



JPR

証券コード 8955

# 日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation



## リポート 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.

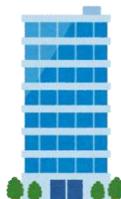


1.JPRの概要	2P
2.JPRの特徴	6P
3.コロナ禍等の影響	25P
4.JPRの成長戦略	28P
5.本日のまとめ	30P
6.参考資料	31P

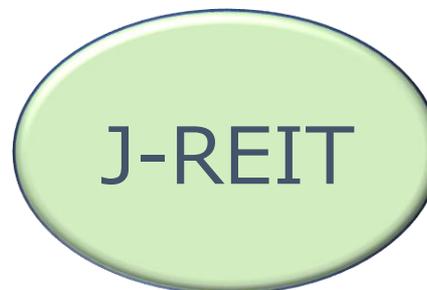
## 株式投資と不動産賃貸業の利点をあわせ持つ安定性を重視した投資商品



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

市場別時価総額 (2022年8月)



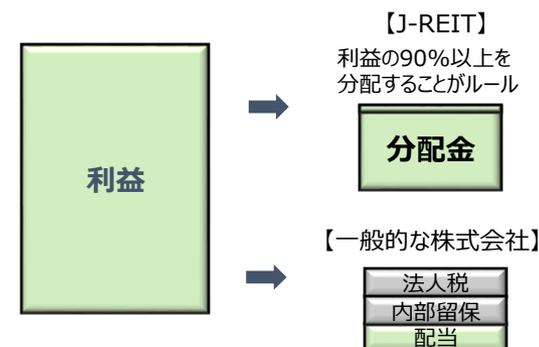
### 特徴② 専門家が運用

- 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

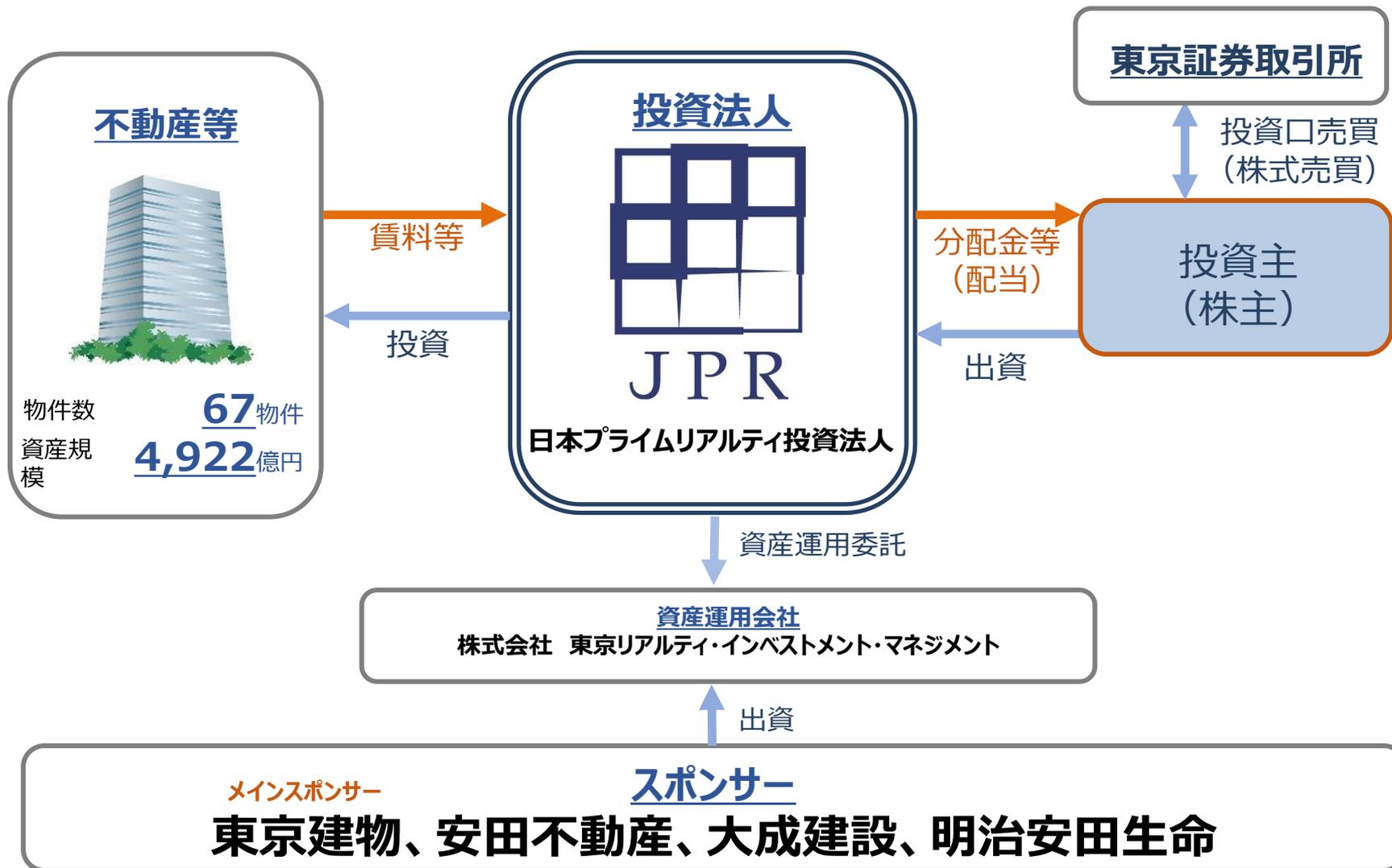


### 特徴③ 配当性向が高い

- 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/merit/risk/>



上場約20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

2022年6月30日現在

証券コード

**8955**

資産規模

