

平成 28 年 12 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区港南一丁目 2 番 70 号
 プレミア投資法人
 代表者名 執行役員 星澤 秀郎
 (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 高橋 達哉
 (TEL : 03-6630-4611)

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

プレミア投資法人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 1 物件の資産の取得及び 1 物件の資産の譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

物件の名称	アーバンエース肥後橋ビル
取得資産の種類	不動産（土地及び区分所有建物）を信託財産とする信託の受益権（注 1）
取得価格（注 2）	4,600 百万円
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（注 3）
契約締結日	平成 28 年 12 月 16 日（取得契約締結）
取得予定日	平成 28 年 12 月 20 日（上記取得契約に基づく引渡実行）
決済方法等	取得契約締結時： - 百万円 引渡実行時： 4,600 百万円
取得資金の調達	本譲渡により受領する譲渡代金の一部をもって充当予定です。

（注 1）信託財産の詳細については、後記「3.取得資産の内容／(2)信託財産である不動産の内容」をご参照ください。

（注 2）「取得価格」は、本物件の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注 3）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は PRA の親法人等であり、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) 本譲渡の概要

物件の名称	トレードピア淀屋橋（底地）
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注 1）	6,700 百万円
帳簿価額	6,558 百万円（平成 28 年 10 月 31 日現在）
譲渡益（見込み）	138 百万円（注 2）
譲渡先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
契約締結日	平成 28 年 12 月 16 日（譲渡契約締結）
引渡予定日	平成 28 年 12 月 20 日（上記譲渡契約に基づく譲渡実行）
決済方法等	譲渡契約締結時： - 百万円 譲渡実行時： 6,700 百万円
譲渡代金の用途	アーバンエース肥後橋ビルの取得代金及び借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

（注 1）「譲渡価格」は、本物件の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「譲渡益(見込み)」は、譲渡価格の6,700百万円から、6,561百万円(上記物件の引渡予定日における想定帳簿価額に、本譲渡に係る諸費用を合算した金額)を差し引いて算出しています。

2. 本取引の理由

取得予定物件であるアーバンエース肥後橋ビルは、人口約270万人の日本を代表する都市である大阪市に立地するオフィスビルです。大阪市内における賃貸マーケットには回復の動きが出始めており、安定した収益の確保が期待できる点を評価し、本取得を決定しました。

一方、譲渡予定物件であるトレードピア淀屋橋は平成26年3月に取得した底地であり、中長期的な観点から不動産市況、将来における収益予想、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期及び譲渡価額等が妥当であると判断し、本譲渡を決定しました。

本取引により、本投資法人はポートフォリオの収益性向上及びメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との連携強化を図るものです。

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	アーバンエース肥後橋ビル
受託者名	三井住友信託銀行株式会社(注) (平成28年12月16日付けで不動産管理处分信託契約を締結予定)
契約期間	平成28年12月20日から平成38年12月31日まで(予定)

(注) 三井住友信託銀行株式会社はPRAの社内規程である「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) 信託財産である不動産の内容(注1)

