

平成 15 年 10 月 20 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

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 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」に基づき東京の都心 5 区^(注)及び東京 23 区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に取得を行うものです。

(注) 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。

2. 取得の概要

(1) 物件の名称、取得価額及び取得先

物件の名称	取得価額 ^(注1)	取得先
ホームウッドビル	5,090 百万円	有限会社ピーアールエー・ インベストメントスリー ^(注2)
六本木グリーンテラス	4,678 百万円	
ビーサイト芝公園	2,181 百万円	
ビーサイト大崎	1,072 百万円	
合 計	13,021 百万円	

(2) 取得資産 不動産を信託する信託の受益権(全ての物件に共通です。)

(3) 取得日 平成 15 年 10 月 20 日...不動産信託受益権譲渡契約書の締結
平成 15 年 11 月...不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(予定)

(4) 取得資金 自己資金及び借入金によります。

(注1) 全ての取得価額は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。

(注2) 後記「4.取得先の概要」をご参照下さい。

3. 取得資産の内容

(1) ホームウッドビル

不動産を信託する信託の受益権の内容

受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 15 年 7 月 31 日から平成 25 年 7 月 31 日まで
取得価額	5,090 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
取得日	平成 15 年 10 月 20 日...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 15 年 11 月 ...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	有り。(但し、譲渡実行までにすべて抹消する予定です。)

信託財産である不動産の内容(注1)

所在地	土地	東京都港区西麻布四丁目 151 番 3 他 1 筆
	建物	東京都港区西麻布四丁目 151 番地 3 他 1 筆 <住居表示> 東京都港区西麻布四丁目 12 番 19 号
交通		営団地下鉄日比谷線「広尾」駅 徒歩 10 分
用途(注2)		共同住宅
面積	土地	2,983.96 m ²
	建物(延床面積)	8,269.98 m ²
構造		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
総戸数		28 戸
間取り		2LDK...5 戸、3LDK...16 戸、4LDK...6 戸、5LDK...1 戸
建築時期		昭和 63 年 8 月
取得価額		5,090 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
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	5,150 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.3%
	価格時点	平成 15 年 6 月 2 日
テナントの内容	テナントの総数(注3)	20 名
	総賃貸面積	4,444.78 m ²
	総賃貸可能面積	5,801.66 m ²
	稼働率	76.6%
地震PML(注4)		7.4%

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	1,180 千円
	長期修繕費用	32,746 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。なお、全ての物件に共通です。

(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。なお、全ての物件に共通です。

(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日)における数値を記載しています。なお、全ての物件に共通です。

(注4) 当該 PML の数値は、株式会社竹中工務店の建物状況評価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。

(2)六本木グリーンテラス

不動産を信託する信託の受益権の内容

受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成15年7月31日から平成25年7月31日まで
取得価額	4,678百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
取得日	平成15年10月20日...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成15年11月...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	有り。(但し、譲渡実行までにすべて抹消する予定です。)

信託財産である不動産の内容

所在地	土地	東京都港区六本木三丁目106番1他1筆
	建物	東京都港区六本木三丁目106番地1 <住居表示> 東京都港区六本木三丁目3番23号
交通		営団地下鉄南北線「六本木一丁目」駅徒歩3分
用途		共同住宅
面積	土地	2,276.48 m ²
	建物(延床面積)	8,332.22 m ²
構造		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
総戸数		33戸
間取り ^(注1)		2BR...12戸、3BR...13戸、4BR...8戸
建築時期		平成14年10月
取得価額		4,678百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
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	5,070百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.3%
	価格時点	平成15年6月2日
テナントの内容	テナントの総数	33名
	総賃貸面積	5,748.89 m ²
	総賃貸可能面積	5,748.89 m ²
	稼働率	100.0%
地震PML		10.3%

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	50千円
	長期修繕費用	5,670千円 (今後12年間の平均年間修繕費)

(注1) 「BR」とは「ベッドルーム」の略称であり、リビングルーム以外で寝室として利用可能な居室の数をもって表示されるものです。

(3)ピーサイト芝公園

不動産を信託する信託の受益権の内容

受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 15 年 7 月 24 日から平成 25 年 7 月 31 日まで
取得価額	2,181 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
取得日	平成 15 年 10 月 20 日...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 15 年 11 月 ...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	有り。(但し、譲渡実行までにすべて抹消する予定です。)

