

平成 19 年 2 月 8 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 鈴木文夫
 業務運営本部長
 兼 総務部長
 (TEL:03-5772-8551)

資産の取得に関するお知らせ<プレミア東陽町ビル>

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり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	プレミア東陽町ビル(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	4,310 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 100 百万円(手付金) 譲渡実行時 4,210 百万円(残代金)
(4) 取得日	平成 19 年 2 月 8 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 19 年 5 月 31 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	オリックス・リアルエースト株式会社(持分 10 分の7)及びケンプラススリー株式会社(持分 10 分の3)(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 ^(注) におけるオフィスビル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・交通利便性 本物件は、東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩約3分に位置し、「大手町」駅までの所要時間は約9分です。また、主要幹線道路である通称「永代通り」に面しているなどオフィスとして要求される立地上の利便性を有します。 建物条件等 床には、高さ 100mmのフリーアクセスフロアが採用され、光ファイバーの引込みルートも確保される等、OA化対応が施されています。天井高は、1階が 3.20m、2～7階が 2.75mと十分な執務空間が確保されています。また、入退室管理は機械警備システムになっており、24 時間を通しての入退室が可能となっております。

(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	プレミア東陽町ビル
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2月8日以降、平成19年5月31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4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)までの予定です。
取得価額	4,310百万円(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2月8日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成19年5月31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	プレミア東陽町ビル	
所在地(注1)	土地	東京都江東区東陽三丁目15番20
	建物	東京都江東区東陽三丁目15番地20 <住居表示> 東京都江東区東陽三丁目23番21号
交通	東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩約3分	
建物の用途(注1)	事務所、車庫	
面積(注1)	土地	1,080.98 m ²
	建物(延床面積)	5,054.32 m ²
建物の構造(注1)	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	
前所有者	<共有者> オリックス・リアルエステート株式会社(持分10分の7) ケンプラススリー株式会社(持分10分の3)	
建築時期(注1)	平成18年10月	
設計等に関する事項	建築主	オリックス・リアルエステート株式会社、ケンプラススリー株式会社
	施工会社	株式会社竹中工務店
	建物設計会社	株式会社 レーモンド設計事務所
	構造設計会社	株式会社 レーモンド設計事務所
	建築確認機関	江東区
取得価額	4,310百万円(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	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	4,340百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	4.8%
	価格時点	平成18年12月1日
その他特筆すべき事項	本投資法人、信託受託者、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社及びアール・イー・アセット・マネジメント株式会社は、アール・イー・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者とするプロパティ・マネジメント委託契約を締結する予定です。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あり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。)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。	
テナントの内容	テナントの総数	1名(平成19年2月8日時点)
	総賃貸可能面積	3,857.04 m ²
	総賃貸面積	1,220.83 m ²
	稼働率	31.65%(平成19年2月8日時点)

建物状況評価報告書	委託調査会社	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
		13.6%
	地震PML(注2)	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。
	最優先(至急実施)修繕費用	なし
	早期的(今後2~3年程度)修繕費用	なし
	中期的(今後4~5年程度)修繕費用	1,160千円
長期的(今後6年目以降12年目まで)修繕費用	43,700千円	

(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)本投資法人は、期末時点におけるポートフォリオPMLの算出を株式会社竹中工務店に委託し、概要を公表しておりますが、その根拠となるポートフォリオ構成物件のPMLは、同社が別途、独自に算出するため、上記の数値と必ずしも一致しません。本物件は、株式会社竹中工務店の施工により建築されていることから、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社より建物状況評価報告書を取得したものです。

4. 取得先の概要

社名	オリックスリアルエステート株式会社	ケンプラススリー株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号	東京都港区西麻布一丁目2番7号
代表者	代表取締役 西名 弘明	代表取締役 佐藤 繁
資本金	200百万円(平成18年11月28日現在)	20百万円(平成19年1月31日現在)
大株主	オリックス株式会社(100%)	株式会社ケン・コーポレーション(100%)
主な事業内容	1. 不動産の賃貸借、売買、管理および宅地造成 2. ゴルフ場・テニスコート等スポーツ施設、遊技場施設および宿泊・医療・教育研修等の各施設の経営、飲食店の経営および旅行業 3. 建築工事・土木工事の請負、設計および管理 等	1. 不動産の所有、賃貸ならびに管理 2. 不動産の売買ならびにその仲介および鑑定 3. 不動産特定共同事業法に基づく事業 等
本投資法人又は、投資信託委託業者との関係	なし	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投信法に定める利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の概要

