

平成 17 年 5 月 9 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

< 櫻岳ビル、Walk 赤坂、プレミアグランデ馬込 >

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、取得価額及び取得先

物件の名称	取得価額 ^(注1)	取得先
櫻岳ビル	1,796 百万円	有限会社ピ アールエー・インベストメントフォー ^(注2)
Walk 赤坂	2,043 百万円	
プレミアグランデ馬込	1,560 百万円	
合計	5,399 百万円	

(2) 取得資産 不動産を信託する信託の受益権

(3) 取得日 平成 17 年 5 月 9 日…不動産信託受益権譲渡契約書の締結
 平成 17 年 6 月 3 日(予定)…不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行

(4) 取得資金 自己資金によります。

(注1) すべての取得価額は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。

(注2) 後記「4. 取得先の概要」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」に基づき東京の都心 5 区^(注)におけるオフィスビル並びに都心 5 区及び東京 23 区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に取得を行うものです。

(注) 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) 櫻岳ビル

不動産を信託する信託の受益権の内容

受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 17 年 2 月 28 日から平成 27 年 2 月 28 日まで
取得価額	1,796 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
取得日	平成 17 年 5 月 9 日...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 17 年 6 月 3 日(予定)...不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行
担保設定の有無	有り。(但し、譲渡実行までにすべて抹消する予定です。)

信託財産である不動産の内容^(注1)

所在地	土地	東京都千代田区神田佐久間町二丁目 19 番 他 1 筆
	建物	同所同番地 <住居表示> 東京都千代田区神田佐久間町二丁目 19 番地
交通		JR 山手線「秋葉原」駅 徒歩 3 分 東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩 1 分
用途 ^(注2)		事務所
面積	土地	421.21 m ²
	建物(延床面積)	2,776.30 m ²
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建
権利の形態		土地・建物ともに所有権
建築時期		昭和 63 年 3 月
取得価額		1,796 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
評価方法	評価方法	日本土地建物株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,830 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.20%
	価格時点	平成 17 年 2 月 7 日
テナントの内容	テナントの総数 ^(注3)	4 名
	総賃貸面積	2,126.88 m ²
	総賃貸可能面積	2,126.88 m ²
	稼働率	100.0%
地震 PML ^(注4)		14.2%

評価報告書 建物状況	委託調査会社	株式会社竹中工務店
	緊急修繕費用	なし
	短期修繕費用	470 千円
	長期修繕費用	98,280 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)

(注1) 「所在地」(住居表示を除きます。)、面積、「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。なお、以下すべての物件に共通です。

(注2) 「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、以下すべての物件に共通です。

(注3) 「テナントの総数」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」、「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。なお、以下すべての物件に共通です。

(注4) 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とがあります。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。なお、以下すべ

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ての物件に共通です。

(2) Walk 赤坂

不動産を信託する信託の受益権の内容

受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 16 年 12 月 15 日から平成 26 年 12 月 31 日まで
取得価額	2,043 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
取得日	平成 17 年 5 月 9 日...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 17 年 6 月 3 日(予定)...不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行
担保設定の有無	有り。(但し、譲渡実行までにすべて抹消する予定です。)

信託財産である不動産の内容

所在地	土地	東京都港区赤坂六丁目 1203 番 1 他 1 筆
	建物	同所同番地 <住居表示> 東京都港区赤坂六丁目 12 番 4 号
交通		東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩 6 分 都営地下鉄大江戸線「六本木」駅 徒歩 11 分
用途		共同住宅
面積	土地	595.52 m ²
	建物(延床面積)	2,357.60 m ²
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
権利の形態		土地・建物ともに所有権
総戸数		19 戸
間取り		1BR...11 戸、2BR...7 戸、3BR...1 戸(注1)
建築時期		平成 16 年 11 月
取得価額		2,043 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
評価方法	評価方法	日本土地建物株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	2,080 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.00%
	価格時点	平成 16 年 10 月 29 日
テナントの内容	テナントの総数	13 名
	総賃貸面積	1,240.90 m ²
	総賃貸可能面積	1,736.70 m ²
	稼働率	71.5%
地震 PML		13.9%

評価報告書 建物状況	委託調査会社	株式会社竹中工務店
	緊急修繕費用	なし
	短期修繕費用	なし
	長期修繕費用	17,420 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)

(注1) 「BR」とは「ベッドルーム」の略称であり、リビングルーム以外で寝室として利用可能な居室の数をもって表示されるものです。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) プレミアグランデ馬込

不動産を信託する信託の受益権の内容

受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 17 年 2 月 28 日から平成 27 年 2 月末日まで
取得価額	1,560 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
取得日	平成 17 年 5 月 9 日...不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 17 年 6 月 3 日(予定)...不動産信託受益権譲渡契約書に基づき譲渡実行
担保設定の有無	有り。(但し、譲渡実行までにすべて抹消する予定です。)

