

2024年2月16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 取締役財務経営本部長 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  
（「中野セントラルパークイースト」の取得）

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、下記のとおり資産の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

① 物件名称	中野セントラルパークイースト（持分割合 53.0%）
② 特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
③ 用途	事務所
④ 取得価格	28,800 百万円
⑤ 鑑定評価額	30,100 百万円
⑥ NOI 利回り	3.2%
⑦ 償却後利回り	2.8%
⑧ 契約締結日	2024年2月16日
⑨ 取得予定日	2024年3月1日
⑩ 取得先	国内の特定目的会社
⑪ 取得資金	借入金及び自己資金
⑫ 決済方法	引渡時一括
⑬ 媒介の有無	有

(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」は、NOI を取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益をいいます。

(注3) 「償却後利回り」は、償却後 NOI を取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。「償却後 NOI」は、NOI から減価償却費の想定値を控除した金額をいいます。

(注4) 「取得資金」の一部である借入金の詳細については、決定した時点で改めてお知らせします。

## 2. 取得の目的

オフィスに求められる機能や役割が多様化・高度化し、オフィスビルの選別がより一層進んでいくなか、ポートフォリオの中長期的な競争力向上の重要性は益々高まっています。

本物件は、駅徒歩5分の立地優位性と高いスペックを有していることに加えて、隣接する公園と一体となった緑豊かなオフィス空間はウェルビーイングの観点からも非常に優れており、ポートフォリオの質の向上に資すると判断し取得を決定しております。

### (1) 立地、周辺環境

本物件は、JR中央・総武線、東京メトロ東西線により都心部へアクセス可能な「中野」駅徒歩5分に立地し、高い交通利便性を有しています。また、本物件の公開空地と一体整備された「中野四季の森公園」と隣接しており、周辺環境を取り込んだ国内でも類を見ない緑豊かなオフィス空間が作られています。

### (2) 建物

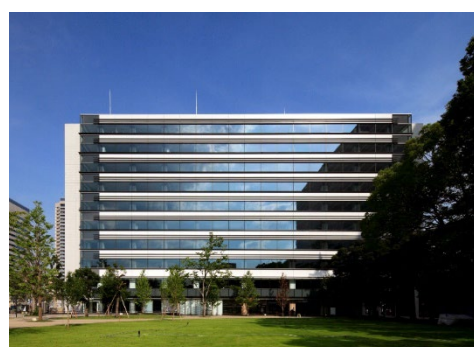
本物件は、スポンサーの東京建物株式会社（以下「東京建物」といいます。）が「中野セントラルパークサウス」と一体で開発したハイスペックビルです。基準階面積849坪のフロアは、細かなフロア分割もできることから汎用性が高く、免震装置を採用するなどBCPの観点からも高い性能を備えています。また、東京建物が開発からエリアマネジメントまで一貫して行っており、エリア全体の活性化にも継続的に取り組んでいます。



