

2021年10月26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（ライズアリーナビル（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	ライズアリーナビル（追加取得分：19.0%）
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	7,300百万円
⑤ 鑑定評価額	7,660百万円
⑥ NOI利回り	3.7%
⑦ 償却後利回り	3.1%
⑧ 契約締結日	2021年10月26日
⑨ 取得予定日	2021年10月28日
⑩ 取得先	東池袋合同会社
⑪ 取得資金	自己資金及び借入金
⑫ 決済方法	引渡時一括

(注1) 「物件名称」の持分割合は、管理規約に基づき、ライズアリーナビル全体における専有面積割合を記載していません。なお、事務所部分における持分割合は28.8%です。

(注2) 「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3) 「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

本取得は、東京周辺部のポートフォリオの充実と成長を図るために、優先交渉権を活用し追加取得を行うものです。

本物件は、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅直結、ターミナル駅である「池袋」駅からも徒歩圏内に位置し、都内主要エリアはもちろんのこと東京都下、埼玉方面へのアクセスにも優れるなど、高い交通利便性を有しています。また、池袋・東池袋エリアにおいては、近年大規模な再開発事業が進み、ビジネス拠点としての今後の発展が期待されています。

レイアウト効率に優れた530坪のフロアプレートは希少性が高く、立地・規模・ビルグレードの面から本物件の競争力は高く評価されています。また、建物内には豊島区立中央図書館や舞台芸術交流センターなどの文化交流施設が併設されています。

本投資法人は、2007年より事務所部分の区分所有権を保有しており、今回の追加取得により本投資法人の事務所部分における持分割合は67.0%となり過半を超過することになります。柔軟なリーシング戦略の立案、管理運営の効率化等の各種施策を着実に実施することにより、さらなる資産価値の向上を進めてまいります。

3. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	ライズアリーナビル（追加取得分：19.0%）
所在地	東京都豊島区東池袋四丁目5番2号
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
② 土地・建物	
用途	事務所
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付42階建
所有形態	土地：所有権（共有） 建物：区分所有権（1階の一部、9階（一部共有持分を含む）、13～14階）
面積	土地：敷地面積 9,377.28 m ² （敷地全体） 建物：延床面積 91,280.94 m ² （建物全体）
建築時期	2007年1月31日（築年数14年）
設計者 / 施工者	株式会社日本設計 / 大成・フジタ建設工事共同企業体
地震PML（評価機関）	1.3%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
③ 価格等	
取得価格	7,300 百万円
鑑定評価額（価格時点）	7,660 百万円（2021年9月30日時点）
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
担保設定の有無	なし
④ 賃貸の状況	
テナント数	4
賃料・共益費（年間）	231 百万円
敷金・保証金	231 百万円

総賃貸可能面積／総賃貸面積	4,540.79 m ² / 2,392.25 m ²
稼働率	52.7% ※契約済未入居を含む稼働率は63.8%
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、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、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」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。なお、登記簿上は住宅棟を含め一体で登記されており、業務棟部分は地下2階付15階建です。
- (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簿上の面積は1,118.78 m²です。
- (注5) 「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登記簿上の床面積は4,499.23 m²です。
- (注6) 本物件については、各区分所有者（業務棟部分のうち事務所部分のみ）が各々の専有部分を大成有楽不動産株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。また、「一括運用に関する協定書」に基づき、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた専有面積比に応じて配分・負担することになっています。そのため、テナント数は当該協定の対象区画における転借人の数を記載しています。
- (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、大成有楽不動産株式会社との賃貸借契約及び「一括運用に関する協定書」に基づき、本投資法人が今回取得を予定する持分面積に対応する専有面積比を乗じた金額及び面積を算出し記載しています。なお、「総賃貸可能面積／総賃貸面積」は小数第三位を四捨五入しています。
- (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。なお、「④ 賃貸の状況」には契約日現在における稼働の状況を記載していますが、2021年10月25日付で、賃借人である大成有楽不動産株式会社は新規テナント1社との間で2021年12月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約を締結しています。当該新規賃貸借契約を反映した場合の稼働率は、63.8%となります。

4. 取得先の概要

商号	東池袋合同会社
本店所在地	東京都千代田区平河町一丁目6番15号 シルスフィア会計事務所内
代表者	代表社員 都市再開発ホールディングス一般社団法人 職務執行者 稲葉 孝史
資本金	10万円（2021年6月25日現在）
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯する一切の業務
設立年月日	2009年2月17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	2021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、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。また、2021年6月期末現在において、資産運用会社は、当該会社の代表者が代表を務めるシルスフィア税理士事務所に税務に関する業務を委託しています。
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	当該会社の資産運用委託先であるサンアローズ・インベストメント株式会社は、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」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)	前々所有者	前々々所有者
会社名	東池袋合同会社	有楽土地株式会社 有限会社新宿アセットマネジメント1	該当なし
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	当該会社は本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」に該当します。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で保有	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	1年を超えて所有しているため省略	—
取得時期	2009年3月	2007年2月	—

(注1) 「有楽土地株式会社」は、2012年4月に「大成サービス株式会社」と合併し、「大成有楽不動産株式会社」に商号変更しています。

(注2) 「有限会社新宿アセットマネジメント1」は、2011年1月5日付で清算終了済みです。

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

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(2021年3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	85,487百万円(2021年3月31日現在)
総資産	160,146百万円(2021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	2021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。また、2021年6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2物件（本物件を含む）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。
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」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

本物件取得に伴う運用状況への影響は軽微であり、2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想に変更はありません。

