



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

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 10P

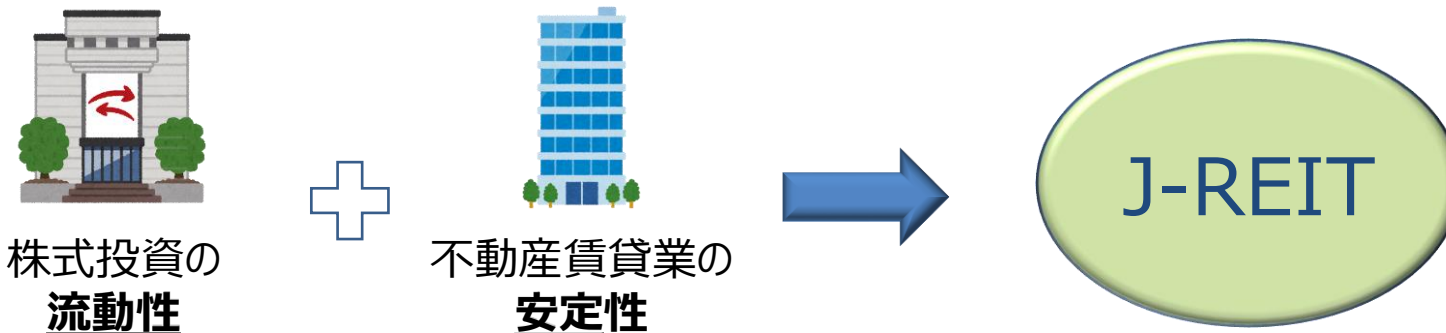
3. JPRの成長戦略 30P

4. 参考資料 33P

Japan Prime Realty Investment Corporation

1. JPRの概要

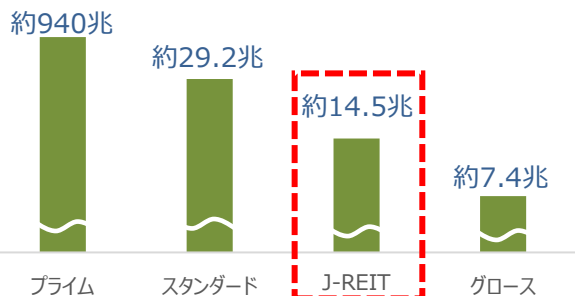
株式投資と不動産賃貸業の利点をあわせ持つ、安定性を重視した投資商品



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（2024年2月末）



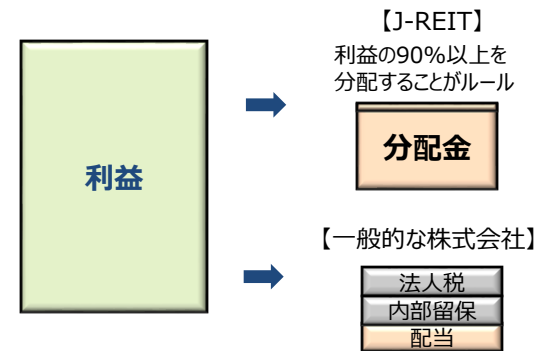
特徴② 専門家が運用

- 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



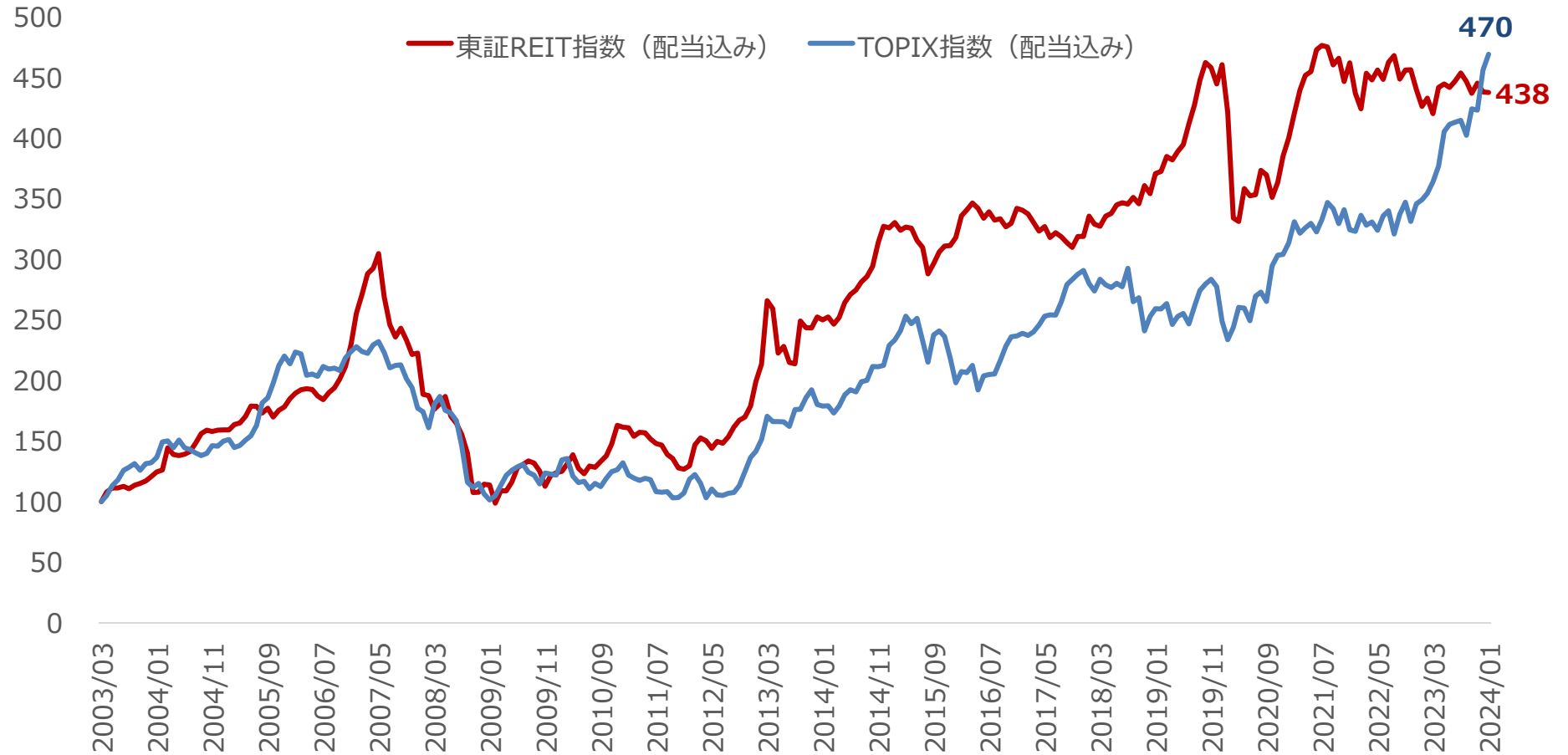
特徴③ 配当性向が高い

- 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



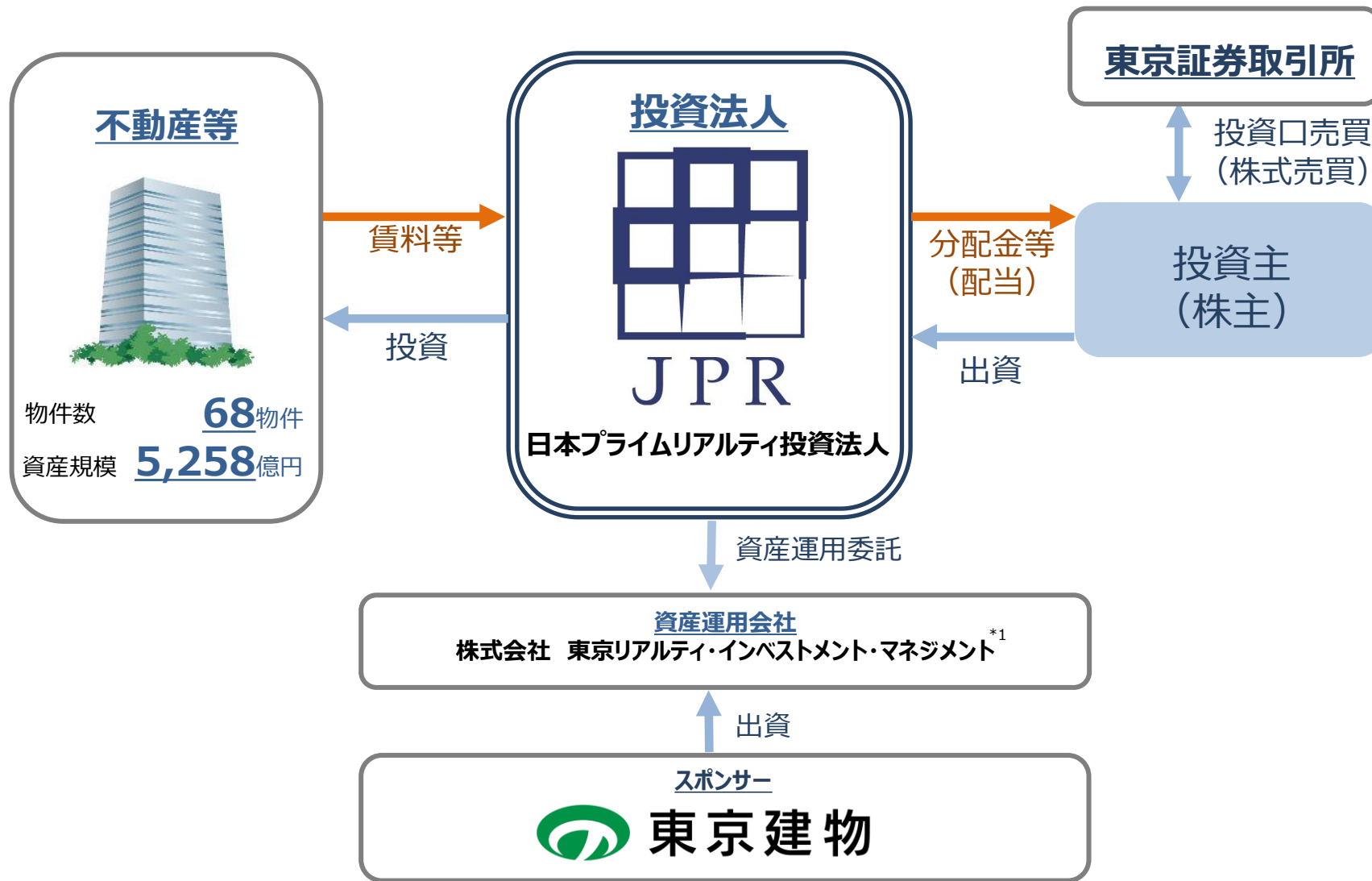
