

2020年2月14日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本プライムリアルティ投資法人  
代表者名 執行役員 城崎 好浩  
(コード番号 8955)

資産運用会社名

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント  
代表者名 代表取締役社長 城崎 好浩  
問合せ先 取締役財務部長 埜村 佳永  
(TEL. 03-3516-1591)

資産の取得（契約締結）に関するお知らせ  
(センシティビルディング)

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、本日、下記の資産の取得を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

① 物件名称	センシティビルディング（持分割合 12.4%）
② 特定資産の種類	不動産
③ 用途	事務所
④ 取得価格	13,870 百万円
⑤ 鑑定評価額	14,600 百万円
⑥ NOI 利回り	4.9%
⑦ 償却後利回り	3.9%
⑧ 契約締結日	2020年2月14日
⑨ 取得予定日	2020年3月27日
⑩ 取得先	大成有楽不動産株式会社
⑪ 取得資金	新投資口の発行による調達資金
⑫ 決済方法	引渡時一括

(注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等は含まれていません。

(注2) 「NOI 利回り」及び「償却後利回り」の計算式については、後記「10.想定収支」をご参照ください。

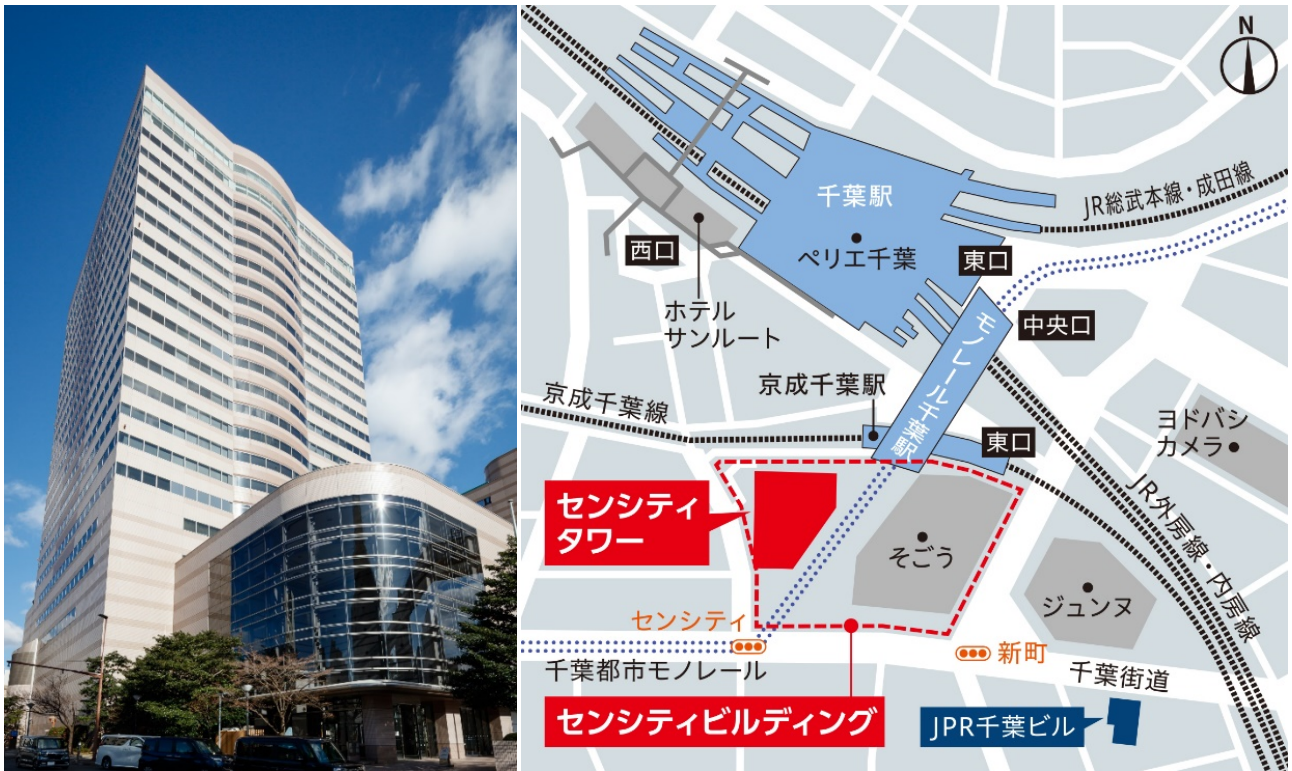
(注3) 「物件名称」の持分割合は、管理規約に基づきセンシティビルディング（以下「本物件」といいます。）における共有持分割合を記載しています。

