

2022年12月21日

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
電話番号 03-3516-1591

2022年12月21日に公表した 以下のプレスリリースに関する補足説明資料

資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ
（交換による「五反田ファーストビル」の譲渡及び「新宿センタービル（追加取得分）」の取得、
並びに「大阪堂島ビル」及び「FUNDES天神西通り」の取得）






Japan Prime Realty Investment Corporation
日本プライムリアルティ投資法人

本資産入替の概要

テナント退去により稼働が大きく低下したオフィスビルを譲渡し、新宿駅西口の超高層ビル、大阪中心部に所在するオフィスビル、福岡天神の新築商業ビルの計3物件を取得。資産規模の拡大、NOI向上等を実現

本資産入替の概要


新規取得資産			
	新宿センタービル (追加取得分)	大阪堂島ビル	FUNDES天神西通り
			
取得価格	33.2億円	24.6億円	33.1億円
鑑定評価額	33.2億円	27.0億円	35.9億円
NOI利回り	3.3%	4.9%	3.8%
償却後利回り	2.7%	4.3%	3.3%
取得先	東京建物	東京建物	東京建物
取得日	2022年12月22日	2023年1月11日	2023年1月11日

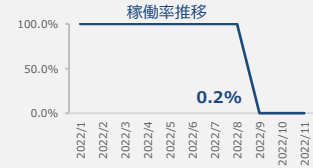
本資産入替の効果

■ 資産規模の拡大とNOI向上を実現

	取得			譲渡	効果
	新宿センタービル (追加取得分)	大阪堂島ビル	FUNDES 天神西通り	五反田 ファーストビル	
取得価格	33.2億円	24.6億円	33.1億円	29.2億円	+61.7 億円
NOI	110百万円	120百万円	125百万円	172百万円	+184 百万円
償却後NOI	90百万円	106百万円	109百万円	116百万円	+190 百万円

交換取引

譲渡資産	
	五反田ファーストビル
	
譲渡価格	42.7億円
帳簿予定価格	29.2億円
交換差金	9.5億円
譲渡先	東京建物
譲渡日	2022年12月22日



■ 本年8月末にオフィステナントが退去（1,280坪）し、稼働率0.2%に低下
 ■ 11月末までの賃料相当額を受領
 ■ 収益の回復に一定の期間を要することから、譲渡を決定
 ■ 新宿センタービルとの交換取引により、交換差金9.5億円受領

交換取引による圧縮記帳

■ 五反田ファーストビルの土地譲渡益を活用し、新宿センタービルの土地簿価の圧縮記帳（法人税法第50条）を実施



	既存部分	追加取得分	合計
帳簿価格	22,236 百万円	1,782 百万円	24,019 百万円
NOI利回り	3.2%	6.2%	3.4%
償却後利回り	2.5%	5.1%	2.7%

※JPRは本物件の敷地の一部及び区分所有建物（ビル全体の21.5%）の共有持分40.0%を保有しており、今回の追加取得により、保有する敷地の一部及び区分所有建物の共有持分は47.0%へ増加

新宿センタービル (追加取得分)

東京都心

オフィス

スポンサー

新宿駅西口の超高層ビル群の一角に位置し、高い競争優位性を有するオフィスビルをメインスポンサーの東京建物から追加取得



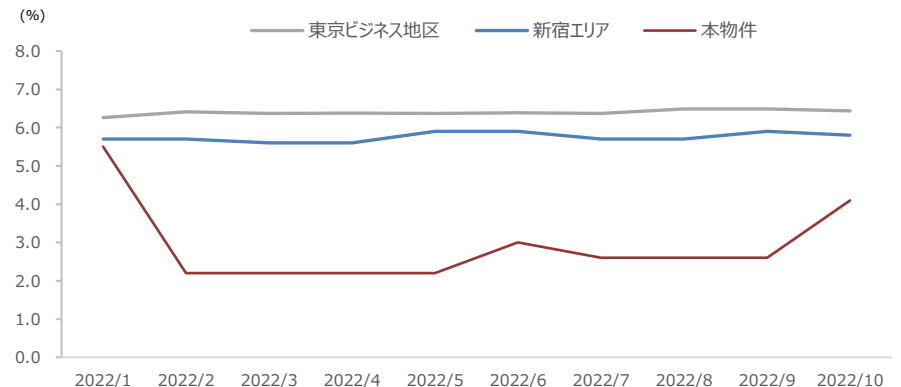
取得ハイライト

- 「新宿」駅と地下通路で直結、都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅徒歩2分と交通利便性は非常に高い
- 新宿駅西口の高層ビル街に位置する、地上54階建ての顕示性の高い物件
- 設備更新や共用部のリニューアル等の適切な維持管理や、LED照明の採用等の環境負荷軽減への取り組みに加え、2009年には世界初の既存超高層ビルの長周期地震動対策工事を行っており、こうした100年建築を目指した様々なロングライフ化の取り組みへの評価は高い