※J-REITの投資にも各種リスクがございます。詳細につきましては投信協会HP「J-REITが持つリスク」をご覧ください。 <https://www.toushin.or.jp/reit/meritrisk/risk/>

配当を含めたトータルリターン推移（東証REIT指数 vs TOPIX指数）



※1 Refinitivに基づき資産運用会社で作成しています。

※2 東証REIT指数、TOPIX指数ともに2003年3月31日時点の数値を100として指数化しています。



*1. 2024年4月1日付けで「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」に商号変更を予定しております。

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

5,258億円

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
中野セントラルパークイーストの取得により、資産規模5,000億円超を達成



*1. 2024年6月期末の想定数値を記載しています。

2023年12月期分配金

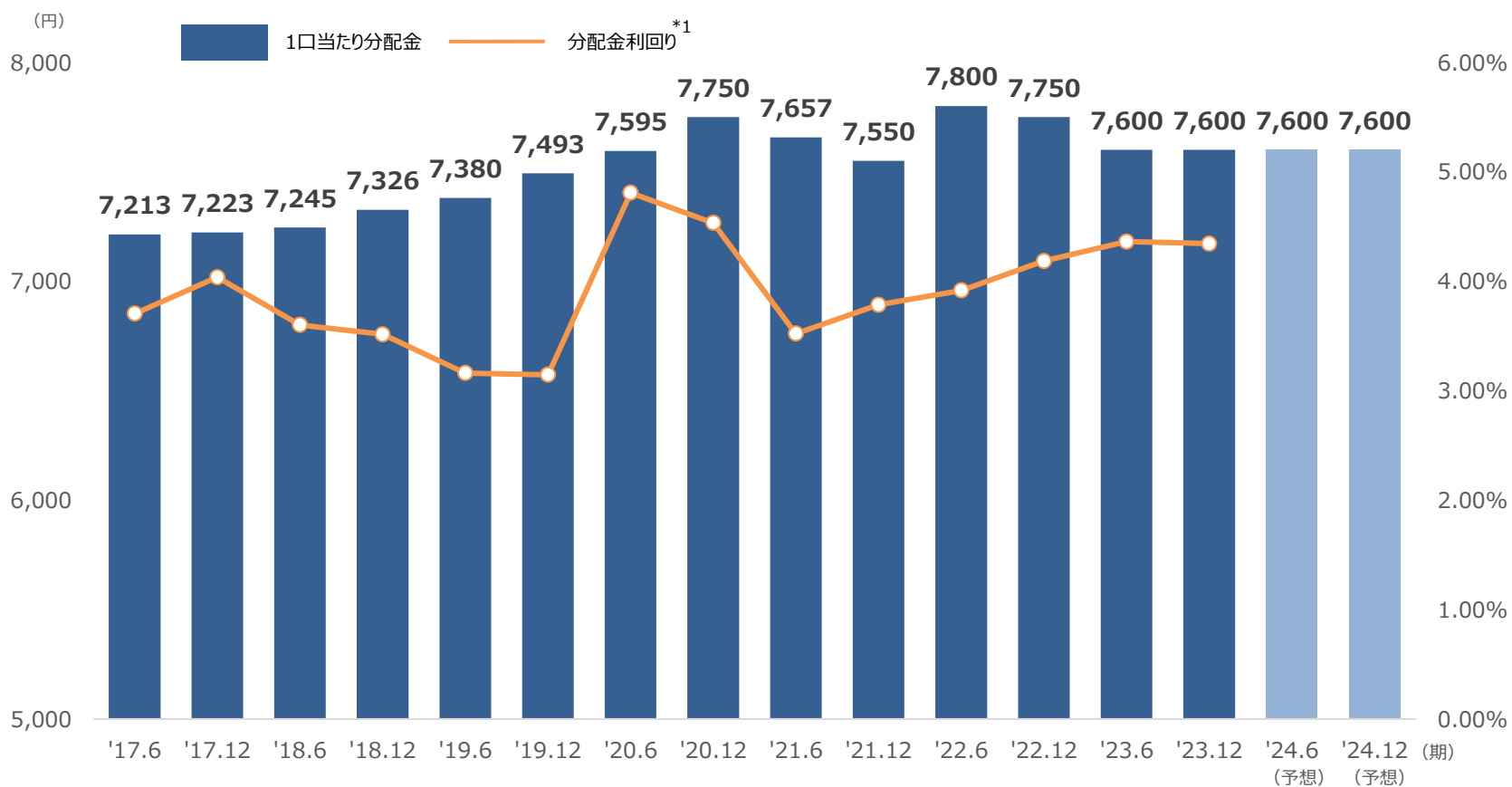
7,600円

投資口価格
(2/29時点)

328,500円

予想分配金利回り^{*1}
(2/29時点)