(注4) 「鑑定評価額」の価格時点は 2020 年 1 月 1 日となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得（契約締結）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録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

## 2. 取得の理由・目的

「千葉」駅直結の大規模高層オフィスをスポンサーである大成建設株式会社の子会社から取得します。

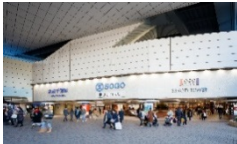


「千葉」駅は、JR各線、京成電鉄千葉線、千葉都市モノレールが乗り入れる交通の要衝であり、「千葉」駅界隈は商業・文化・娯楽等の施設が集積する繁華性の高いエリアとなっています。

センシティビルディングは、「千葉」駅に直結する希少性の高い立地であり、また建物は、23階建てで352坪のフロアプレートをもつ大規模高層オフィスのセンシティタワー及び大規模商業施設そごう千葉店の複合施設となっており、一体開発による高い利便性を有しています。

本投資法人が取得するセンシティタワーは、「千葉」駅界隈において、圧倒的な立地優位性と規模感を有しており、利便性に加えて、知名度やランドマーク性などにも優れるエリア随一の希少性の高いオフィスビルであり、千葉エリアを管轄する大企業の支店や拠点型テナント、エンドユーザー向けの来店型テナントなどの幅広いテナントニーズが見込まれ、非常に競争力の高いビルと本投資法人は評価しています。

「千葉」駅直結で希少な立地



開放的なエントランス



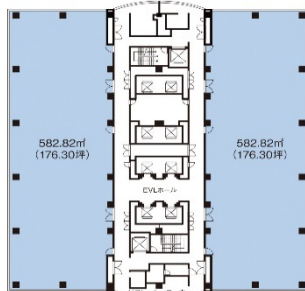
エレベーターホール



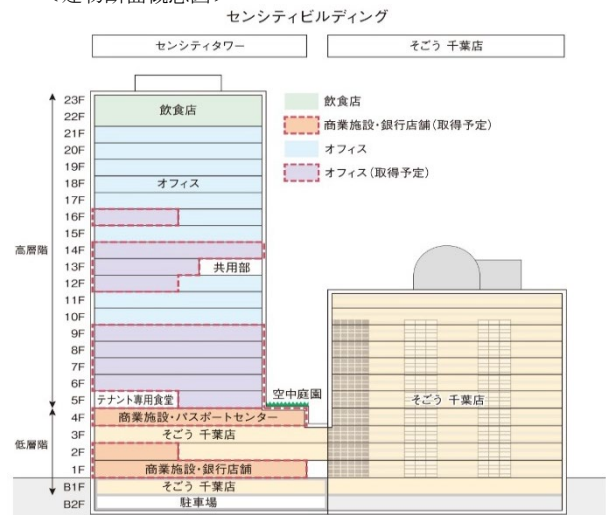
ワンフロア 352坪の整形・無柱空間



<基準階平面図>



<建物断面概念図>



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得（契約締結）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席出目見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

なお、取得対象部分は、センシティタワーの高層階（地上 5～地上 23 階）部分と低層階（地下 1～地上 4 階）部分のそれぞれ一部の区分所有権となります。詳細については、上記<建物断面概念図>及び下記「3. 取得資産の内容」をご参照下さい。

センシティガーデン



空中庭園



リフレッシュコーナー



テナント専用食堂



地下 1 階と 1 階には緑と潤いのガーデンスペース「センシティガーデン」、5 階には開放感が心地よい「空中庭園」及び多彩なメニューを用意したテナント専用食堂（約 270 席）が設置されるなど、一体開発ならではのオフィスワーカーに優しい充実した共用施設となっています。

