

平成 15 年 5 月 8 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 投資運用部部長 安武文宏
(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、その内容が明らかとなりましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	キャビン アリーナ 南青山(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	1,070 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。)
(4) 取得日	平成 15 年 5 月 8 日 ...不動産信託受益権譲渡契約の締結(予定) なお、不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成 15 年 7 月 1 日以降平成 15 年 8 月 31 日までの間で売主及び買主が別途合意する日に行われます。
(5) 取得先	オリックス・リアルエステート株式会社(共有持分 50%) ケンプラススリー株式会社(共有持分 50%)
(6) 取得資金	自己資金及び借入金によります。

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	東京都心 5 区(注 1)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・半蔵門線・千代田線「表参道」駅から徒歩 13 分に立地しています。本物件の立地エリアである南青山・西麻布地区は、高級賃貸マンションのみならず、単身者向け賃貸マンションとしての潜在的需要が根強いエリアです。 築年数 本物件は、本年 2 月に竣工した新築レジデンス(住宅)です。

(注 1) 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	キャビンアリーナ南青山
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 1 日から平成 25 年 7 月 31 日まで(予定)
取得価額	1,070 百万円

取得日	平成 15 年 5 月 8 日...不動産信託受益権譲渡契約の締結(予定) なお、不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成 15 年 7 月 1 日以降平成 15 年 8 月 31 日までの間で売主及び買主が別途合意する日に行われます。
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。)

(2) 信託財産である不動産の内容^(注1)

物件の名称	キャビン アリーナ 南青山	
所在地	土地	東京都港区南青山七丁目 211 番、212 番、213 番
	建物	東京都港区南青山七丁目 211 番地、212 番地、213 番地 <住居表示> 東京都港区南青山七丁目 10 番 17 号
交通	営団地下鉄銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅徒歩 13 分	
用途 ^(注2)	共同住宅	
面積	土地	210.52 m ²
	建物(延床面積)	1,399.33 m ²
構造	鉄骨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	
総戸数	37 戸	
間取り	1LDK...1 戸、1DK...36 戸	
建築時期	平成 15 年 2 月	
取得価額	1,070 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	1,080 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.5%
	価格時点	平成 15 年 4 月 16 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・エー・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・エー・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する予定です。当該プロパティ・マネジメント業務委託契約の締結は、本物件の譲渡実行日に行います。	
テナントの内容	テナントの総数 ^(注3)	1 名(アール・エー・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・エー・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 5 名です。)
	総賃貸面積	186.54 m ²
	総賃貸可能面積	1,187.12 m ²
	稼働率	15.7%
地震 PML	11.2% 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(注4)	450千円
	長期修繕費用	3,075千円 (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日)における数値を記載しています。

(注4) 短期修繕費用に計上された修繕は、譲渡実行前に売主の負担で行われる予定です。

4. 取得先の概要

オリックス・リアルエステート株式会社

本店所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号
代表者	西名弘明
資本金	200百万円
主な事業の内容	不動産業
本投資法人との関係	特になし

ケンプラススリー株式会社

本店所在地	東京都港区西麻布一丁目2番7号
代表者	佐藤繁
資本金	20百万円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主(出資比率27.1%)である株式会社ケン・コーポレーションによる100%出資の子会社であり、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。

5. 仲介の概要

仲介会社 : 株式会社ケン・コーポレーション

株式会社ケン・コーポレーションは、オリックス・リアルエステート株式会社の共有持分50%についての仲介人となります。

支払手数料 : 16,050千円(取得価額の1.5%、消費税別途)

6. 取得の日程

平成15年5月8日 不動産信託受益権譲渡契約書の締結(予定)

平成15年7月1日以降 本物件引渡し(予定)

平成15年8月31日間で
売主・買主が合意した日

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 基準階平面図

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		74
賃料収入(共益費込)		73
その他		1
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)		14
運営外注委託費		7
維持管理費		2
公租公課等		4
保険料		1
水道光熱費		0
その他		0
NOI(純収益)・・・	-	60

(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14年度と同額を、建物については未だ評価額が確定していない
ため、現時点での見込み数値としています。

【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 (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	12.7%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	14.1%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727	3.4%
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348	10.7%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	10.2%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456	2.9%
	周辺都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558	7.1%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556	13.1%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580	3.2%
	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	10.4%
		D-2	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604	5.2%
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150	2.3%
		D-4	キャビン アリーナ 赤坂	H15.4.4	1,330	2.7%
		D-5	キャビン アリーナ 南青山		1,070	2.1%
レジデンス小計					11,362	22.7%
合計					50,091	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】外観写真等

< 外観写真 >



< 室内写真 >



[参考資料 4] 基準階平面図

