

平成 16 年 12 月 28 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
 代表者名 執行役員 松澤 宏
 (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
 取締役 業務運営本部長 鈴木 文夫
 兼 総務部長
 (TEL: 03-5772-8551)

資産の取得に関するお知らせ<プレミアロッソ>

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り資産の取得を決定し、不動産信託受益権譲渡契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	プレミアロッソ(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	1,662,469,729 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 20 百万円(手付金) 譲渡実行時に残代金を支払
(4) 取得日	平成 16 年 12 月 28 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「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 特記事項」参照)の締結 平成 17 年 1 月 13 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	住友不動産株式会社(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る取得を予定しております。

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、最寄り駅から至近な場所に所在することに加え、代々木公園の南方に位置し、便益施設への接近性に優れています。 本物件の建築プラン 周辺地域には比較的画地規模の大きい共同住宅が建ち並んでおりますが、現時点において、本物件の西方側は低層の住居系用途地域に指定されており、高層建築物の建築が許容されておられません。そのため、13 階建の本物件の西方居室及び上層階では、眺望、採光等に優れ、居住環境の快適性は高いと考えられます。

	さらに、前面道路(通称「山手通り」)の整備により、本物件の赤色の外観と半円柱状の形状といった意匠の視認性が高まります。また、各住戸の設備状況が一般の賃貸マンションよりも高い水準にあり、居住性を重視した単身者あるいは DINKS 等のテナント需要により安定的な稼働が見込めます。
--	--

(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	プレミアロッソ
受託者名	中央三井信託銀行株式会社(平成16年12月28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17年1月13日(停止条件が成就した場合)から平成27年1月末日(但し、当該日が営業日でない場合には、直前の営業日)まで(予定)
取得価額	1,662,469,729 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16年12月28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17年1月13日(予定) ...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)
特記事項(譲渡の停止条件)	建物が所定の図面通りに竣工し、検査済証の交付を受けていること、建物の表示登記が完了していること等を信託受益権の譲渡の停止条件とします。

(2) 信託財産である不動産の内容^(注1)

物件の名称	プレミアロッソ	
所在地(土地)	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1389番7他	
交通	東京メトロ千代田線「代々木公園」駅 徒歩6分 小田急小田原線「代々木八幡」駅 徒歩6分	
建物の用途	共同住宅(予定)	
面積	土地	495.80 m ²
	建物(延床面積)	2,690.37 m ² (予定)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地上13階建(予定)	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
総戸数	住宅:44戸(予定)	
建築時期	平成16年12月竣工予定	
取得価額	1,662,469,729 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。)	
特記事項(担保設定の有無)	根抵当権仮登記が設定されています。かかる根抵当権は平成17年1月の信託設定時点で抹消される予定です。	
評価方法	評価方法	日本土地建物株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,700 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.1%
	価格時点	平成16年11月30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16年4月9日付確認済証(確認番号 HP-04-00451 号)の記載によります。

4. 取得先の概要

社名	住友不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
代表者	高島 準司
資本金	1,228億5百万円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	なし

5. 仲介の概要

仲介会社	株式会社ケン・コーポレーション
支払手数料	33,249千円(取得価額の2%、消費税別途)

6. 取得の日程

平成16年12月28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17年1月13日(予定)	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)

7. 今後の見通し

本物件取得による運用状況への影響は軽微であり、平成17年4月期(平成16年11月1日～平成17年4月30日)及び平成17年10月期(平成17年5月1日～平成17年10月31日)の運用状況の見通しについて修正はありません。

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
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	109
賃料収入	102
その他	7
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	20
A.維持・管理費	11
a.建物管理費	5
b.プロパティ・マネジメントフィー	6
c.水道光熱費	0
d.その他	0
B.公租公課	6
C.損害保険料	1
D.その他	2
NOI(純収益)・・・	89

(上記想定収支の前提)

上記の数値は、日本土地建物株式会社の鑑定評価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います。

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 16 年度固定資産税・都市計画税納税通知書に基づき、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 (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	6,341,000,000	7.9%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	8.8%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	2.1%
		A-4	KN 渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	6.7%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	6.4%
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	9.8%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.8%
	周辺 都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	4.4%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556,000,000	8.2%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	2.0%
オフィス小計					46,589,000,000	58.0%
レジデンス	都心5区	D-1	パークアクシス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	6.5%
		D-2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	3.2%
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.4%
		D-4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.7%
		D-5	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	1.3%
		D-6	ピュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	2.3%
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	6.3%
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	5.8%
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	2.7%
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	3.0%
		D-11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	1.2%
		D-12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	2.0%
		D-13	プレミアロッソ	H17.1.13 (予定)	1,662,469,729	2.1%
	東京23区	E-1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	1.3%
	E-2	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	1.2%	
レジデンス小計					33,798,076,629	42.0%
合 計					80,387,076,629	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



〔参考資料 4〕 位置図



以上