298 台のテナント専用駐車場や、BCP（事業継続性）をサポートする 72 時間対応の非常用発電設備を備え、大規模災害時にも、エレベーター、トイレなどの主要機能が利用できるなど、テナントニーズに対応する施設も充実しています。

### 3. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	センシティビルディング
所在地	千葉県千葉市中央区新町 1000 番ほか
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	事務所・店舗
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 23 階建
所有形態	土地：所有権（共有） 建物：区分所有権
面積	土地：敷地面積 20,054.15 m <sup>2</sup> （敷地全体） 建物：延床面積 158,663.55 m <sup>2</sup> （建物全体）
建築時期	1993 年 4 月 6 日（築年数 26 年）
設計者 / 施工者	株式会社タカハ都市科学研究所 / 大成・三井建設共同企業体
地震 PML（評価機関）	2.46%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
③ 価格等	
取得価格	13,870 百万円
鑑定評価額（価格時点）	14,600 百万円（2020 年 1 月 1 日時点）
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
担保設定の有無	なし
④ 賃貸の状況	
テナント数	71
賃料・共益費（年間）	882 百万円
敷金・保証金	1,285 百万円
総賃貸可能面積 / 総賃貸面積	13,212.98 m <sup>2</sup> / 13,097.22 m <sup>2</sup>
稼働率	99.1%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得（契約締結）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録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。



その他特筆すべき事項	特にありません。
------------	----------

- (注1) 金額は百万円未満切捨て、各比率は小数第二位を四捨五入して表示しています。
- (注2) 「所在地」は地番に表示されているものを記載しています。
- (注3) 「用途」、「構造」及び「建築時期」に関する記載は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注4) 「敷地面積」は本物件全体における登記簿上の面積を記載しています。なお、本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する登記上の面積は 2,226.85 m<sup>2</sup>です。
- (注5) 「延床面積」は本建物全体における登記簿上の面積を記載しています。なお、本投資法人が今回取得する登記上の専有面積は 13,290.06 m<sup>2</sup>です。
- (注6) 「テナント数」は、契約日現在における事務所・店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約に基づく予定数の合計を記載しています。本物件については、低層階（地下1階から地上4階まで）と高層階（地上5階から地上23階まで）においてそれぞれ、大成有楽不動産株式会社に一括して賃貸し、大成有楽不動産株式会社は、転貸対象部分において転借人にこれを転貸（サブリース）する予定です。
- なお、本建物のうち、低層階の本投資法人の取得対象部分については、大成有楽不動産株式会社との間でパス・スルー型のマスターリース契約を締結します。本建物のうち、高層階の本投資法人の取得対象部分については、協定に従い、大成有楽不動産株式会社との間で、高層階の第三者に賃貸する他の区分所有部分（一部の区分所有部分は除きます。）と併せて第三者に転貸する旨のマスターリース契約を締結します。高層階の専有部分から生じる賃貸収益等は、その合計額を当該マスターリース契約により定められた比率に応じて配分されます。
- (注7) 「賃料・共益費（年間）」、「敷金・保証金」及び「総賃貸可能面積／総賃貸面積」は、契約日現在における事務所・店舗等を用途とする建物に係る大成有楽不動産株式会社との賃貸借契約に基づき、低層階については、本投資法人が今回取得を予定する持分面積に対応する金額及び当該持分面積を、また、高層階については本投資法人が今回取得を予定する持分面積に対応する積数比を乗じた金額及び面積をそれぞれ算出し、これらを合計して記載しています。なお、「賃料（年間）」は、賃借人である大成有楽不動産株式会社が支払う賃料を記載しており、契約日現在における転貸借契約に基づき、同社が転借人から受領する月額賃料から、共益費相当を控除し、年換算して算出しています。また、「総賃貸可能面積／総賃貸面積」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

#### 4. 取得先の概要

商号	大成有楽不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区京橋三丁目13番1号
代表者	代表取締役社長 浜中 裕之
資本金	10,000 百万円（2019年12月31日現在）
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1971年10月1日
純資産	72,501 百万円（2019年3月31日現在）
総資産	161,683 百万円（2019年3月31日現在）
大株主及び持株比率	大成建設株式会社：100.0%
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・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	2020年6月期において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、本取引以外において、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。また、2019年12月期末現在において、本投資法人は、本投資法人が保有する1物件について当該会社にプロパティ・マネジメント会社としての業務を委託しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得（契約締結）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録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