**4,922億円**

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%**

2022年6月期分配金

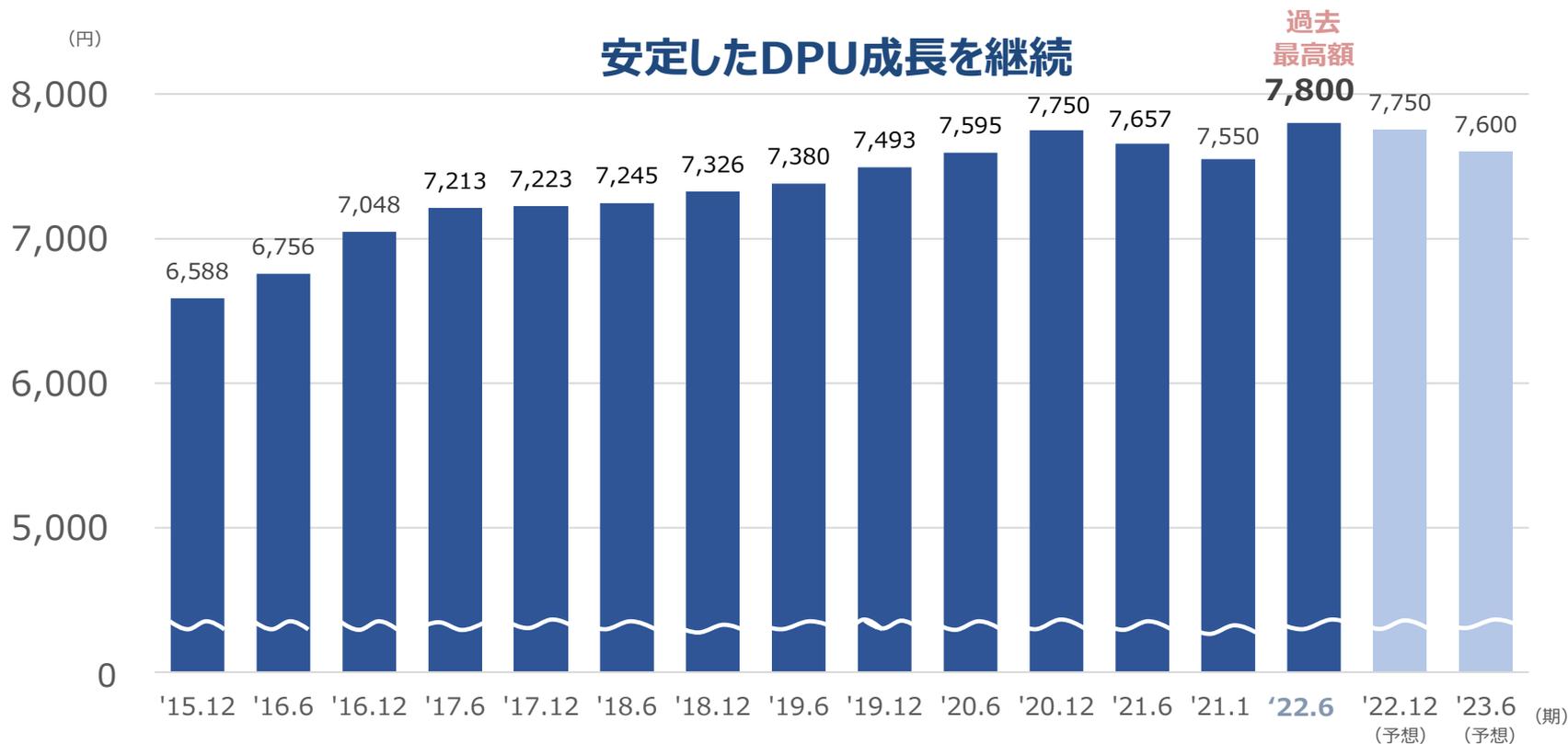
7,800円

投資口価格  
(8/31時点)

412,500円

予想分配金利回り  
(8/31時点)

3.76%



## 1 東京オフィスを中心に投資する老舗REIT

20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。

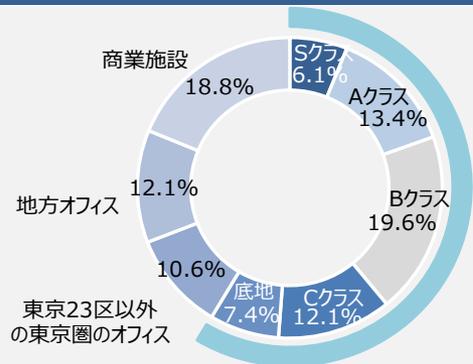
上場以降、20年にわたり着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上

資産規模  
(2022年8月31日時点)  
**4,922億円**



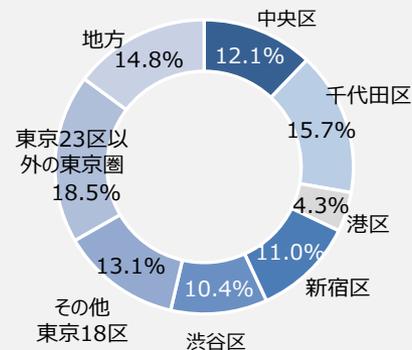
東京の好立地オフィスビルを中心に、強固なポートフォリオを構築

グレード及びアセットクラス(全物件・取得価格比)



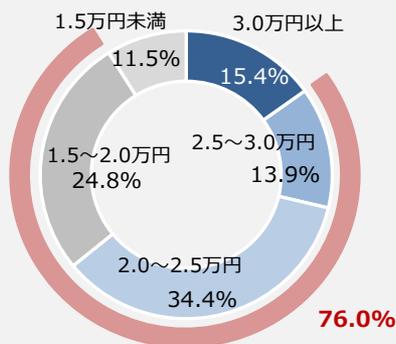
グレード及びアセットクラスの分散

エリア別比率(全物件・取得価格比)



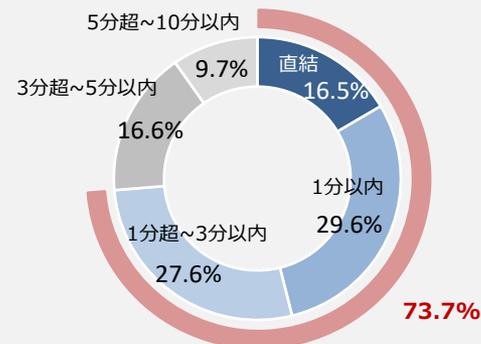
東京を中心にしたバランスの取れた地域分布

賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)



需要ボリューム帯である坪1万円台後半~2万円台中心

最寄駅からの徒歩分数(全物件・取得価格比)



