

平成 25 年 5 月 2 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂八丁目4番 14 号
プレミア投資法人
代表者名 執行役員 高野 博 明
(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 村 岸 公 人
問合せ先 業務運営本部長 木 村 一 浩
(TEL:03-5772-8551)

資産の取得に関するお知らせ ＜アーバンネット入船ビル＞

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します。

記

1. 取得の概要

| | |
|----------------|---|
| (1) 物件の名称 | アーバンネット入船ビル(以下「本物件」といいます。) |
| (2) 取得資産 | 不動産を信託する信託の受益権 |
| (3) 取得価額 | 2,900 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。以下、同じです。) |
| (4) 取得先 | エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(以下「NTT 都市開発」といいます。詳細は、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。) |
| (5) 契約締結日及び取得日 | ＜契約締結日＞ 平成 25 年 5 月 2 日 : 不動産信託受益権譲渡契約締結 ＜取得日＞ 平成 25 年 5 月 10 日(予定) : 上記不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行 |
| (6) 決済方法 | 取得資産に係る売買代金については、譲渡実行時に一括して決済を行う予定です。 不動産信託受益権譲渡契約締結時 : 一百万円 譲渡実行時 : 2,900 百万円 |
| (7) 取得資金 | 借入金(注)及び手元資金による取得を予定しています。 |

(注) 資金の借入の詳細については、決定次第お知らせします。

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、東京都心5区(注)におけるオフィスビル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、取得を行うものです。
(注) 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。
- 本物件は、本投資法人が資産の運用を委託する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。)の親会社で、本物件の取得先でもあるNTT都市開発から、物件取得に係るパイプライン・サポートの一環として、情報提供を受けたものです。本投資法人は、本物件の最寄駅至近の立地条件や都心オフィスエリアへの良好なアクセス条件等、オフィスビルとしての立地特性に優れた点を特に評価して取得を決定しました。

3. 取得資産の内容

- 不動産を信託する信託の受益権の内容

| | |
|------------|--|
| 物件の名称 | アーバンネット入船ビル |
| 受託者名 | 三井住友信託銀行株式会社(注) (平成 25 年 5 月 2 日に取得先が受託者と不動産信託契約書を締結予定) |
| 契約期間 | 信託設定日(平成 25 年 5 月 10 日)から平成 35 年 7 月 31 日まで(予定) |
| 取得価額 | 前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。 |
| 契約締結日及び取得日 | 前記「1. 取得の概要 (5)」をご覧ください。 |

