

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation



JPR

証券コード 8955

Jリート オンラインIRセミナー

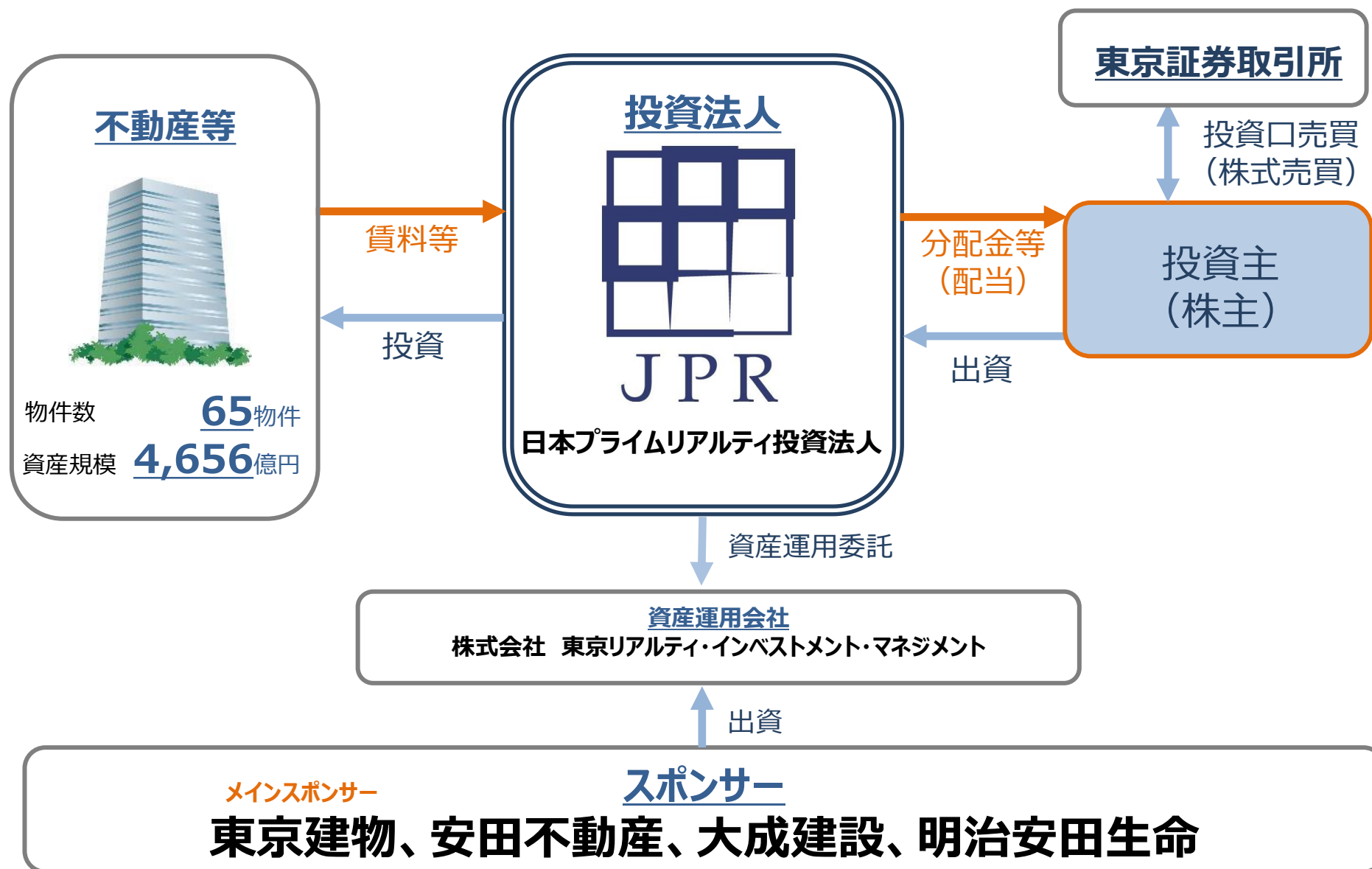
(資産運用会社)
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
Tokyo Realty Investment Management, Inc.