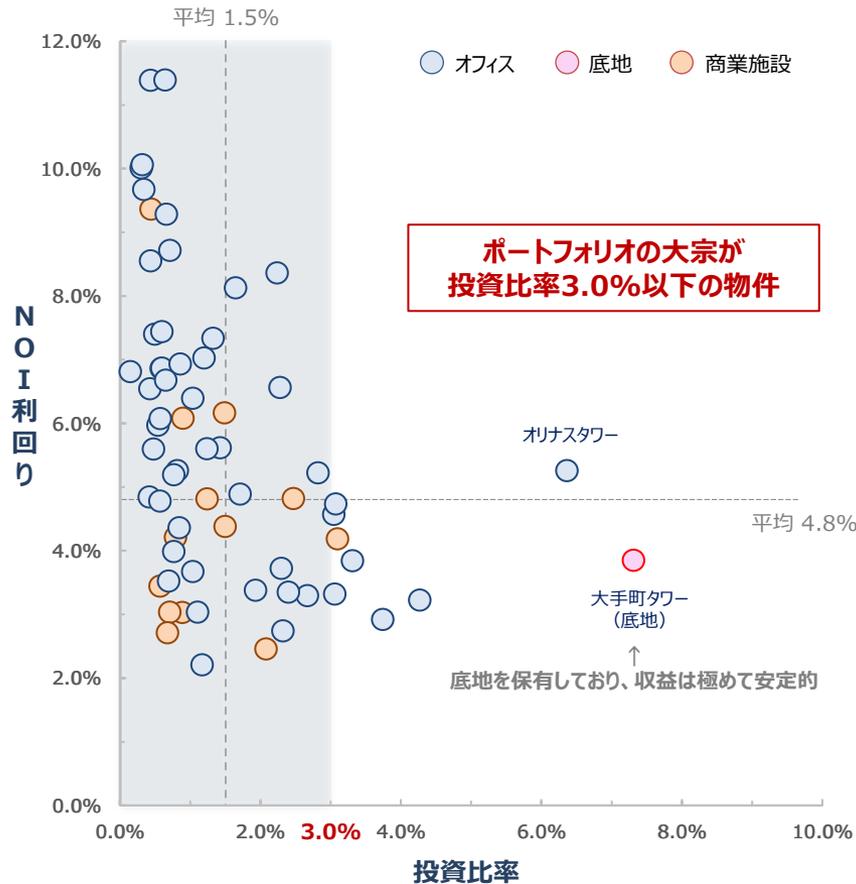
7割超が最寄駅から徒歩3分以内に立地



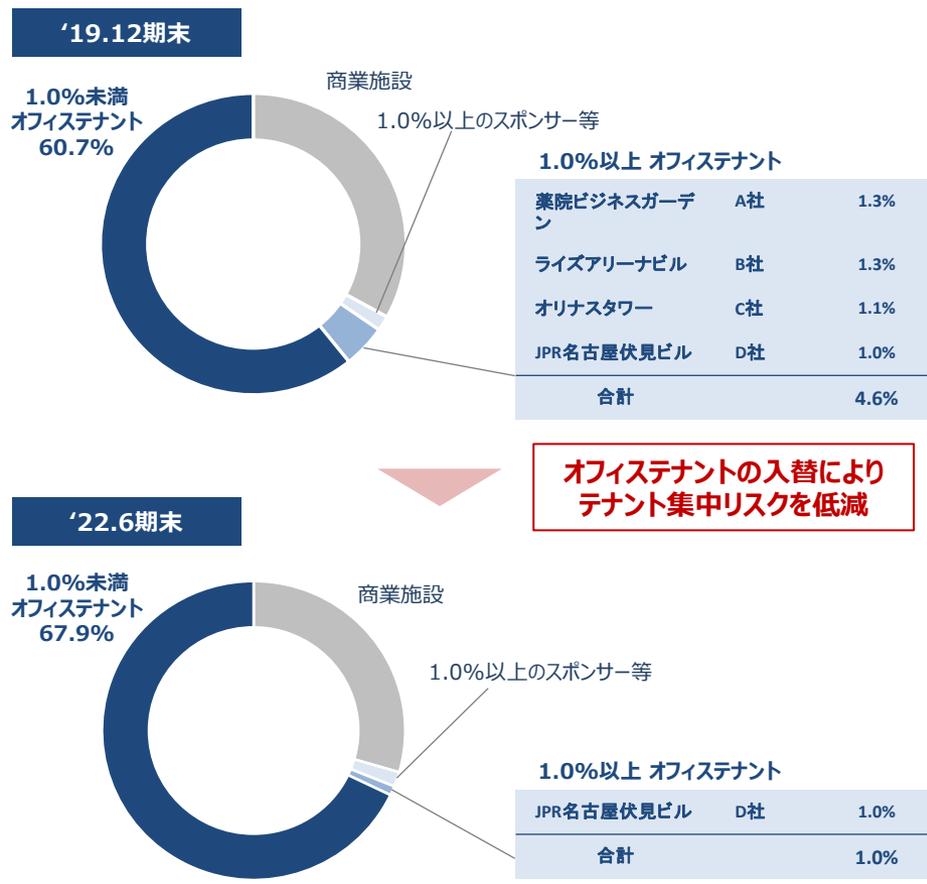
1. JPR梅田ロフトビルの全ての持分の売却を考慮した数値です。  
2. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、グランフロント大阪を除いた数値です。

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）

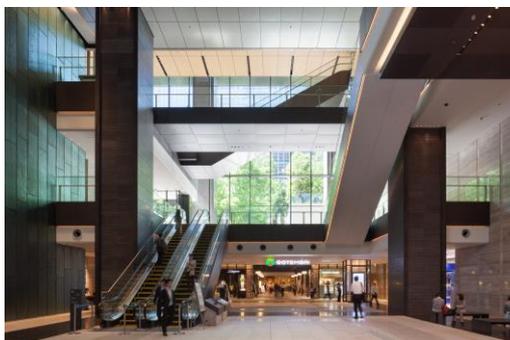




## 日本を代表するオフィス街「大手町」に所在する大規模物件

### ■ 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

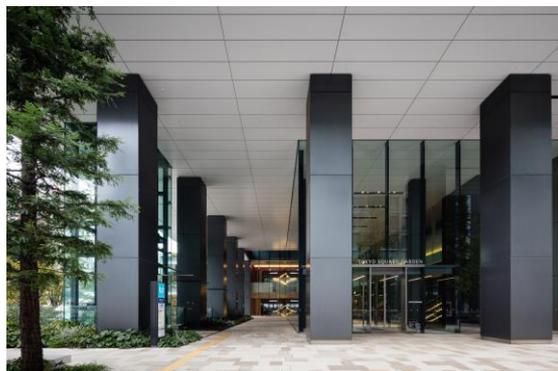


## ■特徴

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	

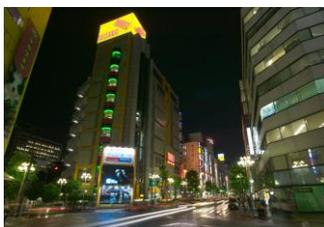


## 文化を発信、音楽ソフト販売大手「タワーレコード」の旗艦店



## ■ 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。

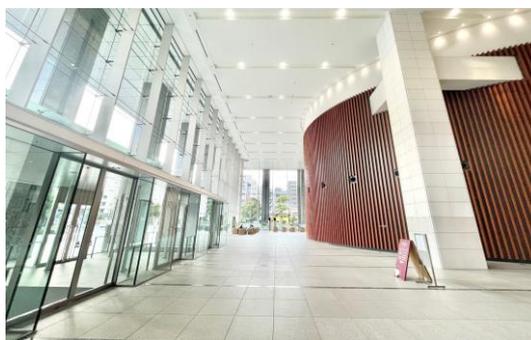
JRと地下鉄半蔵門線を利用でき、ワンフロア500坪超、天井高2.9m、最新のセキュリティや空調システム、制振構造を備えた、安全で快適なハイグレードのオフィスビルとなっています。



最高格付5スターを取得



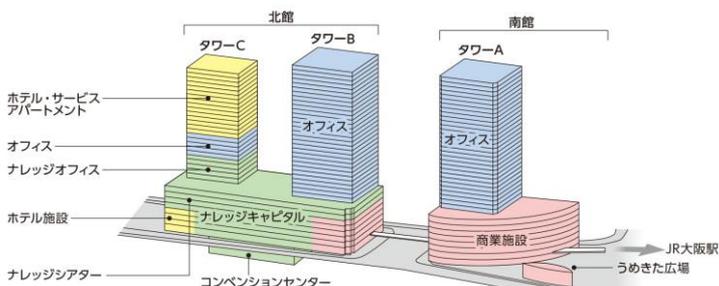
DBJ Green Building  
2018



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	



## 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



「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



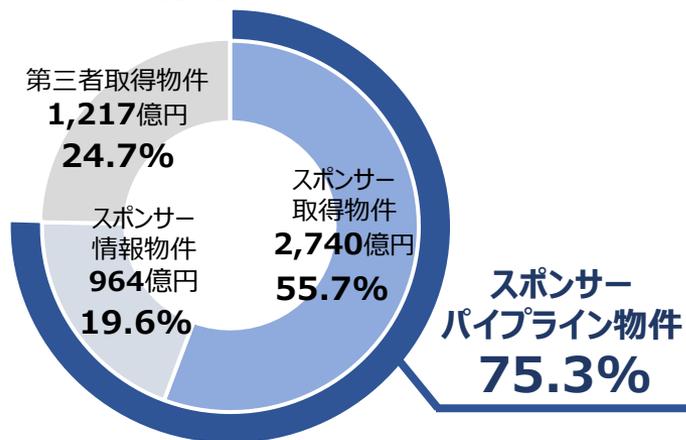
**安田不動産**

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	グランフロント大阪	大阪府大阪市	213
4	新宿センタービル	東京都新宿区	210
5	東京スクエアガーデン	東京都中央区	184

全てスポンサーパイプライン物件  
もしくはスポンサー開発物件

旧安田財閥の創始者 安田善次郎により創業された日本で最も歴史の長い総合不動産会社  
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

## ■先駆的な取り組みの歴史

- 1896年（明治29年） 安田財閥の創始者、安田善次郎によって創立  
住宅ローンの原型となる「割賦販売方式」で不動産売買を開始  
明治30年代、不動産鑑定業を開始
- 1903年（明治36年） 中国・天津で不動産管理運営事業を展開
- 1929年（昭和4年） 現在も本社ビルとして使用している「東京建物ビルヂング」竣工
- 1979年（昭和54年） 新宿副都心の超高層オフィスビル「新宿センタービル」竣工
- 2007年（平成19年） 官民共同の大規模再開発事業「霞が関コモンゲート」竣工
- 2012年（平成24年）～ 大規模オフィスビルが続々竣工  
(Hareza池袋、東京スクエアガーデン、大手町タワー完成)