(注) 三井住友信託銀行株式会社(以下「三井住友信託銀行」といいます。)は PRA の社内規定である「利害関係人等取引規程」に定める利害関係人等に該当します。

(2) 信託財産である不動産の内容

| | | | | | | |
|-------------|-------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|---------|---------|
| 物件の名称 | | アーバンネット入船ビル | | | | |
| 所在地(注1) | 土地 | 東京都中央区入船三丁目3番 23 | | | | |
| | 建物 | 東京都中央区入船三丁目3番地 23 〈住居表示〉 東京都中央区入船三丁目2番 10 号 | | | | |
| 物件の特色 | 立地特性 | 東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約1分と近接しています。また、同駅から「東京」駅までは「有楽町」駅でJR山手線に乗り換えて約10分であるなど、都心へのアクセスも良好です。 | | | | |
| | 交通 | 東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約1分 東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩約4分 | | | | |
| 建物の用途(注1) | | 事務所 | | | | |
| 面積(注1) | | 〈土地〉 830.11 m ² | | 〈建物(延床面積)〉 6,058.22 m ² | | |
| 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8階建 | | | | |
| 権利の形態 | | 土地・建物ともに所有権 | | | | |
| 前所有者 | | エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 | | | | |
| 建築時期(注1) | | 平成2年7月 | | | | |
| 設計等に関する事項 | | | | | | |
| | 建築主 | エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社 | | | | |
| | 施工会社 | 共立・銭高・第一建築共同企業体 | | | | |
| | 建物設計会社 | エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社 | | | | |
| | 構造設計会社 | エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社 | | | | |
| | 建築確認機関 | 建築主事(東京都) | | | | |
| 取得価額 | | 2,900 百万円 | | | | |
| 評価方法 | | | | | | |
| | 評価方法 | 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価 | | | | |
| | 鑑定評価額 | 2,940 百万円 | | | | |
| | 価格時点 | 平成 25 年3月 15 日 | | | | |
| | 直接還元法に基づいた還元利回り | 5.3% | | | | |
| | DCF 法に基づいた割引率 | 5.0% | | | | |
| | DCF 法に基づいた最終還元利回り | 5.3% | | | | |
| PM 会社 | | エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社(注2) | | | | |
| 担保の状況 | | なし | | | | |
| テナントの内容(注3) | | | | | | |
| | テナントの総数 | 1 | | | | |
| | 月額賃料(共益費込) | 一百万円 | | | | |
| | 敷金・保証金 | 一百万円 | | | | |
| | 総賃貸可能面積 | 4,037.67 m ² | | | | |
| | 総賃貸面積 | 4,037.67 m ² | | | | |
| 稼働率の推移(注4) | | 平成21年2月 | 平成22年2月 | 平成23年2月 | 平成24年2月 | 平成25年2月 |
| | | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 建物状況評価報告書 | | | | | | |
| | 地震 PML(注5) | 10.8% | | | | |
| | 評価報告書作成会社 | 清水建設株式会社 | | | | |
| 修繕費用 | 緊急修繕費用 | 短期修繕費用 | 長期修繕費用 | | | |
| | — | 50 千円 | 16,870 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 | | <p>① 本物件の駐車場に係るサブリース契約を締結しているエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社(以下「NTT 都市開発ビルサービス」といいます。)は、PRA の投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当します。</p> <p>② 本物件における携帯電話用アンテナ等設置に係る賃貸借契約を締結している株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモは、PRA の投信法に定める利害関係人等に該当します。</p> | | | | |

(注1) 「所在地(住居表示は除きます。）」、「建物の用途」、「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) 本物件について、本投資法人、信託受託者、PRA 及び NTT 都市開発ビルサービスは、NTT 都市開発ビルサービスを本物件のプロパティ・マネジメント業務受託者とするプロパティ・マネジメント委託契約を締結する予定です。なお、NTT 都市開発ビルサービスは、PRA の投信法に定める利害関係人等に該当します。

- (注3) 「テナントの内容」は、平成 25 年2月 28 日現在における数値を記載しています。なお、「月額賃料(共益費込)」及び「敷金・保証金」については、賃借人から開示することにつき同意を得られていないため、記載していません。
- (注4) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式により算出しています。なお、小数第二位を四捨五入しています。
- (注5) 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

(平成 25 年3月 31 日現在)

| | |
|--------------------|---|
| 商号 | エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区外神田四丁目 14 番1号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 三ツ村正規 |
| 資本金 | 487 億 6,000 万円 |
| 大株主及び持株比率 | 日本電信電話株式会社(持株比率:67.3%) |
| 設立年月日 | 昭和 61 年1月 21 日 |
| 主な事業内容 | (1) 不動産の取得、処分及び管理 (2) 不動産の貸借、仲介及び鑑定 (3) 建築物の設計、施工、工事監理及びその受託 (4) ビル及び住宅の事務機器、通信機器他什器備品及び建物内装品の販売並びに貸付 (5) 住宅の建設及び販売 など |
| 本投資法人又は、資産運用会社との関係 | |
| 資本関係 | 本投資法人の発行済投資口数の 4.4%(8,700 口)の投資口を保有しています。また、同社は PRA の発行済株式の 53.1%(3,186 株)を保有する親会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。 |
| 人的関係 | 資産運用会社の役職員の出向元企業の1社に該当します。 |
| 取引関係 | 本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、PRA は同社と「情報提供に関する合意書」を締結しています。 |
| 関連当事者への該当状況 | 同社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、同社は上記のとおり PRA の親会社であり、PRA の関連当事者に該当します。 |

