

平成 27 年 1 月 5 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  
 業務運営本部長 木村 一浩  
 (TEL : 03-5772-8551)

### 資産の取得及び貸借に関するお知らせ <アーバンネット池袋ビルほか、計 3 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、下記のとおり資産の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。なお、当該取得（以下「本取得」といいます。）については、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。）並びに PRA の社内規程である利害関係人等取引規程上、本投資法人の同意が必要とされているため、本投資法人の役員会における事前の承認を得ています。

#### 記

#### 1. 本取得の概要

##### (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）
アーバンネット池袋ビル	不動産を信託する信託の受益権	13,600 百万円	合同会社 NU-6
アーバンネット麴町ビル	不動産を信託する信託の受益権	3,600 百万円	合同会社 NU-6
アーバンネット大森ビル	不動産を信託する信託の受益権	4,800 百万円	合同会社 NU-6
合計		22,000 百万円	

（注 1）当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

（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

平成 27 年 1 月 5 日 : 譲渡契約締結

平成 27 年 1 月 22 日（予定）（注） : 上記譲渡契約に基づく譲渡実行

（注） 取得資産に係る取得日は、原則として平成 27 年 1 月 22 日と想定していますが、本日付けで公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行に係る払込期日の変動に応じて変更されることがあります。

##### (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 : 22,000 百万円

##### (4) 取得資金

本日付けで公表の「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及び借入金（注）による取得を予定しています。

（注） 一般募集による新投資口発行の手取金の額が取得資産の取得価格の合計額（22,000 百万円）を上回る場合には、当該手取金のみにより取得します。資金の借入れを行うことについての

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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し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。

決定をした場合は、決定次第お知らせします。

## 2. 取得及び貸借の理由

東京経済圏の優良立地のオフィスビルを取得することで、本投資法人の資産規模の拡大が図られると同時にポートフォリオの質の向上と安定化が実現できると考え、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、取得を行うものです。

また、取得資産のテナントに関しては、平成 26 年 7 月 30 日に提出した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合していると判断しています。

## 3. 取得資産の内容

### (1) アーバンネット池袋ビル

#### ① 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	アーバンネット池袋ビル
受託者名	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
契約期間	平成 22 年 3 月 12 日から平成 37 年 1 月 22 日まで
取得価格	前記「1. 取得の概要 (1)」をご参照ください。
契約締結日及び取得日	前記「1. 取得の概要 (2)」をご参照ください。

#### ② 信託財産である不動産の内容

物件の名称	アーバンネット池袋ビル	
所在地 (注 1)	土地	東京都豊島区東池袋三丁目 3277 番 86、3277 番 182、3277 番 204、3277 番 205
	建物	東京都豊島区東池袋三丁目 3277 番地 86、3277 番地 205、3277 番地 204、3277 番地 182 <住居表示>東京都豊島区東池袋三丁目 16 番 3 号
物件の 特色	立地特性	本物件は、池袋エリアでは希少な基準階約 330 坪の大規模オフィスビルであり、JR をはじめ複数の私鉄・地下鉄路線が乗り入れるターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約 9 分、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から徒歩約 7 分に位置しています。また、本物件は、サンシャイン 60 通りのビル集積エリアに立地し、同地区において高いランドマーク性を有する大規模複合施設「サンシャインシティ」に近接しています。
	交通	JR ほか「池袋」駅から徒歩約 9 分 東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から徒歩約 7 分
面積 (注 1)	<土地> 4,090.23 m <sup>2</sup> <建物 (延床面積)> 25,050.26 m <sup>2</sup>	
権利の形態	土地・建物ともに所有権 (注 2)	
建物の用途 (注 1)	事務所	
建物の構造 (注 1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 16 階建	
前所有者	合同会社 NU-6	
建築時期 (注 1)	昭和 63 年 9 月	
取得価格	13,600 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	14,400 百万円
	価格時点	平成 26 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	
担保の状況	なし	
テナントの内容 (注 3)		
	テナントの総数	4
	月額賃料	104 百万円 (共益費込)
	敷金・保証金	980 百万円
	総賃貸可能面積	17,036.34 m <sup>2</sup>

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

総賃貸面積	17,036.34 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移（注4）	平成22年 10月	平成23年 10月	平成24年 10月	平成25年 10月	平成26年 10月
	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
建物状況評価報告書					
地震PML（注5）	13.0%				
委託調査業者	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		
	—	—	83,750千円 （今後12年間の平均年間修繕費）		
その他特筆すべき事項	<p>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>				