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

JPR保有



オリナスタワー

JPR保有



新宿センタービル

JPR保有

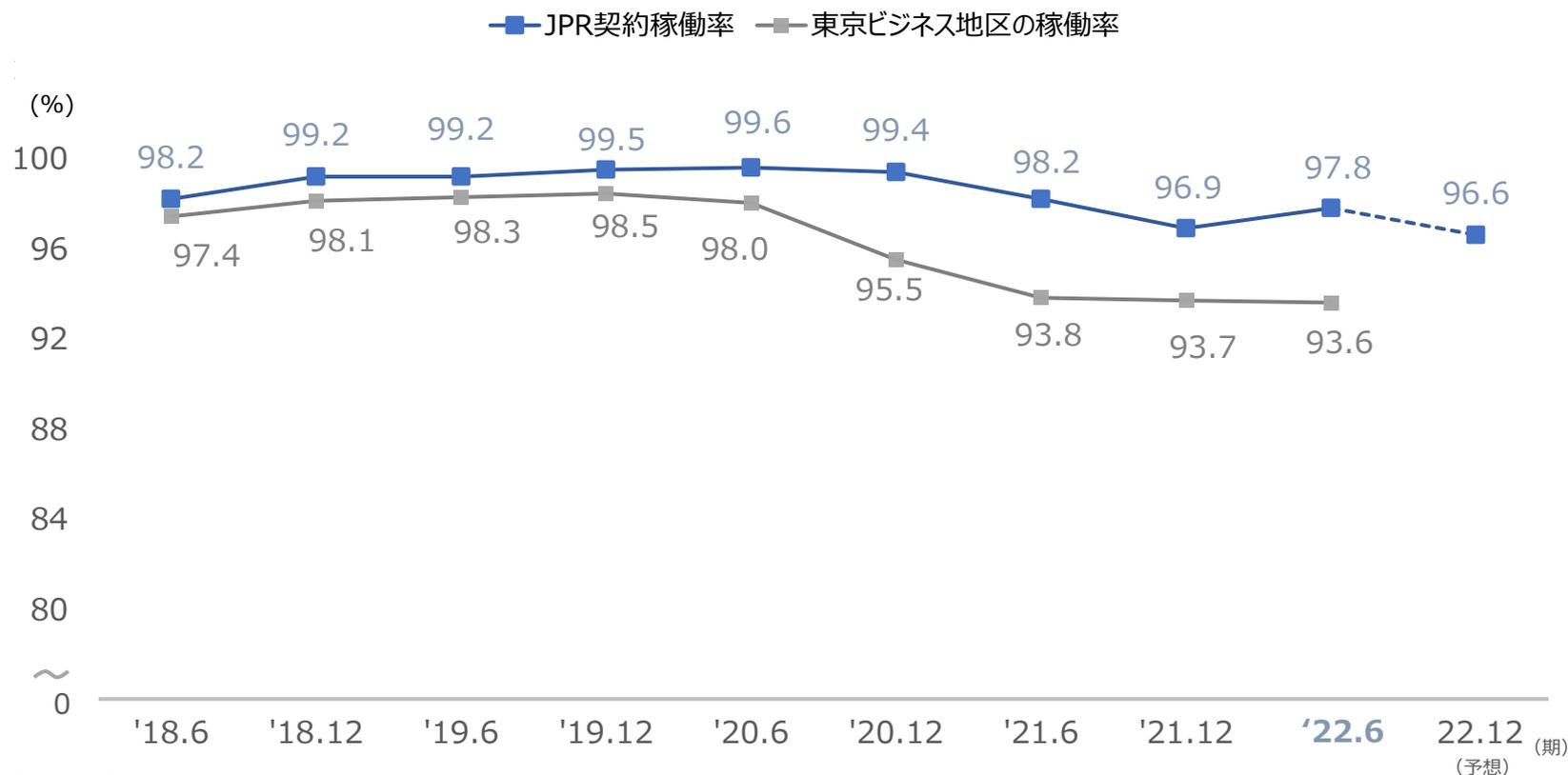


Hareza池袋



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

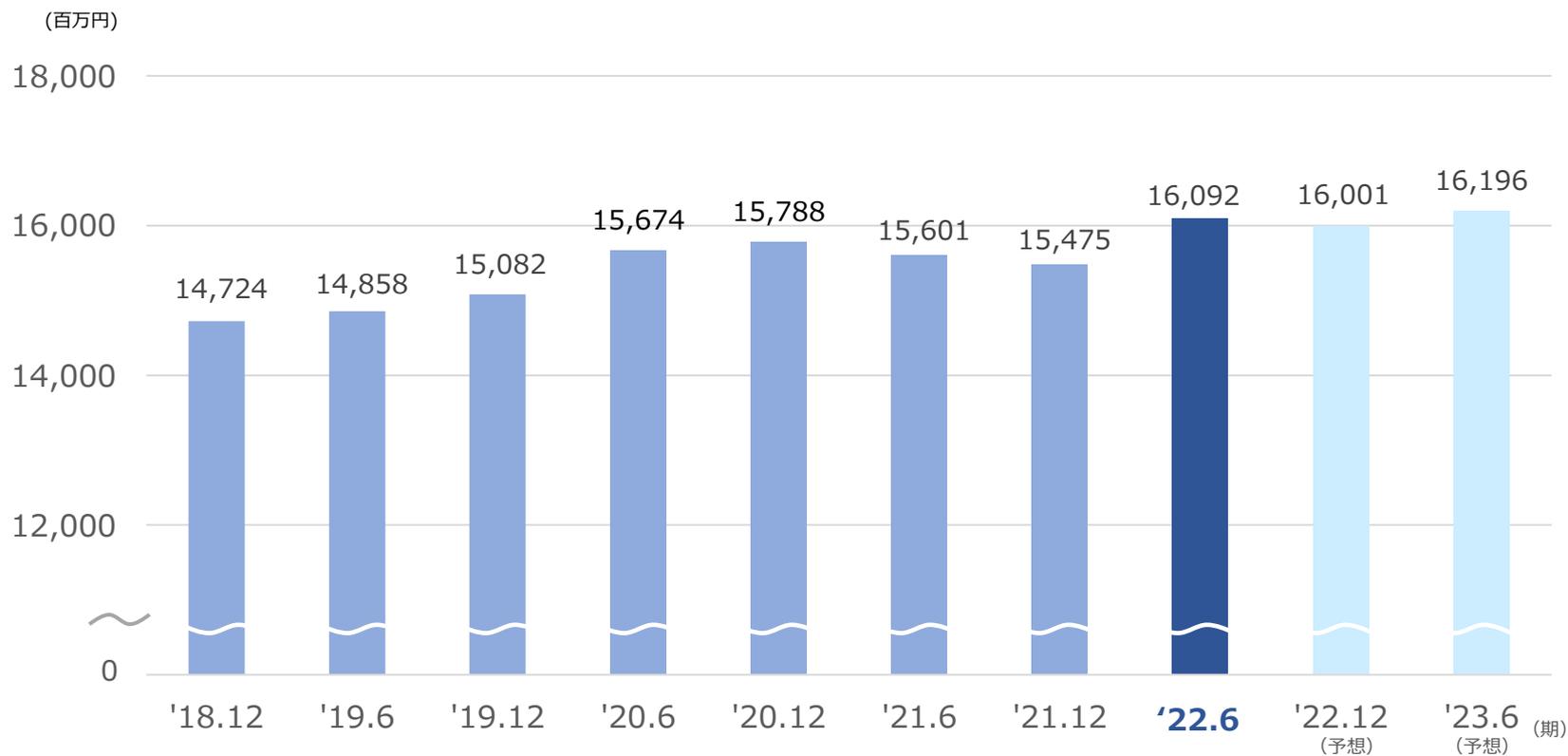


1.「稼働率」は期中平均の値を表しています。

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、堅調に推移する見込み

## ■ 賃料収入



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

2022年6月30日時点

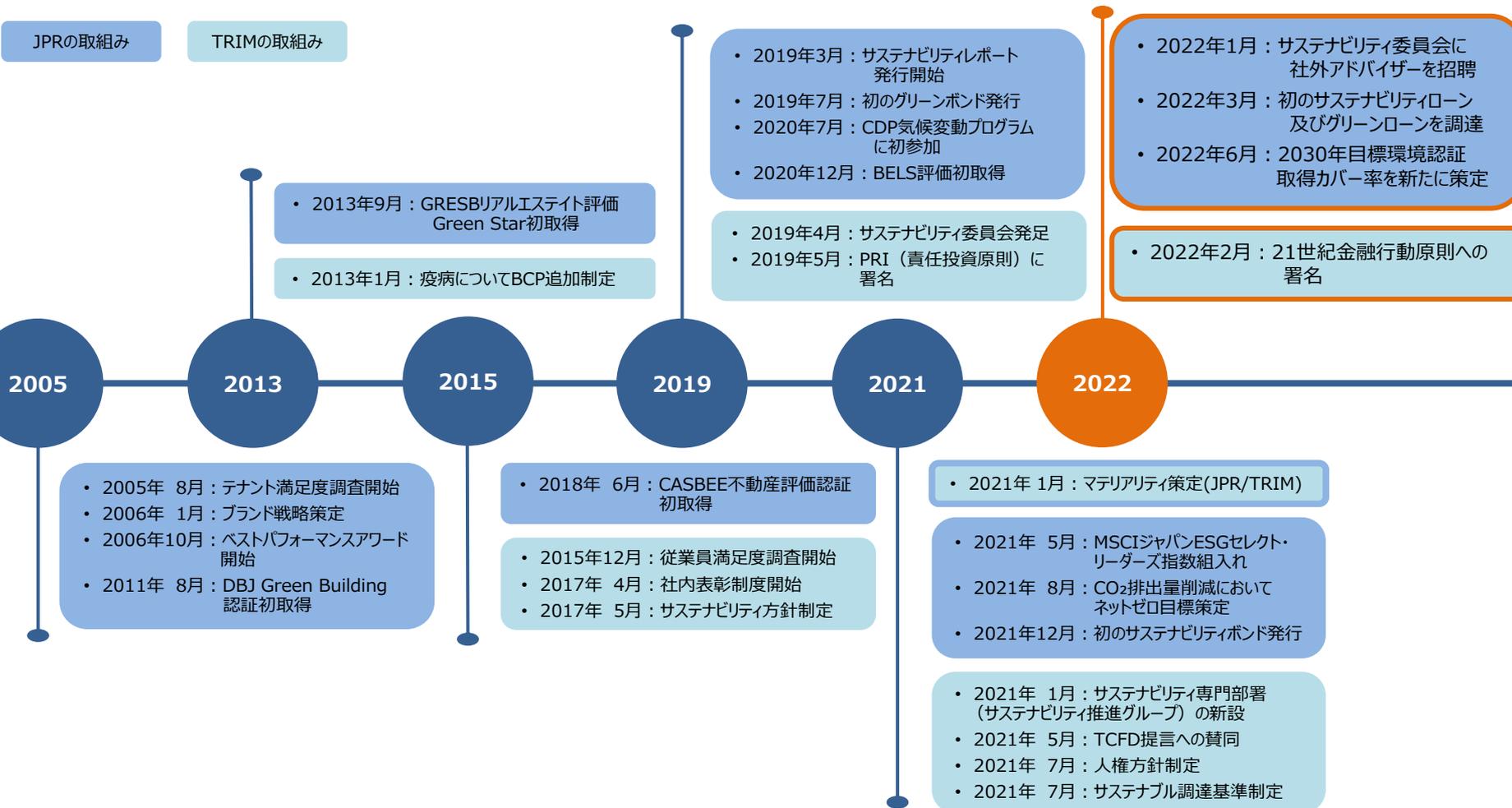
LTV (有利子負債/総資産)	<b>40.0%</b>	平均残存年数	<b>5.0年</b>
自己資本比率 (純資産/総資産)	<b>53.8%</b>	平均デットコスト	<b>0.74%</b>
長期固定金利比率	<b>100.0%</b>	JCR (株)日本格付研究所)	<b>AA</b>

※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り組みを推進 最重要課題に位置付け、今後も積極的に取り組む

JPRの取り組み

TRIMの取り組み



## 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・参道に取り組む

GRESBリアルエステイト評価



**5 Stars**

GRESB  
★★★★★ 2021

GRESB開示評価



**A**

GRESB®  
Public Disclosure 2021

CDP気候変動プログラム



**B**

PRI  
(責任投資原則)

Signatory of:



**2019年5月署名**  
(資産運用会社)

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

**2021年5月組入れ**

MSCI ESG 格付



**MSCI  
ESG RATINGS**