5. 物件取得者等の状況

本物件の前取得者は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当するため、取得者等の状況を記載しています。

| | |
|-----------------|--|
| 会社名 | エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 前記「4. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| 取引経緯・理由等 | 新築(建築主であるエヌ・ティ・ティ・エステート株式会社を消滅会社、NTT 都市開発を存続会社とする吸収合併により、原所有者たる地位を包括的に承継しました。) |
| 取得価格(その他費用を含む) | -(前所有者が新築した物件であり前々所有者がいないため、取得価格の記載を省略しています。) |
| 取得時期 | -(上記吸収合併の効力発生日である平成7年3月15日付けで承継しました。) |

6. 利害関係人等との取引

本物件取得に係る以下の利害関係人等との取引について、PRA の社内規定である「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
 - ① NTT 都市開発からの本物件の取得
 - ② NTT 都市開発ビルサービスへのプロパティ・マネジメント業務の委託
 - ③ NTT 都市開発ビルサービスへの駐車場のサブリース契約の一部変更
- (2) PRA の社内規定に定める利害関係人等との取引
 - 三井住友信託銀行への不動産管理処分信託の委託

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 決済方法等

前記「1. 取得の概要 (6)」をご覧ください。

9. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (5)」をご覧ください。

10. 今後の見通し

平成 24 年 12 月 13 日付「平成 24 年 10 月期決算短信 (REIT)」で公表しました平成 25 年 10 月期 (平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日) の運用状況の見通しに変更はありません。

以上

【添付資料】

参考資料1 不動産鑑定評価書の概要、外観写真及び位置図
参考資料2 本物件取得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1】 不動産鑑定評価書の概要、外観写真及び位置図

(1) 不動産鑑定評価書の概要

(単位：千円)

| | |
|------------|---------------------|
| 不動産鑑定業者 | 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 |
| 鑑定評価額 | 2,940,000 |
| 価格時点 | 平成25年3月15日 |
| 収益価格 | 2,940,000 |
| 直接還元法による価格 | 3,000,000 |
| 純収益 | 158,982 |
| 還元利回り | 5.3% |
| DCF法による価格 | 2,870,000 |
| 割引率 | 5.0% |
| 最終還元利回り | 5.3% |
| 積算価格 | 2,273,000 |
| 土地比率 | 65.6% |
| 建物比率 | 34.4% |

