

平成 29 年 6 月 16 日

各 位

 不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区港南一丁目 2 番 70 号
 プレミア投資法人
 代表者名 執行役員 奥田 孝浩
 (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 財務部長 高橋 達哉
 (TEL: 03-6630-4611)

資産の取得に関するお知らせ (スフィアタワー天王洲)

プレミア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、下記のとおり資産の取得（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

物件の名称	スフィアタワー天王洲
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権に係る準共有持分(持分割合 67%)(注 1)
取得価格(注 2)	15,000 百万円
取得先	ハーバーキャピタル特定目的会社
契約締結日	平成 29 年 6 月 16 日
引渡予定日	平成 29 年 6 月 21 日
決済方法等	引渡時一括
取得資金の調達	借入金を充当(注 3)

(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。

(注 2) 「取得価格」は、本取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注 3) 参考開示資料：平成 29 年 6 月 16 日付「資金の借入に関するお知らせ」

2. 本取得の理由

取得予定物件であるスフィアタワー天王洲は、東京都品川区の臨海オフィス地区「天王洲アイル」に立地する大規模オフィスビルであり、東京臨海高速鉄道りんかい線及び東京モノレール羽田空港線の 2 路線により都心や羽田空港などへのアクセスに優れています。

また、重厚な外観を伴うシンボリックなデザインから同地区のランドマーク的なオフィスビルのひとつとなっているほか、近年実施されたリニューアル工事によりエントランスやエレベーターホールなど共用部のデザイン性や利便性も向上し、安定した収益の確保が期待できるものと考えています。

本物件の競争力を勘案すると稼働率の向上による賃料収入の増加が見込めるものと判断し、本取得を決定しました。

3. 取得資産の内容

物件名称	スフィアタワー天王洲	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権の準共有持分	
受託者名	三菱UFJ信託銀行株式会社 (平成 29 年 6 月 21 日付けで不動産管理処分信託変更契約を締結予定)	
契約期間	平成 15 年 3 月 31 日から平成 39 年 6 月 30 日まで(予定)	
所在地 (注 1)	土地	東京都品川区東品川二丁目 2 番 1、2 番 12、2 番 25、2 番 26、2 番 27、2 番 28、2 番 29、2 番 30、2 番 31、2 番 32、2 番 33、2 番 34
	建物	① 東京都品川区東品川二丁目 2 番地 1、2 番地 12 ② 東京都品川区東品川二丁目 2 番地 19、2 番地 1、2 番地 12、2 番地 22 <住居表示>東京都品川区東品川二丁目 2 番 8 号

物件の特色	立地特性等	本物件の所在する「天王洲アイル」は、東京モノレール羽田空港線及び東京臨海高速鉄道りんかい線の「天王洲アイル」駅を中心に高層オフィスビル及びホテル等が集積するオフィスエリアであり、同エリアにおいて本物件は同駅に直結・近接する高い利便性を有した延床面積約1万3千坪の大規模オフィスビルとしてランドマーク的存在となっています。				
	交通	東京モノレール羽田空港線「天王洲アイル」駅直結 東京臨海高速鉄道りんかい線「天王洲アイル」駅から徒歩約3分				
面積（注1）	土地	6,106.11m ²				
	建物	① 43,477.68m ² ② 3,674.04m ²				
権利の形態	土地※	所有権				
	建物※	① 所有権 ② 所有権の共有持分（持分割合10,000分の3,444）				
	※	上記の土地・建物に係る所有権及び共有持分を信託財産とする信託受益権の100分の67の割合の準共有持分を取得するものです。				
建物の用途（注1）	① 事務所・店舗・駐車場 ② 機械室（地域冷暖房施設）					
建物の構造（注1）	① 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建 ② 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建					
前所有者	ハーバーキャピタル特定目的会社					
建築時期（注1）	① 平成5年4月 ② 平成3年6月					
取得価格	15,000百万円					
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	15,300百万円（準共有持分割合100分の67に相当する割合の金額）				
	価格時点	平成29年4月30日				
PM会社	ジョーンズラングラサール株式会社					
担保の状況	なし					
テナントの内容（注2）						
	テナントの総数	23				
	月額賃料（注3）	69百万円（共益費込）				
	敷金・保証金（注3）	531百万円				
	総賃貸可能面積（注3）	17,909.32m ²				
	総賃貸面積（注3）	15,775.71m ²				
稼働率の推移（注4）	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月	平成29年 3月	
	91.2%	39.4%	39.0%	42.8%	88.1%	
建物状況評価報告書						
	PML値（注5）	8.3% <委託調査業者>株式会社竹中工務店				
修繕費用（注3）	緊急修繕費用	短期修繕費用	長期修繕費用			
	—	—	83,415千円 （今後12年間の平均年間修繕費）			
	<委託調査業者>株式会社 ERI ソリューション					

