

平成 22 年 11 月 11 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・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 村岸 公人
問合せ先 取締役 駒井 厚生
業務運営本部長
(TEL:03-5772-8551)

資産の取得に関するお知らせ ＜ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券＞

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ましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 取得資産	不動産(注)から得られるキャッシュフローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社(以下「TMK」といいます。)が発行する優先出資証券のうちの 39,480 口(以下「本優先出資証券」といいます。)
(2) 取得価額	14,300 百万円(但し、取得諸経費を除きます。) 〈支払時期〉 譲渡契約締結時 ー円 譲渡実行時 14,300 百万円
(3) 契約締結日及び取得日	〈契約締結日〉 平成 22 年 11 月 15 日(予定) 〈取得日〉 平成 22 年 12 月 8 日(予定)…上記譲渡契約に基づく譲渡実行
(4) 取得先	鹿島建設株式会社(以下「鹿島建設」といいます。取得先の概要については、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
(5) 取得資金	借入金による取得を予定しています。

(注) TMK が運用している不動産はオフィスビル1棟全体及びその敷地であり、物件の名称は「秋葉原 UDX」です(以下「本物件」といいます。)

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	<p>① 本件は、本年5月に本投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「PRA」といいます。)の親会社となったエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(以下「NTT 都市開発」といいます。)からパイプラインサポートの一環として情報提供を受け、本投資法人が売主と直接交渉した結果、実現に至ったものです。優先出資証券の売買取引は極めて限られた関係者間で行われるのが一般的であり、優先出資証券の売買に関する情報は希少性が高いといえます。</p> <p>② 本投資法人は、今回の取引により NTT 都市開発及び鹿島建設が開発した都内でも有数の優良オフィスビルを優先出資持分という形態を通じて保有することができます。これにより、本投資法人の現在の資産規模では直接保有が難しいSクラスビルを実質的にポートフォリオに組み入れる効果があるものと考えられ、ポートフォリオ全体の運用バランス充実の観点からも、東京都心5区(注1)におけるオフィスビルへの投資比率を高めることができます。</p> <p>③ 本優先出資証券は、秋葉原エリアのランドマーク的なSクラスビルから得られるキャッシュフローを裏付けとしており、高い稼働率に裏打ちされた安定的な配当収入が期待できます。</p>
(2) 本物件の特色	<p>①立地特性・交通利便性等</p> <p>秋葉原エリアは、電気の街として発展を遂げ、コンピューター、ゲーム、アニメの街として独自の文化を育んできた特性を有していますが、東京都による「東京都市計画事業秋葉原駅付近土地区画整理事業」の推進で、JR 秋葉原駅前(旧神田青果市場跡地)に、2005 年「秋葉原ダイビル」が、2006 年「本物件」が完成する等、オフィスビルの集積も進んできており、現在では大手町や日本橋をはじめとする都内の主要業務・商業エリアへのアクセスが良好な都心のビジネス拠点として新たな立地特性も備えるに至っています。</p>

	<p>本物件は、JR 山手線、総武本線及び京浜東北線「秋葉原」駅から徒歩約2分(JR 秋葉原駅前広場より歩行者デッキにて連絡)、つくばエクスプレス「秋葉原」駅から徒歩約3分及び東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約4分並びに東京メトロ銀座線「末広町」駅から徒歩約3分に位置するなど交通利便性に優れています。</p> <p>また、「東京」駅へのアクセスも「秋葉原」駅から JR 山手線利用により4分程度と極めて優れた立地特性を有しています。</p> <p>②物件特性</p> <p>本物件は、電気街が持つ魅力や知名度に支えられた集客力を活用して「日本の先端IT 拠点」を整備するという基本構想の下、東京都が公募した所有地売払いのコンペで買受事業者に選定された UDX グループ(NTT 都市開発・鹿島建設・ダイビル株式会社)が行った2区画の開発事業のひとつであり、NTT 都市開発と鹿島建設が TMK を活用して開発した秋葉原エリアにおけるランドマーク的な存在です。</p> <p>本物件は、秋葉原の玄関口として IT 時代にふさわしいシンボルとなる街区デザインを建物コンセプトとしており、次世代 IT インフラ・情報通信ネットワーク等のテナントニーズを満たす仕様・設備を有し、6階以上のオフィス部分は、1フロアの賃貸面積が 1,400 坪超と、都内最大級の執務スペースが確保可能な極めて希少性の高いビルです。</p> <p>また、1階から4階の低層部は、隣接する秋葉原ダイビルとともに、「秋葉原クロスフィールド」(注2)を構成しており、飲食店舗やイベントスペース等を配置することで、エリア全体に対する集客機能の役割を果たしています。</p> <p>本物件は、1階から4階がレストラン街・イベントスペース・デジタルコンテンツ等の活動支援拠点、5階がオフィスロビー・オフィスサポート店舗、6階以上が事務所として利用されています。また、地下3階から地上1階にかけては、800 台を収容可能な 24 時間営業の大規模駐車場が設置されています。</p> <p>本物件は、過去5年ほぼ 100%に近い稼働率を保持していますが、前記の立地特性及び物件特性等から今後も中長期にわたって安定した稼働が期待されます。</p>
--	---

