

2025年2月17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（契約締結）に関するお知らせ

（「中野セントラルパークイースト（準共有持分 47.0%）」の追加取得）

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建物リアルティ・インベストメント・マネジメントは、本日、下記のとおり資産の追加取得（以下、「本取得」といいます。）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。

なお、本投資法人は既に本取得物件の準共有持分 53.0%を保有しており、本取得により 100%保有となります。

### 記

#### 1. 取得の理由・目的

##### ハイライト

1. オフィスエリアとしてさらなる競争力向上が見込まれる中野エリアにおいて、中長期的な成長が期待できるハイスペックビルを追加取得。当該エリアのマーケットレントの上昇等を背景に、積極的にアップサイドを狙っていく
2. 資産入替戦略における取組みの一環として、2024年10月に譲渡した「JPR千駄ヶ谷ビル」と「JPR名古屋伏見ビル」との入替を実行し、収益性およびポートフォリオクオリティの向上を実現（NOI：+177百万円、償却後NOI：+261百万円、築年数：譲渡物件平均19年▶本取得物件12年）

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、2024年10月に譲渡した2物件との資産入替により、中長期的な成長が期待できる中野駅至近のオフィスビルを取得することといたしました。本資産入替により、収益性とポートフォリオクオリティの向上を図るとともに、物件譲渡により創出した譲渡益は分配金成長に活用していく方針です。（資産入替の効果は、後記「3. 資産入替の効果」参照）

中野セントラルパークイースト（以下、「本物件」といいます。）は、スポンサーである東京建物株式会社が開発したハイスペックビルであり、複数路線により都心部へアクセス可能な「中野」駅徒歩5分に位置し、「中野四季の森公園」にも隣接しています。2026年には中野駅の新改札口の運用が開始される予定であることに加えて、駅から本物件至近へペDESTリアンデッキが開通する予定であり、本物件の利便性と立地優位性はさらに高まる見込みです。

また、中野駅周辺エリアは映像コンテンツ分野のビジネス集積地であり、現在複数の大規模再開発が進んでいること等から、オフィスエリアとしての競争力向上が見込まれています。好調なリーシング状況を背景に、足許では賃料水準の上昇も見られており、今後積極的にアップサイドを狙っていく方針です。

## 2. 取得の概要

物件名称	主な用途	取得価格	鑑定評価額	NOI 利回り	償却後利回り
中野セントラルパークイースト (準共有持分：47.0%)	事務所	24,107 百万円	26,700 百万円	3.4%	3.0%

- (1) 契約締結日：2025年2月17日
- (2) 取得予定日：2025年2月19日
- (3) 取得先：国内の事業法人
- (4) 取得資金：自己資金及び借入金
- (5) 決済方法：引渡時一括
- (6) 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の小数第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の小数第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、本日公表の「資金の借入れ（グリーンローン）に関するお知らせ」をご覧ください。

## 3. 資産入替の効果

<b>収益性の向上</b> NOI: +177百万円 償却後NOI: +261百万円	×	<b>ポートフォリオクオリティの向上</b> ・エリアに競争優位性のある物件への入替 ・築年数の若返り (譲渡物件：平均19年 ▶ 取得物件:12年)	×	<b>譲渡益の創出</b> 譲渡益：1,387百万円
--	---	--	---	-------------------------------

### <参考情報>

入替資産		売買価格 (百万円)	NOI (百万円)	NOI 利回り	償却後 NOI (百万円)	償却後利回り	譲渡益 (百万円)
譲渡	JPR千駄ヶ谷ビル	16,300	420	3.1%	330	2.3%	1,242
	JPR名古屋伏見ビル	4,050	214		128		145
取得	中野セントラルパークイースト	24,107	813	3.4%	720	3.0%	
増減			+177		+261		+1,387

- (注1) 「NOI」は、譲渡物件については直近の実績（2024年6月期及び2024年12月期の合計額）を年換算した数値を、取得資産については不動産鑑定評価書に記載された運営純収益を記載しています。
- (注2) 「NOI 利回り」は、NOI を売買価格で除した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。譲渡物件の「NOI 利回り」は、各譲渡物件のNOI 利回りを譲渡価格で加重平均した数値です。

- (注3) 「償却後 NOI」は、譲渡物件については直近の実績（2024年6月期及び2024年12月期の合計額）を年換算した数値を、取得資産についてはNOIから減価償却費の想定値を控除した金額を記載しています。
- (注4) 「償却後利回り」は、償却後 NOI を売買価格で除した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。譲渡物件の「償却後利回り」は、各譲渡物件の償却後利回りを譲渡価格で加重平均した数値です。

#### 4. 取得資産の内容

物件名称	中野セントラルパークイースト
所在地	東京都中野区中野四丁目10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	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	2024年3月1日から2034年2月28日
用途	事務所・店舗・駐車場
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：所有権（準共有持分割合47.0%） 建物：所有権（準共有持分割合47.0%）
面積	土地：敷地面積 6,045.05 m <sup>2</sup> （敷地全体） 建物：延床面積 37,870.65 m <sup>2</sup> （建物全体）
建築時期	2012年3月
地震PML（評価機関）	0.3%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
取得価格	24,107 百万円
鑑定評価額（価格時点）	26,700 百万円（2024年12月20日時点）
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
担保設定の有無	なし
賃貸の状況	
テナント数	15
賃料・共益費（年間）	1,044 百万円
敷金・保証金	836 百万円
総賃貸面積	11,992.69 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	11,992.69 m <sup>2</sup>
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) 信託受託者と東京建物株式会社（マスターレシー）との間でバス・スルー型マスターリース契約が締結されているため、「テナント数」は、売買契約締結時において、マスターレシーが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」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、売買契約締結時において、マスターレシーが転借人に対して賃貸している面積のうち、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記載しています。

