

平成 19 年 8 月 10 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)

投資信託委託業者名  
 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)

### 資産の取得に関するお知らせ <プレミアステージ本所吾妻橋>

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	プレミアステージ本所吾妻橋(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	2,640 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。) 〈支払時期〉 不動産信託受益権譲渡契約締結時 一百万円 譲渡実行時 2,640 百万円(全額)
(4) 取得日	平成 19 年 8 月 10 日 …不動産信託受益権譲渡契約書(停止条件付のもの。停止条件の概要については後記「2. 取得の理由(3)本物件取得の意義等②」参照)の締結 平成 19 年 11 月 30 日(予定) …上記不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(停止条件が成就した場合)
(5) 取得先	株式会社グローバン企画(後記「4. 取得先の概要」参照)
(6) 取得資金	自己資金及び借入金による取得を予定しています。

#### 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 <sup>(注)</sup> 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	①立地・交通利便性 本物件は都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩約2分、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩約6分の場所に立地し、それぞれ日本橋、銀座といったビジネス、商業いずれの集積地へのアクセスに優れています。 ②周辺環境等 当該地域は古くから小規模店舗や事業所と住宅とが混在している地域です。周辺地域には区役所等の便益施設や「墨田公園」があり、居住環境は良好です。また、徒歩約8分の距離にある押上地区には、平成 23 年に新東京タワー及び大規模商業施設が完成予定であり、本物件は押上地区と浅草地区との中間に位置することから、将来的な発展が期待できます。
(3) 本物件取得の意義等	① 優良物件取得方法の拡充 一般的に建築着工後、建物竣工前の段階で、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも廉価にて、優良な新築物件を取得することが可能であり、本物件も有利な条件での取得を企図したものです。

	<p>② 竣工前の契約締結時期</p> <p>建築着工後で建物竣工前である物件(以下「未稼働物件」といいます。)には、建物竣工までに、工事の完工リスク、建築スケジュールの遅延リスク、譲渡実行までの売主の信用リスク、賃料その他のマーケット変動リスク等のリスクが内在しています。</p> <p>本物件については、(A)建物着工直後ではなく、竣工まで3ヶ月弱という、竣工まで短期間を残す時点で契約を締結したこと、(B)建物が所定の図面通りに竣工し、検査済証の交付を受けること、建物診断が行われ、当該診断の結果、遵法性及び瑕疵の指摘がないこと等を譲渡の停止条件とすること、(C)現時点で不動産鑑定士から後記「3. 取得資産の内容 (2)」記載の通り価格調査書を取得すること等で、前記のようなリスクの低減を図りました。</p> <p>また、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(以下「資産運用会社」といいます。)の判断では、一般的にオフィスビルとの比較において建築工期が短いレジデンス用物件は、このような物件取得方法に適していると考えています。</p>
--	---

(注) 都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)を除いた東京都特別区を指します。

### 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	プレミアステージ本所吾妻橋
受託者名	中央三井信託銀行株式会社(平成 19 年8月 10 日に取得先が受託者と停止条件付の不動産管理処分信託契約書を締結)
契約期間	信託設定日((停止条件が成就した場合)平成 19 年8月 10 日以降、平成 19 年 11 月 30 日までの期間で当初委託者である取得先と受託者が別途合意した日)から平成 29 年 11 月 30 日(但し、当該日が営業日でない場合には、直前の営業日)まで(予定)
取得価額	2,640 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 19 年8月 10 日 …不動産信託受益権譲渡契約書(停止条件付のもの)の締結 平成 19 年 11 月 30 日(予定) …不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(停止条件が成就した場合)

#### (2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	プレミアステージ本所吾妻橋	
所在地(土地) <sup>(注1)</sup>	東京都墨田区吾妻橋二丁目1番2、1番13、1番14	
交通	都営浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩約2分 東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩約6分	
建物の用途 <sup>(注1)</sup>	共同住宅(予定)	
面積	土地 <sup>(注1)</sup>	860.95 m <sup>2</sup>
	建物(延床面積) <sup>(注1)</sup>	4,374.92 m <sup>2</sup> (予定)
建物の構造 <sup>(注1)</sup>	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建(予定)	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
前所有者	株式会社グローバン企画	
総戸数	住宅:126戸(1K:87戸、1LDK:39戸)(予定)	
建築時期	平成 19 年 10 月竣工予定	
設計等に関する事項	建築主	株式会社グローバン企画
	施工会社	馬淵建設株式会社
	建物設計会社	株式会社グローバン企画
	構造設計会社	株式会社セブテック建築研究所
	建築確認機関	株式会社国際確認検査センター
取得価額	2,640 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価格調査 <sup>(注2)</sup>
	調査価額	2,650 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	4.9%
	価格時点	平成 19 年6月 30 日
その他特筆すべき事項	なし	