信託財産である不動産の内容

所在地	土地	東京都大田区中馬込一丁目 2 番 2 他 2 筆
	建物	同所同番地 < 住居表示 > 東京都大田区中馬込一丁目 18 番 18 号
交通		都営地下鉄浅草線「馬込」駅 徒歩 10 分
用途		共同住宅
面積	土地	1,232.19 m ²
	建物(延床面積)	2,446.34 m ²
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
権利の形態		土地・建物ともに所有権
総戸数		33 戸
間取り		2LDK...5 戸、3LDK...16 戸、3LDK+S...12 戸
建築時期		平成 17 年 2 月
取得価額		1,560 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)
評価方法	評価方法	日本土地建物株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	1,560 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	5.10%
	価格時点	平成 17 年 1 月 17 日
テナントの内容	テナントの総数	2 名
	総賃貸面積	145.72 m ²
	総賃貸可能面積	2,378.13 m ²
	稼働率	6.1%
地震 PML		15.7%

評価報告書 建物状況	委託調査会社	株式会社竹中工務店
	緊急修繕費用	なし
	短期修繕費用	なし
	長期修繕費用	43,590 千円 (今後 12 年間の平均年間修繕費)

4. 取得先の概要

社名	有限会社ピーアールエー・インベストメントフォー
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング
代表者	取締役 須貝 信
資本金	3百万円
主な事業の内容	不動産業
本投資法人との関係	特になし

5. 今後の見通し

平成 17 年 5 月 9 日に公表した「平成 17 年 10 月期(第 6 期)の運用状況の予想の修正及び平成 18 年 4 月期(第 7 期)の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以上

【添付資料】

- 参考資料 1 各物件の収支見込
- 参考資料 2 全物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 各物件の外観写真、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】 各物件の収支見込

(1) 櫻岳ビル

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込	
賃貸事業収入合計	139
賃料収入	136
その他	3
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	43
A.維持・管理費	25
a.建物管理費	10
b.プロパティ・マネジメントフィー	4
c.水道光熱費	11
d.その他	0
B.公租公課	10
C.損害保険料	0
D.その他	8
NCF(純収益)・・・	96

(注) 百万円未満を四捨五入して表示しています。

(上記想定収支の前提)

上記の数値は、日本土地建物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、当期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おります。

収益については稼働率 95%を前提としています。

公租公課は、土地、建物共に平成 16 年度固定資産評価証明書を参考に査定しています。

(2) Walk 赤坂

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込	
賃貸事業収入合計	130
賃料収入	127
その他	3
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	24
A.維持・管理費	15
a.建物管理費	8
b.プロパティ・マネジメントフィー	7
c.水道光熱費	0
d.その他	0
B.公租公課	7
C.損害保険料	1
D.その他	2
NCF(純収益)・・・	105

(注) 百万円未満を四捨五入して表示しています。

(上記想定収支の前提)

上記の数値は、日本土地建物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、当期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おります。

収益については稼働率 95%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に査定し、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。

(3) プレミアグランデ馬込

(単位:百万円)

本取得物件の収支見込		
賃貸事業収入合計		101
賃料収入		95
その他		6
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)		20
A.維持・管理費		12
a.建物管理費		6
b.プロパティ・マネジメントフィー		6
c.水道光熱費		0
d.その他		0
B.公租公課		6
C.損害保険料		0
D.その他		2
NCF(純収益)・・・	-	81

(注) 百万円未満を四捨五入して表示しています。

(上記想定収支の前提)

上記の数値は、株式会社日本土地建物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、当期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おります。

収益については稼働率 95%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】 全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	6.9%
		A-2	ランディック第 2 新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	7.7%
		A-3	フジビル 37	H14.9.10	1,727,000,000	1.9%
		A-4	KN 渋谷 3	H14.9.11	5,348,000,000	5.9%
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	5.6%
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	8.6%
		A-7	櫻岳ビル	H17.6.3 (予定)	1,796,000,000	2.0%
	東京 23 区	B-1	IPB 御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.6%
	周辺 都市部	C-1	日総第 3 ビル	H14.9.11	3,558,000,000	3.9%
		C-2	かながわサイエンスパーク R&D 棟	H14.9.11	6,556,000,000	7.2%
		C-3	NARA BUILDING	H15.2.26	1,580,000,000	1.7%
オフィス小計					48,385,000,000	53.0%
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	5.7%
		D-2	パークアクシス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.9%
		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	2.0%
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	5.6%
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	5.1%
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	2.4%
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.7%
		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	H17.7.20 (予定)	2,330,000,000	2.6%
		D-15	プレミアステージ内神田	H17.9.30 (予定)	1,723,750,000	1.9%
		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	1.6%
		D-17	Walk 赤坂	H17.6.3 (予定)	2,043,000,000	2.2%
	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%
		E-3	プレミアグランデ馬込	H17.6.3 (予定)	1,560,000,000	1.7%
レジデンス小計					42,914,826,629	47.0%
合 計					91,299,826,629	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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) Walk 赤坂

外観写真等



位置図



(3) プレミアグランデ馬込

外観写真等



位置図

