

平成 22 年 4 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂八丁目4番 14 号
プレミアム投資法人
代表者名 執行役員

松 澤 宏
(コード番号 8956)

資産運用会社名
プレミアム・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
問合せ先 取締役

安 武 文 宏
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<岩本町ビル>

プレミアム投資法人(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	岩本町ビル(以下「岩本町ビル」又は「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	6,700 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 譲渡実行時 - 百万円 6,700 百万円(全額)
(4) 取得日	平成 22 年 4 月 26 日 …不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 22 年 5 月 17 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	合同会社ヴァルデス(後記「4. 取得先の概要」参照)
(6) 取得資金	自己資金 ^(注) 及び借入金による取得を予定しています。

(注) 本投資法人は、本日、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(以下「NTT 都市開発」といいます。)を割当先とする第三者割当の方法による新投資口発行(以下「本第三者割当増資」といいます。)を決定し、その手取金を岩本町ビルの取得資金の一部に充当します。本第三者割当増資の詳細については本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

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)におけるオフィスビル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	①立地特性・交通利便性等 本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅に直結しているほか、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約4分、JR 山手線・総武本線「秋葉原」駅から徒歩約6分、JR 山手線「神田」駅から徒歩約8分、並びに東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約7分に位置するなど交通利便性に優れており、また、三方を靖国通り、昭和通り及び水天宮通りに接し、いわゆる「岩本町」の交差点に接面するなど画地条件にも恵まれた立地特性を有しています。 また、本物件が所在する「岩本町」の交差点から昭和通り沿いの地域は、オフィスエリアとして既に成熟している一方で、最近では幹線道路の背後地において高層共同住宅の建築も行われてきています。 ②その他 本物件は、昭和 48 年 11 月に建築された、昭和 56 年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たす為に耐震リニューアル工事を平成 10 年 9 月に実施し、耐震の既存適格建物に改善されています。また、同時に基準階について OA フロア化を実施し最低限のテナントニーズを満たす建物となっており、現在は地下1階が店舗(現在のテナントは飲食店等です。)及び事務所、1階が店舗(現在のテナントは銀行です。)、2~9階が事務所として利用されています。

(注) 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	岩本町ビル
受託者名	みずほ信託銀行株式会社
契約期間	平成 20 年4月 17 日から平成 30 年4月 16 日まで
取得価額	6,700 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 22 年4月 26 日 …不動産信託受益権譲渡契約の締結 平成 22 年5月 17 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	岩本町ビル	
所在地 (注1)	土地	東京都千代田区岩本町三丁目8番1、8番2、8番 13、8番 14、8番 15、8番 16、8番 18、8番 19、8番 23、8番 24、8番 25、8番 26、8番 27、8番 28
	建物	東京都千代田区岩本町三丁目8番地1、8番地2、8番地 13、8番地 14、8番地 15、8番地 16、8番地 18、8番地 19、8番地 23、8番地 24、8番地 25、8番地 26、8番地 27、8番地 28 <住居表示> 東京都千代田区岩本町三丁目2番4号
交通	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩約0分 東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約4分 JR 山手線・総武本線「秋葉原」駅から徒歩約6分 JR 山手線「神田」駅から徒歩約8分 東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約7分	
建物の用途(注1)	事務所・店舗	
面積	土地(注1)	1,291.39 m ²
	建物(延床面積)(注1)	9,756.89 m ²
建物の構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
前所有者	合同会社ヴァルデス	
建築時期(注1)	昭和 48 年 11 月(注2)	
設計等に 関する事項	建築主	東京建物株式会社
	施工会社	大成建設株式会社
	建物設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所
	構造設計会社	大成建設株式会社
	建築確認機関	建築主事(東京都)
取得価額	6,700 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	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
	鑑定評価額	6,700 百万円
	価格時点	平成 22 年4月 1 日
	直接還元法に基づいた還元利回り	5.0%
	DCF法に基づいた割引率	4.8%
	DCF法に基づいた最終還元利回り	5.3%
PM会社(注3)	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社(予定。以下「NTT 都市開発ビルサービス」といいます。なお、本物件の駐車場の一部について、信託受託者を賃貸人とし、NTT 都市開発ビルサービスを賃借人とする駐車場賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定です。)	
担保の状況	なし	
主な設備・仕様	基準階賃貸面積	763.69 m ²
	天井高	2,550 mm
	OAフロア	あり(50 mm)。但し1階(店舗)は2way フロアダクト、地下1階はなし。
	床荷重	300 kg/m ² (一般事務室、屋上階)
	駐車場	合計 31 台(機械式 26 台、平置5台)
	電気容量	50VA/m ² (2階～9階)

