

# 日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

## リート オンラインIRセミナー



JPR

証券コード 8955

(資産運用会社) 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

Tokyo Realty Investment Management, Inc.



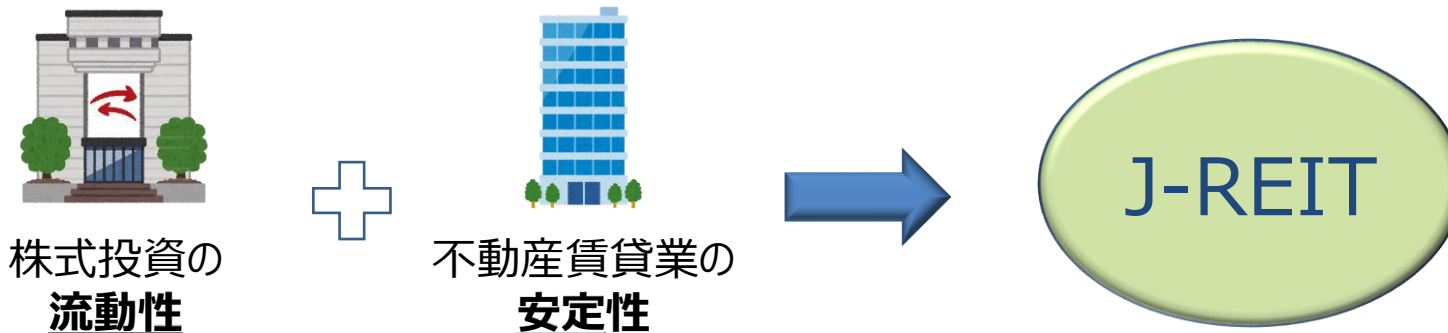
1. JPRの概要	3P
2. JPRの特徴	9P
3. JPRの成長戦略	28P
4. 参考資料	31P

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 1. JPRの概要

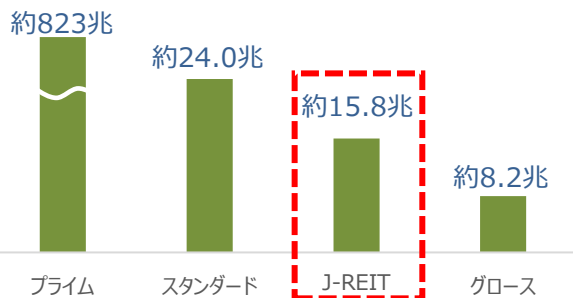
株式投資と不動産賃貸業の利点をあわせ持つ、安定性を重視した投資商品



特徴① 換金性が高い

- 証券取引所に上場しているため、株式と同じように売買できる
- 実物不動産と異なり小さい金額で投資が可能

市場別時価総額（2023年7月末）



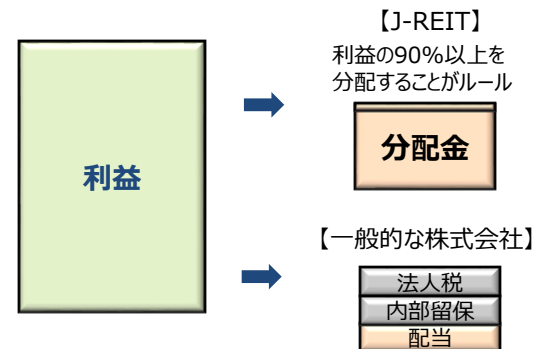
特徴② 専門家が運用

- 物件の取得や維持管理、賃貸募集などの運用は全て「資産運用会社（プロ）」にお任せ
- 複数の物件に投資することで、リスクを分散

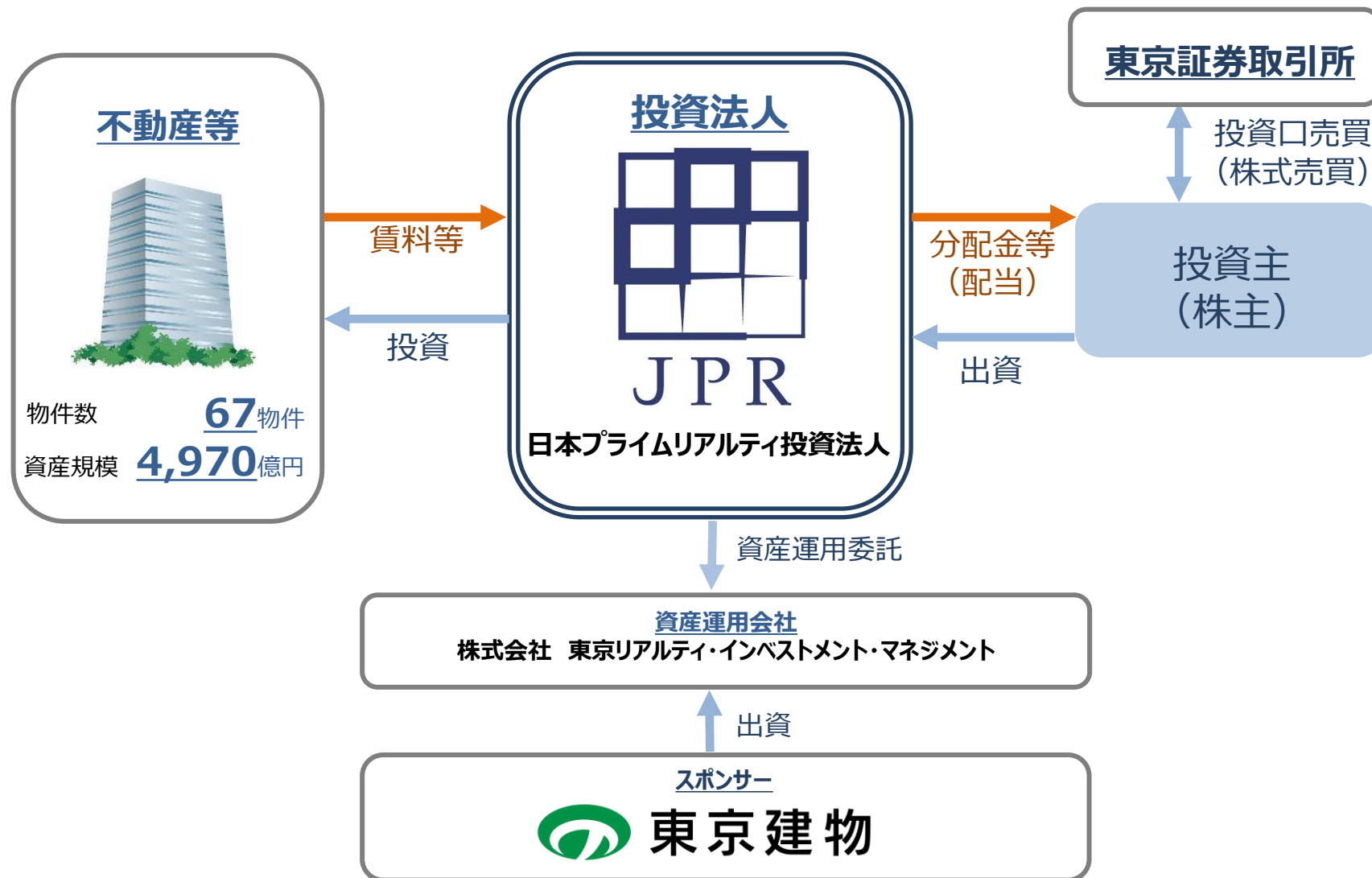


特徴③ 配当性向が高い

- 法人税が免除されている
- 収益のほとんどが配当として分配される



※J-REITの投資にも各種リスクがございます。詳細につきましては投信協会HP「J-REITが持つリスク」をご覧ください。 <https://www.toushin.or.jp/reit/meritrisk/risk/>



## 20年以上の運用実績 東京オフィスを中心に投資を行う複合型リート

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

証券コード

**8955**

資産規模

**4,970**億円

決算月

**6月,12月**  
(分配金支払時期3月、9月)投資資産  
(用途比率)**オフィス70~90%**  
**都市型商業施設等10~30%**

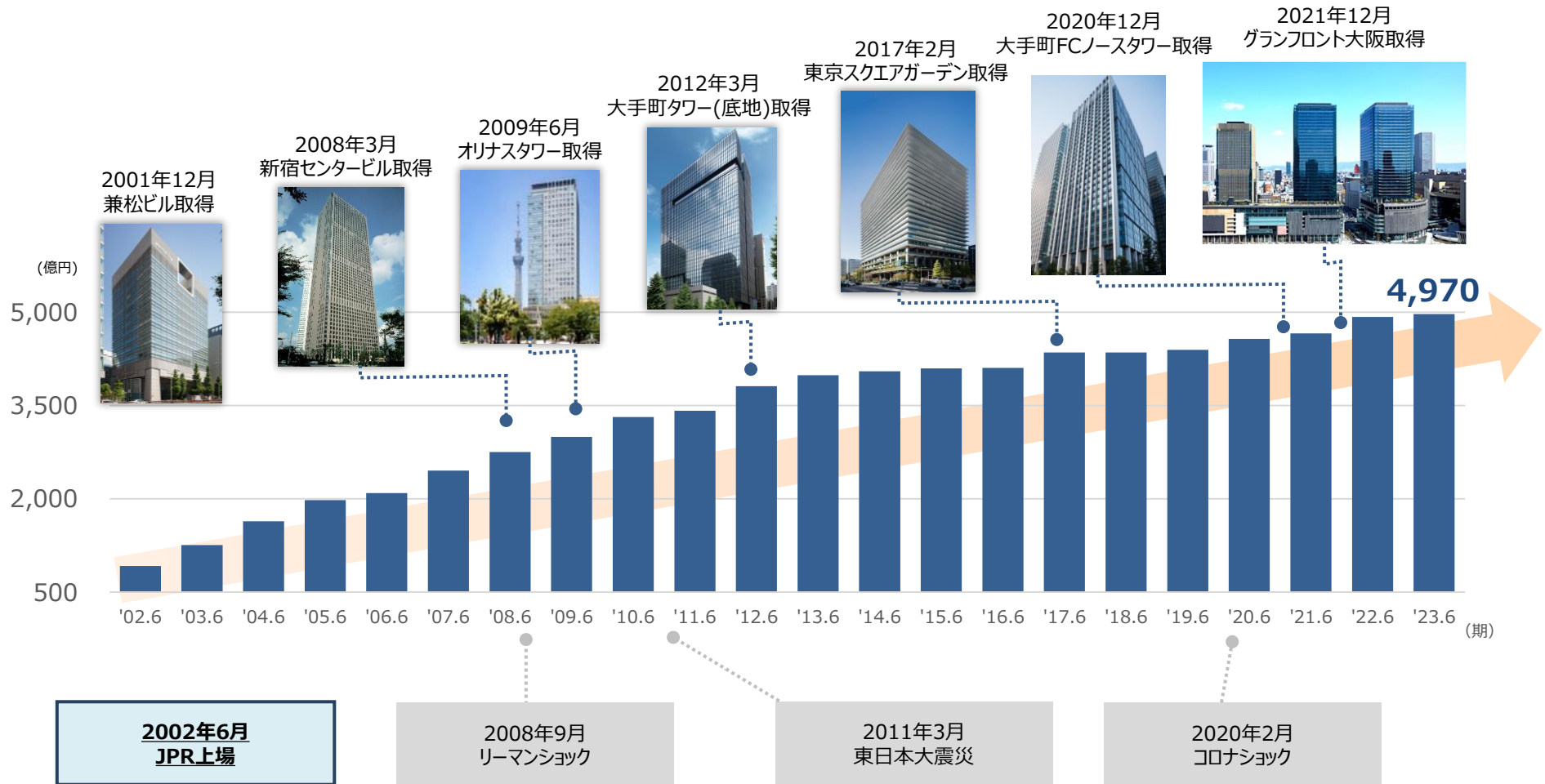
上場日

**2002/6/14**  
(5番目に上場)

(エリア比率)

