

平成 14 年 9 月 10 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 10 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」として記載された 11 物件のうちの 2 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 2 物件
- (2) 物件名称： フジビル 3 7（物件 1）
サンパレス南麻布（物件 2）
- (3) 取得価額： 物件 1 1,727 百万円
物件 2 1,150 百万円
合計 2,877 百万円
- (4) 取得日： 平成 14 年 9 月 10 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： ケンプラススリー株式会社（持分 51%）
オリックス・リアルエステート株式会社（持分 49%）
- (6) 取得資金： 自己資金による

3. 取得資産の内容

以下に掲げる通り。

フジビル37（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14年7月31日付不動産信託契約書				
契約期間	平成14年9月10日から平成24年9月30日まで				
価格	ケンプラススリー株式会社から	オリックス・リアルエステート株式会社から			合計
	881百万円	846百万円			1,727百万円
鑑定評価額	1,740百万円				
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	フジビル37				
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目28番11、16 <住居表示> 東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3				
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> 800%(建築基準法により、552%が上限となっています。)				
建ぺい率	<建ぺい率> 80%				
面積	土地:	435.26 m ²	建物(延床面積):	2,721.71 m ²	
構造	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	平成3年6月				
所有形態	土地:所有権			建物:所有権	
取得価額	1,727百万円				
評価方法	上記評価方法と同じ				
取得年月日	平成14年7月31日(不動産信託受益権譲渡契約書締結) 平成14年9月10日(同実行)				
その他特記すべき事項	フジビル37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株式会社ケン・コーポレーションの子会社です。なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に対する株式会社ケン・コーポレーションの出資比率は27.1%です。				
テナントの内容	テナントの総数	8(平成14年4月30日現在)			
	総賃料収入	13,028千円(月額)			
	総賃貸面積	1905.52 m ²			
	総賃貸可能面積	1905.52 m ²			
	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%	92.3%	100.0%	100.0%

サンパレス南麻布（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 14 年 7 月 31 日付不動産信託契約書				
契約期間	平成 14 年 9 月 10 日から平成 24 年 9 月 30 日まで				
価格	ケンプラススリー株式会社から	オリックス・リアルエステート株式会社から		合計	
	586.5 百万円	563.5 百万円		1,150 百万円	
鑑定評価額	1,150 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額（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				
物件名称	サンパレス南麻布				
所在地	東京都港区南麻布一丁目 1 番 32 他 4 筆 < 住居表示 > 東京都港区南麻布一丁目 17 番 5 号				
用途	共同住宅				
用途地域	準工業地域				
法定容積率	< 法定容積率 > 400%				
建ぺい率	< 建ぺい率 > 60%				
面積	土地：	677.02 m ²	建物（延床面積）：	2,227.37 m ²	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建				
建築時期	平成 1 年 11 月				
所有形態	土地：所有権		建物：所有権		
取得価額	1,150 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 10 日（同実行）				
その他 特記すべき事項	サンパレス南麻布のプロパティ・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株式会社ケン・コーポレーションの子会社です。なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に対する株式会社ケン・コーポレーションの出資比率は 27.1% です。				
テナントの内容	テナントの総数	10（平成 14 年 4 月末日現在）			
	総賃料収入	5,990 千円（月額）			
	総賃貸面積	1,235.28 m ²			
	総賃貸可能面積	1,577.42 m ²			
	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%	86.4%	78.3%	85.6%

- ・ 「所在地（住居表示を除きます。）」、「面積」、「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。

4. 取得先の概要

ケンプラススリー株式会社

商号	ケンプラススリー株式会社
本投資法人との関係	取得先であるケンプラススリー株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミアム・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子会社です。なお、プレミアム・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。

オリックス・リアルエステート株式会社

商号	オリックス・リアルエステート株式会社
本投資法人との関係	本投資法人又は本投資法人が資産の運用を委託しているプレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社と、資本関係はありません。

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 7 月 31 日	不動産信託受益権譲渡契約書の締結
平成 14 年 9 月 10 日	本件引渡し

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