その他特筆すべき事項	<p><物件の権利形態等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の建物のうち①事務所・店舗・駐車場は信託受託者が単独で所有しており、②機械室（地域冷暖房施設）は北側隣接地所有者と信託受託者との共有（信託受託者の持分割合 10,000 分の 3,444、北側隣接地所有者の持分割合 10,000 分の 6,556）となっています。 ・なお、機械室（地域冷暖房施設）は、本物件の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しています。 ・北側隣接地所有者と共有されている機械室（地域冷暖房施設）について共有持分の移転、担保設定、処分等をするには、他の共有者の同意を得るものとされています。 ・本物件敷地の一部（2 番 1 及び 2 番 12 を除く計 10 筆）について、駅連絡橋等の所有を目的として東京モノレール株式会社に対して地上権が設定されています。 ・信託受託者に対する指図、承諾（以下「指図等」といいます。）は本投資法人が受益者を代表して行うものとし、PRA が、本投資法人の代理人として、その指図等の権利を行使します。 ・信託受託者に指図等を行うにあたり、信託財産にその指図等が及ぼす経済的影響度及び管理・運営上の円滑性を考慮し、必要な場合は協議等で受益者間の調整を図った上でその内容を決定します。 ・準共有者の何れか一方が準共有持分の譲渡、担保設定等一切の処分を行う場合には、他方は第三者に優先してその準共有持分の取得を申し入れることができます。
------------	--

- (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、前所有者提供の情報をもとに、事務所・店舗部分に係る平成 29 年 3 月 31 日現在における数値を記載しています。
- (注 3) 「月額賃料」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「修繕費用」については、本物件全体の数値に、本投資法人が取得する信託受益権に係る準共有持分割合（67%）を乗じ、端数を切り捨てた数値を記載しています。
- (注 4) 「稼働率の推移」については、前所有者提供の情報をもとに、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (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 29 年 6 月 16 日現在）

商号	ハーバーキャピタル特定目的会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号 泉ガーデンタワー
代表者の役職・氏名	取締役 中村 武
特定資本金	300 百万円
主な事業内容	特定資産の流動化に係る業務
本投資法人又は、資産運用会社との関係	本投資法人及び PRA と当該会社と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、当該会社は本投資法人又は PRA の関連当事者に該当しません。

(注) 「設立年月日」、「純資産」、「総資産」、「大株主及び持株比率」については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。

5. 物件取得者等の状況

本取得物件は、本投資法人及び 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. 媒介の概要

本物件に係る媒介者より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 と当該媒介者と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、当該媒介者は本投資法人又は PRA の関連当事者に該当しません。

7. 利害関係人等との取引

- (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 の社内規程に定める利害関係人等との取引
該当ありません。

8. 決済方法等

前記「1. 本取得の概要」をご参照ください。

9. 本取得の日程

前記「1. 本取得の概要」をご参照ください。

10. 今後の見通し

本取得による影響を反映した平成 29 年 10 月期（第 30 期：平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 日）及び平成 30 年 4 月期（第 31 期：平成 29 年 11 月 1 日～平成 30 年 4 月 30 日）の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 29 年 4 月期 決算短信（REIT）」に記載の「運用状況の見通し」をご覧ください。