**東京80~90%**  
**地方10~20%**

上場以降、20年以上にわたって着実に資産規模を拡大



2023年6月期分配金

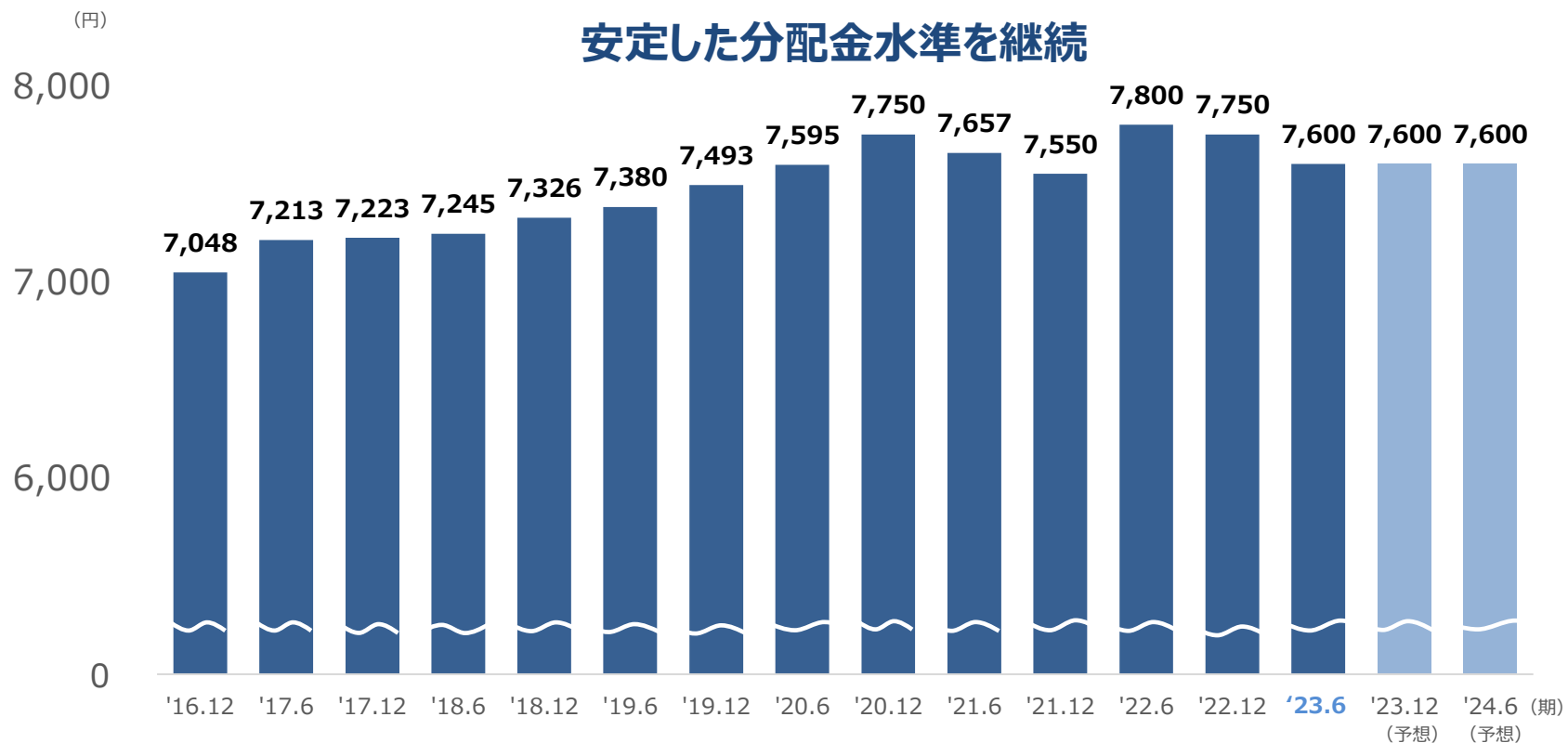
7,600円

投資口価格  
(8/31時点)

369,000円

予想分配金利回り  
(8/31時点)

4.12%





Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 2. JPRの特徴

## 強固なポートフォリオと確かな不動産運用力による内部成長

1

分散の効いた強固なポートフォリオと確かな不動産運用力により、高い稼働率を維持

## 「東京建物」のスポンサーサポートを背景とした外部成長

2

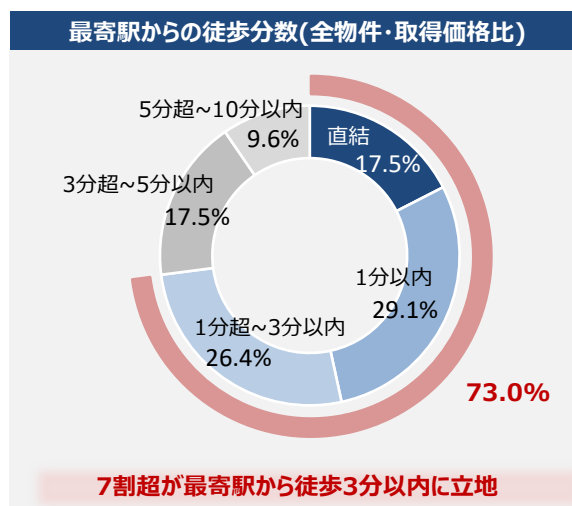
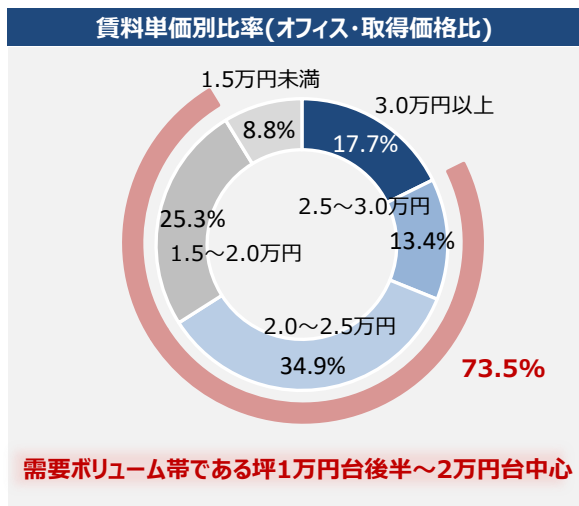
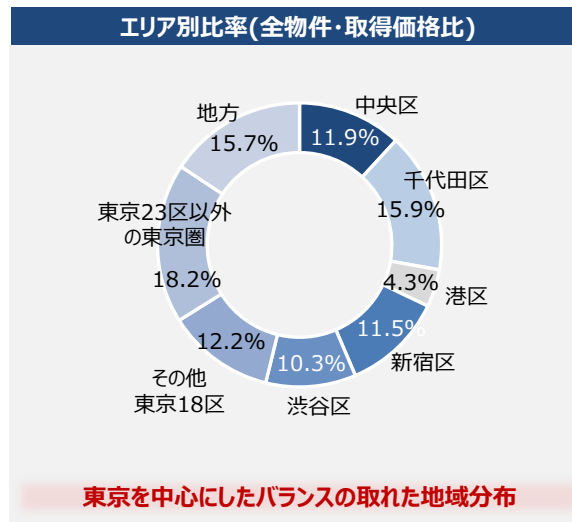
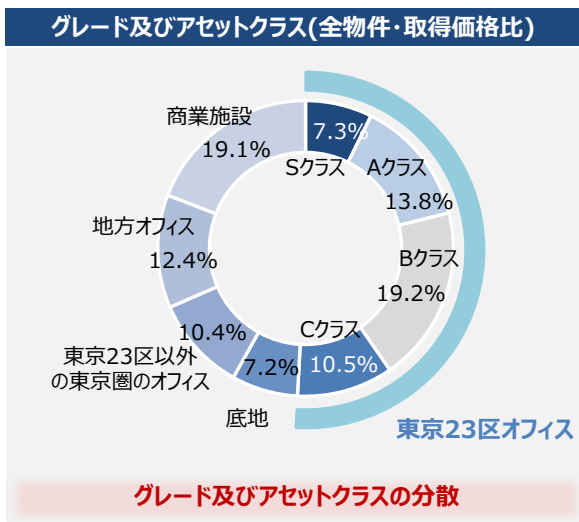
スポンサーは120年超の歴史を持つ総合不動産会社の東京建物。同社の開発した大規模開発物件や優良物件を取得し、資産規模の拡大とポートフォリオクオリティの向上を図る

## 強固な財務基盤とサステナビリティへの積極的な取り組み

3

強固な財務基盤を構築し、高位安定的な格付を維持。また、サステナビリティへの積極的な取り組みにより、持続的な社会の実現に貢献

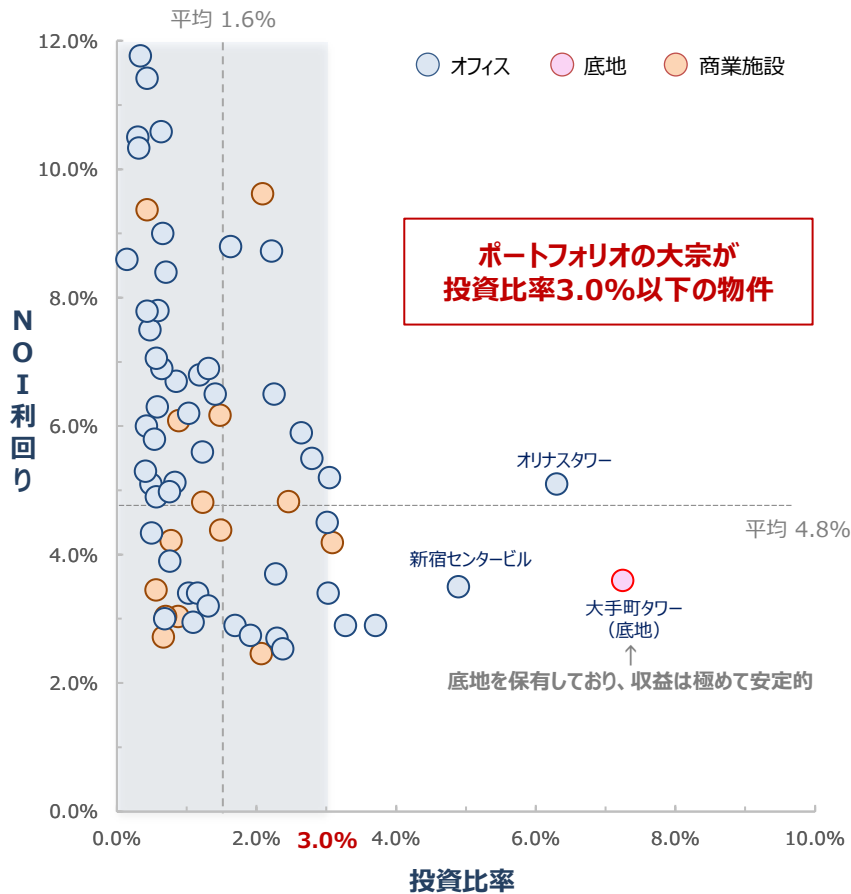
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築