1. JPRの概要	3P
2. JPRの特徴	7P
3. コロナ禍等の影響	25P
4. JPRの成長戦略	28P
5. 本日のまとめ	31P
6. 参考資料	34P



1. JPRの概要



上場19年の運用実績 東京オフィスを中心に投資を行う複合型リート

2021年9月30日現在

証券コード

8955

資産規模

4,656億円

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%

第39期分配金

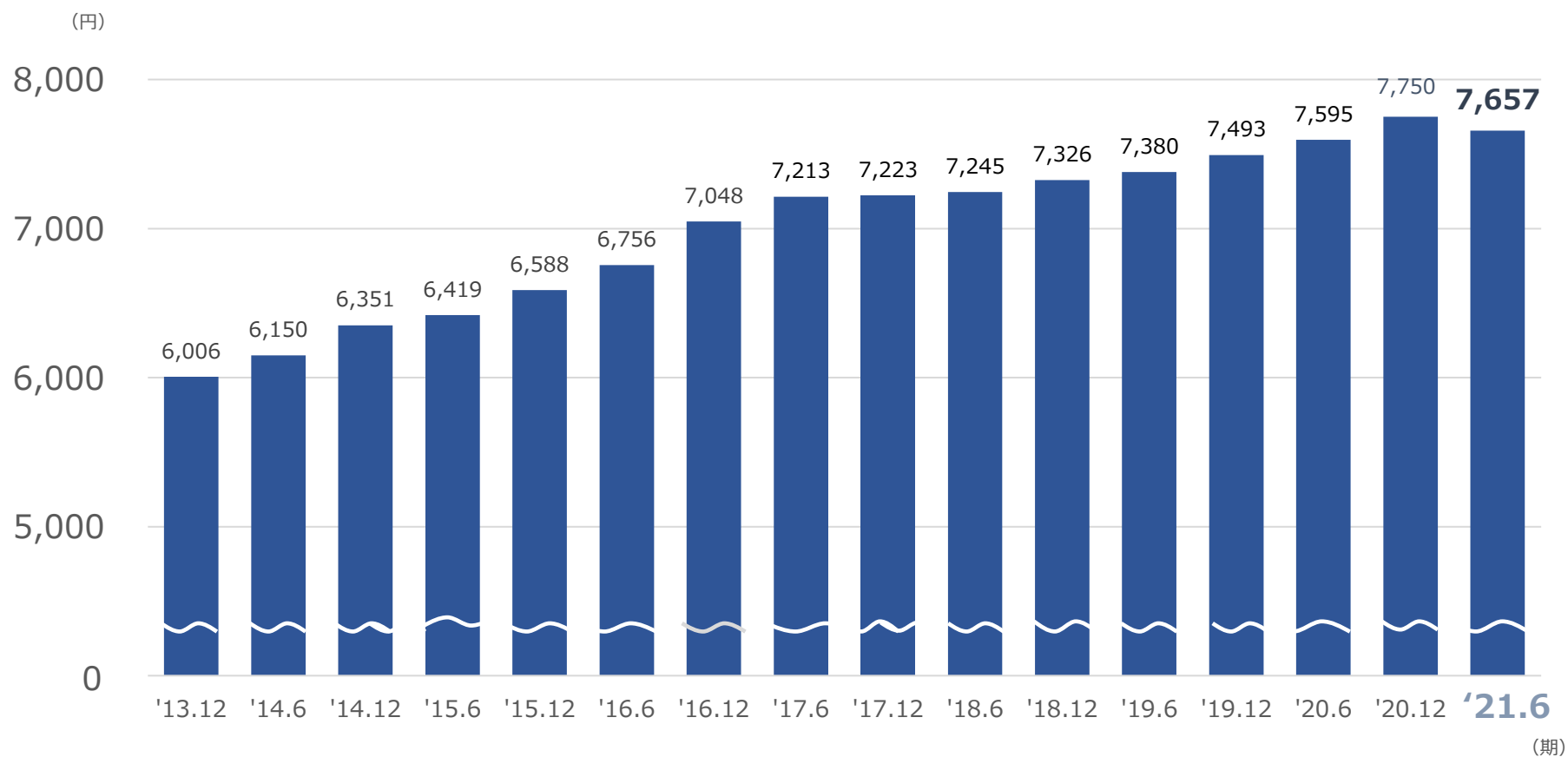
7,657円

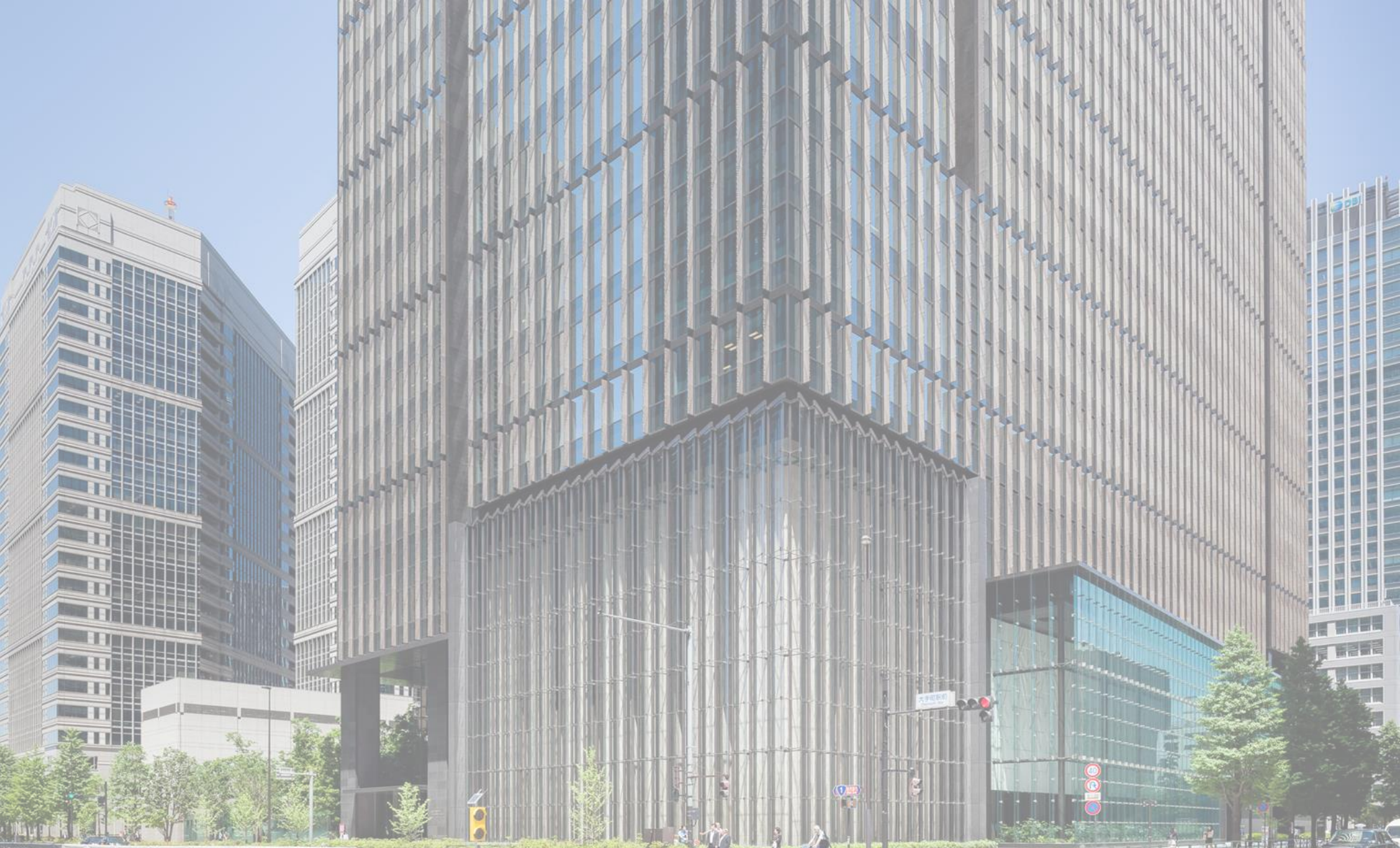
投資口価格
(9/30時点)

405,000円

分配金利回り
(9/30時点)

3.75%





2.JPRの特徴

1 東京オフィスを中心に投資する老舗REIT

19年にわたる運用実績。成長性の高い東京オフィスを中心にポートフォリオを構成。

2 「東京建物」を中心としたスポンサーの強力なサポート

メインスポンサーは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・優良物件の取得や同社グループのビル管理のノウハウ活用など様々なメリットを享受。

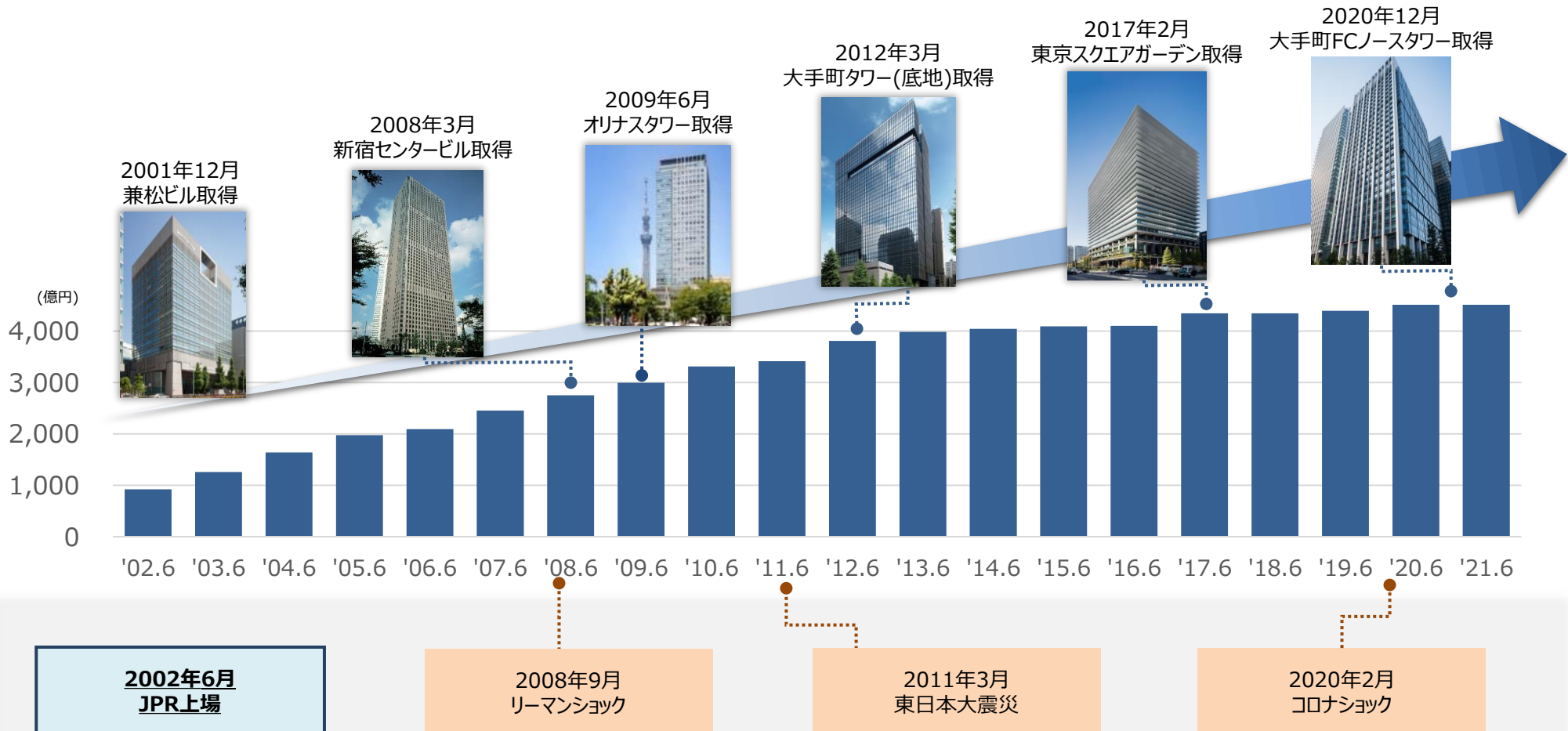
3 確かな不動産運用力と財務運営

上場以来、高水準の稼働率を維持。潤沢な現預金と長期固定借入中心の財務運営により高格付を取得。

上場以降、約19年にわたり着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上

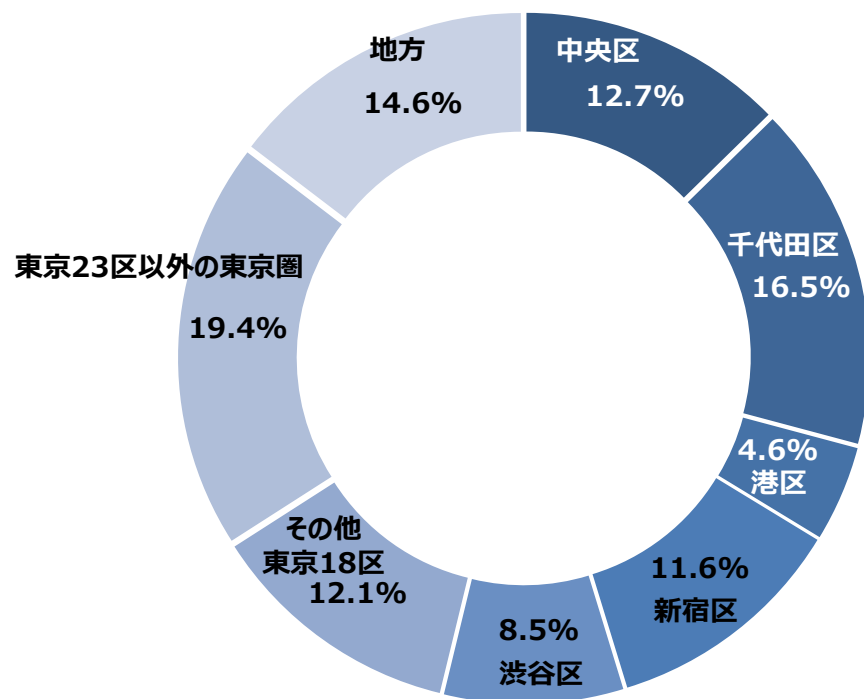
資産規模
(2021年9月30日時点)

