

2024年9月20日

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
電話番号 03-3516-1591

2024年9月20日に公表した 以下のプレスリリースに関する補足説明資料

- 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 キャンバス 名古屋」の取得及び「JPR上野イーストビル」の譲渡）
- 2025年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ



Japan Prime Realty Investment Corporation
日本プライムリアルティ投資法人

本資産入替の概要と効果

インバウンド回復によるアップサイドが期待される名古屋駅至近のホテルを取得するとともに、築年の経過したオフィスビルを譲渡
 戦略的な資産入替により、ポートフォリオクオリティと収益性の向上、1口当たり分配金(DPU)の底上げを実現

本資産入替の概要



ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋

取得価格	6,500百万円
鑑定評価額	6,780百万円
主要な用途	ホテル
ホテルの賃料形態	固定 + 変動賃料
取得予定日	2024年10月9日

JPR上野イーストビル

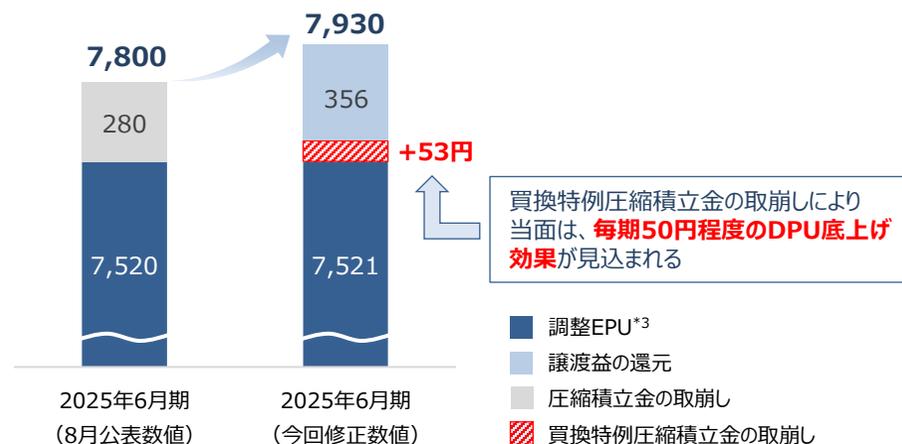
譲渡価格	6,150百万円
鑑定評価額	5,870百万円
主要な用途	事務所
譲渡益*1	2,887百万円
譲渡予定日	2025年1月10日

本資産入替の効果

	取得資産	譲渡資産	増減
築年数	10年	31年	-
NOI*2	267百万円	231百万円	+35百万円
NCF*2	260百万円	207百万円	+53百万円
譲渡益	-	2,887百万円*1	-

分配金への効果

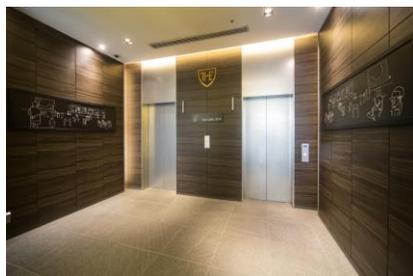
- 譲渡益の一部は分配金として還元
- 買換特例圧縮積立金は、毎期、買換資産の償却に応じて取り崩されることから、**中長期的に分配金の底上げにも貢献**



*1. 譲渡益2,887百万円のうち2,502百万円は、買換特例圧縮積立金として積み立てる予定です。
 *2. 「NOI」は不動産鑑定評価書に記載された運営純収益の金額を、「NCF」は純収益の金額をそれぞれ記載しています。
 *3. 「調整EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。