<中野セントラルパークサウスを含めたエリア開発>



<緑豊かなオフィス空間>



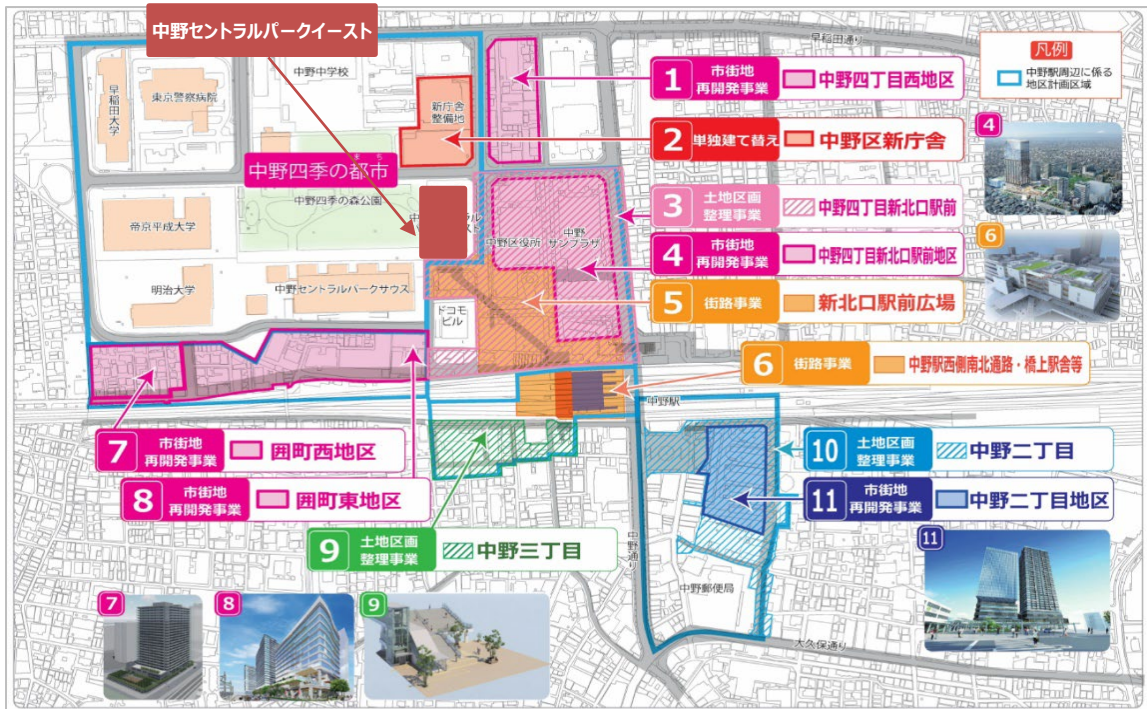
左：中野セントラルパークイースト 右：中野セントラルパークサウス

(3) 中野駅周辺の再開発

中野駅周辺は、職住近接型のオフィス立地として、大手企業の本社機能や金融機関のバックオフィスに加えて、映像制作等のエンターテインメント関連企業の集積が進んでおり、近年オフィスニーズが高まっているエリアです。

さらに、エリア内では複数の大型開発が進行しており、オフィスエリアとしての競争力の更なる向上が期待されています。2026年には「中野」駅の新駅舎が完成し、新たな改札口が設けられるとともに、駅北側にはペDESTリアンデッキが整備され、本物件へのアプローチが飛躍的に向上することが見込まれています。

<中野エリアの再開発イメージ>



出所：中野区の公表資料をもとに、資産運用会社にて加工

(4) 本取得による効果

本取得に伴い、本投資法人の資産規模は5,000億円（取得価格ベース）を超えます。また、足許の資本市場の状況も踏まえ、借入金と手元資金を活用した適切な資金調達を実施し、利益水準の向上も実現します。

<本取得による効果>

資産規模（百万円/期）	+28,800
NOI（百万円/期）	+460
償却後利益（百万円/期）	+400
1口当たりNAV（円）	+1,303

### 3. 取得資産の内容

物件名称	中野セントラルパークイースト
所在地	東京都中野区中野四丁目10番1号
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	2014年3月27日から2024年3月31日
用途	事務所・店舗・駐車場
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
所有形態	土地：所有権（準共有持分割合53.0%） 建物：所有権（準共有持分割合53.0%）
面積	土地：敷地面積 6,045.05 m <sup>2</sup> （敷地全体） 建物：延床面積 37,870.65 m <sup>2</sup> （建物全体）
建築時期	2012年3月
設計者 / 施工者	戸田建設株式会社一級建築士事務所 / 戸田建設株式会社
地震PML（評価機関）	0.3%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
取得価格	28,800 百万円
鑑定評価額（価格時点）	30,100 百万円（2023年12月31日時点）
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
担保設定の有無	なし
賃貸の状況	
テナント数	14
賃料・共益費（年間）	1,087 百万円
敷金・保証金	853 百万円
総賃貸面積	12,555.41 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	13,523.68 m <sup>2</sup>
稼働率	92.8%
その他特筆すべき事項	本投資法人を含む準共有者間において、本物件の取得予定日付で、以下の優先買取権等を内容とする合意を行う予定です。 ・優先買取権の概要：自己の所有する準共有持分の譲渡の際には、第三者に先立って他の準共有者に対して、準共有持分の譲渡を希望する旨を通知すること、他の準共有者がかかる通知を受領した日から30日以内に当該準共有持分の買取りに関する合意がなされない場合には、第三者へ譲渡可能であること等を内容としています。

