

平成 14 年 9 月 11 日

各 位

不動産投信発行者名  
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 吉 田 和 美  
(コード番号 8 9 5 6 )  
問 合 せ 先  
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長 久 保 健 太  
TEL . 03 - 5 7 7 2 - 8 5 5 1

## 資産の取得に関するお知らせ

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 14 年 9 月 11 日、下記の通り資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、規約に記載の「資産運用の対象及び方針」の規定に従い、下記に記載する信託受益権を取得する。

なお、本件信託受益権の取得は、本投資法人の新投資口発行届出目論見書(平成 14 年 8 月)に「取得予定物件」として記載した 11 物件のうちの 9 物件である。

#### 2. 取得の概要

- |           |                          |      |
|-----------|--------------------------|------|
| (1) 取得資産: | 不動産を信託する信託の受益権           | 9 物件 |
| (2) 物件名称: | ランディック新橋ビル(物件 1)         |      |
|           | ランディック第 2 新橋ビル(物件 2)     |      |
|           | KN渋谷 3(物件 3)             |      |
|           | 高田馬場センタービル(物件 4)         |      |
|           | IPB 御茶ノ水ビル(物件 5)         |      |
|           | 日総第 3 ビル(物件 6)           |      |
|           | かながわサイエンスパーク R&D 棟(物件 7) |      |
|           | パークアクシス四谷ステージ(物件 8)      |      |
|           | パークアクシス明治神宮前(物件 9)       |      |

- (3) 取得価格： 物件1 6,341 百万円  
物件2 7,045 百万円  
物件3 5,348 百万円  
物件4 5,118 百万円  
物件5 1,456 百万円  
物件6 3,558 百万円  
物件7 6,556 百万円  
物件8 5,208 百万円  
物件9 2,604 百万円  
合計 43,234 百万円
- (4) 取得日： 平成14年9月11日  
(不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行)
- (5) 取得先： 物件1、物件2、物件5、物件6、物件8  
有限会社ピーアールエー・インベストメントワン  
物件3、物件4、物件9  
有限会社ピーアールエー・インベストメントツー  
物件7  
有限会社西麻布インベストメント
- (6) 取得資金： 自己資金及び借入金による

3. 取得資産の内容  
以下に掲げる通り。

(1) ランディック新橋ビル(物件1)

受託者名	中央三井信託銀行株式会社				
当該信託を特定できる名称等	平成11年4月5日付不動産管理処分信託契約書				
契約期間	平成11年4月27日から平成24年4月30日まで				
価格	6,341百万円				
鑑定評価額	6,450百万円				
評価方法	財団法人日本不動産研究所による、平成14年3月25日を価格時点とする不動産の鑑定評価(収益還元法)に基づいています。				
信託契約の締結日	平成11年4月5日				
物件の名称	ランディック新橋ビル				
所在地	東京都港区西新橋三丁目2番3他6筆 <住居表示> 東京都港区西新橋三丁目8番3号				
用途	事務所				
用途地域	商業地域				
法定容積率	<法定容積率> 700%				
建ぺい率	<建ぺい率> 80%				
面積	土地: 1,003.27 m <sup>2</sup>		建物(延床面積): 6,914.84 m <sup>2</sup>		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
建築時期	昭和57年6月				
所有形態	土地: 所有権		建物: 所有権		
取得価額	6,341百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成14年8月1日(不動産信託受益権譲渡契約書締結) 平成14年9月11日(同実行)				
その他特記すべき事項	ランディック新橋ビルのプロパティ・マネジメント業務受託者であるアール・イー・アセット・マネジメント株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主であるケン・コーポレーション株式会社の子会社です。なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に対するケン・コーポレーション株式会社の出資比率は27.1%です。				
テナントの内容	テナントの総数	9(平成14年4月30日現在)			
	総賃料収入	40,872千円(月額)			
	総賃貸面積	5,593.24 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	5,593.24 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移	平成12年10月末	平成13年4月末	平成13年10月末	平成14年4月末
				100.0%	100.0%

- ・「所在地(住居表示を除く)」、「用途」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。  
(次頁以降同じ)

(2) ランディック第2新橋ビル(物件2)