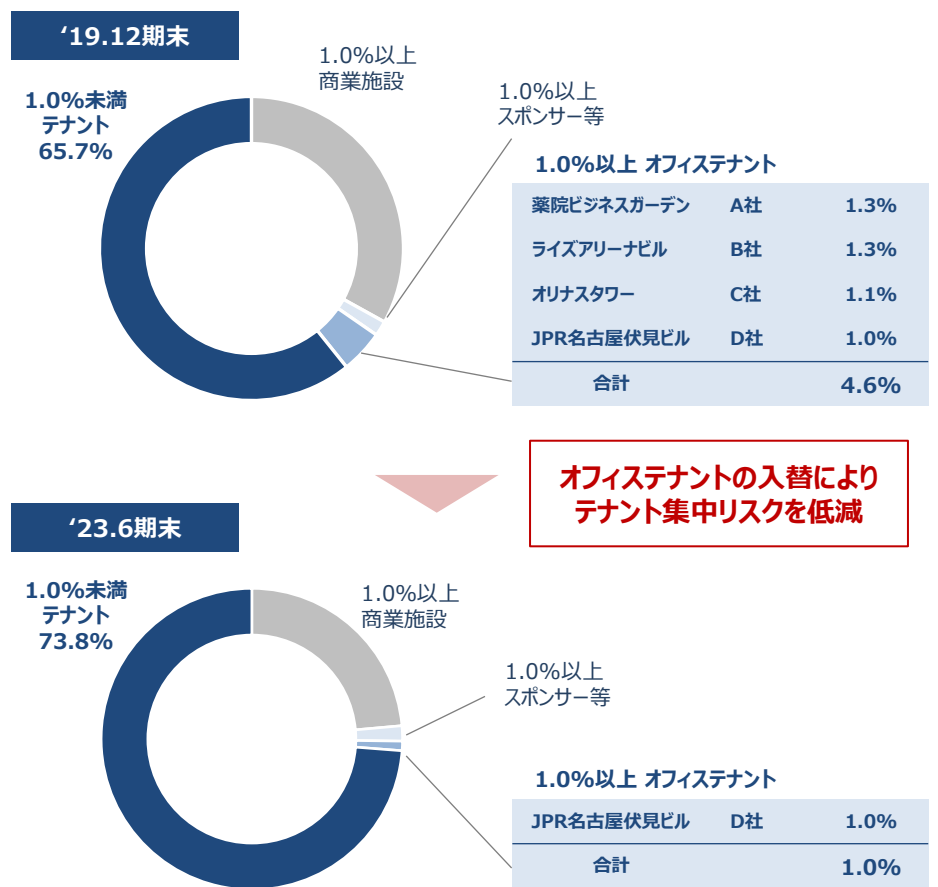
1. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、グランフロント大阪を除いた数値です。

投資比率の分散が効いた安定的なポートフォリオを構築  
 テナント入替により、占有率1.0%以上のオフィステナントは、1社のみへ減少

投資比率の分散状況



テナントの分散状況（物件別エンドテナントベース・面積比）



1. NOI利回りは簿価ベースで記載しています。

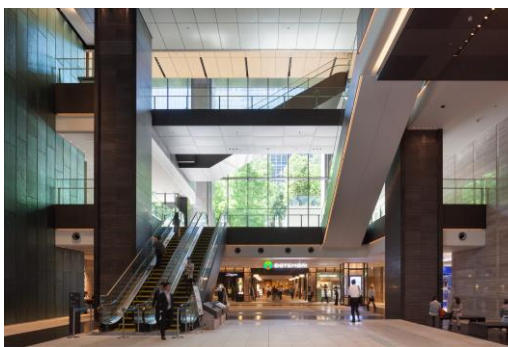
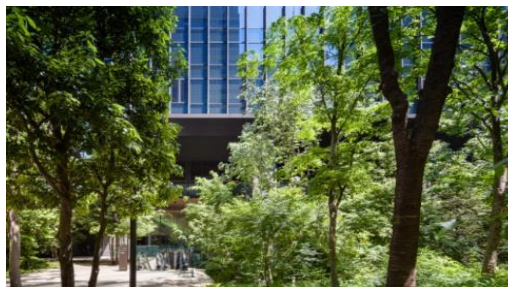


## 日本を代表するオフィス街「大手町」に所在する大規模物件



## ■ 特徴

地下鉄「大手町」駅に直結し、地上38階、高さ200mの建物は、大手町のシンボルとなっています。「みずほフィナンシャルグループ」が入居するオフィスエリア、国際的な最高級ホテル「アマン東京」が入居するホテルエリア、多彩な店舗による商業エリアにより構成されます。



東京都心

オフィス

スポンサー

所在地	千代田区大手町
取得時期	2012年3月
取得価格	360億円
アクセス	東京メトロ 「大手町」駅直結





## 東京駅にほど近い環境配慮型大規模オフィスビル



## ■ 特徴

東京駅前・京橋に位置する、国内トップクラスの環境配慮型オフィスビル。1000坪を超える基準階面積はエリア最大級を誇ります。緑豊かな共用部はドラマの撮影等にも活用されています。



最高格付5スターを取得

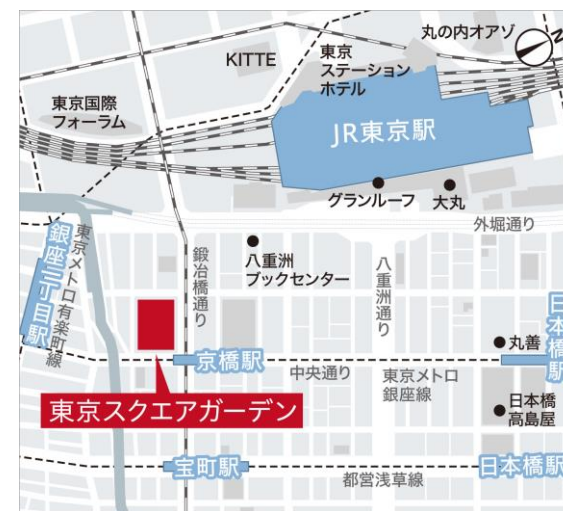
DBJ Green Building  
2020

東京都心

オフィス

スポンサー

所在地	中央区京橋
取得時期	2017年2月 2017年4月
取得価格	184億円
アクセス	東京メトロ 「京橋」駅直結

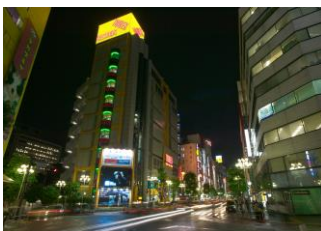


## 文化を発信、音楽ソフト販売大手「タワーレコード」の旗艦店



## ■特徴

日本を代表する文化発信地・渋谷にあり、音楽ソフト販売大手「タワーレコード」の旗艦店になっている商業ビルです。様々なイベント等を開催するため、2012年に大規模なリニューアルを行い、より集客力が高まりました。ファッションビルや人気路面店が集積するポテンシャルの高い立地です。



東京都心

商業施設

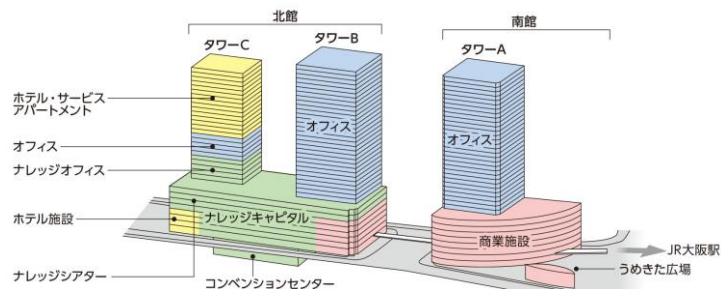
外部取得

所在地	渋谷区神南
取得時期	2003年6月
取得価格	120億円
アクセス	JR線他「渋谷」駅 徒歩3分





## JR「大阪」駅直結のハイスペックな大型複合施設



## ■ 特徴

JR「大阪」駅直結かつ全7駅12路線利用可能な交通利便性を有する、関西最大級・最高水準のグレードを誇るハイスペックな大型複合施設です。中核施設として、感性と技術を融合した新しい価値創出起点である「ナレッジキャピタル」が展開されています。