4.63%



*1 1口当たり分配金を2倍し、各期の最終営業日の投資口価格で割った数値です。

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

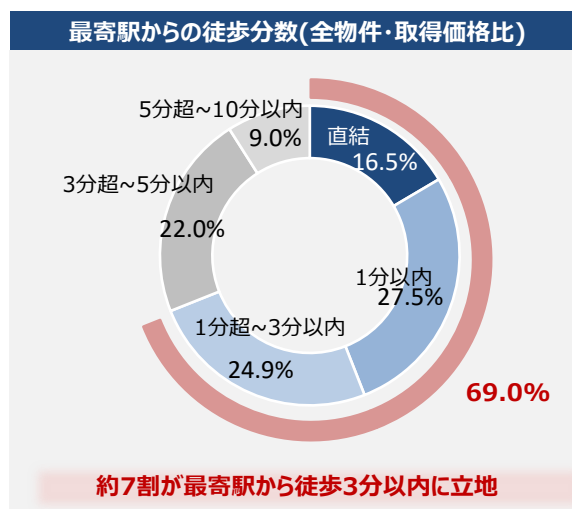
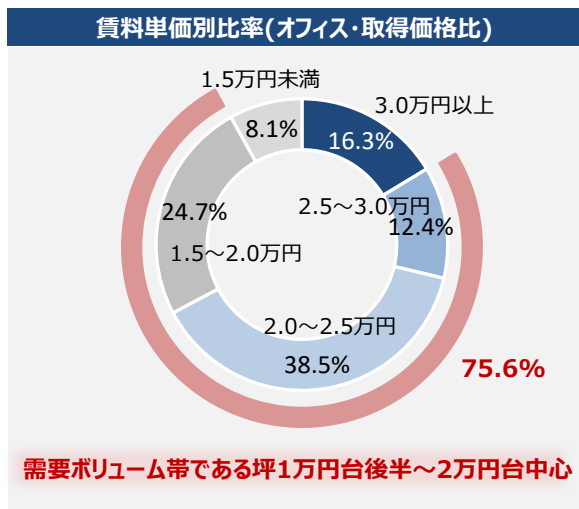
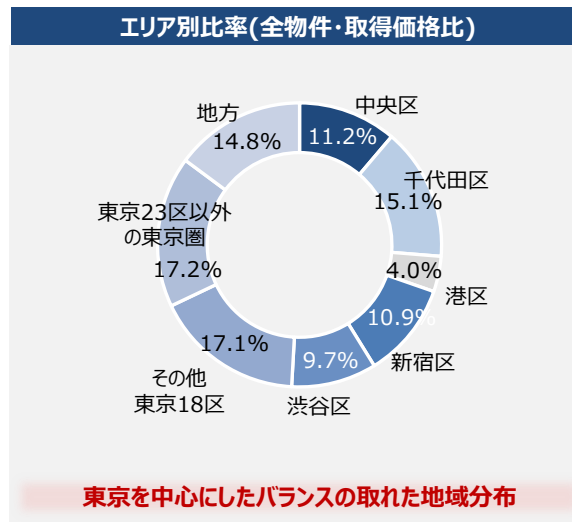
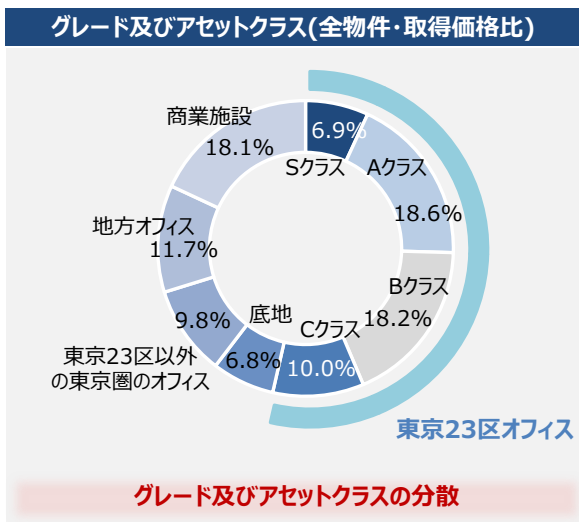
スポンサーは120年超の歴史を持つ総合不動産会社の東京建物。同社の開発した大規模開発物件や優良物件を取得し、資産規模の拡大とポートフォリオクオリティの向上を図る

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

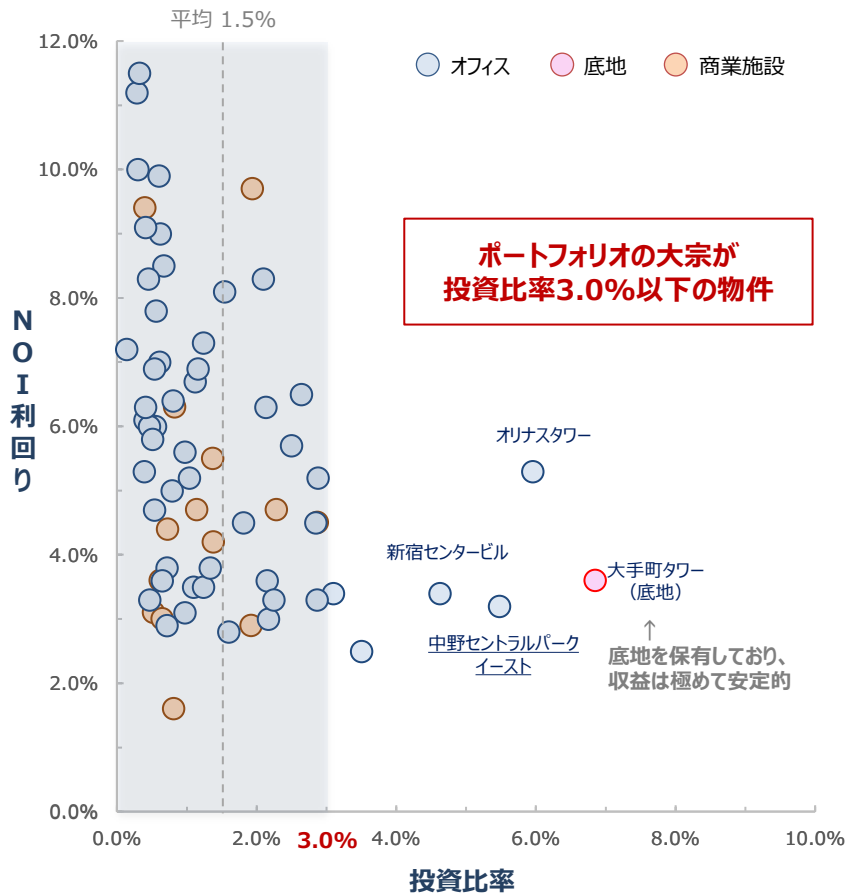
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築



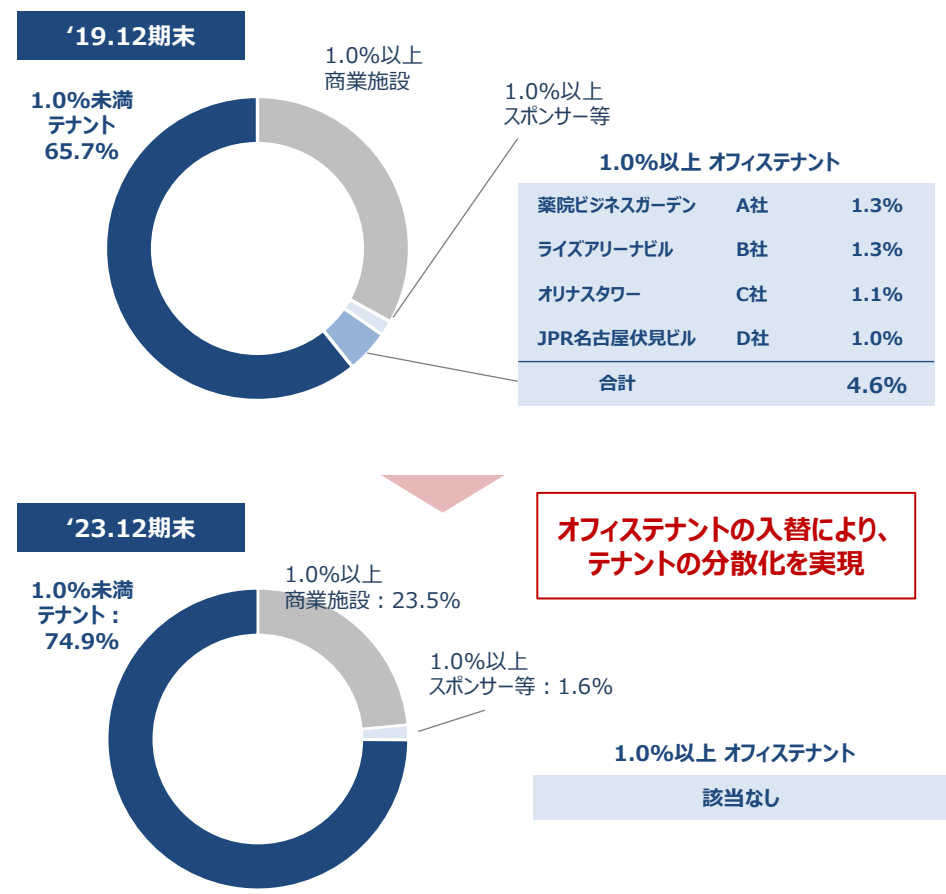
1. 賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)は、「グランフロント大阪」を除き、「中野セントラルパークイースト」は、2023年12月末時点の平均賃料単価を用いて算出しています。

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該当なく、テナントの分散化を実現

投資比率の分散状況（2024年3月1日時点）



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. 既存物件のNOI利回りは簿価ベース、中野セントラルパークイーストは取得価格ベースの鑑定NOI利回りを記載しています