受託者名	中央三井信託銀行株式会社				
当該信託を特定できる名称等	平成11年4月5日付不動産管理処分信託契約書				
契約期間	平成11年4月27日から平成24年4月30日まで				
価格	7,045百万円				
鑑定評価額	7,050百万円				
評価方法	財団法人日本不動産研究所による、平成14年3月25日を価格時点とする不動産の鑑定評価(収益還元法)に基づいています。				
信託契約の締結日	平成11年4月5日				
物件の名称	ランディック第2新橋ビル				
所在地	東京都港区西新橋三丁目14番1他4筆 <住居表示> 東京都港区西新橋三丁目7番1号				
用途	事務所・店舗				
用途地域	商業地域				
法定容積率	<法定容積率> 600%				
建ぺい率	<建ぺい率> 80%				
面積	土地:	1,400.74 m <sup>2</sup>	建物(延床面積):	8,332.65 m <sup>2</sup>	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建				
建築時期	昭和53年12月				
所有形態	土地:所有権			建物:所有権	
取得価額	7,045百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成14年8月1日(不動産信託受益権譲渡契約書締結) 平成14年9月11日(同実行)				
その他特記すべき事項	ランディック第2新橋ビルのプロパティ・マネジメント業務受託者であるアール・エー・アセット・マネジメント株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主であるケン・コーポレーション株式会社の子会社です。なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に対するケン・コーポレーション株式会社の出資比率は27.1%です。				
テナントの内容	テナントの総数	10(平成14年4月30日現在)			
	総賃料収入	41,186千円(月額)			
	総賃貸面積	6,390.26 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	6,976.25 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移	平成12年10月末	平成13年4月末	平成13年10月末	平成14年4月末
				91.6%	91.6%

## (3) KN渋谷3 (物件3)

受託者名	中央三井信託銀行株式会社				
当該信託を特定できる名称等	平成14年7月31日付不動産信託契約書				
契約期間	平成14年7月31日から平成24年7月31日まで				
価格	5,348百万円				
鑑定評価額	5,980百万円				
評価方法	財団法人日本不動産研究所による、平成14年3月25日を価格時点とする不動産の鑑定評価(収益還元法)に基づいています。				
信託契約の締結日	平成14年7月31日				
物件の名称	KN 渋谷3				
所在地	東京都渋谷区桜丘町4番4他9筆 <住居表示> 東京都渋谷区桜丘町9番8号				
用途	事務所				
用途地域	商業地域				
法定容積率 建ぺい率	<法定容積率> 500% (建築基準法により327%が上限となっております。) <建ぺい率> 80%				
面積	土地:	2,327.60 m <sup>2</sup>	建物(延床面積):	7,737.27 m <sup>2</sup>	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建				
建築時期	平成5年2月				
所有形態	土地:所有権			建物:所有権	
取得価額	5,348百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成14年8月1日(不動産信託受益権譲渡契約書締結) 平成14年9月11日(同実行)				
その他特記すべき事項	KN 渋谷3のプロパティ・マネジメント業務受託者であるアール・イー・アセット・マネジメント株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主であるケン・コーポレーション株式会社の子会社です。なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に対するケン・コーポレーション株式会社の出資比率は27.1%です。				
テナントの内容	テナントの総数	2(平成14年4月30日現在)			
	総賃料収入	42,833千円(月額)			
	総賃貸面積	5,824.32 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	5,824.32 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移	平成12年10月末	平成13年4月末	平成13年10月末	平成14年4月末
	100%	100%	100%	100%	100%

