

2024年9月20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）

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（以下「本資産運用会社」といいます。）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いたします。

記

I. 本資産入替の目的と取引概要

1. 本資産入替の目的

本投資法人は、分配金成長を重視した成長戦略の一環として、インバウンド需要の回復等を背景に今後の成長が見込まれる名古屋駅至近のホテルを取得するとともに、築年数の経過したオフィスビルを譲渡することといたしました。本資産入替により、ポートフォリオクオリティと収益性の向上を図るとともに、譲渡益については一部を分配金として還元し、残りは買換特例圧縮積立金として一旦内部留保したうえで、每期取崩しを行うことにより中長期的に分配金の底上げを実現します。

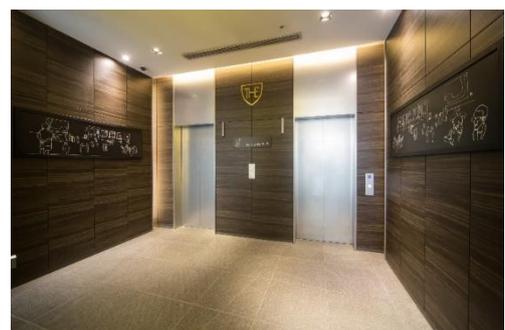
引き続き、戦略的な資産入替による外部成長並びにキャピタルゲインの獲得、賃料増額による内部成長によって、投資主利益の向上を図ってまいります。

2. 「ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋」(以下、「本取得物件」といいます。)の取得

本取得物件は、名古屋市中心部の名駅エリアに所在し、JR 名古屋駅徒歩 5 分、地下鉄名古屋駅徒歩 3 分と交通利便性の高い立地です。名古屋駅は中部地区最大のターミナル駅であり、周辺エリアは企業の本社や支社が多く所在するビジネス中心地であることに加え、百貨店や多くの商業施設が建ち並ぶ商業集積地です。さらに、名古屋は岐阜や富山・金沢など北陸地方に所在する多くの観光地のハブであり、その利便性の高さから、ビジネス需要のみならず、インバウンドを含む観光需要も取り込める地域特性を有しています。

本取得物件は、2013 年に開業したプレミアム宿泊主体型ホテルです。客室数 153 室、平均客室面積約 19 m²のゆとりある広さの客室となっており、客室タイプはダブル・ツイン以上が 96 室を占めていることから、ビジネス利用に加えて、インバウンドを含む観光の宿泊需要にも対応しています。名古屋駅から直結するユニモール地下街の出口に位置し、ホテル 1 階にはコンビニエンスストアが設置されているなど、利便性にも優れています。

ホテル運営会社である三菱地所ホテルズ&リゾート株式会社は 35 年余りにわたるホテル運営実績を有し、現在、全国 24 施設のフルサービス型ホテル及びプレミアム宿泊主体型ホテル「THE シリーズ」を展開しています。本取得物件が属する「キャンパス」ブランドはこの「THE シリーズ」のブランドラインであり、長年のフルサービス型ホテルの運営ノウハウを礎としたホテルの質感、サービスクオリティの高さを誇っています。





3. 「JPR上野イーストビル」(以下、「本譲渡物件」といいます。)の譲渡

本譲渡物件は、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、築年数の経過等により将来における収益性及び競争力の維持が課題となっています。一方、本譲渡物件においては含み益が相応にあることから、本譲渡により含み益を実現し、中長期的に譲渡益を還元することが、投資主利益に資すると判断したものです。

なお、本譲渡物件の譲渡益 2,887 百万円のうち 2,502 百万円は、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法第 65 条の 7) を活用し、「買換特例圧縮積立金」(投資法人の計算に関する規則第 2 条第 2 項第 28 号) として積み立てる予定です。買換特例圧縮積立金は、每期、買換資産の減価償却に応じて取り崩され、分配金として還元されることから、1 口当たり分配金 (DPU) の中長期的な底上げにも寄与します。

