

平成 28 年 12 月 14 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 金子 博人
(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 大久保 聡
問合せ先 取締役財務部長 栄田 聡
(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
〔「GINZA GATES」及び「FUNDES 水道橋」の取得並びに「福岡ビル」及び「JPR 博多中央ビル」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、東京都心部に所在する優良な都市型商業施設を取得する機会を得たため、本投資法人の安定的な成長に資するポートフォリオクオリティの向上及びスポンサーの持続的なファンド拡大サポートによる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. 「GINZA GATES」の取得

国内有数の商業エリアとなる銀座並木通りに所在する都市型商業施設を、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。



ブランドストリートマップ



並木通りは、ルイ・ヴィトン、カルティエ、シャネル（予定）などの外資系ラグジュアリーブランドが出店するブランドストリートであり、晴海通りから至近である本物件立地は、並木通りの中でもポテンシャルはさらに高いと評価しています。

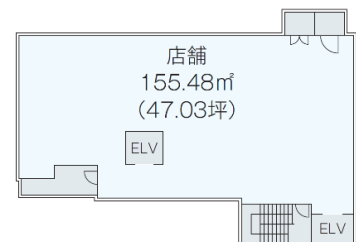
低層路面店として、ルイ・ヴィトンジャパン・グループの高級紳士靴ブランド「ベルルッティ」（注）の旗艦店が出店し、中上層階は、低層路面店と並ぶグレード感の高いエステティックサロン、美容クリニック及び高級懐石料理店など統一感のあるテナントで構成されています。

本物件の1フロア面積は40～50坪となり、並木通りに出店を希望するブランド及び中上層階のサービス業種・飲食店などにおいて出店ニーズの高い規模となっており、また、低層路面店の高級ブランドの出店によるビル全体のイメージや付加価値の向上により、特にビューティー系サービス業種などの場合では、マーケット水準を上回る賃料を期待できると本投資法人では評価しています。

<テナント構成>

オフィス	11F
オフィス	10F
ヘアサロン	9F
高級懐石料理	8F
ヘアサロン	7F
エステティックサロン	6F
クリニック	5F
エステティックサロン	4F
ラグジュアリーブランド	3F
ラグジュアリーブランド	2F
並木通り ラグジュアリーブランド	1F

<基準階平面図>



(注)「ベルルッティ」は、ベルルッティジャパン株式会社が展開するブランドであり、同社は、セリーヌジャパンカンパニー、ロエベジャパンカンパニーなどを擁するLVMH ファッション・グループ・ジャパン株式会社やフェンディ・ジャパン株式会社と同様に、ルイ・ヴィトンジャパン株式会社の100%子会社です。

3. 「FUNDES 水道橋」の取得

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「FUNDES」シリーズの第1号物件を取得します。



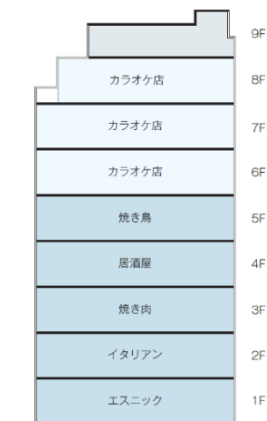
本物件は、JR「水道橋」駅西口改札至近に所在しており、利便性の高い立地となっています。南側には、大企業の本社などが位置するオフィスエリアと、日本大学や専修大学など大学や専門学校が多いキャンパスエリアがあり、北側の東京ドームシティを中心とするレジャーエリアは、日本有数のイベント会場として年間を通じた集客が見込め、平日だけでなく休日も集客できる商圈としてのポテンシャルを有しています。

0.5km 圏内、1km 圏内の昼間人口ボリュームはそれぞれ 8.6 万人、28.9 万人（注）と十分に大きく、オフィス就業者及び学生の流入に加え、昼間人口にカウントされない東京ドームシティへの来街客を含めると、実質の周辺マーケットボリュームはさらに大きいと考えられます。

駅周辺は、飲食店が多く集積したエリアであるものの、駅至近の築浅でコンセプト重視型の飲食店ビルの希少性は高く、1フロア面積 50 坪前後と近年の出店トレンドに合致した規模を有する本物件は、都市型商業施設としての競争力が高いと本投資法人では評価しています。

