

2019年6月25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)

資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ
（「KY 麹町ビル」及び「FUNDES 上野」の取得並びに「東京建物京橋ビル」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、資産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本資産入替」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します。

記

I. 本資産入替の目的と取引概要

1. 本資産入替の目的

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、本資産入替を実施するものです。

本投資法人は、スポンサーパイプラインを活用し、東京都心に所在する優良なオフィスビル及び東京都心の主要ターミナル駅至近の都市型商業施設を取得する機会を得たため、本投資法人の中長期的な安定成長に資するポートフォリオクオリティの向上並びにスポンサーの持続的なファンド拡大サポート及び更なるグループシナジーの発揮を企図し、築年数の経過したオフィスビルをスポンサーに譲渡し、資産入替による強固なポートフォリオの構築を目指します。

2. 「KY 麹町ビル」の取得

東京都心の四ツ谷・麹町のオフィスエリアに所在し、交通利便性に優れたオフィスビルを、スポンサーである東京建物株式会社（以下「メインスポンサー」といいます。）から取得します。

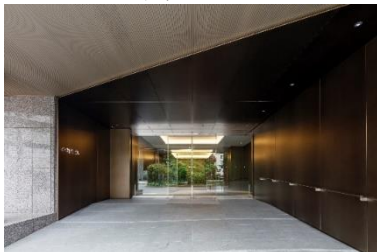


本物件は JR 中央線・中央総武線、東京メトロ丸の内線・南北線「四ツ谷」駅から徒歩 4 分、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩 4 分に位置し、東京都内の主要なビジネスや商業の集積地へ、それぞれ乗り換えなしでアクセスが可能です。

四ツ谷・麹町エリアは上智大学などの教育施設が点在し、後背地には高級住宅地を抱えていることから、落ち着いた雰囲気のある就業環境となっており、大企業の本社や各国の大使館も多く、根強いオフィス需要を有する地域です。

本物件は「新宿通り」に近く、一面ガラス張りの特徴的な外観により、高い顕示性を有しています。

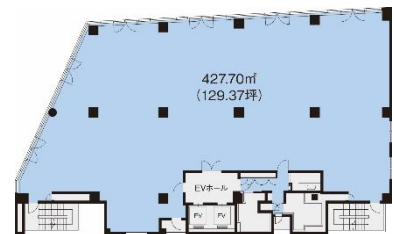
< エントランスホール >



< エレベーターホール >



< 基準階平面図 >



また、建物については、2019 年までにエントランスホール、エレベーターホール、洗面・トイレ・給湯室、空調設備等のリニューアルが実施されており、基準階専有面積が約 130 坪で、スペースの使用効率やレイアウトの自由度も高く、非常に競争力の高いビルであると本投資法人は評価しています。

3. 「FUNDES 上野」の取得

「FUNDES」シリーズとしてメインスポンサーが開発した都市型コンパクト商業施設を、「FUNDES 水道橋」(2016年12月取得)に続き取得するものです。



上野駅は新幹線、JR各線、東京メトロ、京成線と多数の鉄道路線が乗り入れており、東京の北の玄関口として日本を代表するターミナル駅となっていることに加え、駅周辺には上野公園、上野動物園、東京国立博物館などの公園・文化施設やアメ横商店街を中心に様々な小売店が集積しています。

本物件は上野駅の東側出口(浅草口)より徒歩1分の利便性の優れた立地に所在し、また、付近は台東区役所等の公共施設、オフィスやホテルが集積しており、ビジネス客やホテル宿泊客を中心に様々な客層の集客が期待できる商圏として、高いポテンシャルを有しています。

当該エリアにおいて、築浅の飲食店ビルの希少性は高く、都市型商業施設としての競争力は高いと本投資法人では評価しています。

4. 「東京建物京橋ビル」(以下「本譲渡物件」といいます。)の譲渡

本投資法人は、強固なポートフォリオの構築を目指す施策の一環として、優良物件への厳選投資と同時に資産入替を計画的に推進していく方針です。資産入替の対象については、エリアの需給バランスや競合環境の変化等により取得時に想定した収益性や成長性を期待できない物件、及び築年数の経過等により将来における安定した競争力の維持が懸念される物件に加え、メインスポンサーグループの総合力を活用した建替えなどにより新たな価値の創出や成長性を高めることが期待できる物件を中心に検討を行い、本投資法人の中長期的な成長戦略を含めた資産入替の効果を総合的に判断の上決定します。

