

平成 28 年 8 月 30 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)

資産の譲渡（契約締結）に関するお知らせ（JPR代官山）

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、資産の譲渡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

1. 譲渡の概要

(1) 物 件 名 称	J P R代官山
(2) 特 定 資 産 の 種 類	不動産
(3) 用 途	商業施設
(4) 譲 渡 価 格	1,880 百万円
(5) 鑑 定 評 価 額	1,600 百万円（評価時点：平成 28 年 8 月 15 日）
(6) 帳 簿 価 額	2,180 百万円（平成 28 年 6 月 30 日現在）
(7) 譲 渡 予 定 損 益	▲299 百万円
(8) 契 約 締 結 日	平成 28 年 8 月 30 日
(9) 譲 渡 予 定 日	平成 28 年 9 月 29 日
(10) 譲 渡 先	国内の一般事業会社
(11) 精 算 方 法	手付金として 190 百万円、引渡時に残金決済

(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。

2. 譲渡の理由・目的

本物件につきましては、平成 16 年 10 月に取得して以来、安定運用と収益向上に取り組んできましたが、NOI 利回りは取得時想定を下回る水準で推移しており、現在の市況回復局面においても回復が進まない状況となっています。かかる状況に鑑み、本物件を取り巻く周辺環境の変化、小売業態の動向及びテナントとの賃貸借条件等の諸条件等を勘案した結果、不動産売買マーケットが好調なこのタイミングで、一定の金額以上であれば本物件を売却し、ポートフォリオ・クオリティの向上を図ることが最善との判断に至りました。本物件の売却に関しては、これまで十分なマーケティング活動期間をかけて複数の譲渡候補先と交渉を行ってきましたが、今般、本条件で買主と合意に至ったため、本譲渡を決定しました。本物件の譲渡価格は帳簿価額を下回り、不動産等売却損が発生するものの、他物件における解約違約金等の一時的収益がこれを上回る見込みであり、同一決算期に計上することで分配金水準の安定化を図ります。詳細は、平成 28 年 8 月 12 日付「決算短信、平成 28 年 12 月期の運用状況の予想及び運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、本譲渡により得られる資金につきましては、将来の物件取得や借入金返済による財務基盤強化等、投資主価値の安定的成長に資する施策に活用する方針です。本投資法人では、本譲渡後も引き続きポートフォリオ・クオリティの向上を目指し、物件の入替え及び厳選投資に取り組んでいく方針です。

3. 譲渡資産の内容

(1) 物件名称・所在地等	
物件名称	JPR代官山
所在地	東京都渋谷区代官山町 20 番 5 号
特定資産の種類	不動産
(2) 土地・建物	
用途	店舗
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 2 階建
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
面積	土地：敷地面積 277.12 m ² 建物：延床面積 668.09 m ²
建築時期	平成 14 年 7 月 31 日
(3) 価格等	
譲渡価格	1,880 百万円
鑑定評価額（評価時点）	1,600 百万円（平成 28 年 8 月 15 日時点）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
(4) 賃貸の状況	
テナント数	4
賃料（年間）	77 百万円（共益費等は除きます。）
敷金・保証金	66 百万円
総賃貸可能面積／総賃貸面積	総賃貸可能面積：651.29 m ² / 総賃貸面積：651.29 m ²
稼働率	100%

(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（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、平成 28 年 7 月 31 日時点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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業会社ですが、譲渡先の承諾を得られていないため、開示していません。

なお、本投資法人及び資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は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。

5. 媒介の概要

本物件の譲渡に係る取引に媒介はありません。

6. 今後の見通し

本物件譲渡による影響については、平成 28 年 8 月 12 日に公表した第 30 期（平成 28 年 12 月期）の業績予想数値に反映しているため、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。

7. 鑑定評価書の概要

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,600,000,000 円	
価格の種類	正常価格	
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成 28 年 8 月 15 日	
収益価格	1,600,000,000 円	
調整方法	DCF 法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	1,640,000,000 円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	76,665,991 円	賃貸収益。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	76,348,884 円	近時賃貸事例等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	4,351,431 円	水道光熱費収入及び電柱敷地料。
空室損失	4,034,324 円	空室率は 5%(貸室部分)と見込んだ。
賃貸収益	76,665,991 円	賃料収入+その他収入-空室損失
運営費用	13,991,239 円	下記 8 項目の合計。
対「運営収益」比率	18.2%	運営収益に対する比率を百分率で小数第 2 位を四捨五入。
維持管理費	1,836,638 円	
水光熱費	4,220,359 円	
運営管理費	2,160,000 円	
修繕費	796,000 円	
公租公課	4,202,700 円	
損害保険料	49,910 円	
テナント募集費	648,966 円	
その他費用	76,666 円	

運営純収益 (NOI)	62,674,752 円	運営収益－運営費用
敷金運用益	1,450,629 円	空室率を考慮した敷金合計額 (72,531,440 円) を運用利回り (2%) で運用するものとして査定。
資本的支出	1,990,000 円	
標準化純収益 (NCF)	62,135,381 円	運営純収益 + 敷金運用益 - 資本的支出
還元利回り	3.8%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF 法による収益価格	1,580,000,000 円	
期間収益割引率	3.9%	
ターミナルキャップレート	4.0%	
① 期間収益の現在価値の総和	503,000,000 円	
② 10 年後の収益価格	1,620,000,000 円	
③ 売却費用	32,400,000 円	
④ 復帰価格等	1,587,600,000 円	
⑤ 復帰価格等の現在価値	1,080,000,000 円	
積算価格	1,570,000,000 円	
土地比率	86.3%	百分率で小数第 2 位を四捨五入。
建物比率	13.7%	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	

以上

<添付資料>

【参考資料】本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

【参考資料】本物件譲渡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	4.0%	52.9%			
		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-8	福岡ビル	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	0.9%				
		事 A-11	新宿スクエアタワー	14,966	3.7%				
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	3.7%				
		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	5.1%				
		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	0.5%				
		事 A-17	六番町ビル	2,800	0.7%				
		事 A-18	JPR原宿ビル	8,400	2.1%				
		事 A-19	東京建物京橋ビル	5,250	1.3%				
		事 A-20	JPR堀留ビル	5,100	1.2%				
		事 A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	15,050	3.7%				
		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	8.8%				
		事 A-24	サイエンスプラザ・四番町プラザ	2,660	0.7%				
		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	12,000	2.9%	52.9%			
		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%				
		合計			408,146		100.0%		
東京周辺部	事務所	事 B-1	アルカイースト	5,880	1.4%	30.1%			
		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	2.0%				
		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	7.7%				
		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		2.5%	30.1%	
			商 B-3	キューボック本館棟	2,100		0.5%		
			商 B-4	JPR武蔵小杉ビル	7,260		1.8%		
			商 B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335		1.1%		
			商 B-6	川崎ダイスビル	15,080		3.7%		
			合計				408,146		100.0%
	地方	事務所	事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140		0.5%	17.0%	
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-18			JPR博多中央ビル	1,920	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	2.7%				
事 C-21			ベネトン心齋橋ビル(注3)	5,430	1.3%				
地方			商業施設	商 C-1	JPR梅田ロフトビル	13,000	3.2%		17.0%
				商 C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220	1.8%		
		商 C-5		JPR茶屋町ビル	6,000	1.5%			
		合計				408,146	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) ベネトン心齋橋ビルは平成28年7月30日付で本物件の用途を「商業施設」から「事務所」に変更しています。