

平成 18 年 3 月 24 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

<プレミアノツェ祐天寺>

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	プレミアノツェ祐天寺 ^(注1) (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	1,525 百万円(予定)(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 3 月 28 日(予定) ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結及び譲渡実行(予定)
(5) 取得先	株式会社ゴールドクレスト(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2) によります。

(注1) ノツェとはイタリア語で「新婚」を意味します。

(注2) 平成 18 年 3 月 24 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・環境 本物件の所在する地域は、居住エリアとして人気が高い東急東横線沿線に立地しており、周辺には低層の戸建住宅や中層のマンション等が建ち並び、単身者からファミリー層まで様々なタイプの居住者が暮らす閑静な住宅街となっています。 また、最寄り駅である東急東横線「祐天寺」駅から徒歩 10 分圏内であることに加え、世田谷公園周辺の人気スポットである三宿エリアにも徒歩 10 分圏内と居住環境の快適性は極めて高い立地です。 本物件の建築プラン 本物件は、総戸数 32 戸のうち 20 戸が 50 ㎡台の住宅で、これらの住宅の間取りは 1LDK+S や 2LDK が主流となっており、いわゆる DINKS タイプ ^(注2) の入居者をターゲットとした建築プランとなっています。

(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。

(注2) 子供のいない若年・共働き世帯向けに、そのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。

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	プレミアノツェ祐天寺
受託者名	中央三井信託銀行株式会社(平成 18 年 3 月 28 日に取得先が受託者と不動産信託契約書を締結予定)
契約期間	平成 18 年 3 月 28 日から平成 28 年 3 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	1,525 百万円(予定)(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 3 月 28 日(予定) ...不動産信託受益権譲渡契約書の締結及び譲渡実行(予定)
担保設定の有無	なし

(2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	プレミアノツェ祐天寺	
所在地(土地) ^(注1)	東京都世田谷区下馬一丁目 110 番 4	
交通	東急東横線「祐天寺」駅 徒歩 10 分	
建物の用途 ^(注1)	共同住宅	
面積	土地 ^(注1)	895.62 m ²
	建物(延床面積) ^(注1)	1,904.50 m ²
建物の構造 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
総戸数	住宅:32 戸(2LDK:15 戸、1LDK:12 戸、ILDK+S:4 戸、3LDK:1 戸)	
建築時期 ^(注1)	平成 18 年 3 月竣工	
設計等に関する事項	建築主	株式会社佐藤秀
	施工会社	株式会社佐藤秀
	建物設計会社	株式会社佐藤秀一級建築士事務所
	構造設計会社	株式会社佐藤秀一級建築士事務所
	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	1,525 百万円(予定)(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鑑定評価
	鑑定評価額	1,530 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	4.8%
	価格時点	平成 18 年 3 月 20 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。	
賃貸借の概況	テナント総数	0 名 (マスターリース契約の締結を予定しているアール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)は、本日現在においてありません。)
	総賃貸面積	0.0 m ²
	総賃貸可能面積	1,734.04 m ²
	稼働率	0.0%

PML		13.6%
		当該 PML の数値は、株式会社竹中工務店の建物状況調査書に基づくもので、PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。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 (%) で示したものと使用しています。
建物 状況 調査書	委託調査会社	株式会社竹中工務店
	緊急修繕費用	-
	短期修繕費用	-
	長期修繕費用	1,873 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)

(注1) 「所在地(土地)」、「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) 本投資法人は、本物件の取得にあたり建物の状況についてデューデリジェンスを実施し、株式会社竹中工務店から、本物件の PML を含む調査結果について記載した「建物状況調査書」を受領し、当該調査書の内容を確認のうえ取得判断を行っています。

4. 取得先の概要

社名	株式会社ゴールドクレスト
本店所在地	東京都千代田区大手町二丁目1番1号
代表者	代表取締役 安川 秀俊
資本金	124 億 9910 万円(注)
主な事業内容	不動産の売買、賃貸借、仲介、鑑定、管理及びコンサルティングに関する業務等
本投資法人との関係	なし

(注) 平成 17 年 9 月 30 日現在

5. 仲介の概要

仲介会社	中央三井信託銀行株式会社
支払手数料	45,750 千円(予定)(取得価額の 3%、消費税別途)

6. 取得の日程

平成 18 年 3 月 28 日 不動産信託受益権譲渡契約書の締結及び譲渡実行(予定)

7. 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 4 月期(平成 17 年 11 月 1 日 ~ 平成 18 年 4 月 30 日)及び平成 18 年 10 月期(平成 18 年 5 月 1 日 ~ 平成 18 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	本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
参考資料 3	外観写真等
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	91
賃料収入	87
その他	4
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	16
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	6
C.損害保険料	0
D.その他	0
長期修繕積立金	2
NOI(純収益)・・・ - -	73

(上記想定収支の前提)

上記の数値は、青山リアルティ・アドバイザーズ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、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%を前提としています。

公租公課は、土地については平成 17 年度固定資産税・都市計画税課税明細書を参考として、小規模宅地の軽減特例を考慮して査定し、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】 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	6.7%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	7.5%
		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	5.7%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	5.4%
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	8.3%
		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	3.8%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556,000,000	6.9%
C-3		NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	1.7%	
オフィス小計					48,385,000,000	51.3%
レジデンス	都心5区	D-1	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	5.5%
		D-2	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.8%
		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	5.4%
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	5.0%
		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	2.6%
		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	1.7%
		D-13	プレミアロッソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.8%
		D-14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	2.5%
		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	2.2%
	D-18	プレミアステージ芝公園	H18/10/31 (予定)	1,585,000,000	1.7%	
	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	1.7%
		E-4	プレミアノツェ祐天寺	2006/3/28 (予定)	1,525,000,000 (予定)	1.6% (予定)
レジデンス小計					46,024,826,629	48.8%
合計					94,409,826,629	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】 外観写真等



【参考資料 4】 位置図



以上