（注）平成 22 年国勢調査における本物件所在地を中心とする半径 500m 及び 1km のメッシュ集計に基づく昼間人口をいいます。

<テナント構成>



<基準階平面図>



4. 「福岡ビル」及び「JPR 博多中央ビル」(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。資産入替えの対象となる譲渡物件は、エリアの需給バランスや競合環境の変化等により、取得時に想定した安定性や成長性を期待できない物件に加え、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及び将来の建替え等を見据え、優先交渉権等の取得を前提として再取得を期待できる物件等を対象として検討します。また、メインスポンサーによるファンド拡大サポート及びグループシナジーの効果が発揮されることを企図しつつ、本投資法人の安定的な成長に資する資産入替えとなるかどうかを総合的に判断していく方針です。

本譲渡物件については、本投資法人のポートフォリオにおいて当面、安定的に収益に貢献することが期待されるものの、築年数が経過し、大規模修繕や中長期的な建替え及びその他安定運用への対策等が必要と考えられるため、メインスポンサーより取得する築浅の東京都心部に所在する競争力の高い物件との入替えを行うことで、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うものです。福岡ビルについては、将来建替えとなった場合に本投資法人が再取得することについて協議できる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 2.0 億円を、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	GINZA GATES	FUNDES 水道橋
② 特定資産の種類	不動産	不動産を信託財産とする 信託受益権
③ 用途	商業施設	商業施設
④ 取得価格	10,100 百万円	3,250 百万円
⑤ 鑑定評価額	10,800 百万円	3,380 百万円
⑥ NOI 利回り	3.2%	4.2%
⑦ 償却後利回り	3.1%	3.6%
⑧ 契約締結日	平成 28 年 12 月 14 日	平成 28 年 12 月 14 日
⑨ 取得予定日	平成 28 年 12 月 15 日	平成 28 年 12 月 15 日
⑩ 取得先	東京建物株式会社	東京建物株式会社
⑪ 取得資金	借入金	借入金
⑫ 決済方法	引渡時一括	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.3.想定収支」及び「V.3.想定収支」をご参照ください。

(注3)「鑑定評価額」の価格時点は平成 28 年 11 月 30 日となります。

III. 本譲渡の概要

① 物件名称	福岡ビル	JPR 博多中央ビル
② 特定資産の種類	不動産を信託財産とする 信託受益権	不動産を信託財産とする 信託受益権
③ 用途	事務所	事務所
④ 譲渡価格	3,100 百万円	1,900 百万円
⑤ 鑑定評価額	3,040 百万円	1,780 百万円
⑥ 帳簿予定評価額	2,984 百万円	1,804 百万円

⑦ 予 定 譲 渡 益	114 百万円	94 百万円
⑧ 契 約 締 結 日	平成 28 年 12 月 14 日	平成 28 年 12 月 14 日
⑨ 譲 渡 予 定 日	平成 29 年 4 月 14 日	平成 29 年 4 月 14 日
⑩ 譲 渡 先	東京建物株式会社	東京建物株式会社
⑪ 決 済 方 法	引渡時一括	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」の価格時点は平成 28 年 12 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. 「GINZA GATES」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	GINZA GATES
所在地	東京都中央区銀座五丁目 5 番 14 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 11 階建
所有形態	土地：普通借地権（賃借権） 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 230.11 m ² 建物：延床面積 1,821.67 m ²
建築時期	平成 20 年 6 月 19 日（築年数約 8 年）
設計者 / 施工者	株式会社ピーディーシステム / 清水建設株式会社
地震 PML（評価機関）	6.8%（SOMP0 リスケアマネジメント株式会社）
③ 価格等	
取得価格	10,100 百万円
鑑定評価額（価格時点）	10,800 百万円（平成 28 年 11 月 30 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（主要テナント）	8（ベルルッティジャパン株式会社）
賃料・共益費（年間）	366 百万円
敷金・保証金	88 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	1,666.55 m ² / 1,666.55 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、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」については、契約日現在において効力を有する賃貸借契約等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	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.「本取得先及び本譲渡先の概要」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	平成27年3月	—

3. 想定収支

① 賃貸事業収入	407 百万円
② 賃貸事業費用(減価償却費を除く)	83 百万円
③ NOI(①-②)	323 百万円
④ NOI利回り(③/取得価格)	3.2%
⑤ 減価償却費	7 百万円
⑥ 賃貸事業利益(③-⑤)	315 百万円
⑦ 償却後利回り(⑥/取得価格)	3.1%
⑧ 稼働率	98.4%

