

2021年3月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区大手町一丁目5番1号  
 プレミア投資法人  
 代表者名 執行役員 大寺 健之  
 (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 小杉 知義  
 問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武  
 (TEL: 03-6630-4611)

## 資産の取得に関するお知らせ

### ＜品川シーズンテラス:追加取得＞

本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物件の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

#### 1. 本取得の概要

物件名称	品川シーズンテラス
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権の準共有持分（注1）
取得価格	6,520百万円（注2）
取得先	国内法人（注3）
媒介の有無	無し
取得決定日	2021年3月25日
契約締結日	2021年3月25日
引渡予定日	2021年3月30日
決済方法	引渡時一括
取得資金の調達	手元資金及び借入金（注4）をもって充当予定

（注1）信託財産の詳細については、後記「3. 取得資産の内容」をご参照ください。なお、本取得は、1階から3階の店舗、集会所、診療所、6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分（18.0%）及び5階の事務所の区分所有権の共有持分（約3.4%）並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分（約9.5%）及び土地使用賃貸借契約に基づく建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分（18.0%）を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分26.0%を追加取得し、既に保有している49.0%と併せて75.0%を保有することになる予定です。

※本取得に関して、品川シーズンテラスの一棟の建物全体（但し、東京都が単独で所有する雨天時貯留施設に当たる部分を除きます。）に対する本投資法人の実質的な持分割合は約2.5%であり、既に保有している持分割合約4.7%と併せた持分割合は約7.1%となります。

（注2）「取得価格」は、本物件の取得に要した諸費用を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注3）本取得先である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。

（注4）参考開示資料：2021年3月25日付「資金の借入に関するお知らせ」

#### 2. 本取得の理由

本取得は、2020年12月21日付けで実施した当初の本物件取得時と同様、スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社からパイプラインサポートの一環として情報提供を受け、本取得先と交渉した結果、実現に至ったものです。

取得予定物件である品川シーズンテラスは、東京都及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む民間事業会社4社による、立体都市計画を活用した官民連携大規模開発事業です。

JR山手線「品川」駅からの良好なアクセスを有し、国内最高水準の環境性能を持つ都内でも希少な築浅ハイグレード物件であり、安定的な収益の確保が期待できることから本取得を決定しました。

本取得により、資産規模の拡大による収益性の向上及び東京都心部保有物件の若返りをはじめ、NTTグループアセットが集積する品川港南地区における大型ハイグレードビルの取得によるプレゼンスの向上及びポートフォリオの質的向上を図るとともに、スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との連携強化を推進するものです。

#### 3. 取得資産の内容

物件名称	品川シーズンテラス	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権の準共有持分	
受託者名	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2018年9月10日から2028年9月30日まで	
所在地 (注1)	土地	東京都港区港南一丁目2番6
	建物	東京都港区港南一丁目2番地6 <住居表示>東京都港区港南一丁目2番70号
物件の特色	立地特性等	<p>本物件の最寄駅である「品川」駅は、JR 在来線、東海道新幹線及び京浜急行本線の利用が可能なターミナル駅であり、京浜急行空港線により羽田空港まで直結していることから首都圏始め国内外への良好なアクセスを有します。</p> <p>また、2020年にはJR 山手線他に「高輪ゲートウェイ」駅が開業し、本物件と同駅東側連絡通路との接続性が確保される計画があるなど、将来の更なる利便性向上が期待されます。</p> <p>本物件の周辺には NTT グループ企業関連のオフィスビルを含む高層ビル群が見られ、今後とも、東京都心部有数のビジネス地区として発展していくポテンシャルを有するオフィスエリアです。</p>
	交通	JR「品川」駅から徒歩約6分
	建物特性等	<p>オフィスフロアは基準階専有面積約 1,500 坪と国内最大級を誇り、天井高 2,900mm、フリーアクセスフロア 130mm、床荷重 500kg/m<sup>2</sup>とレイアウトの自由度も高いスペックであり、オフィスの生産性を高めています。</p> <p>また、自然光や風を取り込む外部吹き抜け空間や夏季などに涼しい外気を利用する排熱設備等の自然エネルギーの有効活用及び LED 照明、高性能 Low-E 複層ガラス、人検知センサーの導入等により快適性と省エネルギー性を両立しています。</p> <p>さらに長周期地震動にも対応し高い安全性を確保した、国内最大級の免震ビルとなっています。</p> <p>このように、近時の S クラスビルに対するテナントニーズに十分対応しうる仕様・設備水準を備えており、中長期的に高い競争力を有していると考えられます。</p>
面積(注1)	土地	49,547.86m <sup>2</sup>
	建物	202,666.94m <sup>2</sup>
権利の形態	土地	借地権及び使用借権の準共有持分…①
	建物	区分所有権の共有持分…②
		<p>①取得対象となる土地 土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分(約 9.5%)及び土地使用賃貸借契約に基づく通路、緑地、倉庫等の設置や管理、イベント等での使用を目的とする建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分(18.0%)を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分 26.0%</p> <p>②取得対象となる建物 1 階から 3 階の店舗、集会所、診療所並びに 6 階から 10 階及び 18 階から 26 階の事務所の区分所有権の共有持分(18.0%)並びに 5 階の事務所の区分所有権の共有持分(約 3.4%)を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分 26.0%</p> <p>※本取得に関して、品川シーズンテラスの一棟の建物全体(但し、東京都が単独で所有する雨天時貯留施設に当たる部分を除きます。)に対する本投資法人の実質的な持分割合は約 2.5%であり、既に保有している持分割合約 4.7%と併せた持分割合は約 7.1%となります。</p>
建物の用途(注1)	事務所・店舗・倉庫・駐車場・診療所・集会所等	
建物の構造(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上32階建	
建築時期(注1)	2015年1月	
取得価格	6,520 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（注2）	6,630 百万円				
価格時点	2021 年 3 月 1 日				
PM 会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社				
ML 会社（注3）	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社等				
担保の状況	なし				
テナントの内容（注4）					
テナントの総数	非開示				
月額賃料	非開示				
敷金・保証金	非開示				
総賃貸可能面積（注5）	3,324.39m <sup>2</sup>				
総賃貸面積（注5）	3,321.36m <sup>2</sup>				
稼働率の推移（注6）	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
	9 月	9 月	9 月	9 月	1 月
	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%
PML 値（注7）	4.7% ＜委託調査業者＞株式会社竹中工務店				
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・準共有者間において、準共有持分の譲渡につき他の準共有者との間で優先的に交渉しなければならないなど一定の手続を経なければならない旨、合意がなされる予定です。</li> <li>・共有持分等の譲渡につき土地所有者や他の共有者の承諾等を取得するなど一定の手続を経なければならない旨、合意がなされています。</li> </ul>				

