

2022年12月21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)

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（以下「本資産運用会社」といいます。）、本日、以下のとおり、メインスポンサーである東京建物株式会社との間で資産の取得及び譲渡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。（以下、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」の取得を合わせて、「本資産入替」といいます。）

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、ポートフォリオクオリティ及び収益性の向上を目的として、スポンサーパイプラインを活用し、収益の低下が懸念される都内オフィスビルの譲渡を実施するとともに、新宿駅西口の超高層ビル、大阪中心部に所在する優良なオフィスビル及び九州最大の商業集積地である福岡天神に所在する新築の都市型コンパクト商業施設を取得することといたしました。

本資産入替による効果は下表のとおりであり、本投資法人は今後もスポンサーパイプラインを活用した物件取得及び戦略的な資産入替により強固なポートフォリオの構築を目指してまいります。

【本資産入替の効果】

入替資産		取得価格 (圧縮後帳簿価格)	NOI ※年間	NOI 利回り (圧縮後)	償却後 NOI ※年間
交換	五反田ファーストビル [譲渡]	2,920 百万円	172 百万円	4.1%	116 百万円
	新宿センタービル [追加取得]	3,320 百万円 (1,782 百万円)	110 百万円	3.3% (6.2%)	90 百万円
取得	大阪堂島ビル	2,460 百万円	120 百万円	4.9%	106 百万円
	FUNDES 天神西通り	3,310 百万円	125 百万円	3.8%	109 百万円
増減		+6,170 百万円	+184 百万円	-	+190 百万円

(注1) 「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。「NOI 利回り」は、NOI を取得各資産については取得価格、譲渡資産については譲渡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。以下

同様とします。

(注2) 「償却後 NOI」は、NOI から減価償却費（取得各資産については想定値、譲渡資産については実績値）を控除した金額をいいます。

(注3) 「圧縮後帳簿価格」は、見込み数値を記載しています。「新宿センタービル（追加取得分）」の圧縮記帳については、後記「Ⅱ.3.その他/②圧縮記帳」をご参照ください。

2. 「五反田ファーストビル」の譲渡

本物件は、JR「五反田」駅から徒歩2分に立地するオフィスビルであり、2022年8月にほぼ全てを賃借するテナントが退去しました。今後の運用方針について検討を重ねてきましたが、昨今のマーケット環境や築年数等に鑑みると本物件の収益の回復には一定程度の期間を要することが予想され、下記3物件との入替を行うことがポートフォリオクオリティ及び収益性の向上に資すると判断し、譲渡を行うこととしました。

3. 「新宿センタービル（追加取得分）」の取得

本物件は、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です。日本一の乗降客数を誇るJR「新宿」駅とは地下通路で直結しているなど利便性も高く、新宿駅西口の高層ビル街の中でも特に優れた立地であることから、高い競争力を有しています。

本物件は築43年を経過しているものの、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うことにより、BELCA賞を受賞するなど、100年建築を目指した様々なロングライフ化の取組みが高く評価されています。

本投資法人は、本物件の区分所有建物（ビル全体の21.5%相当）の共有持分40.0%を保有しており、今回の追加取得により本投資法人の保有する区分所有建物の共有持分は47.0%へ増加します。

(注1) BELCA (Building and Equipment Long-life Cycle Association) 賞は、適切な維持保全もしくは優れた改修を実施した既存の建築物のうち、特に優秀なものを選び、その関係者（＝建物所有者、設計者、施工者、維持管理者）をロングライフ、ベストリフォームの2部門により表彰し、良好な建築ストックの形成に寄与することを目的に設けられた、我が国初の既存建築物の総合的表彰制度です。



4. 「大阪堂島ビル」の取得

本物件は、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分と、高い交通利便性を有しています。

また、近接地ではメインスポンサーである東京建物株式会社为主体となって「Brillia Tower 堂島」と世界有数のラグジュアリーホテルから成る大規模再開発「ONE DOJIMA PROJECT」を行っており、今後の更なる発展が期待されています。

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くなっており、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しています。



(以下余白)

5. 「FUNDES 天神西通り」の取得

本物件は、メインスポンサーの東京建物株式会社が開発し、2022年3月に竣工した新築の都市型コンパクト商業施設です。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、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩8分という優れた交通利便性を有しています。

「天神西通り」は、平日・休日を問わず、近隣オフィスワーカーや買い物客をはじめ幅広い年齢層の来客が見込まれるプライムエリアとなっております。本物件は角地に立地しており、高い視認性を有しているとともに、当該エリアにおける築浅の商業ビルが希少であることから、高い競争力を備えています。

