

2019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 大久保 聡

(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（品川チャンネルビル（追加取得分））

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、以下のとおり、資産の追加取得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します。

記

1. 取得の概要

(1) 物 件 名 称	品川チャンネルビル（追加取得分：4.6%）
(2) 特 定 資 産 の 種 類	不動産
(3) 用 途	事務所
(4) 取 得 予 定 価 格	171 百万円
(5) 鑑 定 評 価 額	182 百万円（価格時点：2019年1月15日）
(6) N O I 利 回 り	4.9%
(7) 償 却 後 利 回 り	3.8%
(8) 契 約 締 結 日	2019年2月14日
(9) 取 得 予 定 日	2019年3月8日
(10) 取 得 先	JA 全農ミートフーズ株式会社
(11) 取 得 資 金	自己資金
(12) 決 済 方 法	引渡時一括

(注1) 「取得予定価格」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「9. 想定収支」をご参照ください。

2. 取得の理由・目的

本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に基づき、東京都心のポートフォリオの充実と成長を図るために追加取得を行うものです。

本物件はリニア中央新幹線計画の始発駅として、さらなる開発が期待できる品川駅東口エリアに立地し、2008年にスポンサーである東京建物株式会社とJA全農ミートフーズ株式会社が共同で開発したオフィスビルであります。本投資法人は、本物件の45.6%相当（5～7階部分）を既に保有し、他の区分所有者への優先買取権を有しております。今回、4.6%相当（8階部分）を追加取得することにより、持分割合は50.2%と過半になり、今後、さらなる資産価値の向上及び管理運営の効率化が見込まれます。

本物件の持分比率

8階(全部)	取得対象部分	4.6%	} 取得後持分合計 50.2%
5～7階	本投資法人既保有部分	45.6%	
1～4階	他の権利者保有部分	49.8%	

3. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	品川チャンネルビル（追加取得分：4.6%）
所在地	東京都港区港南二丁目12番33号
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	事務所
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
所有形態	土地：所有権（持分割合4.6%） 建物：区分所有権（8階部分）
面積	土地：敷地面積 828.82㎡（敷地全体） 建物：延床面積 5,216.21㎡（建物全体）
建築時期	2008年7月31日（築年数10年）
設計者 / 施工者	清水建設株式会社/清水建設株式会社
地震PML（評価機関）	5.3%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
③ 価格等	
取得予定価格	171百万円
鑑定評価額（評価時点）	182百万円（2019年1月15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	—
賃料・共益費（年間）	—百万円
敷金・保証金	—百万円

総賃貸可能面積／総賃貸面積	— m ² / — m ²
稼働率	— %
⑤ その他特筆すべき事項	区分所有者が区分所有持分を売却する場合、第三者に優先して事前に他の区分所有者との間で協議を行う等、各区分所有者は他の区分所有権に対する優先買取権を有しています。

(注1) 金額は百万円未満切捨て、持分割合及び面積は小数点第三位を、その他各比率は小数点第二位を、それぞれ四捨五入して表示しています。

(注2) 「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3) 「敷地面積」は本物件全体に相当す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簿上の面積は 37.74 m²です。

(注4) 「延床面積」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8階部分の登記簿上の床面積は 166.66 m²です。

(注5) 「賃料・共益費(年間)」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」については、契約日現在において、売主である JA 全農ミートフーズ株式会社が自社で使用しておりますので、該当する事項はありません。なお、本投資法人は本物件の取得後に賃借人募集のうえ売主以外の第三者に賃貸する方針であり、その場合の「総賃貸可能面積」は 169.93 m²となります。

4. 取得先の概要

商号	JA 全農ミートフーズ株式会社
本店所在地	東京都港区港南二丁目 12 番 33 号
代表者	代表取締役社長 福田 武弘
資本金	2,880 百万円 (2018 年 12 月 31 日現在)
主な事業内容	1. 農畜産物及びこれら加工品の販売 2. 食肉の処理及び食肉加工品の製造
設立年月日	2006 年 6 月 1 日
純資産	売主の同意が得られないため、非開示。
総資産	売主の同意が得られないため、非開示。
大株主及び持株比率	売主の同意が得られないため、非開示。
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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
その他	当該会社は、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」、並びに本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」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

(1) 仲介会社：東京建物不動産販売株式会社

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4番16号
代表者	代表取締役社長執行役員 加茂正巳
資本金	4,321百万円(2018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	2018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、本取引以外において、仲介業務委託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。

