

2021年3月31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)

資産の譲渡に関するお知らせ 〈ビュロー紀尾井町〉

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、下記のとおりレジデンス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	ビュロー紀尾井町
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	2,850百万円（注2）
帳簿価額	1,599百万円（2020年10月31日現在）
譲渡益（見込額）	1,163百万円（注3）
譲渡先	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
媒介の有無	三井住友信託銀行株式会社（注4）
譲渡決定日	2021年3月31日
契約締結日	2021年3月31日
引渡予定日	2021年5月7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2,850百万円から、1,687百万円（上記物件の2020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本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）三井住友信託銀行株式会社は投信法及びPRAの社内規程に定める利害関係人等に該当しません。

2. 本譲渡の理由

本物件は2002年竣工のレジデンスであり、本投資法人は2003年の取得以来、長年に亘って家具・サービス付きのサービス・アパートメントとして専門の運営事業者に一括賃貸する形で運用してまいりましたが、今般、当該事業者との賃貸借契約が終了することとなり、新たな運用形態を検討してまいりました。

そこで、中長期的な観点から本物件を一般賃貸化した場合の収益予想、現状の不動産市況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期及び譲渡価額等が妥当であると判断し、本譲渡を決定したものです。

なお、本譲渡益については、その一部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	ビュロー紀尾井町				
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	2003年7月1日から2023年7月31日				
所在地 (注1)	土地	東京都千代田区平河町二丁目6番21他2筆			
	建物	東京都千代田区平河町二丁目6番地21 <住居表示>東京都千代田区平河町二丁目4番4号			
面積 (注1)	土地	306.73m ²			
	建物	2,008.55m ²			
権利の形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建物の用途(注1)	共同住宅				
建物の構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建				
建築時期(注1)	2002年11月				
譲渡価格	2,850百万円				
帳簿価額	1,599百万円(2020年10月31日現在)				
譲渡益(見込額)	1,163百万円				
鑑定評価					
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所				
鑑定評価額	1,520百万円				
価格時点	2021年3月1日				
テナントの内容(注2)					
テナントの総数	1				
月額賃料	非開示				
敷金・保証金	非開示				
総賃貸可能面積	1,728.98m ²				
総賃貸面積	182.66m ²				
稼働率の推移	2017年 1月	2018年 1月	2019年 1月	2020年 1月	2021年 1月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	10.6%

(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、2021年1月31日現在における数値を記載しています。なお、「月額賃料」及び「敷金・保証金」については当該テナントの同意を得られていないため、非開示としています。

4. 譲渡先の概要

(2021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 辻上 広志
資本金	48,760百万円(2020年3月31日現在)
純資産	197,628百万円(2020年3月31日現在)
総資産	932,262百万円(2020年3月31日現在)
大株主及び持株比率	NTTアーバンソリューションズ株式会社(持株比率:100.0%)
設立年月日	1986年1月21日
主な事業内容	(1) 不動産の取得、開発、販売及び管理 (2) 不動産の貸借、仲介 (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) 住宅の建築及び販売 (6) 土木建築エンジニアリング及び不動産に関する情報の収集、管理、調査並びにコンサルティング業務 (7) 有料老人ホーム事業並びに介護保険法に基づく居宅介護サービス事業

及び介護予防サービス事業	
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の発行済投資口数の 3.3% (43,500 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 100.0% (6,000 株) を保有する完全親会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	PRA 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 の完全親会社であり、PRA の関連当事者に該当します。

5. 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きます。

(1) 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ビュロー紀尾井町の譲渡

(2) PRA の社内規程に定める利害関係人等との取引

該当ありません。

6. 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 5%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。

7. 今後の見通し

本譲渡が業績に与える影響を反映するために、公表済の 2021 年 10 月期（第 38 期）の運用状況の予想について修正を行いました。

詳細は、本日公表の「2021 年 10 月期（第 38 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」をご覧ください。

8. 鑑定評価書の概要

物件の名称	ビュロー紀尾井町
鑑定評価額	1,520 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
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	1,520	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)]	1,550		
運営収益	(a)貸室賃料収入	88	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
	(b)共益費収入	0	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	88	
	(d)水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない
	(e)駐車場・駐輪場収入	0	駐車場収入はない
	(f)その他収入	4	個別の入居者より収受する礼金・更新料収入を計上
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	93	
	(g)空室等損失	4	中長期的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
	(h)貸倒損失	-	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要と判断
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	88	
運営費用	(i)維持管理費	3	類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
	(j)水道光熱費	0	類似不動産の水道光熱費を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上
	(k)修繕費	5	過年度実績を参考に、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	2	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	(m)テナント募集費用等	3	周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に計上
	(n)公租公課	4	関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上
	(o)損害保険料	0	保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	(p)その他費用	-	計上すべき特段の費用はない
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	19		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	68		
(q)一時金の運用益	0	中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定	
(r)資本的支出	9	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	59		
[6]還元利回り	3.8%	各地区の基準となる利回りに、立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを加減して算定	
DCF 法による収益価格	1,490		
割引率	3.5%		
最終還元利回り	3.9%		
積算価格	1,530		
土地比率	82.3%		
建物比率	17.7%		
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	2.4%
		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	2.1%
		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	4.0%
		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	18,720	7.2%
		2021.3.30				
	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	1.7%
		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	5.8%
		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	62.3%	
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	2.0%
		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%
		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	プレミアステージ両国	2008.6.30	1,496	0.6%
	小計		32 物件		78,054	30.0%
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	7.7%	
			2013.11.8			
小計		1 物件		19,940	7.7%	
合計		58 物件		260,024	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。