本譲渡物件は、現時点では、本投資法人のポートフォリオにおいて安定的に収益に貢献しているものの、築38年が経過しており、大規模修繕その他の今後の安定運用に向けた対策や、中長期的には建替えも視野に入れた検討が必要となります。このため、メインスポンサーとの間で、より築浅で東京都心に所在する競争力の高いオフィスビル及び東京都心の主要ターミナル駅至近の都市型商業施設との入替えを行うことが、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うことといたしました。本譲渡物件については、将来建替えとなった場合に本投資法人の再取得について協議を行う優先交渉権

が付与される予定となっています。

なお、本譲渡物件の譲渡益 4.0 億円については、税制上の特例措置を活用することにより、本投資法人の安定成長の基盤となる財務体質の強化を目的に内部留保する予定です。

II. 本取得の概要

① 物件名称	KY 麹町ビル	FUNDES 上野
② 特定資産の種類	不動産	不動産
③ 用途	事務所	商業施設
④ 取得価格	5,750 百万円	3,800 百万円
⑤ 鑑定評価額	6,280 百万円	3,930 百万円
⑥ NOI 利回り	3.8%	4.1%
⑦ 償却後利回り	3.3%	3.3%
⑧ 契約締結日	2019 年 6 月 25 日	
⑨ 取得予定日	2019 年 6 月 27 日	
⑩ 取得先	東京建物株式会社	
⑪ 取得資金	借入金、自己資金（本譲渡物件の譲渡資金を含む）	
⑫ 決済方法	引渡時一括	

(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」及び「償却後利回り」の計算式については、後記「IV.4.想定収支」及び「V.4.想定収支」をご参照ください。

(注3)「鑑定評価額」の価格時点は 2019 年 6 月 1 日となります。

III. 本譲渡の概要

① 物件名称	東京建物京橋ビル	
② 特定資産の種類	不動産	
③ 用途	事務所	
④ 譲渡価格	5,800 百万円	
⑤ 鑑定評価額	5,710 百万円	
⑥ 帳簿予定価額	5,272 百万円	
⑦ 予定譲渡益	405 百万円	
⑧ 契約締結日	2019 年 6 月 25 日	
⑨ 譲渡予定日	2019 年 6 月 27 日	
⑩ 譲渡先	東京建物株式会社	
⑪ 決済方法	引渡時一括	

(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)「鑑定評価額」の価格時点は 2019 年 6 月 1 日となります。

(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。

IV. 「KY 麹町ビル」の取得について

1. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	KY 麹町ビル
所在地	東京都千代田区麹町五丁目 6 番 1 (地番)
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	事務所・車庫
構造	鉄骨造陸屋根地下 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 643.13 m ² 建物：延床面積 4,438.46 m ²
建築時期	1999 年 2 月 12 日 (築年数 20 年)
設計者 / 施工者	株式会社大平建築設計事務所 / 三井建設株式会社
地震 PML (評価機関)	3.4% (SOMPO リスクマネジメント株式会社)
③ 価格等	
取得価格	5,750 百万円
鑑定評価額 (価格時点)	6,280 百万円 (2019 年 6 月 1 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	7
賃料・共益費 (年間)	283 百万円
敷金・保証金	226 百万円
総賃貸可能面積 / 総賃貸面積	3,493.67 m ² / 3,493.67 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、各比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

(注2) 「所在地」は住居表示が未実施のため、登記簿上の地番を記載しています。

(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。

(注4) 「敷地面積」及び「延床面積」は、登記上の面積を記載しています。

(注5) 「テナント数」は、事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。

(注6) 「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、契約日現在において効力を有する、事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約に基づく金額及び面積の合計値を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、契約日現在における数値を記載しています。