CCC B BB BBB **A** AA AAA

**Disclaimer**  
THE USE BY JPR OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF JPR BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

TCFD  
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



**2021年5月賛同**  
(資産運用会社)

CASBEE不動産評価認証



認証取得  
**31**物件

DBJ Green Building認証



認証取得  
**13**物件

DBJ Green Building

BELS評価



認証取得  
**2**物件

21世紀金融行動原則



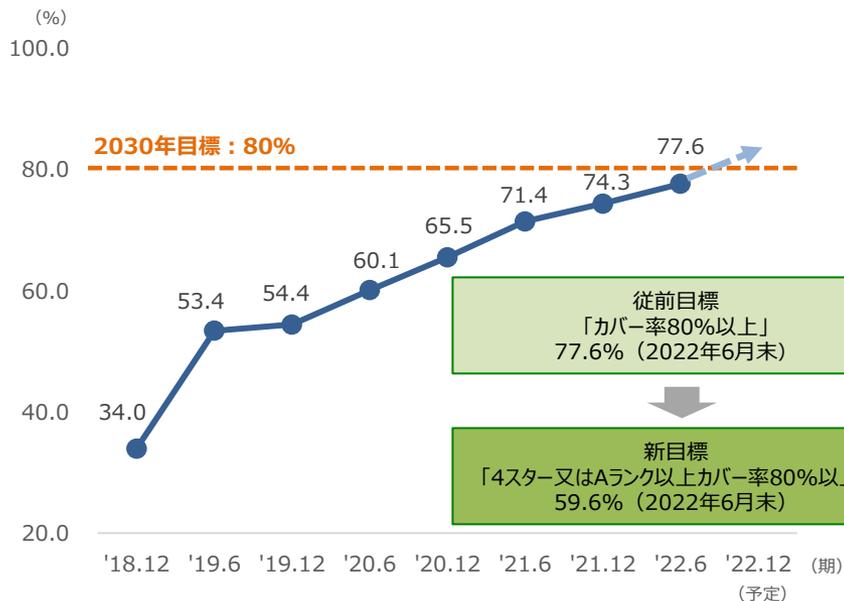
21世紀金融行動原則

**2022年2月署名**  
(資産運用会社)

従前の2030年目標「環境認証取得カバー率80%以上」は本年前倒しで達成見込み  
 認証取得の基準を引き上げ、新たな目標を策定

## 環境認証の取得状況

- 当期、新たな認証を2物件で取得
- 従前の2030年目標「環境認証取得カバー率80%以上」は本年前倒しで達成見込み
- **新たな2030年目標「環境認証取得カバー率80%以上（4スター又はAランク以上）」を策定**



CASBEE不動産評価認証	
S	★★★★★ 16物件
A	★★★★ 14物件
B+	★★★ 1物件

DBJ Green Building認証	
★★★★★	1物件
★★★★	4物件
★★★	8物件

BELS評価	
★★★	1物件
★★	1物件

## サステナビリティファイナンスへの取組み

- 2022年3月、初のサステナビリティローン及びグリーンローンを調達

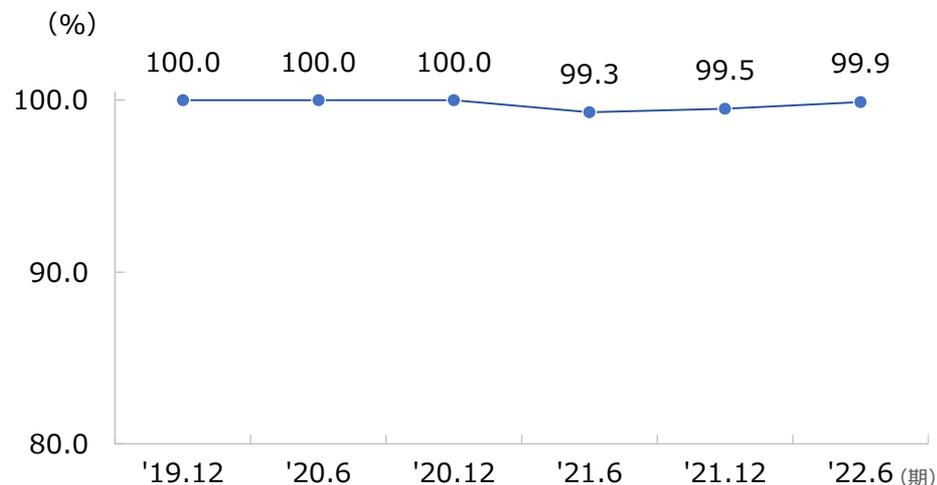
サステナビリティローン		グリーンローン	
借入先	みずほ銀行	借入先	みずほ銀行
借入額	6億円	借入額	10億円
期間	10年	期間	10年
資金用途	「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」の取得に要した 借入金のリファイナンス資金	資金用途	「ライズアリーナビル(追加取得分)」の取得に要した借入 金のリファイナンス資金

