

2020年5月25日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町一丁目5番1号

プレミア投資法人

代表者名 執行役員 大寺 健之

(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 小杉 知義

問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武

(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、下記のとおりオフィスビル1物件の取得及びオフィスビル1物件の譲渡（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	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
取得価格	4,680百万円（注2）
取得先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（注3）
媒介の有無	無し
取得決定日	2020年5月25日
契約締結日	2020年5月25日
引渡予定日	2020年6月12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借入金（注4）をもって充当予定

（注1）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。なお、本件は土地・建物に係る所有権の共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分を取得するものです（土地・建物全体に係る実質的な持分割合は1.1956646%です）。

（注2）「取得価格」は、本物件の取得に要した諸費用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。

（注4）資金の借入の詳細については、決定次第お知らせします。

(2) 本譲渡の概要

物件名称	アーバンネット市ヶ谷ビル
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	1,778百万円（注2）
帳簿価額	1,592百万円（2019年10月31日現在）
譲渡益（見込額）	190百万円（注3）
譲渡先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
媒介の有無	三井住友信託銀行株式会社（注4）
譲渡決定日	2020年5月25日
契約締結日	2020年5月25日
引渡予定日	2020年6月12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

（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1,778百万円から、1,587百万円（上記物件の2019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金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。なお、当該譲渡益（見込額）については税法上圧縮積立金の計上が容認されないため、全額を2020年10月期（第36期：2020年5月1日～2020年10月31日）の分配金に充当予定です。

（注4）三井住友信託銀行株式会社は投信法及びPRAの社内規程に定める利害関係人等に該当しません。

2. 本取引の理由

取得予定物件である大手町フィナンシャルシティ グランキューブは、地下鉄5路線が乗り入れる「大手町」駅地下直通のオフィス棟（地下4階付地上31階建）と宿泊棟（地下3階付地上18階建/星のや東京）から構成される大規模複合型ビルです。本物件は日本を代表する国際金融拠点として知られる大手町に立地する大型の築浅物件であることから、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アーバンネット市ヶ谷ビルは1993年竣工のオフィスビルであり、築年数の経過による今後の修繕費用等の増加傾向が続くと見込まれるところ、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、本投資法人は資産規模の拡大による収益性向上・東京都心部保有物件の若返りをはじめ、NTTグループが推進する不動産事業の戦略エリアの一つである大手町地区における大型複合型ビル取得によるポートフォリオの質的向上を図るとともに、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推進するものです。

3. 取得資産の内容

物件名称	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権の準共有持分	
受託者名	三菱UFJ信託銀行株式会社	
契約期間	2015年10月30日から2033年3月31日まで（予定）	
所在地 （注1）	土地	東京都千代田区大手町一丁目7番19、7番24、二丁目8番55
	建物	東京都千代田区大手町一丁目5番地6、5番地1、5番地2、5番地5、5番地9、5番地21、5番地22、5番地24、5番地29、5番地38（換地 千代田区大手町一丁目予定地番2A街区1号） <住居表示>東京都千代田区大手町一丁目9番2号
物件の特色	立地特性等	本物件は日本を代表するオフィス街である東京都大手町・丸の内地区に位置し、「大手町」駅から地下通路で直結していることから、立地面において今後も高い優位性・希少性を維持すると考えられます。また、近時のSクラスビルに係るテナントニーズに十分対応しうる仕様・設備水準を備えており、高い競争力を有しています。
	交通	都営三田線、東京メトロ丸ノ内線、東西線、千代田線、半蔵門線「大手町」駅（直通） JR「東京」駅から徒歩約7分
面積（注1）	土地	11,773.28m ²
	建物	206,107.08 m ²
権利の形態	土地※	所有権の共有持分（持分割合 100,000,000 分の 22,993,550）
	建物※	所有権の共有持分（持分割合 100,000,000 分の 22,993,550）
	※	上記の土地・建物に係る所有権の共有持分を信託財産とする信託受益権の1,000分の52の割合の準共有持分を取得するものです（土地・建物全体に係る実質的な持分割合は1.1956646%です。）。
建物の用途（注1）	事務所・ホテル・店舗・スポーツジム・駐車場・駐輪場	
建物の構造（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付31階建	
建築時期（注1）	2016年4月	
取得価格	4,680百万円	
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	5,116百万円
	価格時点	2020年4月1日
PM会社	三菱地所株式会社	
担保の状況	なし	