4,656億円



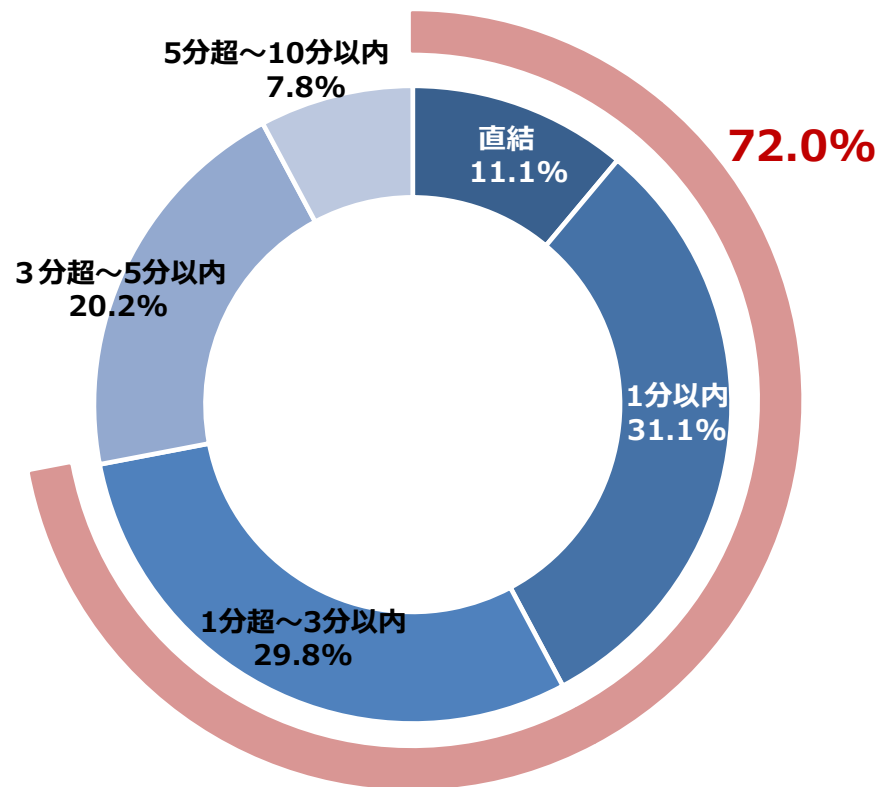
東京の好立地オフィスビルを中心に、強固なポートフォリオを構築

エリア別比率（全物件・取得価格比）



東京を中心にしたバランスの取れた地域分布

最寄駅からの徒歩分数（全物件・取得価格比）



7割超が最寄駅から徒歩3分以内に立地

2. JPRの特徴

ポートフォリオマップ（東京都心エリア）

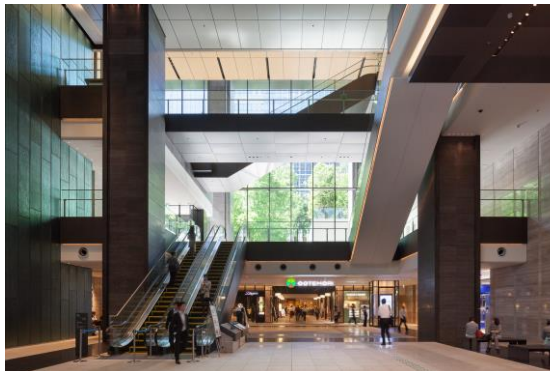




日本を代表するオフィス街「大手町」に所在する大規模物件

■ 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、日本初進出となる「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



東京駅に程近い環境配慮型大規模オフィスビル



■ 特徴

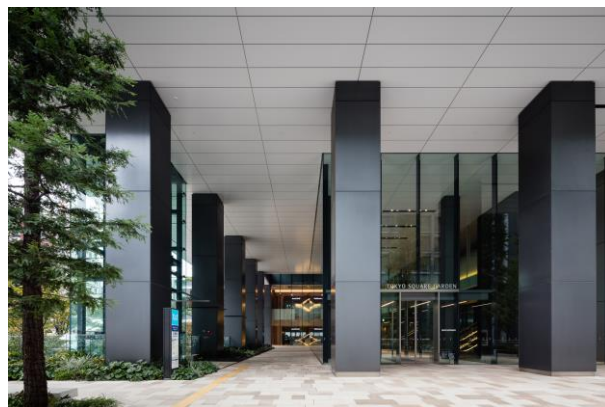
東京駅前・京橋に位置する、国内トップクラスの環境配慮型オフィスビル。1000坪を超える基準階面積はエリア最大級を誇ります。緑豊かな共用部はドラマの撮影等にも活用されています。



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

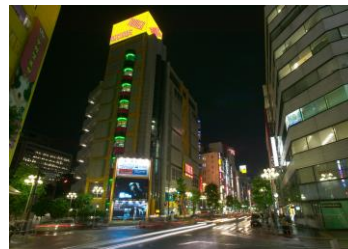
所在地	中央区京橋
取得時期	2017年2月 2017年4月
取得価格	184億円
アクセス	東京メトロ 「京橋駅」直結



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



城東エリアの中心地「錦糸町」に所在するハイグレードビル

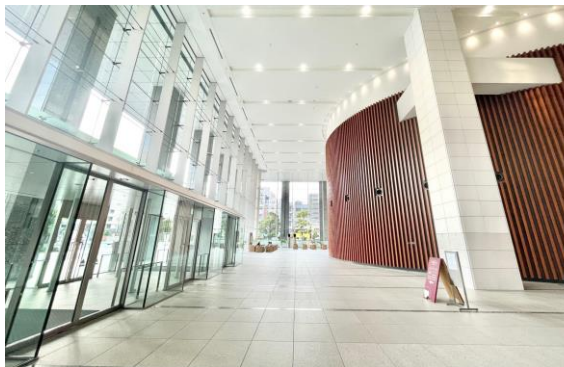
■ 特徴

東京駅から約10分と、都心中央に準じた立地の錦糸町エリアのランドマークビルです。

JRと地下鉄半蔵門線を利用でき、ワンフロア500坪超、天井高2.9m、最新のセキュリティや空調システム、制振構造を備えた、安全で快適なハイグレードのオフィスビルとなっています。



最高格付5スターを取得



東京周辺部

オフィス

スポンサー

所在地	墨田区太平
取得時期	2019年6月
取得価格	313億円
アクセス	東京メトロ他 「錦糸町」徒歩3分



九州の中心地福岡に所在するオフィスビル

■ 特徴

「薬院」は九州福岡の中心である天神に近接し、九州電力本社ビルの再開発をはじめ、近年、急速に注目されているビジネスエリアです。「妖怪ウォッチ」で有名な株式会社レベルファイブ様にもご入居頂いております。



地方

オフィス

スポンサー

所在地	福岡市中央区
取得時期	2012年8月
取得価格	109億円
アクセス	西鉄大牟田線他「薬院駅」徒歩2分



「不動産」「建設」「金融」のノウハウを集結。物件の供給、人材の提供等の様々なサポートを実施

不動産

メインスポンサー



東京建物

建設



大成建設

不動産



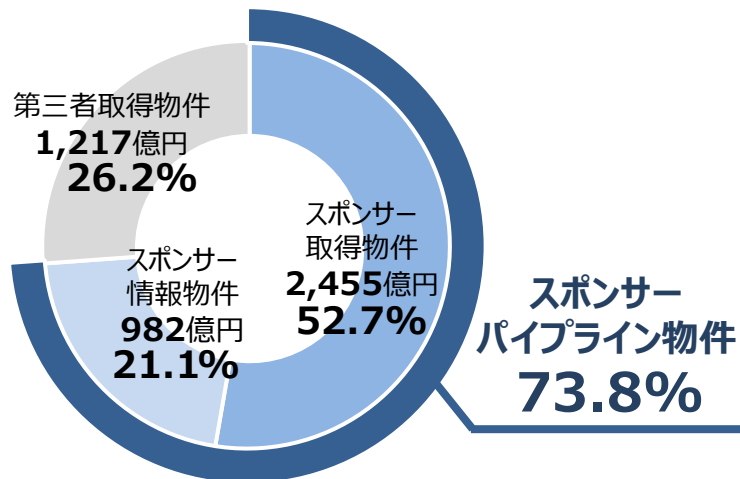
安田不動産

金融

明治安田生命

■ 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)



■ スポンサーパイプラインの実績

(保有物件の取得価格上位5物件)

	物件名	所在地	億円
1	大手町タワー（底地）	東京都千代田区	360
2	オリナスタワー	東京都墨田区	313
3	新宿センタービル	東京都新宿区	210
4	東京スクエアガーデン	東京都中央区	184
5	兼松ビル	東京都中央区	162

日本で最も長い歴史のある総合不動産会社

■ メインスポンサー「東京建物」について

- 旧安田財閥の創始者 安田善次郎により1896年に創業された日本で最も長い歴史のある総合不動産会社
- 総合不動産デベロッパーとして、都市開発事業、オフィス賃貸事業、Brilliaブランドの分譲マンション事業等を展開



安田善次郎
1838-1921



竣工時の東京建物本社ビル
(昭和4年)