信託財産である不動産の内容

所在地	土地	東京都港区芝一丁目 312 番 1
	建物	東京都港区芝一丁目 312 番地 1 <住居表示> 東京都港区芝一丁目 10 番 8 号
交通		都営三田線「芝公園」駅 徒歩 7 分
用途		共同住宅
面積	土地	344.59 m ²
	建物(延床面積)	2,548.44 m ²
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
権利の形態		土地・建物ともに所有権
総戸数		88 戸
間取り		ワンルーム...88 戸
建築時期		平成 15 年 2 月
取得価額		2,181 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
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	2,190 百万円
	DCF 法に基づいた割引率	5.8%
	価格時点	平成 15 年 6 月 1 日
テナントの内容	テナントの総数	1 名 受託者を賃貸人、株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。なお現在、賃借人は、本物件を第三者に転貸しており、引続き転貸を継続する予定です。 契約形態 定期建物賃貸借契約 契約期間 平成 15 年 7 月 24 日から平成 20 年 7 月 31 日まで 賃料月額 12,390,000 円(一棟の賃料。消費税及び地方消費税別途) 諸費用の負担 主な費用の負担区分は次の通り 賃貸人(受託者)の負担 ・土地・建物に係る公租公課 ・損害保険料 ・修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用) 賃借人の負担 ・管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・水道光熱費 ・転借人への貸付に伴う間仕切り・造作。内装改修等の工事費、その他運営に伴う諸費用
	総賃貸面積	2,312.75 m ²
	総賃貸可能面積	2,312.75 m ²
	稼働率	100.0%

地震 PML	11.5%	
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	2,863 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)

(4) ビーサイト大崎

不動産を信託する信託の受益権の内容

受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 15 年 7 月 24 日から平成 25 年 7 月 31 日まで
取得価額	1,072 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
取得日	平成 15 年 10 月 20 日...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 15 年 11 月 ...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	有り。(但し、譲渡実行までにすべて抹消する予定です。)

信託財産である不動産の内容

所在地	土地	東京都品川区大崎五丁目 17 番 1															
	建物	東京都品川区大崎五丁目 17 番地 1 <住居表示> 東京都品川区大崎五丁目 5 番 15 号															
交通		JR 線「大崎」駅及び「五反田」駅 徒歩 6 分															
用途		共同住宅															
面積	土地	474.67 m ²															
	建物(延床面積)	1,462.62 m ²															
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建															
権利の形態		土地・建物ともに所有権															
総戸数		64 戸															
間取り		ワンルーム...64 戸															
建築時期		平成 14 年 12 月															
取得価額		1,072 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)															
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	1,070 百万円															
	DCF 法に基づいた割引率	6.0%															
	価格時点	平成 15 年 6 月 1 日															
テナントの内容	テナントの総数	1 名 受託者を賃貸人、株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。なお現在、賃借人は、本物件を第三者に転貸しており、引続き転貸を継続する予定です。															
		<table border="0"> <tr> <td>契約形態</td> <td>定期建物賃貸借契約</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td>平成 15 年 7 月 24 日から平成 20 年 7 月 31 日まで</td> </tr> <tr> <td>賃料月額</td> <td>6,573,000 円(一棟の賃料。消費税及び地方消費税別途)</td> </tr> <tr> <td>諸費用の負担</td> <td>主な費用の負担区分は次の通り</td> </tr> <tr> <td></td> <td>賃貸人(受託者)の負担</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・土地・建物に係る公租公課</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・損害保険料</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)</td> </tr> </table>	契約形態	定期建物賃貸借契約	契約期間	平成 15 年 7 月 24 日から平成 20 年 7 月 31 日まで	賃料月額	6,573,000 円(一棟の賃料。消費税及び地方消費税別途)	諸費用の負担	主な費用の負担区分は次の通り		賃貸人(受託者)の負担		・土地・建物に係る公租公課		・損害保険料	
契約形態	定期建物賃貸借契約																
契約期間	平成 15 年 7 月 24 日から平成 20 年 7 月 31 日まで																
賃料月額	6,573,000 円(一棟の賃料。消費税及び地方消費税別途)																
諸費用の負担	主な費用の負担区分は次の通り																
	賃貸人(受託者)の負担																
	・土地・建物に係る公租公課																
	・損害保険料																
	・修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)																

