

平成 29 年 9 月 29 日

各 位

 不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区港南一丁目 2 番 70 号
 プレミア投資法人
 代表者名 執行役員 奥田 孝浩
 (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 奥田 孝浩
 問合せ先 取締役 財務部長 高橋 達哉
 (TEL: 03-6630-4611)

資産の譲渡に関するお知らせ 〈NU 関内ビル〉

プレミア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。）は、本日、下記のとおりオフィスビル 1 物件の資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本譲渡の概要

物件名称	NU 関内ビル
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注 1）	3,550 百万円
帳簿価額	3,341 百万円（平成 29 年 4 月 30 日現在）
譲渡益（見込額）	95 百万円（注 2）
譲渡先	国内法人 1 社（注 3）
引渡予定日	平成 29 年 11 月 9 日
決済方法	引渡時一括決済
譲渡代金の使途	借入金の返済資金に充当予定

（注 1）「譲渡価格」は、本物件の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

（注 2）「譲渡益（見込額）」は、譲渡価格の 3,550 百万円から、3,455 百万円（上記物件の平成 29 年 4 月 30 日現在における帳簿価額から引渡予定日までの資本的支出及び減価償却費（見込額）を勘案した引渡予定日における想定帳簿価額に、本譲渡に係る諸費用（見込額）を合算した金額）を差し引いて算出しています。

（注 3）当該国内法人から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。

2. 本譲渡の理由

譲渡予定物件である NU 関内ビルは平成 23 年 11 月に取得したオフィスビルであり、中長期的な観点から不動産市況、将来における収益予想、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期及び譲渡価額等が妥当であると判断し、本譲渡を決定しました。

3. 譲渡資産の内容

物件名称	NU 関内ビル	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	
受託者名	三井住友信託銀行株式会社	
契約期間	平成 19 年 5 月 31 日から平成 33 年 11 月 30 日	
所在地 （注 1）	土地	神奈川県横浜市中区山下町 223 番 1、223 番 3、223 番 4、223 番 5、225 番 2、225 番 3
	建物	神奈川県横浜市中区山下町 223 番地 1、225 番地 2、225 番地 3 <住居表示>神奈川県横浜市中区山下町 223 番 1
面積 （注 1）	土地	1,726.58m ²
	建物	10,963.91m ²
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
建物の用途（注 1）	事務所	
建物の構造（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建	

建築時期（注 1）	昭和 62 年 2 月				
譲渡価格	3,550 百万円				
帳簿価額	3,341 百万円（平成 29 年 4 月 30 日現在）				
譲渡益（見込額）	95 百万円				
鑑定評価					
鑑定評価機関	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社				
鑑定評価額	2,930 百万円				
価格時点	平成 29 年 9 月 15 日				
テナントの内容（注 2）					
テナントの総数	20				
月額賃料	19 百万円（共益費込）				
敷金・保証金	83 百万円				
総賃貸面積	6,526.16m ²				
総賃貸可能面積	8,025.75m ²				
稼働率の推移	平成 25 年 7 月	平成 26 年 7 月	平成 27 年 7 月	平成 28 年 7 月	平成 29 年 7 月
	96.0%	98.3%	80.1%	81.7%	81.3%
その他特筆すべき事項	該当ありません。				

（注 1）「所在地（住居表示は除きます。）」、「面積」、「建物の用途」、「建物の構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書上に表示されている情報をもとに記載しています。

（注 2）「テナントの内容」は、平成 29 年 7 月 31 日現在における数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より譲渡先の概要について開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、当該譲渡先と本投資法人及び PRA との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は本投資法人又は PRA の関連当事者でもありません。

5. 媒介の概要

（平成 29 年 9 月 29 日現在）

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 橋本 勝
資本金	3,420 億円（平成 29 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	大正 14 年 7 月 28 日
主な事業内容	(1) 信託業務 (2) 銀行業務 (3) 不動産の媒介・証券代行等の併營業務 (4) 登録金融機関業務 など
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本日現在において PRA の株式の 4.9%を保有する株主であり、PRA の社内規定に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社と本投資法人又は PRA との間に、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者、信託受託者及び借入先等です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。

（注）媒介手数料については開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

6. 利害関係人等との取引

本譲渡に係る以下の利害関係人等との取引について、PRA の社内規程である「利害関係人等取引規程」に従い、PRA の取締役会において審議し、決議を得ています。

- (1) 投信法に定める利害関係人等との取引
該当ありません。

(2) PRA の社内規程に定める利害関係人等との取引
三井住友信託銀行株式会社への本譲渡に係る媒介業務の委託

7. 本譲渡の日程

譲渡決定日	平成 29 年 9 月 29 日
譲渡契約締結日	平成 29 年 9 月 29 日
引渡予定日	平成 29 年 11 月 9 日

8. 今後の見通し

本物件の引渡予定日は平成 29 年 11 月 9 日であり、本投資法人の平成 29 年 10 月期（第 30 期：平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 日）の運用状況への影響はありません。また、本譲渡が本投資法人の平成 30 年 4 月期（第 31 期：平成 29 年 11 月 1 日～平成 30 年 4 月 30 日）の業績に与える影響は軽微であり、平成 29 年 6 月 16 日付公表の「平成 29 年 4 月期 決算短信（REIT）」に記載の「運用状況の見通し」に係る修正はありません。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	NU 関内ビル
鑑定評価額	2,930 百万円
鑑定評価機関の名称	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
価格時点	平成 29 年 9 月 15 日

