

2020年12月16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	品川シーズンテラス
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権の準共有持分（注1）
取得価格	12,200百万円（注2）
取得先	国内法人（注3）
媒介の有無	無し
取得決定日	2020年12月16日
契約締結日	2020年12月16日
引渡予定日	2020年12月21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、本取得は、1階から3階の店舗、集会所、診療所、6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0%）及び5階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4%）並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5%）及び土地使用賃貸借契約に基づく建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0%を取得するものです。

※品川シーズンテラスの一棟の建物全体（但し、東京都が単独で所有する雨天時貯留施設に当たる部分を除きます。）

に係る本投資法人の実質的な持分割合は約4.7%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却価格を記載しています。

（注3）本取得先及び本譲渡先である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。

（注4）参考開示資料：2020年12月16日付「資金の借入に関するお知らせ」

(2) 本譲渡の概要

物件名称	アーバンネット麹町ビル
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	5,550百万円（注2）
帳簿価額	3,626百万円（2020年10月31日現在）
譲渡益（見込額）	1,920百万円（注3）
譲渡先	国内法人（注4）
媒介の有無	三井住友信託銀行株式会社（注5）
譲渡決定日	2020年12月16日
契約締結日	2020年12月16日
引渡予定日	2020年12月21日
決済方法	引渡時一括
譲渡代金の用途	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5,550百万円から、3,629百万円（上記物件の2020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。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2021年4月期（第37期：2020年11月1日～2021年4月30日）の分配金に充当予定です。
- (注4) 本取得先及び本譲渡先である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。
- (注5) 三井住友信託銀行株式会社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。）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

本取引は、スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社からパイプラインサポートの一環として情報提供を受け、本取引先と交渉した結果、実現に至ったものです。

取得予定物件である品川シーズンテラスは、東京都及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む民間事業会社4社による、立体都市計画を活用した官民連携大規模開発事業です。

JR山手線「品川」駅からの良好なアクセスを有し、国内最高水準の環境性能を持つ都内でも希少な築浅ハイグレード物件であり、安定的な収益の確保が期待できることから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麹町ビルは1987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の向上及び東京都心部保有物件の若返りをはじめ、NTTグループアセットが集積する品川港南地区における大型ハイグレードビルの取得によるプレゼンスの向上及びポートフォリオの質的向上を図るとともに、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	品川シーズンテラス	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2018年9月10日から2028年9月30日まで	
所在地 (注1)	土地	東京都港区港南一丁目2番6
	建物	東京都港区港南一丁目2番地6 <住居表示>東京都港区港南一丁目2番70号
物件の特色	立地特性等	<p>本物件の最寄駅である「品川」駅は、JR在来線、東海道新幹線及び京浜急行本線の利用が可能なターミナル駅であり、京浜急行空港線により羽田空港まで直結していることから首都圏始め国内外への良好なアクセスを有します。</p> <p>また、2020年にはJR山手線他に「高輪ゲートウェイ」駅が開業し、本物件と同駅東側連絡通路との接続性が確保される計画があるなど、将来の更なる利便性向上が期待されます。</p> <p>本物件の周辺にはNTTグループ企業関連のオフィスビルを含む高層ビル群が見られ、今後とも、東京都心部有数のビジネス地区として発展していくポテンシャルを有するオフィスエリアです。</p>
	交通	JR「品川」駅から徒歩約6分
	建物特性等	<p>オフィスフロアは基準階専有面積約1,500坪と国内最大級を誇り、天井高2,900mm、フリーアクセスフロア130mm、床荷重500kg/m²とレイアウトの自由度も高いスペックであり、オフィスの生産性を高めています。</p> <p>また、自然光や風を取り込む外部吹き抜け空間や夏季などに涼しい外気を利用する排熱設備等の自然エネルギーの有効活用及びLED照明、高性能Low-E複層ガラス、人検知センサーの導入等により快適性と省エネルギー性を両立しています。</p> <p>さらに長周期地震動にも対応し高い安全性を確保した、国内最大級の免震ビルとなっています。</p> <p>このように、近時のSクラスビルに対するテナントニーズに十分対応する仕様・設備水準を備えており、中長期的に高い競争力を有していると考</p>