## 新型コロナ感染拡大に伴う賃料一時減額及び解約件数は減少

■ 賃料一時減額・解約の状況（商業系テナント）

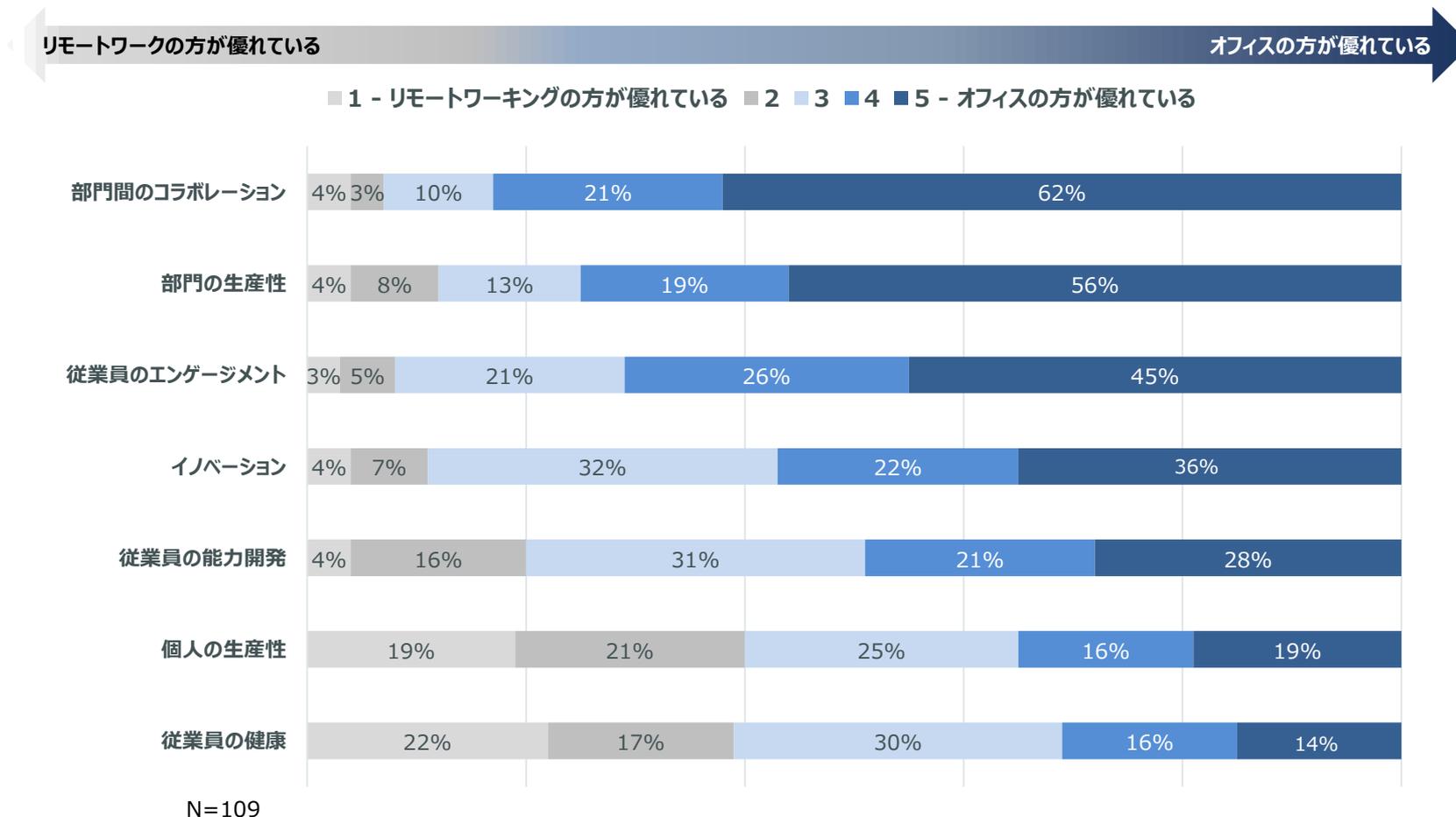
	'20年6月期	'20年12月期	'21年6月期	'21年12月期	'22年6月期
一時減額 件数	61件	41件	35件	20件	7件
一時減額 金額	94百万円	45百万円	67百万円	47百万円	12百万円
解約 件数	一件	2件	10件	6件	1件

■ 稼働率（商業施設）



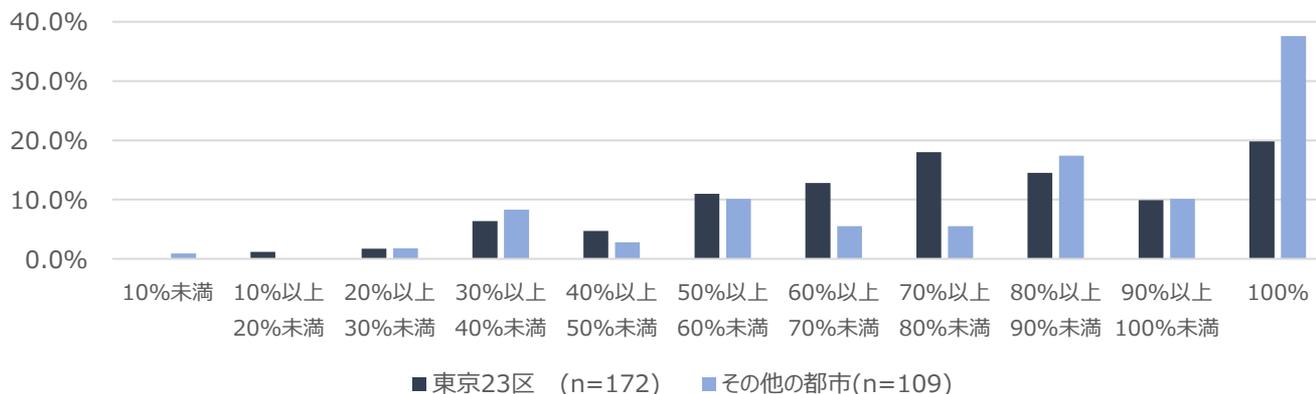
コラボレーション、部門の生産性等の観点から、オフィスへの評価は依然として高い。  
 今後はコミュニケーションスペースの設置等、オフィスの多様化が求められる

### ■ 業務内容毎の、オフィスとリモートワークの比較



テレワークは一定の定着が見込まれる一方、スペースを増やす事例も見られ、オフィスを重視する企業が主流

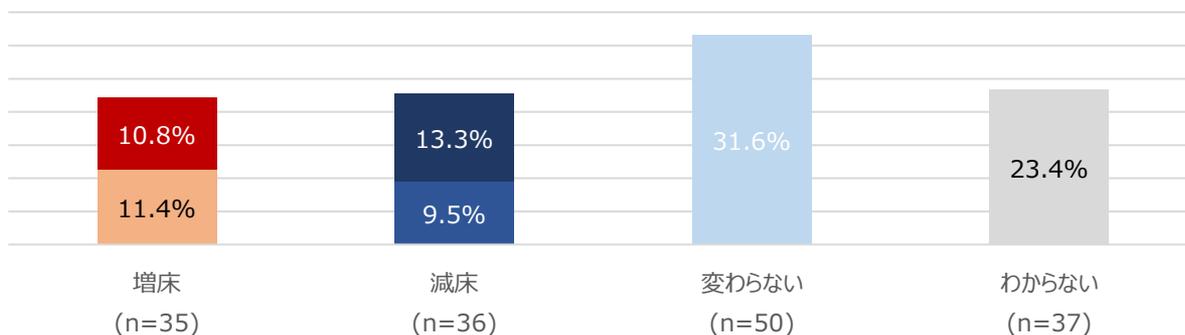
## ■ コロナ禍収束後の出社率の予定



**東京23区**  
中央値 **70%**  
(平均値：70.6%)

**その他の都市**  
中央値 **80%**  
(平均値：77.0%)

## ■ 今後の増床・減床の予定 (東京23区)



- 現在の賃貸面積より大幅増床 (20%以上)
- 現在の賃貸面積よりやや増床 (20%未満)
- 現在の賃貸面積より大幅減床 (20%以上)
- 現在の賃貸面積よりやや減床 (20%未満)
- 変わらない
- わからない

