

平成 30 年 2 月 26 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 奥田 孝浩  
 (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 財務部長 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、下記のとおりレジデンス 2 物件の資産の取得及びオフィスビル 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、お知らせします。

### 記

#### 1. 本取引の概要

##### (1) 本取得の概要

物件名称（注 1）	フォレシティ麻布十番貳番館	フォレシティ笹塚
取得資産の種類（注 2）	不動産を信託財産とする信託の受益権	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注 3）	1,420 百万円	1,080 百万円
取得先（注 4）	国内法人 1 社	国内法人 1 社
契約締結日	平成 30 年 2 月 26 日	
引渡予定日	平成 30 年 3 月 1 日	
決済方法	引渡時一括	
取得資金の調達	本譲渡により受領する譲渡代金及び手元資金をもって充当予定	

(注 1) 本日現在の各物件の名称は「フォレシティ麻布十番貳番館」及び「フォレシティ笹塚」ですが、引渡日以降 1 ヶ月を目処に本投資法人が保有する物件に使用しているブランド名を用いた名称である「プレミアステージ麻布十番」及び「プレミアステージ笹塚」に変更する予定です。

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

(注 3) 「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 4) 当該国内法人 2 社からそれぞれ名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

##### (2) 本譲渡の概要

物件名称	櫻岳ビル
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注 1）
譲渡価格（注 2）	1,870 百万円
帳簿価額	1,695 百万円（平成 29 年 10 月 31 日現在）
譲渡益（見込額）	173 百万円（注 3）
譲渡先	国内法人 1 社（注 4）
契約締結日	平成 30 年 2 月 26 日
引渡予定日	平成 30 年 2 月 28 日
決済方法	引渡時一括
譲渡代金の使途	本取得に係る購入代金の一部に充当予定です。

(注 1) 信託財産の詳細については、後記「4. 譲渡資産の内容」をご参照ください。

(注 2) 「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 3) 「譲渡益（見込額）」は、譲渡価格の 1,870 百万円から、1,696 百万円（上記物件の平成 29 年 10 月 31 日現在における帳簿価額から引渡予定日までの資本的支出及び減価償却費（見込額）を勘案した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（見込額）を合算した金額）を差し引いて算出しています。

(注 4) 当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

## 2. 本取引の理由

取得予定物件であるフォレシティ麻布十番貳番館及びフォレシティ笹塚は、それぞれ東京都港区及び渋谷区に立地する交通利便性、生活利便性に優れたレジデンス物件です。同区内の人口は増加傾向にあり、底堅い入居需要が見込めることから、安定的な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櫻岳ビルは昭和 63 年竣工のオフィスビルであり、中長期的な観点から不動産市況、将来における収益予想等を総合的に考慮した結果、譲渡時期及び譲渡価格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規模拡大、収益力向上及び運用バランスの充実を図ることができると考えています。

## 3. 取得資産の内容

### (1) フォレシティ麻布十番貳番館

物件名称	フォレシティ麻布十番貳番館				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権				
受託者名	みずほ信託銀行株式会社 (平成 30 年 3 月 1 日付けで不動産管理処分信託変更契約を締結予定)				
契約期間	平成 17 年 1 月 31 日から平成 40 年 3 月 31 日まで (予定)				
所在地 (注 1)	土地	東京都港区三田一丁目 220 番 1			
	建物	東京都港区三田一丁目 220 番地 1 <住居表示>東京都港区三田一丁目 1 番 18 号			
物件の特色	立地特性等	本物件は麻布エリアの住商混在地域に所在し、最寄駅から徒歩約 1 分と交通利便性が良好です。周辺には日用品店舗や総合病院等の生活利便施設も揃う等、生活環境面での優位性も認められます。			
	交通	東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約 1 分			
面積 (注 1)	土地	307.37m <sup>2</sup>			
	建物	1,354.85m <sup>2</sup>			
権利の形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建物の用途 (注 1)	共同住宅				
建物の構造 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建				
建築時期 (注 1)	平成 17 年 1 月				
取得価格	1,420 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	1,480 百万円			
	価格時点	平成 30 年 2 月 1 日			
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 2)					
	テナントの総数	34			
	月額賃料	5 百万円 (共益費込)			
	敷金・保証金	10 百万円			
	総賃貸可能面積	1,177.20m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	1,111.80m <sup>2</sup>			
稼働率の推移 (注 3)	平成 25 年 12 月	平成 26 年 12 月	平成 27 年 12 月	平成 28 年 12 月	平成 29 年 12 月
	97.2%	97.2%	97.2%	88.9%	94.4%
建物状況評価報告書					
	PML 値 (注 4)	14.6% <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	
		—	—	3,004 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	信託受託者を賃貸人とし、アール・エー・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（パススルー型のマスターリース契約）を締結する予定です。
--	--------------------------------------------

