

2025年11月18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 栄田 聡

(コード番号 8955)

資産運用会社名

株式会社東京建物リアルティ・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)

資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ
(ハウジング・デザイン・センター神戸)

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建物リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、以下のとおり、資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

物件名称	用途	譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	帳簿予定価額 (百万円)	予定譲渡損益 (百万円)
ハウジング・デザイン・センター神戸	商業施設	7,240	6,810	6,145	785

(1) 契約締結日：2025年11月18日

(2) 譲渡予定日：2025年11月28日

(3) 譲渡先：国内の特別目的会社

(4) 決済方法：引渡時一括

(5) 媒介の有無：有

(注1) 金額は百万円未満切捨てで表示しています。

(注2) 「譲渡価格」には、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分、消費税等は含まれていません。

(注3) 「帳簿予定価額」は譲渡予定日時時点の想定帳簿価額を記載しています。

(注4) 「予定譲渡損益」は譲渡価格から帳簿予定価額及び想定譲渡費用を引いた金額を記載しています。なお、予定譲渡損益の一部は、税制上の特例措置を活用し圧縮積立金として内部留保する予定です。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオクオリティ及び収益性の向上を目的とした戦略的な資産入替の一環として、本物件の譲渡を決定いたしました。

本物件は、JR神戸駅前に所在する一棟貸しの商業施設で、長期に亘り安定的に収益に貢献してきましたが、築年数や将来における収益性向上余地等を総合的に勘案した結果、足許の好調な不動産売買マーケットを踏まえ、本物件を譲渡することが投資主利益に資すると判断したものです。本物件の譲渡代金は、将来の物件取得等へ充当するとともに譲渡益部分は分配金成長に活用していく方針です。

3. 譲渡資産の内容

物件名称	ハウジング・デザイン・センター神戸
所在地	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号
特定資産の種類	不動産
用途	展示場・店舗・事務所・車庫
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ガラス板葺 地下2階付11階建
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 3,994.47 m ² 建物：延床面積 33,886.90 m ²
建築時期	1994年6月
譲渡価格	7,240百万円
鑑定評価額（価格時点）	6,810百万円（2025年6月30日時点）
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
賃貸の状況	
テナント数	1
賃料・共益費（年間）	非開示
敷金・保証金	非開示
総賃貸可能面積	35,444.13 m ²
総賃貸面積	35,444.13 m ²
稼働率	100%
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」は住居表示に表示されているものを記載しています。

(注3) 「特定資産の種類」については、本日現在、本物件は信託受益権化されていませんが、本投資法人は、引渡日と同日付で信託受託者との間で本物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約を締結し、当該不動産管理処分信託契約に基づく信託受益権を譲渡先に譲渡する予定です。

(注4) 「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5) 「賃貸の状況」は、売買契約締結時点の数値を記載しています。

(注6) 「賃料・共益費（年間）」及び「敷金・保証金」は、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. 鑑定評価書の概要

物件名称	ハウジング・デザイン・センター神戸
鑑定評価額	6,810百万円
不動産鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2025年6月30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	6,810,000	DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	6,690,000	
運営収益	—	非開示 ^(注)
可能総収益	—	
空室損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費・PMフィー	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	414,363	
一時金の運用益	—	非開示 ^(注)
資本的支出	—	
純収益	341,403	
還元利回り	5.1%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格	6,810,000	
割引率	4.9%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りをもとに10年目以降のリスク等を考慮し査定
積算価格	6,030,000	
土地比率	81.9%	
建物比率	18.1%	

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)「運営収益」、「運営費用」、「一時金の運用益」及び「資本的支出」については、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。

5. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の特別目的会社ですが、譲渡先から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、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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 菅谷 健二
資本金	4,321 百万円 (2024 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。
仲介手数料	72.4 百万円 (消費税及び地方消費税を除きます。)

7. 今後の見通し

本譲渡に伴う譲渡益の一部は、圧縮積立金として内部留保する予定です。本譲渡による運用状況への影響は軽微であり、2025 年 12 月期及び 2026 年 6 月期の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

<添付資料>

【参考資料】本譲渡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%	48.6%			
		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-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%				
		東京都心	商業施設等	商 A-1	JPR渋谷タワーレコードビル		12,000	2.3%	48.6%
				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%				
事 B-1	アルカイースト			5,880	1.1%	37.5%			
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-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	オリナスタワー	31,300	5.9%						
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	52,907	10.0%						
東京都心	商業施設等	商 B-1	田無アスタ	10,200	1.9%		37.5%		
		商 B-3	キューボ・ラ本館棟	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%				
		事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.4%	13.9%			
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-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	3,776	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-5	JPR茶屋町ビル	6,000	1.1%		13.9%		
		商 C-6	FUNDES天神西通り	3,310	0.6%				
		商 C-7	ザロイヤルパークキャンパス名古屋	6,500	1.2%				
合 計				526,821	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。