（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。

なお、建物の面積については、東京都が単独で所有する雨天時貯留施設に当たる部分を含む一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

また、当該延床面積には信託財産の一部である鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階建の倉庫（49.70 m<sup>2</sup>）は含まれません。

さらに、土地の面積は東京都が所有する1筆の土地全体の面積であり、建物の敷地部分（借地権対象土地）の面積である11,130.61 m<sup>2</sup>及び容積使用可能範囲の面積である38,417.25 m<sup>2</sup>の合計を記載しています。

（注2）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分（26.0%）に相当する価格を記載しています。

（注3）品川シーズンテラスの一棟の建物全体の専有部分のうち、東京都が東京都以外の一棟の建物の共有者（エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計4社）と共有している5階の事務所部分並びに東京都が単独で所有している11階から17階及び27階から31階の事務所部分は、マスターリース契約に基づき、当該4社が一括して賃借し又は利用権限の付与を受け、当該4社が共有している他の階と合わせて各エンドテナントに賃貸又は転賃されていますが、一棟の建物全体がエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社により管理・運営されています。

（注4）「テナントの内容」は、2021年1月31日現在における数値を記載しています。なお、「テナントの総数」、「月額賃料」及び「敷金・保証金」については準共有者等の同意を得られていないため、非開示としています。

（注5）本物件は、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、東京都及び東京都以外の一棟の建物の共有者（エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を含む計4社）が保有する一定の割合に応じて収益を分配しているため、総賃貸面積及び総賃貸可能面積については、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（26.0%）に相当するエンドテナントに係る各面積を記載しています。

（注6）「稼働率の推移」については、本投資法人の直近の運用状況及び取得先提供の本投資法人取得前の運用状況に関する情報をもとに一棟の建物全体のエンドテナント数に基づき算出した稼働率を記載しています。

（注7）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。

#### 4. 取得先の概要

本物件の取得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、当該取得先は本投資法人又はPRAの関連当事者でもありません。

#### 5. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人又はPRAと特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

**6. 利害関係人等との取引**  
該当ありません（注）。

（注）2020年12月21日付けで実施した当初の本物件取得に際して、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、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による決議、投資委員会による決議及び取締役会による決議を経ています。

・ 投信法に定める利害関係人等との取引

- ① エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社への取得予定物件に係るプロパティ・マネジメント業務の委託
- ② NTTファイナンス株式会社を取得予定物件の賃借人（転借人）とする賃貸借（転貸借）

**7. 今後の見通し**

本取得による業績に与える影響は軽微であり、公表済の2021年4月期（第37期）及び2021年10月期（第38期）の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

## 8. 鑑定評価書の概要

物件の名称	品川シーズンテラス
鑑定評価額	6,630 百万円（注 1）
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	2021 年 3 月 1 日

項目	内容 (百万円)	概要等
収益還元法による収益価格	6,630	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)]	6,720	
運営収益		
(a)貸室賃料収入		
(b)共益費収入		
(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]		
(d)水道光熱費収入		
(e)駐車場・駐輪場収入		
(f)その他収入		
[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]		
(g)空室等損失		
(h)貸倒損失		
[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]		
運営費用		
(i)維持管理費		
(j)水道光熱費		
(k)修繕費		
(l)プロパティ・マネジメントフィー		
(m)テナント募集費用等		
(n)公租公課		
(o)損害保険料		
(p)その他費用		
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]		
[4]運営純収益 [(2)-(3)]	224	
(q)一時金の運用損益	3	預託一時金に資産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	6	採用資料（エンジニアリング・レポート）に基づき査定
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	221	
[6]還元利回り	3.3%	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	6,540	
割引率	3.0%	
最終還元利回り	3.5%	
積算価格	4,770	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	

