

平成 16 年 2 月 27 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 <六番町ビル>

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	六番町ビル(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	7,860 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 2 月 27 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 16 年 3 月 26 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	有限会社乗鞍アーバンプロパティーズ
(6) 取得資金	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	東京都心 5 区 ^(注1) におけるオフィス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、JR 中央線「四ツ谷」駅まで徒歩 4 分の距離に位置し、その周辺地域は、事務所ビルと共同住宅を中心として各種学校等も混在する熟成した商住混在地域を形成している。また、比較的まとまった規模の画地が多いことで、商住ともに一定の規模とグレードを有する建物が多い。 本物件の利用履歴と利用状況 本物件は、昭和 62 年 4 月竣工であり、建築後 17 年を経過しているが、事務所ビルとして建物の外観にグレード感があり、建物の構造と基準階の形状等において共に利便性が高いことから、これまでも本社利用等を目的とするテナント企業による一棟借りが多かった。現在も、住友大阪セメント株式会社により一棟借りされ、同社の本社として利用されている。

(注1) 東京都心 5 区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

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	六番町ビル
受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 16 年 3 月 26 日から平成 26 年 3 月 31 日まで(予定)
取得価額	7,860 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 2 月 27 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 16 年 3 月 26 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	六番町ビル	
所在地	土地 ^(注1)	東京都千代田区六番町 6 番 28
	建物 ^(注1)	東京都千代田区六番町 6 番地 28 <住居表示> 東京都千代田区六番町 6 番地 28
交通	JR 中央線及び営団地下鉄南北線「四ツ谷」駅 徒歩 4 分 営団地下鉄丸ノ内線「四ツ谷」駅 徒歩 6 分	
用途 ^(注2)	事務所	
面積 ^(注1)	土地	2,035.95 m ²
	建物(延床面積)	9,339.42 m ²
構造 ^(注1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
建築時期 ^(注1)	昭和 62 年 4 月	
取得価額	7,860 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	日本土地建物株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	8,400 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.1%
	価格時点	平成 16 年 2 月 20 日
想定 NOI (NOI 利回り) ^(注3)	468 百万円 (5.95%)	
テナントの内容	テナントの総数 ^(注4)	1 名
	主要テナント	住友大阪セメント株式会社
	総賃貸可能面積 ^(注4)	6,872.77 m ²
	総賃貸面積 ^(注4)	6,872.77 m ²
	稼働率 ^(注4)	100.0%
地震 PML	10.8% 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とがあります。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	株式会社竹中工務店
	緊急修繕費用	250 千円
	短期修繕費用	8,710 千円
	長期修繕費用	41,669 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) 「想定 NOI」は、賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額のうち、取得年度の特種要因を排除した想定数値であり、以下の内容を前提のうえ作成しています。
収益については稼働率 100%を前提としています。
公租公課については平成 15 年度と同額の支出を見込んでいます。
- (注4) 「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。なお、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、駐車場、倉庫等の面積を除いた事務所の面積の数値を記載しています。

4. 取得先の概要

社名	有限会社乗鞍アーバンプロパティーズ
本店所在地	東京都港区南青山三丁目3番3号
代表者	大島 誠
資本金	300 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 2 月 27 日	不動産信託受益権譲渡契約書の締結
平成 16 年 3 月 26 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	物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
参考資料 2	外観写真
参考資料 3	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】 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	8.3%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	9.2%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	2.3%
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	7.0%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	6.7%
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	10.3%
	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	4.7%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556,000,000	8.6%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	2.1%
	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	6.7%
		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	2.9%
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	(注3)	2,430,000,000	3.2%
		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%
レジデンス小計					29,580,606,900	38.8%
合計					76,169,606,900	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) 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2】 外観写真



【参考資料3】位置図

