

平成 15 年 12 月 22 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)

資産の取得に関するお知らせ ラング・タワー京橋

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、下記の通り、本日付で資産の取得に合意し、同日付で譲渡を受けましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	ラング・タワー京橋(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	927,606,900 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 15 年 12 月 22 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結及び譲渡実行
(5) 取得先	クリーンラング株式会社
(6) 取得資金	自己資金及び借入金 ^(注) によります。

(注) 平成 15 年 11 月 17 日付「資金の借入に関するお知らせ」において、2003 年 11 月 18 日現在の極度ローン借入金 4,500 百万円のうち 1,300 百万円を平成 15 年 12 月 15 日に返済する予定とお知らせしましたが、借入金融機関と協議の上、当該借入金の返済を行わず、その返済源資を本物件の取得資金等に充当しました。

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) 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、営団地下鉄銀座線「京橋」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」駅からそれぞれ徒歩 2~3 分、JR「東京」駅からも徒歩 8 分という交通条件を有し、全国的にも有名な銀座に隣接し、東京駅、日本橋等の繁华性の高い商業地域に囲まれ極めて利便性に優れた地域に立地します。また、「中央通り」と「昭和通り」という幹線道路に挟まれた通り沿いに立地するため、比較的人通りも少なく、店舗の集積度も低いものの、昨今の景気低迷等により都心部の地価が下落したことを背景にして、利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションが近隣において建築されています。 本物件の利用状況 本年 2 月に竣工した本物件は、一部周辺の事業法人による複数住戸の借上げを含め単身者向けマンションとして賃貸されています。

(注) 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	ラング・タワー京橋
受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 15 年 12 月 22 日から平成 25 年 12 月 31 日まで
取得価額	927,606,900 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 15 年 12 月 22 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結及び譲渡実行
担保設定の有無	なし

(2) 信託財産である不動産の内容^(注1)

物件の名称	ラング・タワー京橋	
所在地	土地	東京都中央区京橋二丁目 6 番 15、16、18、19
	建物	東京都中央区京橋二丁目 6 番地 15 の 1 ないし 4 (所有割合 100%) <住居表示> 東京都中央区京橋二丁目 6 番 5 号
交通	営団地下鉄銀座線「京橋」駅 徒歩 2 分 都営地下鉄浅草線「宝町」駅 徒歩 3 分 JR「東京」駅 徒歩 8 分	
用途 ^(注2)	共同住宅、店舗	
面積	土地	257.46 m ²
	建物(延床面積)	1,714.42 m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
総戸数	住居 52 戸、店舗 2 区画	
建築時期	平成 15 年 2 月	
取得価額	927,606,900 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	1,010 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 15 年 12 月 17 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・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・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会社を選任しました。	
テナントの内容	テナントの総数 ^(注3)	1 名 (アール・イー・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・イー・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 36 名です。)
	総賃貸面積	988.50 m ²
	総賃貸可能面積	1,216.10 m ²
	稼働率	81.3%

地震 PML	12.5%
	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	なし
	短期修繕費用	なし
	長期修繕費用	3,442 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」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」、「稼働率」は、取得日(不動産信託受益権譲渡契約の締結及び譲渡実行日)における数値を記載しています。

4. 取得先の概要

社名	クリーンラング株式会社
本店所在地	東京都武蔵村山市榎三丁目 55 番地 7
代表者	渡辺 俊晴
資本金	88 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 15 年 12 月 22 日 不動産信託受益権譲渡契約書の締結及び譲渡実行

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の見通しについて、本物件取得による修正はありません。

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	72
賃料収入(共益費込)	72
その他	0
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	14
運営外注委託費	5
維持管理費	4
公租公課等	5
保険料	0
水道光熱費	0
その他	0
NOI(純収益)・・・	58

(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 92%を前提としています。

公租公課は、土地については平成 15 年度実額を、建物については未だ評価額が確定していない
ため、再調達原価に基づき査定しています。

【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	9.3%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	10.3%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	2.5%
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	7.8%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	7.5%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	2.1%
	周辺 都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	5.2%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556,000,000	9.6%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	2.3%
	オフィス小計					38,729,000,000
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	7.6%
		D-2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	3.8%
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.7%
		D-4	キャビン アリーナ 赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.9%
		D-5	キャビン アリーナ 南青山	H15.9.1	1,070,000,000	1.6%
		D-6	ビューロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	2.7%
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	7.5%
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	6.8%
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	3.2%
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	(注3)	2,430,000,000	3.6%
		D-11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	1.4%
	東京23区	E-1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	1.6%
レジデンス小計					29,580,606,900	43.3%
合計					68,309,606,900	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、譲渡の実行については、停止条件が成就した場合に平成16年3月末日に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 >



< 室内写真 >



【参考資料4】位置図

