

平成 18 年 10 月 13 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)

資産の取得完了に関するお知らせ
< プレミアステージ芝公園 >

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 18 年 2 月 22 日付「資産の取得に関するお知らせ < プレミアステージ芝公園 >」において公表しました下記資産の取得を本日完了しましたので、お知らせします。

記

資産の概要

(1) 物件の名称	プレミアステージ芝公園
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	1,585 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) 建築時期	平成 18 年 9 月
(5) 鑑定評価額	1,620 百万円
(6) 建物状況調査の概要	
委託調査会社	株式会社竹中工務店
地震PML	16.1%
<p>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、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、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震(PME=Probable Maximum Earthquake:再現期間475年=50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震)が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費(=再調達価格)に占める割合を示したものです。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。</p> <p>またPMLは、建物の耐震性能と敷地周辺のハザード解析(過去に発生した地震および対象不動産の敷地に影響を及ぼす活断層に係わるデータに基づく解析)結果に基づき算出されます。</p>	
緊急修繕費用	なし
短期修繕費用	なし
長期修繕費用	2,633 千円(今後 12 年間の平均年間修繕費)

なお、上記資産の取得の詳細等につきましては、平成 18 年 2 月 22 日付「資産の取得に関するお知らせ < プレミアステージ芝公園 >」をご覧ください。

以上

【添付資料】

参考資料1 鑑定評価書の概要
 参考資料2 外観写真

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】 鑑定評価書の概要

(単位:円)

鑑定評価書の概要	
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
鑑定評価額	1,620,000,000
価格時点	平成 18 年 10 月 1 日
収益価格	1,620,000,000
直接還元法による価格(= ÷)	1,610,000,000
賃料収入、共益費等	96,864,000
礼金等・更新料の償却額運用益	5,815,600
潜在総賃貸収入	102,679,600
空室等による損失相当額 ^(注1)	5,133,950
有効賃貸総収入(= -)	97,545,650
保守管理費、事務管理費、水道光熱費	8,422,700
公租公課 ^(注2)	5,307,000
損害保険料	340,900
その他費用(テナント募集費用等)	3,591,000
必要諸経費等	17,661,600
長期修繕積立金	2,633,000
純収益(= - -)	77,251,050
還元利回り	4.8%
DCF 法による価格	1,620,000,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.0%
積算価格	1,280,000,000
土地比率	60.6%
建物比率	39.4%

(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 18 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】 外観写真