		えられます。			
面積（注1）	土地	49,547.86m ²			
	建物	202,666.94 m ²			
権利の形態	土地	借地権及び使用借権の準共有持分…①			
	建物	区分所有権の共有持分…② ①取得対象となる土地 土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5%）及び土地使用貸借契約に基づく通路、緑地、倉庫等の設置や管理、イベント等での使用を目的とする建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分 49.0% ②取得対象となる建物 1階から3階の店舗、集会所、診療所並びに6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0%）並びに5階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分 49.0% ※品川シーズンテラスの一棟の建物全体（但し、東京都が単独で所有する雨天時貯留施設に当たる部分を除きます。）に係る本投資法人の実質的な持分割合は約4.7%です。			
建物の用途（注1）	事務所・店舗・倉庫・駐車場・診療所・集会所等				
建物の構造（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上32階建				
建築時期（注1）	2015年1月				
取得価格	12,200百万円				
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（注2）	12,200百万円				
価格時点	2020年11月1日				
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社				
ML会社（注3）	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社等				
担保の状況	なし				
テナントの内容（注4）					
テナントの総数	非開示				
月額賃料	非開示				
敷金・保証金	非開示				
総賃貸可能面積（注5）	6,265.21m ²				
総賃貸面積（注5）	6,265.21m ²				
稼働率の推移（注6）	2016年 9月	2017年 9月	2018年 9月	2019年 9月	2020年 9月
	74.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%
PML値（注7）	4.7% ＜委託調査業者＞株式会社竹中工務店				
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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います。 ・共有持分等の譲渡につき土地所有者や他の共有者の承諾等を取得するなど一定の手続を経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、建物の面積については、東京都が単独で所有する雨天時貯留施設に当たる部分を含む一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

また、当該延床面積には信託財産の一部である鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階建の倉庫（49.70 m²）は含まれません。

さらに、土地の面積は東京都が所有する1筆の土地全体の面積であり、建物の敷地部分（借地権対象土地）の面積である11,130.61 m²及び容積使用可能範囲の面積である38,417.25 m²の合計を記載しています。

（注2） 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（49.0%）に相当する価格を記載しています。

（注3） 品川シーズンテラスの一棟の建物全体の専有部分のうち、東京都が東京都以外の一棟の建物の共有者（エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計4社）と共有している5階の事務所部分並びに東京都が単独で所有している11階から17階及び27階から31階の事務所部分は、マスターリース契約に基づき、当該4社が一括して賃借し又は利用権限の付与を受け、当該4社が共有している他の階と合わせて各エンドテナントに賃貸又は転貸されていますが、一棟の建物全体がエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社により管理・運営されています。

- (注4) 「テナントの内容」は、2020年9月30日現在における数値を記載しています。なお、「テナントの総数」、「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。
- (注5) 本物件は、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を受取し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者（エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計4社）が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、総賃貸面積及び総賃貸可能面積については、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（49.0%）に相当するエンドテナントに係る各面積を記載しています。
- (注6) 「稼働率の推移」については、取得先提供の情報をもとに一棟の建物全体のエンドテナント数に基づき算出した稼働率を記載しています。
- (注7) 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	アーバンネット麹町ビル				
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	三菱UFJ信託銀行株式会社				
契約期間	2010年3月12日から2025年1月22日				
所在地 (注1)	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			
面積 (注1)	土地	839.00m ²			
	建物	6,231.10m 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)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建				
建築時期(注1)	1987年5月				
譲渡価格	5,550百万円				
帳簿価額	3,626百万円(2020年10月31日現在)				
譲渡益(見込額)	1,920百万円				
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	5,530百万円			
	価格時点	2020年10月31日			
テナントの内容(注2)					
	テナントの総数	8			
	月額賃料	26百万円(共益費込)			
	敷金・保証金	233百万円			
	総賃貸可能面積	4,262.95m ²			
	総賃貸面積	4,262.95m ²			
稼働率の推移	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
	10月	10月	10月	10月	10月
	100.0%	96.9%	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10月31日現在における数値を記載しています。

5. 取得先及び譲渡先の概要

本物件の取得先及び譲渡先である国内法人より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。

なお、本日現在、当該国内法人と本投資法人及び 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、当該取得先及び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。

6. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人又は 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。

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。

(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への取得予定物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

② NTT ファイナンス株式会社を取得予定物件の賃借人（転借人）とする賃貸借（転貸借）

(2) PRA の社内規程に定める利害関係人等（(1)に該当する者を除きます。）との取引

該当ありません。

8. 今後の見通し

本取引による影響を反映した 2021 年 4 月期（第 37 期：2020 年 11 月 1 日～2021 年 4 月 30 日）及び 2021 年 10 月期（第 38 期：2021 年 5 月 1 日～2021 年 10 月 31 日）の運用状況の見通しについては、本日公表の「2020 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。

9. 鑑定評価書の概要

(1) 品川シーズンテラス（取得予定物件）

物件の名称	品川シーズンテラス
鑑定評価額	12,200百万円（注1）
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	2020年11月1日

項目	内容 (百万円)	概要等
収益還元法による収益価格	12,200	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]	12,400	
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]]	426	
(q)一時金の運用損益	7	敷金及び借地権設定者への差入保証金の運用利回りをそれぞれ査定の上、運用損益を計上
(r)資本的支出	12	採用資料（エンジニアリング・レポート）に基づき査定
[5]純収益 [[4]+(q)-(r)]	421	
[6]還元利回り	3.4%	投資リスクの低い利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物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	12,000	
割引率	3.1%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	8,980	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	

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

（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（49.0%）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PRAが判断したことから非開示とします。

(2) アーバンネット麹町ビル (譲渡予定物件)

物件の名称	アーバンネット麹町ビル
鑑定評価額	5,530 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 10 月 31 日

項目	内容 (百万円)	概要等	
収益還元法による収益価格	5,530	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)]	5,630		
運営収益	(a)貸室賃料収入	237	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のため、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	74	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	311	
	(d)水道光熱費収入	15	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	7	中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のため、これに基づく駐車場収入を計上
	(f)その他収入	0	
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	334	
	(g)空室等損失	13	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、空室等損失を計上
	(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)]	321		
運営費用	(i)維持管理費	39	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	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のため計上
	(k)修繕費	4	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	7	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	2	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	46	関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上
	(o)損害保険料	0	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)]	115		
[4]運営純収益 [(2)-(3)]	206		
(q)一時金の運用益	2	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	11	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ため査定	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	196		
[6]還元利回り	3.5%	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減して算定	
DCF 法による収益価格	5,430		
割引率	3.3%		
最終還元利回り	3.7%		
積算価格	5,460		
土地比率	94.0%		
建物比率	6.0%		

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
品川シーズンテラス



【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	2.5%
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.9.11	7,045	2.8%
		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	2.1%
		A05	高田馬場センタービル	2002.9.11	5,118	2.0%
		A06	六番町ビル	2004.3.26	7,860	3.1%
		A10	アーバンネット三田ビル	2011.11.18	10,300	4.0%
		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	4.5%
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2020.6.12	4,680	1.8%
		A18	品川シーズンテラス	2020.12.21 (予定)	12,200	4.8%
	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	1.7%
		B04	五反田NTビル	2008.3.27	4,100	1.6%
		B05	上野トーセイビル	2011.11.18	5,900	2.3%
		B06	アーバンネット池袋ビル	2015.1.22	13,600	5.3%
		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	5.9%
		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	2.6%
	地方 主要都市	G02	NTTクレド岡山ビル	2015.5.15	3,600	1.4%
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.2.19	1,628	0.6%
		G04	アーバンネット静岡ビル	2016.2.19	1,119	0.4%
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	2016.12.20	4,600	1.8%
小計			25 物件		155,510	60.9%
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	2.0%
		D02	パークアクシス明治神宮前	2002.9.11	2,604	1.0%
		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	1.8%
		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	3.0%
		D21	ストーリー赤坂	2008.5.22	3,930	1.5%
		D22	ルネ新宿御苑タワー	2008.5.22	6,500	2.5%
		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	0.5%
		D26	プレミアステージ麻布十番	2018.3.1	1,420	0.6%
		D27	プレミアステージ笹塚	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	1.0%
		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	7.8%
				2013.11.8		
小計			1 物件		19,940	7.8%
合計			59 物件		255,344	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。