## 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、稼働や賃料水準の維持向上を目指す

### 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、2050年までにネットゼロを目指す



### 外部成長戦略

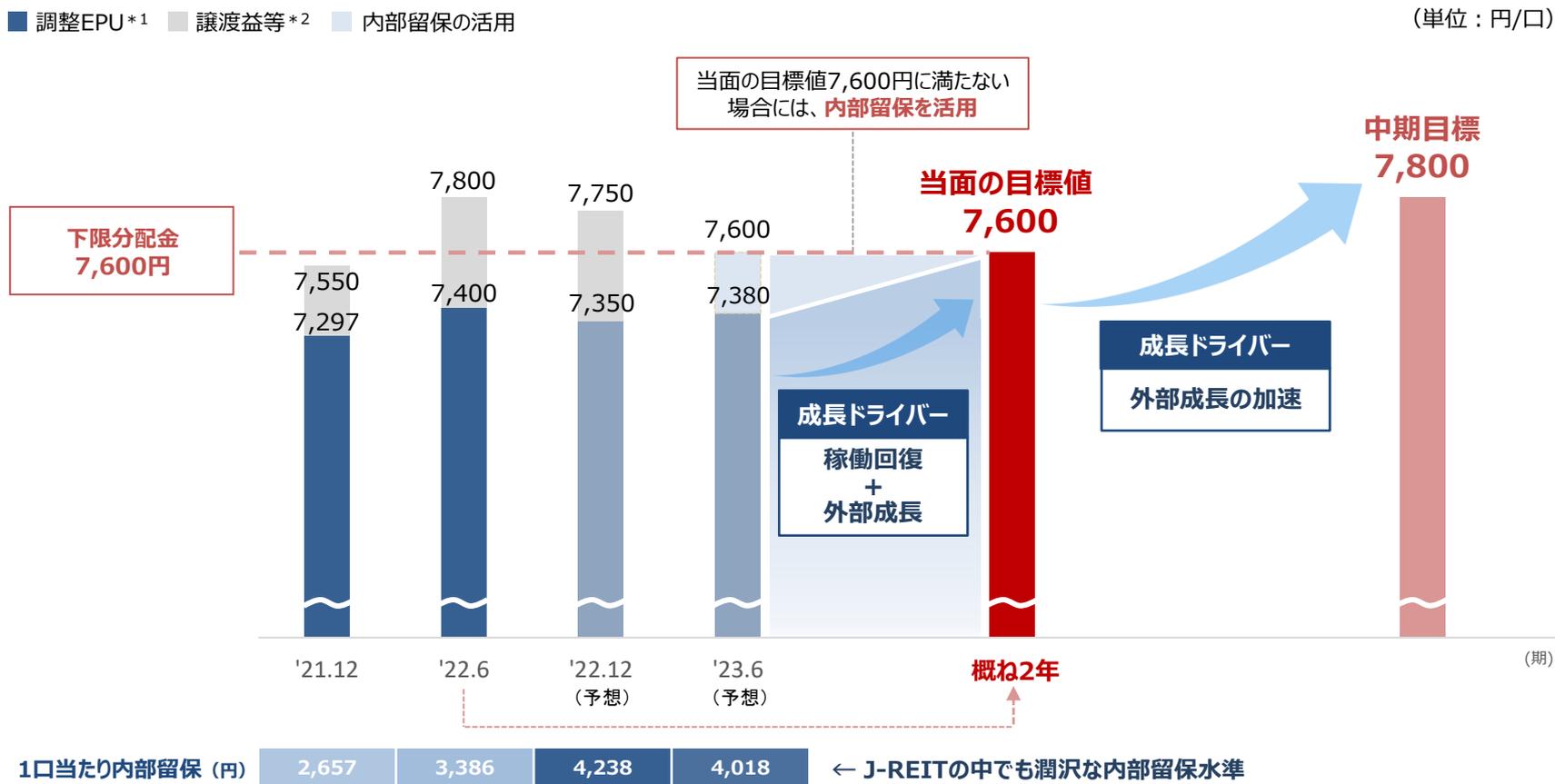
- ・スポンサーパイプラインを活用し、資産規模拡大ペースを加速
- ・ポートフォリオの質の向上を企図した入替を図る

### 財務成長戦略

- ・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

中期目標達成に向けた当面の目標値7,600円を設定し、概ね2年での達成を目指す  
 当面の目標値達成までの間、内部留保を活用し、新たな下限分配金として7,600円を確保

## 1口当たり分配金の推移と中期目標



\*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。

**投資主価値の向上、分配金の安定的な成長を目指す****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
- サステナビリティへの積極的な取り組み

**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
- 持続可能な社会の実現に向け、ポートフォリオの環境性能向上を図る

項目	第40期 (2021年12月期)	第41期 (2022年6月期)	第42期 (予想) (2022年12月期)	第43期 (予想) (2023年6月期)
営業収益	182.5億円	183.5億円	184.7億円	170.2億円
賃貸事業利益	86.5億円	90.7億円	91.1億円	90.6億円
営業利益	86.2億円	93.4億円	93.9億円	81.3億円
当期純利益	78.9億円	86.0億円	85.7億円	73.5億円
1口当たり分配金	<b><u>7,550円</u></b>	<b><u>7,800円</u></b>	<b><u>7,750円</u></b>	<b><u>7,600円</u></b>
発行済投資口数	958,250口	997,178口	997,178口	997,178口
保有物件数	66物件	67物件	66物件	66物件
LTV (総資産ベース)	41.7%	40.0%	40.0%	40.0%

## ■ 地震災害への対応

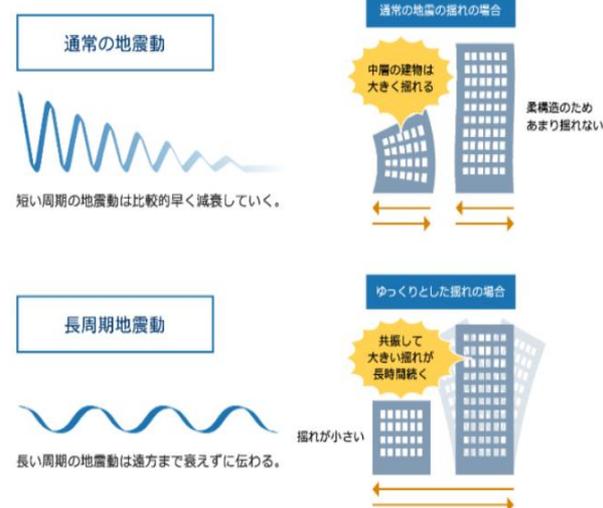
- 災害等による不測の事態に対して、被害の最小化や速やかな復旧の対策を整えています。
- JPRIは地震リスクを考慮し、耐震性や最大予想損失額を確認しております。
- 一定の耐震基準に満たない物件は取得しておりません。