（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情報をもとに記載しています。以下同じです。

（注2）本物件敷地の一部（3277番86及び3277番204）について地下鉄敷設（東京メトロ丸ノ内線）を目的とした地上権が設定され、登記がなされています。

（注3）「テナントの内容」は、平成26年10月31日現在における数値を記載しています。以下同じです。

（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。以下同じです。

（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。以下同じです。

## (2) アーバンネット麹町ビル

### ① 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	アーバンネット麹町ビル
受託者名	三菱UFJ信託銀行株式会社
契約期間	平成22年3月12日から平成37年1月22日まで
取得価格	前記「1. 取得の概要 (1)」をご参照ください。
契約締結日及び取得日	前記「1. 取得の概要 (2)」をご参照ください。

### ② 信託財産である不動産の内容

物件の名称	アーバンネット麹町ビル	
所在地	土地	東京都千代田区麹町一丁目6番2
	建物	東京都千代田区麹町一丁目6番地2 <住居表示>東京都千代田区麹町一丁目6番2号
物件の特色	立地特性	本物件が位置する千代田区麹町エリアは、皇居の西側に位置する歴史ある地区であることから、本社を置く企業も多く、根強いオフィス需要が見込まれます。本物件は、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約1分、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約5分と地下鉄2路線が利用可能であり、「新宿通り」沿いに位置しているなど、駅からの接近性及び視認性に優れた立地条件を有しています。
	交通	東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約1分

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

		東京メトロ有楽町線「麴町」駅から徒歩約5分				
面積	<土地> 839.00 m <sup>2</sup> <建物(延床面積)> 6,231.10 m <sup>2</sup>					
権利の形態	土地・建物ともに所有権					
建物の用途	事務所					
建物の構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建					
前所有者	合同会社 NU-6					
建築時期	昭和62年5月					
取得価格	3,600百万円					
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	3,730百万円				
	価格時点	平成26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					
担保の状況	なし					
テナントの内容						
	テナントの総数	8				
	月額賃料	25百万円(共益費込)				
	敷金・保証金	223百万円				
	総賃貸可能面積	4,262.82 m <sup>2</sup>				
	総賃貸面積	4,262.82 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	
	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
建物状況評価報告書						
	地震PML	10.0%				
	委託調査業者	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			
	—	—	24,620千円 (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、PRA及びNTT都市開発ビルサービスは、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。					

### (3) アーバンネット大森ビル

#### ① 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	アーバンネット大森ビル
受託者名	三菱UFJ信託銀行株式会社
契約期間	平成22年3月12日から平成37年1月22日まで
取得価格	前記「1. 取得の概要(1)」をご参照ください。
契約締結日及び取得日	前記「1. 取得の概要(2)」をご参照ください。

#### ② 信託財産である不動産の内容

物件の名称	アーバンネット大森ビル	
所在地	土地	東京都大田区大森北二丁目1番1、1番2
	建物	東京都大田区大森北二丁目1番地1、1番地2 <住居表示>東京都大田区大森北二丁目1番1号
物件の特色	立地特性	本物件は、基準階約274坪の大規模オフィスビルであり、JR京浜東北線「大森」駅から徒歩約6分、京浜急行本線「大森海岸」駅から徒歩約4分に所在します。また、本物件は、近接する複合開発施設「大森ベルポート」

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

		等のオフィスビルやイトーヨーカドー等の商業施設、共同住宅が混在するエリアに位置しています。当該エリアには、生命保険会社・損害保険会社や製薬会社の営業所需要のほか、メーカー等の製造企業の拠点があり、それらの関連企業の集積もみられます。				
	交通	JR 京浜東北線「大森」駅から徒歩約 6 分 京浜急行本線「大森海岸」駅から徒歩約 4 分				
面積		<土地> 2,126.47 m <sup>2</sup> <建物（延床面積）> 11,937.25 m <sup>2</sup>				
権利の形態		土地・建物ともに所有権				
建物の用途		事務所				
建物の構造		鉄骨造陸屋根 10 階建				
前所有者		合同会社 NU-6				
建築時期		平成 4 年 7 月				
取得価格		4,800 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	5,110 百万円				
	価格時点	平成 26 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				
担保の状況		なし				
テナントの内容						
	テナントの総数	4				
	月額賃料	39 百万円（共益費込）				
	敷金・保証金	247 百万円				
	総賃貸可能面積	8,524.54 m <sup>2</sup>				
	総賃貸面積	8,082.25 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移		平成 22 年 10 月	平成 23 年 10 月	平成 24 年 10 月	平成 25 年 10 月	平成 26 年 10 月
		95.7%	96.9%	78.3%	87.5%	94.8%
建物状況評価報告書						
	地震 PML	6.8%				
	委託調査業者	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		
		—	—	43,290 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		<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人、信託受託者、PRA 及び NTT 都市開発ビルサービスは、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。</li> <li>既存テナント 1 社からの増床の申入れを受け、平成 26 年 10 月 24 日付けで賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づいて平成 26 年 11 月 1 日に入居済みです（本テナント入居後は、総賃貸面積 8,524.54 m<sup>2</sup>、稼働率 100.0%になりますが、月額賃料は、当該既存テナントから開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。）。</li> </ul>				

