賃料収入 (a)	199,858
	共益費収入 (b)	40,629
	(共益費込み貸室賃料収入) [(a) + (b)] (c)	240,487
	水道光熱費収入 (d)	13,180
	駐車場収入 (e)	5,331
	その他収入 (f)	1,580
	① = (c) + (d) + (e) + (f)	260,578
	空室等損失 (注1) (g)	△ 9,171
	貸倒損失 (h)	0
② = [① - (g) - (h)]		251,407
運 営 費 用	維持管理費 (i)	8,211
	水道光熱費 (j)	13,814
	修繕費 (k)	4,474
	プロパティマネジメントフィー (l)	5,969
	テナント募集費用等 (m)	2,512
	公租公課 (注2) (n)	14,316
	損害保険料 (o)	583
	その他費用 (p)	239
③ = [(i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o) + (p)]		50,118
運 営 純 収 益 ④ = [② - ③]		201,289
一時金の運用益 (q)		6,567
資本的支出 (r)		10,438
純 収 益 ⑤ = [④ + (q) - (r)]		197,418
還元利回り⑥		4.80%
DCF法による価格		4,100,000
割引率		4.50%
最終還元利回り		5.00%
積 算 価 格		2,580,000
土地比率		83.90%
建物比率		16.10%

(注1) 各テナントの入替えに伴う空室損失を査定し、中長期的にみて安定的な空室等損失を査定しています。

(注2) 土地及び建物については、平成19年度固定資産税都市計画税納税額に基づき査定しています。

【参考資料2】 本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件番号	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	A1	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341,000,000	4.6%	
		A2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	5.1%	
		A3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.3%	
		A4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	3.9%	
		A5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	3.7%	
		A6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	5.7%	
		A7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.3%	
		A8	YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	3.7%	
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.1%	
		B2	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	3.1%	
		B3	上野THビル	H20.3.27 (予定)	4,380,000,000	3.2%	
		B4	五反田NTビル	H20.3.27 (予定)	4,100,000,000	3.0%	
	周辺 都市部	C1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	2.6%	
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	4.8%	
オフィス小計					64,695,000,000	46.9%	
レジデンス	都心5区	D1	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	3.8%	
		D2	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	1.9%	
		D3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	0.8%	
		D4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.0%	
		D5	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	0.8%	
		D6	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	1.3%	
		D7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	3.7%	
		D8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	3.4%	
		D9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	1.6%	
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	1.8%	
		D11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.7%	
		D12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.1%	
		D13	プレミアロッソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.2%	
		D14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	1.7%	
		D15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.3%	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	1.1%	
		D17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	1.5%	
		D18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.1%	
		D19	MEW	H18.7.31	1,556,000,000	1.1%	
		D20	芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590,000,000	5.5%	
		D21	ストーリー赤坂	H20.5.30 (予定)	3,930,000,000	2.9%	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	H20.5.30 (予定)	6,500,000,000	4.7%	
	東京23区	E1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	0.8%	
		E2	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	0.7%	
		E3	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	1.1%	
		E4	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	1.1%	
		E5	アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.3%	
		E6	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	1.3%	
	E7	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	1.0%		
	E8	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640,000,000	1.9%		
	レジデンス小計					73,183,826,629	53.1%
	Total					137,878,826,629	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等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。

【参考資料3】 外観写真及び位置図
(1)上野 THビル



(2)五反田NTビル



以上