

平成 18 年 8 月 29 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

< アクロス湯島 >

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	アクロス湯島(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	1,803 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 8 月 29 日 ...不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 18 年 9 月 1 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	有限会社ティーピーエーデベロップメント(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 8 月 29 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 23 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・利便性等 本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約 1 分であるほか、徒歩 10 分圏内に 5 駅 5 路線が存在し、各駅から都心および各副都心まで 5 分～30 分程度と交通利便性は良好です。上野・秋葉原等の繁華街・電気街から、上野公園内の文化施設、東京医科歯科大学附属病院等の各種施設も徒歩圏であり、生活環境面も充実しています。 需要動向等 主として都心への接近性を重視する単身者の需要が見込まれます。

(注) 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	アクロス湯島
受託者名	三菱UFJ信託銀行株式会社
契約期間	平成 17 年 2 月 28 日から平成 27 年 2 月 28 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	1,803 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 8 月 29 日 ...不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 18 年 9 月 1 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	アクロス湯島	
所在地(注1)	土地	東京都文京区湯島三丁目 108 番 2
	建物	東京都文京区湯島三丁目 108 番地 2 <住居表示> 東京都文京区湯島三丁目 16 番 11 号
交通	千代田線「湯島」駅 徒歩 1 分、銀座線「上野広小路」駅 徒歩 5 分、都営大江戸線「上野御徒町」駅 徒歩 5 分、JR 山手線・京浜東北線「御徒町」駅 徒歩 6 分、日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩 9 分	
建物の用途(注1)	共同住宅	
面積(注1)	土地	363.92 m ²
	建物(延床面積)	2,527.46 m ²
建物の構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
総戸数	住宅:70 戸(全戸 1R: 22.49 m ² ×34 戸、33.51 m ² ×12 戸、37.45 m ² ×24 戸)	
建築時期(注1)	平成 18 年 3 月	
設計等に 関する事項	建築主	有限会社ティーピーエーデベロップメント
	施工会社	日本国土開発株式会社
	建物設計会社	株式会社ノルテック総合設計
	構造設計会社	株式会社市川建築設計事務所
	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	1,803 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	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,820 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 8 月 1 日
その他特筆すべき事項	<p>本物件について、その取得に伴い締結される契約により、信託受託者を賃貸人とし株式会社アクロスを賃借人とする賃貸借関係が成立する予定です。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株式会社アクロスは、株式会社アクロスの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。</p> <p>株式会社アクロスは、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、物件取得パイプラインを拡大し、本投資法人の継続的な外部成長を実現するため、平成 17 年 3 月に新たにスポンサーとして迎えたマンションの建設・分譲・管理を主業務とする不動産デベロッパーです。</p>	
テナントの内容(注2)	テナントの総数	61 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・レスナ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	2,065.58 m ²
	総賃貸面積	1770.27 m ²
	稼働率	85.7%

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	17.2% 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	4,083千円(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	有限会社ティーピーエーデベロップメント
本店所在地	東京都品川区上大崎二丁目24番15号
代表者	小倉 茂
資本金	300万円 ^(注)
主な事業内容	・信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 ・不動産の保有、購入、売買、賃貸借及び管理 ・有価証券、金銭債権の取得及び処分 ・匿名組合への出資 等
本投資法人との関係	取得先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アクロスの意向を受けて設立された特別目的会社です。

(注)平成18年8月22日現在

5. 媒介の概要

該当ありません。

6. 決済方法

本投資法人は、取得価額等を、平成18年9月1日に取得先に支払う予定です。

7. 取得の日程

平成18年8月29日 不動産信託受益権譲渡契約の締結
平成18年9月1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10月31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 鑑定評価書の概要
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 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】 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	1,820,000,000
価格時点	平成 18 年 8 月 1 日
収益価格	1,820,000,000
直接還元法による価格(= ÷)	1,840,000,000
賃料収入、共益費等	116,599,200
礼金等・更新料の償却額運用益	8,343,300
潜在総賃貸収入	124,942,500
空室等による損失相当額 ^(注1)	7,428,600
有効賃貸総収入(= -)	117,513,900
保守管理費、事務管理費、水道光熱費	12,020,900
公租公課 ^(注2)	7,320,700
損害保険料	345,900
その他費用(テナント募集費用等)	4,486,900
必要諸経費等	24,174,400
長期修繕積立金	3,120,000
純収益(- -)	90,219,500
還元利回り	4.9%
DCF 法による価格	1,800,000,000
割引率	4.70%
最終還元利回り	5.10%
積算価格	1,170,000,000
土地比率	47.2%
建物比率	52.8%

(注1) 住宅 6.0%、駐車場 6.0%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】 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	6.5%	
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	7.2%	
		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	5.5%	
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	5.2%	
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	8.0%	
		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	6.7%	
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	1.6%	
	オフィス小計					48,385,000,000	49.5%
	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	5.3%
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			ビューロー紀尾井町	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	5.2%	
D-8			六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	4.8%	
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	2.5%	
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	2.4%	
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	1.6%	
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	1.6%	
		E-5	アクロス湯島	H18.9.1 (予定)	1,803,000,000	1.8%	
レジデンス小計					49,383,826,629	50.5%	
Total					97,768,826,629	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(予定)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