5. 取得先の概要

取得先は国内の事業法人ですが、取得先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取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、取得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。

6. 物件取得者等の状況

取得先につきましては、本投資法人及び資産運用会社とは特別な利害関係にある者以外のため、記載を省略します。

7. プロパティ・マネジメント会社

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 小澤 克人
資本金	92,451 百万円 (2024 年 12 月 31 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	547,524 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
連結総資産	2,081,226 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持株比率 (2024 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) : 16.91% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) : 10.50% JP モルガン証券株式会社 : 3.08% シービーロンドンスティッチングペンシヨエンフオンズゾーグエン ウェルジジン (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) : 2.40%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2024 年 12 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 100% を保有しています。
人的関係	2024 年 12 月期末現在において、資産運用会社の役職員のうち 9 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	2024 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、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。

8. 今後の見通し

本取得による影響を反映した 2025 年 6 月期及び 2025 年 12 月期の運用状況の見通しについては、本日公表の「2024 年 12 月期 決算短信 (REIT)」に記載の「運用状況の見通し」をご覧ください。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	中野セントラルパークイースト
鑑定評価額	26,700 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024 年 12 月 20 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	56,800,000	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試算した。
直接還元法による価格	58,600,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	2,358,987	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	2,460,688	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	101,701	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	627,981	
維持管理費・PM フィー	221,045	収支実績等より査定。PM フィー、BM フィー等を計上。
水道光熱費	129,630	収支実績に基づく。
修繕費	22,171	ER, 類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	23,070	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	206,075	2024 年度実績額に基づいて今後の動向を考慮のうえ査定。
損害保険料	3,990	類似不動産の実績額に基づき査定。
その他費用	22,000	過年度の実績額、今後の予測等を踏まえ、類似不動産の実績額も参考に査定。
運営純収益	1,731,006	運営収益-運営費用
一時金の運用益	18,559	現行の賃貸条件、市場の慣行を考慮して査定。
資本的支出	50,654	ER, 類似事例に基づき査定。
純収益	1,698,911	
還元利回り	2.9%	「類似の不動産の取引事例との比較から求める方法」を適用し市場の実態を把握したうえで査定した。
DCF 法による収益価格	56,800,000	
割引率	2.7%	「金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法」「借入金と自己資金に係る割引率から求める方法」「還元利回りとの関係から求める方法」を用いて査定した。
最終還元利回り	3.0%	還元利回りを基準として、期間リスク（地域の変動予測、建物の経年減価）、保有期間満了後のNCFの変動予測等を総合的に勘案し査定した。
積算価格	66,100,000	
土地比率	87.3%	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	12.7%	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	47.0%	
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、取得対象となる建物及び敷地全体に相応する価格です。

<添付資料>

- 【参考資料1】 物件写真
- 【参考資料2】 位置図
- 【参考資料3】 基準階平面図
- 【参考資料4】 中野エリアの再開発イメージ
- 【参考資料5】 本物件取得後のポートフォリオ一覧

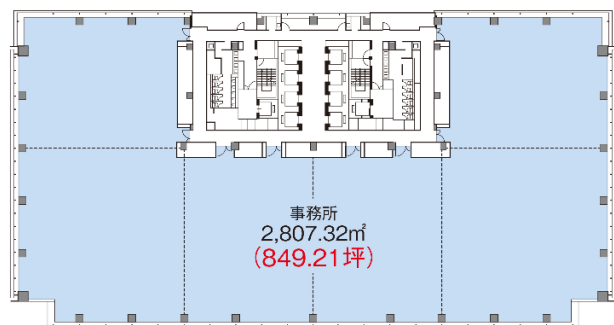
【参考資料1】 物件写真



【参考資料2】位置図



【参考資料3】基準階平面図



【参考資料4】中野エリアの再開発イメージ



出所：中野区の公表資料をもとに、資産運用会社にて加工

【参考資料5】本物件取得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	3.0%	48.0%
		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	2.8%				
		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-22	銀座三和ビル	3,400	0.6%				
		事 A-23	大手町タワー (底地)	36,000	6.7%				
		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	3.4%				
		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	2.1%				
		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%				
		商業施設等	商 A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	12,000		2.2%		
			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%		
			東京周辺部	事務所	事 B-1		アルカイースト	5,880	1.1%
		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	0.5%	
		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	オリーナスタワー	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			1.1%				
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	52,907			9.9%				
商業施設等	商 B-1	田無アスタ			10,200	1.9%			
	商 B-3	キュボ・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	2.8%				
	商 B-7	FUNDES上野		3,800	0.7%				
	地方	事務所		事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.4%	15.1%	
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-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%					
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%				
		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			534,014	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。