また、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しています。



II. 「五反田ファーストビル」及び「新宿センタービル（追加取得分）」の交換の概要

1. 交換による譲渡の概要

<交換による譲渡予定資産>

① 物件名称	五反田ファーストビル
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 譲渡価格	4,270百万円
⑤ 鑑定評価額	4,270百万円
⑥ 帳簿予定価額	2,921百万円
⑦ 予定譲渡損益	1,326百万円 (内訳：土地 1,905百万円（注5）、建物 ▲579百万円)

⑧ 契約締結日	2022年12月21日
⑨ 譲渡予定日	2022年12月22日
⑩ 譲渡先	東京建物株式会社
⑪ 媒介の有無	無

(注1) 「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2) 「鑑定評価額」の価格時点は2022年11月1日となります。

(注3) 「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4) 「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差し引いた金額を記載しています。

(注5) 当該金額の一部につき、以下2.記載取得資産の圧縮記帳を行う予定です。詳細は後記「3.その他/②圧縮記帳」をご参照ください。

2. 交換による取得の概要

<交換による取得予定資産>

① 物件名称	新宿センタービル（追加取得分）
② 特定資産の種類	不動産
③ 用途	事務所
④ 取得価格	3,320百万円
⑤ 鑑定評価額	3,320百万円
⑥ NOI利回り	3.3%（圧縮後利回り6.2%）
⑦ 償却後利回り	2.7%（圧縮後利回り5.1%）
⑧ 契約締結日	2022年12月21日
⑨ 取得予定日	2022年12月22日
⑩ 取得先	東京建物株式会社
⑪ 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) 「鑑定評価額」の価格時点は2022年11月1日となります。

(注3) 「償却後利回り」は、前記「I.1【本資産入替の効果】」記載の償却後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。以下同様とします。

(注4) 圧縮記帳の詳細については、後記「3.その他/②圧縮記帳」をご参照ください。

3. その他

① 交換差金

取得価格と譲渡価格との差額である交換差金(950百万円)については、引渡日に交換先である東京建物株式会社より受領予定です。

② 圧縮記帳

本交換取引において、取得予定資産の土地部分について圧縮記帳を行い、譲渡予定資産（五反田ファーストビル）の土地部分の譲渡益のうち、圧縮限度額の見込相当額約1,537百万円を取得予定資産（新宿センタービル（追加取得分））の取得価格から控除する予定です。これにより、取得予定資産の帳簿価格は取得諸経費等反映前で1,782百万円となる見込みです。なお、圧縮後の帳簿価格ベースでのNOI利回り及び償却後利回りは上記2.交換による取得予定資産の⑥及び⑦をご確認ください。また、2022年12月期において、約210百万円の交換差損（譲渡予定資産の圧縮限度額控除後の土地譲渡益約368百万円と譲渡予定資産の建物譲渡損約579百万円を相殺した金額）を営業費用として計上予定です。

III. 「大阪堂島ビル」及び「FUNDES 天神西通り」の取得の概要

① 物件名称	大阪堂島ビル	FUNDES 天神西通り
② 特定資産の種類	不動産	
③ 用途	事務所	商業施設
④ 取得価格	2,460 百万円	3,310 百万円
⑤ 鑑定評価額	2,700 百万円	3,590 百万円
⑥ NOI 利回り	4.9%	3.8%
⑦ 償却後利回り	4.3%	3.3%
⑧ 契約締結日	2022 年 12 月 21 日	
⑨ 取得予定日	2023 年 1 月 11 日	
⑩ 取得先	東京建物株式会社	
⑪ 取得資金	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) 「鑑定評価額」の価格時点は 2022 年 11 月 1 日となります。

IV. 個別物件の詳細（五反田ファーストビル）

1. 譲渡資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	五反田ファーストビル
所在地	東京都品川区西五反田二丁目 8 番 1 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 信託銀行株式会社
信託期間	2001 年 3 月 27 日から 2031 年 3 月 31 日
② 土地・建物	
用途	事務所・食堂・倉庫
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 11 階建
所有形態	土地：敷地の一部の所有権（共有：持分割合 61.8%） 建物：区分所有権[地下 1 階、地上 1 階の一部、地上 6～11 階] ※本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の一部の共有持分です。
面積	土地：敷地面積 1,551.19 m ² （敷地全体） 建物：延床面積 10,553.34 m ² （建物全体）
建築時期	1989 年 7 月
③ 価格等	
譲渡価格	4,270 百万円
鑑定評価額（価格時点）	4,270 百万円（2022 年 11 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	1

