

平成 15 年 6 月 16 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、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	ビュロー紀尾井町(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	1,840 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。)
(4) 取得日	平成 15 年 6 月 16 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 15 年 7 月 1 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(予定)
(5) 取得先	株式会社スペースデザイン
(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、地下鉄各線の「麹町」「永田町」「赤坂見附」「半蔵門」駅に近い交通利便性を有し、商業・業務集積の高い通称「プリンス通り」沿いに立地する。プリンス通りの南西側には、ホテル、レストラン、料亭、衆議院議員宿舎等が点在する弁慶橋風致地区があり、良好な環境を形成している。 本物件の利用状況 本物件は、平成 14 年 11 月に竣工した共同住宅であり、短期間の都心滞在ニーズに対応するため、エントランスでのフロントサービスに加え、家具・サービス付きのマンション・アパートメントとして利用、運営されています。

(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	ビュロー紀尾井町
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 6 月 30 日まで(予定)
取得価額	1,840 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 6 月 16 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 15 年 7 月 1 日 ...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	なし

(2) 信託財産である不動産の内容^(注1)

物件の名称		ビュロー紀尾井町
所在地	土地	東京都千代田区平河町二丁目 6 番 21、36、37
	建物	東京都千代田区平河町二丁目 6 番地 21 のうち、6 番 21 の 2、6 番 21 の 3、6 番 21 の 4 及び 6 番 21 の 5 の各専有部分(但し、当該建物について、これらの専有部分以外に他の区分所有者が所有する専有部分はないので、実質的には建物一棟全体が信託財産となります。) <住居表示> 東京都千代田区平河町二丁目 4 番 4 号
交通		営団地下鉄有楽町線「麹町」駅 徒歩 3 分 営団地下鉄有楽町線、半蔵門線「永田町」駅 徒歩 4 分
用途		共同住宅
面積	土地	306.73 m ²
	建物(延床面積)	2,008.55 m ²
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
権利の形態		土地・建物ともに所有権
総戸数		50 戸
建築時期		平成 14 年 11 月
取得価額		1,840 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鑑定評価
	鑑定評価額	1,860 百万円
	DCF 法に基づいた割引率	5.5%
	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 株式会社スペースデザイン(売主)との間で、受託者を賃貸人、売主を賃借人として、以下の賃貸借契約を締結する予定です。 なお、売主は、本物件の建物一棟を一括賃借の上、これを第三者に転貸する予定です。 契約形態 定期建物賃貸借契約 契約期間 取得予定日から 10 年間 賃料月額 10,437,000 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(売主)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	1,728.98 m ²
	総賃貸可能面積	1,728.98 m ²
	稼働率	100.0%
地震 PML		11.6%
		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	3,859 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。）」、「用途」、「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。

4. 取得先の概要

社名	株式会社スペースデザイン
本店所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号
代表者	棚橋 紀元
資本金	60 億円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	特になし。

5. 仲介の概要

仲介会社 : 中央三井信託銀行株式会社
 支払手数料 : 55,200 千円 (取得価額の 3%、消費税別途)

6. 取得の日程

平成 15 年 6 月 16 日 不動産信託受益権譲渡契約書の締結
 平成 15 年 7 月 1 日 不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行 (予定)

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		125
賃料収入(共益費込)		125
その他		0
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)		2
運営外注委託費		0
維持管理費		0
公租公課等		1
保険料		1
水道光熱費		0
その他		0
NOI(純収益)・・・	-	123

(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】 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	12.2%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	13.6%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727	3.3%
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348	10.3%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	9.9%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456	2.8%
	周辺都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558	6.9%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556	12.6%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580	3.0%
	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	10.0%
		D-2	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604	5.0%
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150	2.2%
		D-4	キャビン アリーナ 赤坂	H15.4.4	1,330	2.6%
		D-5	キャビン アリーナ 南青山	(注3)	1,070	2.1%
		D-6	ビュロー 紀尾井町		1,840	3.5%
	レジデンス小計					13,202
合計					51,931	100.0%

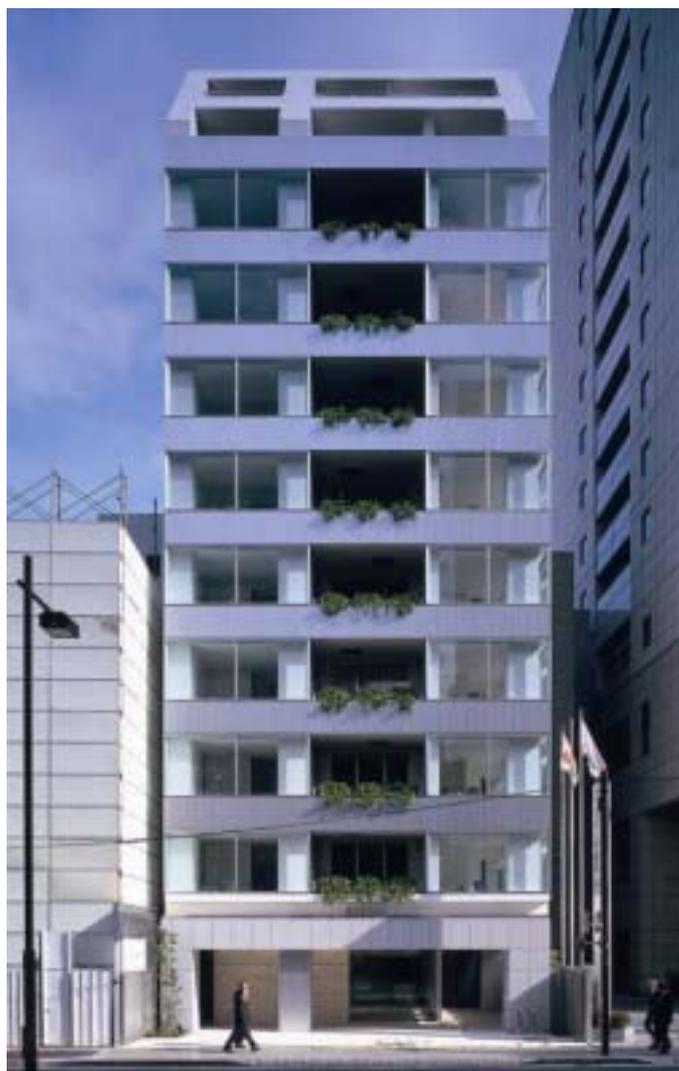
(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)及び公租公課を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

(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) キャビン アリーナ 南青山は、平成15年5月8日に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、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ることとなっております。

【参考資料3】外觀写真等

< 外觀写真 >



< 室内写真 >



【参考資料4】位置図