#### 4. 取得先の概要

(平成 27 年 1 月 5 日現在)

名称	合同会社 NU-6
所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般財団法人 NU-6 ホールディング（職務執行者 小泉 秀樹）
資本金	100 万円

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

設立年月日	平成 22 年 1 月 29 日
目的	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附帯又は関連する一切の事業
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、PRA 及び当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人、PRA 及び当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人、PRA 及び当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	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、譲渡契約の締結に際し、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、信託受益権の譲渡価格を決定しています。

## 5. 物件取得者等の状況

物件の名称	アーバンネット池袋ビル	アーバンネット麹町ビル	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋三丁目 16 番 3 号	東京都千代田区麹町一丁目 6 番 2 号	
信託受益者・ 前所有者・	会社名	合同会社 NU-6	合同会社 NU-6
	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。	前記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
	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
	取得価格	－（注1）	－（注1）
	取得時期	平成22年3月	平成22年3月
信託受益者・ 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。	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。
	取引経緯・理由等	新築	新築
	取得価格	－（注2）	－（注2）
	取得時期	昭和63年9月	昭和62年5月

物件の名称	アーバンネット大森ビル		
所在地（住居表示）	東京都大田区大森北二丁目 1 番 1 号		
信託受益者・ 前所有者・	会社名	合同会社 NU-6	
	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	主に投資運用のための取得	
	取得価格	－（注1）	
	取得時期	平成22年3月	
信託受益者・ 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。	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。
	取引経緯・理由等	新築（注3） <土地> 2,126.47㎡のうち1,784.72㎡ <建物（延床面積）> 8,371.09㎡のうち6,897.71㎡及び 147.60㎡の持分10,000分の8,421	主に投資運用のための追加取得 <土地> 2,126.47 ㎡のうち 341.75 ㎡ <建物（延床面積）> 8,371.09 ㎡のうち 1,325.78 ㎡及び 147.60 ㎡の持分 10,000 分の 1,579
	取得価格	－（注2）	－（注1）
	取得時期	－（注3）	平成18年3月

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

前々々所有者・ 信託受益者	会社名	/	特別な利害関係にあるもの以外
	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		—
	取得時期		—

(注1) 前信託受益者等が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) 当該所有者が新築した物件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。

(注3) 建築主であるエヌ・ティ・ティ・エステート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7年3月15日付けで原所有者たる地位を包括的に承継しました。

## 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

NTT都市開発ビルサービスへ本取得3物件のプロパティ・マネジメント業務を委託。

### (2) PRAの社内規定に定める利害関係人等との取引

合同会社NU-6からの本取得3物件の取得。

## 7. 媒介の概要

該当ありません。

## 8. 決済方法等

前記「1. 取得の概要(3)」をご参照ください。

## 9. 本取得の日程

前記「1. 取得の概要(2)」をご参照ください。

## 10. 今後の見通し

平成27年4月期(第25期:平成26年11月1日~平成27年4月30日)及び平成27年10月期(第26期:平成27年5月1日~平成27年10月31日)の運用状況等の予想の修正については、本日付けで公表の「平成27年4月期(第25期)及び平成27年10月期(第26期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

## 11. 鑑定評価書の概要

### (1) アーバンネット池袋ビル

鑑定評価額	14,400百万円
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26年11月1日

査定項目	査定値 (千円)	概要等
収益価格	14,400,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格 [5]÷[6]	14,500,000	
(a)貸室賃料収入	778,217	
(b)共益費収入	278,213	
(c)共益費込貸室賃料収入[(a)+(b)]	1,056,430	中長期安定的と認められる適正賃料及び共益費水準に基づき査定
(d)水道光熱費収入	130,000	過年度実績額に基づき査定
(e)駐車場収入	24,732	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
(f)その他収入	9,000	貸室及び駐車場以外から発生する使用料収入を過年度実績額に基づき査定
[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	1,220,162	
(g)空室等損失	68,569	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

