

平成 19 年 5 月 25 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 <プレミアステージ大塚>

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	プレミアステージ大塚(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	1,310 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 1,310 百万円(全額)
(4) 取得日	平成 19 年 5 月 25 日 …不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 19 年 6 月 29 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
(5) 取得先	株式会社明豊エンタープライズ(詳細は、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
(6) 取得資金	自己資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、JR 山手線「大塚」駅、都電荒川線「大塚駅前」駅から徒歩約1分と至近の位置に所在し、「大塚」駅から「池袋」駅まで約3分であるほか、徒歩約8分に位置する東京メトロ丸の内線「新大塚」駅から「東京」駅までは約 13 分と交通利便性は良好です。 ②需要動向等 池袋(高度商業地域)と隣接する生活利便性の高さや、上記のような都心部へのアクセスの良さから、都心部に通勤する単身者層を中心とした需要が見込まれます。

(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	プレミアステージ大塚
受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	信託設定日(平成19年6月29日までの期間で当初委託者と受託者が別途合意した日)から平成29年6月末日(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	1,310百万円(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5月25日 …不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成19年6月29日(予定) …不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行

#### (2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	プレミアステージ大塚	
所在地(注1)	土地	東京都豊島区南大塚三丁目34番21
	建物	東京都豊島区南大塚三丁目34番地21 <住居表示> 東京都豊島区南大塚三丁目34番8号
交通	JR山手線「大塚」駅 徒歩約1分 都電荒川線「大塚駅前」駅 徒歩約1分 東京メトロ丸の内線「新大塚」駅 徒歩約8分	
建物の用途(注1)	共同住宅、店舗	
面積(注1)	土地	254.76 m <sup>2</sup>
	建物(延床面積)	1,894.61 m <sup>2</sup>
建物の構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
前所有者	株式会社明豊エンタープライズ	
総戸数	住宅:58戸(全戸1R)、店舗:1区画	
建築時期(注1)	平成18年8月	
設計等に関する事項	建築主	株式会社明豊エンタープライズ
	施工会社	株式会社イチケン
	建物設計会社	株式会社イチケン
	構造設計会社	第一エンジニアリング株式会社
	建築確認機関	株式会社国際確認検査センター
取得価額	1,310百万円(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	1,410百万円
	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5月7日
テナントの内容(注2)	テナントの総数	住宅:56、店舗:1 (売主(取得先)とマスターリース契約を締結しているマスターレシーとの間で転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数を記載しています。)
	月額賃料(共益費込)	7百万円
	敷金・保証金	20百万円
	総賃貸可能面積	1,644.64 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	1,595.03 m <sup>2</sup>
	稼働率	97.0%

建物状況評価報告書	委託調査会社	株式会社竹中工務店
	地震PML	22.5%
		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、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震(PME=Probable Maximum Earthquake:再現期間475年=50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震)が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費(=再調達価格)に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。
	緊急修繕費用	なし
	短期修繕費用	なし
長期修繕費用	3,115千円(今後12年間の平均年間修繕費)	
その他特筆すべき事項		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。)は本投資法人の資産運用に係る基本方針を内規である「資産運用ガイドライン」において定めており、投資基準として地震PMLが20%以上の物件については耐震補強工事の実施等を取得の条件としています。当該基準に従い本物件については、地震PMLが20%を超える予想損失について地震保険に加入する予定です。

(注1) 「所在地(住居表示は除きます。）」、「建物の用途」、「面積」、「建物の構造」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) 「テナントの内容」は、平成19年5月25日現在における数値を記載しております。なお、金額は百万円未満を切り捨て、比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

#### 4. 取得先の概要

社名	株式会社明豊エンタープライズ
本店所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号
代表者	代表取締役 梅木 篤郎
資本金	1,681百万円(注)
大株主	塚本英介 高島勝宏 日本マスタートラスト信託銀行株式会社
主な事業内容	不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業
本投資法人又は、投資信託委託業者との関係	なし

(注) 平成19年5月23日現在

#### 5. 媒介の概要

商号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地	東京都港区芝三丁目33番1号
代表者	取締役社長 田辺 和夫
報酬金額	39,300,000円(取得価格の3%。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	資産運用会社の株主です。

#### 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

本物件の取得による運用状況への影響は軽微であり、平成19年10月期(平成19年5月1日～平成19年10月31日)における本投資法人の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	不動産鑑定評価書の概要
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	外観写真
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】 不動産鑑定評価書の概要

単位：円

不動産鑑定評価書の概要	
不動産鑑定業者	日本土地建物株式会社
鑑定評価額	1,410,000,000
価格時点	平成19年5月7日
収益価格	1,410,000,000
直接還元法による収益価格 (⑦÷⑧)	1,440,000,000
賃料収入 (店舗・居宅) (満室時)	88,932,000
同上空室損失等 (注)	▲ 4,061,000
駐車場収入	804,000
同上空室損失等 (注)	▲ 241,000
年間総収入 (小計) ①	85,434,000
一時金の運用益及び償却額 (小計) ②	3,380,000
年間総収益 (①+②) ③	88,814,000
水道光熱費等	2,415,000
運営管理委託料	4,272,000
建物維持管理費	2,950,000
公租公課	4,955,000
損害保険料	380,000
その他費用	407,000
年間運営支出 (小計) ④	15,379,000
大規模修繕費用年間積立金	3,115,000
その他費用	0
年間非運営支出 (小計) ⑤	3,115,000
年間総費用 (④+⑤) ⑥	18,494,000
純収益 (NOI) (①-④)	70,055,000
純収益 (NCF) (③-⑥)	70,320,000
DCF法による収益価格	1,400,000,000
割引率	4.70%
最終還元利回り	5.30%
還元利回り ⑧	4.90%
積算価格	991,000,000
構成割合 (土地)	55.50%
構成割合 (建物)	44.50%

(注) 共同住宅 5.0%、店舗 3.0%、駐車場 30.0%の空室率を想定しています。

【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	A-1	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341,000,000	5.7%	
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	6.4%	
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.6%	
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	4.8%	
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	4.6%	
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	7.1%	
		A-7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.6%	
		A-8	YS海岸ビル	H19.6.29 (予定)	5,100,000,000	4.6%	
	東京23区	B-1	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.3%	
		B-2	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	3.9%	
	周辺 都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	3.2%	
		C-2	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	5.9%	
		C-3	NARA BUILDING II	H15.2.26	1,580,000,000	1.4%	
	オフィス小計					57,795,000,000	52.4%
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	4.7%	
		D-2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.4%	
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.0%	
		D-4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.2%	
		D-5	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	1.0%	
		D-6	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	1.7%	
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	4.6%	
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	4.2%	
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	2.0%	
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.2%	
		D-11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.8%	
		D-12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.4%	
		D-13	プレミアロツソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.5%	
		D-14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	2.1%	
		D-15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.6%	
		D-16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	1.3%	
		D-17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	1.9%	
		D-18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.4%	
		D-19	MEW	H18.7.31	1,556,000,000	1.4%	
	東京23区	E-1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	1.0%	
		E-2	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	0.9%	
		E-3	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	1.4%	
		E-4	プレミアノツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	1.4%	
		E-5	アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.6%	
		E-6	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	1.7%	
		E-7	プレミアステージ大塚	H19.6.29 (予定)	1,310,000,000	1.2%	
	レジデンス小計					52,523,826,629	47.6%
	Total					110,318,826,629	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)を記載しています。

(注2) 「投資比率」は、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

【参考資料3】 外観写真



【参考資料4】位置図



以上