物件の名称	アーバンエース肥後橋ビル	
所在地 (注1)	土地	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目11番9、37番1、34番4、35番1、36番1、37番3
	建物	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目11番地9、37番地1、37番地3 <住居表示>大阪府大阪市西区土佐堀一丁目4番14号
物件の特色	立地特性	本物件は、店舗付高層オフィスビルが建ち並ぶ「土佐堀通り」沿いに面して立地し、同地区においても、視認性に優れた物件です。また、本物件の最寄駅である大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅からは、「西梅田」駅まで約3分であるほか、「大阪」駅及び「梅田」駅等の主要中心部へのアクセスも良好です。
	交通	大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩約5分
面積(注1)	<土地> 1,663.13m ²	
	<一棟の建物> 14,192.79m ² <専有部分の建物> 11,561.80m ² (本投資法人が取得する1階~15階及び地下1階~2階に係る専有部分の面積の合計です。)	
権利の形態	土地	1,485.85m ² につき所有権 71.87m ² につき所有権の共有(持分割合1,925分の948) 105.41m ² につき敷地利用権
	建物	区分所有権
建物の用途(注1)	事務所	
建物の構造(注1)	<一棟の建物> 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建(注2)	
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9年5月	
取得価格	4,600百万円	
鑑定評価		
	鑑定評価機関	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
	鑑定評価額	4,810百万円
	価格時点	平成28年12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(予定)(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	36 百万円（共益費込）				
	敷金・保証金	235 百万円				
	総賃貸可能面積	8,393.12m ²				
	総賃貸面積	8,393.12m ²				
稼働率の推移（注 5）	平成 24 年 10 月	平成 25 年 10 月	平成 26 年 10 月	平成 27 年 10 月	平成 28 年 10 月	
	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	
建物状況評価報告書						
	PML 値（注 6）	6.3% <委託調査業者>株式会社竹中工務店				
修繕費用	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用			
	—	—	26,458 千円 （今後 12 年間の平均年間修繕費）			
		<委託調査業者>東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
その他特筆すべき事項	<物件の権利形態等>					
	<p>（建物） 本物件は、地下 2 階付 15 階建の区分所有建物であり、地下 2 階～15 階の事務所部分と地下 1 階～2 階の機械室等部分から構成されます。本投資法人は、地下 2 階～地上 15 階の事務所部分に係る専有部分についての信託受益権を単独で保有します。</p> <p>（土地） 本物件の土地に係る権利形態は、6 筆に分筆された土地を他の区分所有者と分有及び共有する形態となっています。このうち、本投資法人が取得している部分は他の区分所有者との共有を含めて 2 筆です。なお、信託受託者と他の区分所有者は、相互に相手方の所有地について敷地利用権を設定しています。</p> <p><他の共有者・区分所有者との取り決め> 本物件の敷地について各区分所有者が相互に相手方の所有する土地に対して敷地利用権を有すること、土地と建物を分離して処分できないこと及び本物件の区分所有権の譲渡に際しては他の区分所有者の同意を要し、他の区分所有者に優先して購入の機会を与えることを内容とする管理規約等を区分所有者間で取り交わしています。</p> <p><大口テナント> 本物件に入居中のテナントのうち、株式会社 NTT ファシリティーズの賃貸面積は 7,223.00m²であり、本投資法人のポートフォリオの総賃貸面積に占める割合は 2.7%となります。※ ※平成 28 年 10 月 31 日現在の総賃貸面積 262,481.80m²を基準として本取引に係る保有物件の入替を勘案して試算しています。</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、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

（注 2）登記事項証明書上の地下 1 階～2 階は現況で機械室等、地上 2 階及び 15 階は同じく管理室等であり、現況の貸室は地上 1 階及び 3 階～14 階の 13 フロア相当です。

（注 3）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は 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。

（注 4）「テナントの内容」は、前所有者提供の情報をもとに、平成 28 年 10 月 31 日現在における数値を記載しています。

（注 5）「稼働率の推移」については、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。

（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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件の名称	アーバンエース肥後橋ビル
鑑定評価額	4,810 百万円
鑑定評価機関の名称	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益還元法による収益価格	4,810,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による収益価格 [(5)÷(6)]	4,800,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	258,015	採用賃料に基づき、類似建物の賃貸水準を参考に、中長期的にみて安定的な貸室賃料収入・共益費収入を査定
	(b)共益費収入	106,635	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	364,650	
	(d)水道光熱費収入	33,200	採用賃料に基づき査定
	(e)駐車場・駐輪場収入	16,200	採用賃料に基づき、類似施設の使用料を参考として査定
	(f)その他収入	2,932	採用賃料に基づき査定
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	416,982	
	(g)空室等損失	26,301	採用賃料のほか、類似建物の空室率を参考として、中長期的にみて安定的な空室等損失を査定
	(h)貸倒損失	-	テナントの信用力等を勘案し、また、敷金により担保されるため計上しない
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	390,681	
運営費用	(i)維持管理費	57,075	採用賃料に基づき、類似建物の維持管理費を参考として査定
	(j)水道光熱費	40,673	採用賃料に基づき、類似建物の水道光熱費を参考として査定
	(k)修繕費	7,938	採用賃料および類似建物の修繕費を参考として査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	8,987	採用賃料に基づき、類似建物のプロパティ・マネジメントフィーを参考として査定
	(m)テナント募集費用等	2,058	採用賃料に基づき、類似建物の賃貸借に係る仲介・広告手数料等を参考とし、中長期的に見て安定的なテナント募集費用等を査定
	(n)公租公課	37,516	採用賃料に基づき査定
	(o)損害保険料	1,273	採用賃料に基づき査定
	(p)その他費用	2,500	採用賃料に基づき査定
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	158,020		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	232,661		
(q)一時金の運用益	1,692	預託敷金に資金運用上の性格を考慮した利回りを乗じて査定	
(r)資本的支出	18,522	採用賃料及び類似建物の修繕費を参考として査定	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	215,831		
[6]還元利回り	4.5%	投資リスクの低い利回りを基準とし、本物件の立地条件、建物条件に起因するスプレッドを考慮して査定	
DCF 法による収益価格	4,810,000		
割引率	4.5%		
最終還元利回り	4.8%		
積算価格	5,090,000		
土地比率	64.0%		
建物比率	36.0%		