査定項目		査定値 (千円)	概要等
	(h)貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	1,151,593	
運営費用	(i)維持管理費	139,322	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
	(j)水道光熱費	154,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
	(k)修繕費	25,125	類似不動産の費用水準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のうえ査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	25,710	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
	(m)テナント募集費用等	6,171	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
	(n)公租公課	68,085	平成26年度課税標準額等に基づいて計上
	(o)損害保険料	1,556	保険料の見積額及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
	(p)その他費用	110	町会費等をその他費用として計上
	[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	420,079	
	[4]運営純収益 [(2)-[3]]	731,514	
	(q)一時金の運用益	14,752	運用利回りを2.0%として運用益を査定
	(r)資本的支出	62,740	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、築年数や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)]	683,526	
	[6]還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
	DCF法による価格	14,300,000	
	割引率	4.6%	
	最終還元利回り	5.0%	
	積算価格	10,800,000	
	土地比率	68.8%	
	建物比率	31.2%	
	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	

## (2) アーバンネット麹町ビル

鑑定評価額	3,730百万円
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26年11月1日

査定項目		査定値 (千円)	概要等
収益価格		3,730,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
運営収益	直接還元法による価格 [(5)÷[6]]	3,760,000	
	(a)貸室賃料収入	220,931	
	(b)共益費収入	65,369	
	(c)共益費込貸室賃料収入[(a)+(b)]	286,300	中長期安定的と認められる適正賃料及び共益費水準に基づき査定
	(d)水道光熱費収入	13,700	過年度実績額に基づき査定
	(e)駐車場収入	8,880	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
	(f)その他収入	500	貸室及び駐車場以外から発生する使用料収入を過年度実績額に基づき査定
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	309,380	
	(g)空室等損失	17,142	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
	(h)貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	292,238	

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

査定項目		査定値 (千円)	概要等
運営費用	(i)維持管理費	46,838	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
	(j)水道光熱費	16,400	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
	(k)修繕費	7,388	類似不動産の費用水準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のうえ査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	6,980	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
	(m)テナント募集費用等	1,715	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
	(n)公租公課	36,822	平成26年度課税標準額等に基づいて計上
	(o)損害保険料	390	保険料の見積額及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
	(p)その他費用	184	町会費をその他費用として計上
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]		116,717	
[4]運営純収益 [[2]-[3]]		175,521	
	(q)一時金の運用益	4,151	運用利回りを2.0%として運用益を査定
	(r)資本的支出	17,930	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、築年数や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)]		161,742	
[6]還元利回り		4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格		3,690,000	
	割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.5%	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、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率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
積算価格		3,840,000	
	土地比率	90.9%	
	建物比率	9.1%	
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	

### (3) アーバンネット大森ビル

鑑定評価額	5,110百万円
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26年11月1日

査定項目		査定値 (千円)	概要等
収益価格		5,110,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
運営収益	直接還元法による価格 [[5]÷[6]]	5,110,000	
	(a)貸室賃料収入	303,689	
	(b)共益費収入	148,532	
	(c)共益費込貸室賃料収入[(a)+(b)]	452,221	中長期安定的と認められる適正賃料及び共益費水準に基づき査定
	(d)水道光熱費収入	17,400	過年度実績額に基づき査定
	(e)駐車場収入	8,280	中長期安定的と認められる適正使用料水準に基づき査定
	(f)その他収入	1,500	貸室及び駐車場以外から発生する使用料収入を過年度実績額に基づき査定
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	479,401	
	(g)空室等損失	22,927	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
	(h)貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
[2]運営収益 [[1]-(g)-(h)]		456,474	

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

査定項目		査定値 (千円)	概要等
運営費用	(i)維持管理費	67,235	現行の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
	(j)水道光熱費	36,360	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
	(k)修繕費	12,989	類似不動産の費用水準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のうえ査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	10,998	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
	(m)テナント募集費用等	2,089	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
	(n)公租公課	37,710	平成26年度課税標準額等に基づいて計上
	(o)損害保険料	756	保険料の見積額及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
	(p)その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]		168,137	
[4]運営純収益 [[2]-[3]]		288,337	
	(q)一時金の運用益	4,057	運用利回りを2.0%として運用益を査定
	(r)資本的支出	31,530	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、築年数や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)]		260,864	
[6]還元利回り		5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格		5,110,000	
	割引率	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	5.3%	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、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率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
積算価格		4,620,000	
	土地比率	71.2%	
	建物比率	28.8%	
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	