II. 本取得の概要

① 物件名称	ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋
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	ホテル
④ 取得価格	6,500 百万円
⑤ 鑑定評価額	6,780 百万円
⑥ NOI 利回り	4.1%
⑦ 償却後利回り	3.6%
⑧ 契約締結日	2024 年 9 月 20 日
⑨ 取得予定日	2024 年 10 月 9 日
⑩ 取得先	国内の特定目的会社
⑪ 取得資金	借入金及び自己資金
⑫ 決済方法	引渡時一括

⑬ 媒介の有無	無
---------	---

(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」は、NOIを取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益をいいます。

(注3)「償却後利回り」は、償却後NOIを取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。「償却後NOI」は、NOIから減価償却費の想定値を控除した金額をいいます。

(注4)「取得資金」の一部である借入金の詳細については、決定した時点で改めてお知らせします。

III. 本譲渡の概要

① 物件名称	JPR上野イーストビル
② 特定資産の種類	不動産
③ 用途	事務所
④ 譲渡価格	6,150百万円
⑤ 鑑定評価額	5,870百万円
⑥ 帳簿予定価額	2,849百万円
⑦ 予定譲渡損益	2,887百万円
⑧ 契約締結日	2024年9月20日
⑨ 譲渡予定日	2025年1月10日
⑩ 譲渡先	国内の特定目的会社
⑪ 決済方法	引渡時一括
⑫ 媒介の有無	無

(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、本物件は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本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。

IV. 「ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋」の取得について

1. 取得資産の内容

物件名称	ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋
所在地	名古屋市 中村区 名駅三丁目 23番 13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	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	2023年11月30日から2033年11月30日
用途	ホテル・駐車場
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 666.37 m ² 建物：延床面積 5,226.80 m ²
建築時期	2013年10月

地震PML（評価機関）	4.4%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
取得価格	6,500 百万円
鑑定評価額（価格時点）	6,780 百万円（2024年8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
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ベスト・プロパティ
賃貸の状況（ホテル含む）	
テナント数	3
賃料・共益費（年間）	非開示
敷金・保証金	非開示
総賃貸可能面積	5,185.05 m ²
総賃貸面積	5,185.05 m ²
稼働率	100%
ホテルの契約・運営状況	
ホテル賃借人	三菱地所株式会社
ホテル運営会社	三菱地所ホテルズ&リゾート株式会社
賃料形態	固定賃料：非開示 変動賃料：ホテル宿泊部門収入が基準額を超えた場合に、超過額に一定料率を乗じた額
賃貸面積	4,965.65 m ²
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2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（ホテル含む）」及び「ホテルの契約・運営状況」は、売買契約締結時点の数値を記載しています。

（注5）「賃料・共益費（年間）」及び「敷金・保証金」については、テナントの同意を得られていないため、非開示としています。また、賃料形態についても、テナントの同意を得られていないため、一部非開示としています。

（注6）「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、ホテル賃借人、店舗賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積（駐車場を除く）の合計を記載しています。

2. 鑑定評価書の概要

物件名称	ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋
鑑定評価額	6,780百万円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年8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	6,780,000	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	6,860,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	321,920	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	323,430	現行の賃貸借契約に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料等の水準、入居している借入人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な収入額を査定。
空室損失等	1,510	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	54,680	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	7,478	過年度実績額、予定契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産の維持管理費、報酬率等を参考に査定。
水道光熱費	600	過年度実績額等に基づき査定。
修繕費	3,350	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	388	借入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	42,484	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	370	保険料の見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	10	町内会費をその他費用として計上。
運営純収益	267,240	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	1,299	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	8,034	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	260,505	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法による価格	6,690,000	
割引率	3.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.9%	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	6,790,000	
土地比率	84.2%	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	15.8%	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、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. 「JPR上野イーストビル」の譲渡について

