

2018年12月14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 高橋 達哉
 (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 香月 重人
 問合せ先 取締役 財務部長 大寺 健之
 (TEL: 03-6630-4611)

資産の譲渡に関するお知らせ 〈プレミア海岸ビル〉

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	プレミア海岸ビル
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
譲渡価格	5,350百万円（注2）
帳簿価額	4,923百万円（2018年10月31日現在）
譲渡益（見込額）	342百万円（注3）
譲渡先	国内法人（注4）
契約締結日	2018年12月14日
引渡予定日	2019年1月30日
決済方法	引渡時一括
譲渡代金の使途	有利子負債の返済資金に充当予定

（注1）信託財産の詳細については、後記「3. 譲渡資産の内容」をご参照ください。

（注2）「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3）「譲渡益（見込額）」は、譲渡価格の5,350百万円から、5,007百万円（上記物件の2018年10月31日現在における帳簿価額から引渡予定日までの資金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4）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

本物件は1993年竣工のオフィスビルであり、取得当時と比べて賃料相場の下落幅が大きく、含み損が発生しており、大幅な改善が見込めないこと及び今後の修繕コスト増加が見込まれること、また今回、譲渡先より鑑定評価額を大幅に上回る価格提示を受けたことから、中長期的な観点に基づく不動産市況、将来における収益予想等を総合的に考慮した結果、譲渡時期及び譲渡価格等が妥当であると判断し、本譲渡を決定しました。

なお、本譲渡益については、その全額を圧縮積立金として内部留保し、将来の分配金水準の安定化に活用する予定です。

3. 譲渡資産の内容

物件名称	プレミア海岸ビル	
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	2004年12月24日から2027年6月30日	
所在地 （注1）	土地	東京都港区海岸二丁目8番1、8番7、8番3
	建物	東京都港区海岸二丁目8番地1、8番地7、8番地3 <住居表示>東京都港区海岸二丁目2番6号

面積 (注1)	土地	1,670.99m ²			
	建物	8,476.92m ²			
権利の形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建物の用途(注1)	事務所・共同住宅・駐車場				
建物の構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建				
建築時期(注1)	1993年1月				
譲渡価格	5,350百万円				
帳簿価額	4,923百万円(2018年10月31日現在)				
譲渡益(見込額)	342百万円				
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	3,920百万円				
価格時点	2018年10月31日				
テナントの内容(注2)					
テナントの総数	18				
月額賃料	19百万円				
敷金・保証金	134百万円				
総賃貸可能面積	5,944.76m ²				
総賃貸面積	5,844.56m ²				
稼働率の推移	2014年 10月	2015年 10月	2016年 10月	2017年 10月	2018年 10月
	81.5%	100.0%	96.6%	98.1%	98.3%

(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、2018年10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

本物件の譲渡先である国内法人より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。なお、本日現在、当該国内法人と本投資法人及びPRA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

本譲渡に係る媒介者より媒介の概要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。なお、本日現在、当該媒介者と本投資法人及びPRA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、当該媒介者は本投資法人又はPRAの関連当事者でもありません。

6. 利害関係人等との取引

該当ありません。

7. 本譲渡の日程

本譲渡決定日	2018年12月14日
本譲渡契約締結日	2018年12月14日
引渡予定日	2019年1月30日

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。

本譲渡に係る売買契約において、本投資法人又は譲渡先による売買契約上の重大な義務の違反があった場合は、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

(注) フォワード・コミットメント等とは先日付けでの売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

9. 今後の見通し

本譲渡が本投資法人の2019年4月期（第33期：2018年11月1日～2019年4月30日）の業績に与える影響は軽微であり、2018年6月18日付公表の「平成30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。

なお、本譲渡により計上予定の不動産等売却益（見込額 342 百万円）については、その全額を圧縮積立金として計上予定です。

10. 鑑定評価書の概要

物件の名称	プレミア海岸ビル
鑑定評価額	3,920 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	2018年10月31日

項目	内容 (千円)	概要等	
収益還元法による収益価格	3,920,000		
直接還元法による収益価格 [(5)÷(6)]	3,970,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	221,227	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	22,361	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	243,588	
	(d)水道光熱費収入	21,720	採用資料に基づき、類似建物の水道光熱費水準を参考として査定
	(e)駐車場・駐輪場収入	23,550	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	8,486	採用資料に基づき査定
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	297,326	
	(g)空室等損失	15,825	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)]	281,501	
運営費用	(i)維持管理費	21,564	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	20,000	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	12,006	採用資料及び類似建物の修繕費を参考として査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	5,197	採用資料に基づき、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	3,555	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	30,098	採用資料に基づき査定
	(o)損害保険料	771	採用資料に基づき査定
	(p)その他費用	65	採用資料に基づき査定
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	93,256		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	188,245		
(q)一時金の運用益	1,251	預託敷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	26,828	採用資料及び類似建物の修繕費を参考として査定	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	162,668		
[6]還元利回り	4.1%	投資リスクの低い利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを考慮して査定	
DCF法による収益価格	3,860,000		
割引率	3.8%		
最終還元利回り	4.3%		
積算価格	3,830,000		
土地比率	65.5%		
建物比率	34.5%		

