

平成 15 年 9 月 29 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 総合企画部部长 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	(仮称)日本橋茅場町レジデンス(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	2,430 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。) 支払スケジュール 不動産信託受益権譲渡契約締結時 10 百万円(手付金) 譲渡実行時 2,420 百万円(残代金)
(4) 取得日	平成 15 年 9 月 29 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書(停止条件付のもの。停止条件の概要については後記「2. 取得の理由 (3)本物件取得の意義等」参照)の締結 平成 16 年 3 月末日(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(停止条件が成就した場合)
(5) 取得先	松友商事株式会社、株式会社シードコーポレーション(後記「4. 取得先の概要」参照)
(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、通称「永代通り」沿いを中心として、古くから証券業を始めとする金融機関、製造業、出版・印刷業等の本社及び営業所等が集積する日本橋茅場町に立地します。事務所街としてのイメージが強い同町にあって、近年は東京駅に近く交通至便な立地・環境が目立され、老朽化した事務所ビルや駐車場として一時的に利用されていた空地等をマンションとして開発するケースが目立ってきています。 本物件の建築プラン 本物件は、都市計画法に基づく地区計画区域「街並み誘導型地区計画(新川・茅場町地区)」の適用区域に所在しておりますが、当該区域では平成 15 年 3 月の条例改正によって全戸ワンルームによるマン

	<p>ション計画の建築が制限(40㎡以上の住戸の床面積が住戸の用途に供する部分の床面積の1/3未満の建物は建築できない)されました。本物件の建物は、改正条例施行前の条例及び要綱に基づき建築確認を取得しているため、全135戸中133戸が専有面積40㎡未満のワンルーム～1DKタイプという今後同様の建築計画が困難で、稀少価値がある建築プランとなっています。ただし、将来建物の建て替え等を行う場合には、改正後の条例が適用されます。</p>
(3) 本物件取得の意義等	<p>優良物件取得方法の拡充</p> <p>一般的に建築着工後、建物竣工前の段階で、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも廉価にて、優良な新築物件を取得することが可能であり、本物件も有利な条件での取得を企図したものです。</p> <p>竣工前の契約締結時期</p> <p>建築着工後で建物竣工前である物件(以下「未稼働物件」といいます。)には、建物竣工までに、工事の完工リスク、建築スケジュールの遅延リスク、譲渡実行までの売主の信用リスク、賃料その他のマーケット変動リスクなどのリスクが内在しています。</p> <p>本物件については、(A)建物着工直後ではなく、竣工までおよそ6ヵ月という比較的短期間の時点で契約を締結すること、(B)建物が所定の図面のとおりに竣工し、検査済証の交付を受けていること、建物診断が行われ、当該診断結果について本投資法人が合理的に満足することなどを譲渡の停止条件とすること、(C)現時点で不動産鑑定士から後記「3.取得資産の内容(2)」記載のとおり価格調査書を取得すること等で、前記のようなリスクの低減を図りました。</p> <p>また、資産運用会社の判断では、一般的にオフィスビルとの比較において建築工期が短いレジデンスは、このような物件取得方法に適していると考えています。</p>

(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	(仮称)日本橋茅場町レジデンス
受託者名	中央三井信託銀行株式会社(平成15年9月29日に取得先が受託者と停止条件付の不動産信託契約書を締結)
契約期間	平成16年3月末日から平成26年3月31日まで(予定)
取得価額	2,430百万円(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15年9月29日 ...不動産信託受益権譲渡契約書(停止条件付のもの)の締結 平成16年3月末日 ...不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(停止条件が成就した場合)
担保設定の有無	なし(予定)

(2)信託財産である不動産の内容^(注1)

物件の名称	(仮称)日本橋茅場町レジデンス
所在地(土地)	東京都中央区日本橋茅場町三丁目12番6
交通	営団地下鉄日比谷線「茅場町」駅 徒歩3分 営団地下鉄東西線「茅場町」駅 徒歩4分 都営地下鉄浅草線「日本橋」駅 徒歩7分
建物の用途	共同住宅(予定)
面積	土地 479.93㎡ 建物(延床面積) 4,662.27㎡(予定)
建物の構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地上14階建(予定)
権利の形態	土地・建物ともに所有権
総戸数(予定)	135戸(予定)

建築時期	平成 16 年 3 月竣工予定	
取得価額	2,430 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	財団法人日本不動産研究所による価格調査 ^(注2)
	調査価額	2,550 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 16 年 3 月 31 日

- (注1) 「所在地」、「土地面積」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。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「用途」、「延床面積」、「構造」の表示については、平成 14 年 10 月 21 日付確認申請書及び平成 14 年 11 月 8 日付確認済証(確認番号 eHo 第 A-771 号)の記載によります。
- (注2) 価格調査とは、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条第 1 項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

4. 取得先の概要

社名	松友商事株式会社	株式会社シードコーポレーション
本店所在地	東京都中央区新川一丁目 17 番 22 号	東京都中央区銀座一丁目 21 番 9 号
代表者	松井 保道	千種 倫幸
資本金	30 百万円	70 百万円
主な事業内容	不動産業	不動産業
本投資法人との関係	なし	なし

5. 取得の日程

平成 15 年 9 月 29 日 不動産信託受益権譲渡契約書(停止条件付のもの)の締結
平成 16 年 3 月末日 不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(停止条件が成就した場合)
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 外観イメージ等
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		188
賃料収入(共益費込)		168
その他		20
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)		48
運営外注委託費		15
維持管理費		20
公租公課等		12
保険料		1
水道光熱費		0
その他		0
NOI(純収益)・・・	-	140

(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価格調査(前記「3.取得資産の内容(2)」参照)における収益還元法(直接還元法)上の想定の間年収支であり、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	11.7%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	13.0%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727	3.2%
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348	9.8%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	9.4%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456	2.7%
	周辺都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558	6.5%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556	12.1%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580	2.9%
	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	9.6%
		D-2	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604	4.8%
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150	2.1%
		D-4	キャビン アリーナ 赤坂	H15.4.4	1,330	2.4%
		D-5	キャビン アリーナ 南青山	H15.9.1	1,070	2.0%
		D-6	ピュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840	3.4%
		D-7	(仮称)日本橋茅場町レジデンス		2,430	4.5%
レジデンス小計					15,632	28.8%
合計					54,361	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】外観イメージ等(本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。)

<外観イメージ>



<エントランスイメージ>