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
----------------------------	------

（注 1）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分（26.0%）に相当する価格を記載しています。

（注 2）運営収益等の開示につき準共有者等からの同意を得られていないこと、また、本鑑定評価においては実績値に基づく数値を参考としており、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると PRA が判断したことから非開示とします。

以上

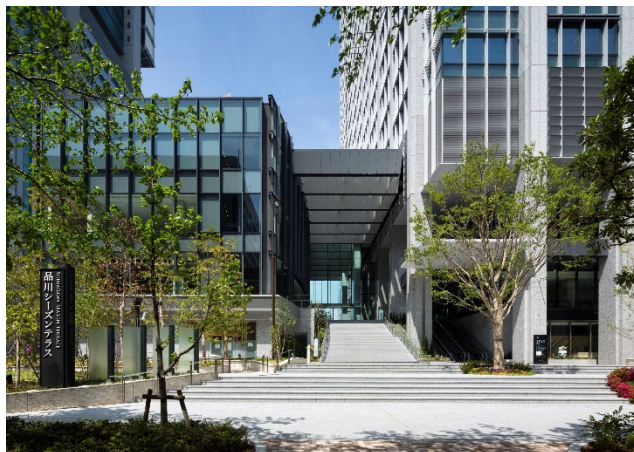
### 【添付資料】

参考資料 1 取得予定物件写真及び位置図

参考資料 2 本取引後のポートフォリオ一覧

※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 1】 取得予定物件写真及び位置図  
品川シーズンテラス



【参考資料2】 本取引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	2.4%
		A02	ランディック第2新橋ビル	2002.9.11	7,045	2.7%
		A03	プレミア道玄坂ビル	2002.9.10	1,727	0.7%
		A04	KN渋谷3	2002.9.11	5,348	2.0%
		A05	高田馬場センタービル	2002.9.11	5,118	2.0%
		A06	六番町ビル	2004.3.26	7,860	3.0%
		A10	アーバンネット三田ビル	2011.11.18	10,300	3.9%
		A11	アーバンネット麻布ビル	2011.11.18	5,000	1.9%
		A15	グランパーク	2013.11.8	11,490	4.4%
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2020.6.12	4,680	1.8%
		A18	品川シーズンテラス	2020.12.21 2021.3.30 (予定)	18,720	7.1%
	東京23区 (都心5区を 除く)	B02	プレミア東陽町ビル	2007.5.18	4,310	1.6%
		B03	上野THビル	2008.3.27	4,380	1.7%
		B04	五反田NTビル	2008.3.27	4,100	1.6%
		B05	上野トーセイビル	2011.11.18	5,900	2.3%
		B06	アーバンネット池袋ビル	2015.1.22	13,600	5.2%
		B07	アーバンネット大森ビル	2015.1.22	4,800	1.8%
		B08	スフィアタワー天王洲	2017.6.21	15,000	5.7%
		B09	アーバンネット五反田NNビル	2019.4.5	5,250	2.0%
		東京 周辺都市	C01	プレミア横浜西口ビル	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	2.5%
	地方 主要都市	G02	NTTクレド岡山ビル	2015.5.15	3,600	1.4%
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	2016.2.19	1,628	0.6%
		G04	アーバンネット静岡ビル	2016.2.19	1,119	0.4%
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	2016.12.20	4,600	1.8%
	小計		25 物件		162,030	61.9%
	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
D02			パークアクシス明治神宮前	2002.9.11	2,604	1.0%
D04			キャビンアリーナ赤坂	2003.4.4	1,330	0.5%
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	0.7%
D08			六本木グリーンテラス	2003.11.18	4,678	1.8%
D09			プレミアステージ芝公園II	2003.11.18	2,181	0.8%
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	0.6%
D13			プレミアアロッソ	2005.1.14	1,662	0.6%
D14			プレミアブラン代々木公園	2005.7.15	2,330	0.9%
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	0.6%
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	2.9%
D21			ストーリー赤坂	2008.5.22	3,930	1.5%
D22			ルネ新宿御苑タワー	2008.5.22	6,500	2.5%
D23			芝浦アイランド ブルームタワー	2010.12.9	5,500	2.1%
D24			クエストコート原宿	2011.11.18	4,500	1.7%
D25			アーバンコート市ヶ谷	2013.11.8	1,385	0.5%
D26			プレミアステージ麻布十番	2018.3.1	1,420	0.5%
D27			プレミアステージ笹塚	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	0.7%
		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	1.0%
		E09	プレミアステージ兩國	2008.6.30	1,496	0.6%
	小計		33 物件		79,894	30.5%
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)	2010.12.8	19,940	7.6%
				2013.11.8		
小計		1 物件		19,940	7.6%	
合計		59 物件		261,864	100.0%	

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