9. 想定収支

① 賃貸事業収入	384 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	112 百万円
③ NO I（①－②）	271 百万円
④ NO I 利回り（③／取得予定価格）	3.7%
⑤ 減価償却費	45 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	225 百万円
⑦ 償却後利回り（⑥／取得予定価格）	3.1%
⑧ 稼働率	96.0%

(注1) 上記の数値は、取得後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、2021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	ライズアリーナビル（追加取得分）
鑑定評価額	7,660 百万円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2021年9月30日
価格の種類	限定価格

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	7,440,000	DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	7,610,000	
運営収益	410,192	
可能総収益	427,134	
空室損失等	16,943	現況空室率および市場水準を勘案し査定
運営費用	101,973	
維持管理費・PMフィー	6,704	直近実績額に基づき査定
水道光熱費	10,098	直近実績額に基づき査定
修繕費	9,833	専有部分にかかるER15年平均額および修繕積立金査定額合計の30%相当額を計上
テナント募集費用等	4,108	テナントの標準的な交代周期等を勘案し査定
公租公課	18,972	直近実績額に基づき査定
損害保険料	855	類似不動産の費用水準を参考に査定
その他費用	51,404	直近実績額に基づき査定
運営純収益	308,218	
一時金の運用益	3,944	運用利回り1%として査定
資本的支出	22,943	専有部分にかかるER15年平均額および修繕積立金査定額合計の70%相当額を計上
純収益	289,219	
還元利回り	3.8%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
DCF法による収益価格	7,440,000	
割引率	3.5%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
最終還元利回り	3.9%	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	7,020,000	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	
対象不動産の正常価格	7,440,000	収益価格を採用
既所有部分の正常価格	9,760,000	収益価格(DCF法による価格)を採用
対象不動産および既所有部分一体の正常価格	17,700,000	収益価格(DCF法による価格)を採用
増分価値	500,000	
増分価値配分率	43.4%	総額比および買入限度額比を関連付けて査定
増分価値配分額	217,000	
その他、評価に当たって留意した事項	特になし	

<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】 基準階平面図
- 【参考資料 4】 本物件取得後のポートフォリオ一覧

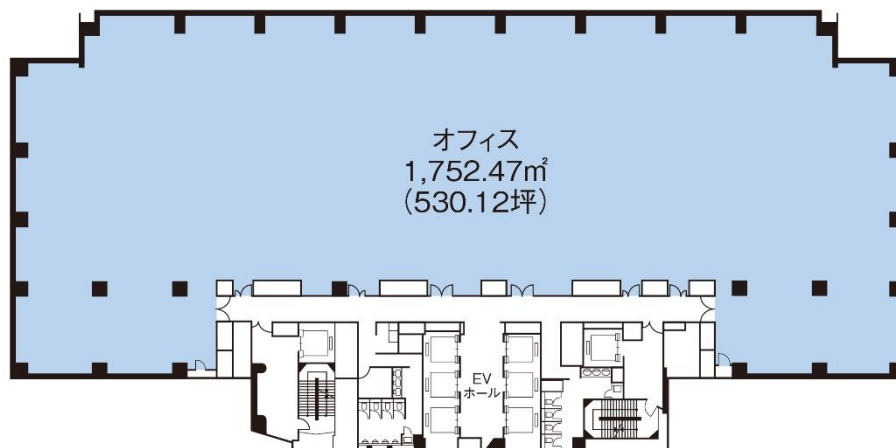
- 【参考資料 1】 物件写真



【参考資料 2】位置図



【参考資料 3】基準階平面図



【参考資料4】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	3.4%	54.3%			
		事A-2	兼松ビル別館	2,874	0.6%				
		事A-3	JPR人形町ビル	2,100	0.4%				
		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	0.8%				
		事A-6	MS芝浦ビル	11,200	2.4%				
		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	0.7%				
		事A-11	新宿スクエアタワー	14,966	3.2%				
		事A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.2%				
		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	4.4%				
		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	3.2%				
		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	7.6%				
		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	4,213	0.9%				
		事A-26	東京スクエアガーデン	18,400	3.9%				
		事A-27	JPR麹町ビル	5,750	1.2%				
		事A-28	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	11,400	2.4%				
		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	2.5%	54.3%
				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	0.7%				
商A-6	JPR銀座並木通りビル			10,100	2.1%				
商A-7	FUNDES水道橋			3,250	0.7%				
合計					472,934	100.0%			
東京周辺部	事務所	事B-1	アルカイースト	5,880	1.2%	31.3%			
		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	1.7%				
		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	13,131	2.8%				
		事B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.4%				
		事B-11	オリナスタワー	31,300	6.6%				
		事B-12	JPR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	2.9%				
		東京周辺部	商業施設	商B-1	田無アスタ		10,200	2.2%	31.3%
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	1.5%				
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	3.2%				
商B-7	FUNDES上野			3,800	0.8%				
合計					472,934	100.0%			
地方	事務所	事C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.5%	14.4%			
		事C-4	東京建物本町ビル	4,150	0.9%				
		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	0.7%				
		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	2.3%				
		事C-21	JPR心齋橋ビル	5,430	1.1%				
		事C-22	JPR心齋橋ウエスト	3,750	0.8%				
		地方	商業施設	商C-1	JPR梅田ロフトビル		13,000	2.7%	14.4%
商C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸			7,220	1.5%				
商C-5	JPR茶屋町ビル			6,000	1.3%				
合計			472,934	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。

(注3) 「ライズアリーナビル」の「取得(予定)価格」は、既存保有持分と今回取得持分の合計を記載しています。