(注1) 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。

(注2) 本物件と秋葉原ダイビルの2棟で構成される複合施設のうち、各々の低層部分に配置され、「産学連携」・「集客」・「情報ネットワーク」等の各機能を分担する施設・スペースの総称です。

3. 取得資産の内容

(1) 本優先出資証券の概要

名称	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券										
概要	<p>① 本優先出資証券は、(i)資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け及びその管理並びに処分にかかる業務(ii)それらに付帯関連する一切の業務を営むことを目的とする TMK が発行する優先出資証券の一部です。</p> <p>② TMK の平成 22 年6月期決算の貸借対照表の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">ユーディーエックス特定目的会社</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">(資産)</td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">(負債)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">特定資産(注1):757 億円</td> <td style="text-align: center;">特定社債:665 億円 その他負債:77 億円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他の資産:137 億円</td> <td style="text-align: center;">(資本) 優先出資等(注2)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">----- 特定出資:0 億円(10 万円)</td> </tr> </table> <p>(注1) 特定資産 757 億円は、「秋葉原 UDX」1棟全体であり、平成 22 年9月1日時点における不動産鑑定評価額は、1,710 億円です。なお本物件の概要については、後記「(2)本物件の内容」をご覧ください。</p> <p>(注2) 発行済み優先出資証券は、282,000 口であり、NTT 都市開発が 66%(186,120 口)を、鹿島建設が 14%(39,480 口)、その他の出資者が 20%(56,400 口)を保有しています。本投資法人は、鹿島建設より、その保有口 14%(39,480 口)の譲渡を受けるものです。なお、取得価額の 143 億円は、不動産鑑定評価額を参考に、その他価格に影響する要素を考慮の上、決定しています。</p> <p>③ TMK の事業年度は、毎年1月1日から3月末日まで、4月1日から6月末日まで、7月1日から9月末日まで、10 月1日から 12 月末日までの年四期であり、利益配当及び残余財産の分配は以下のとおりとなります。</p> <p>(利益配当)</p> <p>(i) 各決算期において、資産流動化法が定める配当可能利益(但し、特定社債の将来の元利金支払いを確保するために留保される金額及び特定目的借入の元利金支払いを確保するために留保される金額並びにその他諸費用等の支払いを確保するために</p>	ユーディーエックス特定目的会社		(資産)	(負債)	特定資産(注1):757 億円	特定社債:665 億円 その他負債:77 億円	その他の資産:137 億円	(資本) 優先出資等(注2)		----- 特定出資:0 億円(10 万円)
ユーディーエックス特定目的会社											
(資産)	(負債)										
特定資産(注1):757 億円	特定社債:665 億円 その他負債:77 億円										
その他の資産:137 億円	(資本) 優先出資等(注2)										
	----- 特定出資:0 億円(10 万円)										

	<p>留保される金額を除きます。)の範囲内で、社員総会において決定される金額の配当を受ける権利を有します。</p> <p>(ii) 中間配当の予定はありません。</p> <p>(iii) 上記(i)にかかわらず、特定目的借入に係る融資契約又は特定社債の社債要項の規定により、特定目的借入又は特定社債の元利金支払いを確保する必要があると認められる場合、特定目的借入に係る融資契約又は特定社債の社債要項に定める期間中、配当可能利益の全部又は一部が配当される旨の利益処分がなされない場合があります。</p> <p>(残余財産の分配) 清算特定目的会社の債務等を弁済し又は弁済に必要な資金を留保した後の分配可能な残余財産について、保有する口数に応じて分配を受ける権利を有します。</p> <p>※ 残余財産の分配は、特定目的会社の清算時における分配であり、清算時に本投資法人が優先出資証券を保有している場合に限られます。</p>
--	--

