

平成 16 年 3 月 9 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
代表社名 執行役員 吉田和美
(コード番号 8956)

[問合せ先]
資産運用会社
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
執行役員 総合企画部長 安武文宏
兼 投資運用部付部長
(TEL:03-5772-8551)

資産の取得(契約締結)に関するお知らせ <プレミアガーデン本郷>

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り資産の取得を決定し、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. 取得の概要

(1) 物件の名称	プレミアガーデン本郷(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	975 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
(4) 取得日	平成 16 年 3 月 9 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 16 年 4 月 1 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(予定)
(5) 取得先	スプリング・プロパティーズ株式会社
(6) 取得資金	自己資金及び借入金によります。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に記載の「資産運用の対象及び方針」に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	東京 23 区におけるレジデンス(住宅)への投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため。
(2) 物件の特色	立地・利便性 本物件は、都営地下鉄三田線「白山」駅及び営団地下鉄南北線「東大前」駅からそれぞれ徒歩 6 分及び 8 分に立地しており、都心へのアクセスが良好であり、便益施設への接近性に優れている。 また、本物件の周辺地域では、低層の戸建住宅や 3 階建程度の共同住宅が混在した成熟度の高い閑静な住宅地を形成している。 本物件の利用状況 本物件は、総戸数 14 戸からなる主としてファミリー向けのタウンハウスであり、道路からの外観及びエントランス周りにおいてグレード感があり、周辺の共同住宅と比べて一線を画した希少性がある。 建築デザイン賞受賞 本物件は、道路側の喧騒が敷地内部の静寂な空間に及ばないよう設けられたエントランスウォールを道路境界より 2m 程度後退させることにより、ゆとりのあるエントランス周りとなっている他、各住戸前に設けられた開放感のあるオープンスペースを囲むように南側及び北側の住棟が配置されている等、その設計・意匠が高く評価され、第 2 回文京区都市景観賞(平成 14 年度)において景観創造賞を受賞している。

3. 取得資産の内容

(1) 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	プレミアガーデン本郷
受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 16 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日まで(予定)
取得価額	975 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得日	平成 16 年 3 月 9 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 16 年 4 月 1 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(予定)
担保設定の有無	なし

(2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	プレミアガーデン本郷	
所在地	土地 ^(注1)	東京都文京区向丘一丁目 154 番 他 5 筆
	建物	東京都文京区向丘一丁目 154 番地、155 番地 2、155 番地 3 <住居表示> 東京都文京区向丘一丁目 14 番 2 号
交通	都営地下鉄三田線「白山」駅 徒歩 6 分 営団地下鉄南北線「東大前」駅 徒歩 8 分	
用途 ^(注2)	共同住宅	
面積 ^(注1)	土地	1,928.44 m ²
	建物(延床面積)	1,583.61 m ²
構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
総戸数	14 戸	
間取り	2LDK・・・2 戸、3LDK・・・11 戸、4LDK・・・1 戸	
建築時期 ^(注1)	平成 14 年 3 月	
取得価額	975 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税、及び地方消費税を除きます。)	
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
	鑑定評価額	1,000 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.4%
	価格時点	平成 16 年 2 月 16 日
その他特筆すべき事項	本物件の(マスターリース契約上の)賃借人であるアール・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株式会社ケン・コーポレーションの子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定めるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の利害関係人等に該当します。また、本投資法人は、本物件の取得に伴い、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を本物件のプロパティ・マネジメント業務受託会社に選任しました。	
テナントの内容	テナントの総数 ^(注3)	1 名 (アール・エー・アセット・マネジメント株式会社とマスターリース契約を締結しています。アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)は、現時点において 14 名です。)
	総賃貸可能面積 ^(注3)	1,573.87 m ²
	総賃貸面積 ^(注3)	1,573.87 m ²
	稼働率 ^(注3)	100.0%

地震 PML	12.1%	当該 PML の数値は、株式会社竹中工務店の建物状況報告書に基づくものです。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、個別建築物に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震=50年間に起こる可能性が10%を超える大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものを意味します。
	評価報告書 建物状況	委託調査会社 緊急修繕費用 短期修繕費用 長期修繕費用
		株式会社竹中工務店 なし 150千円 2,386千円 (今後12年間の平均年間修繕費)

(注1) 「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。

(注2) 「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。

(注3) 「テナントの総数」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「稼働率」は取得日(不動産信託受益権譲渡契約締結日)における数値を記載しています。

4. 取得先の概要

社名	スプリング・プロパティーズ株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目3番16号
代表者	齊藤 一志
資本金	6,659百万円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	特になし

5. 取得の日程

平成16年3月9日 不動産信託受益権譲渡契約書の締結
平成16年4月1日 不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(予定)

6. 今後の見通し

平成16年4月期(平成15年11月1日~平成16年4月30日)における本投資法人の運用状況への影響については、本物件取得から期末までの期間が短いため軽微です。

また、平成16年10月期(平成16年5月1日~平成16年10月31日)の運用状況については本物件の取得による一定の影響がありますが、平成16年4月期の決算発表時に見通しをお知らせします。

以上

【添付資料】

参考資料1 収支見込
参考資料2 物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
参考資料3 外観写真等
参考資料4 位置図

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

【参考資料 1】 収支見込

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込		
賃貸事業収入合計		71
賃料収入		66
その他		5
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)		15
A.維持・管理費		10
a.建物管理費		4
b.プロパティ・マネジメントフィー		3
c.水道光熱費		1
d.その他		2
B.公租公課		4
C.損害保険料		1
D.その他		0
NOI(純収益)・・・	-	56

(上記想定収支の前提)

上記の数値は、財団法人日本不動産研究所の鑑定評価における収益還元法(直接還元法)上の想定
の年間収支であり、当期の予想数値ではありません。なお、以下の前提のもとに作成しております。

収益については稼働率 95%を前提としています。

公租公課は、土地、建物共に平成 15 年度と同額を見込んでいます。

【参考資料2】 物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (円) (注1)	投資 比率 (注2)
オフィス	都心5区	A-1	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341,000,000	8.2%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	9.1%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	2.2%
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	6.9%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	6.6%
		A-6	六番町ビル	(注3)	7,860,000,000	10.2%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.9%
	周辺 都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	4.6%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556,000,000	8.5%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	2.0%
	オフィス小計					46,589,000,000
レジデンス	都心5区	D-1	パークアクシス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	6.8%
		D-2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	3.4%
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.5%
		D-4	キャビン アリーナ 赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.7%
		D-5	キャビン アリーナ 南青山	H15.9.1	1,070,000,000	1.4%
		D-6	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	2.4%
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	6.6%
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	6.1%
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	2.8%
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	(注4)	2,430,000,000	3.1%
		D-11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	1.2%
	東京23区	E-1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	1.4%
	E-2	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	1.3%	
レジデンス小計					30,555,600,900	39.6%
合計					77,144,606,900	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)及び公租公課を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

(注2) 「投資比率」は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注3) 六番町ビルは、平成16年2月27日に不動産信託受益権譲渡契約を締結しており、平成16年3月26日に譲渡の実行が行われることとなっております。

(注4) プレミアステージ日本橋茅場町は、平成15年9月29日に停止条件付不動産信託受益権譲渡契約を締結しており、当該契約に定める停止条件が成就したのち、平成16年3月末日に譲渡の実行が行われることとなっております。

【参考資料 3】 外観写真等

< 外観写真 >



< 敷地内中庭写真(夜景) >



【参考資料4】位置図