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



オリナスタワー

JPR保有



新宿センタービル

JPR保有

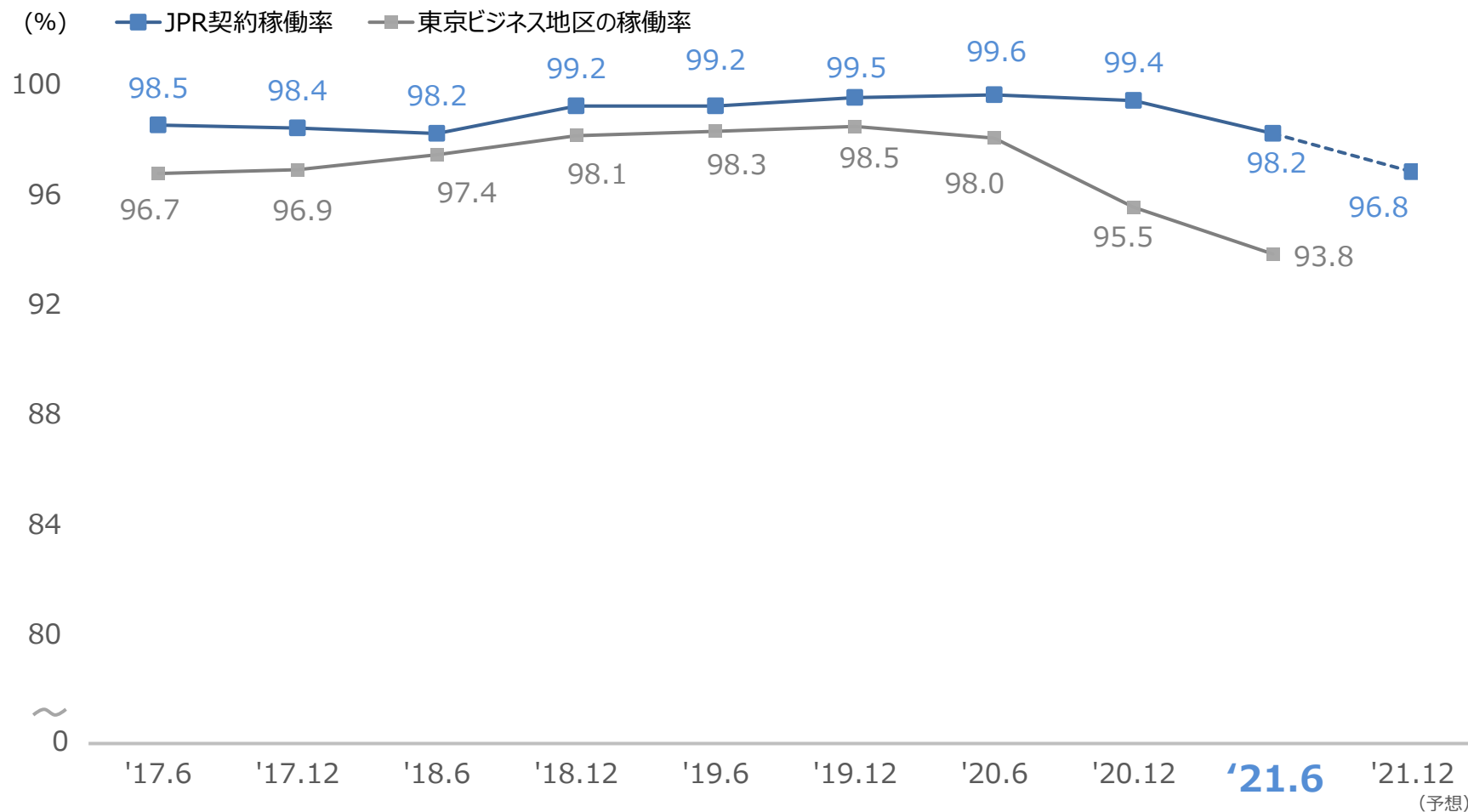


Hareza池袋



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

■ 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



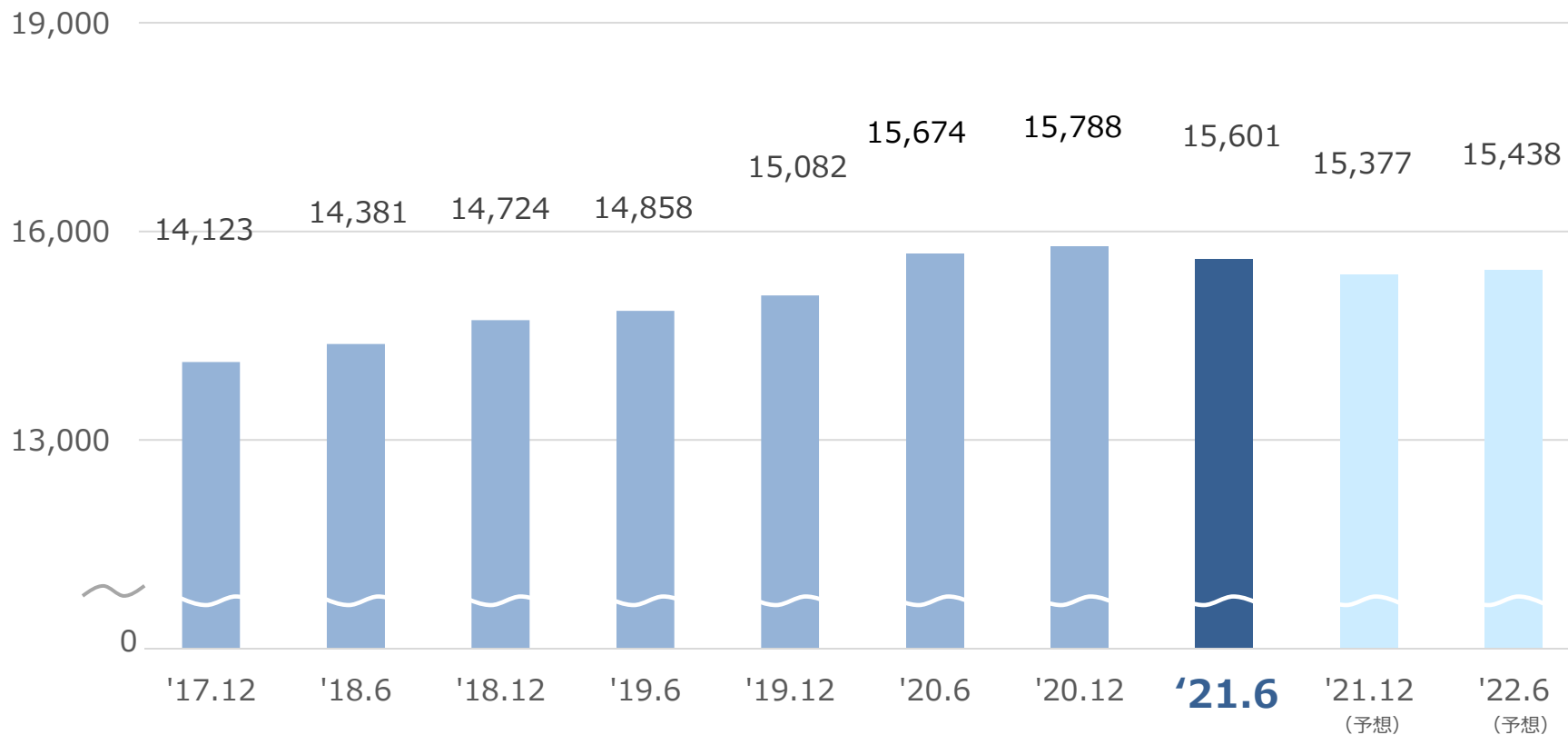
1.「稼働率」は期中平均の値を表しています。

2.三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づきTRIMが作成しています。

2021年12月期をボトムに回復する見込み

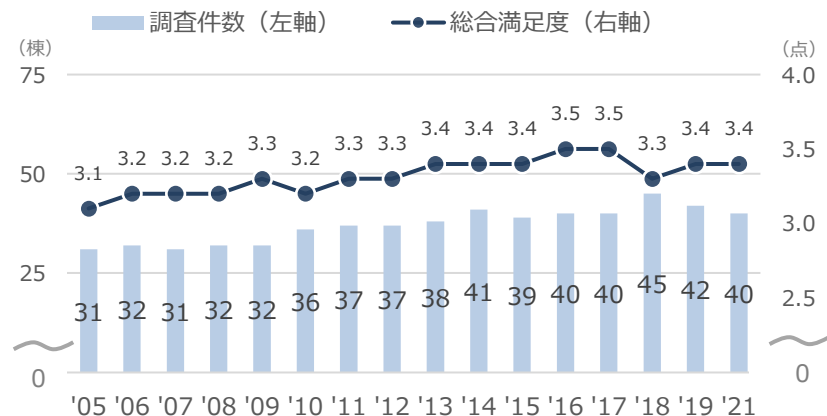
■ 賃料収入

(百万円)



テナント満足度向上を目指したバリューアップ工事を実施し物件競争力を強化

■ 定期的にテナント満足度調査を実施



■ 兼松ビルのバリューアップ工事



パウダールーム

女性ワーカーからの要望を反映し、身だしなみが整えられるようスタイリング・コーナーを新設。LED照明付きミラーや小物入れを設置。

■ JPR横浜ビルのバリューアップ工事

- ・ 築年が経過する中、JPRブランドイメージ向上を企図した外壁を含む全面改修工事を実施
- ・ 利用者のリフレッシュに配慮したウッドデッキ（屋上）を設置

外観



エントランス



ウッドデッキ（屋上）

オフィスワーカーの健康と快適性に配慮し、リフレッシュスペースを新設。

強固な財務基盤の構築により、安定的な運営を継続

主な財務指標と信用格付

2021年6月30日時点

LTV (有利子負債/総資産)	40.6%	平均残存年数	4.8年 (前期比 +0.2年)
自己資本比率 (純資産/総資産)	53.1%	平均デットコスト	0.73% (前期比 -0.02%pt)
長期固定金利比率	99.0%	R&I (㈱格付投資情報センター)	AA-