(2) 外観写真及び位置図



【参考資料2】 本物件取得後のポートフォリオ一覧

| 用途 | 地域区分 | 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 | ランディック新橋ビル | H14.9.11 | 6,341,000,000 | 3.2% |
| | | ランディック第2新橋ビル | H14.9.11 | 7,045,000,000 | 3.5% |
| | | プレミア道玄坂ビル | H14.9.10 | 1,727,000,000 | 0.9% |
| | | KN渋谷3 | H14.9.11 | 5,348,000,000 | 2.7% |
| | | 高田馬場センタービル | H14.9.11 | 5,118,000,000 | 2.6% |
| | | 六番町ビル | H16.3.26 | 7,860,000,000 | 3.9% |
| | | 櫻岳ビル | H17.6.1 | 1,796,000,000 | 0.9% |
| | | YS海岸ビル | H19.6.29 | 5,100,000,000 | 2.6% |
| | | 岩本町ビル | H22.5.17 | 6,700,000,000 | 3.4% |
| | | アーバンネット三田ビル | H23.11.18 | 10,300,000,000 | 5.2% |
| | | アーバンネット麻布ビル | H23.11.18 | 5,000,000,000 | 2.5% |
| | | アーバンネット市ヶ谷ビル | H23.11.18 | 1,650,000,000 | 0.8% |
| | | 神田中央通ビル | H23.11.18 | 2,450,000,000 | 1.2% |
| | | アーバンネット入船ビル | H25.5.10 (予定) | 2,900,000,000 | 1.5% |
| | 東京23区 | IPB御茶ノ水ビル | H14.9.11 | 1,456,000,000 | 0.7% |
| | | プレミア東陽町ビル | H19.5.18 | 4,310,000,000 | 2.2% |
| | | 上野THビル | H20.3.27 | 4,380,000,000 | 2.2% |
| | | 五反田NTビル | H20.3.27 | 4,100,000,000 | 2.1% |
| | | 上野トーセイビル | H23.11.18 | 5,900,000,000 | 3.0% |
| | 周辺 都市部 | 日総第3ビル | H14.9.11 | 3,558,000,000 | 1.8% |
| | | かながわサイエンスパークR&D棟 | H14.9.11 | 6,556,000,000 | 3.3% |
| | | NU関内ビル | H23.11.18 | 3,300,000,000 | 1.7% |
| | オフィス小計 | | | | 102,895,000,000 |
| レジデンス | 都心5区 | パークアクシス四谷ステージ | H14.9.11 | 5,208,000,000 | 2.6% |
| | | パークアクシス明治神宮前 | H14.9.11 | 2,604,000,000 | 1.3% |
| | | サンパレス南麻布 | H14.9.10 | 1,150,000,000 | 0.6% |
| | | キャビンアリーナ赤坂 | H15.4.4 | 1,330,000,000 | 0.7% |
| | | キャビンアリーナ南青山 | H15.9.1 | 1,070,000,000 | 0.5% |
| | | ビュロー紀尾井町 | H15.7.1 | 1,840,000,000 | 0.9% |
| | | ホームウッドビル | H15.11.18 | 5,090,000,000 | 2.6% |
| | | 六本木グリーンテラス | H15.11.18 | 4,678,000,000 | 2.3% |
| | | プレミアステージ芝公園II | H15.11.18 | 2,181,000,000 | 1.1% |
| | | ラング・タワー京橋 | H15.12.22 | 927,606,900 | 0.5% |
| | | プレミアステージ三田慶大前 | H16.11.30 | 1,580,000,000 | 0.8% |
| | | プレミアロツソ | H17.1.14 | 1,662,469,729 | 0.8% |
| | | プレミアブラン代々木公園 | H17.7.15 | 2,330,000,000 | 1.2% |
| | | プレミアステージ内神田 | H17.9.20 | 1,723,750,000 | 0.9% |
| | | プレミアステージ市ヶ谷河田町 | H17.7.21 | 1,460,000,000 | 0.7% |
| | | Walk赤坂 | H17.6.1 | 2,043,000,000 | 1.0% |
| | | プレミアステージ芝公園 | H18.10.13 | 1,585,000,000 | 0.8% |
| | | MEW | H18.7.31 | 1,556,000,000 | 0.8% |
| | | 芝浦アイランド エアタワー | H19.12.3 | 7,590,000,000 | 3.8% |
| | | ストーリー赤坂 | H20.5.22 | 3,930,000,000 | 2.0% |
| | | ルネ新宿御苑タワー | H20.5.22 | 6,500,000,000 | 3.3% |
| | | 芝浦アイランド ブルームタワー | H22.12.9 | 5,500,000,000 | 2.8% |
| | | クエストコート原宿 | H23.11.18 | 4,500,000,000 | 2.3% |

| 用途 | 地域区分 | 物件名称 | 取得日 | 取得価格 (円) (注1) | 投資比率 (注2) |
|-----------|-------|-----------------------------------|-----------|---------------------|--------------|
| レジデンス | 東京23区 | ビーサイト大崎 | H15.11.18 | 1,072,000,000 | 0.5% |
| | | プレミアガーデン本郷 | H16.4.1 | 975,000,000 | 0.5% |
| | | プレミアグランデ馬込 | H17.6.1 | 1,560,000,000 | 0.8% |
| | | プレミアノツェ祐天寺 | H18.3.28 | 1,525,000,000 | 0.8% |
| | | プレミアステージ湯島 | H18.9.1 | 1,803,000,000 | 0.9% |
| | | プレミアステージ駒込 | H19.2.9 | 1,830,000,000 | 0.9% |
| | | プレミアステージ大塚 | H19.6.18 | 1,310,000,000 | 0.7% |
| | | プレミアステージ本所吾妻橋 | H19.11.30 | 2,640,000,000 | 1.3% |
| | | プレミアステージ両国 | H20.6.30 | 1,496,000,000 | 0.8% |
| レジデンス小計 | | | | 82,249,826,629 | 41.2% |
| その他 | | 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 | 14,300,000,000 | 7.2% |
| | | その他小計 | | 14,300,000,000 | 7.2% |
| ポートフォリオ合計 | | | | 199,444,826,629 | 100.0% |

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)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。