11. 鑑定評価書の概要

物件の名称	スフィアタワー天王洲
鑑定評価額	15,300 百万円（準共有持分割合 100 分の 67 に相当する割合の金額）
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	平成 29 年 4 月 30 日

査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益還元法による収益価格	15,300,000	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 [(6)÷(7)]	15,400,000		
運営収益	(a)貸室賃料収入	1,276,335	採用資料に基づき、類似建物の賃貸水準を参考に、中長期的にみて安定的な貸室賃料収入・共益費収入を査定
	(b)共益費収入	184,048	
	(c)共益費込貸室賃料収入 [(a)+(b)]	1,460,383	
	(d)水道光熱費収入	203,765	採用資料に基づき類似施設の水道光熱費収入を参考として査定
	(e)駐車場・駐輪場収入	55,196	採用資料に基づき、類似施設の使用料を参考として査定
	(f)その他収入	45,561	採用資料に基づき査定
	[1]潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	1,764,905	
	(g)空室等損失	97,405	採用資料のほか、類似建物の空室率を参考として、中長期的にみて安定的な空室等損失を査定
	(h)貸倒損失	-	テナントの信用力等を勘案し、また、敷金により担保されるため計上しない
	[2]運営収益 [(1)-(g)-(h)]	1,667,500	
運営費用	(i)維持管理費	141,016	採用資料に基づき、類似建物の維持管理費を参考として査定
	(j)水道光熱費	299,531	採用資料に基づき、類似建物の水道光熱費を参考として査定
	(k)修繕費	37,350	類似建物の修繕費を参考とし、採用資料に基づき査定
	(l)プロパティ・マネジメントフィー	17,687	類似建物のプロパティ・マネジメントフィーを参考として査定
	(m)テナント募集費用等	13,206	採用資料に基づき、類似建物の賃貸借に係る仲介・広告手数料等を参考とし、中長期的にみて安定的なテナント募集費用等を査定
	(n)公租公課	174,743	採用資料に基づき査定
	(o)損害保険料	2,948	採用資料に基づき査定
	(p)その他費用	8,497	採用資料に基づき査定
[3]運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	694,978		
[4]運営純収益 [(2)-[3]]	972,522		
(q)一時金の運用益	10,714	預託敷金に資金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	87,150	採用資料に基づき査定	
[5]純収益 [(4)+(q)-(r)]	896,086		

査定項目		査定値 (千円)	概要等
	[6]純収益(持分換算後) [[5]×67/100]	600,378	
	[7]還元利回り	3.9%	投資リスクの低い利回りを基準とし、立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを考慮し、特に完全所有権でなく共有持分が対象であることを考慮のうえ査定
	DCF法による収益価格	15,100,000	
	割引率	3.5%	
	最終還元利回り	4.0%	
	積算価格	15,600,000	
	土地比率	76.2%	
	建物比率	23.8%	
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 1 本物件写真及び位置図

参考資料 2 本取得後のポートフォリオ一覧

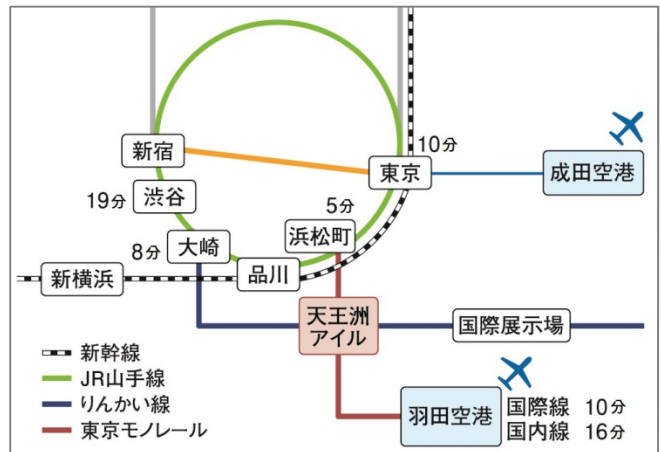
- ※ 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- ※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>