(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」は住居表示に表示されているものを記載しています。

(注3) 「用途」、「構造」、「面積」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) 信託受託者と東京建物株式会社（マスターレシー）との間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されているため、「テナント数」は、売買契約締結時において、マスターレシーが転貸している転借人の数を記載しています。

(注5) 「賃料・共益費（年間）」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、売買契約締結時において、マスターレシーが転借人に対して賃貸している面積のうち、本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する数値を記載しています。

4. 取得先の概要

取得先は国内の特定目的会社ですが、取得先の承諾を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本投資法人及び資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、取得先は本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

取得先につきましては、本投資法人及び資産運用会社とは特別な利害関係にある者以外のため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

商号	東京建物不動産販売株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目5番20号
代表者	代表取締役 社長執行役員 福居 賢悟
資本金	4,321百万円(2022年12月31日現在)
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1954年1月25日
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	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
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東京建物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東京建物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。
仲介手数料	10.6百万円(消費税及び地方消費税を除きます。)

7. プロパティ・マネジメント会社

商号	東京建物株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者	代表取締役社長執行役員 野村 均
資本金	92,451百万円(2023年12月31日現在)
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1896年10月1日
連結純資産	508,035百万円(2023年12月31日現在)
連結総資産	1,905,309百万円(2023年12月31日現在)
大株主及び持株比率 (2023年6月30日現在)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口):18.50% 株式会社日本カストディ銀行(信託口):9.95% JPモルガン証券株式会社:2.91% ジェーピーモルガン チェースバンク 385632:2.41%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2023年12月期末現在において、当該会社は本投資法人の発行済総投資口数の2.9%の投資口を保有しています。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式数の100%を保有しています。
人的関係	2023年12月期末現在において、資産運用会社の役職員のうち10名(非常勤役員を除きます。)が当該会社からの出向者です。
取引関係	2023年12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、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。
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、資産運用会社のその他の関係者であり、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。

8. 今後の見通し

本取得による影響を反映した2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の見通しについては、本日公表の「2023年12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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	中野セントラルパークイースト
鑑定評価額	30,100百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2023年12月31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	56,800,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い試算した。
直接還元法による価格	58,800,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	2,358,987	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	2,460,688	現行契約条件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	101,701	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	621,231	
維持管理費・PMフィー	221,045	収支実績等より査定。PMフィー、BMフィー等を計上。
水道光熱費	129,630	収支実績に基づく。
修繕費	22,003	ER、類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	23,070	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	199,494	2023年度実績額に基づいて今後の動向を考慮のうえ査定。
損害保険料	3,990	類似不動産の実績額に基づき査定。
その他費用	22,000	過年度の実績額、今後の予測等を踏まえ、類似不動産の実績額も参考に査定。
運営純収益	1,737,756	運営収益-運営費用
一時金の運用益	18,559	現行の賃貸条件、市場の慣行を考慮して査定。
資本的支出	50,654	ER、類似事例に基づき査定。
純収益	1,705,661	
還元利回り	2.9%	「類似の不動産の取引事例との比較から求める方法」を適用し市場の実態を把握したうえで査定した。
DCF法による収益価格	56,800,000	
割引率	2.7%	「金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法」「借入金と自己資金に係る割引率から求める方法」「還元利回りとの関係から求める方法」を用いて査定した。
最終還元利回り	3.0%	還元利回りを基準として、期間リスク（地域の変動予測、建物の経年減価）、保有期間満了後のNCFの変動予測等を総合的に勘案し査定した。
積算価格	64,400,000	
土地比率	86.2%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
建物比率	13.8%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
持分割合	53.0%	
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	