ザ ロイヤルパーク キャンバス 名古屋

名古屋駅至近、桜通に面した都市型ホテルを取得。固定+変動の賃料形態により、今後のアップサイドを狙う



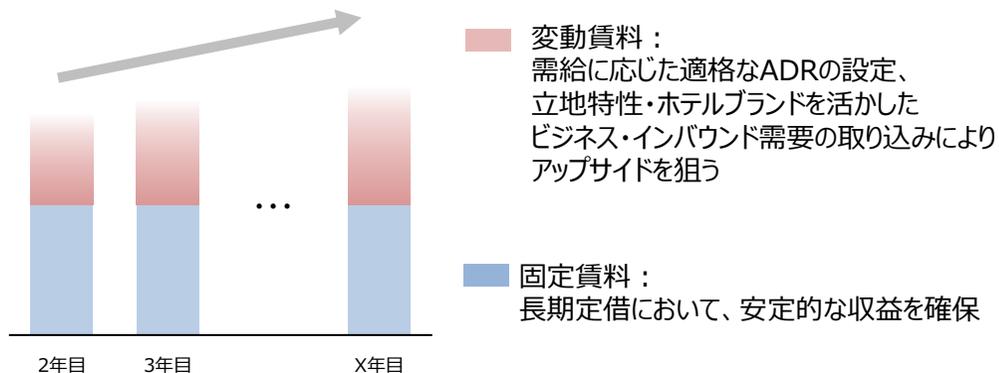
取得予定日	2024年10月9日
取得価格	6,500百万円
鑑定評価額	6,780百万円
総賃貸可能面積 / 階数	5,185.05 ㎡/12階建
所有形態	土地・建物：所有権
築年数	10年
NOI利回り*1	4.1%
償却後利回り*1	3.6%

取得ハイライト

- JR名古屋駅徒歩5分、地下鉄名古屋駅徒歩3分に立地。駅から直結するユニモール地下街の出口前に位置し、1階にはコンビニエンスストアがあるなど利便性に優れる
- 客室数153室、客室タイプはダブル・ツイン以上が96室を占めており、ビジネス利用に加えて、インバウンドの宿泊需要にも対応
- ホテル運営会社である三菱地所ホテルズ&リゾーツ株式会社は、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を展開
- 「固定+変動」の賃料形態により、インバウンド需要の回復による今後のアップサイドを狙っていく方針

固定+変動の賃料形態を採用

賃料推移イメージ



*1 「NOI利回り」及び「償却後利回り」は、鑑定評価書に記載された運営純収益を基に算出した数値です。

名古屋のホテルマーケット

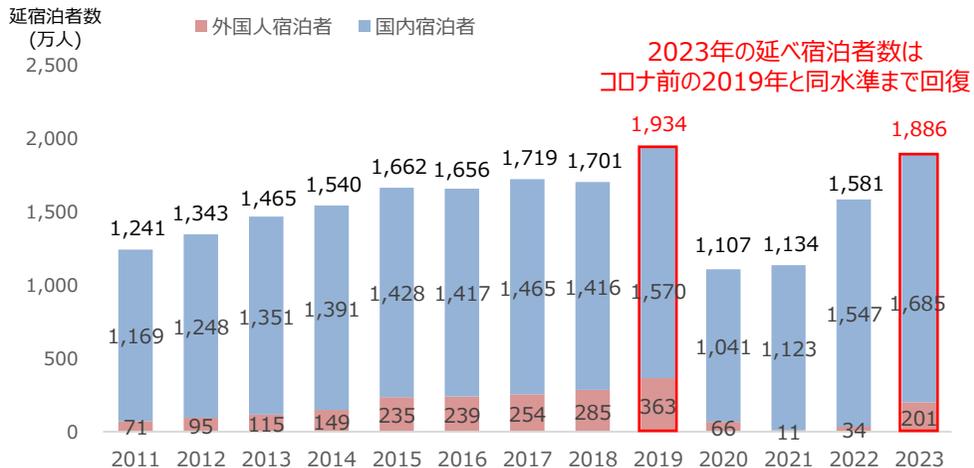
名古屋のホテルマーケットは、安定した国内のビジネス・観光需要により、宿泊者数はコロナ前の水準まで回復
 今後は中国人訪日客等、インバウンド需要の回復により、さらなるアップサイドが期待される

名古屋の地域特性

- ・ 企業の本社や支社が多く所在する中部地方最大のビジネス中心地
- ・ 岐阜や富山・金沢など北陸地方に所在する観光地へのアクセスが良く、「ハブ」としての宿泊需要がある



愛知県における延べ宿泊者の推移*1



愛知県における外国人宿泊者の国別割合*1

中国人宿泊者については回復が遅れているものの、その他の国や地域からの宿泊者は、コロナ前の2019年と同水準まで回復。



中部国際空港への直行便が再開したことなどにより、今後は増加が期待される。

*1 観光庁公表の「宿泊旅行統計調査」データに基づきTRIMが作成しています。

- 本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）及び株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントが予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得るおそれがあることにご留意下さい。
- 本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。JPRの投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。
- 本説明資料で提供している内容（法令・税制を含みます。）等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。