(2) 本物件の内容

物件の名称		秋葉原 UDX
所在地 (注1)	土地	東京都千代田区外神田一丁目 76 番2(仮換地符号 外神一 76-2)外神田四丁目 49 番1(仮換地符号 外神四 49-1)
	建物	東京都千代田区外神田四丁目 49 番地1、49 番地2(仮換地同所予定地番3街区符号 外神一 76-2、外神四 49-1) <住居表示> 東京都千代田区外神田四丁目 14 番1号
交通		JR 山手線・総武本線・京浜東北線「秋葉原」駅から徒歩約2分 つくばエクスプレス「秋葉原」駅から徒歩約3分 東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約4分 東京メトロ銀座線「末広町」駅から徒歩約3分
建物の用途(注1)		事務所・店舗・駐車場
面積	土地	仮換地指定証明書記載地積 約 11,547 m ²
	建物(延床面積)(注1)	155,629.05 m ²
建物の構造(注1)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付 22 階建
権利の形態		土地・建物ともに所有権
現所有者		ユーディーエックス特定目的会社
建築時期(注1)		平成 18 年1月
設計等に関する事項	建築主	ユーディーエックス特定目的会社
	施工会社	鹿島建設株式会社
	建物設計会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所 鹿島建設株式会社一級建築士事務所 株式会社 NTT ファシリティーズ一級建築士事務所 株式会社日総建一級建築士事務所
	構造設計会社	鹿島建設株式会社一級建築士事務所
	建築確認機関	建築主事(東京都)
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	171,000 百万円
	価格時点	平成 22 年9月1日
	直接還元法に基づいた還元利回り	4.3%
	DCF法に基づいた割引率	4.1%
DCF法に基づいた最終還元利回り	4.5%	
資産管理受託会社		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
担保の状況		TMK の発行する特定社債を担保するため、本物件に特定社債権者を担保権者とする一般担保が存在します。
設備・仕様の主な	基準階賃貸面積	4,733 m ²
	基準階天井高	2,800 mm
	OAフロア	あり(120 mm)
	基準階床荷重	500 kg/m ² (ヘビーデューティーゾーンは 700 kg/m ²)
	駐車場	合計 808 台(内、荷捌用 10 台、身障者用 11 台)
	基準電気容量	70VA/m ² (6階～22 階)

(注2) (注3) テナントの内容	テナントの総数	30				
	月額賃料(共益費込)	755 百万円				
	敷金・保証金	6,480 百万円				
	総賃貸可能面積	86,536.69 m ²				
	総賃貸面積	86,033.18 m ²				
	稼働率	99.4%				
稼働率の推移(面積ベース) (注3)	平成 18 年9月	平成 19 年9月	平成 20 年9月	平成 21 年9月	平成 22 年9月	
	99.1%	99.2%	99.5%	100.0%	99.4%	
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	6.0% 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費が、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	一円				
	短期修繕費用	一円				
	長期修繕費用	116,575 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	本物件のテナントのうち、NTT 都市開発(同社は、上記のとおり資産管理業務も受託しています。)、エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社及び株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモは、PRA の投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。					

- (注1) 「所在地(住居表示は除きます。）」、「建物の用途」、「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) 「テナントの内容」は、平成 22 年9月 30 日現在における数値を記載しています。「総賃貸可能面積」は、オフィス部分及び導入機能施設部分(1~4階の店舗及び施設)の面積を記載しており、倉庫、駐車場、駐輪場及びその他の付帯施設の面積は含まれておりません。
- (注3) 「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。なお、小数第二位を四捨五入しています。

4. 取得先の概要(平成 22 年3月 31 日現在)

商号	鹿島建設株式会社
本店所在地	東京都港区元赤坂一丁目3番1号
代表者	代表取締役社長 中村 満義
資本金	約 814 億円
主な株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社
設立年月日	昭和5年2月 22 日
主な事業内容	1. 土木建築及び機器装置その他建設工事全般に関する請負又は受託 2. 建設プロジェクト並びに地域開発、都市開発、海洋開発、宇宙開発、資源開発、環境整備、エネルギー供給等のプロジェクトに関する調査、研究、評価、診断、企画、測量、設計、監理、調達、運営管理、技術指導その他総合的エンジニアリング、マネジメント及びコンサルティング 3. 土地の造成、住宅等建物の製造、建設及び不動産の売買、賃貸借、仲介、保守、管理、鑑定、評価及びコンサルティング並びに植林及び緑化事業 4. 不動産関連の特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、不動産特定共同事業
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。