新宿エリアにおけるマーケット環境

- 新宿エリアの空室率は、東京ビジネス地区と比較して低い水準で推移

新宿エリア・東京ビジネス地区・本物件の空室率推移*1



*1. 三鬼商事株式会社 資料に基づきTRIM作成

取得予定日	2022年12月22日
取得予定価格	3,320百万円
鑑定評価額	3,320百万円
総賃貸可能面積/階数	1,551.45㎡/54階建
所有形態	敷地の一部の所有権及び建物区分所有権[ビル全体の21.5%相当]のうち、共有持分7.0%
築年数	43年
NOI利回り	3.3%
償却後利回り	2.7%
稼働率	94.8%
取得予定先	東京建物



大阪堂島ビル

地方

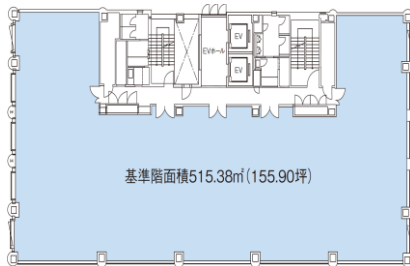
オフィス

スポンサー

大阪堂島エリアの好立地オフィスビルをメインスポンサーの東京建物から取得



取得予定日	2023年1月11日
取得予定価格	2,460百万円
鑑定評価額	2,700百万円
総賃貸可能面積/階数	3,074.30㎡/7階建
所有形態	土地：所有権 (共有：持分割合95.4%) 建物：区分所有権
築年数	26年
NOI利回り	4.9%
償却後利回り	4.3%
稼働率	83.6%
取得予定先	東京建物



取得ハイライト

- 大阪メトロ四つ橋線「西梅田」駅から徒歩5分に立地し、JR「大阪」駅からも徒歩9分であり、高い交通利便性を有する
- 基準階は面積約155坪の整形フロアであり、スペース効率やレイアウトの自由度が高い
- 地下階には自走式駐車場が設けられており、グレード感もある建物であることから、中長期的に安定した収益が見込める物件であると評価

本物件の周辺図

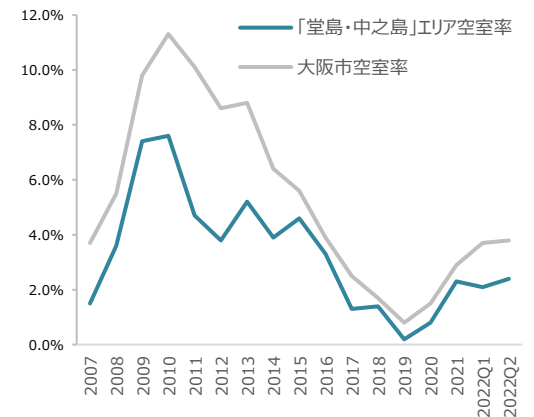
- 近接地は東京建物の大規模再開発「ONE DOJIMA PROJECT」により、更なる発展が期待される



堂島エリアにおけるマーケット環境

- 堂島エリアのオフィスマーケットは安定して推移

「堂島・中之島」エリア及び大阪市の空室率*1



*1. シービーアールイー株式会社 資料に基づきTRIM作成

FUNDES 天神西通り

地方

商業

スポンサー

メインスポンサーの東京建物が開発した新築の都市型コンパクト商業施設を取得



取得ハイライト

- 九州最大の商業集積地である福岡天神の天神西通りに面し、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅から徒歩5分と交通利便性に優れる
- 角地に立地しており、高い視認性を有しているとともに、当該エリアは築浅の商業ビルが希少であることから、非常に高い競争力を備える
- 1階には幅広い世代から支持を集めるコスメブランドの「Aesop（イソップ）」が出店しており、2階以上にはクリニックやサービス系店舗といった、コロナ禍の影響を受けにくいテナントが入居していることから、中長期的に安定した収益が見込める物件であると評価

本物件の周辺図

- 天神西通りは、人気のある商業施設が集積するプライムエリア

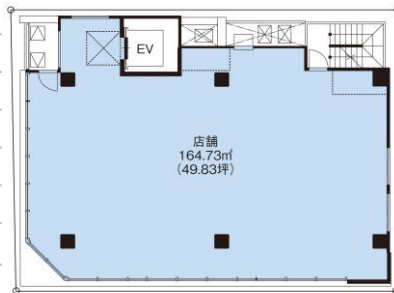
福岡天神エリアにおけるマーケット環境

- 福岡天神エリアは、「天神ビックバン」により、商業ニーズも増加すると期待される

天神ビックバンの数値目標

- ✓ 2024年までの10年間で30棟のビル建替えを誘導し、新たな空間と雇用を創出する
- ✓ 延床面積→約1.7倍
- ✓ 雇用者数→約2.4倍
- ✓ 経済波及効果→8,500億円/年

取得予定日	2023年1月11日
取得予定価格	3,310百万円
鑑定評価額	3,590百万円
総賃貸可能面積/階数	1,054.30㎡/8階建
所有形態	土地：所有権、建物：所有権
築年数	新築
NOI利回り	3.8%
償却後利回り	3.3%
稼働率	68.8%
取得予定先	東京建物



3~5階



- 本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得るおそれがあることにご留意下さい。
- 本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。JPRの投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。
- 本説明資料で提供している内容（法令・税制を含みます。）等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。