

2020年1月28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
(南船場ビル)

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、下記の資産の取得を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

① 物件名称	南船場ビル
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	3,750百万円
⑤ 鑑定評価額	3,970百万円
⑥ NOI利回り	4.7%
⑦ 償却後利回り	3.9%
⑧ 契約締結日	2020年1月28日
⑨ 取得予定日	2020年1月30日
⑩ 取得先	東京建物株式会社
⑪ 取得資金	借入金
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「8.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12月1日となります。

2. 取得の理由・目的

大阪中心部の一大商業集積地である心齋橋エリアの好立地のオフィスビルを、メインスポンサーである東京建物株式会社から取得します。



本物件は大阪メトロ御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅から徒歩3分、四つ橋線「四ツ橋」駅から徒歩4分に位置し、ビジネスラインとして活用度の高い3路線が利用可能であり、「梅田」駅、「新大阪」駅や「なんば」駅へのアクセスも良好です。

心齋橋エリアは百貨店をはじめ、御堂筋沿いに立ち並ぶブランドショップや心齋橋筋の商店街等、多くの小売店舗が集積する商業繁華性が高いエリアであり、通常のオフィスニーズに加えて、来店型のテナントニーズも見込まれます。また当該エリアは、近年オフィスビルの新規供給が非常に少なくなっており、オフィス床の希少性が高いエリアとなっています。

< エントランスホール >



< エレベーターホール >



< 基準階平面図 >



建物は、カフェやショップが点在し雰囲気のある周辺の街並みに相応しい落ち着いた外観となっており、共用部や設備のリニューアルも実施されています。また、貸室の形状については長方形でスペースの使用効率やレイアウトの自由度が高いなど、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. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	南船場ビル
所在地	大阪府大阪市中央区南船場四丁目 11 番 28 号
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行
信託期間	2004年6月30日から2030年1月31日
② 土地・建物	
用途	事務所・店舗
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付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 1,405.74 m ² 建物：延床面積 7,738.47 m ²
建築時期	1986年9月30日 (築年数33年)
設計者 / 施工者	株式会社日建設計 / 株式会社竹中工務店
地震PML(評価機関)	7.69% (SOMPO リスクマネジメント株式会社)
③ 価格等	
取得価格	3,750 百万円
鑑定評価額 (価格時点)	3,970 百万円 (2019年12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	13
賃料・共益費 (年間)	234 百万円
敷金・保証金	177 百万円
総賃貸可能面積 / 総賃貸面積	5,695.71 m ² / 5,692.56 m ²
稼働率	99.9%
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」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・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、取得予定日において効力を有する予定の事務所・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。なお、現時点で判明しているものを除き、本日から取得予定日までの間に、賃貸借契約の終了その他テナントの変動がないことを前提としています。以下同じです。

(注7) 「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。

4. 取得先の概要

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(2019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	369,380百万円(2019年9月30日現在)
連結総資産	1,546,737百万円(2019年9月30日現在)
大株主及び持株比率 (2019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):9.3% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口):7.9% ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500:4.3% SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT:2.4%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2019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	2019年12月期末現在において、資産運用会社の役職員のうち10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	2019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。
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。

5. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	取得先(前所有者等)	前々所有者等
会社名	東京建物株式会社	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	上記「4.取得先の概要」を参照	—
取得経緯・理由等	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	2016年4月	—

6. 媒介の概要

取得に係る取引に媒介はありません。

7. 今後の見通し

取得に伴う運用状況への影響は軽微であり、2020年6月期の運用状況の予想に変更はありません。

8. 想定収支

① 賃貸事業収入	270 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	95 百万円
③ NOI（①－②）	175 百万円
④ NOI 利回り（③／取得価格）	4.7%
⑤ 減価償却費	29 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	145 百万円
⑦ 償却後利回り（⑥／取得価格）	3.9%
⑧ 稼働率	95.0%

(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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	南船場ビル
鑑定評価額	3,970 百万円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2019年12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	3,970,000	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	4,030,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	274,042	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	284,469	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	10,427	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	89,101	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	30,812	過年度の実績、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の管理費水準、報酬料率等を参考に査定。
水道光熱費	20,370	実績額等に基づき査定。
修繕費	8,997	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	2,364	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	26,116	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	442	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	0	その他費用はない。
運営純収益	184,941	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	1,807	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	21,500	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	165,248	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	4.1%	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	3,900,000	

	割引率	3.9%	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	4.3%	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	3,730,000	
	土地比率	83.1%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数第2位を四捨五入
	建物比率	16.9%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数第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】本物件取得後のポートフォリオ一覧



【参考資料】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%	55.4%			
		事A-2	兼松ビル別館	2,874	0.6%				
		事A-3	JPR人形町ビル	2,100	0.5%				
		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	0.9%				
		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	4.7%				
		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	0.5%				
		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	8.1%				
		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	JPR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%	55.4%
				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%	28.6%	
		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%		28.6%
				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	1.6%				
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%	16.0%	
		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心齋橋ビル	5,430	1.2%				
		事C-22	南船場ビル	3,750	0.8%				
		地方	商業施設	商C-1	JPR梅田ロフトビル	13,000	2.9%		16.0%
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				443,271	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、各比率は小数第二位を四捨五入して表示しています。