2. 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	東京建物株式会社	有限会社 KY 麹町オフィス	特別な利害関係にある者 以外
特別な利害関係にある者との関係	下記Ⅶ.「本取得先及び本譲渡先の概要」を参照	資産運用会社の株主である東京建物株式会社の出資会社	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	投資運用目的で取得	—
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	—	—
取得時期	2006年6月	2005年7月	—

3. プロパティ・マネジメント会社：東京建物株式会社

東京建物株式会社の概要につきましては、後記「Ⅶ. 本取得先及び本譲渡先の概要」をご参照下さい。

4. 想定収支

① 賃貸事業収入	300 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	82 百万円
③ NOI（①－②）	217 百万円
④ NOI利回り（③／取得価格）	3.8%
⑤ 減価償却費	25 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	192 百万円
⑦ 償却後利回り（⑥／取得価格）	3.3%
⑧ 稼働率	96.0%

(注1) 上記の数値は、取得年度の特異要因を除き、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、取得後の賃貸状況の変化を考慮のうえ想定した「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、2019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。

5. 鑑定評価書の概要

物件名称	KY 麹町ビル
鑑定評価額	6,280,000 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6月1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	6,280,000	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	6,350,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	313,396	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	331,478	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	18,082	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	81,723	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	27,475	過年度の実績、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	16,500	実績額等に基づき査定。
修繕費	7,583	過年度実績額のほか、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	2,509	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	27,342	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	284	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	30	過年度実績額を考慮して査定。
運営純収益	231,673	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	2,350	現行契約条件及び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	18,230	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	215,793	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	3.4%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による収益価格	6,210,000	
割引率	3.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.5%	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	5,720,000	
土地比率	87.4%	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	12.6%	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。	

V. 「FUNDES 上野」の取得について

1. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	FUNDES 上野
所在地	東京都台東区上野七丁目2番4号
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	店舗
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
所有形態	土地：敷地の一部の所有権・賃借権 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 383.74 m ² 建物：延床面積 2,235.60 m ²
建築時期	2017年7月10日(築年数約2年)
設計者 / 施工者	木内建設株式会社 / 木内建設株式会社

地震PML(評価機関)	4.4% (SOMPO リスクマネジメント株式会社)
③ 価格等	
取得価格	3,800 百万円
鑑定評価額(価格時点)	3,930 百万円(2019年6月1日)
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	10
賃料・共益費(年間)	169 百万円
敷金・保証金	104 百万円
総賃貸可能面積/総賃貸面積	1,989.66 m ² / 1,989.66 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、各比率は小数点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。

(注4) 「敷地面積」及び「延床面積」は、登記上の面積を記載しています。

(注5) 「テナント数」は、店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。

(注6) 「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、契約日現在において効力を有する、店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約に基づく金額及び面積の合計値を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、契約日現在における数値を記載しています。

2. 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
会社名	東京建物株式会社	土地：特別な利害関係にある者以外 建物：なし
特別な利害関係にある者との関係	下記Ⅶ.「本取得先及び本譲渡先の概要」を参照	—
取得経緯・理由等	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	—
取得時期	土地：2015年2月・8月 建物：2017年7月(新築)	—

3. プロパティ・マネジメント会社

商号	株式会社プライムプレイス
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 乾 武生
資本金	100 百万円(2018年12月31日現在)
主な事業内容	商業・複合施設のプロパティマネジメント業他
設立年月日	2005年10月3日
大株主及び持株比率	東京建物株式会社：100%
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。

4. 想定収支

① 賃貸事業収入	240 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	85 百万円
③ NOI（①－②）	154 百万円
④ NOI利回り（③／取得価格）	4.1%
⑤ 減価償却費	29 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	124 百万円
⑦ 償却後利回り（⑥／取得価格）	3.3%
⑧ 稼働率	98.3%

(注1)上記の数値は、取得年度の特異要因を除き、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、取得後の賃貸状況の変化を考慮のうえ想定した「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、2019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。