## (4) 高田馬場センタービル(物件4)

受託者名	中央三井信託銀行株式会社				
当該信託を特定できる名称等	平成14年5月29日付不動産信託契約書				
契約期間	平成14年7月31日から平成24年7月31日まで				
価格	5,118百万円				
鑑定評価額	5,100百万円				
評価方法	財団法人日本不動産研究所による、平成14年3月25日を価格時点とする不動産の鑑定評価(収益還元法)に基づいています。				
信託契約の締結日	平成14年5月29日				
物件の名称	高田馬場センタービル				
所在地	東京都新宿区高田馬場一丁目310番3、4 <住居表示> 東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号				
用途	事務所				
用途地域	商業地域				
法定容積率 建ぺい率	<法定容積率> 500%(建築基準法により、610%が上限となっております。) <建ぺい率> 80%				
面積	土地:	1,556.29 m <sup>2</sup>	建物(延床面積):	9,906.83 m <sup>2</sup>	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建				
建築時期	平成4年5月				
所有形態	土地:所有権				建物:所有権
取得価額	5,118百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成14年8月1日(不動産信託受益権譲渡契約書締結) 平成14年9月11日(同実行)				
その他特記すべき事項	該当事項なし				
テナントの内容	テナントの総数	7(平成14年4月30日現在)			
	総賃料収入	35,966千円(月額)			
	総賃貸面積	6,302.81 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	6,302.81 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移	平成12年10月末	平成13年4月末	平成13年10月末	平成14年4月末
			91.1%	100%	100%

( 5 ) I P B 御茶ノ水ビル ( 物件 5 )

受託者名	中央三井信託銀行株式会社				
当該信託を特定できる名称等	平成 12 年 1 月 31 日付不動産管理処分信託契約書				
契約期間	平成 12 年 1 月 31 日から平成 24 年 4 月 30 日まで				
価格	1,456 百万円				
鑑定評価額	1,450 百万円				
評価方法	財団法人日本不動産研究所による、平成 14 年 3 月 25 日を価格時点とする不動産の鑑定評価 ( 収益還元法 ) に基づいています。				
信託契約の締結日	平成 12 年 1 月 31 日				
物件の名称	I P B 御茶ノ水ビル				
所在地	東京都文京区本郷三丁目 301 番 3、6、11、14 < 住居表示 > 東京都文京区本郷三丁目 3 番 11 号				
用途	事務所・倉庫				
用途地域	商業地域				
法定容積率 建ぺい率	< 法定容積率 > 600% < 建ぺい率 > 80%				
面積	土地 : 460.41 m <sup>2</sup> (356.88 m <sup>2</sup> ) は所有権、その他は敷地利用権)		建物 ( 延床面積 ) : 2,314.89 m <sup>2</sup> ( 区分所有建物の専有部分 )		
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建				
建築時期	平成 4 年 3 月				
所有形態	土地 : 356.88 m <sup>2</sup> につき所有権 その他の部分につき敷地利用権		建物 : 所有権 ( 区分所有 )		
取得価額	1,456 百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成 14 年 8 月 1 日 ( 不動産信託受益権譲渡契約書締結 ) 平成 14 年 9 月 11 日 ( 同実行 )				
その他特記すべき事項	該当事項なし				
テナントの内容	テナントの総数	7 ( 平成 14 年 4 月 30 日現在 )			
	総賃料収入	10,681 千円 ( 月額 )			
	総賃貸面積	2,178.65 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	2,178.65 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移	平成 12 年 10 月末	平成 13 年 4 月末	平成 13 年 10 月末	平成 14 年 4 月末
			100%	100%	100%

( 6 ) 日総第3ビル ( 物件 6 )

受託者名	中央三井信託銀行株式会社				
当該信託を特定できる名称等	平成 12 年 2 月 1 日付不動産管理処分信託契約書				
契約期間	平成 12 年 2 月 1 日から平成 24 年 4 月 30 日まで				
価格	3,558 百万円				
鑑定評価額	3,570 百万円				
評価方法	財団法人日本不動産研究所による、平成 14 年 3 月 25 日を価格時点とする不動産の鑑定評価 ( 収益還元法 ) に基づいています。				
信託契約の締結日	平成 12 年 2 月 1 日				
物件の名称	日総第 3 ビル				
所在地	横浜市西区北幸二丁目 5 番 15 他 7 筆 < 住居表示 > 横浜市西区北幸二丁目 5 番 15 号				
用途	事務所				
用途地域	商業地域				
法定容積率	< 法定容積率 > 600%				
建ぺい率	< 建ぺい率 > 80%				
面積	土地 : 1,440.14 m <sup>2</sup>		建物 ( 延床面積 ) : 7,562.90 m <sup>2</sup>		
構造	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	昭和 61 年 4 月				
所有形態	土地 : 所有権		建物 : 所有権		
取得価額	3,558 百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成 14 年 8 月 1 日 ( 不動産信託受益権譲渡契約書締結 ) 平成 14 年 9 月 11 日 ( 同実行 )				
その他特記すべき事項	該当事項なし				
テナントの内容	テナントの総数	6 ( 平成 14 年 4 月 30 日現在 )			
	総賃料収入	21,133 千円 ( 月額 )			
	総賃貸面積	4,342.60 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	5,487.17 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移	平成 12 年 10 月末	平成 13 年 4 月末	平成 13 年 10 月末	平成 14 年 4 月末
			79.1%	79.1%	79.1%