【参考資料 1】 本物件写真及び位置図

(1) 本物件写真



(2) 本物件位置図



【参考資料 2】 本取得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1)	投資比率 (注2)	
オフィス	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341	2.5%	
		A02	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045	2.8%	
		A03	プレミア道玄坂ビル	H14.9.10	1,727	0.7%	
		A04	KN渋谷3	H14.9.11	5,348	2.1%	
		A05	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118	2.1%	
		A06	六番町ビル	H16.3.26	7,860	3.2%	
		A07	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796	0.7%	
		A08	プレミア海岸ビル	H19.6.29	5,100	2.0%	
		A10	アーバンネット三田ビル	H23.11.18	10,300	4.1%	
		A11	アーバンネット麻布ビル	H23.11.18	5,000	2.0%	
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	H23.11.18	1,650	0.7%	
		A14	アーバンネット入船ビル	H25.5.10	2,900	1.2%	
		A15	グランパーク	H25.11.8	11,490	4.6%	
		A16	アーバンネット麴町ビル	H27.1.22	3,600	1.4%	
		東京23区	B02	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310	1.7%
			B03	上野THビル	H20.3.27	4,380	1.8%
	B04		五反田NTビル	H20.3.27	4,100	1.6%	
	B05		上野トーセイビル	H23.11.18	5,900	2.4%	
	B06		アーバンネット池袋ビル	H27.1.22	13,600	5.5%	
	B07		アーバンネット大森ビル	H27.1.22	4,800	1.9%	
	B08		スフィアタワー天王洲	H29.6.21 (予定)	15,000	6.0%	
	周辺都市部		C01	プレミア横浜西口ビル	H14.9.11	3,558	1.4%
		C02	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556	2.6%	
		C04	NU関内ビル	H23.11.18	3,300	1.3%	
	地方都市	G02	NTTクレド岡山ビル	H27.5.15	3,600	1.4%	
		G03	アーバンネット静岡追手町ビル	H28.2.19	1,628	0.7%	
		G04	アーバンネット静岡ビル	H28.2.19	1,119	0.4%	
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	H28.12.20	4,600	1.8%	
	オフィス小計					151,726	60.9%
	レジデンス	都心5区	D01	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208	2.1%
			D02	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604	1.0%
D04			キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330	0.5%	
D05			キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070	0.4%	
D06			ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840	0.7%	
D08			六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678	1.9%	
D09			プレミアステージ芝公園II	H15.11.18	2,181	0.9%	
D11			ラング・タワー京橋	H15.12.22	927	0.4%	
D12			プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580	0.6%	
D13			プレミアロッソ	H17.1.14	1,662	0.7%	
D14			プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330	0.9%	
D15			プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723	0.7%	
D16			プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460	0.6%	
D17			Walk赤坂	H17.6.1	2,043	0.8%	
D18			プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585	0.6%	
D19			MEW	H18.7.31	1,556	0.6%	
D20			芝浦アイランド エアタワー	H19.12.3	7,590	3.0%	
D21			ストーリー赤坂	H20.5.22	3,930	1.6%	
D22			ルネ新宿御苑タワー	H20.5.22	6,500	2.6%	
D23			芝浦アイランド ブルームタワー	H22.12.9	5,500	2.2%	
D24			クレストコート原宿	H23.11.18	4,500	1.8%	
D25			アーバンコート市ヶ谷	H25.11.8	1,385	0.6%	

用途	地域区分	物件番号	資産名	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)
レジデンス	東京23区	E01	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072	0.4%
		E02	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975	0.4%
		E03	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560	0.6%
		E04	プレミアノツェ祐天寺	H18.3.28	1,525	0.6%
		E05	プレミアステージ湯島	H18.9.1	1,803	0.7%
		E06	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830	0.7%
		E07	プレミアステージ大塚	H19.6.18	1,310	0.5%
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	H19.11.30	2,640	1.1%
		E09	プレミアステージ両国	H20.6.30	1,496	0.6%
		レジデンス小計				
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)	H22.12.8	19,940	8.0%	
			H25.11.8			
その他小計					19,940	8.0%
ポートフォリオ合計					249,060	100.0%

(注1) 「取得価格」は、資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない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。