(2) フォレシティ笹塚

物件名称	フォレシティ笹塚				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権				
受託者名	みずほ信託銀行株式会社 (平成 30 年 3 月 1 日付けで不動産管理処分信託変更契約を締結予定)				
契約期間	平成 17 年 2 月 24 日から平成 40 年 3 月 31 日まで (予定)				
所在地 (注 1)	土地	東京都渋谷区笹塚二丁目 7 番 26、7 番 27、7 番 28、7 番 30			
	建物	東京都渋谷区笹塚二丁目 7 番地 27、7 番地 26、7 番地 28、7 番地 30 <住居表示>東京都渋谷区笹塚二丁目 7 番 8 号			
物件の特色	立地特性等	本物件は渋谷区笹塚二丁目に所在し、最寄駅から徒歩約 3 分と交通利便性に優れています。また、各種便益施設も徒歩圏内にある等、生活利便性も良好です。			
	交通	京王電鉄京王線「笹塚」駅より徒歩約 3 分			
面積 (注 1)	土地	243.10m <sup>2</sup>			
	建物	1,452.61m <sup>2</sup>			
権利の形態	土地	所有権			
	建物	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 11 階建				
建築時期 (注 1)	平成 17 年 1 月				
取得価格	1,080 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	1,120 百万円			
	価格時点	平成 30 年 2 月 1 日			
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 2)					
	テナントの総数	51			
	月額賃料	4 百万円 (共益費込)			
	敷金・保証金	4 百万円			
	総賃貸可能面積	1,167.13m <sup>2</sup>			
	総賃貸面積	1,124.24m <sup>2</sup>			
稼働率の推移 (注 3)	平成 25 年 12 月	平成 26 年 12 月	平成 27 年 12 月	平成 28 年 12 月	平成 29 年 12 月
	100.0%	100.0%	96.4%	94.7%	96.3%
建物状況評価報告書					
PML 値 (注 4)	10.5% <委託調査業者>株式会社竹中工務店				
	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用 2,762 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)		
修繕費用	—	—	<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	信託受託者を賃借人とし、アール・エー・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（パススルー型のマスターリース契約）を締結する予定です。				

(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) 「テナントの内容」は、前所有者提供の情報をもとに、平成 29 年 12 月 31 日現在における数値を記載しています。

(注 3) 「稼働率の推移」については、前所有者提供の情報をもとに記載しています。

(注 4) 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「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。