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 <https://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	2002.9.11	6,341	2.6%
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.9.11	7,045	2.9%
		A03	プレミアム道玄坂ビル	2002.9.10	1,727	0.7%
		A04	KN渋谷3	2002.9.11	5,348	2.2%
		A05	高田馬場センタービル	2002.9.11	5,118	2.1%
		A06	六番町ビル	2004.3.26	7,860	3.3%
		A10	アーバンネット三田ビル	2011.11.18	10,300	4.3%
		A11	アーバンネット麻布ビル	2011.11.18	5,000	2.1%
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	2011.11.18	1,650	0.7%
		A14	アーバンネット入船ビル	2013.5.10	2,900	1.2%
		A15	グランパーク	2013.11.8	11,490	4.8%
		A16	アーバンネット麹町ビル	2015.1.22	3,600	1.5%
	東京23区 (都心5区を 除く)	B02	プレミアム東陽町ビル	2007.5.18	4,310	1.8%
		B03	上野THビル	2008.3.27	4,380	1.8%
		B04	五反田NTビル	2008.3.27	4,100	1.7%
		B05	上野トーセイビル	2011.11.18	5,900	2.4%
		B06	アーバンネット池袋ビル	2015.1.22	13,600	5.6%
		B07	アーバンネット大森ビル	2015.1.22	4,800	2.0%
		B08	スフィアタワー天王洲	2017.6.21	15,000	6.2%
		東京 周辺都市	C01	プレミアム横浜西口ビル	2002.9.11	3,558
	C02		かながわサイエンスパークR&D棟	2002.9.11	6,556	2.7%
	地方 主要都市	G02	NTTクレド岡山ビル	2015.5.15	3,600	1.5%
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.2.19	1,628	0.7%
		G04	アーバンネット静岡ビル	2016.2.19	1,119	0.5%
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	2016.12.20	4,600	1.9%
小計		25 物件			141,530	58.6%
レジデンス	都心5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	2002.9.11	5,208	2.2%
		D02	パークアクシス明治神宮前	2002.9.11	2,604	1.1%
		D04	キャビンアリーナ赤坂	2003.4.4	1,330	0.6%
		D05	キャビンアリーナ南青山	2003.9.1	1,070	0.4%
		D06	ビュロー紀尾井町	2003.7.1	1,840	0.8%
		D08	六本木グリーンテラス	2003.11.18	4,678	1.9%
		D09	プレミアステージ芝公園II	2003.11.18	2,181	0.9%
		D11	ラング・タワー京橋	2003.12.22	927	0.4%
		D12	プレミアステージ三田慶大前	2004.11.30	1,580	0.7%
		D13	プレミアアロッソ	2005.1.14	1,662	0.7%
		D14	プレミアブラン代々木公園	2005.7.15	2,330	1.0%
		D15	プレミアステージ内神田	2005.9.20	1,723	0.7%
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	2005.7.21	1,460	0.6%
		D17	Walk赤坂	2005.6.1	2,043	0.8%
		D18	プレミアステージ芝公園	2006.10.13	1,585	0.7%
		D19	MEW	2006.7.31	1,556	0.6%
		D20	芝浦アイランド エアタワー	2007.12.3	7,590	3.1%
		D21	ストーリー赤坂	2008.5.22	3,930	1.6%
		D22	ルネ新宿御苑タワー	2008.5.22	6,500	2.7%
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	2010.12.9	5,500	2.3%
		D24	クエストコート原宿	2011.11.18	4,500	1.9%
		D25	アーバンコート市ヶ谷	2013.11.8	1,385	0.6%
		D26	フォレシティ麻布十番貳番館	2018.3.1	1,420	0.6%
		D27	フォレシティ笹塚	2018.3.1	1,080	0.4%

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 (都心5区を 除く)	E01	ビーサイト大崎	2003.11.18	1,072	0.4%
		E02	プレミアガーデン本郷	2004.4.1	975	0.4%
		E03	プレミアグランデ馬込	2005.6.1	1,560	0.6%
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	2006.3.28	1,525	0.6%
		E05	プレミアステージ湯島	2006.9.1	1,803	0.7%
		E06	プレミアステージ駒込	2007.2.9	1,830	0.8%
		E07	プレミアステージ大塚	2007.6.18	1,310	0.5%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	2007.11.30	2,640	1.1%
		E09	プレミアステージ両国	2008.6.30	1,496	0.6%
		小計		33 物件		79,894
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)	2010.12.8	19,940	8.3%
				2013.11.8		
		小計		1 物件		19,940
	合計		59 物件		241,364	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。