賃料・共益費（年間）	0 百万円
敷金・保証金	0 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	4,241.22 m ² / 6.93 m ²
稼働率	0.2%
その他特筆すべき事項	本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、他の区分所有者の承諾がなければ、敷地の所有権又は共有持分を処分できないこと、共用部分の共有持分は区分所有権と分離して処分できないこと、専有部分の譲渡に対する他の区分所有者の優先買取権などが定められています。

(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) 「テナント数」、「賃料・共益費（年間）」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積／総賃貸面積」及び「稼働率」については、契約締結時における数値を記載しています。

2. 鑑定評価書の概要

物件名称	五反田ファーストビル
鑑定評価額	4,270百万円
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	2022年11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	4,270,000	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	4,280,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益	257,992	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	271,304	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	13,312	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。
(2) 運営費用	85,027	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	33,071	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	16,690	実績額等に基づき査定。
修繕費	7,020	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	2,012	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	25,878	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	356	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。
	(3) 運営純収益	172,965	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	2,428	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	16,870	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。
	(4) 純収益	158,523	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。
	(5) 還元利回り	3.7%	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	4,250,000	-
	割引率	3.2%	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	3.6%	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	3,370,000	-
	土地比率	88.6%	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
	建物比率	11.4%	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
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. 個別物件の詳細（新宿センタービル（追加取得分））

1. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	新宿センタービル（追加取得分）
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	事務所・診療所・倉庫・食堂・店舗
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 5 階付 54 階建
所有形態	土地：敷地の一部の所有権（共有：持分割合 7.0%） 建物：区分所有権[地下 4 階の一部、地上 2 階～13 階の一部、地上 15～26 階の一部、地上 28～39 階の一部、地上 41～43 階の一部、地上 51 階]（共有：持分割合 7.0%） ※全体敷地は 7 筆からなり、そのうち 6 筆が本投資法人の共有持分の対象となります。 ※取得資産に関して、一棟の建物全体に対する本投資法人の実質的な持分割合は 1.5%相当であり、既に保有している持分割合 8.6%相当と併せた持分割合は 10.1%相当となります。
面積	土地：敷地面積 14,917.11 m ² （敷地全体） 建物：延床面積 176,607.89 m ² （建物全体）
建築時期	1979 年 10 月
設計者 / 施工者	大成建設株式会社 / 大成建設株式会社

地震PML（評価機関）	4.9%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
③ 価格等	
取得価格	3,320 百万円
鑑定評価額（価格時点）	3,320 百万円（2022年11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	26
賃料・共益費（年間）	174 百万円
敷金・保証金	144 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	1,551.45 m ² / 1,470.80 m ²
稼働率	94.8%
その他特筆すべき事項	<ol style="list-style-type: none"> 区分所有者が区分所有権を譲渡する場合、予め他の区分所有者の承諾を得ることとし、第三者に譲渡する場合、他の区分所有者は第三者に優先して譲渡の申込みができる等、区分所有者は他の区分所有権に対する優先交渉権を有しています。 本不動産は区分所有権を共有しており、他の共有者との間で共有者間協定を締結しています。同協定書においては、本不動産につき分割請求できないこと、共有者がある持分を売却しようとするときには、第三者に優先して事前に他の共有者との間で譲渡交渉を行うこと等、優先交渉権を付与すること等が定められています。 上記記載の土地、建物のほか、公共地下道（5号街路）のうち1000分の47（本追加取得後の持分）を共有持分として保有します。

（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」、「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」は契約締結時において、パス・スルー型マスターリース契約に基づく賃借人である東京建物株式会社から転貸している転借人の数を記載しています。

（注5）「賃料・共益費（年間）」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積／総賃貸面積」及び「稼働率」は、契約締結時において本投資法人が今回取得を予定する持分割合に相当する数値を基に記載しています。

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	新宿センタービル特定目的会社	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	下記Ⅷ.「本資産入替先の概要」を参照	本資産運用会社の親会社である東京建物株式会社の連結子会社 (2016年11月24日付で清算終了済)	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で保有	投資運用目的で保有	—
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	—
取得時期	2016年3月	2008年3月	—

3. 鑑定評価書の概要

物件名称	新宿センタービル（追加取得分）
鑑定評価額	3,320百万円
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	2022年11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（注1）	47,900,000	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	48,000,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益	2,445,170	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	2,597,462	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	152,292	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。
(2) 運営費用	860,268	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	301,413	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	130,000	実績額等に基づき査定。
修繕費	60,229	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	18,930	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	346,720	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	2,976	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。
(3) 運営純収益	1,584,902	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	43	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	144,750	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。
(4) 純収益	1,440,195	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。
(5) 還元利回り	3.0%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による価格	47,700,000	-
割引率	2.7%	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	3.1%	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（注1）	45,200,000	-