#### 4. 譲渡資産の内容

物件名称	櫻岳ビル				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権				
受託者名	三井住友信託銀行株式会社				
契約期間	平成 17 年 2 月 28 日から平成 37 年 3 月 31 日				
所在地 (注 1)	土地	東京都千代田区神田佐久間町二丁目 19 番、20 番 1			
	建物	東京都千代田区神田佐久間町二丁目 20 番地 1、19 番地 <住居表示>東京都千代田区神田佐久間町二丁目 19 番地			
面積 (注 1)	土地	421.21m <sup>2</sup>			
	建物	2,776.30m <sup>2</sup>			
権利の形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建物の用途 (注 1)	事務所				
建物の構造 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建				
建築時期 (注 1)	昭和 63 年 3 月				
譲渡価格	1,870 百万円				
帳簿価額	1,695 百万円 (平成 29 年 10 月 31 日現在)				
譲渡益 (見込額)	173 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	1,540 百万円				
価格時点	平成 30 年 2 月 1 日				
テナントの内容 (注 2)					
テナントの総数	4				
月額賃料	9 百万円				
敷金・保証金	88 百万円				
総賃貸可能面積	2,100.93m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	2,100.93m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	平成 25 年 12 月	平成 26 年 12 月	平成 27 年 12 月	平成 28 年 12 月	平成 29 年 12 月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(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) 「テナントの内容」は、平成 29 年 12 月 31 日現在における数値を記載しています。

#### 5. 取得先の概要

##### (1) フォレシティ麻布十番式番館

本物件の取得先は国内の法人ですが、当該取得先より取得先の概要について開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、当該取得先と本投資法人及び PRA との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は PRA の関連当事者でもありません。

##### (2) フォレシティ笹塚

本物件の取得先は国内の法人ですが、当該取得先より取得先の概要について開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、当該取得先と本投資法人及び PRA との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は本投資法人又は PRA の関連当事者でもありません。

#### 6. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内の法人ですが、当該譲渡先より譲渡先の概要について開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、当該譲渡先と本投資法人及び PRA との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は本投資法人又は PRA の関連当事者でもありません。

## 7. 物件取得者等の状況

本取得物件は、本投資法人及び PRA と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 8. 媒介の概要

(1) 本取得に係る媒介  
該当ありません。

(2) 本譲渡に係る媒介

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 橋本 勝
資本金	3,420 億円（平成 29 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	大正 14 年 7 月 28 日
主な事業内容	(1) 信託業務 (2) 銀行業務 (3) 不動産の媒介・証券代行等の併營業務 (4) 登録金融機関業務 など
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本日現在において PRA の株式の 4.9%を保有する株主であり、PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社と本投資法人又は PRA との間に、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者、信託受託者及び借入先等です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。

(注) 媒介手数料については開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

## 9. 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  
該当ありません。

(2) PRA の社内規程に定める利害関係人等との取引  
三井住友信託銀行株式会社への本譲渡に係る不動産信託受益権媒介事務の代行委託

## 10. 本取引の日程

本取引決定日	平成 30 年 2 月 26 日
本取引契約締結日	平成 30 年 2 月 26 日
引渡予定日	(本譲渡) 平成 30 年 2 月 28 日 (本取得) 平成 30 年 3 月 1 日

## 11. 今後の見通し

本取引が本投資法人の平成 30 年 4 月期（第 31 期：平成 29 年 11 月 1 日～平成 30 年 4 月 30 日）及び平成 30 年 10 月期（第 32 期：平成 30 年 5 月 1 日～平成 30 年 10 月 31 日）の業績に与える影響は軽微であり、平成 29 年 12 月 18 日付公表の「平成 29 年 10 月期 決算短信 (REIT)」に記載の運用状況の見通しに係る修正はありません。

なお、本譲渡により計上予定の不動産等売却益（見込額 173 百万円）については、その一部（見込額 139 百万円）を圧縮積立金として計上予定であり、当該積立金を控除した残額相当額を分配金に充当する前提としています。

