

平成 23 年 10 月 26 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
プレミアム投資法人
代表者名 執行役員 川守 祐 市
(コード番号 8956)

資産運用会社名
プレミアム・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 取締役 駒 井 厚 生
業務運営本部長
(TEL:03-5772-8551)

資産の譲渡に関するお知らせ

プレミアム投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。
記

1. 譲渡の概要

(1) 物件の名称	プレミアステージ日本橋茅場町
(2) 譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 譲渡価額	2,400 百万円(但し、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。)
(4) 帳簿価額	2,247 百万円(平成 23 年 4 月 30 日現在)
(5) 譲渡損益(注)	166 百万円(見込み)
(6) 譲渡先	トップリート投資法人(詳細は、後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。)
(7) 契約締結日及び引渡日	契約締結日 :平成 23 年 10 月 26 日 引渡日 :平成 24 年 2 月 1 日(予定) … 不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡実行
(8) 決済方法	譲渡資産に係る売買代金については、引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 引渡実行時 : 2,400 百万円

(注) 譲渡損益は、譲渡価額の 2,400 百万円から、2,234 百万円((4)記載の平成 23 年 4 月 30 日現在の帳簿価額について引渡日までの減価償却費の試算額を控除した引渡し時の想定帳簿価額及び本売却に係る媒介手数料等諸費用の合算額)を差し引いて算出しています。

2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、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、譲渡価額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	プレミアステージ日本橋茅場町
受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 16 年 3 月 26 日から平成 26 年 3 月 31 日

(2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	プレミアステージ日本橋茅場町	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号
	地番	東京都中央区日本橋茅場町三丁目 12 番6
建物の用途(注1)	共同住宅	
面積(注1)	<土地> 479.93 m ²	<建物(延床面積)> 4,540.70 m ²
建物の構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 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 16 年 2 月	

取得日	平成 16 年 3 月 26 日				
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	2,400 百万円			
	価格時点	平成 23 年 10 月 20 日			
PM 会社	株式会社長谷工ライブネット				
テナントの内容(注2)					
	テナントの総数	125			
	月額賃料(共益費込)	13 百万円			
	敷金・保証金	27 百万円			
	総賃貸可能面積	3,455.68 m ²			
稼働率の推移(注3)	平成 19 年 9 月	平成 20 年 9 月	平成 21 年 9 月	平成 22 年 9 月	平成 23 年 9 月
	97.5%	92.3%	96.8%	96.7%	92.7%

(注1)「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)「テナントの内容」は、平成 23 年 9 月 30 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。なお、小数第二位を四捨五入しています。

4. 譲渡先の概要

(平成 23 年 8 月 1 日現在)

商号	トップリート投資法人
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 13 番 1 号
代表者の役職・氏名	執行役員 乗松 順平
出資総額(注)	82,260 百万円
大口投資主(注)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 野村信託銀行株式会社(投信口)
設立年月日	平成 17 年 11 月 2 日
純資産・総資産(注)	純資産: 84,418 百万円、総資産: 186,336 百万円
主な事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づく資産の運用
本投資法人又は資産運用会社と当該会社の関係	なし

(注) 平成 23 年 4 月 30 日現在の情報を記載しています。

5. 媒介の概要

(平成 23 年 10 月 26 日現在)

商号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地	東京都港区芝三丁目 33 番 1 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 奥野 順
媒介手数料等の額	12,000,000 円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は資産運用会社と当該会社の関係	当該会社は、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。)の投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等には該当しません。しかしながら、PRA の主要な株主の一社であり、PRA の社内規程に定める利害関係人等に該当します。従って、本媒介契約の締結に際し、PRA は、PRA の社内規程に定める利害関係人等の取引に関する制限及び手続きに従い、媒介手数料等の額を決定しています。

6. 利害関係人との取引

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。

不動産信託受益権の媒介委託

上記資産の譲渡にあたり、中央三井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。前記「5. 媒介の概要」をご覧ください。

7. 決済方法

前記「1. 譲渡の概要 (8)」をご覧ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

8. 譲渡の日程

前記「1. 譲渡の概要 (7)」をご覧ください。

9. 今後の見通し

本日付で公表の「平成 24 年 4 月期 (第 19 期) の運用状況の予想の修正及び平成 24 年 10 月期 (第 20 期) の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以上

【添付資料】

参考資料1 資産譲渡後のポートフォリオ一覧
参考資料2 不動産鑑定評価書の概要

- ※ 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】 資産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	3.2%	
		ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	3.6%	
		フジビル37	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	4.0%	
		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 (予定)	10,300,000,000	5.2%	
		アーバンネット麻布ビル	H23.11.18 (予定)	5,000,000,000	2.5%	
		アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18 (予定)	1,650,000,000	0.8%	
		神田中央通ビル	H23.11.18 (予定)	2,450,000,000	1.2%	
	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 (予定)	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 (予定)	3,300,000,000	1.7%	
	オフィス小計				99,995,000,000	50.9%
	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%
			サンバレス南麻布	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	2.4%	
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	1.2%	
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	3.9%	

ご注意:この文書は、本投資法人による資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	都心5区	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 (予定)	4,500,000,000	2.3%
	東京23区	ピーサイト大崎	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%
		プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	0.8%
		アクロス湯島	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
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	7.3%
	その他小計			14,300,000,000	7.3%
ポートフォリオ合計				196,544,826,629	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。

【参考資料2】 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		2,400,000
価格時点		平成23年10月20日
収益価格		2,400,000
直接還元法による価格=⑤÷⑥		2,420,000
運 営 収 入	貸室賃料収入 a	170,800
	共益費収入 b	8,758
	共益費込み貸室賃料収入 [a+b] c	179,558
	水道光熱費収入 d	0
	駐車場収入 e	4,935
	その他収入 f	6,738
	①=c+d+e+f	191,231
	空室等損失(注1) g	11,081
	貸倒損失 h	0
	②=[①-g-h]	180,150
運 営 費 用	維持管理費 i	7,152
	水道光熱費 j	2,520
	修繕費 k	7,548
	PMフィー l	7,268
	テナント募集費用等 m	8,570
	公租公課(注2) n	9,471
	損害保険料 o	414
	その他費用 p	108
③=[i+j+k+l+m+n+o+p]	43,051	
運 営 純 収 益 ④=[②-③]		137,099
一時金の運用益 q	552	
資本的支出 r	11,909	
純 収 益 ⑤=[④+q-r]		125,742
還元利回り⑥		5.2%
DCF法による価格		2,370,000
割引率		4.9%
最終還元利回り		5.4%
積 算 価 格		1,920,000
土地比率		56.6%
建物比率		43.4%

(注1) 住宅6.0%、駐車場5.0%の空室率を想定しています。

(注2) 平成23年度の課税標準額に基づいて査定しています。