テナントの内容（注2）					
テナントの総数	50				
月額賃料	非開示				
敷金・保証金	非開示				
総賃貸可能面積（注3）	1,497.31m ²				
総賃貸面積（注3）	1,497.31m ²				
稼働率の推移（注4）	2018年 3月	2018年 9月	2019年 3月	2019年 9月	2020年 3月
	94.9%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%
建物状況評価報告書					
PML値（注5）	8.6% <委託調査業者>株式会社竹中工務店				
修繕費用（注3）	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用		
	—	—	2,057千円 (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	・準共有者間において、相互の準共有持分買取りについての優先交渉権が付与されており、準共有持分の譲渡にあたっては他の準共有者との協議等一定の手続きを得なければならない旨、合意がなされています。				

(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。

なお、本物件は、東京都市計画土地区画整理事業大手町土地区画整理事業の施行区域内に所在しており、仮換地の指定を受けていますが、土地の所在地及び土地面積については、従前地の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。仮換地指定証明書に記載の仮換地の所在地は東京都市計画土地区画整理事業大手町土地区画整理事業地内2A街区1画地であり、土地面積は11,171.91m²です。

(注2) 「テナントの内容」は、2020年3月31日現在における数値を記載しています。なお、「月額賃料」及び「敷金・保証金」については準共有者等の同意を得られていないため、非開示としています。また、本物件について信託受託者を賃貸人とし、三菱地所株式会社を賃借人とするパススルー型マスターリース契約を締結しており、「テナントの総数」にはエンドテナントの総数を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「修繕費用」については、本物件全体の各数値に、本投資法人が取得する信託受益権の本物件全体に対する実質的な持分割合（1.1956646%）を乗じた数値を記載しています。

(注4) 「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。

4. 譲渡資産の内容

物件名称	アーバンネット市ヶ谷ビル	
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	2006年3月30日から2021年11月30日	
所在地 (注1)	土地	東京都新宿区払方町25番5
	建物	東京都新宿区払方町25番地5 <住居表示>東京都新宿区払方町25番5号
面積 (注1)	土地	1207.48m ²
	建物	4,217.01m ²
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）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	
建築時期（注1）	1993年12月	
譲渡価格	1,778百万円	
帳簿価額	1,592百万円（2019年10月31日現在）	
譲渡益（見込額）	190百万円	
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	1,770 百万円				
価格時点	2020 年 4 月 30 日				
テナントの内容（注 2）					
テナントの総数	1				
月額賃料	非開示				
敷金・保証金	非開示				
総賃貸可能面積	2,600.82m ²				
総賃貸面積	2,600.82m ²				
稼働率の推移	2016 年 4 月	2017 年 4 月	2018 年 4 月	2019 年 4 月	2020 年 4 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、2020 年 4 月 30 日現在における数値を記載しています。なお、「月額賃料」及び「敷金・保証金」についてはテナントの同意を得られていないため、非開示としています。

5. 取得先及び譲渡先の概要

（2020 年 5 月 25 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 中川 裕
資本金	48,760 百万円（2019 年 3 月 31 日現在）
純資産	200,247 百万円（2019 年 3 月 31 日現在）
総資産	861,519 百万円（2019 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	NTTアーバンソリューションズ株式会社（持株比率：100.0%）
設立年月日	1986 年 1 月 21 日
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> (1) 不動産の取得、開発、販売及び管理 (2) 不動産の貸借、仲介 (3) 建築物の設計、施工、工事監理及びその受託 (4) ビル及び住宅の事務機器、通信機器他什器備品及び建物内装品の販売並びに貸付 (5) 住宅の建築及び販売 (6) 土木建築エンジニアリング及び不動産に関する情報の収集、管理、調査並びにコンサルティング業務 (7) 有料老人ホーム事業並びに介護保険法に基づく居宅介護サービス事業及び介護予防サービス事業
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
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 70.0%（4,200 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	PRA 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

取得予定物件である大手町フィナンシャルシティ グランキューブの信託受益権の準共有持分の前取得者は、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。