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



3. コロナ禍等の影響

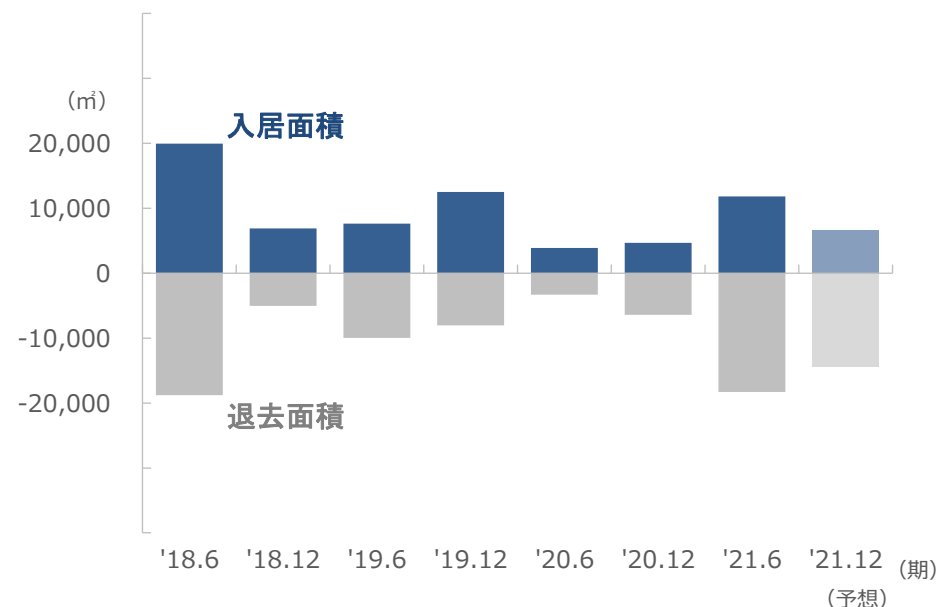
一部の商業系テナントで一時的な減額対応を実施。感染縮小に伴い経済活動正常化を見込む

■賃料一時減額・解約の状況（商業系テナント）

・『オフィス系テナント』への直接的な影響はなかった

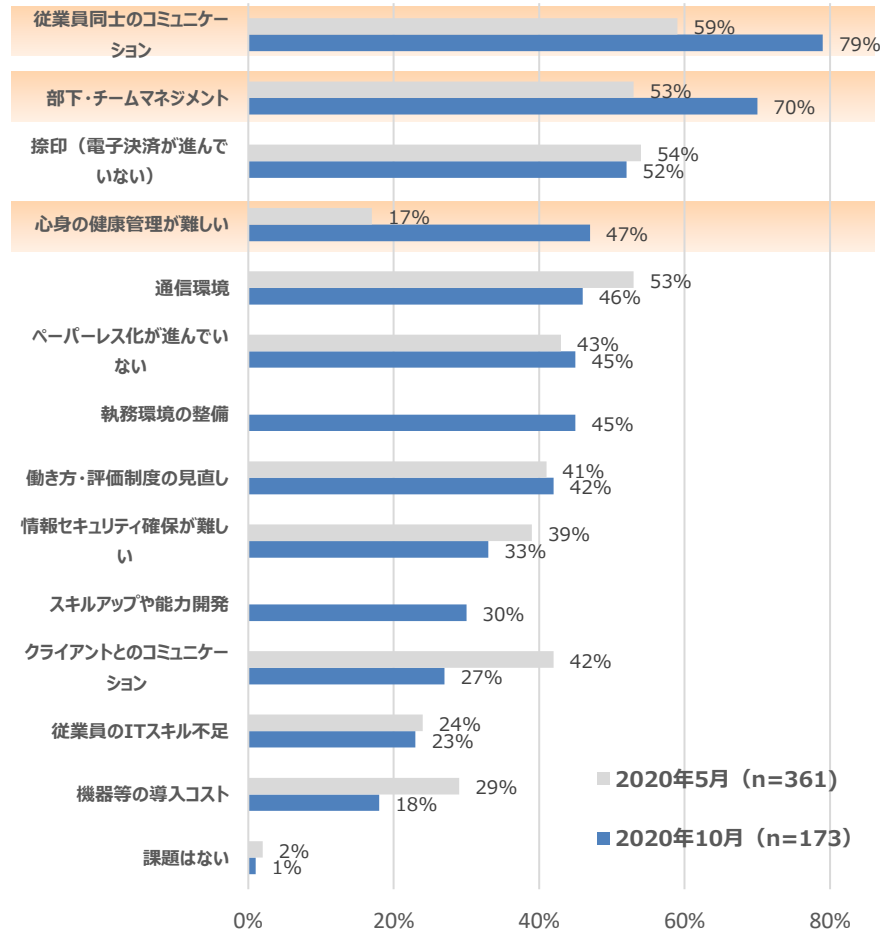
	'20年6月期	'20年12月期	'21年6月期	'21年12月期 (予想)
一時減額 件数	61件	41件	39件	—
一時減額 金額	94百万円	45百万円	67百万円	68百万円
解約 件数	一件	2件	10件	5件