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。また、当該会社は、資産運用会社の株主である大成建設株式会社が出資を行っており、資産運用会社の関連当事者に該当します。
その他	当該会社は、資産運用会社の株主である大成建設株式会社が出資を行っており、本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」、及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「利害関係人等」に該当しますので、本投資法人と当該会社との契約締結にあたり、本投資法人の役員会の事前承認を得ています。

#### 5. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	取得先（前所有者等）	前々所有者等
会社名	大成有楽不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要」を参照	—
取得経緯・理由等	開発目的で取得	—
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	—
取得時期	1993年9月（新築）～2001年3月	—

#### 6. 媒介の概要

取得に係る取引に媒介はありません。

#### 7. プロパティ・マネジメント会社：大成有楽不動産株式会社

大成有楽不動産株式会社の概要につきましては、前記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。

#### 8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得については、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うもの）に該当し、フォワード・コミットメント等を履行できない場合には、売買契約上違約金として本取得予定価格の20%相当額を支払うこととなっています。

ただし、本投資法人は、金融機関との間でコミットメントライン契約を締結しており、万が一予定している資金調達が予定どおりに完了しない場合であっても本物件の決済は可能であり、したがって、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

#### 9. 今後の見通し

取得に伴う2020年6月期及び2020年12月期の運用状況の予想については、本日付「2019年12月期 決算短信(REIT)」及び「2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

#### 10. 想定収支

① 賃貸事業収入	1,014 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	329 百万円
③ NO I（①－②）	685 百万円
④ NO I 利回り（③／取得価格）	4.9%
⑤ 減価償却費	148 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	537 百万円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得（契約締結）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録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

⑦ 償却後利回り (⑥/取得価格)	3.9%
⑧ 稼働率	96.0%

(注1) 上記の数値は、取得年度の特異要因を除き、取得後 10 年間に於ける年間収支の平均値です。

(注2) 「賃貸事業収入」は、取得後の賃貸状況の変化を考慮のうえ想定した「稼働率」に基づき算出しています。

(注3) 「賃貸事業費用」に含まれる公租公課は、2019 年度課税標準額等に基づき想定しています。

(注4) 「減価償却費」は、現時点での概算です。

(注5) 「稼働率」は、転借人の数値を記載しています。

## 11. 鑑定評価書の概要

物件名称	センシティビルディング
鑑定評価額	14,600 百万円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2020 年 1 月 1 日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	14,600,000	直接還元法と DCF 法による価格を調整した。
直接還元法による価格	14,700,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	1,024,087	可能総収益から空室損失等を控除して求めた。
可能総収益	1,065,882	予定されているマスターリース契約、現行契約条件、予定賃料の内容及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
空室損失等	41,795	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。
運営費用	281,313	下記 7 項目の合計。
維持管理費・PM フィー	39,855	過年度の実績、予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の管理費水準、報酬料率等を参考に査定。
水道光熱費	135,000	実績額等に基づき査定。
修繕費	51,089	過年度実績額のほか、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等をもとに査定。
テナント募集費用等	7,593	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
公租公課	46,522	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	1,254	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	0	その他費用はない。
運営純収益	742,774	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	12,446	現行契約条件及び新規賃貸における一時金月数並びに稼働状況を勘案した額に、運用利回り (1.0%) を乗じて査定。
資本的支出	123,885	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	631,335	運営純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	4.3%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF 法による価格	14,400,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.5%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得（契約締結）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席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。



積算価格	9,040,000	
土地比率	73.0%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数第2位を四捨五入。
建物比率	27.0%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数第2位を四捨五入。
その他、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】本物件取得後のポートフォリオ一覧