物件の名称 (所在地)	プレミア東陽町ビル (東京都江東区東陽三丁目23番21号)	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名	前所有者:ケンプラススリー株式会社(持分10分の3)	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	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投信法に定める利害関係人等に該当します。	-
取引経緯・理由等	主に投資運用のため取得	-
取得価格(その他費用を含む)	- (注)	-
取得時期	平成17年2月28日	-

(注)前所有者が、1年を超えて所有しているため、取得価格は省略しております。

6. 媒介の概要

商号	株式会社ケン・コーポレーション
本店所在地	東京都港区西麻布一丁目2番7号
代表者	代表取締役 田中 健介
報酬金額	90,510,000 円 売買価格 4,310,000,000 円 × 70% (オリックス・リアルエステート株式会社持分) × 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	株式会社ケン・コーポレーションは、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投信法に定める利害関係人等に該当します。

7. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。

8. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

9. 今後の見通し

本物件は、譲渡実行が平成 19 年 5 月 31 日の予定であることから平成 19 年 4 月期(平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日)における本投資法人の運用状況への影響はありません。また、平成 19 年 10 月期(平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 日)につきましても、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	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	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
鑑定評価額	4,340,000,000
価格時点	平成 18 年 12 月 1 日
収益価格	4,340,000,000
直接還元法による価格(= ÷)	4,360,000,000
賃料収入、共益費等	261,007,900
駐車場収入	6,720,000
敷金の運用益	6,570,100
潜在総賃貸収入	274,298,000
空室等による損失相当額 ^(注1)	14,722,900
有効賃貸総収入(= -)	259,575,100
保守管理費、事務管理費、水道光熱費	24,688,500
公租公課 ^(注2)	18,055,700
損害保険料	847,000
その他費用(テナント募集費用等)	2,881,600
必要諸経費等	46,472,800
長期修繕積立金	3,738,000
純収益(= - -)	209,364,300
還元利回り	4.8%
DCF 法による価格	4,310,000,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.1%
積算価格	2,770,000,000
土地比率	56.3%
建物比率	43.7%

(注1) 事務所 5.0%、駐車場 20%の空室率を想定しています。

(注2) 土地については平成 18 年度の固定資産税・都市計画税課税証明書に基づき計上しています。また、建物については、類似のオフィスビルの課税標準額を参考に、評価対象物の個別性を加味することにより査定しています。

【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	6.1%	
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	6.8%	
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.7%	
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	5.1%	
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	4.9%	
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	7.6%	
		A-7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.7%	
	東京23区	B-1	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.4%	
		B-2	プレミア東陽町ビル	H19.5.31 (予定)	4,310,000,000	4.1%	
	周辺 都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	3.4%	
		C-2	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	6.3%	
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	1.5%	
オフィス小計					52,695,000,000	50.7%	
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	5.0%	
		D-2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.5%	
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.1%	
		D-4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.3%	
		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	1.8%	
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	4.9%	
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	4.5%	
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	2.1%	
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.3%	
		D-11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.9%	
		D-12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.5%	
		D-13	プレミアロッソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.6%	
		D-14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	2.2%	
		D-15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.7%	
		D-16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	1.4%	
		D-17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	2.0%	
		D-18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.5%	
		D-19	MEW	H18.7.31	1,556,000,000	1.5%	
	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	1.5%	
		E-4	プレミアノツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	1.5%	
		E-5	アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.7%	
		E-6	プレミアステージ駒込	H19.2.9 (予定)	1,830,000,000	1.8%	
	レジデンス小計					51,213,826,629	49.3%
	Total					103,908,826,629	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、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

【参考資料3】 外観写真



【参考資料4】 位置図



以上