

平成 17 年 4 月 15 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 <プレミアステージ市ヶ谷河田町>

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	プレミアステージ市ヶ谷河田町(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	1,460 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 50 百万円(手付金) 譲渡実行時 1,410 百万円(残代金)
(4) 取得日	平成 17 年 4 月 15 日 ...不動産信託受益権譲渡契約書(停止条件付のもの。停止条件の概要については後記「2. 取得の理由(3)本物件取得の意義等」参照)の締結 平成 17 年 7 月 29 日(予定) ...上記不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(停止条件が成就した場合)
(5) 取得先	株式会社明豊エンタープライズ(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による取得を予定しています。

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	東京都心 5 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 本物件の所在する地域は、最寄り駅である都営地下鉄新宿線「曙橋」駅から「新宿」駅まで約 4 分、東京メトロ半蔵門線「九段下」駅を經由して「大手町」駅まで約 9 分と、商業、ビジネスいずれの中心部へのアクセスにも優れた利便性の高い地域であることから、従来より中小規模の事務所ビル、共同住宅並びに店舗が混在する地域でした。 このような地域の中にあって、本物件は最寄り駅から至近な場所に所在することに加え、最寄り駅から本物件までのあけぼの橋通り(旧フジテレビ通り)に商店街が存在することから高い生活利便性を有しています。

	<p>本物件の建築プラン</p> <p>本物件は、あけぼの橋通り商店街に接道する立地特性を活かし、1階には店舗が設計されており、比較的優位な賃料収入を見込めます。また、2階から上層階の住宅部分と1階の店舗部分とは入口を別々に配置する等住宅部分の入居者のプライバシーに配慮した設計となっているほか、建築関係法令上の斜線制限を逆に設計に活かし、ルーフバルコニー付の住戸を多くすることによりユニークな外観を形成しています。</p>
(3) 本物件取得の意義等	<p>優良物件取得方法の拡充</p> <p>一般的に建築着工後、建物竣工前の段階で、売買価格を含む条件を決定のうえ契約を締結することにより、竣工後の物件を取得するよりも廉価にて、優良な新築物件を取得することが可能であり、本物件も有利な条件での取得を企図したものです。</p> <p>竣工前の契約締結時期</p> <p>建築着工後で建物竣工前である物件(以下「未稼働物件」といいます。)には、建物竣工までに、工事の完工リスク、建築スケジュールの遅延リスク、譲渡実行までの売主の信用リスク、賃料その他のマーケット変動リスク等のリスクが内在しています。</p> <p>本物件については、(A)建物着工直後ではなく、竣工までおよそ3ヶ月という、竣工まで短期間を残す時点で契約を締結したこと、(B)建物が所定の図面通りに竣工し、検査済証の交付を受けること、建物診断が行われ、当該診断の結果、遵法性及び瑕疵の指摘がないこと等を譲渡の停止条件とすること、(C)現時点で不動産鑑定士から後記「3.取得資産の内容(2)」記載の通り価格調査書を取得すること等で、前記のようなリスクの低減を図りました。</p> <p>また、資産運用会社の判断では、一般的にオフィスビルとの比較において建築工期が短いレジデンス用物件は、このような物件取得方法に適していると考えられます。</p>

(注1) 東京都心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	プレミアステージ市ヶ谷河田町
受託者名	中央三井信託銀行株式会社(平成17年4月15日に取得先が受託者と停止条件付の不動産信託契約書を締結)
契約期間	平成17年7月29日(停止条件が成就した場合)から平成27年7月31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	1,460百万円(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17年4月15日 ...不動産信託受益権譲渡契約書(停止条件付のもの)の締結 平成17年7月29日(予定) ...不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(停止条件が成就した場合)

(2)信託財産である不動産の内容(注1)

物件の名称	プレミアステージ市ヶ谷河田町	
所在地(土地)(注1)	東京都新宿区住吉町18番11、河田町18番14	
交通	都営地下鉄新宿線「曙橋」駅 徒歩3分	
建物の用途(注1)	共同住宅、店舗(予定)	
面積	土地(注1)	627.13 m ²
	建物(延床面積)(注1)	1,961.07 m ² (予定)
建物の構造(注1)	鉄筋コンクリート造8階建(予定)	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
総戸数	住宅:36戸(ワンルーム~2LDK)、店舗:1区画(予定)	
建築時期	平成17年7月竣工予定	

取得価額	1,460 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・アドバイザーズ株式会社による価格調査 ^(注2)
	調査価額	1,510 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.1%
	価格時点	平成 17 年 7 月 1 日(又は対象建物竣工直後時点)
その他特筆すべき事項	不動産信託受益権譲渡契約の締結に伴い、平成 17 年 4 月 15 日に、本物件の不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行等を停止条件として、アール・エー・アセットマネジメント株式会社を本物件の賃借人とする賃貸借契約(マスターリース契約)及びプロパティ・マネジメント業務受託者とするプロパティ・マネジメント業務委託契約がそれぞれ締結されています。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利害関係人等に該当します。	

(注1) 「所在地」、「土地面積」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。また、建物に関してはすべて予定の記載であり、「用途」、「延床面積」、「構造」の表示については、2004 年 8 月 31 日付確認済証(確認番号 eHo.04.A-4011-01 号)の記載によります。

(注2) 価格調査とは、不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条第 1 項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

4. 取得先の概要

社名	株式会社明豊エンタープライズ
本店所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目 9 番 9 号
代表者	代表取締役社長 梅木 篤郎
資本金	8 億 216 万 5975 円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	なし

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	40 百万円(取得価額の 2.74%、消費税別途)

6. 取得の日程

平成 17 年 4 月 15 日	不動産信託受益権譲渡契約書(停止条件付のもの)の締結
平成 17 年 7 月 29 日(予定)	不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行(停止条件が成就した場合)

7. 今後の見通し

本物件は、譲渡実行が平成 17 年 7 月 29 日の予定であることから平成 17 年 4 月期(平成 16 年 11 月 1 日～平成 17 年 4 月 30 日)における本投資法人の運用状況への影響はありません。また、平成 17 年 10 月期(平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 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	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	外観イメージ
参考資料 4	位置図

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

【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		95
賃料収入		91
その他		4
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)		18
A.維持・管理費		9
a.建物管理費		3
b.プロパティ・マネジメントフィー		3
c.水道光熱費		1
d.その他		2
B.公租公課		5
C.損害保険料		0
D.その他		3
NOI(純収益)・・・	-	77

(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価格調査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%、店舗の稼働率 97%を前提としています。

公租公課は、土地については平成 16 年度固定資産評価証明書を参考として、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	7.4%
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	8.2%
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	2.0%
		A-4	KN 渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	6.2%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	6.0%
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	9.2%
	東京23区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.7%
	周辺 都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	4.1%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556,000,000	7.6%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	1.8%
オフィス小計					46,589,000,000	54.2%
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	6.1%
		D-2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	3.0%
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.3%
		D-4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.5%
		D-5	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	1.2%
		D-6	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	2.1%
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	5.9%
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	5.4%
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	2.5%
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.8%
		D-11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	1.1%
		D-12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.8%
		D-13	プレミアロッソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.9%
		D-14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.29 (予定)	2,330,000,000	2.7%
		D-15	プレミアステージ内神田	H17.9.30 (予定)	1,723,750,000	2.0%
		D-16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.29 (予定)	1,460,000,000	1.7%
	東京23区	E-1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	1.2%
	E-2	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	1.1%	
レジデンス小計					39,311,826,629	45.8%
合 計					85,900,826,629	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】 外観イメージ(本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。)



【参考資料4】位置図



以上