【参考資料】本物件取得後のポートフォリオ一覧

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得(予定)価格(百万円)	投資比率	地域別投資比率			
東京都心	事務所	事 A-1	兼松ビル	16,276	3.6%	53.7%			
		事 A-2	兼松ビル別館	2,874	0.6%				
		事 A-3	JPR人形町ビル	2,100	0.5%				
		事 A-4	新麹町ビル	2,420	0.5%				
		事 A-5	JPRクレスト竹橋ビル	4,000	0.9%				
		事 A-6	MS芝浦ビル	11,200	2.5%				
		事 A-7	五反田ファーストビル	2,920	0.6%				
		事 A-9	JPR市ヶ谷ビル	5,100	1.1%				
		事 A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	0.8%				
		事 A-11	新宿スクエアタワー	14,966	3.3%				
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.3%				
		事 A-13	アクロス新川ビル・アネックス	710	0.2%				
		事 A-14	新宿センタービル	21,000	4.6%				
		事 A-15	南麻布ビル	3,760	0.8%				
		事 A-16	品川キャナルビル	2,041	0.4%				
		事 A-17	六番町ビル	2,800	0.6%				
		事 A-18	JPR原宿ビル	8,400	1.8%				
		事 A-20	JPR日本橋堀留ビル	5,100	1.1%				
		事 A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	3.3%				
		事 A-22	銀座三和ビル	3,400	0.7%				
		事 A-23	大手町タワー (底地)	36,000	7.9%				
		事 A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	0.6%				
		事 A-25	芝大門センタービル	4,220	0.9%				
		事 A-26	東京スクエアガーデン	18,400	4.0%				
		事 A-27	JPR麹町ビル	5,750	1.3%				
		東京都心	商業施設	商 A-1	JPR渋谷タワーレコードビル		12,000	2.6%	53.7%
				商 A-3	JPR神宮前432		4,275	0.9%	
商 A-4	新宿三丁目イーストビル			2,740	0.6%				
商 A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)			3,400	0.8%				
商 A-6	JPR銀座並木通りビル			10,100	2.2%				
商 A-7	FUNDES水道橋			3,250	0.7%				
東京周辺部	事務所			事 B-1	アルカイースト	5,880	1.3%	30.7%	
		事 B-2	JPR千葉ビル	2,350	0.5%				
		事 B-3	JPR横浜日本大通ビル	2,927	0.6%				
		事 B-5	新横浜第二センタービル	1,490	0.3%				
		事 B-6	川口センタービル	8,100	1.8%				
		事 B-7	JPR上野イーストビル	3,250	0.7%				
		事 B-8	立川ビジネスセンタービル	3,188	0.7%				
		事 B-9	ライズアリーナビル	5,831	1.3%				
		事 B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.4%				
		事 B-11	オリーナスタワー	31,300	6.8%				
		事 B-12	東京建物横浜ビル	7,000	1.5%				
		事 B-13	大宮プライムイースト	6,090	1.3%				
		事 B-14	センシティビルディング	13,870	3.0%				
		東京周辺部	商業施設	商 B-1	田無アスタ	10,200	2.2%		30.7%
商 B-3	キューボ・ラ本館棟			2,100	0.5%				
商 B-4	JPR武蔵小杉ビル			7,254	1.6%				
商 B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア			4,335	0.9%				
商 B-6	川崎ダイスビル			15,080	3.3%				
商 B-7	FUNDES上野			3,800	0.8%				
地方	事務所			事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.5%	15.5%	
		事 C-4	東京建物本町ビル	4,150	0.9%				
		事 C-7	JPR博多ビル	2,900	0.6%				
		事 C-9	JPR那覇ビル	1,560	0.3%				
		事 C-12	損保ジャパン仙台ビル	3,150	0.7%				
		事 C-13	損保ジャパン和歌山ビル	1,670	0.4%				
		事 C-14	天神121ビル	2,810	0.6%				
		事 C-17	JPR堂島ビル	2,140	0.5%				
		事 C-19	JPR名古屋伏見ビル	4,137	0.9%				
		事 C-20	薬院ビジネスガーデン	10,996	2.4%				
		事 C-21	JPR心斎橋ビル	5,430	1.2%				
		事 C-22	南船場ビル	3,750	0.8%				
		地方	商業施設	商 C-1	JPR梅田ロフトビル	13,000	2.8%		15.5%
				商 C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.6%		
商 C-5	JPR茶屋町ビル			6,000	1.3%				
合計				457,141	100.0%				

(注1) 「取得(予定)価格」は当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は百万円未満切捨て、各比率は小数第二位を四捨五入して表示しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得(契約締結)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却届出目録見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。