地方

オフィス

スポンサー

所在地

大阪市北区

取得時期

2021年12月

取得価格

213億円

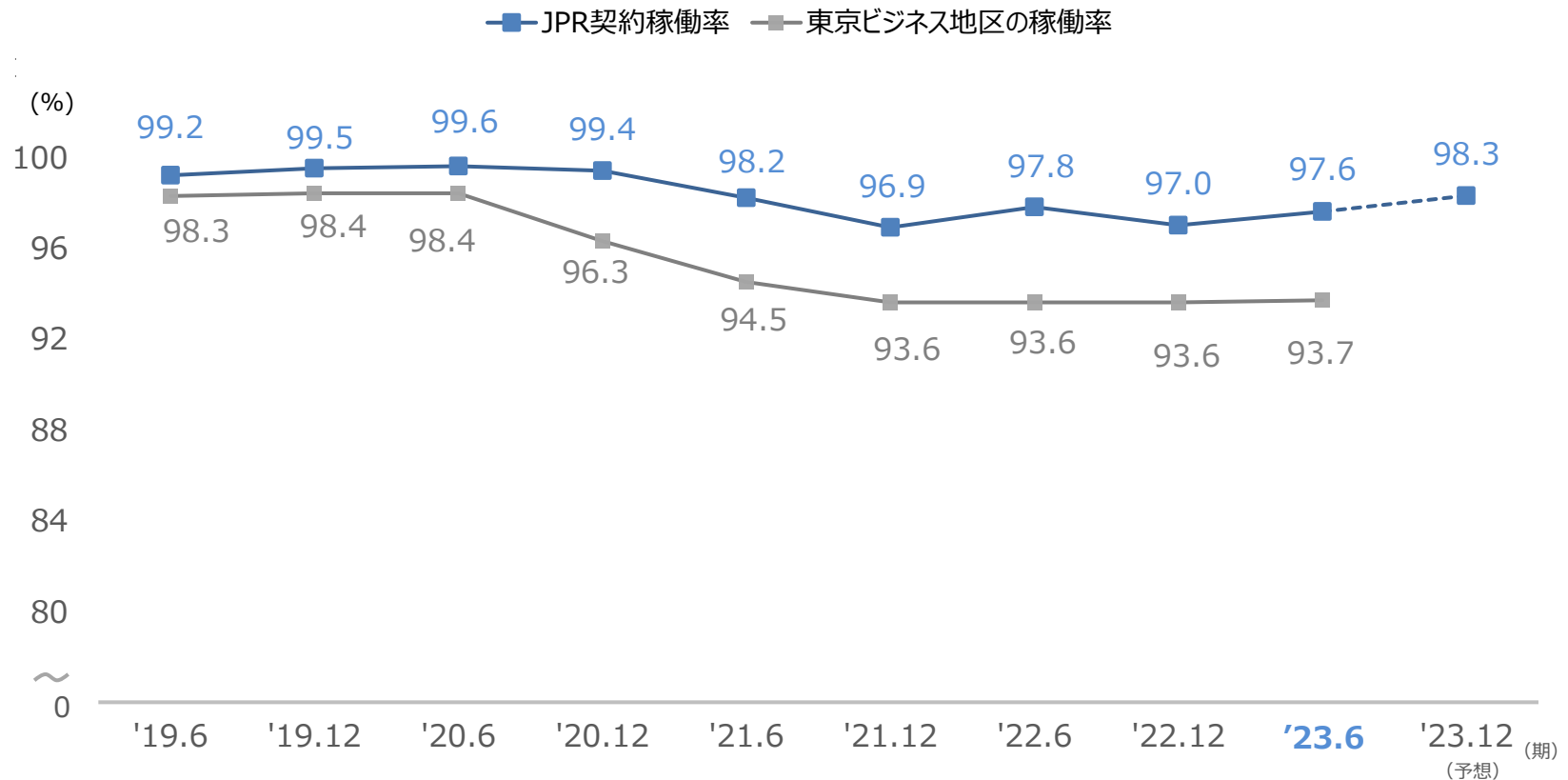
アクセス

JR「大阪」駅直結



## 強固なポートフォリオと確かな不動産運用力により、マーケット対比で高稼働を維持

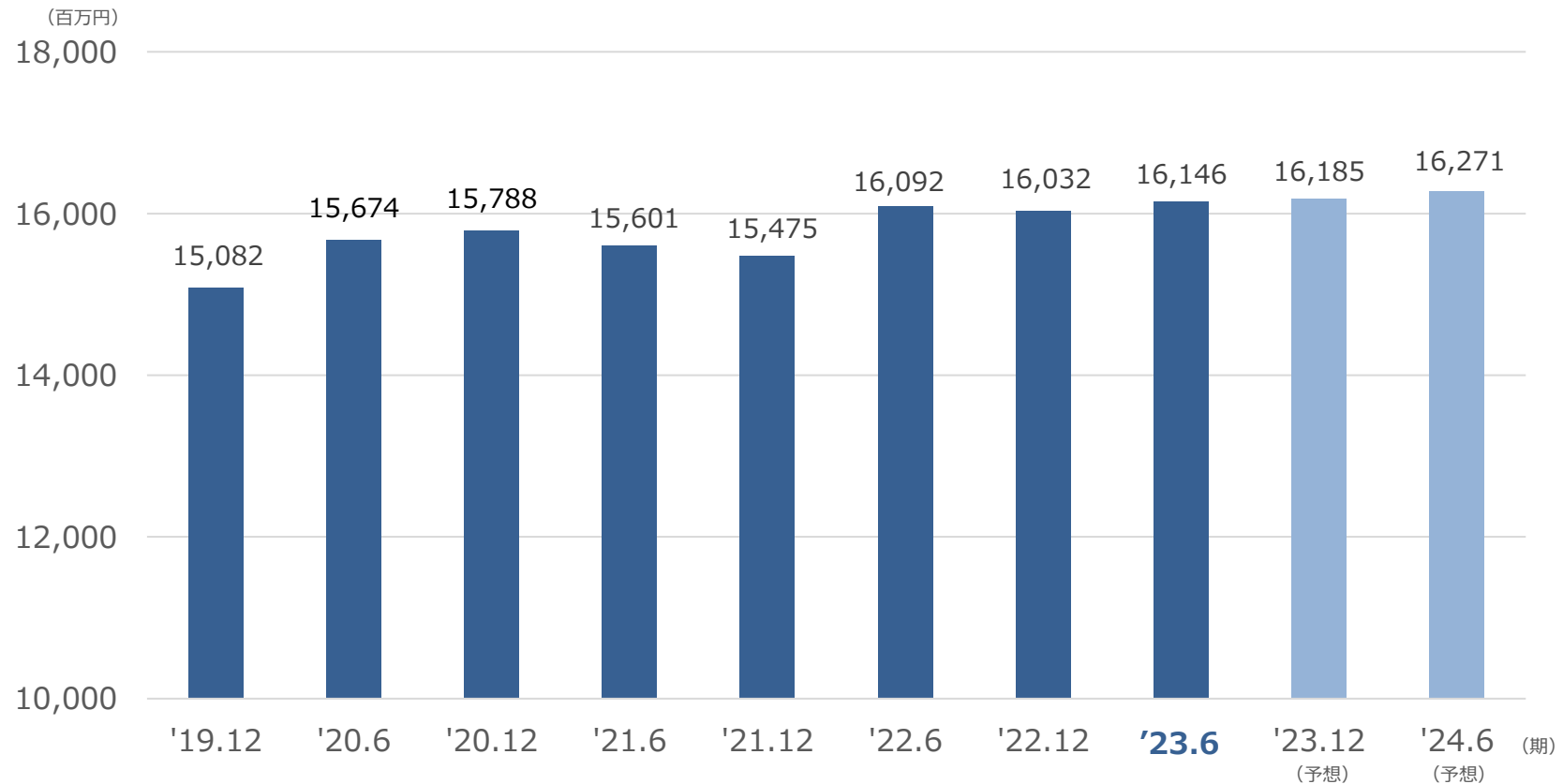
### ■JPRポートフォリオの契約稼働率と東京ビジネス地区の稼働率



1.「稼働率」は期中平均の値を表しています。

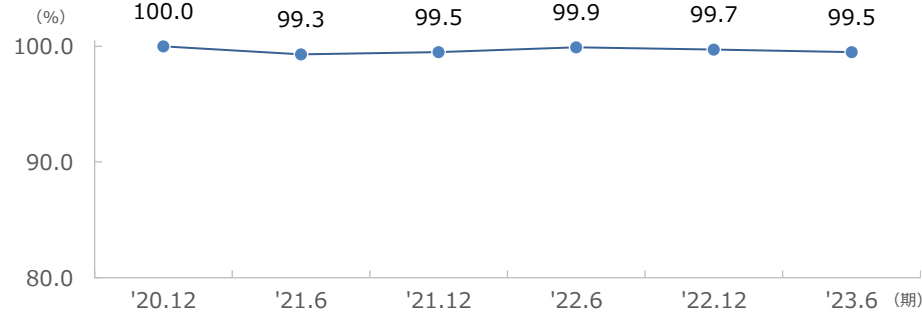
2.東京ビジネス地区の稼働率：三鬼商事株式会社が公表する数値を、JPRの決算期に属する各月で平均して記載しています。

## 2021年12月期をボトムに回復。堅調に推移する見込み

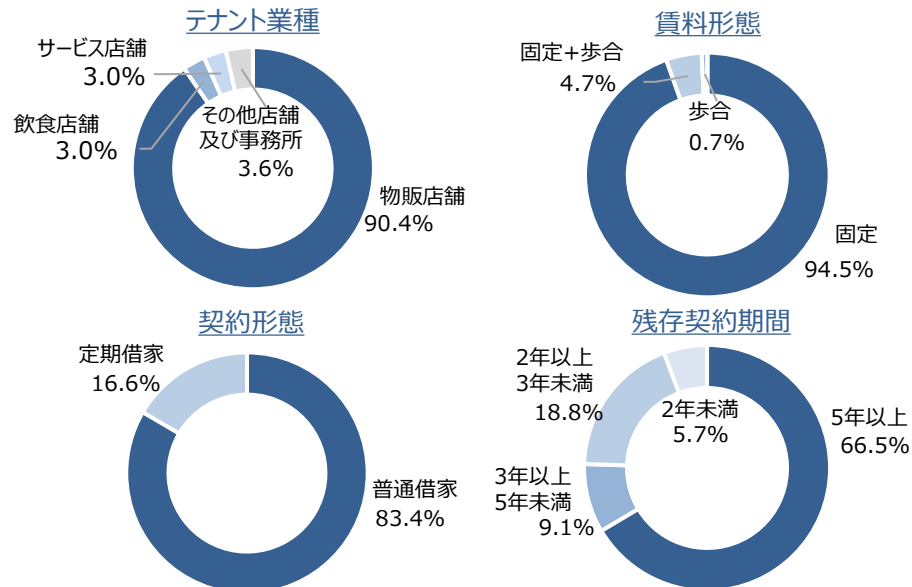


長期固定賃料を基本とし、引き続き高稼働を維持。社会経済活動の正常化を背景に売上も回復

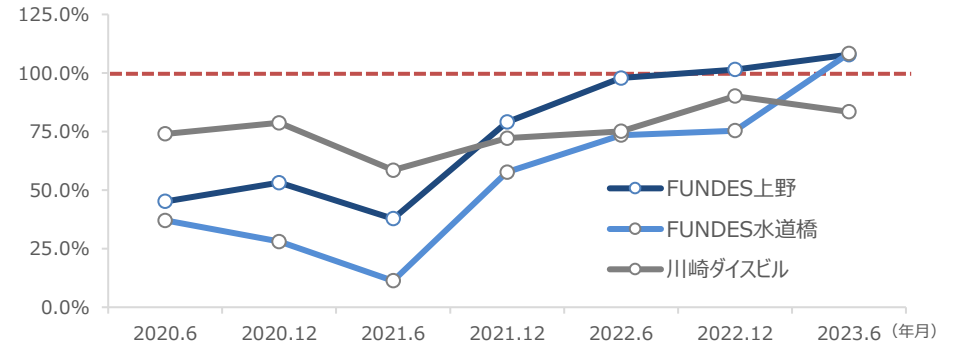
### 契約稼働率（商業施設）



### 契約の状況（商業施設・面積比）



### 主な商業施設の売上推移（2019年同月比）<sup>\*1</sup>



\*1. 対象期間中、継続的に営業している店舗を対象に集計しています。

### 主な商業施設



## 強固なポートフォリオと確かな不動産運用力による内部成長

1

分散の効いた強固なポートフォリオと確かな不動産運用力により、高い稼働率を維持

## 「東京建物」のスポンサーサポートを背景とした外部成長

2

スポンサーは120年超の歴史を持つ総合不動産会社の東京建物。同社の開発した大規模開発物件や優良物件を取得し、資産規模の拡大とポートフォリオクオリティの向上を図る

## 強固な財務基盤とサステナビリティへの積極的な取り組み

3

強固な財務基盤を構築し、高位安定的な格付を維持。また、サステナビリティへの積極的な取り組みにより、持続的な社会の実現に貢献

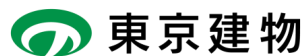
## 2. JPRの特徴

## スポンサー

スポンサーは総合デベロッパーの「東京建物」

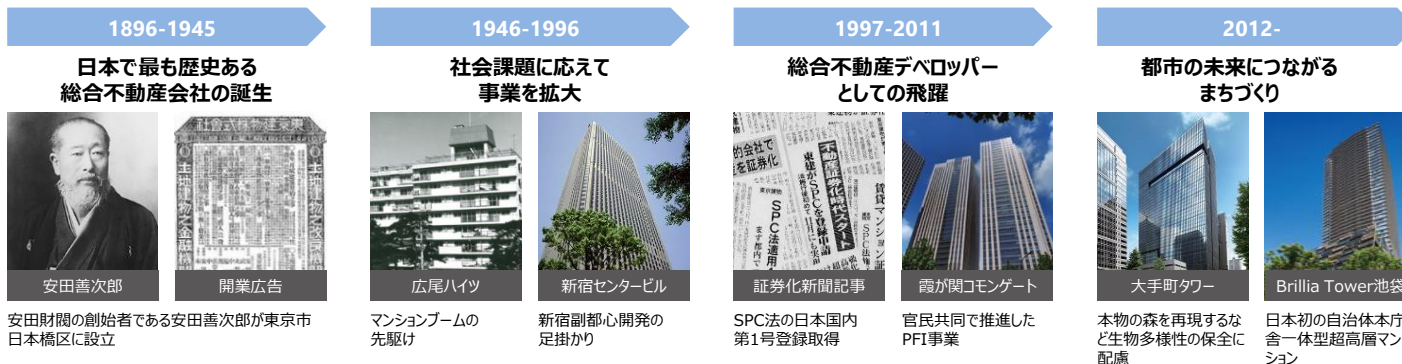
大規模開発物件・優良物件の取得機会や同社グループのビル管理のノウハウ等、様々なメリットを享受

### 東京建物の先駆的な取組みの歴史



創立

1896年 (127周年)



### 東京建物のパイプラインを活用した取得実績

今後も引き続き、単独スポンサーとなった東京建物のパイプラインを活用し、優良物件への厳選投資及び戦略的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上を図る