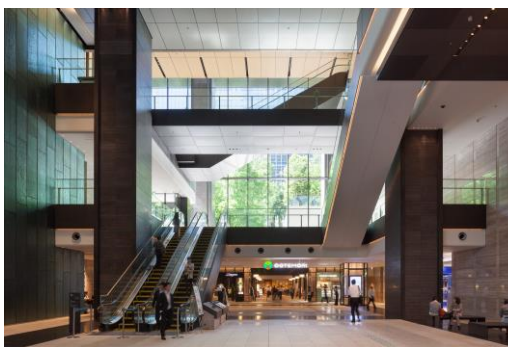
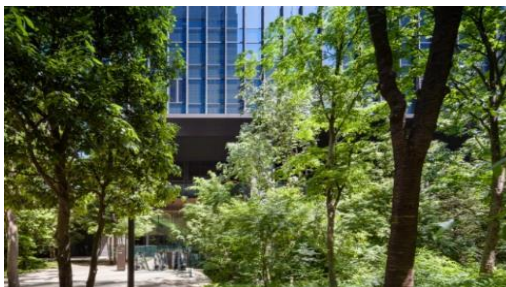


日本を代表するオフィス街「大手町」に所在する大規模物件



■ 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

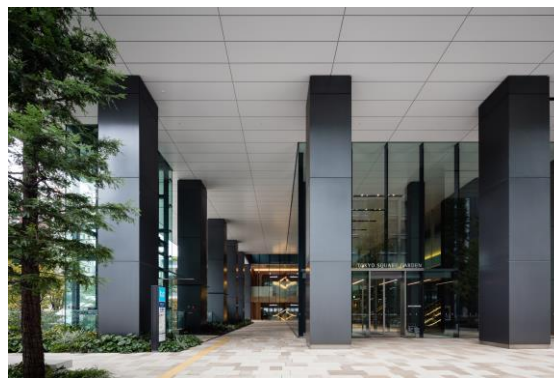


■ 特徴

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

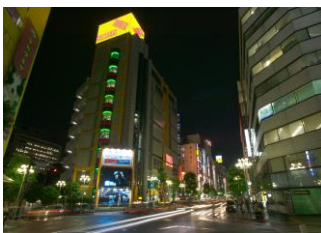


文化を発信、音楽ソフト販売大手「タワーレコード」の旗艦店



■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



スポンサーの東京建物が開発した「中野」駅前のハイスペックビル

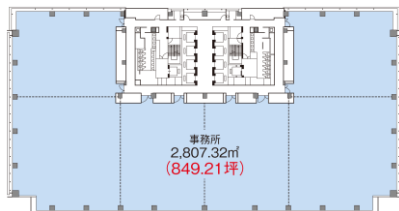
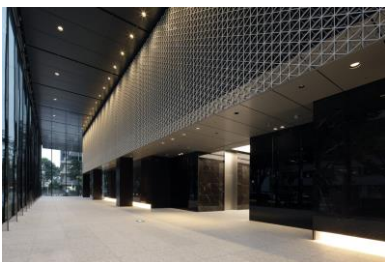


■ 特徴

東京建物が「中野セントラルパークサウス」と一体で開発した、免震構造を備えたハイスペックビルです。

「中野四季の森公園」と隣接し、緑豊かなオフィス空間を提供しています。

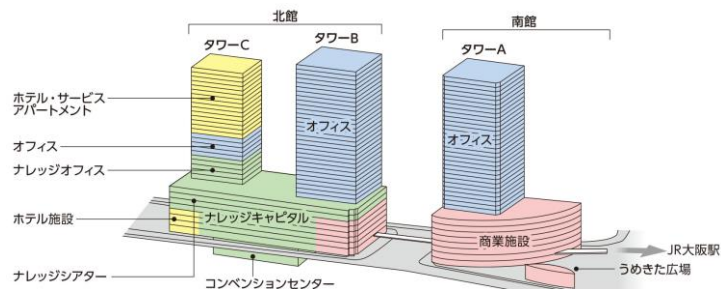
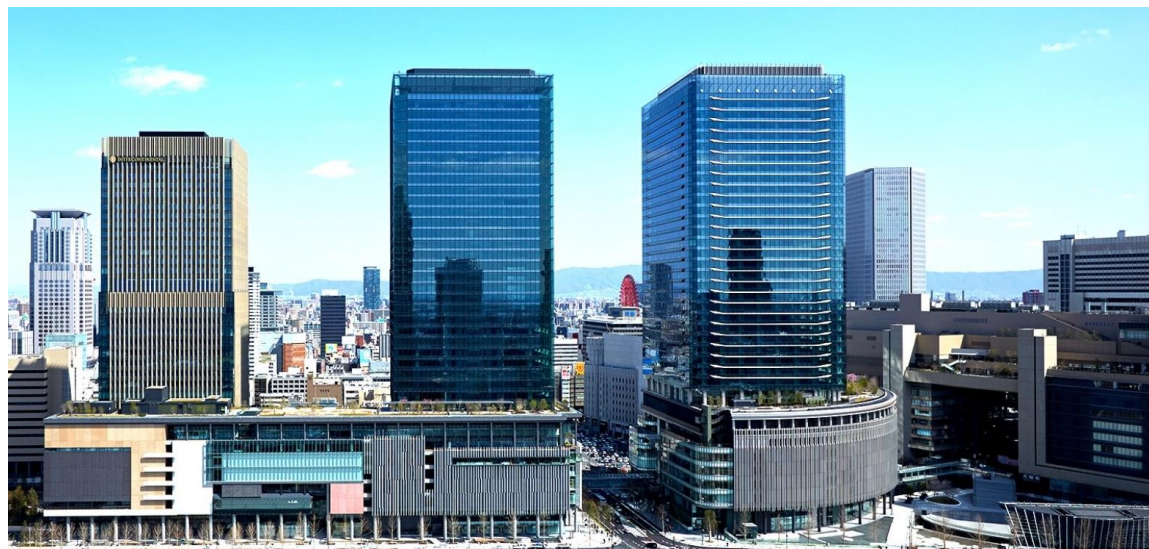
また、「中野」駅周辺では複数の大型再開発が進み、オフィスエリアとしての更なる発展が期待されています。



東京 周辺部	オフィス	スポンサー サポート
所在地	中野区中野	
取得時期	2024年3月	
取得価格	288億円	
アクセス	JR線他「中野」駅 徒歩5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