(注1)「所在地」、「土地面積」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。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「用途」、「延床面積」、「構造」の表示については、平成 19 年3月2日付確認済証(確認番号第 H18 確更建築 CIAS00797 号)の記載によります。

(注2) 価格調査とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

#### 4. 取得先の概要

社名	株式会社グローバン企画
本店所在地	東京都新宿区山吹町 261 番
代表者	代表取締役 富田 伸昭
資本金	30 百万円 <sup>(注1)</sup>
大株主	個人 <sup>(注2)</sup>
主な事業内容	1. 建物の設計、監理及びコンサルティング業務 2. 不動産の有効利用に関する企画、開発業務 3. 建物の増改築、内装、改装に関する業務 等
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

(注1) 平成 19 年8月3日現在

(注2) 取得先の意向により株主名は記載しておりません。

#### 5. 媒介の概要

商号	株式会社長谷工ライブネット
本店所在地	東京都港区芝二丁目 29 番 14 号
代表者	代表取締役 大高 進
報酬金額	75,000,000 円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	なし

#### 6. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。

#### 7. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

#### 8. 今後の見通し

本物件は、譲渡実行が平成 19 年 11 月 30 日の予定であることから平成 19 年 10 月期(平成 19 年5月1日～平成 19 年 10 月 31 日)における本物件取得による運用状況への影響はありません。また、平成 20 年4月期(平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年4月 30 日)における本物件取得による運用状況への影響は軽微であり、運用状況の見通しについて修正はありません。

以上

#### 【添付資料】

参考資料1	調査報告書の概要
参考資料2	本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
参考資料3	外観イメージ
参考資料4	位置図

※ 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1】 調査報告書の概要

単位：円

調査報告書の概要		
不動産鑑定業者		財団法人日本不動産研究所
調査価額		2,650,000,000
価格時点		平成19年6月30日
収益価格		2,650,000,000
直接還元法による収益価格 (⑨÷⑩)		2,680,000,000
賃料収入		151,824,000
共益費収入		10,944,000
駐車場収入		3,600,000
礼金収入		6,326,000
更新料収入		4,745,000
その他収入		25,000
潜在総収益 ①		177,464,000
空室等損失相当額 ②		9,412,000
貸倒損失相当額 ③		0
有効総収益 (①-(②+③)) ④		168,052,000
建物管理費		7,018,000
水道光熱費		2,775,000
プロパティ・マネジメント・フィー		4,962,000
賃貸手数料		3,155,000
更新手数料		2,367,000
原状回復費		1,651,000
公租公課		10,592,000
損害保険料		577,000
その他費用		0
総費用 ⑤		33,097,000
賃貸純収益 (④-⑤) ⑥		134,955,000
一時金の運用益 ⑦		481,000
資本的支出 ⑧		4,040,000
正味純収益 (⑥+⑦-⑧) ⑨		131,396,000
還元利回り ⑩		4.9%
DCF法による収益価格		2,610,000,000
割引率		4.7%
最終還元利回り		5.1%
積算価格		2,112,000,000
構成割合 (土地)		54.5%
構成割合 (建物)		45.5%

(注1) 住宅 5.0%、駐車場 20.0%の空室率を想定しています。

(注2) 土地については平成 19 年度固定資産評価証明書を参考として、小規模宅地の軽減特例を考慮して査定しています。また、建物については、原価法による建物再調達原価をもとに推定額を計上し、標準的な純収益を求める観点から、新築建物に係る固定資産税の軽減措置は考慮していません。

【参考資料2】本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	A1	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341,000,000	5.6%	
		A2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	6.2%	
		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	4.7%	
		A5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	4.5%	
		A6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	7.0%	
		A7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.6%	
		A8	YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	4.5%	
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.3%	
		B2	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	3.8%	
	周辺 都市部	C1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	3.1%	
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	5.8%	
		C3	NARA BUILDING II	H15.2.26	1,580,000,000	1.4%	
オフィス小計					57,795,000,000	51.2%	
レジデンス	都心5区	D1	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	4.6%	
		D2	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.3%	
		D3	サンバレス南麻布	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	1.2%	
		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	1.6%	
		D7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	4.5%	
		D8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	4.1%	
		D9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	1.9%	
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.2%	
		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	1.4%	
		D13	プレミアロッド	H17.1.14	1,662,469,729	1.5%	
		D14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	2.1%	
		D15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.5%	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	1.3%	
		D17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	1.8%	
		D18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.4%	
		D19	MEW	H18.7.31	1,556,000,000	1.4%	
	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	0.9%	
		E3	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	1.4%	
		E4	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	1.4%	
		E5	アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.6%	
		E6	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	1.6%	
		E7	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	1.2%	
		E8	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30 (予定)	2,640,000,000	2.3%	
	レジデンス小計					55,163,826,629	48.8%
	Total					112,958,826,629	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、小数第二位を四捨五入して表示しております。

【参考資料3】 外観イメージ(本図は、設計図所を元に竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。)



【参考資料4】位置図



以上