(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、平成28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。

4. 鑑定評価書の概要

項目	内容	根拠等
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	—
鑑定評価額	10,800,000,000円	収益価格を採用。
価格の種類	正常価格	投資法人による運用方法は最も有効使用の観点からも妥当であり、収支条件等も現実のマーケットに合致しているものと認められるため。
価格時点	平成28年11月30日	—
収益価格	10,800,000,000円	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた。
直接還元法による収益価格	10,700,000,000円	—
(1)総収益(有効総収入)	417,479,460円	—
賃料収入	397,209,460円	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定。
その他収入等	20,270,000円	直近の状況、周辺市場水準を基に査定。
(2)総費用	83,636,673円	—
維持管理費(維持費・管理費・修繕費等)	24,940,516円	実額、同種事例等を基に個別性を加味して査定。

	PM フィー	7,202,220 円	既定の料率計算に基づき査定。
	その他費用	47,259,127 円	地代、テナント募集費用、CM フィー、その他費用等を計上。
	公租公課	3,977,600 円	実額を基に査定。
	損害保険料	257,210 円	見積額に基づき査定。
	(3) 賃貸純収益	333,842,787 円	(1) - (2)
	(4) 一時金の運用益等	872,946 円	想定稼働率等を加味して査定。
	(5) 長期修繕費	1,805,000 円	提示 ER 等を基に査定。
	(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	332,910,733 円	—
	(7) 還元利回り	3.1%	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	10,800,000,000 円	—
	割引率	2.8%	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	3.1%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定。
	積算価格	13,100,000,000 円	—
	土地比率	97.7%	—
	建物比率	2.3%	—
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. 「FUNDES 水道橋」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 水道橋
所在地	東京都千代田区三崎町二丁目 20 番 8 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	平成 28 年 12 月 15 日から平成 38 年 12 月 31 日
② 土地・建物	
用途	店舗
構造	鉄骨造陸屋根 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 281.59 m ² 建物：延床面積 1,477.91 m ²
建築時期	平成 27 年 7 月 15 日 (築年数約 1 年)
設計者 / 施工者	りんかい日産建設株式会社 / りんかい日産建設株式会社
地震 PML (評価機関)	6.5% (SOMPO リスケアマネジメント株式会社)
③ 価格等	
取得価格	3,250 百万円
鑑定評価額 (価格時点)	3,380 百万円 (平成 28 年 11 月 30 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	6
賃料・共益費（年間）	151 百万円
敷金・保証金	135 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	1,367.56 m ² / 1,367.56 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、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」については、契約日現在において効力を有する賃貸借契約等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Ⅷ.「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：平成25年11月 建物：平成27年7月（新築）	—

3. 想定収支

① 賃貸事業収入	185 百万円
② 賃貸事業費用（減価償却費を除く）	48 百万円
③ NOI（①－②）	136 百万円
④ NOI利回り（③／取得価格）	4.2%
⑤ 減価償却費	19 百万円
⑥ 賃貸事業利益（③－⑤）	117 百万円
⑦ 償却後利回り（⑥／取得価格）	3.6%
⑧ 稼働率	99.2%

(注1) 上記の数値は、取得年度の特種要因を除き、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、平成28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。

