

平成 15 年 1 月 7 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 2 物件の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 赤坂(以下「本物件 1」といいます。)	NARA BUILDING (以下「本物件 2」といいます。)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	1,330 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)	1,580 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 1 月 8 日 ...不動産信託受益権譲渡契約の締結(予定) 平成 15 年 4 月 4 日 ...不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行(予定)	平成 15 年 1 月 8 日 ...不動産信託受益権譲渡契約の締結(予定) 平成 15 年 2 月 26 日 ...不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行(予定)
(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 60%) 株式会社ケンコーホレーション(共有持分 40%)	有限会社ビー・アイティー・パートナーズ
(6) 取得資金	自己資金及び借入金による	自己資金及び借入金による

2. 取得の理由

いずれの物件も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。

	キャビン アリーナ 赤坂	NARA BUILDING
(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。	東京周辺都市部 ^(注2) におけるオフィス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 1 は、営団地下鉄銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩 3 分、千代田線「赤坂」駅から徒歩 5 分と 2 駅利用可能な位置に立地しています。また、商業・業務集積度の高い赤坂地区にあって本物件 1 の前面道路を隔てた反対側には、規模の大きい高級マンション、衆議院議員宿舎等が所在し、周辺地域との比較において相対的に良好な住環境を形成しています。	立地・利便性 本物件 2 が立地する新横浜地区は、みなとみらい 21 地区、関内・横浜駅周辺地区と並び横浜市を代表するオフィス集積地で、最寄駅から JR 東海道新幹線を利用して「東京」駅まで約 20 分、「横浜」駅まで市営地下鉄 3 号線を利用して約 11 分という都心への高い接近性を有しています。

	築年数 本物件1は、昨年11月に竣工したばかりの新築レジデンス(住宅)です。	収益性 新横浜地区の賃貸市況には、空室率の上昇、賃料の下落が見受けられます。本物件2についても現在の空室率は21.7%ですが、取得価額ベースで相応の利回りは確保できており、また、今後のテナントリーシング次第で収益の拡大が期待できるものと判断しています。
--	--	--

(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。

(注2) 東京周辺都市部とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等)、埼玉県(さいたま市を中心とする人口集中地等)、千葉県(千葉市を中心とする人口集中地等)の1都3県をいいます。

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

	キャビン アリーナ 赤坂	NARA BUILDING
受託者名	中央三井信託銀行株式会社	UFJ 信託銀行株式会社
契約期間	平成15年4月4日から平成25年4月30日まで	平成12年3月10日から平成24年11月30日まで
取得価額	1,330百万円	1,580百万円
取得日	平成15年1月8日 ...不動産信託受益権譲渡契約の締結(予定) 平成15年4月4日 ...不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行(予定)	平成15年1月8日 ...不動産信託受益権譲渡契約の締結(予定) 平成15年2月26日 ...不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行(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の予定。)	有り。(但し、譲渡実行までにすべて抹消の予定。)

(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 赤坂	NARA BUILDING
所在地	土地	東京都港区赤坂二丁目1233番1	横浜市港北区新横浜二丁目2番8
	建物	東京都港区赤坂二丁目1233番地1 <住居表示> 東京都港区赤坂二丁目12番23号	横浜市港北区新横浜二丁目2番地8 <住居表示> 横浜市港北区新横浜二丁目2番8号
交通		地下鉄銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩3分 地下鉄千代田線「赤坂」駅徒歩5分	JR横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅徒歩6分 市営地下鉄「新横浜」駅徒歩5分
用途 ^(注2)		共同住宅	事務所、駐車場
面積	土地	353.37 m ²	700.59 m ²
	建物(延床面積)	1,793.32 m ²	5,356.99 m ²
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	鉄骨・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	土地・建物ともに所有権
総戸数		32戸	-
間取り		1LDK...18戸、ワンルーム...14戸	-
基準階面積		-	403.37 m ²
建築時期		平成14年11月	平成4年3月
取得価額		1,330百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く)	1,580百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く)
方 評 価 額	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
	鑑定評価額	1,360百万円	1,620百万円

	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.4%	7.8%
	価格時点	平成 14 年 12 月 16 日	平成 14 年 12 月 16 日
	その他特筆すべき事項	本物件 1 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。	
の内容 テナント	テナントの総数 ^(注3)	7 名(転借人の総数)	12 名
	総賃貸面積	287.37 m ²	3,183.47 m ²
	総賃貸可能面積	1,378.02 m ²	4,063.01 m ²
	稼働率	20.8%	78.3%
	地震 PML	10.1%	10.1%
		上記記載の数値はいずれも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ます。PML には、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	鹿島建設株式会社
	緊急修繕費用	なし	なし
	短期修繕費用 ^(注4)	650 千円	なし
	長期修繕費用	2,136 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)	14,386 千円 (今後 14 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)における見込み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については、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

(1) キャビン アリーナ 赤坂

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

株式会社ケン・コーポレーション

本店所在地	東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
代表者	田 中 健 介
資本金	200 百万円
主な事業内容	不動産業

本投資法人との関係	株式会社ケン・コーポレーションは、本投資法人の総投資口数(59,400口)のうち、1,710口を保有しています。また、株式会社ケン・コーポレーションは、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主です。プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に対する出資比率は27.1%です。
-----------	---

(2) NARA BUILDING

商号	有限会社ピーアイティーパートナーズ
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者	中尾 篤 史
資本金	3百万円
主な事業内容	投資業、信託受益権の保有及び売買、不動産の売買、賃貸、管理並びに仲介等
本投資法人との関係	特になし

5. 仲介の概要

(1) キャビン アリーナ 赤坂

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60%についての仲介人となります。

支払手数料 : 23,940千円(取得価額の1.8%、消費税別途)

(2) NARA BUILDING

仲介会社は介在していません。

6. 取得の日程

(1) キャビン アリーナ 赤坂

平成15年1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4月4日 本物件引渡し(予定)

(2) NARA BUILDING

平成15年1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2月26日 本物件引渡し(予定)

7. 今後の見通し

平成15年4月期(平成14年5月2日～平成15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、2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	2物件の収支見込
参考資料2	2物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
参考資料3	2物件の外観写真等
参考資料4	キャビン アリーナ 赤坂の基準階平面図

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】 2 物件の収支見込

(1) キャビン アリーナ 赤坂

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込	
賃貸事業収入合計	92
賃料収入(共益費込)	90
その他	2
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	18
運営外注委託費	10
維持管理費	2
公租公課等	5
保険料	1
水道光熱費	0
その他	0
NOI(純収益)・・・	74

(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。

(2) NARA BUILDING

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込	
賃貸事業収入合計	196
賃料収入(共益費込)	166
その他	30
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	69
運営外注委託費	20
維持管理費	14
公租公課等	19
保険料	1
水道光熱費	15
その他	0
NOI(純収益)・・・	127

(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、平成 14 年度と同額の支出を見込んでいます。

【参考資料2】 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	12.9%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	14.4%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727	3.5%
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348	10.9%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	10.4%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456	3.0%
	周辺都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558	7.3%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556	13.4%
		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	10.6%
		D-2	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604	5.3%
		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%
	レジデンス小計					10,292
合計					49,021	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】 2 物件の外観写真等

- (1) キャビン アリーナ 赤坂
< 外観写真 >



< 室内写真 >



(2) NARA BUILDING
<外觀写真>



【参考資料4】 キャビン アリーナ 赤坂の基準階平面図