## 12. 鑑定評価書の概要

### (1) フォレシティ麻布十番貳番館

物件の名称	フォレシティ麻布十番貳番館
鑑定評価額	1,480 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 30 年 2 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	1,480,000	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]	1,500,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	70,335	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定 のうえ計上
	(b)共益費収入	3,168	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	73,503	
	(d)水道光熱費収入	-	賃借人から徴収する水道光熱費はない
	(e)駐車場・駐輪場収入	660	駐車場収入はない。また、バイク置場収入については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上
	(f)その他収入	5,798	個別の入居者より収受する月数及び入居者の年平均入替率等をもとに査定した更新料収入等を計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	79,961	
	(g)空室等損失	3,028	過去の稼働状況や類似不動産の空室率を参考に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、計上
	(h)貸倒損失	-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要と判断
	[2]運営収益 [[1]-(g)-(h)]	76,933	
運営費用	(i)維持管理費	2,840	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
	(j)水道光熱費	1,200	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費等を考慮して計上
	(k)修繕費	1,542	過年度実績額、類似不動産の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して計上
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	2,308	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率等を考慮して計上
	(m)テナント募集費用等	3,165	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を考慮して計上
	(n)公租公課	3,196	公租公課関連資料に基づき計上
	(o)損害保険料	75	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	450	CATV 利用料等を計上
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	14,776		
[4]運営純収益 [[2]-[3]]	62,157		
(q)一時金の運用益	96	運用利回りを 1.0%として査定	
	(r)資本的支出	2,210	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案のうえ査定
[5]純収益 [[4]+(q)-(r)]	60,043		
[6]還元利回り	4.0%	立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを考慮するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定	
DCF 法による収益価格	1,450,000		
割引率	3.8%		
最終還元利回り	4.2%		
積算価格	1,440,000		
土地比率	84.4%		
建物比率	15.6%		

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
----------------------------	------

## (2) フォレシティ笹塚

物件の名称	フォレシティ笹塚
鑑定評価額	1,120 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 30 年 2 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	1,120,000	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)]	1,140,000			
運営収益	(a)貸室賃料収入	57,065	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定 のうえ計上	
	(b)共益費収入	4,427		
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	61,492		
	(d)水道光熱費収入	-		賃借人から徴収する水道光熱費はない
	(e)駐車場・駐輪場収入	1,164		中長期的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ計上
	(f)その他収入	2,004		個別の入居者より収受する月数及び入居者の年平均 入替率等をもとに査定した更新料収入等を計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	64,660		
	(g)空室等損失	2,623		過去の稼働状況や類似不動産の空室率を参考に、中長 期安定的な稼働率水準を査定し、計上
	(h)貸倒損失	-		賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要と 判断
[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	62,037			
運営費用	(i)維持管理費	2,700	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に 計上	
	(j)水道光熱費	700	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費等を 考慮して計上	
	(k)修繕費	1,465	過年度実績額、類似不動産の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 して計上	
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	1,861	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産に おける報酬率等を考慮して計上	
	(m)テナント募集費用等	2,593	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を 参考に新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料 及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を 考慮して計上	
	(n)公租公課	2,796	公租公課関連資料に基づき計上	
	(o)損害保険料	70	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等 を考慮して計上	
	(p)その他費用	-		
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	12,185			
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	49,852			
(q)一時金の運用益	46	運用利回りを 1.0%として査定		
(r)資本的支出	2,030	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエ ン지니어リング・レポートにおける修繕更新費の年平 均額等を勘案のうえ査定		
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	47,868			
[6]還元利回り	4.2%	立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを考慮す るとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案の うえ査定		
DCF 法による収益価格	1,100,000			
割引率	4.0%			
最終還元利回り	4.4%			
積算価格	927,000			
土地比率	77.0%			
建物比率	23.0%			

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
----------------------------	------

