

2024年10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 城崎 好浩

(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

（「JPR千駄ヶ谷ビル」及び「JPR名古屋伏見ビル」の譲渡）

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・マネジメントは、本日、下記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、お知らせいたします。

## 記

### I. 譲渡の理由・目的

#### ハイライト

1. 収益性が相対的に低く且つ含み損が生じている物件を、鑑定評価額並びに帳簿価額を上回る価格で譲渡することにより、譲渡益を創出し、NAVも大幅に向上（予定譲渡益 1,376百万円、1口当たりNAV +4,217円）
2. 本譲渡により得られるキャッシュは今後の物件取得に活用。資本市場の動向を踏まえ、自己投資口の取得についても機動的に検討
3. 譲渡益の一部を投資主に還元するとともに、内部留保の拡充も実現

本投資法人は、ポートフォリオクオリティの向上と譲渡益の獲得を図る戦略的な資産入替の一環として、収益性や築年数等の観点から総合的に勘案し、2物件の譲渡を決定いたしました。

なお、両物件ともに含み損が生じていますが、好調な不動産売買マーケットの動向を捉えたことにより、譲渡価格は鑑定評価額並びに帳簿価額を上回り、譲渡益が発生する見込みです。

本譲渡により得られるキャッシュは一旦、現預金として留保いたしますが、今後の活用方法としては、スポンサーパイプライン及び外部からの物件取得による分配金の成長等を図ることに加え、資本市場の動向を踏まえ、自己投資口の取得についても機動的に検討してまいります。

また、本譲渡に伴う譲渡益の一部は投資主に還元するとともに、残額は分配金の持続的な成長を目的に内部留保する予定です。

引き続き、戦略的な資産入替による外部成長並びにキャピタルゲインの獲得、賃料増額による内部成

長によって、分配金成長と投資主価値向上を図ってまいります。

## II. 譲渡の概要

物件名称	主な用途	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)
JPR千駄ヶ谷ビル	事務所	16,300	11,800	14,717	1,240
JPR名古屋伏見ビル	事務所	4,050	3,380	3,746	135

- (1) 契約締結日：2024年10月18日
- (2) 譲渡予定日：2024年10月25日
- (3) 譲渡先：国内の特定目的会社
- (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) 本日現在、本譲渡物件はいずれも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各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。以下同じです。

(注3) 「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4) 「帳簿予定価額」は譲渡予定日時点の想定帳簿価額を記載しています。

(注5) 「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。

## III. 「JPR千駄ヶ谷ビル」の譲渡について

### 1. 譲渡資産の内容

物件名称	JPR千駄ヶ谷ビル		
所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号		
特定資産の種類	不動産		
用途	事務所・店舗		
構造	鉄骨造陸屋根8階建		
所有形態	土地：所有権 建物：所有権		
面積	土地：敷地面積	2,185.22 m <sup>2</sup>	
	建物：延床面積	7,683.19 m <sup>2</sup>	
建築時期	2009年5月		
譲渡価格	16,300百万円		
鑑定評価額（価格時点）	11,800百万円（2024年8月31日時点）		
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社		
賃貸の状況			
テナント数	6		
賃料・共益費（年間）	495百万円		
敷金・保証金	498百万円		
総賃貸可能面積	6,177.74 m <sup>2</sup>		
総賃貸面積	5,360.16 m <sup>2</sup>		

稼働率	86.8%
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)「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)「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。

## 2. 鑑定評価書の概要

物件名称	J P R 千駄ヶ谷ビル
鑑定評価額	11,800百万円
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年8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	11,800,000	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた
直接還元法による価格	11,900,000	
運営収益	587,597	
可能総収益	619,444	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定
空室損失等	31,846	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	143,513	
維持管理費・PMフィー	36,160	実額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	49,334	実額を基に査定
修繕費	7,908	提示ERを基に査定
テナント募集費用等	2,035	新規入居者賃料(共益費除く)の1ヶ月分(稼働率・入替率考慮)
公租公課	45,494	2024年度実額に基づき査定
損害保険料	626	実額に基づき査定
その他費用	1,956	実績及び契約内容を考慮して査定
運営純収益	444,084	運営収益 - 運営費用
一時金の運用益	5,242	現在の実際預かり額を基に査定
資本的支出	20,544	提示ERを基に査定
純収益	428,782	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
還元利回り	3.6%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	11,700,000	
割引率	3.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	3.8%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定
積算価格	14,600,000	
土地比率	95.4%	
建物比率	4.6%	