テナントの内容 (注4)	テナントの総数	10				
	月額賃料(共益費込)	43 百万円				
	敷金・保証金	362 百万円				
	総賃貸可能面積	7,400.47 m ²				
	総賃貸面積	7,400.47 m ²				
	稼働率	100%				
稼働率の推移(注5) (面積ベース)		平成 18 年1月	平成 19 年1月	平成 20 年1月	平成 21 年1月	平成 22 年1月
		—	—	—	86.5%	100%
建物状況評価報告書	委託調査会社	清水建設株式会社				
	地震PML(注6)	14.1%				
		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、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が、総建替工事費(=再調達価格)に占める割合として示されています。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。				
	緊急修繕費用	—				
	短期修繕費用	550 千円				
長期修繕費用	36,908 千円(今後 12 年間の平均年間修繕費)					
その他特筆すべき事項		本物件の土地の一部に、東京都を地上権者とし、地下高速電車事業施設所有を目的とする地上権が設定されています。				

(注1) 「所在地(住居表示は除きます。）」、「建物の用途」、「土地の面積」、「建物の延床面積」、「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) 本物件は、昭和 56 年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たすために耐震リニューアル工事を平成 10 年9月に実施しています。

(注3) 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(以下「資産運用会社」といいます。)及び NTT 都市開発ビルサービスは、NTT 都市開発ビルサービス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。

NTT 都市開発は、平成 22 年5月 14 日に資産運用会社の発行済株式総数の 53.1%を取得する予定となっています(本日付「資産運用会社における株主異動等に関するお知らせ」をご参照下さい。)。かかる株式取得後、NTT 都市開発は、資産運用会社の連結親会社となり、資産運用会社の社内規定に定める利害関係人等に該当することとなるほか、NTT 都市開発の完全子会社である NTT 都市開発ビルサービスも資産運用会社の社内規定に定める利害関係人等に該当することとなります。

(注4) 「テナントの内容」は、平成 22 年3月 31 日現在における数値を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式により算出しています。平成 21 年1月より前の稼働率情報につきましては、入手できないため開示していません。なお、小数第二位を四捨五入しています。

(注6) 本投資法人は、期末時点におけるポートフォリオPMLの算出を株式会社竹中工務店に委託し、概要を公表していますが、その根拠となるポートフォリオ構成物件のPMLは、同社が別途、独自に算出するため、上記の数値と必ずしも一致しません。このPMLの数値は、清水建設株式会社に調査を委託した建物状況評価報告書に記載のものです。

4. 取得先の概要

商号	合同会社ヴァルデス
本店所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号有限会社 UAP マネジメント内
代表者	一般社団法人ジェミラ (職務執行者 中島 丈晴)
資本金	10 万円
出資者	一般社団法人ジェミラ
設立年月日	平成 19 年5月 28 日
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係のいずれもありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係のいずれもありません。当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注)平成 22 年3月 31 日現在における情報を記載しています。

5. 物件取得者等の概要

本件信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 利害関係人等との取引

以下の利害関係人等との取引について、資産運用会社の定める「利害関係人等取引規程」に従い、資産運用会社の取締役会において審議し、決議を得ています。

(1) 不動産信託受益権の媒介委託

上記資産の取得にあたり、中央三井信託銀行株式会社に不動産信託受益権売買の媒介を委託し、媒介手数料を支払う予定です。後記「7. 媒介の概要」をご覧ください。

(2) プロパティ・マネジメント業務の委託

本物件のプロパティ・マネジメント業務を NTT 都市開発ビルサービスへ委託する予定です。

(3) 不動産の賃貸

本物件の9階に NTT 都市開発、8階と地下1階の一部に NTT 都市開発ビルサービス、及び3階にエヌ・ティ・ティ インテリジェント企画開発株式会社(以下「NTT インテリジェント企画開発」といいます。)が、それぞれテナントとして入居しています。NTT 都市開発は、平成 22 年5月 14 日に資産運用会社の発行済株式総数の 53.1%を取得する予定となっています(本日付「資産運用会社における株主異動等に関するお知らせ」をご参照下さい。)。かかる株式取得後、NTT 都市開発は、資産運用会社の連結親会社となり、資産運用会社の社内規定に定める利害関係人等に該当することとなるほか、NTT 都市開発ビルサービス及び NTT インテリジェント企画開発も資産運用会社の社内規定に定める利害関係人等に該当することとなります。