## (7) かながわサイエンスパーク R&amp;D 棟 (物件7)

受託者名	中央三井信託銀行				
当該信託を 特定できる名称等	平成 13 年 9 月 27 日付不動産信託契約書				
契約期間	平成 13 年 9 月 27 日から平成 23 年 9 月 30 日まで				
価格	6,556 百万円				
鑑定評価額	6,670 百万円				
評価方法	財団法人日本不動産研究所による、平成 14 年 3 月 25 日を価格時点とする不動産の鑑定評価 (収益還元法)に基づいています。				
信託契約の締結日	平成 13 年 9 月 27 日				
物件の名称	かながわサイエンスパーク R & D 棟				
所在地	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目 100 番 1 <住居表示> 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目 2 番 1 号				
用途	事務所・研究所				
用途地域	工業地域				
法定容積率 建ぺい率	<法定容積率> 200% (建築基準法により、260%が上限となっております。) <建ぺい率> 60%				
面積	土地: 55,362.76 m <sup>2</sup> (敷地権割合 1,000,000 分の 683,672) の共有 (共有持分 1,000,000 分の 270,000)		建物 (延床面積): 83,500.67 m <sup>2</sup> (区分所有建物の専有部分、 但し、投資法人の共有持分は 上記専有部分中 1,000,000 分の 270,000)		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建				
建築時期	平成 1 年 7 月				
所有形態	土地: 所有権 (敷地権) (敷地権割合 : 1,000,000 分の 683,672) の共有 (共 有持分 1,000,000 分の 270,000)		建物: 区分所有権の共有 (共有持分: 1,000,000 分の 270,000)		
取得価額	6,556 百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成 14 年 8 月 1 日 (不動産信託受益権譲渡契約書締結) 平成 14 年 9 月 11 日 (同実行)				
その他特記すべき事 項	該当事項なし				
テナ ント の 内 容	テナントの総数	42 (平成 14 年 4 月 30 日現在)			
	総賃料収入	65,628 千円 (月額)			
	総賃貸面積	53,853.50 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	56,179.82 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移	平成 12 年 10 月末	平成 13 年 4 月末	平成 13 年 10 月末	平成 14 年 4 月末
	98.8%	99.7%	95.2%	95.9%	96.1%

( 8 ) パークアクセス四谷ステージ ( 物件 8 )

受託者名	中央三井信託銀行株式会社				
当該信託を特定できる名称等	平成 12 年 12 月 14 日付停止条件付不動産管理処分信託契約書				
契約期間	平成 13 年 12 月 10 日から平成 24 年 4 月 30 日まで				
価格	5,208 百万円				
鑑定評価額	5,220 百万円				
評価方法	財団法人日本不動産研究所による、平成 14 年 3 月 25 日を価格時点とする不動産の鑑定評価 ( 収益還元法 ) に基づいています。				
信託契約の締結日	平成 12 年 12 月 14 日				
物件の名称	パークアクセス四谷ステージ				
所在地	東京都新宿区四谷四丁目 15 番 9、46 < 住居表示 > 東京都新宿区四谷四丁目 15				
用途	共同住宅				
用途地域	商業地域・第一種住居地域				
法定容積率 建ぺい率	西側道路より 20m 内 ( 約 1,165.64 m <sup>2</sup> ) 600% / 80% 西側道路より 20m 外 ( 約 84.5 m <sup>2</sup> ) 400% / 80% 西側道路より 20m 外でかつ北端部 ( 約 5.14 m <sup>2</sup> ) 300% / 60%				
面積	土地 :	1,255.28 m <sup>2</sup>	建物 ( 延床面積 ) :	8,158.30 m <sup>2</sup>	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 16 階建				
建築時期	平成 13 年 11 月				
所有形態	土地 : 所有権		建物 : 所有権		
取得価額	5,208 百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成 14 年 8 月 1 日 ( 不動産信託受益権譲渡契約書締結 ) 平成 14 年 9 月 11 日 ( 同実行 )				
その他特記すべき事項	該当事項なし				
テナントの内容	テナントの総数	126 ( 平成 14 年 4 月 30 日現在 )			
	総賃料収入	29,500 千円 ( 月額 )			
	総賃貸面積	6,663.50 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	6,732.18 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移	平成 12 年 10 月末	平成 13 年 4 月末	平成 13 年 10 月末	平成 14 年 4 月末
				99.0%	100%