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
----------------------------	------

#### IV. 「JPR名古屋伏見ビル」の譲渡について

##### 1. 譲渡資産の内容

物件名称	JPR名古屋伏見ビル
所在地	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号
特定資産の種類	不動産
用途	事務所・駐車場
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 1,610.38 m <sup>2</sup> 建物：延床面積 10,201.44 m <sup>2</sup>
建築時期	1991年3月
譲渡価格	4,050百万円
鑑定評価額（価格時点）	3,380百万円（2024年8月31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	6
賃料・共益費（年間）	270百万円
敷金・保証金	134百万円
総賃貸可能面積	7,086.23 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	7,075.06 m <sup>2</sup>
稼働率	99.8%
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) 「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) 「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。

##### 2. 鑑定評価書の概要

物件名称	JPR名古屋伏見ビル
鑑定評価額	3,380百万円
不動産鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2024年8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	3,380,000	DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	3,420,000	
運営収益	308,008	
可能総収益	324,238	
空室損失等	16,230	現況空室率および市場水準を勘案し査定

運営費用	100,222	
維持管理費・PMフィー	32,083	現契約条件および市場水準を勘案し査定
水道光熱費	28,212	直近実績額に基づき査定
修繕費	6,901	ER15年平均
テナント募集費用等	3,143	テナントの標準的な交代周期等を勘案し査定
公租公課	29,007	直近実績額に基づき査定
損害保険料	686	現契約条件
その他費用	189	直近実績額
運営純収益	207,786	
一時金の運用益	1,633	運用利回り1%として査定
資本的支出	52,141	ER15年平均を参考にして査定
純収益	157,278	
還元利回り	4.6%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格	3,380,000	
割引率	4.2%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
最終還元利回り	4.6%	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	3,250,000	
土地比率	85.6%	
建物比率	14.4%	
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	

## V. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の特定目的会社ですが、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、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## VI. 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（2023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	203.5百万円（消費税及び地方消費税を除きます。）

## VII. 今後の見通し

本譲渡の影響を反映した2024年12月期の運用状況の見通しについては、本日公表の「2024年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。なお、2025年6月期の運用状況への影響は軽微であり、2025年6月期の運用状況の予想の修正はございません。

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	3.2%	50.2%			
		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-6	MS芝浦ビル	11,200	2.2%				
		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	2.9%				
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.0%				
		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	4.8%				
		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	0.7%				
		事 A-23	大手町タワー（底地）	36,000	7.1%				
		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	3.6%				
		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	2.2%				
		事 A-30	御茶ノ水ソラシティ	6,490	1.3%				
		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	2.4%	50.2%
				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	0.7%	
				商 A-6	JPR銀座並木通りビル		10,100	2.0%	
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	1.2%	34.0%	
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	1.6%					
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	2.6%					
事 B-10		ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.3%					
事 B-11		オリナスタワー	31,300	6.1%					
事 B-12		JPR横浜ビル	7,000	1.4%					
事 B-13		JPR大宮ビル	6,090	1.2%					



	商業施設等	事 B-14	センシティビルディング	13,870	2.7%	15.8%
		事 B-15	中野セントラルパークイースト	28,800	5.6%	
地方	事務所	商 B-1	田無アスタ	10,200	2.0%	
		商 B-3	キュボ・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	0.9%	
		商 B-6	川崎ダイスビル	15,080	3.0%	
		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%	
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 1 2 1 ビル	2,810	0.6%			
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	2.2%			
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	0.7%			
事 C-23	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	11,800	2.3%			
事 C-24	グランフロント大阪 (北館)	9,500	1.9%			
事 C-25	JPR 堂島ウエスト	2,460	0.5%			
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%		
	商 C-5	JPR 茶屋町ビル	6,000	1.2%		
	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	1.3%		
		合 計		509,907	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。

(注3) 2025年1月10日に譲渡予定のJPR上野イーストビルを除いて記載しています。JPR上野イーストビルの譲渡についての詳細は、2024年9月20日付「資産の取得及び譲渡 (契約締結) に関するお知らせ (「ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋」の取得及び「JPR上野イーストビル」の譲渡)」をご参照ください。