■入退去の状況（オフィス・商業）

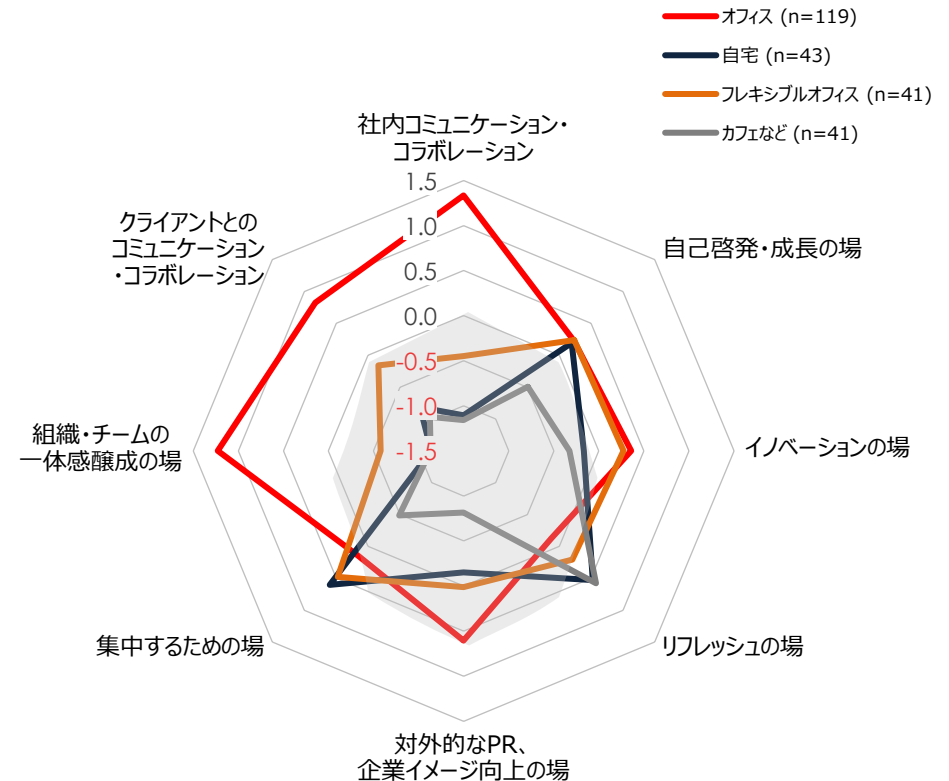


テレワークは一定程度の定着が見込まれる一方で、オフィス中心の働き方が主流であることは継続

■ リモートワークを実施する上での課題（全国） *1

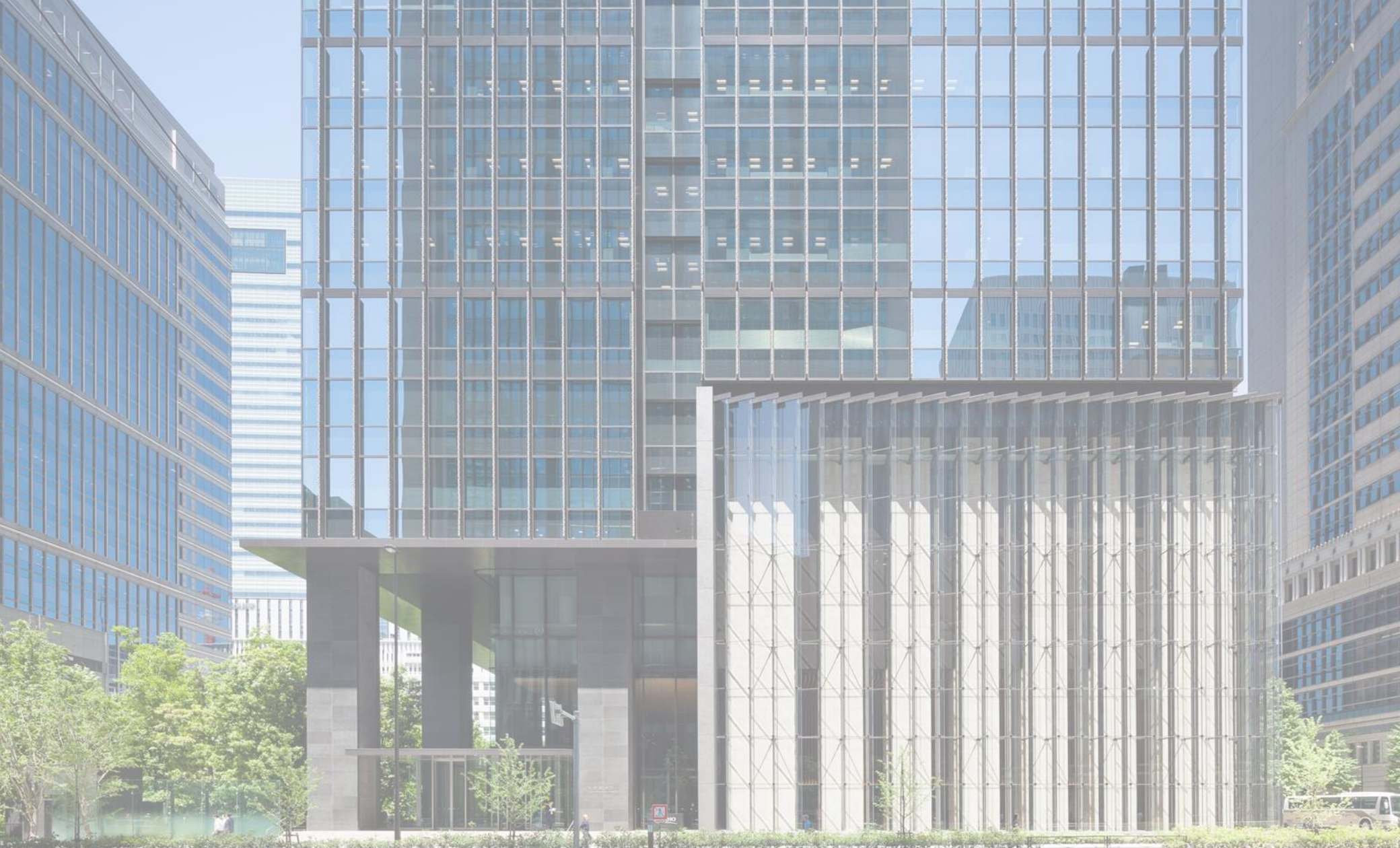


■ 働く場所別シチュエーション適正度（全国） *1



最も効率的：2点、どちらかと言えば効率的：1点、どちらでもない：0点、どちらかと言えば非効率的：-1点、非効率的：-2点 として、平均値を算出

*1 .出所：シービーアールイー株式会社公表「コロナ禍で加速するオフィスの再評価」



4.JPRの成長戦略

内部成長戦略

- ・テナントニーズへ柔軟に対応し、空室の早期埋め戻しを図る
- ・物件競争力を高め、稼働や賃料水準の維持向上を目指す

外部成長戦略

- ・スポンサーパイプラインを最大限活用し、東京オフィスを中心に取得
- ・ポートフォリオの質の向上を企図した入替を図る
- ・商業やホテルの取得は当面見合わせる

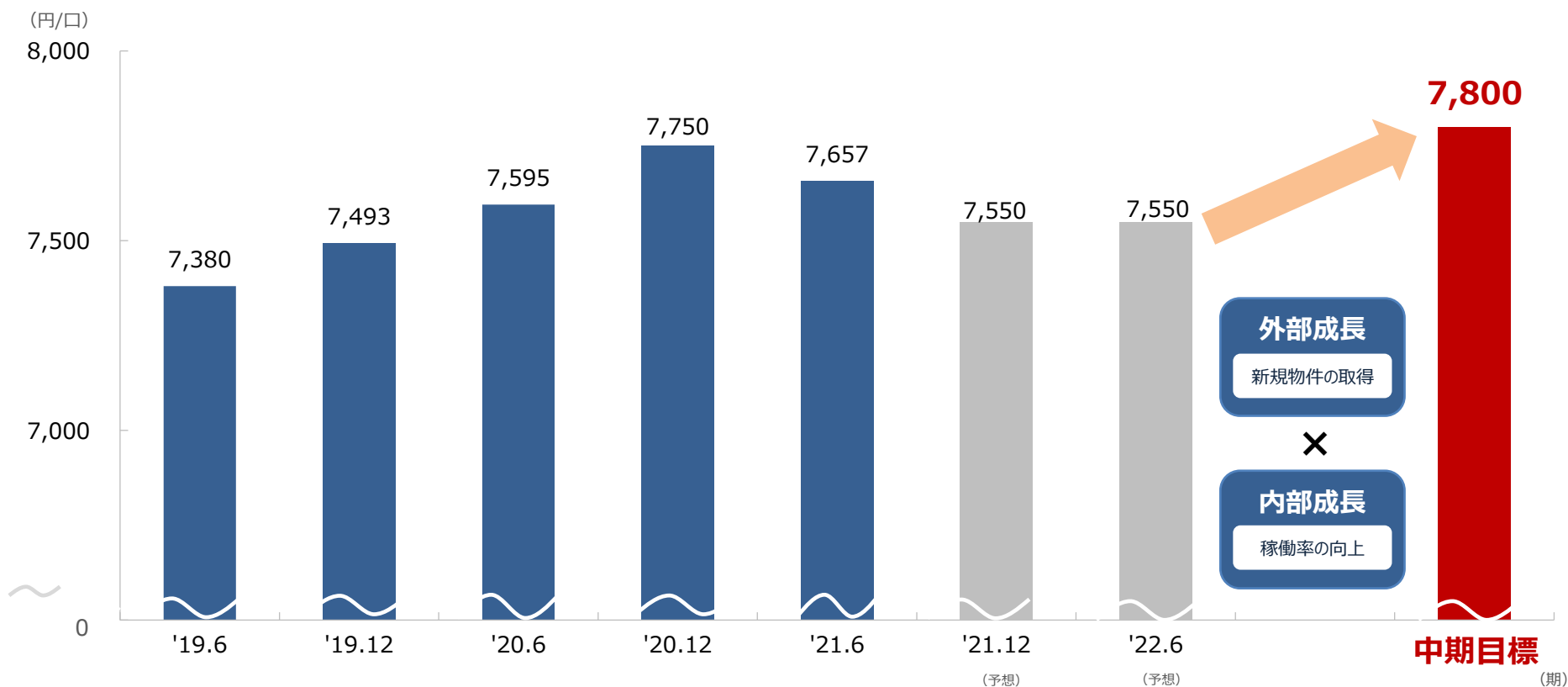
財務戦略

- ・保守的なLTVコントロール
- ・財務コストの低減と財務の健全性を意識したデットマネジメント

サステナビリティ

- ・社内横断的な取組みにより、2030年戦略目標を着実に推進
- ・脱炭素社会の実現に向けて、2050年までにネットゼロを目指す

1口当たり分配金の推移と中期目標





5.本日のまとめ

■ 投資口価格の推移比較

— JPR — 日経平均株価(指数化)



■ 分配金利回りの推移比較

— JPR — 10年国債利回り



1. Refinitiv (トムソン・ロイター) 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。

投資主価値の増大を目指し、分配金の安定的な成長を図る

JPRの特徴

- 東京オフィスを中心に投資する老舗REIT
- 「東京建物」を中心としたスポンサーの強力なサポート
- 確かな不動産運用力と財務運営

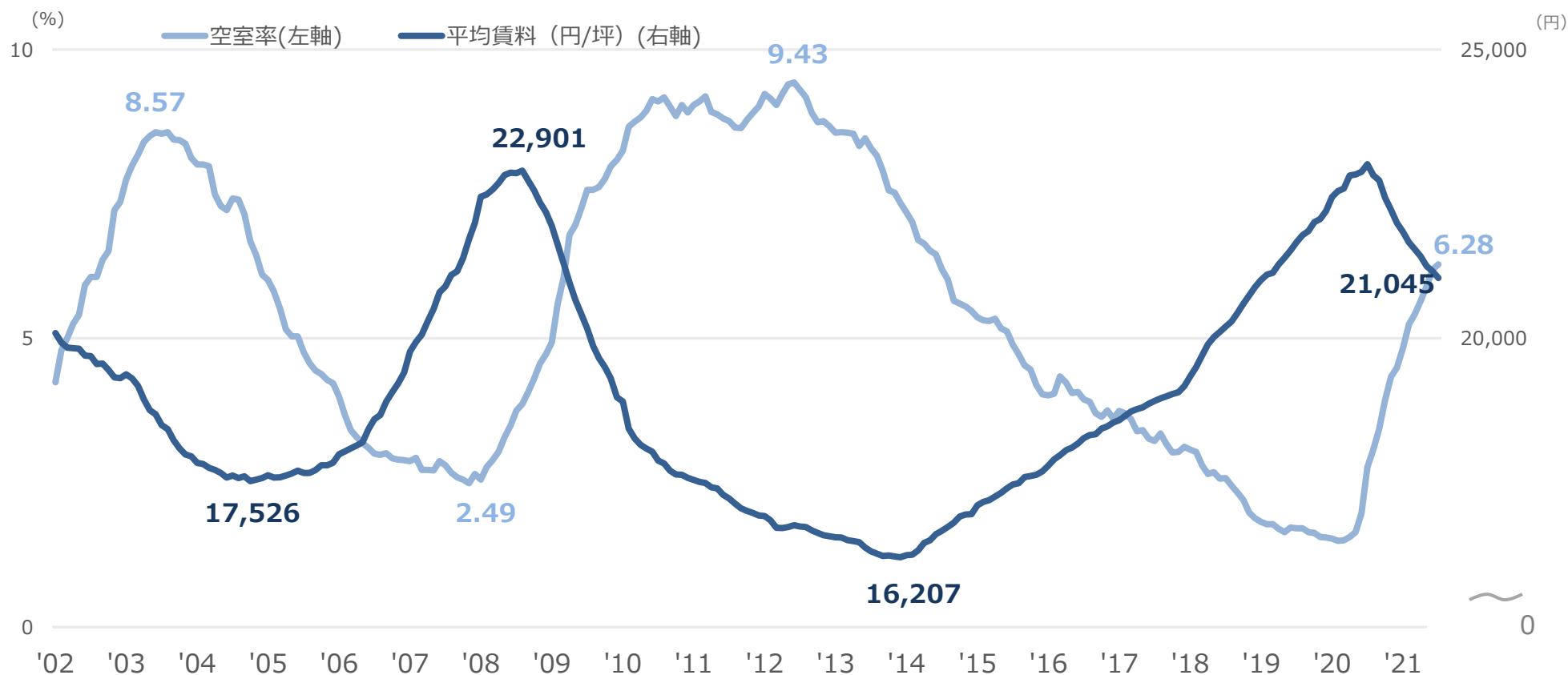
JPRの主な戦略

- 高度な運営能力により、稼働率・賃料水準の維持・向上を目指す
- スポンサーパイプラインを活用し、資産規模拡大・ポートフォリオの質の向上を目指す
- 脱炭素社会の実現に向けて、2050年までにネットゼロを目指す