項目	内容 (千円)	概要等	
収益還元法による収益価格	2,930,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による収益価格 [(5)÷(6)]	2,970,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	259,669	採用資料に基づき、類似建物の賃貸水準を参考に、中長期的にみて安定的な貸室賃料収入・共益費収入を査定
	(b)共益費収入	46,191	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	305,860	
	(d)水道光熱費収入	28,000	採用資料に基づき類似建物の水道光熱費収入を参考として査定
	(e)駐車場・駐輪場収入	16,560	採用資料に基づき、類似施設の使用料を参考として査定
	(f)その他収入	3,354	採用資料に基づき査定
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	353,774	
	(g)空室等損失	32,490	採用資料のほか、類似建物の空室率を参考として、中長期的にみて安定的な空室等損失を査定
	(h)貸倒損失	-	テナントの信用力等を勘案し、また、敷金により担保されるため計上しない
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	321,284	
運営費用	(i)維持管理費	44,120	採用資料に基づき、類似建物の維持管理費を参考として査定
	(j)水道光熱費	42,000	採用資料に基づき、類似建物の水道光熱費を参考として査定
	(k)修繕費	15,606	類似建物の修繕費を参考とし、採用資料に基づき査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	7,395	採用資料及び類似建物のプロパティ・マネジメントフィーを参考として査定
	(m)テナント募集費用等	3,410	採用資料に基づき、類似建物の賃貸借に係る仲介・広告手数料等を参考とし、中長期的に見て安定的なテナント募集費用等を査定
	(n)公租公課	27,333	採用資料に基づき査定
	(o)損害保険料	858	採用資料に基づき査定
	(p)その他費用	-	採用資料に基づき計上しない
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	140,722		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	180,562		
(q)一時金の運用益	1,255	預託一時金に資金運用上の性格を考慮した利回りを乗じて査定	
	(r)資本的支出	36,414	採用資料および類似建物の修繕費を参考として査定
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	145,403		
[6]還元利回り	4.9%	投資リスクの低い利回りを基準とし、本物件の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを考慮して査定	

項目	内容 (千円)	概要等
DCF 法による収益価格	2,890,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	3,170,000	
土地比率	73.5%	
建物比率	26.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

以上

【添付資料】

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

- ※ 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】 本譲渡後のポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注)	投資比率	
オフィス	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341	2.6%	
		A02	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	2.9%	
		A03	プレミア道玄坂ビル	H14.9.10	1,727	0.7%	
		A04	KN渋谷3	H14.9.11	5,348	2.2%	
		A05	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	2.1%	
		A06	六番町ビル	H16.3.26	7,860	3.2%	
		A07	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796	0.7%	
		A08	プレミア海岸ビル	H19.6.29	5,100	2.1%	
		A10	アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300	4.2%	
		A11	アーバンネット麻布ビル	H23.11.18	5,000	2.0%	
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18	1,650	0.7%	
		A14	アーバンネット入船ビル	H25.5.10	2,900	1.2%	
		A15	グランパーク	H25.11.8	11,490	4.7%	
		A16	アーバンネット麴町ビル	H27.1.22	3,600	1.5%	
		東京23区	B02	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310	1.8%
			B03	上野THビル	H20.3.27	4,380	1.8%
	B04		五反田NTビル	H20.3.27	4,100	1.7%	
	B05		上野トーセイビル	H23.11.18	5,900	2.4%	
	B06		アーバンネット池袋ビル	H27.1.22	13,600	5.5%	
	B07		アーバンネット大森ビル	H27.1.22	4,800	2.0%	
	B08		スフィアタワー天王洲	H29.6.21	15,000	6.1%	
	周辺都市部		C01	プレミア横浜西口ビル	H14.9.11	3,558	1.4%
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556	2.7%	
	地方都市	G02	NTTクレド岡山ビル	H27.5.15	3,600	1.5%	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	H28.2.19	1,628	0.7%	
G04		アーバンネット静岡ビル	H28.2.19	1,119	0.5%		
G05		アーバンエース肥後橋ビル	H28.12.20	4,600	1.9%		
オフィス小計					148,426	60.4%	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208	2.1%	
		D02	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604	1.1%	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330	0.5%	
		D05	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070	0.4%	
		D06	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840	0.7%	
		D08	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678	1.9%	
		D09	プレミアステージ芝公園II	H15.11.18	2,181	0.9%	
		D11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927	0.4%	
		D12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580	0.6%	
		D13	プレミアロッソ	H17.1.14	1,662	0.7%	
		D14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330	0.9%	
		D15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723	0.7%	
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460	0.6%	
		D17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043	0.8%	
		D18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585	0.6%	
		D19	MEW	H18.7.31	1,556	0.6%	
		D20	芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590	3.1%	
		D21	ストーリー赤坂	H20.5.22	3,930	1.6%	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500	2.6%	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	H22.12.9	5,500	2.2%	
		D24	クエストコート原宿	H23.11.18	4,500	1.8%	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8	1,385	0.6%	

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注)	投資比率
レジデンス	東京23区	E01	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072	0.4%
		E02	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975	0.4%
		E03	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560	0.6%
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525	0.6%
		E05	プレミアステージ湯島	H18.9.1	1,803	0.7%
		E06	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830	0.7%
		E07	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310	0.5%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640	1.1%
		E09	プレミアステージ両国	H20.6.30	1,496	0.6%
レジデンス小計					77,394	31.5%
その他		Z01	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	19,940	8.1%
				H25.11.8		
その他小計					19,940	8.1%
ポートフォリオ合計					245,760	100.0%

(注) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。