1. 譲渡資産の内容

物件名称	JPR上野イーストビル
所在地	東京都台東区松が谷一丁目3番5号
特定資産の種類	不動産
用途	事務所・店舗・駐車場
構造	鉄骨・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 1,242.97 m ² 建物：延床面積 8,490.44 m ²
建築時期	1992年10月
譲渡価格	6,150百万円
鑑定評価額（価格時点）	5,870百万円（2024年8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
賃貸の状況	
テナント数	10
賃料・共益費（年間）	332百万円
敷金・保証金	277百万円
総賃貸可能面積	6,454.89 m ²
総賃貸面積	6,454.89 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上野イーストビル
鑑定評価額	5,870百万円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年8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	5,870,000	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	5,920,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	354,275	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	373,441	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	19,166	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	122,926	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	38,537	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	37,400	実績額等に基づき査定。
修繕費	11,363	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	2,583	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	32,328	公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	715	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	その他費用はなし。
	運営純収益	231,349	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	2,992	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	27,310	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	207,031	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	3.5%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
	DCF法による価格	5,820,000	
	割引率	3.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
	最終還元利回り	3.6%	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	4,860,000	
	土地比率	75.9%	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
	建物比率	24.1%	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
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

VI. 本取得先及び譲渡先の概要

本取得先及び譲渡先はいずれも国内の特定目的会社ですが、本取得先及び譲渡先それぞれ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本取得先及び譲渡先それぞれの間には、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。

VII. 今後の見通し

本資産入替の影響を反映した 2025 年 6 月期の運用状況の見通しについては、本日公表の「2025 年 6 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、2024 年 12 月期の運用状況への影響は軽微であり、2024 年 12 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】本資産入替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	3.1%	51.2%			
		事 A-2	兼松ビル別館	2,874	0.5%				
		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	2.1%				
		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	2.8%				
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	2.9%				
		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	4.6%				
		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-21	JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	2.8%				
		事 A-22	銀座三和ビル	3,400	0.6%				
		事 A-23	大手町タワー (底地)	36,000	6.8%				
		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	3.5%				
		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	2.1%				
		事 A-30	御茶ノ水ソラシティ	6,490	1.2%				
		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	2.3%	51.2%
				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	0.6%	
商 A-6	JPR銀座並木通りビル			10,100	1.9%				
商 A-7	FUNDES水道橋			3,250	0.6%				
合計						529,094	100.0%		
東京周辺部	事務所	事 B-1	アルカイースト	5,880	1.1%	32.8%			
		事 B-2	JPR千葉ビル	2,350	0.4%				
		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	1.5%				
		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	2.5%				
		事 B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.2%				
		事 B-11	オリナスタワー	31,300	5.9%				
		事 B-12	JPR横浜ビル	7,000	1.3%				
		事 B-13	JPR大宮ビル	6,090	1.2%				
		事 B-14	センシティビルディング	13,870	2.6%				
		事 B-15	中野セントラルパークイースト	28,800	5.4%				
		東京周辺部	商業施設等	商 B-1	田無アスタ		10,200	1.9%	32.8%
				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	1.4%				
商 B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア			4,335	0.8%				
商 B-6	川崎ダイスビル			15,080	2.9%				
商 B-7	FUNDES上野			3,800	0.7%				
合計						529,094	100.0%		
地方	事務所	事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.4%	16.0%			
		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121ビル	2,810	0.5%				
		事 C-17	JPR堂島ビル	2,140	0.4%				
		事 C-19	JPR名古屋伏見ビル	4,137	0.8%				
		事 C-20	薬院ビジネスガーデン	10,996	2.1%				
		事 C-21	JPR心齋橋ビル	5,430	1.0%				
		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	2.2%				
		事 C-24	グランフロント大阪 (北館)	9,500	1.8%				
		事 C-25	JPR堂島ウエスト	2,460	0.5%				
		地方	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%	16.0%
商 C-5	JPR茶屋町ビル			6,000	1.1%				
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	1.2%				
合計				529,094	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2位を四捨五入して表示しています。