(注1) 収益価格（直接還元法による価格など関連する項目を含みます。）及び積算価格は、取得対象となる建物及び敷地全体に相応する価格です。

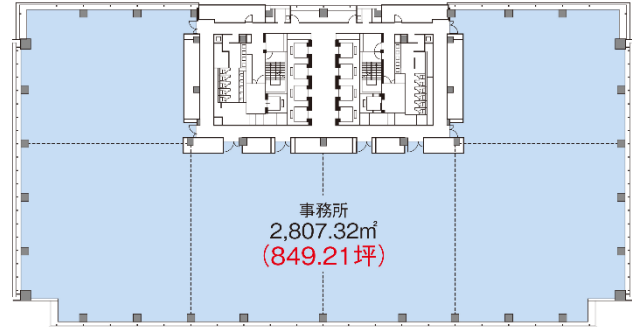
<添付資料>

- 【参考資料1】位置図
- 【参考資料2】基準階平面図
- 【参考資料3】本物件取得後のポートフォリオ一覧

【参考資料1】位置図



【参考資料2】基準階平面図



【参考資料3】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	3.1%	51.6%	
		事 A-2	兼松ビル別館	2,874	0.5%		
		事 A-3	JPR人形町ビル	2,100	0.4%		
		事 A-4	新麹町ビル	2,420	0.5%		
		事 A-6	MS芝浦ビル	11,200	2.1%		
		事 A-9	JPR市ヶ谷ビル	5,100	1.0%		
		事 A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	0.7%		
		事 A-11	新宿スクエアタワー	14,966	2.8%		
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	2.9%		
		事 A-13	アクロス新川ビル・アネックス	710	0.1%		
		事 A-14	新宿センタービル	24,320	4.6%		
		事 A-15	南麻布ビル	3,760	0.7%		
		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	0.5%		
		事 A-18	JPR原宿ビル	8,400	1.6%		
		事 A-20	JPR日本橋堀留ビル	5,100	1.0%		
		事 A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	2.9%		
		事 A-22	銀座三和ビル	3,400	0.6%		
		事 A-23	大手町タワー (底地)	36,000	6.8%		
		事 A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	0.5%		
		事 A-25	芝大門センタービル	4,213	0.8%		
		事 A-26	東京スクエアガーデン	18,400	3.5%		
		事 A-27	JPR麹町ビル	5,750	1.1%		
		事 A-28	大手町フィナンシャルシティノースタワー	11,400	2.2%		
		事 A-29	東京建物東渋谷ビル	11,300	2.1%		
		事 A-30	御茶ノ水ソラシティ	6,490	1.2%		
		商業施設等	商 A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	12,000		2.3%
			商 A-3	JPR神宮前432	4,275		0.8%
			商 A-4	新宿三丁目イーストビル	2,740		0.5%
			商 A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	3,400		0.6%
	商 A-6		JPR銀座並木通りビル	10,100	1.9%		
	商 A-7		FUNDES水道橋	3,250	0.6%		





東京周辺部	事務所	事B-1	アルカイースト	5,880	1.1%	33.6%		
		事B-2	JPR千葉ビル	2,350	0.4%			
		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	1.5%			
		事B-7	JPR上野イーストビル	3,250	0.6%			
		事B-8	立川ビジネスセンタービル	3,188	0.6%			
		事B-9	ライズアリーナビル	13,131	2.5%			
		事B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.2%			
		事B-11	オリーナスタワー	31,300	6.0%			
		事B-12	JPR横浜ビル	7,000	1.3%			
		事B-13	JPR大宮ビル	6,090	1.2%			
		事B-14	センシティビルディング	13,870	2.6%			
		事B-15	中野セントラルパークイースト	28,800	5.5%			
		東京周辺部	商業施設等	商B-1	田無アスタ		10,200	1.9%
商B-3	キューボ・ラボ館棟			2,100	0.4%			
商B-4	JPR武蔵小杉ビル			7,254	1.4%			
商B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア			4,335	0.8%			
商B-6	川崎ダイスビル			15,080	2.9%			
商B-7	FUNDES上野			3,800	0.7%			
地方	事務所			事C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.4%	14.8%
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	0.6%				
事C-13		損保ジャパン和歌山ビル	1,670	0.3%				
事C-14		天神121ビル	2,810	0.5%				
事C-17		JPR堂島ビル	2,140	0.4%				
事C-19		JPR名古屋伏見ビル	4,137	0.8%				
事C-20		薬院ビジネスガーデン	10,996	2.1%				
事C-21		JPR心斎橋ビル	5,430	1.0%				
事C-22		JPR心斎橋ウエスト	3,750	0.7%				
事C-23		グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	11,800	2.2%				
事C-24		グランフロント大阪(北館)	9,500	1.8%				
事C-25		JPR堂島ウエスト	2,460	0.5%				
地方		商業施設等	商C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.4%	14.8%	
			商C-5	JPR茶屋町ビル	6,000	1.1%		
	商C-6		FUNDES天神西通り	3,310	0.6%			
合 計				525,844	100.0%			

(注1) 「取得価格」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。