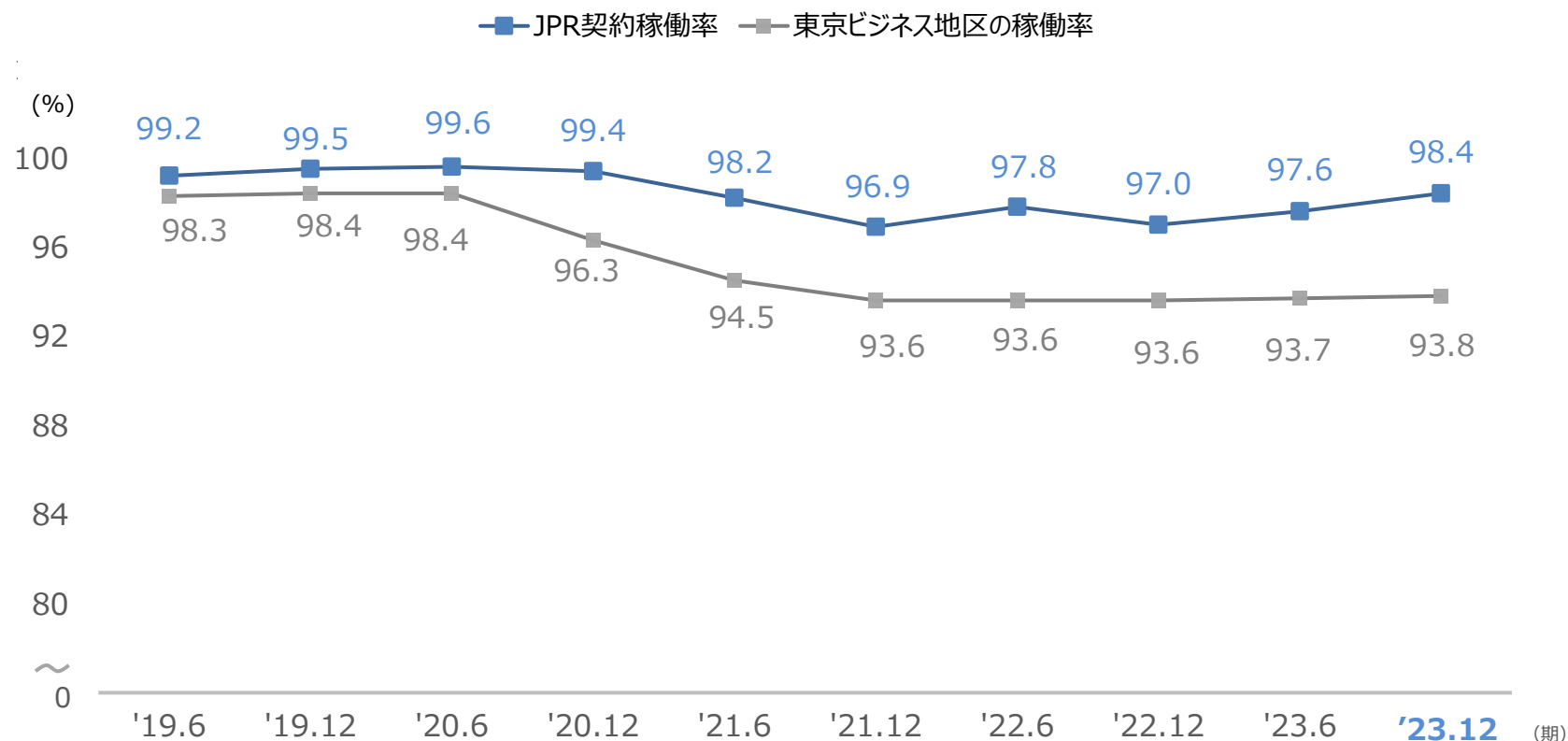
スポンサー

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

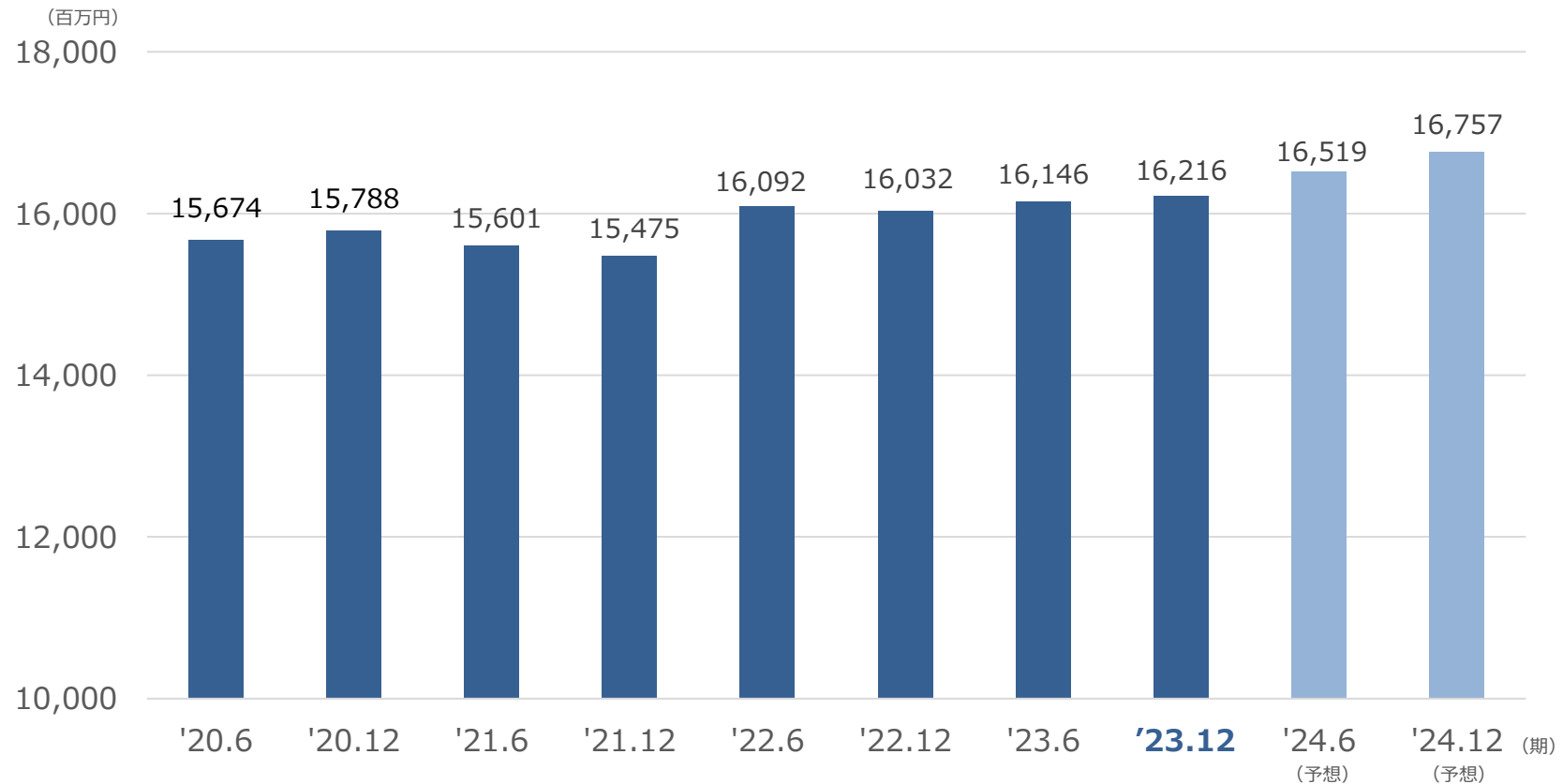
■ JPRポートフォリオの契約稼働率と東京ビジネス地区の稼働率



1.「稼働率」は期中平均の値を表しています。

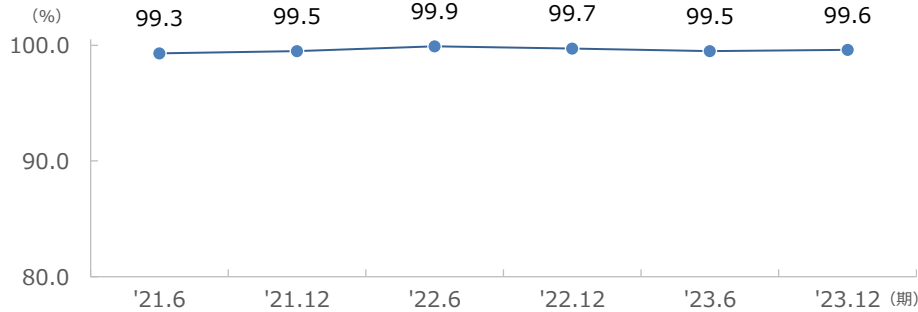
2.東京ビジネス地区の稼働率：三鬼商事株式会社が公表する数値を、JPRの決算期に属する各月で平均して記載しています。