## (3) 櫻岳ビル

物件の名称	櫻岳ビル
鑑定評価額	1,540 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 30 年 2 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	1,540,000	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]	1,560,000	
運営収益		
(a)貸室賃料収入	94,574	中長期安定的に收受可能な賃料等の単価水準を査定 のうえ計上
(b)共益費収入	22,878	
(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	117,452	
(d)水道光熱費収入	10,300	過年度実績に基づき、貸室の稼働率が 100%である 場合の水道光熱費収入を計上
(e)駐車場・駐輪場収入	6,341	中長期的に收受可能な使用料の単価水準を査定のうえ計上
(f)その他収入	-	
[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	134,093	
(g)空室等損失	6,705	過去の稼働状況や類似不動産の空室率を参考に、中長 期安定的な稼働率水準を査定し、計上
(h)貸倒損失	-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要と 判断
[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	127,388	
運営費用		
(i)維持管理費	9,400	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に 計上
(j)水道光熱費	9,500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮 のうえ計上
(k)修繕費	7,924	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画及びエン 지니어リング・レポートにおける修繕更新費の年平均 額等を考慮して査定
(l)プロパティ・マネジメントフィー	2,940	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産に おける報酬率等を考慮して計上
(m)テナント募集費用等	815	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を 計上
(n)公租公課	9,368	公租公課関連資料に基づき計上
(o)損害保険料	205	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等 を考慮して計上
(p)その他費用	-	
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	40,152	
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	87,236	
(q)一時金の運用益	778	運用利回りを 1.0%として査定
(r)資本的支出	19,420	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエン 지니어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)]	68,594	
[6]還元利回り	4.4%	立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを考慮す るとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案の うえ査定
DCF 法による収益価格	1,520,000	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	1,560,000	
土地比率	91.2%	
建物比率	8.8%	

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
----------------------------	------

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) フォレシティ麻布十番貳番館



(2) フォレシティ笹塚



【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)	投資比率	
オフィス	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341	2.6%	
		A02	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	2.9%	
		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	2.2%	
		A05	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	2.1%	
		A06	六番町ビル	H16.3.26	7,860	3.2%	
		A08	プレミアム海岸ビル	H19.6.29	5,100	2.1%	
		A10	アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300	4.2%	
		A11	アーバンネット麻布ビル	H23.11.18	5,000	2.0%	
		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	4.7%	
		A16	アーバンネット麴町ビル	H27.1.22	3,600	1.5%	
		東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミアム東陽町ビル	H19.5.18	4,310	1.7%
			B03	上野THビル	H20.3.27	4,380	1.8%
			B04	五反田NTビル	H20.3.27	4,100	1.7%
	B05		上野トーセイビル	H23.11.18	5,900	2.4%	
	B06		アーバンネット池袋ビル	H27.1.22	13,600	5.5%	
	B07		アーバンネット大森ビル	H27.1.22	4,800	1.9%	
	B08		スフィアタワー天王洲	H29.6.21	15,000	6.1%	
	東京 周辺都市		C01	プレミアム横浜西口ビル	H14.9.11	3,558	1.4%
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556	2.7%	
	地方 主要都市	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	4,600	1.9%
	オフィス小計					146,630	59.5%
レジデンス	都心5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	H14.9.11	5,208	2.1%	
		D02	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604	1.1%	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330	0.5%	
		D05	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070	0.4%	
		D06	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840	0.7%	
		D08	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678	1.9%	
		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	0.6%	
		D13	プレミアアロッソ	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	0.9%	
		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	0.8%	
		D18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585	0.6%	
		D19	MEW	H18.7.31	1,556	0.6%	
		D20	芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590	3.1%	
		D21	ストーリー赤坂	H20.5.22	3,930	1.6%	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500	2.6%	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	H22.12.9	5,500	2.2%	
		D24	クエストコート原宿	H23.11.18	4,500	1.8%	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8	1,385	0.6%	
		D26	フォレシティ麻布十番貳番館	H30.3.1 (予定)	1,420	0.6%	
		D27	フォレシティ笹塚	H30.3.1 (予定)	1,080	0.4%	

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注)	投資比率
レジデンス	東京23区 (都心5区を 除く)	E01	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072	0.4%
		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	0.6%
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525	0.6%
		E05	プレミアステージ湯島	H18.9.1	1,803	0.7%
		E06	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830	0.7%
		E07	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310	0.5%
		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	8.1%
				H25.11.8		
その他小計					19,940	8.1%
ポートフォリオ合計					246,464	100.0%

(注) 「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。