## ( 9 ) パークアクセス明治神宮前 ( 物件 9 )

受託者名	中央三井信託銀行株式会社				
当該信託を 特定できる名称等	平成 12 年 12 月 6 日付停止条件付不動産管理处分信託契約書				
契約期間	平成 14 年 3 月 29 日から平成 24 年 7 月 31 日まで				
価格	2,604 百万円				
鑑定評価額	2,600 百万円				
評価方法	財団法人日本不動産研究所による、平成 14 年 3 月 25 日を価格時点とする不動産の鑑定評価 (収益還元法)に基づいています。				
信託契約の締結日	平成 12 年 12 月 6 日				
物件の名称	パークアクセス明治神宮前				
所在地	東京都渋谷区神宮前一丁目 10 番 15 < 住居表示 > 東京都渋谷区神宮前一丁目 10 番 11 号				
用途	店舗・共同住宅				
用途地域	第一種住居地域				
法定容積率	< 法定容積率 > 300%(建築基準法により、240%が上限となっております。)				
建ぺい率	< 建ぺい率 > 60%				
面積	土地 :	771.73 m <sup>2</sup>	建物 ( 延床面積 ):	1,913.18 m <sup>2</sup>	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建				
建築時期	平成 14 年 3 月				
所有形態	土地 : 所有権				建物 : 所有権
取得価額	2,604 百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成 14 年 8 月 1 日 ( 不動産信託受益権譲渡契約書締結 ) 平成 14 年 9 月 11 日				
その他特記すべき事 項	該当事項なし				
テナ ン ト の 内 容	テナントの総数	10 ( 平成 14 年 4 月 30 日現在 )			
	総賃料収入	3,715 千円 ( 月額 )			
	総賃貸面積	562.68 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	1,706.95 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移	平成 12 年 10 月末	平成 13 年 4 月末	平成 13 年 10 月末	平成 14 年 4 月末
				33.0%	48.3%

#### 4. 取得先の概要

##### (1) 有限会社ピーアールエー・インベストメントワン

商号	有限会社ピーアールエー・インベストメントワン
本投資法人との関係	取得先である有限会社ピーアールエー・インベストメントワンは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社として、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主である株式会社ケン・コーポレーション及びプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の意向を受けて設立された会社です。なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に対する株式会社ケン・コーポレーションの出資比率は27.1%です。

##### (2) 有限会社ピーアールエー・インベストメントツー

商号	有限会社ピーアールエー・インベストメントツー
本投資法人との関係	取得先である有限会社ピーアールエー・インベストメントツーは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社として、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主である株式会社ケン・コーポレーション及びプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の意向を受けて設立された会社です。なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に対する株式会社ケン・コーポレーションの出資比率は27.1%です。

##### (3) 有限会社西麻布インベストメント

商号	有限会社西麻布インベストメント
本投資法人との関係	取得先である有限会社西麻布インベストメントは、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社として、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主である株式会社ケン・コーポレーションの意向を受けて設立された会社です。なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に対する株式会社ケン・コーポレーションの出資比率は27.1%です。

#### 5. 取得の日程

平成14年7月30日	役員会における承認決議
平成14年8月1日	不動産信託受益権譲渡契約書の締結
平成14年9月11日	物件引渡し

#### 6. 今後の見通し

平成15年4月期(平成14年5月2日~平成15年4月30日)における本投資法人の運用状況の見通しについて、本件取得による修正はありません。

以 上