2021年12月期をボトムに堅調に推移

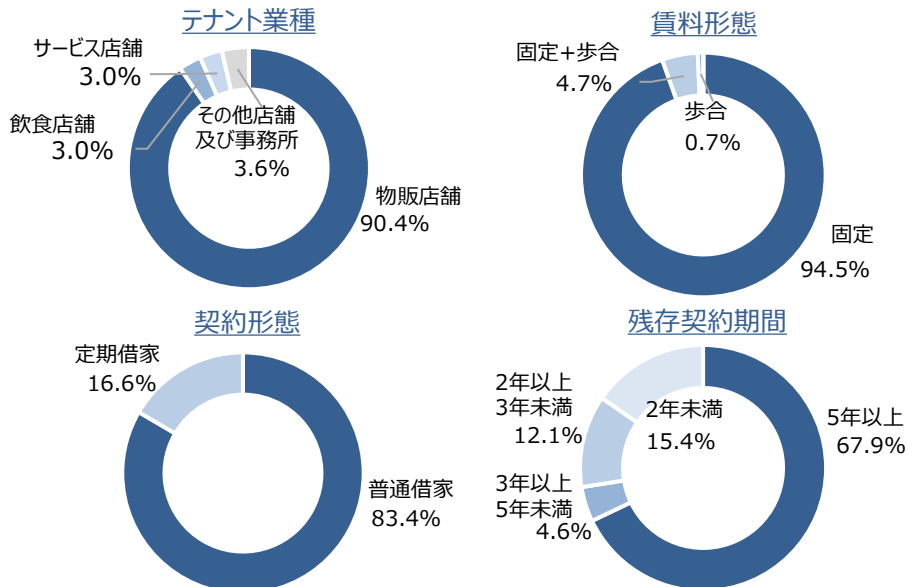


長期固定賃料を基本とし、引き続き高稼働を維持。社会経済活動の正常化を背景に売上も着実に回復

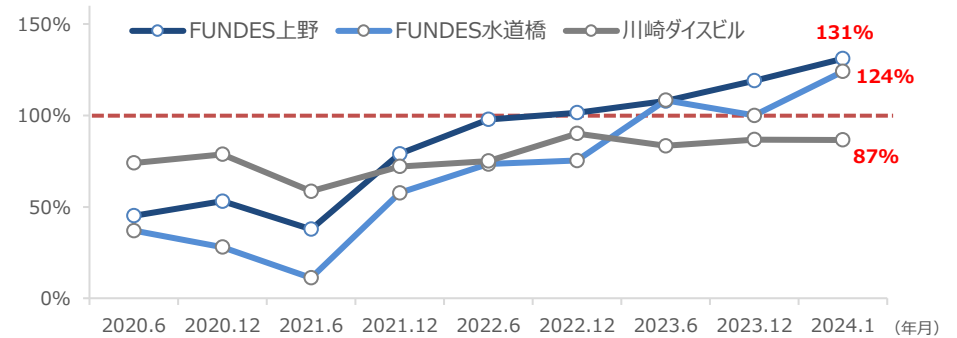
契約稼働率（商業施設）



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）^{*1}



*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

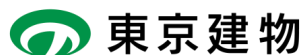
2. JPRの特徴

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

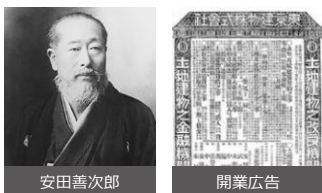


創立

1896年(127周年)

1896-1945

日本で最も歴史ある
総合不動産会社の誕生



安田財閥の創始者である安田善次郎が東京市日本橋区に設立

1946-1996

社会課題に応じて
事業を拡大



マンションブームの先駆け
新宿副都心開発の足掛かり

1997-2011

総合不動産デベロッパー
としての飛躍



SPC法の日本国内第1号登録取得
官民共同で推進したPFI事業

2012-

都市の未来につながる
まちづくり



本物の森を再現するなど生物多様性の保全に配慮
日本初の自治体本庁舎一体型超高层マンション

東京建物のパイプラインを活用した取得実績

(保有物件の取得価格上位6物件)



大手町タワー (底地)
360億円



オリナタワー
313億円



中野セントラルパークイースト
288億円



新宿センタービル
243億円



グランフロント大阪
213億円

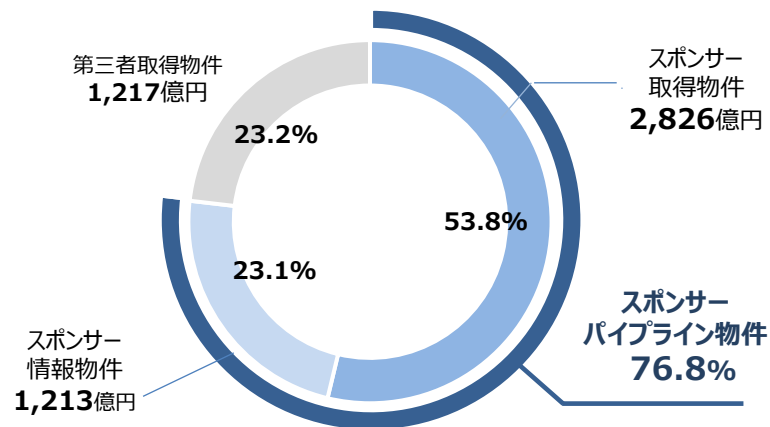


東京スクエアガーデン
184億円

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



中野セントラルパーク
緑豊かな中野のランドマークビル

JPR保有^{*1}



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



*1 イースト棟を保有しています。

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

LTV (有利子負債/総資産)	43.0%	平均残存年数	4.5年
自己資本比率 (純資産/総資産)	53.6%	平均デットコスト	0.76%
長期固定金利比率	100.0%	JCR (株)日本格付研究所)	AA (安定的)

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

※2 LTVは2024年3月1日時点、その他の項目は2023年12月31日時点の数値を記載しています。

長期にわたりサステナビリティへの取組みを推進 様々な施策を策定し、多様なステークホルダーに向けて積極的な取組みを行う

JPRの取組み

TRIMの取組み

2005

- ・ 2005年 8月：テナント満足度調査開始
- ・ 2006年 1月：ブランド戦略策定
- ・ 2006年10月：ベストパフォーマンスアワード開始
- ・ 2011年 8月：DBJ Green Building認証初取得
- ・ 2013年 9月：GRESBリアルエステイト評価 Green Star初取得
- ・ 2018年 6月：CASBEE不動産評価初取得

- ・ 2015年12月：従業員満足度調査開始
- ・ 2017年 4月：社内表彰制度開始
- ・ 2017年 5月：サステナビリティ方針制定

2019

- ・ 2019年 3月：サステナビリティレポート発行開始
- ・ 2020年 7月：CDP気候変動プログラムに初参加
- ・ 2020年12月：BELS評価初取得
- ・ 2021年 3月：マテリアリティ策定（JPR/TRIM）
- ・ 2021年 3月：2030年目標「水使用量原単位削減率」を設定
- ・ 2021年 8月：GHG排出量削減においてネットゼロ目標設定

- ・ 2019年 4月：サステナビリティ委員会発足
- ・ 2019年 5月：PRI（責任投資原則）に署名
- ・ 2021年 5月：TCFD提言への賛同
- ・ 2021年 7月：人権方針制定
- ・ 2021年 7月：サステナブル調達基準制定

2022

- ・ 2022年 9月：ZEB評価初取得
- ・ 2022年11月：GHG排出量削減計画を策定しSBTi申請

- ・ 2022年 1月：サステナビリティ委員会に社外アドバイザーを招聘
- ・ 2022年 2月：21世紀金融行動原則への署名

2023

- ・ 2023年 1月：マテリアリティの更新（JPR/TRIM）
- ・ 2023年 4月：SBTiによる認定取得（2030年GHG排出量削減目標及び2050年ネットゼロ目標）
- ・ 2023年 6月：CRREMによる移行リスク分析を実施
- ・ 2024年 1月：ARES ESG AWARD 2023 「グッドアクション賞 ガバナンス部門」を受賞
- ・ 2024年 2月：CDP気候変動「Aリスト」企業に初認定
- ・ 2024年 2月：環境認証取得カバー率目標の見直し（2030年及び2050年目標）

- ・ 2023年 2月：投資政策委員会に外部の特別委員（不動産鑑定士）を招聘
- ・ 2023年 8月：2030年目標「女性管理職比率」を設定

外部評価の向上及びイニシアティブへの署名・賛同に取り組む

Topic

一般社団法人不動産証券化協会が創設したJ-REITを対象とする
ARES ESG AWARD 2023にて、
「グッドアクション賞 ガバナンス部門」を受賞

(受賞内容)
外部有識者をサステナビリティ委員会、投資政策委員会、リスク管理委員会及びコンプライアンス委員会に招聘している取組みについて受賞。J-REITを理解し、アドバイスできる適切な候補者選定が容易ではないなか、複数の委員会で実行している点を評価される。



外部評価

GRESBリアルエステイト評価



5 Stars
(最高位)

5年連続

CDP気候変動プログラム



A
(最高評価)

Aスコアに
ランクアップ

MSCI ESG格付*1



*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。

イニシアティブ

PRI
(責任投資原則)



TCFD
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



SBTi
(Science Based Targetsイニシアティブ)



国連グローバル・コンパクト



東京建物グループ
として参加
(東京建物が署名)

21世紀金融行動原則



環境認証

CASBEE不動産評価認証



認証取得
42物件

BELS評価・ZEB評価



認証取得
4物件
うち、1物件は
ZEB Oriented
(JPR大宮ビル)

DBJ Green Building認証



認証取得
14物件

環境認証取得率
(4スター又はAランク以上)