(保有物件の取得価格上位5物件)



大手町タワー (底地)  
360億円



オリナスタワー  
313億円



新宿センタービル  
243億円



グランフロント大阪  
213億円

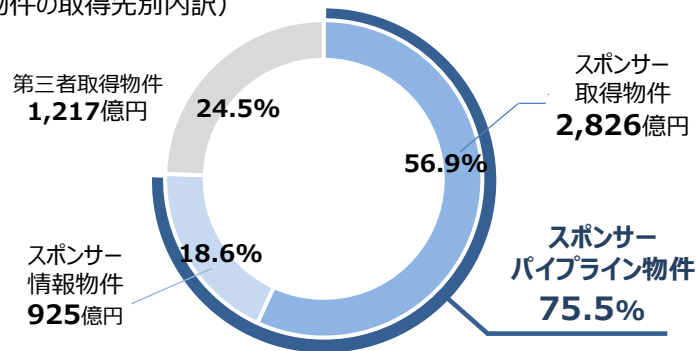


東京スクエアガーデン  
184億円

全て東京建物の開発物件

### スポンサーパイプラインの活用

(保有物件の取得先別内訳)





# オフィス賃貸事業・分譲マンション事業等を展開

## ■ 開発事例

大手町タワー  
大手町の新たなランドマーク

JPR保有  
※底地



東京スクエアガーデン  
国内トップクラスの環境配慮型ビル

JPR保有



Brillia Towers 目黒  
目黒駅前の大規模複合開発



グランフロント大阪

JPR保有



オリナスタワー

JPR保有



新宿センタービル

JPR保有



Hareza池袋



## 強固なポートフォリオと確かな不動産運用力による内部成長

1

分散の効いた強固なポートフォリオと確かな不動産運用力により、高い稼働率を維持

## 「東京建物」のスポンサーサポートを背景とした外部成長

2

スポンサーは120年超の歴史を持つ総合不動産会社の東京建物。同社の開発した大規模開発物件や優良物件を取得し、資産規模の拡大とポートフォリオクオリティの向上を図る

## 強固な財務基盤とサステナビリティへの積極的な取り組み

3

強固な財務基盤を構築し、高位安定的な格付を維持。また、サステナビリティへの積極的な取り組みにより、持続的な社会の実現に貢献



コストの抑制と健全性を意識したデットマネジメントにより、強固な財務基盤を構築

### 主な財務指標と信用格付

2023年6月30日時点

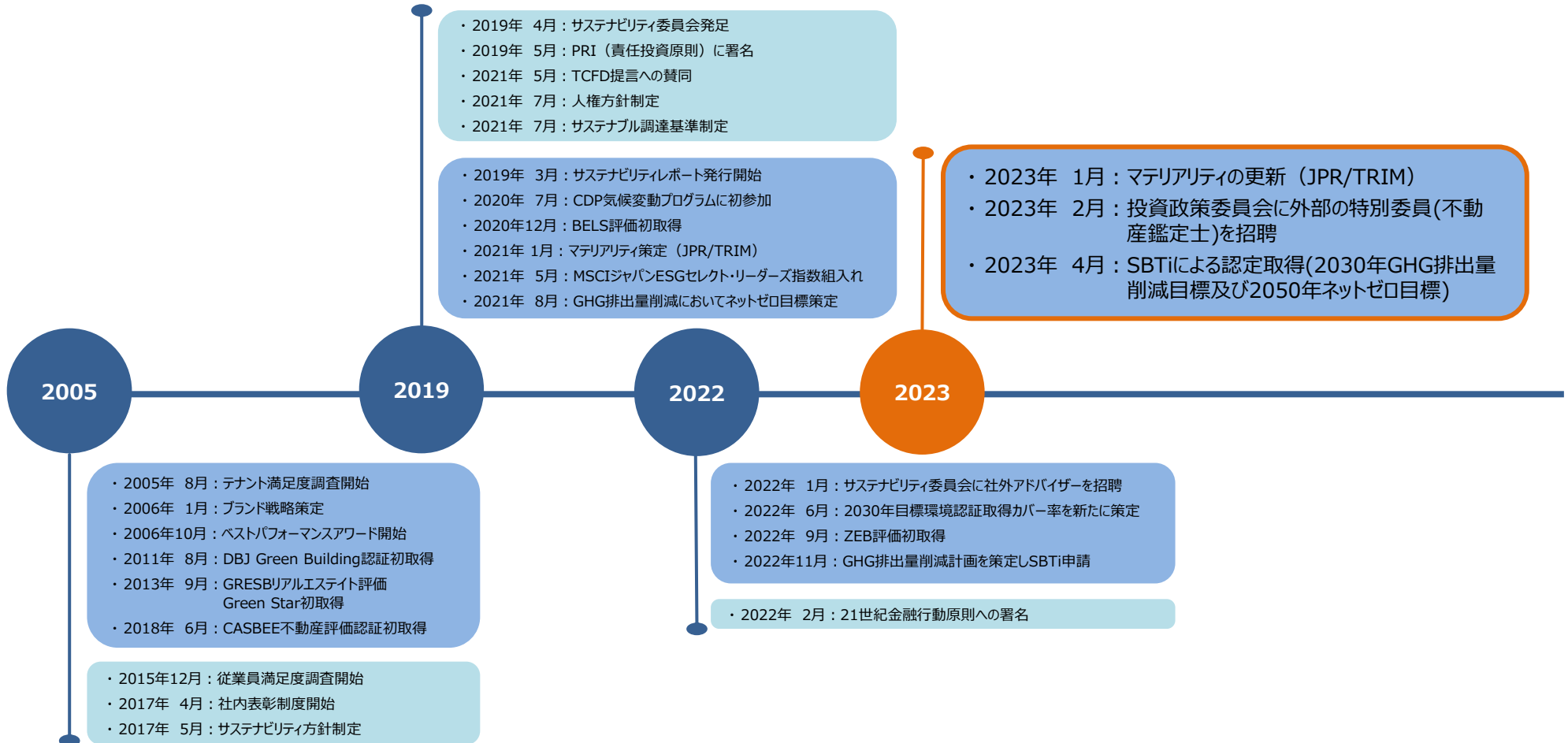
LTV (有利子負債/総資産)	40.3%	平均残存年数	4.4年
自己資本比率 (純資産/総資産)	53.7%	平均デットコスト	0.76%
長期固定金利比率	97.3%	JCR (株)日本格付研究所)	AA (安定的)

※LTV=総資産額に占める有利子負債の割合。Loan To Valueの略。

### 長期にわたりサステナビリティへの取組みを推進 最重要課題に位置付け、今後も積極的に取組む

JPRの取組み

TRIMの取組み



外部評価の取得推進・評価向上及びイニシアティブへの署名・賛同に取り組む

GRESBリアルエステイト評価



**4年連続  
5 Stars**  
を取得

GRESB  
★★★★★ 2022

CDP気候変動プログラム



**A-**  
にランクアップ

MSCI ESG 格付\*1



**MSCI  
ESG RATINGS**

CCC B BB BBB **A** AA AAA

**3年連続 A** 評価を取得

MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数\*1

**2023 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数**

**3年連続指数採用**  
(2021年5月組入れ)

SBTi  
(Science Based Targetsイニシアティブ)



**SCIENCE  
BASED  
TARGETS**

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

**2023年4月認定取得**

PRI  
(責任投資原則)

Signatory of:



**Principles for  
Responsible  
Investment**

**2019年5月署名**  
(資産運用会社)


TCFD  
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



**TASK FORCE ON  
CLIMATE-RELATED  
FINANCIAL  
DISCLOSURES**

**2021年5月賛同**  
(資産運用会社)

21世紀金融行動原則



**21世紀金融行動原則**

**2022年2月署名**  
(資産運用会社)

国連グローバル・コンパクト



**WE SUPPORT  
UN GLOBAL COMPACT**

東京建物グループ  
として参加  
(東京建物が署名)

CASBEE不動産評価認証



**CASBEE®  
不動産 2023**

認証取得  
**41** 物件

DBJ Green Building認証



認証取得  
**13** 物件

DBJ Green Building

BELS評価・ZEB評価



認証取得  
**3** 物件

うち、1物件は  
ZEB Oriented  
(JPR大宮ビル)

\*1. JPRによるMSCI ESG Research LLCまたはその関連会社（“MSCI”）のデータの使用、及びMSCIのロゴ・商標・サービスマーク並びにインデックス名の使用は、MSCIによるJPRのスポンサーシップ・保証・推奨、または販売促進を意図するものではありません。MSCIのサービス及びデータはMSCIまたはその情報提供者の財産であり、「現状有姿」にて提供され保証はありません。MSCIの名称及びロゴは、MSCIの商標またはサービスマークです。

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

### **3. JPRの成長戦略**

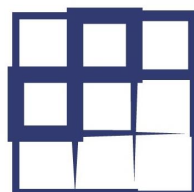
## 投資主価値の向上・分配金の安定的な成長

### 内部成長戦略

- ✓ テナントニーズへの対応による空室の早期埋め戻し
- ✓ 物件競争力を活かした稼働や賃料水準の維持・向上

### 財務戦略

- ✓ 保守的なLTVコントロール
- ✓ コストの抑制と健全性を意識したデットマネジメント



JPR

### 外部成長戦略

- ✓ スポンサーパイプラインを活用した資産規模拡大
- ✓ 戦略的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上

### サステナビリティ

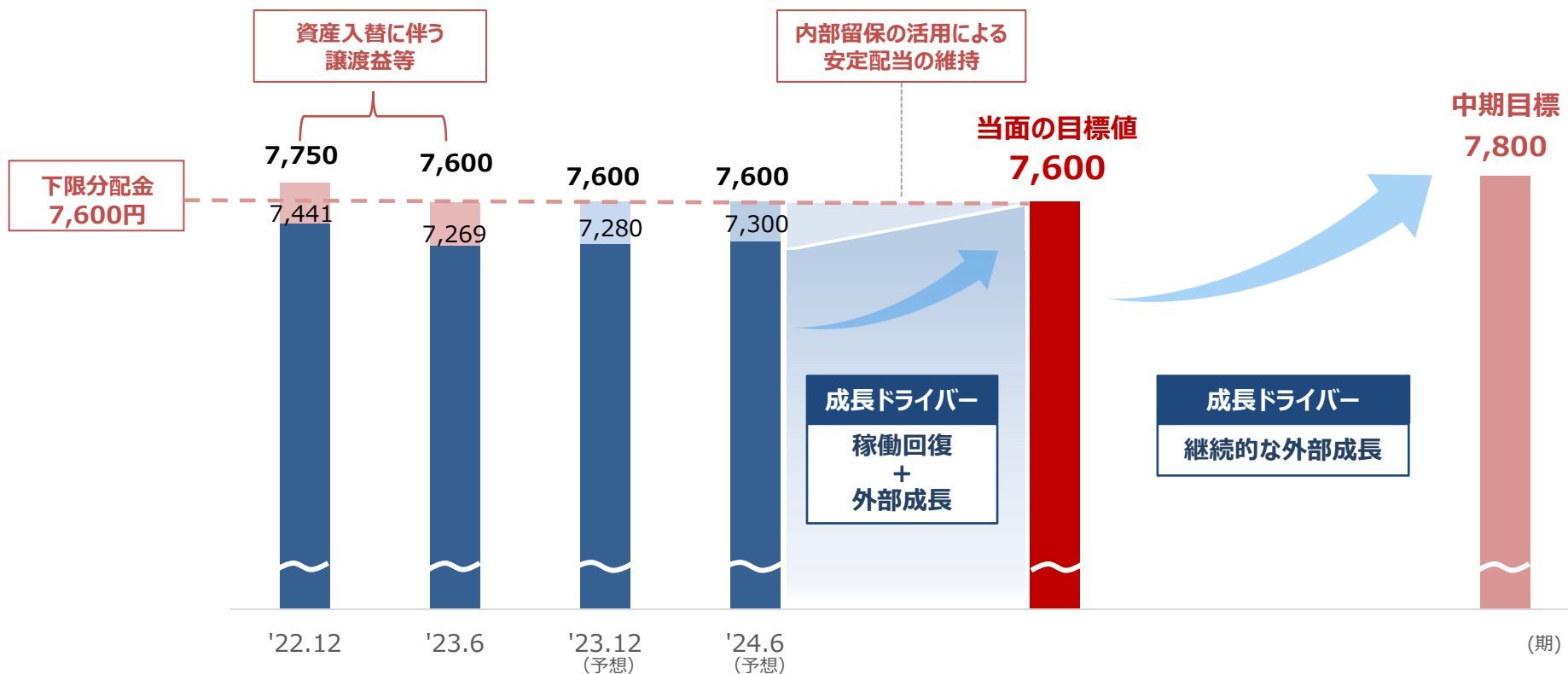
- ✓ 最重要課題に位置付け、積極的に取り組む
- ✓ 持続可能な社会の実現に向けたポートフォリオの環境性能向上