4. 鑑定評価書の概要

項目	内容	根拠等
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	—
鑑定評価額	3,380,000,000 円	直接還元法とDCF法を併用して試算した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。
価格の種類	正常価格	—
価格時点	平成28年11月30日	—
収益価格	3,380,000,000 円	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による収益価格	3,420,000,000 円	純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	181,000,000 円	潜在総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して求めた。
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	152,113,000 円	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。
その他収入(水道光熱費収入を含む)	34,200,000 円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	186,313,000 円	賃料収入とその他収入の合計。
空室等損失	5,313,000 円	店舗の空室率は3%と見込んだ。
貸倒れ損失	0 円	賃借人の状況等を勘案し、計上しない。
運営費用 対「運営収益」比率	47,437,000 円 26.2%	下記8項目の合計。 運営収益に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入。
維持管理費	9,800,000 円	過年度の実績、維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費等を参考に査定。
水道光熱費	19,820,000 円	過年度の実績額等に基づき査定。
修繕費	572,000 円	過年度実績額のほか、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。
プロパティマネジメントフィー	5,820,000 円	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬率等をもとに査定。
テナント募集費用等	1,221,000 円	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	7,060,000 円	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	94,000 円	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	3,050,000 円	経常販売促進費、屋外広告物許可手数料等をその他費用として計上。
運営純収益	133,563,000 円	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	1,311,000 円	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	1,335,000 円	築年数やエンジニアリング・レポートによる修繕更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	133,539,000 円	運営純収益に一時金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	3.9%	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	3,340,000,000 円	—
割引率	3.7%	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	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	3,060,000,000 円	—
土地比率	80.3%	—
建物比率	19.7%	—
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. 「福岡ビル」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	福岡ビル
所在地	東京都中央区八重洲二丁目8番7号
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
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2階付10階建
所有形態	土地：敷地の一部の所有権（共有） 建物：区分所有権・区分所有権（共有）
面積	土地：敷地面積（持分相当） 208.75 m ² 建物：延床面積（持分相当） 2,020.41 m ²
建築時期	平成2年5月31日（築年数26年）
③ 価格等	
譲渡価格	3,100百万円
鑑定評価額（価格時点）	3,040百万円（平成28年12月1日時点）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
④ 賃貸の状況	
テナント数	1
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／総賃貸面積	1,937.40 m ² （持分相当） / 1,937.40 m ² （持分相当）
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」、「総賃貸可能面積／総賃貸面積」及び「稼働率」については、契約日現在において効力を有する賃貸借契約等に基づく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」は、テナントからの同意が得られていないため、非開示としております。

2. 鑑定評価書の概要

項目	内容	根拠等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	—
鑑定評価額	3,040,000,000円	収益価格を標準に、積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。
価格の種類	正常価格	—
価格時点	平成28年12月1日	—
収益価格	3,040,000,000円	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	3,110,000,000円	—
(1)総収益（有効総収入）	非開示	(注)

	賃料収入	非開示	(注)
	その他収入等	非開示	(注)
	(2) 総費用	非開示	(注)
	維持管理費 (維持費・管理費・修繕費等)	非開示	(注)
	PM フィー	非開示	(注)
	その他費用	非開示	(注)
	公租公課	非開示	(注)
	損害保険料	非開示	(注)
	(3) 賃貸純収益	134,950,000 円	—
	(4) 一時金の運用益等	非開示	(注)
	(5) 長期修繕費	15,247,000 円	ER 記載の修繕更新計画の修繕更新費用年平均額を計上。
	(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	121,248,000 円	—
	(7) 還元利回り	3.9%	類似の不動産の取引利回り等を基に、不動産市場の動向、対象不動産の地域性・個別性・競争力等を総合的に勘案して査定。
	DCF 法による価格	3,010,000,000 円	—
	割引率	3.6%	—
	最終還元利回り	4.0%	—
	積算価格	3,290,000,000 円	—
	土地比率	96.4%	—
	建物比率	3.6%	—
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) 賃料収入についてはテナントからの同意が得られておらず、当該項目を開示することにより、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としております。

VII. 「JPR 博多中央ビル」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	JPR 博多中央ビル
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目 6 番 12 号
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
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 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 680.63 m ² 建物：延床面積 3,874.81 m ²
建築時期	平成 5 年 2 月 16 日 (築年数 23 年)
③ 価格等	
譲渡価格	1,900 百万円
鑑定評価額 (価格時点)	1,780 百万円 (平成 28 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
④ 賃貸の状況	
テナント数	6
賃料・共益費（年間）	143 百万円
敷金・保証金	115 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	3,290.42 m ² / 3,290.42 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」、「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、契約日現在において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値を記載しています。