土地比率	91.9%	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	8.1%	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
持分割合	7%	-
共有減価	99%	-
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。

(注1) 収益価格（直接還元法による価格など関連する項目を含みます。）及び積算価格は、取得対象となる区分所有建物及び敷地全体に相応する価格です。

VI. 個別物件の詳細（大阪堂島ビル）

1. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	大阪堂島ビル
所在地	大阪府大阪市北区堂島二丁目3番5号
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	事務所
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付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[地上1階の一部、地上2階～7階]
面積	土地：敷地面積 938.01 m ² （敷地全体） 建物：延床面積 4,977.52 m ² （建物全体）
建築時期	1996年7月
設計者 / 施工者	株式会社竹中工務店 / 株式会社竹中工務店
地震PML（評価機関）	4.6%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
③ 価格等	
取得価格	2,460 百万円
鑑定評価額（価格時点）	2,700 百万円（2022年11月1日時点）
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
担保設定の有無	なし
④ 賃貸の状況	
テナント数	8
賃料・共益費（年間）	137 百万円
敷金・保証金	132 百万円
総賃貸可能面積 / 総賃貸面積	3,074.30 m ² / 2,571.56 m ²
稼働率	83.6%
その他特筆すべき事項	区分所有者が自己の区分所有権を譲渡しようとする場合には、第三者に優先して他の区分所有者に譲渡を申し出る等、区分所有者は他の区分所有権に対する優先交渉権を有しています。

(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「面積」、「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」、「賃料・共益費(年間)」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積/総賃貸面積」及び「稼働率」は、契約締結時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	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Ⅷ.「本資産入替先の概要」を参照	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で所有	—
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	—
取得時期	2017年12月	—

3. 鑑定評価書の概要

物件名称	大阪堂島ビル
鑑定評価額	2,700百万円
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2022年11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	2,700,000	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	2,720,000	—
(1) 運営収益	180,848	—
可能総収益	188,755	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定。
空室損失等	7,906	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮。
(2) 運営費用	60,213	—
維持管理費・PMフィー	21,329	実額、予定料率及び同種事例との比較検討を経て査定。
水道光熱費	11,160	実額を基に査定。
修繕費	6,908	提示ERを基に査定。
テナント募集費用等	1,375	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	16,875	2022年度実額に基づき査定。
損害保険料	333	予定額を計上。
その他費用	2,234	実績を考慮して査定。
(3) 運営純収益	120,635	運営収益 - 運営費用
一時金の運用益	1,603	現在の実際預かり額を基に査定。
資本的支出	16,119	提示ERを基に査定
(4) 純収益	106,120	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
(5) 還元利回り	3.9%	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	2,680,000	-
	割引率	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。
	最終還元利回り	4.0%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定。
積算価格		1,950,000	-
	土地比率	88.1%	-
	建物比率	11.9%	-
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。

VII. 個別物件の詳細（FUNDES 天神西通り）

1. 取得資産の内容

① 物件名称・所在地等	
物件名称	FUNDES 天神西通り
所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番21号
特定資産の種類	不動産
② 土地・建物	
用途	店舗・診療所
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 219.26 m ² 建物：延床面積 1,135.67 m ²
建築時期	2022年3月
設計者 / 施工者	株式会社鴻池組 / 株式会社鴻池組
地震PML（評価機関）	0.1%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
⑤ 価格等	
取得価格	3,310 百万円
鑑定評価額（価格時点）	3,590 百万円（2022年11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
⑥ 賃貸の状況	
テナント数	5
賃料・共益費（年間）	118 百万円
敷金・保証金	100 百万円
総賃貸可能面積 / 総賃貸面積	1,054.30 m ² / 724.84 m ²
稼働率	68.8%
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」、「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」、「賃料・共益費(年間)」、「敷金・保証金」、「総賃貸可能面積／総賃貸面積」及び「稼働率」は、契約締結時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Ⅷ.「本資産入替先の概要」を参照	—
取得経緯・理由等	開発目的で取得	—
取得価格	土地については1年を超えて所有しているため省略。建物については前所有者の開発物件であるため省略	—
取得時期	土地：2019年7月 建物：2022年4月(新築)	—

