

平成 26 年 9 月 5 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 奥田 孝浩
 問合せ先 取締役
 業務運営本部長 木村 一浩
 (TEL : 03-5772-8551)

資産の譲渡に関するお知らせ <神田中央通ビル>

プレミア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

物件の名称	神田中央通ビル（以下「本物件」といいます。）
譲渡資産	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注 1）	2,778 百万円
帳簿価額	2,444 百万円（平成 26 年 4 月 30 日現在）
譲渡益（見込み）	250 百万円（注 2）
譲渡先	（後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。）
契約締結日	平成 26 年 9 月 5 日（譲渡契約締結）
引渡予定日	平成 26 年 11 月 7 日（上記譲渡契約に基づく譲渡実行）
決済方法	譲渡契約締結時： 280 百万円 譲渡実行時： 2,498 百万円

（注 1）譲渡価格は、本物件の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜売買価格を記載しています。

（注 2）譲渡益は、譲渡価格の 2,778 百万円から、2,528 百万円（上記物件の平成 26 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の試算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を合算した金額）を差し引いて算出しています。

2. 本譲渡の理由

本物件は平成 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、資産価値の増減及びその予測等を考慮のうえ総合的に判断した結果、譲渡時期及び譲渡価格等が妥当であると判断し、譲渡を決定しました。

3. 譲渡資産の内容

(1) 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	神田中央通ビル
受託者名	三井住友信託銀行株式会社
契約期間	平成 18 年 3 月 30 日から平成 33 年 11 月 30 日

(2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	神田中央通ビル	
所在地（注 1）	土地	東京都千代田区鍛冶町二丁目 2 番 3、2 番 18、2 番 19、2 番 24、2 番 27
	建物	東京都千代田区鍛冶町二丁目 2 番地 3、2 番地 19、2 番地 24、2 番地 27 <住居表示>東京都千代田区鍛冶町二丁目 3 番 3 号

建物の用途（注1）	事務所・店舗・体育館・銀行・駐車場				
面積（注1）	<土地> 484.74 m ²		<建物（延床面積）> 3,214.44 m ²		
建物の構造（注1）	鉄骨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				
建築時期（注1）	平成1年1月				
取得日	平成23年11月				
鑑定評価					
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	2,620百万円				
価格時点	平成26年8月21日				
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社				
テナントの内容（注2）					
テナントの総数	6				
月額賃料（共益費込）	8百万円				
敷金・保証金	113百万円				
総賃貸可能面積	2,670.19 m ²				
稼働率の推移（注3）	平成22年7月	平成23年7月	平成24年7月	平成25年7月	平成26年7月
	—	—	100.0%	88.7%	70.0%

（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26年7月31日現在における数値を記載しています。

（注3）「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。また、稼働率情報を入手できない期間の稼働率につきましては開示していません。なお、小数第二位を四捨五入しています。

4. 譲渡代金の使途

本譲渡に係る譲渡代金の使途は未定です。

5. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より本譲渡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、本投資法人及びPRAと当該譲渡先の間には、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の関連当事者に該当しません。

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

該当ありません。

(2) PRAの社内規定に定める利害関係人等との取引

上記資産の譲渡にあたり、三井住友信託銀行株式会社に不動産信託受益権売買の媒介を委託し、媒介手数料を支払う予定です。後記「7. 媒介の概要」をご参照下さい。

7. 媒介の概要

(平成26年9月5日現在)

名称	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 常陰 均
資本金	3,420億円（平成26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

媒介手数料等の額	83 百万円
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	PRA の役職員の出向元に該当します。
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。

8. 決済方法等

前記「1. 本譲渡の概要」をご参照ください。

9. 本譲渡の日程

前記「1. 本譲渡の概要」をご参照ください。

10. 今後の見通し

本物件の譲渡実行日は平成 26 年 11 月 7 日であり、本投資法人の平成 26 年 10 月期（第 24 期：平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日）の運用状況への影響はありません。

平成 27 年 4 月期（第 25 期：平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）の運用状況等の予想の修正については、本日付けで公表の「平成 27 年 4 月期（第 25 期）の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

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	3.0%	
		ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	3.3%	
		プレミアム道玄坂ビル	H14.9.10	1,727,000,000	0.8%	
		KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	2.5%	
		高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	2.4%	
		六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	3.7%	
		櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	0.8%	
		YS海岸ビル	H19.6.29	5,100,000,000	2.4%	
		アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300,000,000	4.8%	
		アーバンネット麻布ビル	H23.11.18	5,000,000,000	2.3%	
		アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18	1,650,000,000	0.8%	
		アーバンネット入船ビル	H25.5.10	2,900,000,000	1.4%	
	グランパーク	H25.11.8	11,490,000,000	5.4%		
	東京23区	プレミアム東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	2.0%	
		上野THビル	H20.3.27	4,380,000,000	2.0%	
		五反田NTビル	H20.3.27	4,100,000,000	1.9%	
		上野トーセイビル	H23.11.18	5,900,000,000	2.8%	
	周辺都市部	プレミアム横浜西口ビル	H14.9.11	3,558,000,000	1.7%	
		かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	3.1%	
	地方都市	NU関内ビル	H23.11.18	3,300,000,000	1.5%	
		トレードピア淀屋橋(底地)	H26.3.31	6,500,000,000	3.0%	
	オフィス小計				110,279,000,000	51.6%
	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	2.4%
パークアクシス明治神宮前			H14.9.11	2,604,000,000	1.2%	
サンパレス南麻布			H14.9.10	1,150,000,000	0.5%	
キャビンアリーナ赤坂			H15.4.4	1,330,000,000	0.6%	
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	2.4%	
六本木グリーンテラス			H15.11.18	4,678,000,000	2.2%	
プレミアステージ芝公園II			H15.11.18	2,181,000,000	1.0%	
ラング・タワー京橋			H15.12.22	927,606,900	0.4%	
プレミアステージ三田慶大前			H16.11.30	1,580,000,000	0.7%	
プレミアロッソ			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	1.1%	
プレミアステージ内神田			H17.9.20	1,723,750,000	0.8%	
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	0.7%	
MEW			H18.7.31	1,556,000,000	0.7%	
芝浦アイランド エアタワー			H19.12.3	7,590,000,000	3.5%	
ストーリー赤坂			H20.5.22	3,930,000,000	1.8%	
ルネ新宿御苑タワー		H20.5.22	6,500,000,000	3.0%		
芝浦アイランド ブルームタワー		H22.12.9	5,500,000,000	2.6%		
東京23区		クレストコート原宿	H23.11.18	4,500,000,000	2.1%	
		アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8	1,385,000,000	0.6%	
		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	0.7%	
	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	0.7%		
	プレミアステージ湯島	H18.9.1	1,803,000,000	0.8%		

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	プレミアムステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	0.9%
		プレミアムステージ大塚	H19.6.18	1,310,000,000	0.6%
		プレミアムステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640,000,000	1.2%
		プレミアムステージ兩國	H20.6.30	1,496,000,000	0.7%
レジデンス小計				83,634,826,629	39.1%
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	6.7%
			H25.11.8	5,640,000,000	2.6%
その他小計				19,940,000,000	9.3%
ポートフォリオ合計				213,853,826,629	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等及び不動産対応証券の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額、すなわち売買契約書等に記載された税抜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。