5. 物件取得者等の概要

本投資法人及び PRA は、本優先出資証券の取得先である鹿島建設との間に特別な利害関係はありません。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。

8. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

9. 今後の見通し

第17期(平成22年11月1日～平成23年4月30日)における本優先出資証券の取得による本投資法人の運用状況に与える影響については判明次第お知らせします。

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	本優先出資証券取得後の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		171,000,000
価格時点		平成22年9月1日
収益価格		171,000,000
直接還元法による価格 [⑤÷⑥]		174,000,000
運 営 収 益	貸室賃料収入(事務所・倉庫等) (a)	8,136,377
	共益費収入(事務所・倉庫等) (b)	1,179,582
	(共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)] (c)	9,315,959
	水道光熱費収入 (d)	670,000
	駐車場収入 (e)	497,668
	その他収入 (f)	320,000
	[(c)+(d)+(e)+(f)] (①)	10,803,627
	空室等損失(注1) (g)	△ 300,694
貸倒損失 (h)	0	
	[①-(g)-(h)] (②)	10,502,933
運 営 費 用	維持管理費 (i)	740,000
	水道光熱費 (j)	636,000
	修繕費 (k)	108,229
	テナント募集費用等 (l)	69,341
	公租公課(注2) (m)	818,168
	損害保険料 (n)	7,592
	その他費用 (o)	574,128
		[(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)] (③)
運営純収益 [②-③] (④)		7,549,475
	一時金の運用益 (p)	150,748
	資本的支出 (q)	210,000
純収益 [④+(p)-(q)] (⑤)		7,490,223
還元利回り (⑥)		4.3%
DCF法による価格		168,000,000
割引率		4.1%
最終還元利回り		4.5%
積算価格		157,000,000
土地比率		70.6%
建物比率		29.4%

(注1) 事務所部分 97%、倉庫部分 90%、駐車場部分 100%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】 本優先出資証券取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件名称	取得日	取得価格 (円) (注1)	投資比率 (注2) (注3)
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341,000,000	3.8%
		ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	4.2%
		フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.0%
		KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	3.2%
		高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	3.1%
		六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	4.7%
		櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.1%
		YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	3.1%
		岩本町ビル	H22.5.17	6,700,000,000	4.0%
	東京23区	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	0.9%
		プレミアム東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	2.6%
		上野THビル	H20.3.27	4,380,000,000	2.6%
		五反田NTビル	H20.3.27	4,100,000,000	2.5%
	周辺都市部	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	2.1%
		かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	4.0%
オフィス小計				71,395,000,000	43.0%
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	3.1%
		パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	1.6%
		サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	0.7%
		キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	0.8%
		キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	0.6%
		ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	1.1%
		ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	3.1%
		六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	2.8%
		プレミアムステージ芝公園II	H15.11.18	2,181,000,000	1.3%
		プレミアムステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	1.5%
		ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.6%
		プレミアムステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.0%
		プレミアロッソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.0%
		プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	1.4%
		プレミアムステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.0%
		プレミアムステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	0.9%
		Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	1.2%
		プレミアムステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.0%
		MEW	H18.7.31	1,556,000,000	0.9%
		芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590,000,000	4.6%
		ストーリー赤坂	H20.5.22	3,930,000,000	2.4%
		ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500,000,000	3.9%
		芝浦アイランド ブルームタワー	H22.12.9 (予定)	5,500,000,000	3.3%
	東京23区	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	0.6%
		プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	0.6%
		プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	0.9%
		プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	0.9%
		アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.1%
		プレミアムステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	1.1%
		プレミアムステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	0.8%
		プレミアムステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640,000,000	1.6%
	プレミアムステージ両国	H20.6.30	1,496,000,000	0.9%	
	レジデンス小計				80,179,826,629
その他	都心5区 (オフィス)	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(秋葉原UDX)	H22.12.8 (予定)	14,300,000,000	8.6%
	その他小計			14,300,000,000	8.6%
合計				165,874,826,629	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等及び不動産対応証券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) 「ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券(秋葉原 UDX)」をオフィスに含めた場合、投資比率はオフィスが 51.7%、レジデンスが 48.3%となります。

(注3) 「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