## 当面の目標値達成までの間、内部留保を活用し、下限分配金7,600円を確保

### 1口当たり分配金の推移と中期目標

■ 調整EPU\*1 ■ 譲渡益等\*2 ■ 内部留保の活用

(単位：円/口)



1口当たり内部留保 (円)

4,129

4,652

4,332

4,032

← J-REITの中でも潤沢な内部留保水準

\*1. 「調整EPU」は、不動産等売却損益計上前の1口当たり当期純利益を記載しています。

\*2. 「譲渡益等」は、各期における不動産等売却損益から物件譲渡に伴う一般管理費への影響額及び内部留保額を差し引いて算出しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

---

## 4. 参考資料

項目	第42期 (2022年12月期)	第43期 (2023年6月期)	第44期 (予想) (2023年12月期)	第45期 (予想) (2024年6月期)
営業収益	187.3億円	181.7億円	173.9億円	172.7億円
賃貸事業利益	91.9億円	89.8億円	90.0億円	90.3億円
営業利益	92.7億円	88.5億円	80.5億円	80.6億円
当期純利益	84.6億円	80.9億円	72.5億円	72.7億円
1口当たり分配金	<b>7,750円</b>	<b>7,600円</b>	<b>7,600円</b>	<b>7,600円</b>
発行済投資口数	997,178口	997,178口	997,178口	997,178口
保有物件数	65物件	67物件	67物件	67物件
稼働率	97.0%	97.6%	98.3%	-
LTV (総資産ベース)	40.0%	40.3%	40.3%	40.3%



### ■ 地震災害への対応

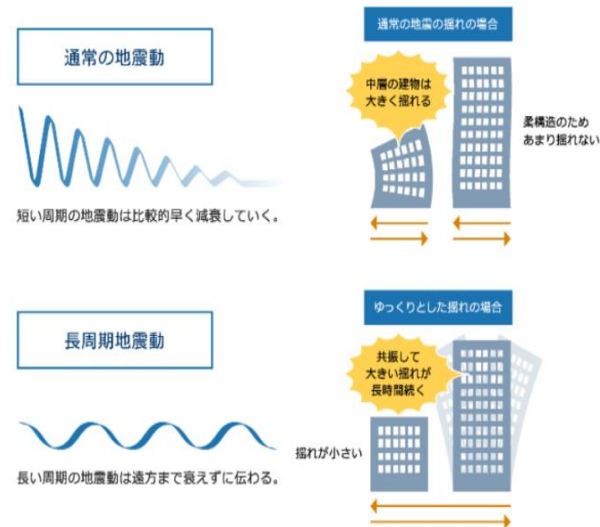
- 災害等による不測の事態に対して、被害の最小化や速やかな復旧の対策を整えています。
- JPRは地震リスクを考慮し、耐震性や最大予想損失額を確認しております。
- 一定の耐震基準に満たない物件は取得しておりません。

#### 新宿センタービル 東日本大震災の揺れを軽減

2009年、新宿センタービルに既存の超高層ビルとしては国内初の長周期地震動対策となる「軸力制御オイルダンパー」を設置しました。



新宿センタービル「軸力制御オイルダンパー」



### ■ 風水災害への対応

- 近年の激甚災害が多発していることを受け、TRIMにてハザードマップを作成し、モニタリングを実施しています。
- 各物件の最新のリスクを確認し、定期的な設備状況の点検と、設備・備品の増強を図っています。
- 現地管理者と災害リスクを共有し、課題点等を共有しながら今後の対応方針を指示しています。

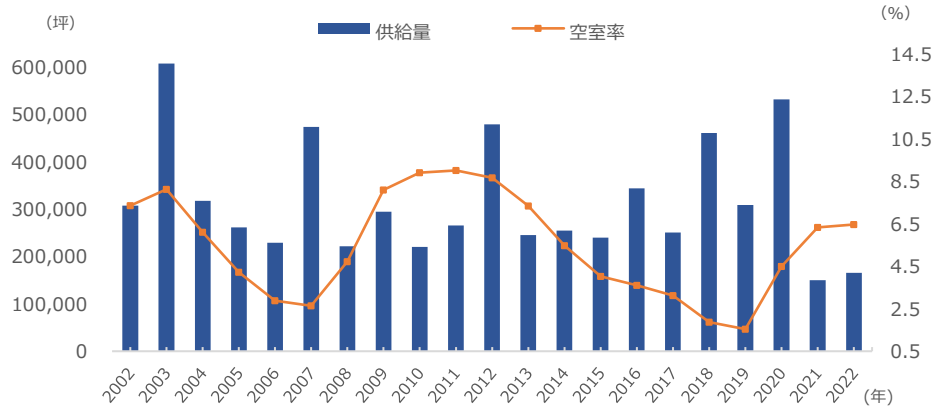


ポートフォリオハザードマップ  
(東京エリア)



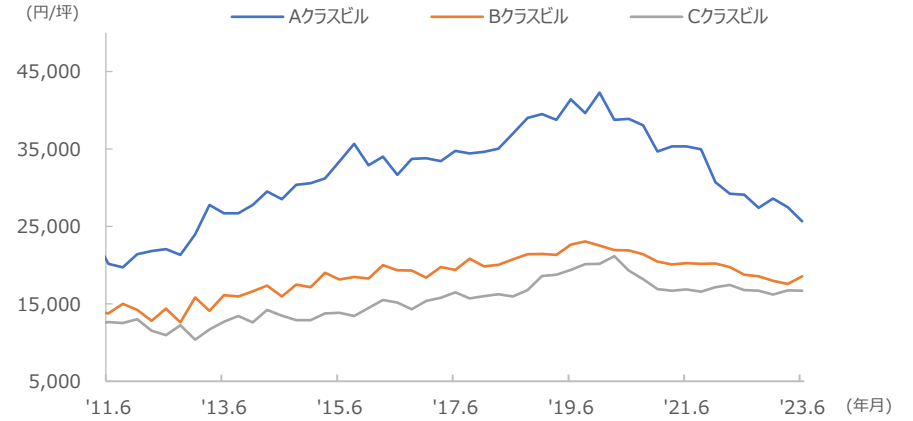
災害発生時のスマートフォン等への充電の重要性に着目し、非常用簡易発電機を設置

■ 東京都心オフィス 供給量と空室率の推移

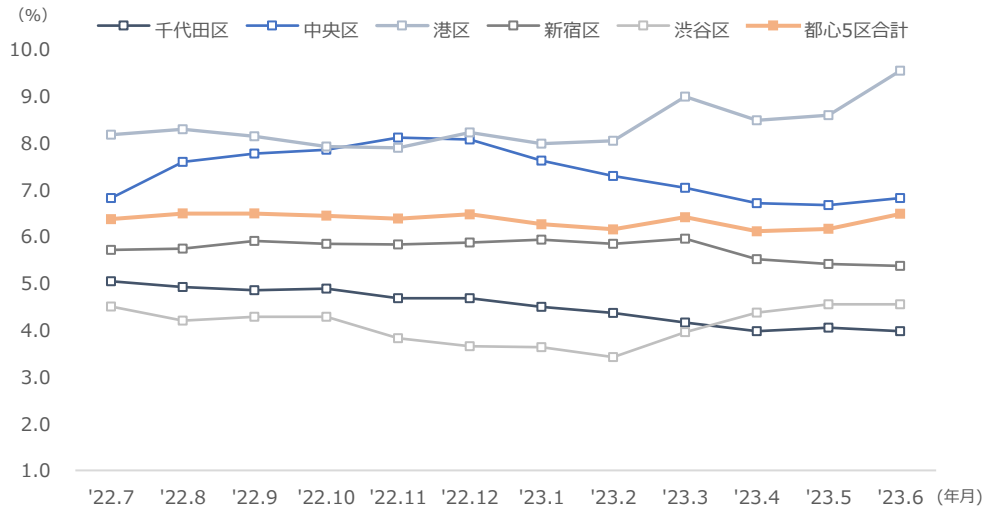


1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移

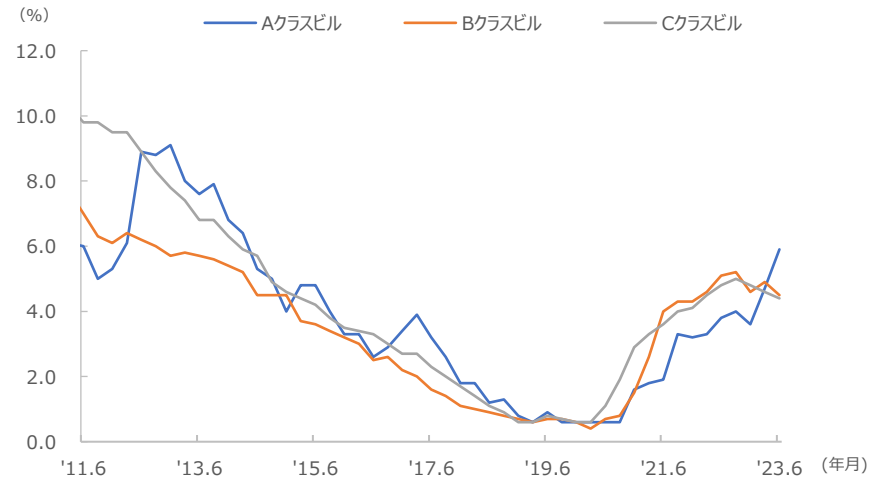


■ 東京ビジネス地区の月次空室率



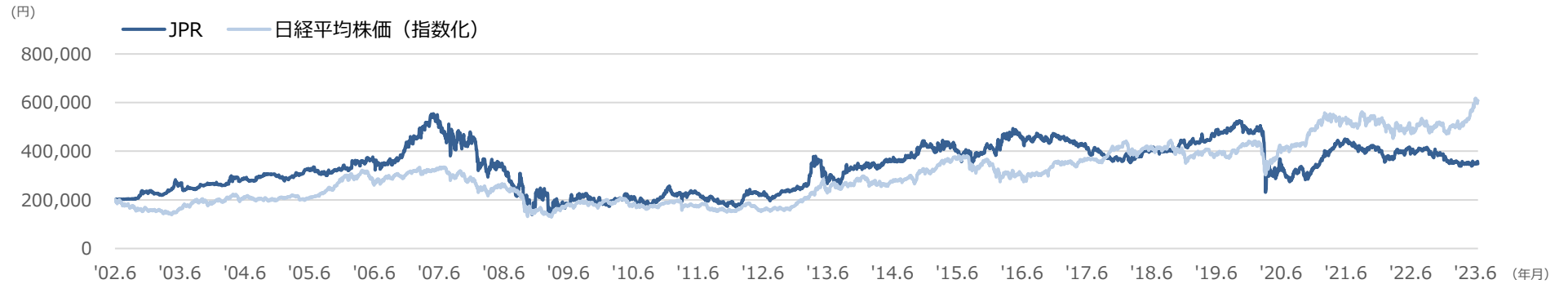
1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