6. 參考資料

■ 空室率と平均賃料の推移(東京ビジネス地区)



項目	第38期 (2020年12月期)	第39期 (2021年6月期)	第40期 (予想) (2021年12月期)	第41期 (予想) (2022年6月期)
営業収益	171.2億円	173.0億円	162.2億円	161.9億円
賃貸事業利益	91.0億円	90.2億円	86.2億円	87.2億円
営業利益	85.3億円	87.8億円	77.1億円	78.0億円
当期純利益	78.3億円	81.2億円	69.6億円	71.0億円
1口当たり分配金	<u>7,750円</u>	<u>7,657円</u>	<u>7,550円</u>	<u>7,550円</u>
発行済投資口数	958,250口	958,250口	958,250口	958,250口
保有物件数	66物件	65物件	65物件	65物件
LTV (総資産ベース)	40.6%	40.6%	40.6%	40.6%

ESGの取組みはJPRにとっての最重要課題

マテリアリティとSDGs

マテリアリティ	2030年目標等	SDGs
ポートフォリオのグリーン化	環境認証取得カバー率80%以上 標準評価以上のカバー率向上	 
気候変動への対応	2050年までにCO₂排出量ネットゼロ CO ₂ 排出量原単位30%削減(2017年比) 水使用量原単位10%削減(2017年比) 業界トップクラスの強靱な気候変動リスク態勢の構築 グリーンリースの拡充	    
安全安心/快適性によるテナント満足度の向上	安全性・安心性・快適性を含む総合的なテナント満足度向上	 
働きがいのある職場環境	企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成 業務効率の向上、業務プロセスの改善 心身の健康、ワークライフバランスの実現 一人一人が能力を発揮できる環境の提供	   
ガバナンスの高度化	業界トップクラスの情報開示 投資家との積極的な対話 個人投資主との対話促進 業界トップクラスのESG評価取得 強固なガバナンス態勢の維持 業界トップクラスのリスク管理態勢	

JPRのサステナビリティへの取組みに対する外部評価等

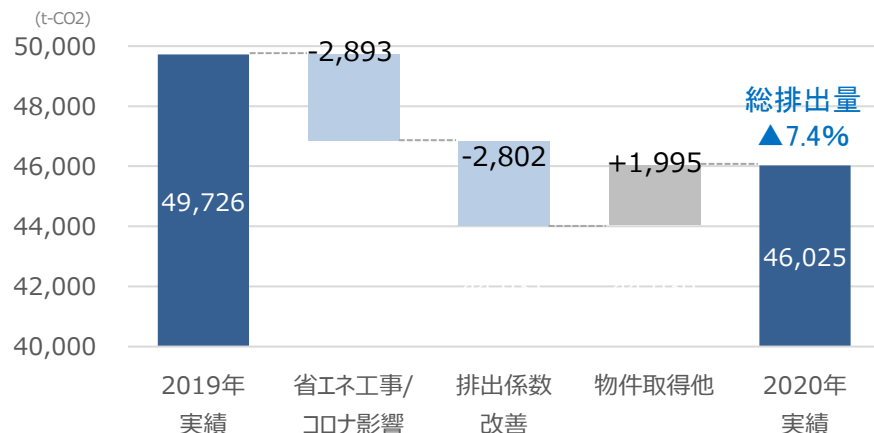
MSCI ESG セレクト・リーダーズ指数組入れ  2021年5月同指数に組入れ	TCFDへの賛同  2021年5月に賛同を表明
GRESBリアルエステイト評価  最上位評価格付を2年連続で獲得	環境認証の取得  取得率71.4% (2021年6月期)
CDP気候変動プログラムへの参加  2020年、「B」評価を獲得	PRI(責任投資原則)への署名  2019年5月に署名

- JPRの MSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社によるJPRへのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。
- TRIMがTCFD賛同及びPRI署名を行っています。

RE100電力への切換えを順次開始し、ポートフォリオのグリーン化を更に推進

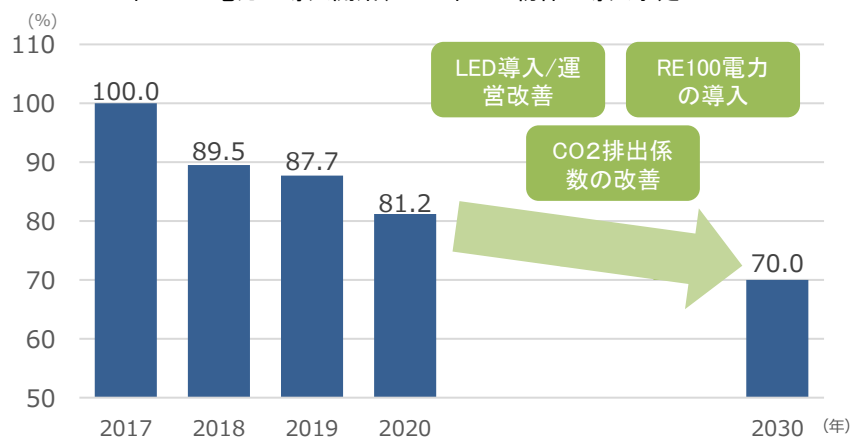
■ 2020年CO2排出削減実績

省エネ工事の実施や排出係数改善（契約電力見直し）が奏功



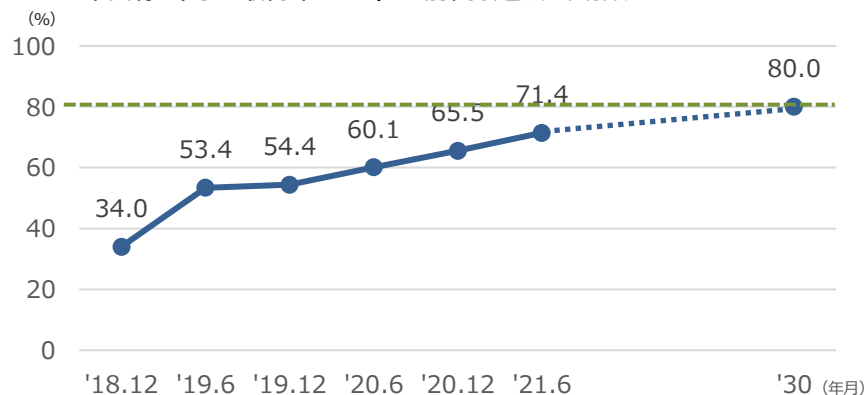
■ 2030年目標に向けて

- 2030年目標(CO2排出量原単位30%削減)の前倒し達成を目指す
- 2021年RE100電力の導入開始、2022年に22物件で導入予定



■ 環境認証の取得状況

2030年目標（認証取得率80%）の前倒し達成を目指す



【CASBEE不動産評価認証】



★★★★★	11物件
★★★★	10物件
★★★	1物件

【DBJ Green Building認証】



★★★★★	2物件
★★★★	3物件
★★★	7物件
★★	2物件

【BELS認証】



★★★	1物件
★★	1物件

■ 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。

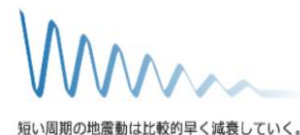
新宿センタービル 東日本大震災の揺れを軽減

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」

通常の地震動



長周期地震動



通常の地震の揺れの場合



ゆっくりとした揺れの場合



■ 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。

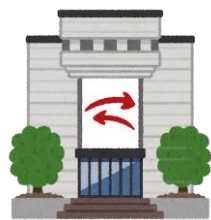


ポートフォリオハザードマップ
(東京エリア)

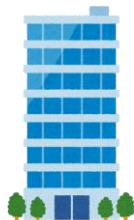


災害発生時のスマートフォン等への充電の重要性に着目し、非常用簡易発電機を設置

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



株式投資の
流動性



不動産賃貸業の
安定性



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

時価総額1位
約720兆

時価総額2位
約17.6兆

市場別時価総額

(2021年8月)



東証一部 J-REIT JASDAQ マザーズ 東証二部

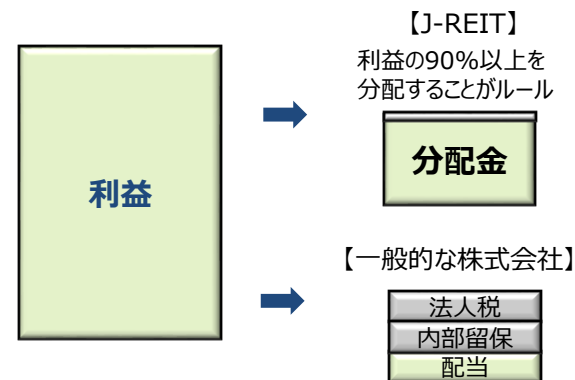
特徴② 専門家が運用

- 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



6.参考資料

ポートフォリオ一覧（東京都心）



	事A-1 兼松ビル	事A-2 兼松ビル別館	事A-3 JPR人形町ビル	事A-4 新麹町ビル	事A-5 JPRクレスト竹橋ビル	事A-6 MS芝浦ビル	事A-7 五反田ファーストビル
物件外観							
取得価格	16,276百万円	2,874百万円	2,100百万円	2,420百万円	4,000百万円	11,200百万円	2,920百万円
延床面積	14,995㎡	4,351㎡	4,117㎡	5,152㎡	4,790㎡	31,020㎡	10,553㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	85.3%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	中央区京橋	中央区京橋	中央区日本橋人形町	千代田区麹町	千代田区神田錦町	港区芝浦	品川区西五反田
取得日	2001.12	2001.12	2001.11	'01.11/'02.11/'04.11	2002.6	2003.3	2003.7
竣工年月	1993.2	1993.2	1989.12	1984.10	1999.9	1988.2	1989.7

