

平成 19 年 11 月 2 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区西麻布一丁目2番7号
プレミア投資法人
代表者名 執行役員 松澤 宏
(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 安武文宏
問合せ先 取締役
業務運営本部長 鈴木文夫
兼 総務部長
(TEL:03-5772-8551)

資産の譲渡に関するお知らせ ＜NARA BUILDING II＞

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の譲渡を決定し、不動産信託受益権譲渡契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

① 譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権
② 資産の名称	NARA BUILDING II
③ 譲渡予定価格	3,315,000,000 円(但し、譲渡諸費用、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税は除きます。)
④ 譲渡予定資産の取得日	平成 15 年 2 月 26 日
⑤ 取得価格	1,580,000,000 円
⑥ 帳簿価格	1,401,588,624 円 (平成 19 年 4 月 30 日現在)
⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額	1,913,411,376 円 (上記③と上記⑥の差額)
⑧ 契約締結日	平成 19 年 11 月 2 日
⑨ 引渡予定日	平成 20 年 1 月 31 日
⑩ 譲渡先	CENTRAL SUB2合同会社
⑪ 譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記買主に譲渡する。

2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、不動産売買市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、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、譲渡価額等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進するために、本件譲渡を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

資産の名称	NARA BUILDING II	特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 24 年 11 月 30 日	
所在地	(住居表示) 横浜市港北区新横浜二丁目2番8号 (地番) 横浜市港北区新横浜二丁目2番8			
土地	所有形態	所有権	所有権	
	面積	700.59 m ²	用途	事務所
	用途地域	商業地域	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 11 階建
	容積率/建蔽率	800% / 80%	延床面積	5,356.99 m ²
取得価格	1,580 百万円	建築物	建築年月日	平成4年3月
取得日	平成 15 年 2 月 26 日	PM 会社	三幸エステート株式会社	
第9期末算定価格 (価格時点)	2,260 百万円 (平成 19 年 4 月 30 日)	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	

テナントの内容(注1)	テナントの総数		15						
	月額賃料(共益費を含む)		14 百万円						
	敷金・保証金		125 百万円						
	総賃貸可能面積		4,049.99 m ²						
	総賃貸面積		3,955.37 m ²						
	稼働率(面積ベース)(注2)		97.7%						
稼働率の推移(面積ベース)(注3)	第1期(取得期)	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	74.8%	83.7%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.9%	92.3%

(注1) 平成 19 年 8 月 31 日現在の数値を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数第二位を四捨五入しております。

(注3) 各期末日現在の数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

① 商号	CENTRAL SUB2合同会社
② 本店所在地	東京都千代田区神田神保町1番地 10
③ 代表者	業務執行社員 SATURN2有限責任中間法人 代表社員 SATURN2有限責任中間法人 職務執行者 兼山 嘉人
④ 資本金	100 円
⑤ 出資者	SATURN2有限責任中間法人
⑥ 主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、賃貸、管理及び処分に関する事業 2. 不動産の信託受益権の取得、保有、管理及び処分に関する事業 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
⑦ 本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

(注) 平成 19 年 10 月 24 日現在

5. 媒介の概要

① 商号	中央三井信託銀行株式会社
② 本店所在地	東京都港区芝三丁目 33 番 1 号
③ 代表者	取締役社長 田辺 和夫
④ 手数料	99,450,000 円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
⑤ 本投資法人又は資産運用会社との関係	中央三井信託銀行株式会社は本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の株主であり、資産運用会社の社内規定に定める利害関係人等に該当します。

6. 決済方法

不動産信託受益権譲渡契約締結時	331,500,000 円 (譲渡予定価格の 10%)
譲渡実行時	2,983,500,000 円 (残代金)

7. 譲渡の日程

上記1.⑧及び⑨をご参照下さい。

8. 今後の見通し

本日公表した「平成 20 年 4 月期(第 11 期)の運用状況の予想の修正及び平成 20 年 10 月期(第 12 期)の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以上

【添付資料】

参考資料 本物件譲渡後の不動産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】 本物件譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧(注1)

用途	地域区分	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (円) (注2)	投資 比率 (注3)
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341,000,000	5.3%
		A2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	5.9%
		A3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.5%
		A4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	4.5%
		A5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	4.3%
		A6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	6.6%
		A7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.5%
		A8	YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	4.3%
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.2%
		B2	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	3.6%
	周辺 都市部	C1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	3.0%
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	5.5%
オフィス小計					56,215,000,000	47.3%
レジデンス	都心5区	D1	パークアクシス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	4.4%
		D2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.2%
		D3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.0%
		D4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.1%
		D5	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	0.9%
		D6	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	1.5%
		D7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	4.3%
		D8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	3.9%
		D9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	1.8%
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.0%
		D11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.8%
		D12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.3%
		D13	プレミアロソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.4%
		D14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	2.0%
		D15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.4%
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	1.2%
		D17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	1.7%
		D18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.3%
		D19	MEW	H18.7.31	1,556,000,000	1.3%
		D20	芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3 (予定)	7,590,000,000	6.4%
東京23区	E1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	0.9%	
	E2	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	0.8%	
	E3	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	1.3%	
	E4	プレミアノツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	1.3%	
	E5	アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.5%	
	E6	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	1.5%	
	E7	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	1.1%	
	E8	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30 (予定)	2,640,000,000	2.2%	
レジデンス小計					62,753,826,629	52.7%
Total					118,968,826,629	100.0%

(注1) 「NARA BUILDING II」は本日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成 20 年1月 31 日に引渡し予定であるため本表からは除外しています。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)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3) 「投資比率」は、小数第二位を四捨五入して表示しています。

以上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。