		賃借人の負担 ・管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・水道光熱費 ・転借人への貸付に伴う間仕切り・造作。内装改修等の工事費、その他運営に伴う諸費用
	総賃貸面積	1,319.52 m ²
	総賃貸可能面積	1,319.52 m ²
	稼働率	100.0%
地震 PML		12.1%
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	3,337 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)

4. 取得先の概要

社名	有限会社ピーアールエー・インベストメントスリー
本店所在地	東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
代表者	取締役 川原 宏之
資本金	3 百万円
主な事業の内容	不動産業
本投資法人との関係	特になし

以上

[添付資料]

参考資料 1	各物件の収支見込
参考資料 2	全物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
参考資料 3	各物件の外観写真等

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】 各物件の収支見込

(1) ホーマットウッドビル

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込	
賃貸事業収入合計	353
賃料収入(共益費込)	353
その他	0
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	61
運営外注委託費	18
維持管理費	20
公租公課等	17
保険料	2
水道光熱費	4
その他	0
NOI(純収益)・・・	292

(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 95%を前提としています。

公租公課は、土地、建物共に平成 15 年度と同額を見込んでいます。

(2) 六本木グリーンテラス

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込	
賃貸事業収入合計	330
賃料収入(共益費込)	330
その他	0
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	58
運営外注委託費	16
維持管理費	17
公租公課等	17
保険料	1
水道光熱費	5
その他	0
NOI(純収益)・・・	272

(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 93%を前提としています。

公租公課は、土地、建物共に平成 15 年度と同額を見込んでいます。

(3) ビーサイト芝公園

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込		
賃貸事業収入合計		149
賃料収入(共益費込)		149
その他		0
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)		6
運営外注委託費		0
維持管理費		0
公租公課等		5
保険料		1
水道光熱費		0
その他		0
NOI(純収益)・・・		142

(上記想定収支の前提)

上記の数値のうち賃貸事業収入は、締結予定の定期建物賃貸借契約にて定める賃料の年間積算額であり、賃貸事業費用は、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(DCF法)上の1年目の想定費用を使用しています。

(4) ビーサイト大崎

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込		
賃貸事業収入合計		79
賃料収入(共益費込)		79
その他		0
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)		3
運営外注委託費		0
維持管理費		0
公租公課等		2
保険料		1
水道光熱費		0
その他		0
NOI(純収益)・・・		76

(上記想定収支の前提)

上記の数値のうち賃貸事業収入は、締結予定の定期建物賃貸借契約にて定める賃料の年間積算額であり、賃貸事業費用は、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(DCF法)上の1年目の想定費用を使用しています。

【参考資料2】全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 (百万円) (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	9.4%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	10.5%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727	2.6%
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348	7.9%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	7.6%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456	2.2%
	周辺都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558	5.3%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556	9.7%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580	2.3%
	オフィス小計					38,729
レジデンス	都心5区	D-1	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208	7.7%
		D-2	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604	3.9%
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150	1.7%
		D-4	キャビン アリーナ 赤坂	H15.4.4	1,330	2.0%
		D-5	キャビン アリーナ 南青山	H15.9.1	1,070	1.6%
		D-6	ピュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840	2.7%
		D-7	ホームウッドビル	H15.11	5,090	7.6%
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11	4,678	6.9%
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11	2,181	3.2%
		D-10	(仮称)日本橋茅場町レジデンス	(注3)	2,430	3.6%
	東京23区	E-1	ビーサイト大崎	H15.11	1,072	1.6%
レジデンス小計					28,653	42.5%
合計					67,382	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) (仮称)日本橋茅場町レジデンスは、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】各物件の外観写真等

(1) ホーマットウッドビル

<外観写真等>



<位置図>



(2) 六本木グリーンテラス
< 外観写真等 >



< 位置図 >



(3) ビーサイト芝公園
< 外観写真等 >



< 位置図 >



(4) ビーサイト大崎
<外観写真等>



<位置図>