Japan Prime Realty Investment Corporation

3. JPRの成長戦略

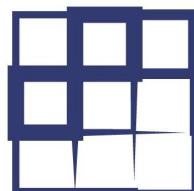
投資主価値の向上・分配金の安定的な成長

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

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



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

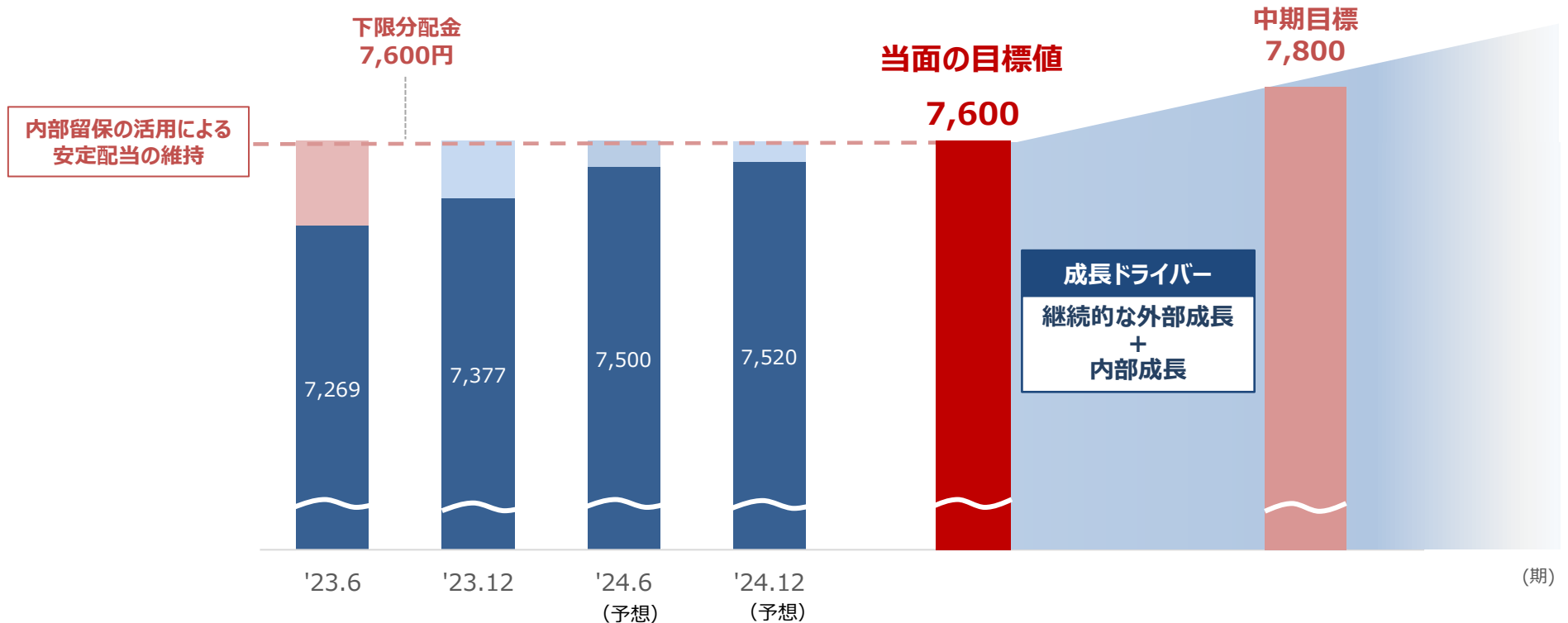
- ✓ 最重要課題に位置付け、積極的に取り組む
- ✓ 持続可能な社会の実現に向けたポートフォリオの環境性能向上

稼働率上昇及び外部成長により、当面のEPU目標値7,600円の達成が視野に入るフェーズへ外部成長をメインのドライバーと位置づけ、さらなる分配金成長を目指す

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)

4,652	4,430	4,331	4,251
-------	-------	-------	-------

← 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43期 (2023年6月期)	第44期 (2023年12月期)	第45期 (予想) (2024年6月期)	第46期 (予想) (2024年12月期)
営業収益	181.7億円	174.1億円	176.9億円	179.1億円
賃貸事業利益	89.8億円	90.9億円	93.0億円	94.1億円
営業利益	88.5億円	81.5億円	83.0億円	84.1億円
当期純利益	80.9億円	73.5億円	74.7億円	74.9億円
1口当たり分配金	<u>7,600円</u>	<u>7,600円</u>	<u>7,600円</u>	<u>7,600円</u>
発行済投資口数	997,178口	997,178口	997,178口	997,178口
保有物件数	67物件	67物件	68物件	68物件
稼働率	97.6%	98.4%	97.7%	-
LTV (総資産ベース)	40.3%	40.2%	43.0%	43.0%

■ 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。
- 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。

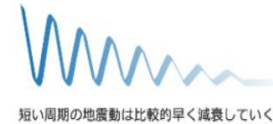
新宿センタービル 東日本大震災の揺れを軽減

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



短い周期の地震動は比較的早く減衰していく。

長周期地震動



長い周期の地震動は遠方まで衰えずに伝わる。

通常の地震の揺れの場合



柔構造のため
あまり揺れない

ゆっくりとした揺れの場合



共振して
大きい揺れが
長時間続く

■ 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。

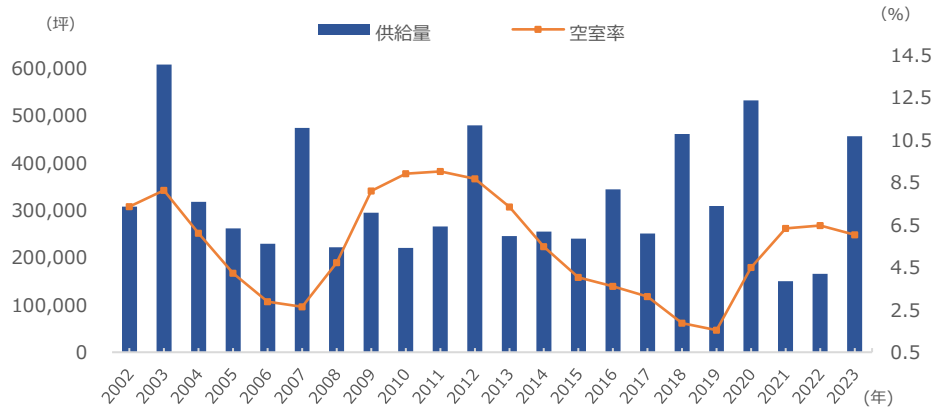


ポートフォリオハザードマップ
(東京エリア)