■ 東京都心オフィス 空室率の推移

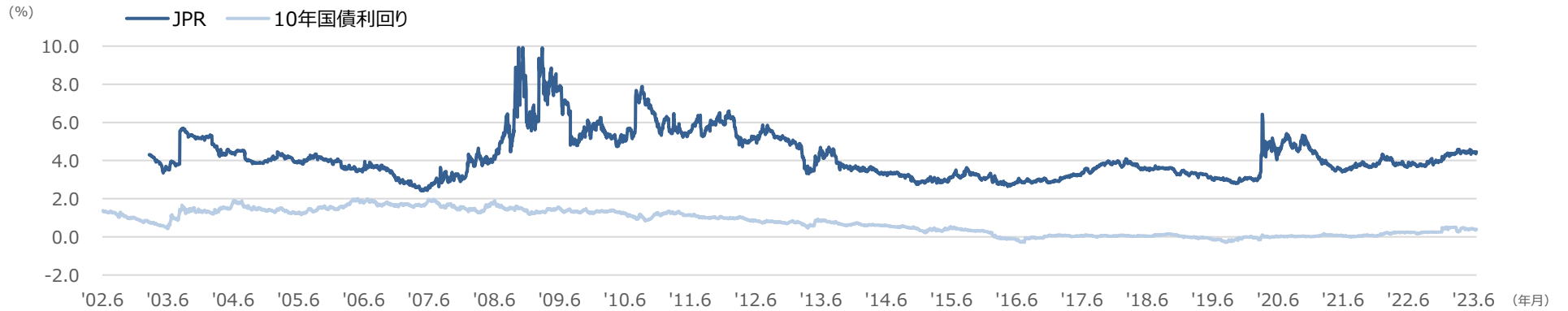


1. 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所公表の統計データに基づきTRIMが作成しています。  
 2. ビルクラス定義については用語集を参照ください。

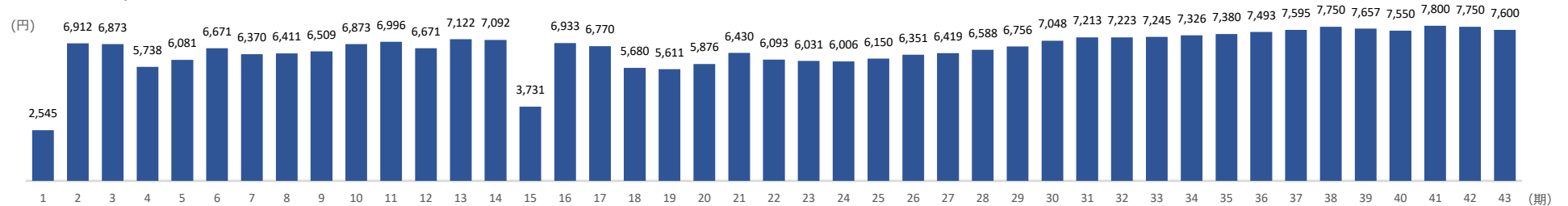
■ 投資口価格の推移比較



■ 分配金利回りの推移比較



■ 1口当たり分配金の推移



1. Refinitivに基づきTRIMが作成しています。  
 2. 投資口価格の推移比較における日経平均株価(指数化)は2002年6月14日 = 200,000円として指数化しています。  
 3. 分配金利回りの推移比較におけるJPRの利回りは、直近2期分の分配金の合計額を日ごとの投資口価格で除して算出しています。

# 4. 参考資料

# ポートフォリオマップ

## ポートフォリオマップ

### A 東京都心 千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



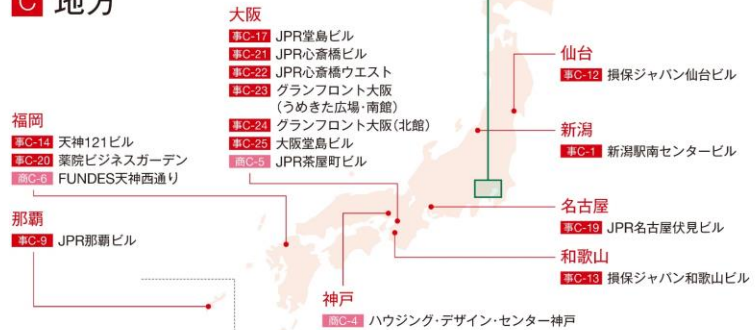
- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■A-1 兼松ビル</li> <li>■A-2 兼松ビル別館</li> <li>■A-3 JPR人形町ビル</li> <li>■A-4 新麹町ビル</li> <li>■A-5 MS芝浦ビル</li> <li>■A-9 JPR市ヶ谷ビル</li> <li>■A-10 オーバルコート大崎マークウエスト</li> <li>■A-11 新宿スクエアタワー</li> <li>■A-12 ビッグス新宿ビル</li> <li>■A-13 アクロス新川ビル・アネックス</li> <li>■A-14 新宿センタービル</li> <li>■A-15 南麻布ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■A-16 品川チャンネルビル</li> <li>■A-17 六番町ビル</li> <li>■A-18 JPR原宿ビル</li> <li>■A-20 JPR日本橋留置ビル</li> <li>■A-21 JPR千駄ヶ谷ビル</li> <li>■A-22 銀座三和ビル</li> <li>■A-23 大手町タワー(底地)</li> <li>■A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ</li> <li>■A-25 芝大門センタービル</li> <li>■A-26 東京スクエアガーデン</li> <li>■A-27 JPR麹町ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■A-28 大手町フィナンシャルシティノースタワー</li> <li>■A-29 東京建物東渋谷ビル</li> <li>■A-30 御茶ノ水ソラシティ</li> <li>■A-1 JPR渋谷タワールレコードビル</li> <li>■A-3 JPR神宮前432</li> <li>■A-4 新宿三丁目イーストビル</li> <li>■A-5 新宿駅前ビルディング(有楽町イトシア)</li> <li>■A-6 JPR銀座並木通りビル</li> <li>■A-7 FUNDES水道橋</li> </ul> |
|---|---|---|

### B 東京周辺部 東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県



- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■B-1 アルカイスト</li> <li>■B-2 JPR千葉ビル</li> <li>■B-3 JPR横浜日本大通ビル</li> <li>■B-5 新横浜第二センタービル</li> <li>■B-6 川口センタービル</li> <li>■B-7 JPR上野イーストビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■B-8 立川ビジネスセンタービル</li> <li>■B-9 ライズアリーナビル</li> <li>■B-10 ゆめおおおかオフィスタワー</li> <li>■B-11 オリナスタワー</li> <li>■B-12 JPR横浜ビル</li> <li>■B-13 JPR大宮ビル</li> <li>■B-14 センシティビルディング</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■B-1 田無アスタ</li> <li>■B-3 キュボ・ラ本館棟</li> <li>■B-4 JPR武蔵小杉ビル</li> <li>■B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア</li> <li>■B-6 川崎ダイヤビル</li> <li>■B-7 FUNDES上野</li> </ul> |
|--|--|---|

### C 地方





## 4. 参考資料

## ポートフォリオ一覧（東京都心）

### 事A-1 兼松ビル



取得価格	16,276百万円
延床面積	14,995㎡
期末稼働率	95.0%
所在地	中央区京橋
取得日	2001.12
竣工年月日	1993.2

### 事A-2 兼松ビル別館



取得価格	2,874百万円
延床面積	4,351㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区京橋
取得日	2001.12
竣工年月日	1993.2

### 事A-3 JPR人形町ビル



取得価格	2,100百万円
延床面積	4,117㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区 日本橋人形町
取得日	2001.11
竣工年月日	1989.12

### 事A-4 新麹町ビル



取得価格	2,420百万円
延床面積	5,152㎡
期末稼働率	97.0%
所在地	千代田区麹町
取得日	'01.11/'02.11/ '04.11
竣工年月日	1984.10

### 事A-6 MS芝浦ビル



取得価格	11,200百万円
延床面積	31,020㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	港区芝浦
取得日	2003.3
竣工年月日	1988.2

### 事A-9 JPR市ヶ谷ビル



取得価格	5,100百万円
延床面積	5,888㎡
期末稼働率	84.0%
所在地	千代田区 九段南
取得日	2004.5
竣工年月日	1989.3

### 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト



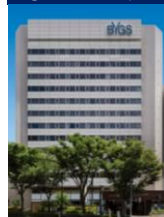
取得価格	3,500百万円
延床面積	28,575㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 東五反田
取得日	2004.6
竣工年月日	2001.6

### 事A-11 新宿スクエアタワー



取得価格	14,966百万円
延床面積	78,796㎡ (再開発全体)
期末稼働率	96.7%
所在地	新宿区西新宿
取得日	'04.7/'08.9/ '15.3/'15.10
竣工年月日	1994.10

### 事A-12 ビッグス新宿ビル



取得価格	15,121百万円
延床面積	25,733㎡
期末稼働率	98.3%
所在地	新宿区新宿
取得日	'04.11/'05.4/ '10.7
竣工年月日	1985.4

### 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス



取得価格	710百万円
延床面積	5,535㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区新川
取得日	2004.11
竣工年月日	1994.6

### 事A-14 新宿センタービル



取得価格	24,320百万円
延床面積	176,607㎡
期末稼働率	96.4%
所在地	新宿区西新宿
取得日	'08.3/'22.12
竣工年月日	1979.10

### 事A-15 南麻布ビル



取得価格	3,760百万円
延床面積	4,570㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	港区南麻布
取得日	2008.7
竣工年月日	1992.6

### 事A-16 品川キャナルビル



取得価格	2,041百万円
延床面積	5,216㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	港区港南
取得日	'08.12/'19.3
竣工年月日	2008.7

### 事A-17 六番町ビル



取得価格	2,800百万円
延床面積	4,205㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区 六番町
取得日	2009.12
竣工年月日	1991.10

### 事A-18 JPR原宿ビル



取得価格	8,400百万円
延床面積	6,466㎡
期末稼働率	77.1%
所在地	渋谷区神宮前
取得日	2009.12
竣工年月日	1989.3

### 事A-20 JPR日本橋留ビル



取得価格	5,100百万円
延床面積	7,190㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区 日本橋堀留町
取得日	2010.3
竣工年月日	2002.6

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みません。)を登記簿に基づき記載しています。

## 4. 参考資料

## ポートフォリオ一覧 (東京都心)

### 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル



取得価格	15,050百万円
延床面積	7,683㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区 千駄ヶ谷
取得日	2010.5
竣工年月日	2009.5

### 事A-22 銀座三和ビル



取得価格	3,400百万円
延床面積	8,851㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区銀座
取得日	2011.8
竣工年月日	1982.10

### 事A-23 大手町タワー (底地)



取得価格	36,000百万円
敷地面積	11,034㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区 大手町
取得日	2012.3
竣工年月日	2014.4(参考)

### 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ



取得価格	2,660百万円
延床面積	24,560㎡
期末稼働率	98.3%
所在地	千代田区 四番町
取得日	2013.12
竣工年月日	1995.2

### 事A-25 芝大門センタービル



取得価格	4,213百万円
延床面積	11,419㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	港区芝大門
取得日	'13.12/'14.7
竣工年月日	1993.7