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

4. 譲渡資産の内容

(1) 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	トレードピア淀屋橋(底地)
受託者名	三井住友信託銀行株式会社
契約期間	平成 26 年 3 月 31 日から平成 36 年 3 月 31 日まで

(2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	トレードピア淀屋橋（底地）				
所在地（注1）	大阪府大阪市中央区今橋二丁目1番1、1番2、3番2、5番、26番5、26番6 大阪府大阪市中央区北浜二丁目22番1、24番1、25番、26番2、26番3、56番3、56番6 <住居表示>大阪府大阪市中央区今橋二丁目5番8号				
面積（注1）	6,517.29m ²				
権利の形態	所有権				
取得日	平成26年3月31日				
譲渡価格	6,700百万円				
鑑定評価					
鑑定評価機関	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社				
鑑定評価額	6,700百万円				
価格時点	平成28年12月1日				
賃貸借の概要					
賃借人	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ※ ※当該土地上の建物に係る不動産信託契約の委託者兼受益者であり、賃貸借契約上の賃借人は受託者である三井住友信託銀行株式会社です。				
月額賃料	－（注2）				
敷金・保証金	－（注2）				
契約種類	普通借地権（賃借権）				
契約期間	平成26年3月31日から平成56年3月31日まで				
総賃貸面積	6,517.29m ²				
総賃貸可能面積	6,517.29m ²				
稼働率の推移（注3）	平成24年 10月	平成25年 10月	平成26年 10月	平成27年 10月	平成28年 10月
	－	－	100.0%	100.0%	100.0%

（注1）「所在地（住居表示は除きます。）」及び「面積」については、登記事項証明書上に表示されている情報をもとに記載しています。

（注2）賃借人等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3）稼働率は当該土地に係る賃貸可能面積及び賃貸面積に基づいた数値を記載しています。また、本投資法人による取得以降の数値のみを記載しています。

(3) 鑑定評価書の概要

物件の名称	トレードピア淀屋橋（底地）
鑑定評価額	6,700百万円
鑑定評価機関の名称	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
価格時点	平成28年12月1日

査定項目	査定値 (千円)	概要等
収益還元法による収益価格	6,700,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	6,740,000	
[6]還元利回り	3.9%	類似不動産に係る還元利回り、本物件の立地条件、契約条件等に起因するスプレッドを考慮して査定
DCF法による収益価格	6,650,000	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	3.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

5. 取得先及び譲渡先の概要

(平成 28 年 12 月 16 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 (平成 28 年 3 月 31 日現在)
純資産	174,143 百万円 (平成 28 年 3 月 31 日現在)
総資産	793,489 百万円 (平成 28 年 3 月 31 日現在)
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 3.3% (43,500 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。

6. 物件取得者等の状況

本取得物件であるアーバンエース肥後橋ビルの前取得者は、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。

	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
会社名	エヌ・ティ・ティ 都市開発株式会社	エヌ・ティ・ティ 関西建物株式会社	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	前記「5. 取得先及び譲渡 先の概要」をご参照くだ さい。	—	—
取引経緯・理由等	吸収合併 (注 1)	新築	—
取得価格 (その他費用を含む)	— (注 2)	— (注 2)	—
取得時期	平成 11 年 4 月 1 日	平成 9 年 5 月 1 日	—

(注 1) 建築主であるエヌ・ティ・ティ関西建物株式会社を消滅会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を存続会社とする吸収合併により、平成 11 年 4 月 1 日付けで原所有者たる地位を包括的に承継しました。

(注 2) 前々所有者が新築した物件を前所有者が吸収合併により取得したものであり、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。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 利害関係人等との取引

本取引に係る以下の利害関係人等との取引について、PRA の社内規程である「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 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社からのアーバンエース肥後橋ビルの取得
- ② エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社へのトレードピア淀屋橋 (底地) の譲渡
- ③ エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社への本取得物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

