

平成 20 年 5 月 30 日

各 位

 不動産投資信託証券発行者名  
 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)

 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 安武文宏  
 問合せ先 取締役 鈴木文夫  
 業務運営本部長  
 兼 総務部長  
 (TEL:03-5772-8551)

### 資産の取得に関するお知らせ<プレミアステージ両国>

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、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 | プレミアステージ両国  |
| (2) 取得資産  | 不動産を信託する信託の受益権  |
| (3) 取得価額  | 1,496 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。)<br>〈支払時期〉<br>不動産信託受益権譲渡契約締結時 ー百万円<br>譲渡実行時 1,496 百万円(全額) |
| (4) 取得日   | 平成 20 年 5 月 30 日<br>…不動産信託受益権譲渡契約の締結<br>平成 20 年 6 月 30 日(予定)<br>…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   | 野村不動産株式会社(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 23 区 <sup>(注)</sup> 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 | ①立地・交通利便性<br>本物件は、都営大江戸線「両国」駅から徒歩約3分及び JR 総武線「両国」駅から徒歩約8分に所在し、それぞれ汐留・六本木方面及び秋葉原・新宿方面などへのアクセスが良好です。<br>②周辺環境・需要動向等<br>近隣地域には両国国技館や江戸東京博物館があり、幹線道路沿いには商業施設が立ち並びますが、下町風情の残る、静かな住環境が保たれています。都営大江戸線開通以来のアクセスの拡張もあり、都心部に通勤する単身者や DINKS 層を中心とした需要が見込まれます。 |

(注)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。

#### 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 | プレミアステージ両国   |
| 受託者名  | 中央三井信託銀行株式会社   |
| 契約期間  | 信託設定日(平成 20 年 6 月 30 日又はその日以降で当初委託者である取得先と受託者が別途合意した日)から平成 30 年 6 月 30 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  | 1,496 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 20 年 5 月 30 日<br>…不動産信託受益権譲渡契約の締結<br>平成 20 年 6 月 30 日(予定)<br>…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               |                         | プレミアステージ両国  |
| 所在地<br>(注1)         | 土地                      | 東京都墨田区緑二丁目1番6   |
|                     | 建物                      | 東京都墨田区緑二丁目1番地6<br><住居表示><br>東京都墨田区緑二丁目18番1号   |
| 交通                  |                         | 都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩約3分<br>JR 総武線「両国」駅から徒歩約8分   |
| 建物の用途(注1)           |                         | 共同住宅、駐車場、駐輪場  |
| 面積                  | 土地(注1)                  | 480.32 m <sup>2</sup>   |
|                     | 建物(延床面積)(注1)            | 2,475.38 m <sup>2</sup>   |
| 建物の構造(注1)           |                         | 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建   |
| 権利の形態               |                         | 土地・建物ともに所有権   |
| 前所有者                |                         | 野村不動産株式会社   |
| 総戸数                 |                         | 住宅:67戸(1K:46戸、2LDK:21戸)   |
| 建築時期(注1)            |                         | 平成20年3月   |
| 設計等に<br>関する事項       | 建築主                     | 野村不動産株式会社   |
|                     | 施工会社                    | 野村建設工業株式会社  |
|                     | 建物設計会社                  | 有限会社川治邦夫建築設計事務所   |
|                     | 構造設計会社                  | サノ構造設計コンサルタント   |
|                     | 建築確認機関                  | 財団法人住宅金融普及協会  |
| 取得価額                |                         | 1,496百万円(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                   | 1,560百万円  |
|                     | 直接還元法に基づいた還元利回り         | 4.9%  |
|                     | DCF法に基づいた割引率            | 4.7%  |
|                     | DCF法に基づいた最終還元利回り        | 5.1%  |
| 価格時点                |                         | 平成20年4月1日   |
| PM会社                |                         | スターツアメニティー株式会社<br>(本物件は、信託受託者を賃貸人とし、スターツアメニティー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。)  |
| 担保の状況               |                         | なし  |
| テナントの<br>内容<br>(注2) | テナントの総数                 | —   |
|                     | 月額賃料(共益費込)              | —   |
|                     | 敷金・保証金                  | —   |
|                     | 総賃貸可能面積                 | 2,187.05 m <sup>2</sup>   |
|                     | 総賃貸面積                   | —   |
|                     | 稼働率                     | —   |
| 建物状況<br>評価報告書       | 委託調査会社                  | 株式会社竹中工務店   |
|                     | 地震PML                   | 12.8%   |
|                     |                         | 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                  | —   |
|                     | 短期修繕費用                  | —   |
| 長期修繕費用              | 2,772千円(今後12年間の平均年間修繕費) |   |
| その他特筆すべき事項          |                         | なし  |