### 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

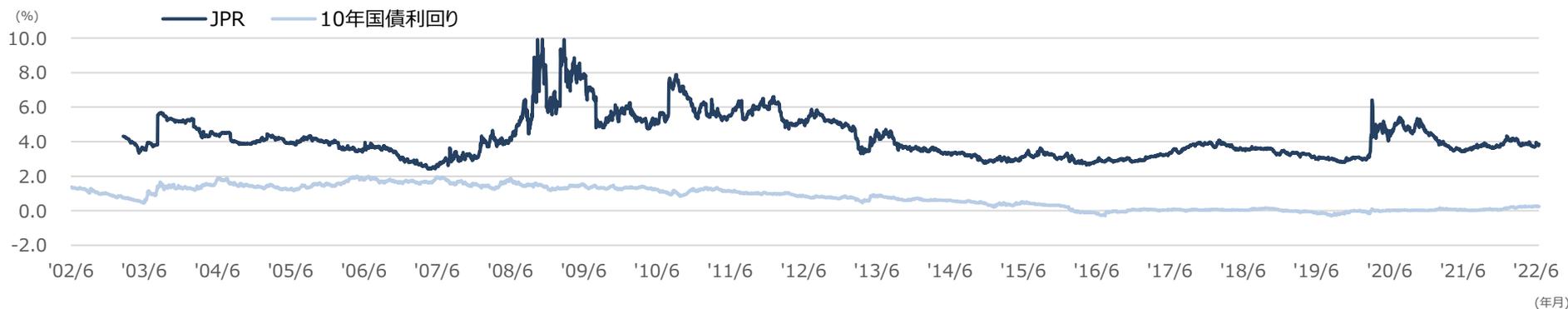
## ■ 空室率と平均賃料の推移(東京ビジネス地区)



## ■ 投資口価格の推移比較



## ■ 分配金利回りの推移比較



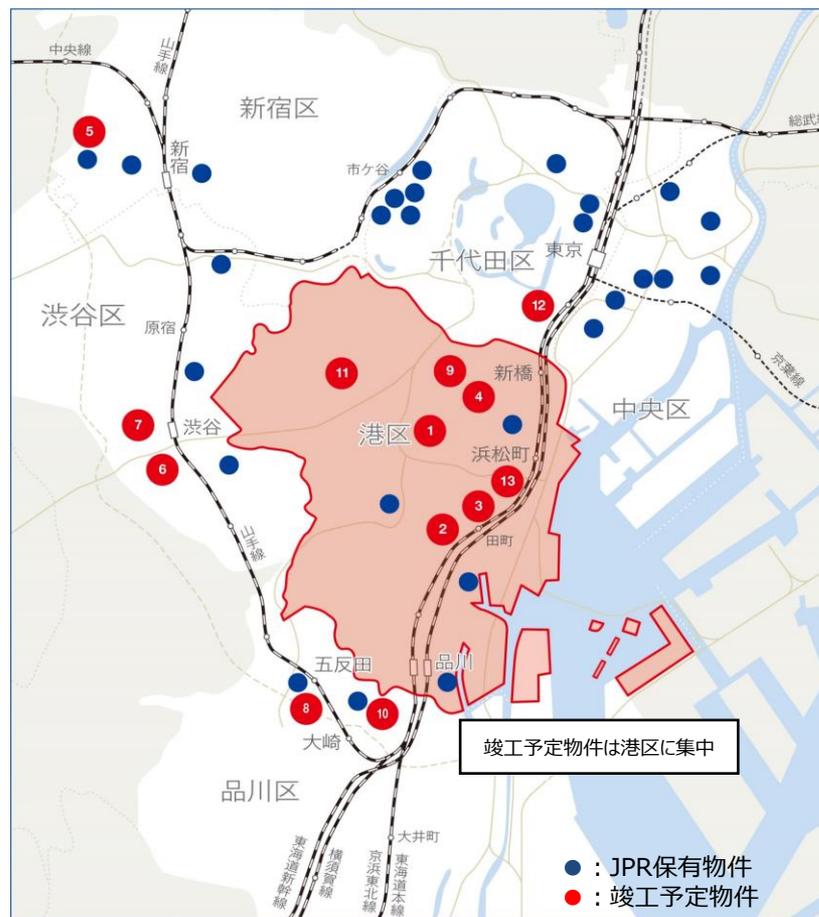
1. Refinitiv (トムソン・ロイター) に基づきTRIMが作成しています。
2. 投資口価格の推移比較における日経平均株価(指数化)は2002年6月14日 = 200,000円として指数化しています。
3. 分配金利回りの推移比較におけるJPRの利回りは、直近2期分の分配金の合計額を日ごとの投資口価格で除して算出しています。

2023年はオフィス供給量増加が予定されているが、大規模物件は虎ノ門・三田等、港区に集中エリアやグレード、賃料価格帯等の違いからJPRのポートフォリオへの影響は限定的

## 2023年オフィス竣工予定一覧（延床面積順）

No.	ビル名	所在地	延床面積 (坪)
1	虎ノ門・麻布台プロジェクトA街区メインタワー	港区	61,700
2	東京三田再開発プロジェクト	港区	60,400
3	TTMプロジェクト	港区	32,368
4	(仮称) 虎ノ門ヒルズステーションタワー A-1街区	港区	31,000
5	住友不動産西新宿五丁目プロジェクト	新宿区	27,400
6	渋谷駅桜丘プロジェクト	渋谷区	25,513
7	渋谷区道玄坂二丁目開発計画	渋谷区	25,410
8	五反田計画	品川区	20,873
9	虎ノ門二丁目地区再開発 業務棟	港区	16,000
10	東五反田二丁目計画	品川区	9,468
11	(仮称) POLA青山ビル新築計画	港区	5,189
12	(仮称) 東宝日比谷プロムナードビル	千代田区	5,050
13	(仮称) TCGビル新築計画	港区	5,000

## 2023年竣工予定MAP





## 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



取得価格	16,276百万円
延床面積	14,995㎡
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-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	100.0%
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-5 JPRクレスト竹橋ビル



取得価格	4,000百万円
延床面積	4,790㎡
期末稼働率	89.2%
所在地	千代田区 神田錦町
取得日	2002.6
竣工年月日	1999.9

### 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-7 五反田ファーストビル



取得価格	2,920百万円
延床面積	10,553㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 西五反田
取得日	2003.7
竣工年月日	1989.7

### 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	90.9%
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	94.6%
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	98.4%
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	21,000百万円
延床面積	176,607㎡
期末稼働率	97.0%
所在地	新宿区西新宿
取得日	2008.3
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

## 6.参考資料

# ポートフォリオ一覧（東京都心）



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	100.0%
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日本橋堀留ビル



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

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	92.4%
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	83.2%
所在地	千代田区麹町
取得日	2019.6
竣工年月日	1999.2

事A-28 大手町ワン・ツアール・ファイブ・スクエア



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	100.0%
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	79.6%
所在地	渋谷区東
取得日	2022.1
竣工年月日	1993.5

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	100.0%
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107A）



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

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。

## 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-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

### 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	95.3%
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	94.3%
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	100.0%
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	90.8%
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	92.5%
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	100.0%
所在地	横浜市西区 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	65.0%
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 センシティビルディング



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	95.0%
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

## 6.参考資料

# ポートフォリオ一覧（東京周辺部・地方）

### 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	川崎市中原区小杉町
取得日	2006.9
竣工年月日	1983.3

### 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	99.9%
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	87.8%
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	94.1%
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心齋橋ビル



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 (2005.1増築)

### 事C-22 JPR心齋橋ウエスト



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 グラフコ大阪(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	90.4%
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 グラフコ大阪(北館)



取得価格	9,500百万円
延床面積	290,030㎡
期末稼働率	98.6%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	2013.2

## 6.参考資料

# ポートフォリオ一覧（地方）

商C-1 JPR梅田ロフトビル \*2



取得価格	3,900百万円
延床面積	17,897㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	大阪市北区 茶屋町
取得日	'03.5/' 03.7
竣工年月日	1990.4

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

\*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。

\*2. JPR梅田ロフトビルは、2021年12月24日付で不動産信託受益権の準共有持分40.0%を、2022年6月30日付で不動産信託受益権の準共有持分30.0%を譲渡したため、取得価格は当期末時点で本投資法人が保有する準共有持分30.0%に相当する金額を記載しています。

2022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	48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ください。
- 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）