- (2) PRA の社内規程に定める利害関係人等との取引
アーバンエース肥後橋ビルに係る三井住友信託銀行株式会社への不動産管理処分信託の委託

9. 決済方法等

前記「1. 本取引の概要」をご参照ください。

10. 本取引の日程

前記「1. 本取引の概要」をご参照ください。

11. 今後の見通し

本取引による平成 29 年 4 月期（第 29 期：平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日）の収支予想及び分配金予想に対する影響は軽微なものであり、当該影響を反映した平成 29 年 4 月期及び平成 29 年 10 月期（第 30 期：平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 日）の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 28 年 10 月期 決算短信（REIT）」に記載の「運用状況の見通し」をご覧ください。

以上

【添付資料】

参考資料 1 本取得物件写真及び位置図

参考資料 2 本取引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】 本取得物件写真及び位置図

(1) 物件写真



(2) 位置図



【参考資料2】 本取引後のポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件番号	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	A01	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341	2.7%	
		A02	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	3.0%	
		A03	プレミアム道玄坂ビル	H14.9.10	1,727	0.7%	
		A04	KN渋谷3	H14.9.11	5,348	2.3%	
		A05	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	2.2%	
		A06	六番町ビル	H16.3.26	7,860	3.4%	
		A07	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796	0.8%	
		A08	プレミアム海岸ビル	H19.6.29	5,100	2.2%	
		A10	アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300	4.4%	
		A11	アーバンネット麻布ビル	H23.11.18	5,000	2.1%	
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18	1,650	0.7%	
		A14	アーバンネット入船ビル	H25.5.10	2,900	1.2%	
		A15	グランパーク	H25.11.8	11,490	4.9%	
		A16	アーバンネット麴町ビル	H27.1.22	3,600	1.5%	
		東京23区	B02	プレミアム東陽町ビル	H19.5.18	4,310	1.8%
			B03	上野THビル	H20.3.27	4,380	1.9%
	B04		五反田NTビル	H20.3.27	4,100	1.8%	
	B05		上野トーセイビル	H23.11.18	5,900	2.5%	
	B06		アーバンネット池袋ビル	H27.1.22	13,600	5.8%	
	B07		アーバンネット大森ビル	H27.1.22	4,800	2.1%	
	周辺都市部		C01	プレミアム横浜西口ビル	H14.9.11	3,558	1.5%
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556	2.8%	
		C04	NU関内ビル	H23.11.18	3,300	1.4%	
	地方都市	G02	NTTクレド岡山ビル	H27.5.15	3,600	1.5%	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	H28.2.19	1,628	0.7%	
G04		アーバンネット静岡ビル	H28.2.19	1,119	0.5%		
G05		アーバンエース肥後橋ビル	H28.12.20 (予定)	4,600	2.0%		
オフィス小計					136,726	58.4%	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208	2.2%	
		D02	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604	1.1%	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330	0.6%	
		D05	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070	0.5%	
		D06	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840	0.8%	
		D08	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678	2.0%	
		D09	プレミアステージ芝公園II	H15.11.18	2,181	0.9%	
		D11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927	0.4%	
		D12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580	0.7%	
		D13	プレミアロッソ	H17.1.14	1,662	0.7%	
		D14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330	1.0%	
		D15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723	0.7%	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460	0.6%	
		D17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043	0.9%	
		D18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585	0.7%	
		D19	MEW	H18.7.31	1,556	0.7%	
		D20	芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590	3.2%	
		D21	ストーリー赤坂	H20.5.22	3,930	1.7%	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500	2.8%	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	H22.12.9	5,500	2.3%	
		D24	クエストコート原宿	H23.11.18	4,500	1.9%	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8	1,385	0.6%	

用途	地域区分	物件番号	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	東京23区	E01	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072	0.5%
		E02	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975	0.4%
		E03	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560	0.7%
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525	0.7%
		E05	プレミアステージ湯島	H18.9.1	1,803	0.8%
		E06	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830	0.8%
		E07	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310	0.6%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640	1.1%
		E09	プレミアステージ両国	H20.6.30	1,496	0.6%
		レジデンス小計				
その他		Z01	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	19,940	8.5%
				H25.11.8		
その他小計					19,940	8.5%
ポートフォリオ合計					234,060	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜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。