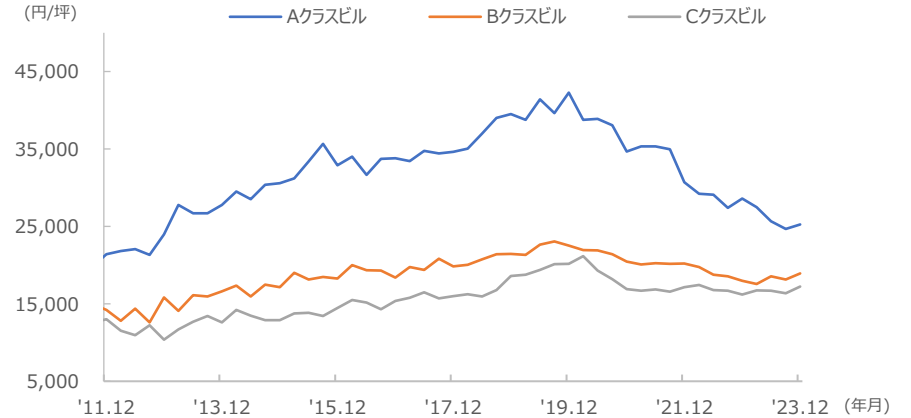
災害発生時のスマートフォン等への充電の重要性に着目し、非常用簡易発電機を設置

■ 東京都心オフィス 供給量と空室率の推移

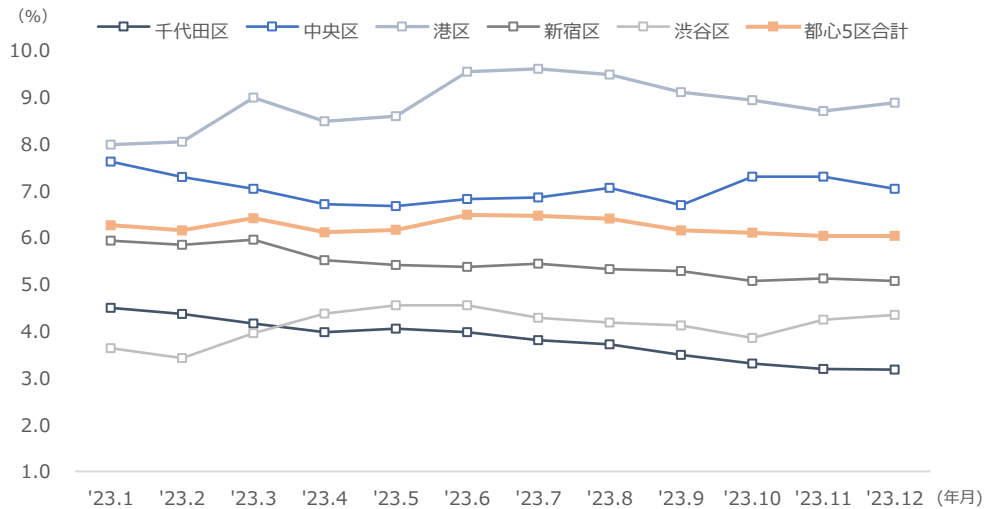


1. 三鬼商事株式会社公表のデータに基づきTRIMが作成しています。

■ 東京都心オフィス 標準賃料の推移

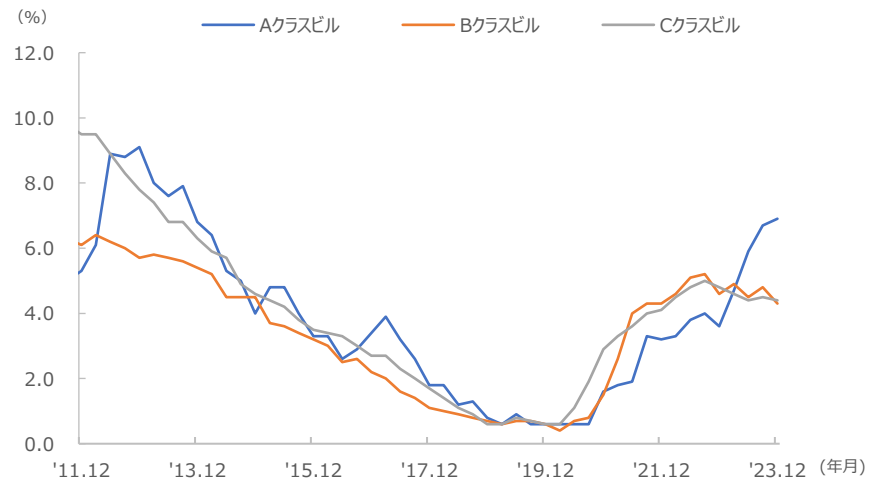


■ 東京ビジネス地区の月次空室率



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. ビルクラスの定義については用語集を参照ください。

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



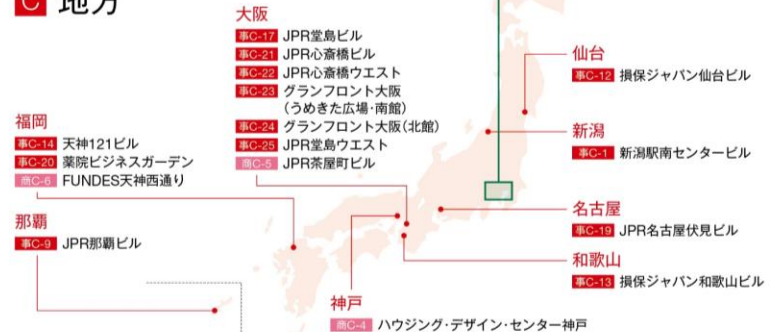
- | | | |
|-----------------------|-----------------------|--|
| ■A-1 兼松ビル | ■A-16 品川キャナルビル | ■A-28 大手町フィナンシャルシティ
ノースタワー |
| ■A-2 兼松ビル別館 | ■A-17 六番町ビル | ■A-29 東京建物東渋谷ビル |
| ■A-3 JPR人形町ビル | ■A-18 JPR原宿ビル | ■A-30 御茶ノ水ソラシティ |
| ■A-4 新麹町ビル | ■A-20 JPR日本橋堀留ビル | ■A-1 JPR渋谷タワーレコードビル |
| ■A-5 MS芝浦ビル | ■A-21 JPR千駄ヶ谷ビル | ■A-2 JPR神宮前432 |
| ■A-6 JPR市ヶ谷ビル | ■A-22 銀座三和ビル | ■A-4 新宿三丁目イーストビル
有楽町駅前ビルディング
(有楽町イトシア) |
| ■A-9 オーバルコート大崎マークウエスト | ■A-23 銀座三和ビル(底地) | ■A-5 JPR銀座並木通りビル |
| ■A-11 新宿スクエアタワー | ■A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ | ■A-6 FUNDES水道橋 |
| ■A-12 ビッグス新宿ビル | ■A-25 芝大門センタービル | |
| ■A-13 アクロス新川ビル・アネックス | ■A-26 東京スクエアガーデン | |
| ■A-14 新宿センタービル | ■A-27 JPR麹町ビル | |
| ■A-15 南麻布ビル | | |

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



- | | | |
|-------------------|--|---------------------|
| ■B-1 アルカイスト | ■B-9 ライズアリーナビル | ■B-11 田無アスタ |
| ■B-2 JPR千葉ビル | ■B-10 ゆめおおおかオフィスタワー | ■B-3 キュボ・ラネ館棟 |
| ■B-3 JPR横浜日本大通ビル | ■B-11 オリナスタワー | ■B-4 JPR武蔵小杉ビル |
| ■B-4 新横浜第二センタービル | ■B-12 JPR横浜ビル | ■B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| ■B-5 川口センタービル | ■B-13 JPR大宮ビル | ■B-6 川崎ダイヤビル |
| ■B-7 JPR上野イーストビル | ■B-14 センシティビルディング | ■B-7 FUNDES上野 |
| ■B-8 立川ビジネスセンタービル | ■B-15 中野セントラルパークイースト
(2024.3.1取得予定) | |

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	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-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	100.0%
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	98.5%
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	99.8%
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	96.6%
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	88.6%
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



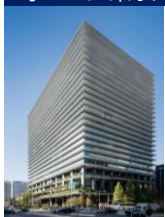
取得価格	2,660百万円
延床面積	24,560㎡
期末稼働率	97.5%
所在地	千代田区 四番町
取得日	2013.12
竣工年月日	1995.2

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	98.6%
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	99.1%
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



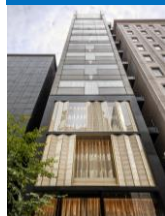
取得価格	2,740百万円
延床面積	24,617㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	新宿区新宿
取得日	'07.3/'08.4
竣工年月日	2007.1

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	98.4%
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	91.0%
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	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	100.0%
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	96.9%
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	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	91.3%
所在地	千葉市中央区新町
取得日	2020.3
竣工年月日	1993.4

事B-15 中野セントラルパークイースト



取得価格	28,800百万円
延床面積	37,870㎡
期末稼働率	-
所在地	中野区中野
取得日	2024.3.1
竣工年月日	2012.3

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・ラボ館棟



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

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-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	94.5%
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	98.2%
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	100.0%
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	93.9%
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	93.6%
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	98.2%
所在地	大阪市北区大深町
取得日	2021.12
竣工年月日	2013.2

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）

事C-25 JPR堂島ウエスト



取得価格	2,460百万円
延床面積	4,977㎡
期末稼働率	83.2%
所在地	大阪市北区 堂島
取得日	2023.1
竣工年月日	1996.7

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り組みや多様なコンテンツでIR情報を拡充し、タイムリーな情報を発信



サステナビリティへの取組み

JPR及びTRIMの多岐にわたる取組みをよりわかりやすく掲載



ポートフォリオ情報

- 「ポートフォリオサマリー」
グレート及びアセット別比率、エリア別比率、
賃料単価別比率（オフィス）、最寄駅からの徒歩分数比率
- 「稼働率」各物件データ（Excel）を月次更新

物件名	第41期 2022年6月	第42期 2022年12月	第43期 2023年6月	第44期 2023年12月
兼松ビル	100.0%	100.0%	95.0%	95.0%
兼松ビル別館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
JPR人形町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新麹町ビル	100.0%	88.1%	97.0%	100.0%
MS芝罘ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
JPRリッパ谷ビル	90.9%	84.0%	84.0%	100.0%



分配金（一口当たり）

確定分配金
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

予想分配金
第46期（2024年12月期） **7,600** 円

ポートフォリオ

保有物件数 **67** 物件
2024年1月31日現在

資産規模 **4,970** 億円
2024年1月31日現在

稼働率 **98.7** %
2023年12月31日現在

格付情報

JCR **AA** R&I **AA-**

> 一覧はこちら ✉ IRメール配信



物件概要、アクセスマップ

- 「物件概要」
物件の特徴やスペック、運用状況等
- 「アクセスマップ」
最寄駅からのルート検索機能



2023年12月31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 ^{*1}
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	49名

*1. 2024年4月1日付で「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」に商号変更を予定しております。

- 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)