	前所有者等	前々所有者等
会社名	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	開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	— (注)	—
取得時期	2016年1月29日(土地) 2016年4月1日竣工(建物)	— —

(注) 1年を超えて所有しているため、記載を省略しています。

7. 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、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による決議、投資委員会による決議及び取締役会による決議を経ていきます。

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大手町フィナンシャルシティ グランキューブの取得
 - ② エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社へのアーバンネット市ヶ谷ビルの譲渡
- (2) PRAの社内規程に定める利害関係人等との取引
該当ありません。

8. 今後の見通し

本取引が本投資法人の2020年10月期(第36期:2020年5月1日~2020年10月31日)の業績に与える影響は軽微であり、2019年12月17日付公表の「2019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。

9. 鑑定評価書の概要

(1) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ（本取得予定物件）

物件の名称	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ
鑑定評価額	5,116 百万円（注 1）
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	2020 年 4 月 1 日

項目	内容 (千円)	概要等
収益還元法による収益価格	5,116,800	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)]	5,158,400	
運営収益		
(a)貸室賃料収入		
(b)共益費収入		
(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]		
(d)水道光熱費収入		
(e)駐車場・駐輪場収入		
(f)その他収入		
[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]		
(g)空室等損失		
(h)貸倒損失		
[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]		
運営費用		
(i)維持管理費		
(j)水道光熱費		
(k)修繕費		
(l)プロパティ・マネジメントフィー		
(m)テナント募集費用等		
(n)公租公課		
(o)損害保険料		
(p)その他費用		
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	139,973	
(q)一時金の運用益	1,862	運用利回り 1.0%として運用益を査定
(r)資本的支出	2,554	今後見込まれる支出を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を勘案のうえ査定
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	139,282	
[6]還元利回り	2.7%	立地条件、建物条件及びその他条件を総合的に勘案のうえ査定
DCF 法による収益価格	5,070,000	
割引率	2.3%	
最終還元利回り	2.8%	
積算価格	4,997,200	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	

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

（注 1）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分（持分割合 1,000 分の 52）に相当する価格を記載しています。

（注 2）運営収益等の開示につき準共有者等からの同意を得られていないこと、また、本鑑定評価においては実績値に基づく数値を参考としており、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると PRG が判断したことから非開示とします。

(2) アーバンネット市ヶ谷ビル（本譲渡予定物件）

物件の名称	アーバンネット市ヶ谷ビル
鑑定評価額	1,770 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	2020 年 4 月 30 日

項目	内容 (千円)	概要等	
収益還元法による収益価格	1,770,000	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)]	1,790,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	99,029	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
	(b)共益費収入	37,763	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	136,792	
	(d)水道光熱費収入	8,000	過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、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	5,184	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上
	(f)その他収入	-	その他収入として計上すべき特段の収入はない
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	149,976	
	(g)空室等損失	-	中長期的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失は計上しない
	(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)]	149,976	
運営費用	(i)維持管理費	22,848	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
	(j)水道光熱費	14,500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
	(k)修繕費	5,371	過年度実績を参考に、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	3,194	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	(m)テナント募集費用等	-	賃借人の入替えを想定しないため、テナント募集費用等は計上しない
	(n)公租公課	16,739	関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上
	(o)損害保険料	174	保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	-	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)]	62,826		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	87,150		
(q)一時金の運用益	987	中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定	
(r)資本的支出	12,910	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上査定	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	75,227		
[6]還元利回り	4.2%	各地区の基準となる利回りに、立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを加算して算定	
DCF 法による収益価格	1,750,000		
割引率	4.0%		
最終還元利回り	4.4%		
積算価格	1,780,000		
土地比率	86.0%		
建物比率	14.0%		