(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) 本物件は新築未稼働の状態を取得します。

#### 4. 取得先の概要

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 商号                    | 野村不動産株式会社   |
| 本店所在地                 | 東京都新宿区西新宿一丁目26番2号   |
| 代表者                   | 代表取締役 鈴木 弘久   |
| 資本の額                  | 20億円  |
| 大株主                   | 野村不動産ホールディングス株式会社   |
| 主な事業内容                | 1. 不動産の所有、貸借ならびに管理<br>2. 不動産の売買ならびにその仲介および鑑定<br>3. 宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成および販売<br>4. 建築ならびに土木工事の設計、監理および請負 等 |
| 本投資法人又は<br>資産運用会社との関係 | なし  |

(注) 平成20年5月26日現在における情報を記載しています。

#### 5. 媒介の概要

該当ありません。

#### 6. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。

#### 7. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

#### 8. 今後の見通し

平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20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 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   |                               | 1,560,000    |
| 価格時点  |                               | 平成20年4月1日    |
| 収益価格  |                               | 1,560,000    |
| 直接還元法による価格=⑤÷⑥                                      |                               | 1,570,000    |
| 運<br>営<br>収<br>益                                    | 貸室賃料収入 (a)                    | 98,856       |
|   | 共益費収入 (b)                     | 0            |
|   | (共益費込み貸室賃料収入) [(a) + (b)] (c) | 98,856       |
|   | 水道光熱費収入 (d)                   | 0            |
|   | 駐車場収入 (e)                     | 1,200        |
|   | その他収入 (f)                     | 5,217        |
|   | ① = (c) + (d) + (e) + (f)     | 105,273      |
|   | 空室等損失 (注1) (g)                | △ 6,480      |
|   | 貸倒損失 (h)                      | 0            |
| ② = [① - (g) - (h)]                                 | 98,793                        |              |
| 運<br>営<br>費<br>用                                    | 維持管理費 (i)                     | 4,158        |
|   | 水道光熱費 (j)                     | 1,240        |
|   | 修繕費 (k)                       | 1,708        |
|   | プロパティマネジメントフィー (l)            | 2,959        |
|   | テナント募集費用等 (m)                 | 3,557        |
|   | 公租公課 (注2) (n)                 | 5,457        |
|   | 損害保険料 (o)                     | 297          |
|   | その他費用 (p)                     | 583          |
| ③ = [(i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o) + (p)] | 19,959                        |              |
| 運 営 純 収 益 ④ = [② - ③]                               |                               | 78,834       |
| 一時金の運用益 (q)   | 310                           |              |
| 資本的支出 (r)   | 2,037                         |              |
| 純 収 益 ⑤ = [④ + (q) - (r)]                           |                               | 77,107       |
| 還元利回り⑥  |                               | 4.9%         |
| DCF法による価格   |                               | 1,540,000    |
| 割引率   |                               | 4.7%         |
| 最終還元利回り   |                               | 5.1%         |
| 積 算 価 格   |                               | 1,250,000    |
| 土地比率  |                               | 42.8%        |
| 建物比率  |                               | 57.2%        |