3. 鑑定評価書の概要

物件名称	FUNDES天神西通り
鑑定評価額	3,590百万円
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	2022年11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	3,590,000	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	3,590,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益	151,932	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	156,545	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、入居している賃借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	4,613	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。
(2) 運営費用	26,226	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	6,802	直近実績額、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、報酬料率等を参考に査定。
水道光熱費	5,280	過去実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考にし、さらに貸室稼働状況を考慮して査定。
修繕費	459	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
テナント募集費用等	1,198	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	12,292	公租公課関連資料に基づき計上した。
	損害保険料	69	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	126	広告設備についての道路占用料をその他費用として計上。
	(3) 運営純収益	125,706	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	1,213	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	1,100	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。
	(4) 純収益	125,819	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。
	(5) 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	3,590,000	-
	割引率	3.2%	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	2,770,000	-
	土地比率	82.2%	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
	建物比率	17.8%	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
	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。

VIII. 本資産入替先の概要

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 (2022年6月30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	459,260 百万円 (2022年6月30日現在)
連結総資産	1,666,864 百万円 (2022年6月30日現在)
大株主及び持株比率 (2022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) : 17.96% 株式会社日本カストディ銀行(信託口) : 9.04% JPモルガン証券株式会社 : 3.05% ジェーピーモルガン チェースバンク 385632 : 2.78%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2022年6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2.9%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75%を保有しています。
人的関係	2022年6月期末現在において、資産運用会社の役職員のうち8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	2022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。

IX. プロパティ・マネジメント会社の概要

1. 「新宿センタービル（追加取得分）」、「大阪堂島ビル」：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、前記「Ⅷ. 本資産入替先の概要」をご覧ください。

2. 「FUNDES 天神西通り」：株式会社大央

商号	株式会社大央
本店所在地	福岡県福岡市中央区大名二丁目6番1号
代表者	代表取締役社長 松岡 恭子
資本金	60 百万円
主な事業内容	不動産業
設立年月日	1972年11月13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	2022年6月期末現在、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る物件はございません。
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。
その他	当該会社は、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」、並びに本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」には該当しません。

X. 今後の見通し

本資産入替に伴う運用状況への影響は軽微であり、2022年12月期及び2023年6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	3.3%	54.3%			
		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-5	JPRクレスト竹橋ビル	4,000	0.8%				
		事 A-6	MS芝浦ビル	11,200	2.3%				
		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	3.0%				
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.1%				
		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	4.9%				
		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	0.4%				
		事 A-17	六番町ビル	2,800	0.6%				
		事 A-18	JPR原宿ビル	8,400	1.7%				
		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	3.0%				
		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	7.3%				
		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	0.9%				
		事 A-26	東京スクエアガーデン	18,400	3.7%				
		事 A-27	JPR麹町ビル	5,750	1.2%				
		事 A-28	大手町フィナンシャルシティノースタワー	11,400	2.3%				
		事 A-29	東京建物東渋谷ビル	11,300	2.3%				
		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	2.4%	54.3%
				商 A-3	JPR神宮前432		4,275	0.9%	
				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	0.7%				
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	0.7%				
東京周辺部	事務所			事 B-1	アルカイースト	5,880	1.2%	29.9%	
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-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	0.6%					
事 B-9		ライズアリーナビル	13,131	2.7%					
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	6.3%					
事 B-12		JPR横浜ビル	7,000	1.4%					
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	2.8%					
東京都心		商業施設	商 B-1	田無アスタ	10,200	2.1%	29.9%		
	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	1.5%				
	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	0.8%				
	地方		事務所	事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140		0.4%	15.8%
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	0.6%				
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	2.2%				
事 C-21		JPR心斎橋ビル		5,430	1.1%				
事 C-22		JPR心斎橋ウエスト		3,750	0.8%				
事 C-23		グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)		11,800	2.4%				
事 C-24		グランフロント大阪 (北館)		9,500	1.9%				
事 C-25		大阪堂島ビル		2,460	0.5%				
地方		商業施設		商 C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.5%	15.8%	
				商 C-5	JPR茶屋町ビル	6,000	1.2%		
	商 C-6		FUNDES天神西通り	3,310	0.7%				
合 計				494,554	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) 2022年12月23日に譲渡予定のJPR梅田ロフトビルを除いて記載しています。JPR梅田ロフトビルの譲渡についての詳細は、2021年12月23日付「資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ（「グランフロント大阪」及び「東京建物東渋谷ビル」の取得並びに「東京建物本町ビル」及び「JPR梅田ロフトビル」の譲渡）」をご参照ください。