以上

【添付資料】

参考資料1 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>

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

【参考資料1】 物件写真及び位置図

(1) アーバンネット池袋ビル



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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) アーバンネット麹町ビル



(3) アーバンネット大森ビル



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

【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	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	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341	2.7%	
		ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	3.0%	
		プレミアム道玄坂ビル	H14.9.10	1,727	0.7%	
		KN渋谷3	H14.9.11	5,348	2.3%	
		高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	2.2%	
		六番町ビル	H16.3.26	7,860	3.3%	
		櫻岳ビル	H17.6.1	1,796	0.8%	
		YS海岸ビル	H19.6.29	5,100	2.2%	
		アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300	4.4%	
		アーバンネット麻布ビル	H23.11.18	5,000	2.1%	
		アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18	1,650	0.7%	
		アーバンネット入船ビル	H25.5.10	2,900	1.2%	
		グランパーク	H25.11.8	11,490	4.9%	
		アーバンネット麹町ビル	H27.1.22 (予定)	3,600	1.5%	
	東京23区	プレミアム東陽町ビル	H19.5.18	4,310	1.8%	
		上野THビル	H20.3.27	4,380	1.9%	
		五反田NTビル	H20.3.27	4,100	1.7%	
		上野トーセイビル	H23.11.18	5,900	2.5%	
		アーバンネット池袋ビル	H27.1.22 (予定)	13,600	5.8%	
		アーバンネット大森ビル	H27.1.22 (予定)	4,800	2.0%	
	周辺都市部	プレミアム横浜西口ビル	H14.9.11	3,558	1.5%	
		かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556	2.8%	
		NU関内ビル	H23.11.18	3,300	1.4%	
	地方都市	トレードピア淀屋橋(底地)	H26.3.31	6,500	2.8%	
	オフィス小計				132,279	56.1%
	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	2.2%
パークアクシス明治神宮前			H14.9.11	2,604	1.1%	
サンパレス南麻布			H14.9.10	1,150	0.5%	
キャビンアリーナ赤坂			H15.4.4	1,330	0.6%	
キャビンアリーナ南青山			H15.9.1	1,070	0.5%	
ビュロー紀尾井町			H15.7.1	1,840	0.8%	
ホームウッドビル			H15.11.18	5,090	2.2%	
六本木グリーンテラス			H15.11.18	4,678	2.0%	
プレミアステージ芝公園II			H15.11.18	2,181	0.9%	
ラング・タワー京橋			H15.12.22	927	0.4%	
プレミアステージ三田慶大前			H16.11.30	1,580	0.7%	
プレミアロッソ			H17.1.14	1,662	0.7%	
プレミアブラン代々木公園			H17.7.15	2,330	1.0%	
プレミアステージ内神田			H17.9.20	1,723	0.7%	
プレミアステージ市ヶ谷河田町			H17.7.21	1,460	0.6%	
Walk赤坂			H17.6.1	2,043	0.9%	
プレミアステージ芝公園			H18.10.13	1,585	0.7%	
MEW			H18.7.31	1,556	0.7%	
芝浦アイランド エアタワー			H19.12.3	7,590	3.2%	
ストーリー赤坂			H20.5.22	3,930	1.7%	
ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500	2.8%			

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。

用途	地域区分	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	芝浦アイランド ブルームタワー	H22.12.9	5,500	2.3%
		クレストコート原宿	H23.11.18	4,500	1.9%
		アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8	1,385	0.6%
	東京23区	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072	0.5%
		プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975	0.4%
		プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560	0.7%
		プレミアノツツェ祐天寺	H18.3.28	1,525	0.6%
		プレミアステージ湯島	H18.9.1	1,803	0.8%
		プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830	0.8%
		プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310	0.6%
		プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640	1.1%
		プレミアステージ両国	H20.6.30	1,496	0.6%
レジデンス小計				83,634	35.5%
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	6.1%
			H25.11.8	5,640	2.4%
	その他小計				19,940
ポートフォリオ合計				235,853	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産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。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得及び貸借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。