2. 鑑定評価書の概要

項目	内容	根拠等
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	—
鑑定評価額	1,780,000,000 円	直接還元法とDCF法を併用して試算した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。
価格の種類	正常価格	—
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日	—
収益価格	1,780,000,000 円	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による収益価格	1,790,000,000 円	純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	157,548,000 円	潜在総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して求めた。
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	156,459,000 円	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。
その他収入(水道光熱費収入を含む)	9,560,000 円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	166,019,000 円	賃料収入とその他収入の合計。
空室等損失	8,471,000 円	事務所部分の空室率を 5%、店舗部分の空室率を 5%、駐車場部分の空室率を 7%と見込んだ。
貸倒れ損失	0 円	借入人の状況等を勘案し、計上しない。
運営費用	49,916,000 円	下記 8 項目の合計。
対「運営収益」比率	31.7%	運営収益に対する比率を百分率で小数点第 2 位を四捨五入。
維持管理費	11,160,000 円	過年度の実績及び類似不動産の維持管理費等を参考に査定。
水道光熱費	8,900,000 円	過年度の実績額等に基づき査定。
修繕費	8,689,000 円	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。
プロパティマネジメントフィー	3,684,000 円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率等をもとに査定。
テナント募集費用等	973,000 円	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	16,277,000 円	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	233,000 円	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 円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。

運営純収益	107,632,000 円	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	1,105,000 円	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	20,790,000 円	築年数やエンジニアリング・レポートによる修繕更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	87,947,000 円	運営純収益に一時金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	4.9%	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	1,760,000,000 円	—
割引率	4.7%	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	5.1%	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	1,700,000,000 円	—
土地比率	75.9%	—
建物比率	24.1%	—
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 佐久間 一
資本金	92,451 百万円 (平成 27 年 12 月 31 日現在)
主な事業内容	不動産業
設立年月日	明治 29 年 10 月 1 日
連結純資産	312,530 百万円 (平成 27 年 12 月 31 日現在)
連結総資産	1,297,112 百万円 (平成 27 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) : 6.62% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) : 4.37% 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 : 2.42% 明治安田生命保険相互会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社) : 2.18%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	平成 28 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 3.36% 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 40% を保有しています。なお、平成 28 年 12 月 22 日付で当該会社は資産運用会社の他の株主から同社株式を譲り受け、その保有割合は 52% となります。詳細については、本日付で公表した「資産運用会社の親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」をご参照ください。
人的関係	平成 28 年 6 月期末現在において、資産運用会社の役員のうち 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	平成 28 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. 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。

X. 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、第30期（平成28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	3.9%	54.4%
		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	1.0%	
		事 A-6	MS芝浦ビル	11,200	2.7%	
		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	3.6%	
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.6%	
		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	5.0%	
		事 A-15	南麻布ビル	3,760	0.9%	
		事 A-16	品川キャナルビル	1,870	0.4%	
		事 A-17	六番町ビル	2,800	0.7%	
		事 A-18	JPR原宿ビル	8,400	2.0%	
		事 A-19	東京建物京橋ビル	5,250	1.3%	
		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	3.6%	
		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	8.6%	
		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%	
		東京都心	商業施設	商 A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	
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	0.7%	
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	GINZA GATES			10,100	2.4%	
商 A-7	FUNDES 水道橋			3,250	0.8%	
東京周辺部	事務所			事 B-1	アルカイースト	5,880
		事 B-2	JPR千葉ビル	2,350	0.6%	
		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	0.4%	
		事 B-6	川口センタービル	8,100	1.9%	
		事 B-7	JPR上野イーストビル	3,250	0.8%	
		事 B-8	立川ビジネスセンタービル	3,188	0.8%	
		事 B-9	ライズアリーナビル	5,831	1.4%	
		事 B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.6%	
		事 B-11	オリナスタワー	31,300	7.5%	
		事 B-12	東京建物横浜ビル	7,000	1.7%	
		事 B-13	大宮プライムイースト	6,090	1.5%	
		東京周辺部	商業施設	商 B-1	田無アスタ	10,200
商 B-3	キュボ・ラ本館棟			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	3.6%	
地方	事務所			事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140
		事 C-4	東京建物本町ビル	4,150	1.0%	
		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	0.8%	
		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	0.7%	
		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	1.0%	
		事 C-20	薬院ビジネスガーデン	10,996	2.6%	
		事 C-21	ベネトン心齋橋ビル	5,430	1.3%	
地方	商業施設	商 C-1	JPR梅田ロフトビル	13,000	3.1%	16.2%
		商 C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.7%	
		商 C-5	JPR茶屋町ビル	6,000	1.4%	
合 計				416,650	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、各比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

(注3) JPR武蔵小杉ビルの取得価格については、平成28年10月31日付にて譲渡した土地の一部(取得価格5百万円)を控除しています。