### 事A-26 東京スクエアガーデン



取得価格	18,400百万円
延床面積	112,645㎡
期末稼働率	99.3%
所在地	中央区京橋
取得日	'17.2/'17.4
竣工年月日	2013.2

### 事A-27 JPR麹町ビル



取得価格	5,750百万円
延床面積	4,438㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区麹町
取得日	2019.6
竣工年月日	1999.2

### 事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー



取得価格	11,400百万円
延床面積	239,769㎡ (サウスタワー含む)
期末稼働率	99.9%
所在地	千代田区大手町
取得日	2020.12
竣工年月日	2012.10

### 事A-29 東京建物東渋谷ビル



取得価格	11,300百万円
延床面積	15,662㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区東
取得日	2022.1
竣工年月日	1993.5

### 事A-30 御茶ノ水ソラシティ



取得価格	6,490百万円
延床面積	96,897㎡
期末稼働率	99.0%
所在地	千代田区 神田駿河台
取得日	2023.4
竣工年月日	2013.2

### 商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



取得価格	12,000百万円
延床面積	8,449㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	渋谷区神南
取得日	2003.6
竣工年月日	1992.2

### 商A-3 JPR神宮前432



取得価格	4,275百万円
延床面積	1,066㎡
期末稼働率	77.1%
所在地	渋谷区神宮前
取得日	2006.3
竣工年月日	2006.2

### 商A-4 新宿三丁目イーストビル



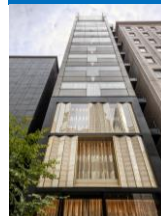
取得価格	2,740百万円
延床面積	24,617㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	新宿区新宿
取得日	'07.3/'08.4
竣工年月日	2007.1

### 商A-5 有楽町駅前ビルディング (有楽町仲ア)



取得価格	3,400百万円
延床面積	71,957㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千代田区 有楽町
取得日	2008.8
竣工年月日	2007.10

### 商A-6 JPR銀座並木通りビル



取得価格	10,100百万円
延床面積	1,821㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中央区銀座
取得日	2016.12
竣工年月日	2008.6

### 商A-7 FUNDES水道橋



取得価格	3,250百万円
延床面積	1,477㎡
期末稼働率	87.2%
所在地	千代田区 神田三崎町
取得日	2016.12
竣工年月日	2015.7

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。



## 4. 参考資料

## ポートフォリオ一覧（東京周辺部）

### 事B-1 アルカイスト



取得価格	5,880百万円
延床面積	34,281㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	墨田区錦糸
取得日	2001.11
竣工年月日	1997.3

### 事B-2 JPR千葉ビル



取得価格	2,350百万円
延床面積	9,072㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	千葉市中央区 新町
取得日	2001.12
竣工年月日	1991.1

### 事B-3 JPR横浜日本大通ビル



取得価格	2,927百万円
延床面積	9,146㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	横浜市中区 日本大通
取得日	2001.11
竣工年月日	1989.10

### 事B-5 新横浜第二センタービル



取得価格	1,490百万円
延床面積	7,781㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	横浜市港北区 新横浜
取得日	'02.9/'13.3
竣工年月日	1991.8

### 事B-6 川口センタービル



取得価格	8,100百万円
延床面積	28,420㎡
期末稼働率	97.6%
所在地	川口市本町
取得日	2004.2
竣工年月日	1994.2

### 事B-7 JPR上野イーストビル



取得価格	3,250百万円
延床面積	8,490㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	台東区松が谷
取得日	2004.3
竣工年月日	1992.10

### 事B-8 立川ビジネスセンタービル



取得価格	3,188百万円
延床面積	14,706㎡
期末稼働率	98.0%
所在地	立川市曙町
取得日	'05.9/'07.2
竣工年月日	1994.12

### 事B-9 ライズアリーナビル



取得価格	13,131百万円
延床面積	91,280㎡ (住宅棟を含む)
期末稼働率	100.0%
所在地	豊島区東池袋
取得日	'07.3/'21.10
竣工年月日	2007.1

### 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー



取得価格	6,510百万円
延床面積	185,974㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	横浜市港南区 上大岡西
取得日	2007.7
竣工年月日	1997.3

### 事B-11 オリナスタワー



取得価格	31,300百万円
延床面積	257,842㎡ (商業棟・住宅 棟を含む)
期末稼働率	94.0%
所在地	墨田区太平
取得日	2009.6
竣工年月日	2006.2

### 事B-12 JPR横浜ビル



取得価格	7,000百万円
延床面積	8,772㎡
期末稼働率	83.8%
所在地	横浜西区 北幸
取得日	2010.12
竣工年月日	1981.5

### 事B-13 JPR大宮ビル



取得価格	6,090百万円
延床面積	9,203㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	さいたま市 大宮区下町
取得日	2013.3
竣工年月日	2009.2

### 事B-14 センシティブルディング



取得価格	13,870百万円
延床面積	158,663㎡ (再開発全体)
期末稼働率	93.9%
所在地	千葉市中央区 新町
取得日	2020.3
竣工年月日	1993.4

### 商B-1 田無アスタ



取得価格	10,200百万円
延床面積	80,675㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	西東京市 田無町
取得日	2001.11
竣工年月日	1995.2

### 商B-3 キュボ・ラ本館棟



取得価格	2,100百万円
延床面積	48,321㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	川口市川口
取得日	2006.3
竣工年月日	2006.1

### 商B-4 JPR武蔵小杉ビル



取得価格	7,254百万円
延床面積	18,394㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	川崎市中区 小杉町
取得日	2006.9
竣工年月日	1983.3

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。

## 4. 参考資料

## ポートフォリオ一覧（東京周辺部・地方）

### 商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア



取得価格	4,335百万円
延床面積	28,930㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	さいたま市南区別所
取得日	2007.3
竣工年月日	2005.10

### 商B-6 川崎ダイスビル



取得価格	15,080百万円
延床面積	36,902㎡
期末稼働率	98.4%
所在地	川崎市川崎区駅前本町
取得日	2007.4
竣工年月日	2003.8

### 商B-7 FUNDES上野



取得価格	3,800百万円
延床面積	2,235㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	台東区上野
取得日	2019.6
竣工年月日	2017.7

### 事C-1 新潟駅南センタービル



取得価格	2,140百万円
延床面積	19,950㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	新潟市中央区米山
取得日	2001.11
竣工年月日	1996.3

### 事C-9 JPR那覇ビル



取得価格	1,560百万円
延床面積	5,780㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	那覇市松山
取得日	2001.11
竣工年月日	1991.10

### 事C-12 損保ジャパン仙台ビル



取得価格	3,150百万円
延床面積	10,783㎡
期末稼働率	99.7%
所在地	仙台市宮城野区榴岡
取得日	2002.6
竣工年月日	1997.12

### 事C-13 損保ジャパン和歌山ビル



取得価格	1,670百万円
延床面積	6,715㎡
期末稼働率	99.8%
所在地	和歌山市美園町
取得日	2002.6
竣工年月日	1996.7

### 事C-14 天神121ビル



取得価格	2,810百万円
延床面積	8,690㎡
期末稼働率	78.4%
所在地	福岡市中央区天神
取得日	2002.6
竣工年月日	2000.7

### 事C-17 JPR堂島ビル



取得価格	2,140百万円
延床面積	5,696㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市北区曽根崎新地
取得日	2004.1
竣工年月日	1993.10

### 事C-19 JPR名古屋伏見ビル



取得価格	4,137百万円
延床面積	10,201㎡
期末稼働率	99.8%
所在地	名古屋市中区栄
取得日	2005.3
竣工年月日	1991.3

### 事C-20 薬院ビジネスガーデン



取得価格	10,996百万円
延床面積	22,286㎡
期末稼働率	99.9%
所在地	福岡市中央区薬院
取得日	2012.8
竣工年月日	2009.1

### 事C-21 JPR心斎橋ビル



取得価格	5,430百万円
延床面積	5,303㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市中央区南船場
取得日	2005.5
竣工年月日	2003.2

### 事C-22 JPR心斎橋ウエスト



取得価格	3,750百万円
延床面積	7,738㎡
期末稼働率	99.9%
所在地	大阪市中央区南船場
取得日	2020.1
竣工年月日	1986.9

### 事C-23 グランフロント大阪(うめきた広場・南館)



取得価格	11,800百万円
延床面積	10,226㎡(うめきた広場) 181,371㎡(南館)
期末稼働率	93.9%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	'13.2(うめきた広場) '13.3(南館)

### 事C-24 グランフロント大阪(北館)



取得価格	9,500百万円
延床面積	290,030㎡
期末稼働率	98.0%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	2013.2

### 事C-25 大阪堂島ビル



取得価格	2,460百万円
延床面積	4,977㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市北区堂島
取得日	2023.1
竣工年月日	1996.7

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。



## 4. 参考資料

## ポートフォリオ一覧（地方）

### 商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸



取得価格	7,220百万円
延床面積	33,877㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	神戸市中央区 東川崎町
取得日	2005.9
竣工年月日	1994.6

### 商C-5 JPR茶屋町ビル



取得価格	6,000百万円
延床面積	3,219㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市北区 茶屋町
取得日	2006.8
竣工年月日	1994.6

### 商C-6 FUNDES天神西通り



取得価格	3,310百万円
延床面積	1,135㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	福岡市中央区 天神
取得日	2023.1
竣工年月日	2022.3

1. 延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。

## サステナビリティの取組みなどコンテンツの拡充を行い2023年3月にリニューアルしました



### サステナビリティへの取組み



### チャートジェネレーター (IR情報)

収益指標等を各期で比較できるようにすることで視認性の向上を実現 (10期分まで掲載)

- ・「運用状況」
- ・「自己資本比率」
- ・「1口当たり指標」
- ・「負債状況」



### 分配金 (一口当たり)

確定分配金 第43期 (2023年6月期)	7,600 円
予想分配金 第44期 (2023年12月期)	7,600 円
予想分配金 第45期 (2024年6月期)	7,600 円

### ポートフォリオ

保有物件数 2023年7月31日現在	67 物件
資産規模 2023年7月31日現在	4,970 億円
稼働率 2023年6月30日現在	98.1%

### 格付情報

JCR AA R&I AA-

> 一覧はこちら | &#x2709; IRメール配信



### 財務諸表 (財務情報)

ホームページにダイレクトに掲載することで閲覧性の向上を実現

単位：千円

2023年6月30日現在

資産の部	第42期 2022年12月期	第43期 2023年6月期
流動資産		
現金及び預金	33,127,007	27,056,051
債権現金及び債権預金	12,379,450	12,285,353
営業未収入金	583,489	585,133
前払費用	132,360	126,086
未収消費税等	-	13,604
その他	39,604	21,670
流動資産合計	46,261,911	40,087,899

- ・「貸借対照表」
- ・「損益計算書」
- ・「キャッシュフロー計算書」

2023年6月30日現在

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
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
設立年月日	2000年4月28日
資本金	3億5,000万円
主たる事業内容	投資運用業
代表取締役社長	城崎 好浩
役員	7名（常勤4名、非常勤3名）
従業員数	48名

- 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、本資料作成現在入手可能な情報に基づきなされた一定の仮設及び判断に基づき、日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「TRIM」といいます。）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。
- 本資料に使用する写真には、JPRの保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれております。底地資産については、JPRは土地のみを保有しておりますのでご注意下さい。
- 本文中において記載する数値は別途注記する場合を除き、金額及び面積については記載未満の桁数は切り捨てて記載し、比率その他の数値については単位未満の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

資産運用会社 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

(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第362号 / 一般社団法人投資信託協会 会員)