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

以上

【添付資料】

参考資料 1 取得予定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

※本投資法人のホームページアドレス <https://www.pic-reit.co.jp>

【参考資料 1】 取得予定物件写真及び位置図
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ



【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	2002.9.11	6,341	2.6%
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.9.11	7,045	2.9%
		A03	プレミア道玄坂ビル	2002.9.10	1,727	0.7%
		A04	KN渋谷3	2002.9.11	5,348	2.2%
		A05	高田馬場センタービル	2002.9.11	5,118	2.1%
		A06	六番町ビル	2004.3.26	7,860	3.2%
		A10	アーバンネット三田ビル	2011.11.18	10,300	4.2%
		A11	アーバンネット麻布ビル	2011.11.18	5,000	2.0%
		A15	グランパーク	2013.11.8	11,490	4.7%
		A16	アーバンネット麴町ビル	2015.1.22	3,600	1.5%
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2020.6.12 (予定)	4,680	1.9%
	東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミア東陽町ビル	2007.5.18	4,310	1.7%
		B03	上野THビル	2008.3.27	4,380	1.8%
		B04	五反田NTビル	2008.3.27	4,100	1.7%
		B05	上野トーセイビル	2011.11.18	5,900	2.4%
		B06	アーバンネット池袋ビル	2015.1.22	13,600	5.5%
		B07	アーバンネット大森ビル	2015.1.22	4,800	1.9%
		B08	スフィアタワー天王洲	2017.6.21	15,000	6.1%
		B09	アーバンネット五反田NNビル	2019.4.5	5,250	2.1%
		東京 周辺都市	C01	プレミア横浜西口ビル	2002.9.11	3,558
	C02		かながわサイエンスパークR&D棟	2002.9.11	6,556	2.7%
	地方 主要都市	G02	NTTクレド岡山ビル	2015.5.15	3,600	1.5%
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.2.19	1,628	0.7%
		G04	アーバンネット静岡ビル	2016.2.19	1,119	0.5%
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	2016.12.20	4,600	1.9%
小計			25 物件		146,910	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	2002.9.11	5,208	2.1%
		D02	パークアクシス明治神宮前	2002.9.11	2,604	1.1%
		D04	キャビンアリーナ赤坂	2003.4.4	1,330	0.5%
		D05	キャビンアリーナ南青山	2003.9.1	1,070	0.4%
		D06	ビュロー紀尾井町	2003.7.1	1,840	0.7%
		D08	六本木グリーンテラス	2003.11.18	4,678	1.9%
		D09	プレミアステージ芝公園II	2003.11.18	2,181	0.9%
		D11	ラング・タワー京橋	2003.12.22	927	0.4%
		D12	プレミアステージ三田慶大前	2004.11.30	1,580	0.6%
		D13	プレミアロッソ	2005.1.14	1,662	0.7%
		D14	プレミアブラン代々木公園	2005.7.15	2,330	0.9%
		D15	プレミアステージ内神田	2005.9.20	1,723	0.7%
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2005.7.21	1,460	0.6%
		D17	Walk赤坂	2005.6.1	2,043	0.8%
		D18	プレミアステージ芝公園	2006.10.13	1,585	0.6%
		D19	MEW	2006.7.31	1,556	0.6%
		D20	芝浦アイランド エアタワー	2007.12.3	7,590	3.1%
		D21	ストーリー赤坂	2008.5.22	3,930	1.6%
		D22	ルネ新宿御苑タワー	2008.5.22	6,500	2.6%
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	2010.12.9	5,500	2.2%
		D24	クレストコート原宿	2011.11.18	4,500	1.8%
		D25	アーバンコート市ヶ谷	2013.11.8	1,385	0.6%
		D26	フォレシティ麻布十番弐番館	2018.3.1	1,420	0.6%
		D27	フォレシティ笹塚	2018.3.1	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	2003.11.18	1,072	0.4%
		E02	プレミアガーデン本郷	2004.4.1	975	0.4%
		E03	プレミアグランデ馬込	2005.6.1	1,560	0.6%
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	2006.3.28	1,525	0.6%
		E05	プレミアステージ湯島	2006.9.1	1,803	0.7%
		E06	プレミアステージ駒込	2007.2.9	1,830	0.7%
		E07	プレミアステージ大塚	2007.6.18	1,310	0.5%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	2007.11.30	2,640	1.1%
		E09	プレミアステージ両国	2008.6.30	1,496	0.6%
		小計			33 物件	
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)	2010.12.8	19,940	8.1%
				2013.11.8		
小計			1 物件		19,940	8.1%
合計			59 物件		246,744	100.0%

(注) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用を含まない税抜売買価格を記載しています。