5. 鑑定評価書の概要

物件名称	FUNDES 上野
鑑定評価額	3,930,000 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6月1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	3,930,000	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	3,990,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	234,572	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	241,320	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	6,748	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	82,281	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	18,370	過年度の実績、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	42,588	実績額等に基づき査定。
	修繕費	746	過年度実績額のほか、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	1,344	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	7,684	公租公課関連資料に基づき計上した。
	損害保険料	149	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
	その他費用	11,400	過年度実績額を考慮して査定。
	運営純収益	152,291	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	988	現行契約条件及び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敷金額に、運用利回り（1.0%）を乗じて運用益を査定した上で、借地部分の差し入れ敷金に運用利回りを乗じて査定した運用損を控除して計上。
	資本的支出	1,790	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	151,489	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	3.8%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
	DCF 法による収益価格	3,870,000	
	割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
	最終還元利回り	4.0%	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	3,620,000	
	土地比率	72.8%	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
	建物比率	27.2%	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
その他、評価に当たって留意した事項		特にない。	

VI. 「東京建物京橋ビル」の譲渡について

1. 譲渡資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	東京建物京橋ビル
所在地	東京都中央区京橋三丁目6番18号
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	事務所・店舗
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
所有形態	土地：敷地の一部の所有権・賃借権 建物：区分所有権（全て）
面積	土地：敷地面積 547.10 m ² 建物：延床面積 4,419.79 m ²
建築時期	1981年1月12日（築年数38年）
③ 価格等	
譲渡価格	5,800百万円

鑑定評価額（価格時点）	5,710 百万円（2019年6月1日時点）
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
④ 賃貸の状況	
テナント数	9
賃料・共益費（年間）	313 百万円
敷金・保証金	398 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	3,551.01 m ² / 3,551.01 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、各比率は小数点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」、「所有形態」、「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) 「テナント数」は、事務所・店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。

(注5) 「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、契約日現在において効力を有する、事務所・店舗等を用途とする建物に係る賃貸借契約に基づく金額及び面積の合計値を記載しています。

2. 鑑定評価書の概要

物件名称	東京建物京橋ビル
鑑定評価額	5,710,000 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6月1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	5,710,000	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	5,830,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	380,509	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	399,651	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	19,142	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	135,440	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	23,012	過年度の実績、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	16,100	実績額等に基づき査定。
修繕費	6,340	過年度実績額のほか、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	2,213	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	14,535	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	175	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	73,065	過年度実績額を考慮して査定。
運営純収益	245,069	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	3,238	現行契約条件及び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	15,230	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	233,077	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	4.0%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
	DCF法による収益価格	5,580,000	
	割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
	最終還元利回り	4.1%	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	6,060,000	
	土地比率	96.0%	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	4.0%	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。	

VII. 本取得先及び本譲渡先の概要

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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口):8.9% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口):5.3% State Street Bank And Trust Company:2.8% 損害保険ジャパン日本興亜株式会社:2.4%
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3.2%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、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。2018年12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49物件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。
-----	---

VIII. 媒介の概要

本取得及び本譲渡に係る取引に媒介はありません。

IX. 今後の見通し

本取得及び本譲渡に伴う運用状況への影響は軽微であり、2019年6月期及び2019年12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】本取引後のポートフォリオ一覧

【参考資料】本取引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%	55.9%			
		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	2.5%				
		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	3.4%				
		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-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	3.4%				
		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	8.2%				
		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%				
		事 A-27	KY麹町ビル	5,750	1.3%				
		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	2.7%	55.9%
				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%				
東京周辺部	事務所			事 B-1	アルカイースト	5,880	1.3%	28.8%	
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	1.8%					
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	7.1%					
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%	28.8%		
	商 B-3		キューボ・ラボ館棟	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	3.4%				
	商 B-7		FUNDES上野	3,800	0.9%				
	地方		事務所	事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140		0.5%	15.3%
事 C-4		東京建物本町ビル		4,150	0.9%				
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	0.9%				
事 C-20		薬院ビジネスガーデン		10,996	2.5%				
事 C-21		JPR心斎橋ビル		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%	15.3%		
			商 C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.6%			
			商 C-5	JPR茶屋町ビル	6,000	1.4%			
			合計		439,521	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。