

2026年3月25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 栄田 聡

(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 栄田 聡

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  
（「JPR堂島ウエスト」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（以下「本資産運用会社」といいます。）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。

記

1. 取得の理由

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た成長戦略の一環として、本物件の追加取得を決定いたしました。

本物件は、大阪メトロ四つ橋線「西梅田」駅から徒歩5分、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。近接地ではスポンサーである東京建物株式会社等が開発した「Brillia Tower 堂島」と「フォーシーズンズホテル大阪」から成るONE DOJIMA PROJECTが開業し、エリアの競争力は一段と向上しております。

本投資法人は既に本物件の持分95.4%相当を保有しており、本取得により100%保有となります。

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
JPR堂島ウエスト (1階部分 141.50 m <sup>2</sup> )	事務所	105 百万円	133 百万円	5.3%	4.7%

- (1) 契約締結日：2026年3月25日
- (2) 取得予定日：2026年3月26日
- (3) 取得先：東京建物株式会社
- (4) 取得資金：自己資金
- (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。

### 3. 取得資産の内容

物件名称	J P R 堂島ウエスト
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
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（敷地権割合 321934 分の 14791） 建物：区分所有権[地上 1 階の一部]（専有面積 141.50 m <sup>2</sup> ）
面積	土地：敷地面積 938.01 m <sup>2</sup> （敷地全体） 建物：延床面積 4,977.52 m <sup>2</sup> （建物全体）
建築時期	1996 年 7 月
地震 PML（評価機関）	4.6%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
取得価格	105 百万円
鑑定評価額（価格時点）	133 百万円（2026 年 1 月 31 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
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
総賃貸面積	147.91 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	147.91 m <sup>2</sup>
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	特になし

- (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) 「賃貸の状況」は、今回取得予定の部分について、契約締結時の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」については、テナントの同意を得られていないため、非開示としています。

### 4. 取得先の概要

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 小澤 克人
資本金	92,451 百万円
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	603,137 百万円 (2025 年 12 月 31 日現在)
連結総資産	2,272,720 百万円 (2025 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持株比率 (2025 年 12 月 31 日現在)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) : 18.49% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) : 11.59% 日本証券金融株式会社 : 2.29%
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	2025 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 3.03%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本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	2025 年 12 月期末現在において、本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	本投資法人が保有する資産の一部における前所有者及び前信託受益者であることに加え、本投資法人の保有資産における付随的な業務契約を複数締結しています。
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、本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、本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」に該当することから、契約締結にあたっては、本投資法人の役員会の事前承認を得ています。

#### 5. 物件取得者等の状況

	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	前記「取得先の概要」を参照	-
取得経緯・理由等	投資運用目的	-
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	-

#### 6. 今後の見通し

本取得による運用状況への影響は軽微であり、2026 年 6 月期及び 2026 年 12 月期の運用状況の予想に変更ありません。

#### 7. 鑑定評価書の概要

物件名称	JPR 堂島ウエスト
鑑定評価額	133 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2026 年 1 月 31 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	133,000	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	131,000	
運営収益	-	非開示 (注1)
可能総収益	-	
空室損失等	-	
運営費用	-	
維持管理費・PMフィー	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	5,533	
一時金の運用益	-	非開示 (注1)
資本的支出	-	
純収益	4,850	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
還元利回り	3.7%	対象不動産の地域性、個性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による収益価格	135,000	
割引率	3.4%	対象不動産の地域性、個性を勘案し、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	3.8%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定
積算価格	132,000	
土地比率	92.4%	
建物比率	7.6%	
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1) テナントの同意を得られていないため、非開示としています。

## &lt;添付資料&gt;

## 本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	2.9%	45.7%			
		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	0.4%				
		事 A-6	MS芝浦ビル	11,200	2.0%				
		事 A-9	JPR市ヶ谷ビル	5,100	0.9%				
		事 A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	3,500	0.6%				
		事 A-11	新宿スクエアタワー	14,966	2.7%				
		事 A-12	ビッグス新宿ビル	15,121	2.7%				
		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	4.4%				
		事 A-16	品川チャンネルビル	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	1.5%				
		事 A-20	JPR日本橋堀留ビル	5,100	0.9%				
		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	6.5%				
		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	3.3%				
		事 A-27	JPR麹町ビル	5,750	1.0%				
		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	2.0%				
		事 A-30	御茶ノ水ソラシティ	6,490	1.2%				
		東京都心	商業施設等	商 A-1	JPR渋谷タワーレコードビル		12,000	2.2%	45.7%
				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	1.8%	
				商 A-7	FUNDES水道橋		3,250	0.6%	
合計					552,149	100.0%			
東京周辺部	事務所	事 B-1	アルカイースト	5,880	1.1%	37.9%			
		事 B-2	JPR千葉ビル	2,350	0.4%				
		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	2.4%				
		事 B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	6,510	1.2%				
		事 B-11	オリナスタワー	31,300	5.7%				
		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	2.5%				
		事 B-15	中野セントラルパークイースト	52,907	9.6%				
		東京周辺部	商業施設等	商 B-1	田無アスタ		10,200	1.8%	37.9%
				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	1.3%	
	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	2.7%					
	商 B-7	FUNDES上野	3,800	0.7%					
商 B-8	FUNDES蒲田	8,010	1.5%						
商 B-9	ホテルグレイスリー浅草	6,700	1.2%						
地方	事務所	事 C-1	新潟駅南センタービル	2,140	0.4%	16.4%			
		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	2.0%				
		事 C-21	JPR心斎橋ビル	5,430	1.0%				
		事 C-22	JPR心斎橋ウエスト	3,776	0.7%				
		事 C-23	グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	21,000	3.8%				
		事 C-24	グランフロント大阪 (北館)	17,500	3.2%				
	事 C-25	JPR堂島ウエスト	2,565	0.5%					
	地方	商業施設等	商 C-5	JPR茶屋町ビル	6,000		1.1%	16.4%	
			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			552,149	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) 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。