7. 媒介の概要

商号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地	東京都港区芝三丁目 33 番1号
代表者	取締役社長 奥野 順
事業内容	銀行業
資本金	399,697 百万円(平成 21 年9月 30 日現在)
設立年月日	昭和 37 年5月
媒介手数料	134 百万円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は 資産運用会社との関係	資産運用会社の株主であり、資産運用会社の社内規定に定める利害関係人等に 該当します。

8. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。

9. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

10. 今後の見通し

第 15 期(平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年4月 30 日)における本物件取得による本投資法人の運用状況に与える影響はありません。また、第 16 期(平成 22 年5月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日)における本物件取得による運用状況への影響は、本第三者割当増資による影響も含め軽微であり、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 不動産鑑定評価書の概要
- 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 外観写真及び位置図

- ※ 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】 不動産鑑定評価書の概要

単位：千円

不動産鑑定評価書の概要		
不動産鑑定業者		財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		6,700,000
価格時点		平成22年4月1日
収益価格		6,700,000
直接還元法による価格=⑤÷⑥		6,820,000
運 営 収 益	貸室賃料収入（事務所・店舗・倉庫） (a)	374,749
	共益費収入（事務所・店舗・倉庫） (b)	108,066
	（共益費込み貸室賃料収入） [(a) + (b)] (c)	482,815
	水道光熱費収入 (d)	29,800
	駐車場収入 (e)	14,880
	その他収入 (f)	1,700
	① = (c) + (d) + (e) + (f)	529,195
	空室等損失（注1） (g)	△ 32,239
	貸倒損失 (h)	0
	② = [① - (g) - (h)]	496,956
運 営 費 用	維持管理費 (i)	39,031
	水道光熱費 (j)	41,100
	修繕費 (k)	9,195
	プロパティマネジメントフィー (l)	11,718
	テナント募集費用等 (m)	2,917
	公租公課（注2） (n)	28,959
	損害保険料 (o)	1,169
	その他費用 (p)	200
③ = [(i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o) + (p)]	134,289	
運 営 純 収 益 ④ = [② - ③]		362,667
一時金の運用益 (q)	6,689	
資本的支出 (r)	28,570	
純 収 益 ⑤ = [④ + (q) - (r)]		340,786
還元利回り⑥		5.0%
DCF法による価格		6,580,000
割引率		4.8%
最終還元利回り		5.3%
積 算 価 格		6,610,000
土地比率		84.6%
建物比率		15.4%

(注1) 事務所 95.0%、店舗 93.0%、倉庫 95.0%及び駐車場 65.0%の稼働率を想定しています。

(注2) 土地、建物共に、平成 22 年度の課税標準額に基づき査定しています。

【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	A1	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341,000,000	4.3%
		A2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	4.8%
		A3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.2%
		A4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	3.7%
		A5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	3.5%
		A6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	5.4%
		A7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.2%
		A8	YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	3.5%
		A9	岩本町ビル	H22.5.17 (予定)	6,700,000,000	4.6%
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.0%
		B2	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	3.0%
		B3	上野THビル	H20.3.27	4,380,000,000	3.0%
		B4	五反田NTビル	H20.3.27	4,100,000,000	2.8%
	周辺 都市部	C1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	2.4%
C2		かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	4.5%	
オフィス小計					71,395,000,000	48.9%
レジデンス	都心5区	D1	パークアクシス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	3.6%
		D2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	1.8%
		D3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	0.8%
		D4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	0.9%
		D5	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	0.7%
		D6	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	1.3%
		D7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	3.5%
		D8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	3.2%
		D9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	1.5%
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	1.7%
		D11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.6%
		D12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.1%
		D13	プレミアロッソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.1%
		D14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	1.6%
	D15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.2%	
	D16	プレミアステージ市ヶ谷谷田町	H17.7.21	1,460,000,000	1.0%	
	D17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	1.4%	
	D18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.1%	
	D19	MEW	H18.7.31	1,556,000,000	1.1%	
	D20	芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590,000,000	5.2%	
	D21	ストーリー赤坂	H20.5.22	3,930,000,000	2.7%	
	D22	ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500,000,000	4.4%	
東京23区	E1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	0.7%	
	E2	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	0.7%	
	E3	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	1.1%	
	E4	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	1.0%	
	E5	アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.2%	
	E6	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	1.3%	
	E7	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	0.9%	
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640,000,000	1.8%		
E9	プレミアステージ両国	H20.6.30	1,496,000,000	1.0%		
レジデンス小計					74,679,826,629	51.1%
Total					146,074,826,629	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)を記載しています。

(注2) 「投資比率」は、小数第二位を四捨五入して表示しています。

【参考資料3】 外観写真及び位置図

<外観写真>



<位置図>



以上