(注1) 住宅 94.0%及び駐車場 80.0%の稼働率を想定しています。

(注2) 土地については、平成 20 年度の課税評価額に基づいて小規模住宅であることによる特例措置を考慮して計上しています。建物については、再調達原価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<br>(円)<br>(注1) | 投資<br>比率<br>(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       | 4.5%             |
|         |           | A2             | ランディック第2新橋ビル     | H14.9.11      | 7,045,000,000       | 5.1%             |
|         |           | 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       | 3.8%             |
|         |           | A5             | 高田馬場センタービル       | H14.9.11      | 5,118,000,000       | 3.7%             |
|         |           | A6             | 六番町ビル            | H16.3.26      | 7,860,000,000       | 5.6%             |
|         |           | A7             | 櫻岳ビル             | H17.6.1       | 1,796,000,000       | 1.3%             |
|         |           | A8             | YS海岸ビル           | H19.6.29      | 5,100,000,000       | 3.7%             |
|         | 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       | 3.1%             |
|         |           | B3             | 上野THビル           | H20.3.27      | 4,380,000,000       | 3.1%             |
|         |           | B4             | 五反田NTビル          | H20.3.27      | 4,100,000,000       | 2.9%             |
|         | 周辺<br>都市部 | C1             | 日総第3ビル           | H14.9.11      | 3,558,000,000       | 2.6%             |
|         |           | C2             | かながわサイエンスパークR&D棟 | H14.9.11      | 6,556,000,000       | 4.7%             |
| オフィス小計  |           |                |                  |               | 64,695,000,000      | 46.4%            |
| レジデンス   | 都心5区      | D1             | パークアクセス四谷ステージ    | H14.9.11      | 5,208,000,000       | 3.7%             |
|         |           | D2             | パークアクセス明治神宮前     | H14.9.11      | 2,604,000,000       | 1.9%             |
|         |           | 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       | 1.0%             |
|         |           | D5             | キャビンアリーナ南青山      | H15.9.1       | 1,070,000,000       | 0.8%             |
|         |           | 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       | 3.7%             |
|         |           | D8             | 六本木グリーンテラス       | H15.11.18     | 4,678,000,000       | 3.4%             |
|         |           | D9             | ビーサイト芝公園         | H15.11.18     | 2,181,000,000       | 1.6%             |
|         |           | 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         | 0.7%             |
|         |           | D12            | プレミアステージ三田慶大前    | H16.11.30     | 1,580,000,000       | 1.1%             |
|         |           | D13            | プレミアロツ           | H17.1.14      | 1,662,469,729       | 1.2%             |
|         |           | D14            | プレミアブラン代々木公園     | H17.7.15      | 2,330,000,000       | 1.7%             |
|         | 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河田町 | H17.7.21         | 1,460,000,000 | 1.0%                |                  |
|         | D17       | Walk赤坂         | H17.6.1          | 2,043,000,000 | 1.5%                |                  |
|         | 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 | 5.4%                |                  |
|         | D21       | ストーリー赤坂        | H20.5.22         | 3,930,000,000 | 2.8%                |                  |
|         | D22       | ルネ新宿御苑タワー      | H20.5.22         | 6,500,000,000 | 4.7%                |                  |
| 東京23区   | E1        | ビーサイト大崎        | H15.11.18        | 1,072,000,000 | 0.8%                |                  |
|         | 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        | プレミアノツェ祐天寺     | H18.3.28         | 1,525,000,000 | 1.1%                |                  |
|         | E5        | アクロス湯島         | H18.9.1          | 1,803,000,000 | 1.3%                |                  |
|         | 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 | 1.9%                |                  |
|         | E9        | プレミアステージ両国     | H20.6.30<br>(予定) | 1,496,000,000 | 1.1%                |                  |
| レジデンス小計 |           |                |                  |               | 74,679,826,629      | 53.6%            |
| Total   |           |                |                  |               | 139,374,826,629     | 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



以上