(2) 仲介手数料

上記仲介会社に対する本物件取得にかかる支払手数料は合計5百万円(消費税等を除く)の予定です。

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(2018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	356,578百万円(2018年12月31日現在)
連結総資産	1,451,584百万円(2018年12月31日現在)
大株主及び持株比率 (2018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): 8.91% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口): 5.32% State Street Bank And Trust Company: 2.75% 損害保険ジャパン日本興亜株式会社: 2.42%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2018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3.17%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52%を保有しています。

人的関係	2018年12月期末現在において、資産運用会社の役職員のうち11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	2018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

本物件取得に伴う2019年6月期及び2019年12月期の運用状況の予想については、本日付「2018年12月期 決算短信（REIT）」をご参照下さい。

9. 想定収支

① 賃貸事業収入	12 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	4 百万円
③ NO I（①－②）	8 百万円
④ NO I 利回り（③／取得予定価格）	4.9%
⑤ 減価償却費	1 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	6 百万円
⑦ 償却後利回り（⑥／取得予定価格）	3.8%
⑧ 稼働率	96.0%

（注1）上記の数値は、賃貸による安定稼働後の10年間における年間収支の平均値です。

（注2）「賃貸事業収入」は、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、2018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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	品川チャンネルビル（追加取得分）
鑑定評価額	182,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年1月15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	182,000	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	182,000	純収益を還元利回りで還元して査定。



運営収益	12,490	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	13,006	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	516	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	3,987	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	1,489	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の管理費水準、報酬率等を参考に査定。
水道光熱費	900	実績額等に基づき査定。
修繕費	162	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	76	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	1,335	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	25	保険料見積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	8,503	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	93	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	390	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	8,206	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	4.5%	立地、建物、契約条件等を考慮して査定。
DCF法による収益価格	181,000	
割引率	3.8%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.3%	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。
積算価格	183,000	
土地比率	73.5%	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	26.5%	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
その他、評価に当たって留意した事項	特にない。	

以上

<添付資料>

【参考資料1】 物件写真

【参考資料2】 位置図

【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】 物件写真



【参考資料 2】 位置図





【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(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	3.7%	56.3%			
		事A-2	兼松ビル別館	2,874	0.7%				
		事A-3	JPR人形町ビル	2,100	0.5%				
		事A-4	新麹町ビル	2,420	0.6%				
		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	2.6%				
		事A-7	五反田ファーストビル	2,920	0.7%				
		事A-9	JPR市ヶ谷ビル	5,100	1.2%				
		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	3.4%				
		事A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.5%				
		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	4.8%				
		事A-15	南麻布ビル	3,760	0.9%				
		事A-16	品川チャンネルビル	2,041	0.5%				
		事A-17	六番町ビル	2,800	0.6%				
		事A-18	JPR原宿ビル	8,400	1.9%				
		事A-19	東京建物京橋ビル	5,250	1.2%				
		事A-20	JPR日本橋堀留ビル	5,100	1.2%				
		事A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	3.5%				
		事A-22	銀座三和ビル	3,400	0.8%				
		事A-23	大手町タワー(底地)	36,000	8.3%				
		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	1.0%				
		事A-26	東京スクエアガーデン	18,400	4.2%				
		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	2.8%	56.3%
商A-3	JPR神宮前432			4,275	1.0%				
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	2.3%				
商A-7	FUNDES水道橋			3,250	0.7%				
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	1.4%	28.2%			
		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	0.7%				
		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	1.9%				
		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	1.5%				
		事B-11	オリナスタワー	31,300	7.2%				
		事B-12	東京建物横浜ビル	7,000	1.6%				
		事B-13	大宮プライムイースト	6,090	1.4%				
		東京周辺部	商業施設	商B-1	田無アスタ		10,200	2.3%	28.2%
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	1.7%				
商B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア			4,335	1.0%				
商B-6	川崎ダイスビル			15,080	3.5%				
商B-6	川崎ダイスビル			15,080	3.5%				
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	1.0%				
		事C-7	JPR博多ビル	2,900	0.7%				
		事C-9	JPR那覇ビル	1,560	0.4%				
		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	1.0%				
		事C-20	薬院ビジネスガーデン	10,996	2.5%				
		事C-21	JPR心齋橋ビル	5,430	1.2%				
		地方	商業施設	商C-1	JPR梅田ロフトビル		13,000	3.0%	15.5%
				商C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸		7,220	1.7%	
				商C-5	JPR茶屋町ビル		6,000	1.4%	
		合計					435,221	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、各比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。