

平成 18 年 10 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 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)

投資信託委託業者名  
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 安武文宏  
 問合せ先 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 <プレミアステージ駒込>

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとお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	プレミアステージ駒込(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	1,830 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。) 支払時期 不動産信託受益権譲渡契約締結時 50 百万円(手付金) 譲渡実行時 1,780 百万円(残代金)
(4) 取得日	平成 18 年 10 月 30 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 19 年 2 月 28 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	株式会社明豊エンタープライズ(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います。

#### 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 23 区 <sup>(注1)</sup> 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・交通利便性 本物件は、JR 山手線「駒込」駅から徒歩約3分、東京メトロ南北線「駒込」駅から徒歩約2分に立地しており、両駅からの都心・副都心へのアクセスは良好です。 周辺環境等 近接する「駒込」駅周辺の商店街のほか、商・住混合施設「文京グリーンコート」等も徒歩圏内であるなど、生活利便性に優れており、都会生活を望む単身者等のニーズに合致します。また、周辺地域には、「六義園」をはじめ、「旧古河庭園」、高級住宅地である「大和郷」などの存在で、品があり落ち着いた町並みを呈する地域が多い一方で昔ながらの下町の

	雰囲気も残っています。
(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、譲渡実行までの売上の信用リスク、賃料その他のマーケット変動リスク等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4ヶ月という、竣工まで短期間を残す時点で契約を締結したこと、(B)建物が所定の図面通りに竣工し、検査済証の交付を受けること、建物診断が行われ、当該診断の結果、遵法性及び瑕疵の指摘がないこと等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)」記載の通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用物件は、このような物件取得方法に適していると考えられます。</p>

(注1) 都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)を除いた東京都特別区を指します。

### 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	プレミアステージ駒込
受託者名	中央三井信託銀行株式会社(平成18年10月30日に取得先が受託者と停止条件付の不動産管理処分信託契約書を締結)
契約期間	平成19年2月28日(停止条件が成就した場合)から平成29年2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	1,830百万円(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10月30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19年2月28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)

#### (2) 信託財産である不動産の内容<sup>(注1)</sup>

物件の名称	プレミアステージ駒込	
所在地(土地) <sup>(注1)</sup>	東京都豊島区駒込一丁目3番11	
交通	JR山手線「駒込」駅 徒歩約3分 東京メトロ南北線「駒込」駅 徒歩約2分	
建物の用途 <sup>(注1)</sup>	共同住宅(予定)	
面積	土地 <sup>(注1)</sup>	393.62 m <sup>2</sup>
	建物(延床面積) <sup>(注1)</sup>	2,831.03 m <sup>2</sup> (予定)
建物の構造 <sup>(注1)</sup>	鉄筋コンクリート造14階建(予定)	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
前所有者	株式会社明豊エンタープライズ	
総戸数	住宅:75戸(1DK:16戸、1K:36戸、1R:23戸)(予定)	
建築時期	平成19年2月竣工予定	
設計等に 関する 事項	建築主	株式会社明豊エンタープライズ
	施工会社	株式会社イチケン東京支店
	建物設計会社	株式会社設計工房
	構造設計会社	株式会社設計工房
	建築確認機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター

取得価額	1,830 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	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社による価格調査 <sup>(注2)</sup>
	調査価額	1,830 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	4.9%
	価格時点	平成 18 年 10 月 1 日
その他特筆すべき事項	なし	

(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 17 年 10 月 13 日付確認済証(確認番号第 BEEC05 建第 064 号)の記載によります。

(注2) 価格調査とは、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、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、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	株式会社明豊エンタープライズ
本店所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目 12 番 19 号
代表者	代表取締役 梅木 篤郎
資本金	1,681 百万円 <sup>(注1)</sup>
大株主	塚本英介 高島勝宏 日本マスタートラスト信託銀行株式会社
主な事業内容	不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業
本投資法人又は、投資信託委託業者との関係	なし

(注1) 平成 18 年 7 月 31 日現在

#### 5. 媒介の概要

該当ありません。

#### 6. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。

#### 7. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

#### 8. 今後の見通し

本物件は、譲渡実行が平成 19 年 2 月 28 日の予定であることから平成 18 年 10 月期(平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日)における本投資法人の運用状況への影響はありません。また、平成 19 年 4 月期(平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日)における本物件取得による運用状況への影響は軽微であり、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	調査報告書の概要
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	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】 調査報告書の概要

(単位:円)

調査報告書の概要	
不動産鑑定業者	青山リアルティール・アドバイザーズ株式会社
調査価額	1,830,000,000
価格時点	平成 18 年 10 月 1 日
収益価格	1,830,000,000
直接還元法による価格( = ÷ )	1,850,000,000
賃料収入、共益費等	112,563,000
礼金等・更新料の償却額運用益	6,594,400
潜在総賃貸収入	119,157,400
空室等による損失相当額 <sup>(注1)</sup>	5,900,200
有効賃貸総収入( = - )	113,257,200
保守管理費、事務管理費、水道光熱費	9,268,000
公租公課 <sup>(注2)</sup>	6,220,100
損害保険料	434,400
その他費用(テナント募集費用等)	5,253,200
必要諸経費等	21,175,700
長期修繕積立金	1,629,000
純収益( = - - )	90,452,500
還元利回り	4.9%
DCF 法による価格	1,810,000,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
積算価格	944,000,000
土地比率	42.5%
建物比率	57.5%

(注1) 住宅 5.0%、駐車場 5.0%の空室率を想定しています。

(注2) 土地については平成 17 年度固定資産評価証明を参考として、小規模宅地の軽減特例を考慮して査定しています。また、建物については、原価法による建物再調達原価をもとに推定額を計上し、標準的な純収益を求める観点から、新築建物に係る固定資産税の軽減措置は考慮していません。

【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	6.4%	
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	7.1%	
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.7%	
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	5.4%	
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	5.1%	
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	7.9%	
		A-7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.8%	
	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	3.6%	
		C-2	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	6.6%	
C-3		NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	1.6%		
オフィス小計					48,385,000,000	48.6%	
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	5.2%	
		D-2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.6%	
		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	1.3%	
		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	1.8%	
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	5.1%	
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	4.7%	
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	2.2%	
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.4%	
		D-11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.9%	
		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	2.3%	
		D-15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.7%	
		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	H18.10.13	1,585,000,000	1.6%	
		D-19	MEW	H18.7.31	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	1.5%	
		E-5	アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.8%	
		E-6	プレミアステージ駒込	H19.02.28 (予定)	1,830,000,000	1.8%	
	レジデンス小計					51,213,826,629	51.4%
	Total					99,598,826,629	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。

【参考資料3】 位置図



以上