

平成 18 年 7 月 27 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

< MEW >

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	MEW(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	1,556 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 18 年 7 月 27 日 ...不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 18 年 7 月 31 日(予定) ...上記不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行
(5) 取得先	有限会社オルデラン・インベストメント(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 ^(注) によります。

(注) 平成 18 年 7 月 27 日付「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

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) 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、JR 山手線「田町」駅から徒歩約 16 分、新交通ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅から徒歩約 11 分と2駅が利用可能な位置に立地し、JR 山手線「田町」駅から「東京」駅までは、約8分と都心へのアクセスが良好です。本物件の所在する地域は、従来は、港湾施設が立ち並ぶ地域でしたが、近年は、賃貸マンションの建設が散見され、共同住宅や店舗等が混在する地域になっています。また、レインボーブリッジやお台場が眼前に広がる等、眺望が極めて良好な地域です。 需給動向など 都心に近く、また、臨海副都心に近接して眺望に優れているため、職住近接を好む単身者や DINKS を中心とした需要が見込まれます。

(注) 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	MEW
受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 17 年 9 月 15 日から平成 28 年 7 月 31 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
取得価額	1,556 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 18 年 7 月 27 日 ...不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 18 年 7 月 31 日(予定) ...上記不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行

(2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	MEW	
所在地 ^(注1)	土地	東京都港区海岸三丁目 109 番 3
	建物	東京都港区海岸三丁目 109 番地 3 <住居表示> 東京都港区海岸三丁目 7 番 8 号
交通	JR「田町」駅 徒歩約 16 分 新交通ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅 徒歩約 11 分	
建物の用途 ^(注1)	共同住宅、駐車場	
面積 ^(注1)	土地	388.42 m ²
	建物(延床面積)	1,826.50 m ²
建物の構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
総戸数	住宅:21 戸(1R:2 戸、1LDK:6 戸、2LDK:2 LDK+S:13 戸)	
建築時期 ^(注1)	平成 17 年 8 月	
設計等に関する事項	建築主	株式会社アスコット
	施工会社	株式会社ピーエス三菱
	建物設計会社	株式会社都市デザインシステム
	構造設計会社	株式会社都市デザインシステム
	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
取得価額	1,556 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	東京建物株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,520 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	4.5%
	価格時点	平成 18 年 7 月 1 日
その他特筆すべき事項	本物件について、その取得に伴い、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とする賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定です。また、本投資法人、信託受託者、プレミアリート・アドバイザーズ株式会社及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社は、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者とするプロパティ・マネジメント委託契約を締結する予定です。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。	
テナントの内容 ^(注2)	テナントの総数	21 名(本書の日付現在における信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターレシーとの間で転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。)
	総賃貸可能面積	1,551.65 m ²
	総賃貸面積	1,551.65 m ²
	稼働率	100%

建物 状況 報告書	委託調査会社	株式会社竹中工務店
	地震PML	13.9% 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。
	緊急修繕費用	なし
	短期修繕費用	なし
	長期修繕費用	2,453千円(今後12年間の平均年間修繕費)

(注1)「所在地(住居表示は除きます)」、「建物の用途」、「面積」、「建物の構造」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)「テナントの総数」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「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。

4. 取得先の概要

社名	有限会社オルデラン・インベストメント
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者	西村 善朗
資本金	300万円 ^(注)
主な事業内容	不動産の売買・交換・所有・賃貸・管理及び利用、不動産信託受益権の取得・保有及び処分 など
本投資法人との関係	なし

(注) 平成18年7月11日現在

5. 媒介の概要

本件の開示について媒介者の同意を得られていないため、記載しておりません。なお、媒介者は第三者であり、本投資法人又は投資信託委託業者との関係はありません。

6. 決済方法

本投資法人は、取得価額等を、平成18年7月31日に取得先に支払う予定です。

7. 取得の日程

平成18年7月27日 不動産信託受益権譲渡契約の締結
平成18年7月31日(予定) 不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行

8. 今後の見通し

本物件の取得による運用状況への影響は軽微であり、平成18年10月期(平成18年5月1日～平成18年11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 本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

本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
本投資法人のホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>

【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	86
賃料収入	81
その他	5
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	14
A.維持・管理費	10
a.建物管理費	4
b.プロパティ・マネジメントフィー	4
c.水道光熱費	1
d.その他	1
B.公租公課	5
C.損害保険料	0
D.その他	1
長期修繕積立金	2
NOI(純収益)・・・	70

(上記想定収支の前提)

上記の数値は、東京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)上の想定の間収支であり、年間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、住宅の稼働率 96.7%を前提としています。

公租公課は、土地、建物共に平成 18 年度土地・家屋名寄帳より標準化した数値を計上しています。

なお、土地に係る都市計画税の軽減は受けられないものとした額を計上し、建物に係る新築住宅減免は恒久的な軽減ではないため、本手法では計上していません。

【参考資料2】 本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	6.6%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	7.3%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.8%
		A-4	KN 渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	5.6%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	5.3%
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	8.2%
		A-7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.9%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.5%
	周辺都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	3.7%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556,000,000	6.8%
C-3		NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	1.6%	
オフィス小計					48,385,000,000	50.4%
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	5.4%
		D-2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.7%
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.2%
		D-4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.4%
		D-5	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	1.1%
		D-6	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	1.9%
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	5.3%
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	4.9%
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	2.3%
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.5%
		D-11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	1.0%
		D-12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.6%
		D-13	プレミアロッソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.7%
		D-14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	2.4%
		D-15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.8%
		D-16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	1.5%
		D-17	Walk 赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	2.1%
	D-18	プレミアステージ芝公園(注3)	H18.10.31 (予定)	1,585,000,000	1.7%	
	D-19	MEW	H18.7.31 (予定)	1,556,000,000	1.6%	
	東京23区	E-1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	1.1%
E-2		プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	1.0%	
E-3		プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	1.6%	
E-4		プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	1.6%	
レジデンス小計					47,580,826,629	49.6%
合計					95,965,826,629	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。

(注3) プレミアステージ芝公園は、平成18年2月22日に停止条件付不動産信託受益権譲渡契約を締結しており、譲渡の実行は、停止条件が成就した場合に平成18年10月31日に行われることとなっています。

【参考資料3】 外観写真



【参考資料4】 位置図



以上