	事A-9 JPR市ヶ谷ビル	事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト	事A-11 新宿スクエアタワー	事A-12 ビッグス新宿ビル	事A-13 アクロス新川ビル・アネックス	事A-14 新宿センタービル	事A-15 南麻布ビル
物件外観							
取得価格	5,100百万円	3,500百万円	14,966百万円	15,121百万円	710百万円	21,000百万円	3,760百万円
延床面積	5,888㎡	28,575㎡	78,796㎡(再開発全体)	25,733㎡	5,535㎡	176,607㎡	4,570㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	77.1%	94.4%	100.0%
所在地	千代田区九段南	品川区東五反田	新宿区西新宿	新宿区新宿	中央区新川	新宿区西新宿	港区南麻布
取得日	2004.5	2004.6	'04.7/'08.9/'15.3/'15.10	'04.11/'05.4/'10.7	2004.11	2008.3	2008.7
竣工年月	1989.3	2001.6	1994.10	1985.4	1994.6	1979.10	1992.6

※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。

6.参考資料

ポートフォリオ一覧（東京都心）



	事A-16 品川キャナルビル	事A-17 六番町ビル	事A-18 JPR原宿ビル	事A-20 JPR日本橋堀留ビル	事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル	事A-22 銀座三和ビル
物件外観						
取得価格	2,041百万円	2,800百万円	8,400百万円	5,100百万円	15,050百万円	3,400百万円
延床面積	5,216㎡	4,205㎡	6,466㎡	7,190㎡	7,683㎡	8,851㎡
期末稼働率	90.8%	100.0%	88.5%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	港区港南	千代田区六番町	渋谷区神宮前	中央区日本橋堀留町	渋谷区千駄ヶ谷	中央区銀座
取得日	'08.12/'19.3	2009.12	2009.12	2010.3	2010.5	2011.8
竣工年月	2008.7	1991.10	1989.3	2002.6	2009.5	1982.10

	事A-23 大手町タワー（底地）	事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ	事A-25 芝大門センタービル	事A-26 東京スクエアガーデン	事A-27 JPR麹町ビル	事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
物件外観						
取得価格	36,000百万円	2,660百万円	4,220百万円	18,400百万円	5,750百万円	11,400百万円
延床面積	11,034㎡(敷地面積)	24,560㎡	11,419㎡	112,645㎡	4,438㎡	239,769.07㎡
期末稼働率	100.0%	98.3%	100.0%	91.5%	100.0%	100.0%
所在地	千代田区大手町	千代田区四番町	港区芝大門	中央区京橋	千代田区麹町	千代田区大手町
取得日	2012.3	2013.12	'13.12/'14.7	'17.2/'17.4	2019.6	2020.12
竣工年月	2014.4（参考）	1995.2	1993.7	2013.2	1999.2	2012.10

※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。

6.参考資料

ポートフォリオ一覧（東京都心・東京周辺部）



	商A-1 JPR渋谷タワーレコードビル	商A-3 JPR神宮前432	商A-4 新宿三丁目イーストビル	商A-5（有楽町仲浜） 有楽町駅前ビルディング	商A-6 JPR銀座並木通りビル	商A-7 FUNDES水道橋
物件外観						
取得価格	12,000百万円	4,275百万円	2,740百万円	3,400百万円	10,100百万円	3,250百万円
延床面積	8,449㎡	1,066㎡	24,617㎡	71,957㎡	1,821㎡	1,477㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.2%
所在地	渋谷区神南	渋谷区神宮前	新宿区新宿	千代田区有楽町	中央区銀座	千代田区神田三崎町
取得日	2003.6	2006.3	'07.3/'08.4	2008.8	2016.12	2016.12
竣工年月	1992.2	2006.2	2007.1	2007.10	2008.6	2015.7

	事B-1 アルカイスト	事B-2 JPR千葉ビル	事B-3 JPR横浜日本大通ビル	事B-5 新横浜第二センタービル	事B-6 川口センタービル	事B-7 JPR上野イーストビル	事B-8 立川ビジネスセンタービル
物件外観							
取得価格	5,880百万円	2,350百万円	2,927百万円	1,490百万円	8,100百万円	3,250百万円	3,188百万円
延床面積	34,281㎡	9,072㎡	9,146㎡	7,781㎡	28,420㎡	8,490㎡	14,706㎡
期末稼働率	100.0%	97.6%	98.8%	98.1%	99.2%	100.0%	97.6%
所在地	墨田区錦糸	千葉市中央区新町	横浜市中区日本大通	横浜市港北区新横浜	川口市本町	台東区松が谷	立川市曙町
取得日	2001.11	2001.12	2001.11	'02.9/'13.3	2004.2	2004.3	'05.9/'07.2
竣工年月	1997.3	1991.1	1989.10	1991.8	1994.2	1992.10	1994.12

※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。

	事B-9 ライズアリーナビル	事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー	事B-11 オリナスタワー	事B-12 JPR横浜ビル	事B-13 大宮プライムイースト	事B-14 センシティビルディング
物件外観						
取得価格	5,831百万円	6,510百万円	31,300百万円	7,000百万円	6,090百万円	13,870百万円
延床面積	91,280㎡	185,974㎡	257,842㎡	8,772㎡	9,203㎡	158,663㎡
期末稼働率	52.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%
所在地	豊島区東池袋	横浜市港南区上大岡西	墨田区太平	横浜市西区北幸	さいたま市大宮区下町	千葉市中央区新町
取得日	2007.3	2007.7	2009.6	2010.12	2013.3	2020.3
竣工年月	2007.1	1997.3	2006.2	1981.5	2009.2	1993.4

	商B-1 田無アスタ	商B-3 キュボ・ラ本館棟	商B-4 JPR武蔵小杉ビル	商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア	商B-6 川崎ダイスビル	商B-7 FUNDES上野
物件外観						
取得価格	10,200百万円	2,100百万円	7,254百万円	4,335百万円	15,080百万円	3,800百万円
延床面積	80,675㎡	48,321㎡	18,394㎡	28,930㎡	36,902㎡	2,235㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%
所在地	西東京市田無町	川口市川口	川崎市中原区小杉町	さいたま市南区別所	川崎市川崎区駅前本町	台東区上野
取得日	2001.11	2006.3	2006.9	2007.3	2007.4	2019.6
竣工年月	1995.2	2006.1	1983.3	2005.10	2003.8	2017.7

6.参考資料

ポートフォリオ一覧（地方）



	事C-1 新潟駅南センタービル	事C-4 東京建物本町ビル	事C-9 JPR那覇ビル	事C-12 損保ジャパン仙台ビル	事C-13 損保ジャパン和歌山ビル	事C-14 天神121ビル	事C-17 JPR堂島ビル
物件外観							
取得価格	2,140百万円	4,150百万円	1,560百万円	3,150百万円	1,670百万円	2,810百万円	2,140百万円
延床面積	19,950㎡	14,619㎡	5,780㎡	10,783㎡	6,715㎡	8,690㎡	5,696㎡
期末稼働率	98.5%	94.3%	100.0%	99.9%	95.0%	98.2%	92.1%
所在地	新潟市中央区米山	大阪市中央区本町	那覇市松山	仙台市宮城野区榴岡	和歌山市美園町	福岡市中央区天神	大阪市北区曽根崎新地
取得日	2001.11	2001.11	2001.11	2002.6	2002.6	2002.6	2004.1
竣工年月	1996.3	1970.2	1991.10	1997.12	1996.7	2000.7	1993.10

	事C-19 JPR名古屋伏見ビル	事C-20 薬院ビジネスガーデン	事C-21 JPR心斎橋ビル	事C-22 JPR心斎橋ウエスト	商C-1 JPR梅田ロフトビル	商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸	商C-5 JPR茶屋町ビル
物件外観							
取得価格	4,137百万円	10,996百万円	5,430百万円	3,750百万円	13,000百万円	7,220百万円	6,000百万円
延床面積	10,201㎡	22,286㎡	5,303㎡	7,738㎡	17,897㎡	33,877㎡	3,219㎡
期末稼働率	99.5%	92.1%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	名古屋市中区栄	福岡市中央区薬院	大阪市中央区南船場	大阪市中央区南船場	大阪市北区茶屋町	神戸市中央区東川崎町	大阪市北区茶屋町
取得日	2005.3	2012.8	2005.5	2020.1	'03.5/'03.7	2005.9	2006.8
竣工年月	1991.3	2009.1	2003.2	1986.9	1990.4	1994.6	1994.6

※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。

2021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3名、非常勤4名）
従業員数	44名
株主構成	東京建物（75%）、安田不動産（10%）、大成建設（10%）、 明治安田生命保険（5%）

- 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）