



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

J-REITファン in 福岡

2024年12月21日

(資産運用会社)
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
Tokyo Tatemono Realty Investment Management, Inc.

1. JPRの概要	3P
2. JPRの特徴	10P
3. JPRの成長戦略	28P
4. 参考資料	31P

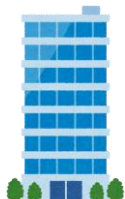
Japan Prime Realty Investment Corporation

1. JPRの概要

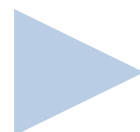
株式投資と不動産賃貸業の利点をあわせ持つ、安定性を重視した投資商品



株式投資の
流動性



不動産賃貸業の
安定性

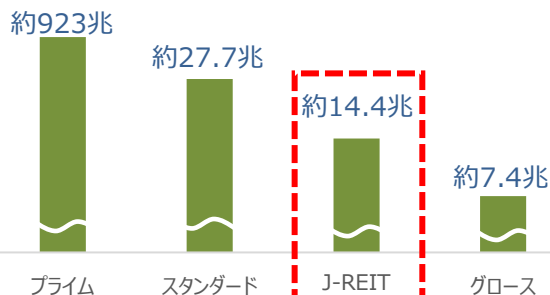


J-REIT

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11月末）



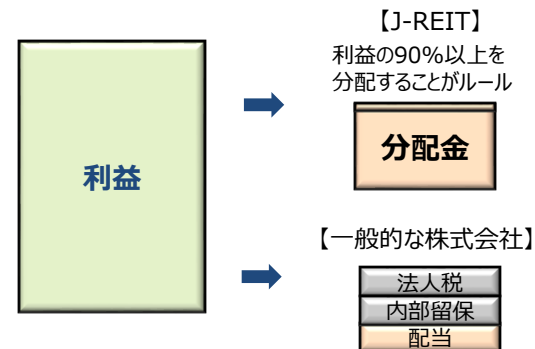
特徴② 専門家が運用

- 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

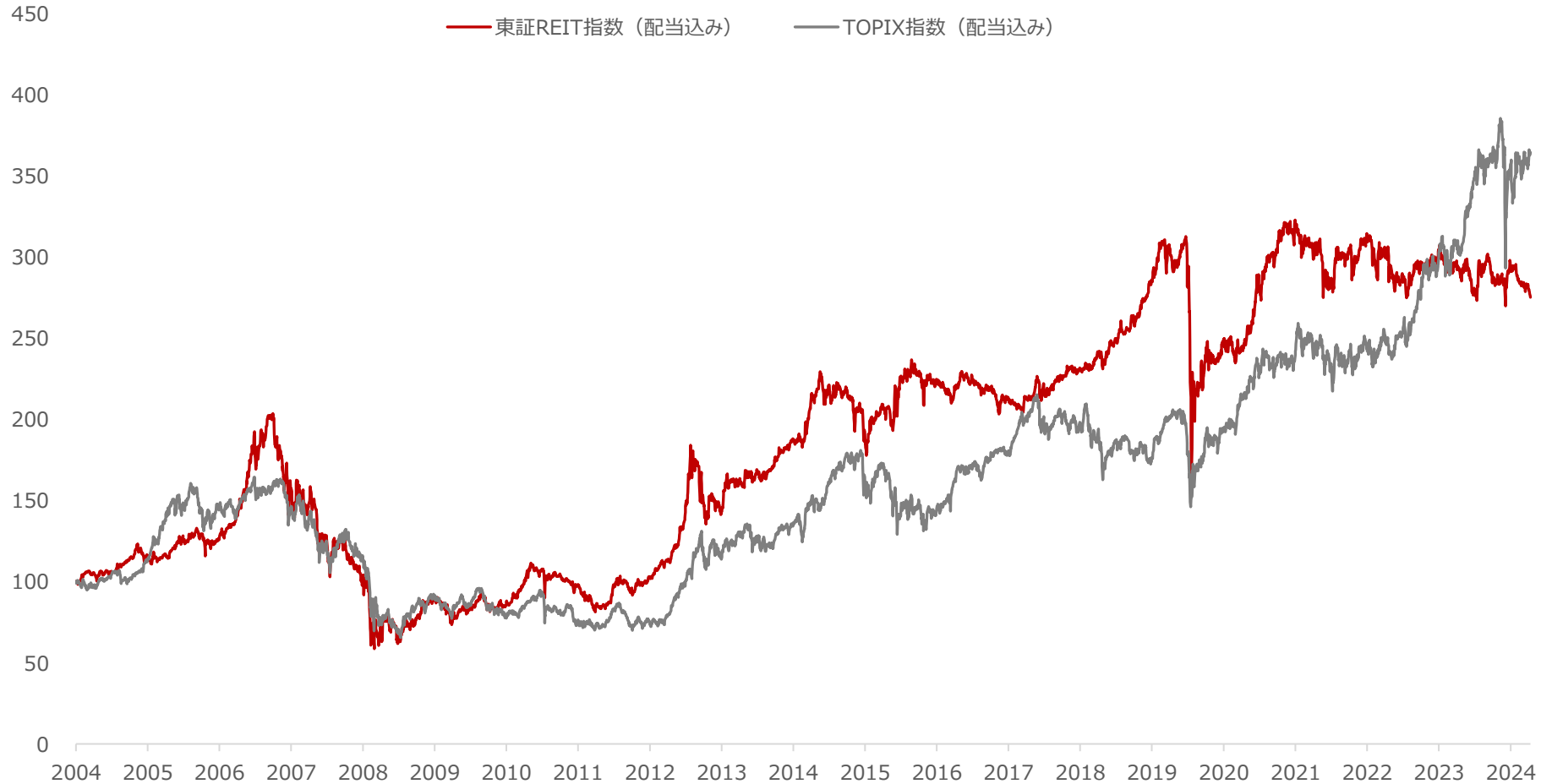


特徴③ 配当性向が高い

- 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



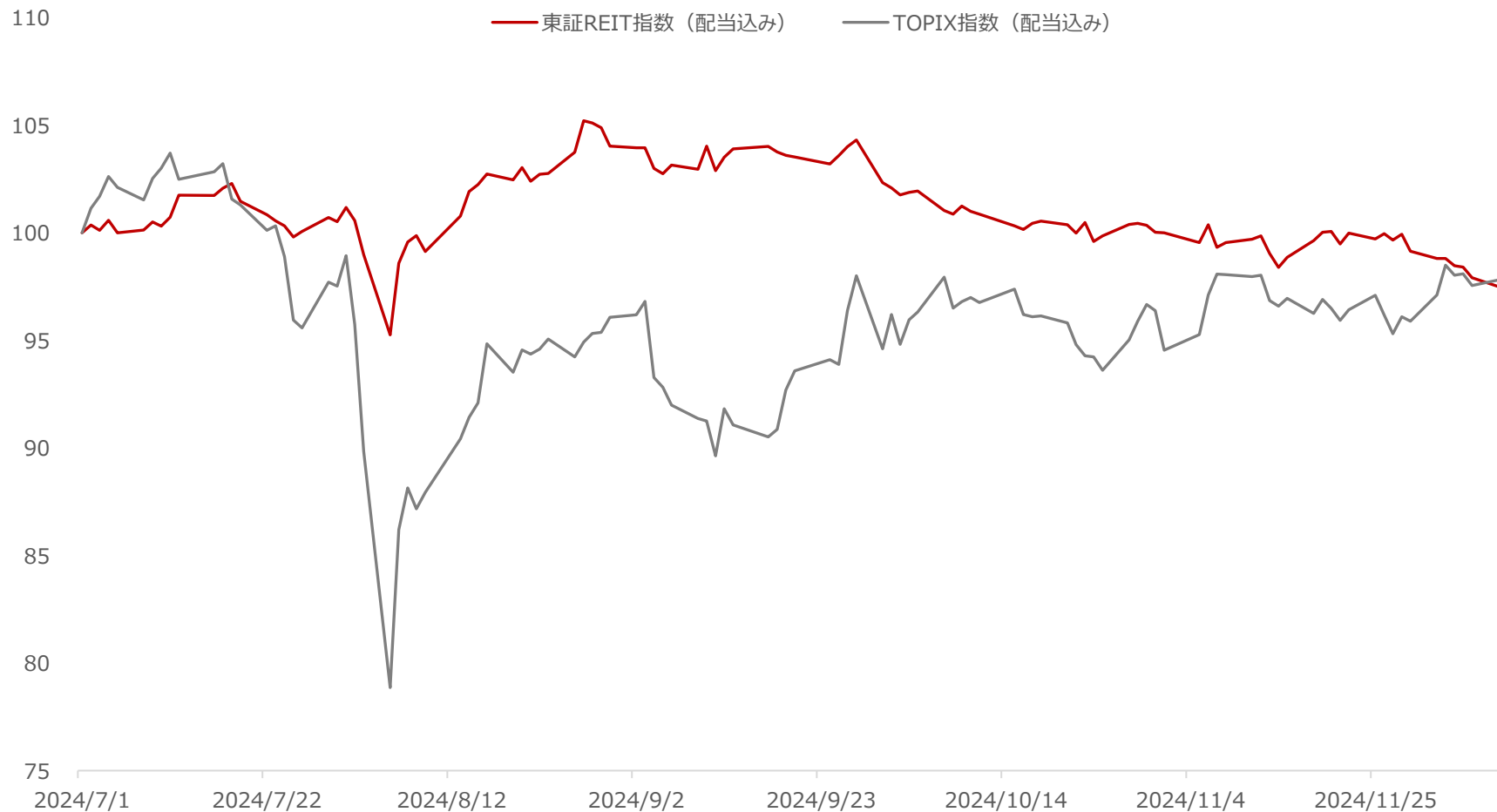
配当を含めたトータルリターン推移（2004年9月～）



※1 LSEGに基づき資産運用会社が作成しています。

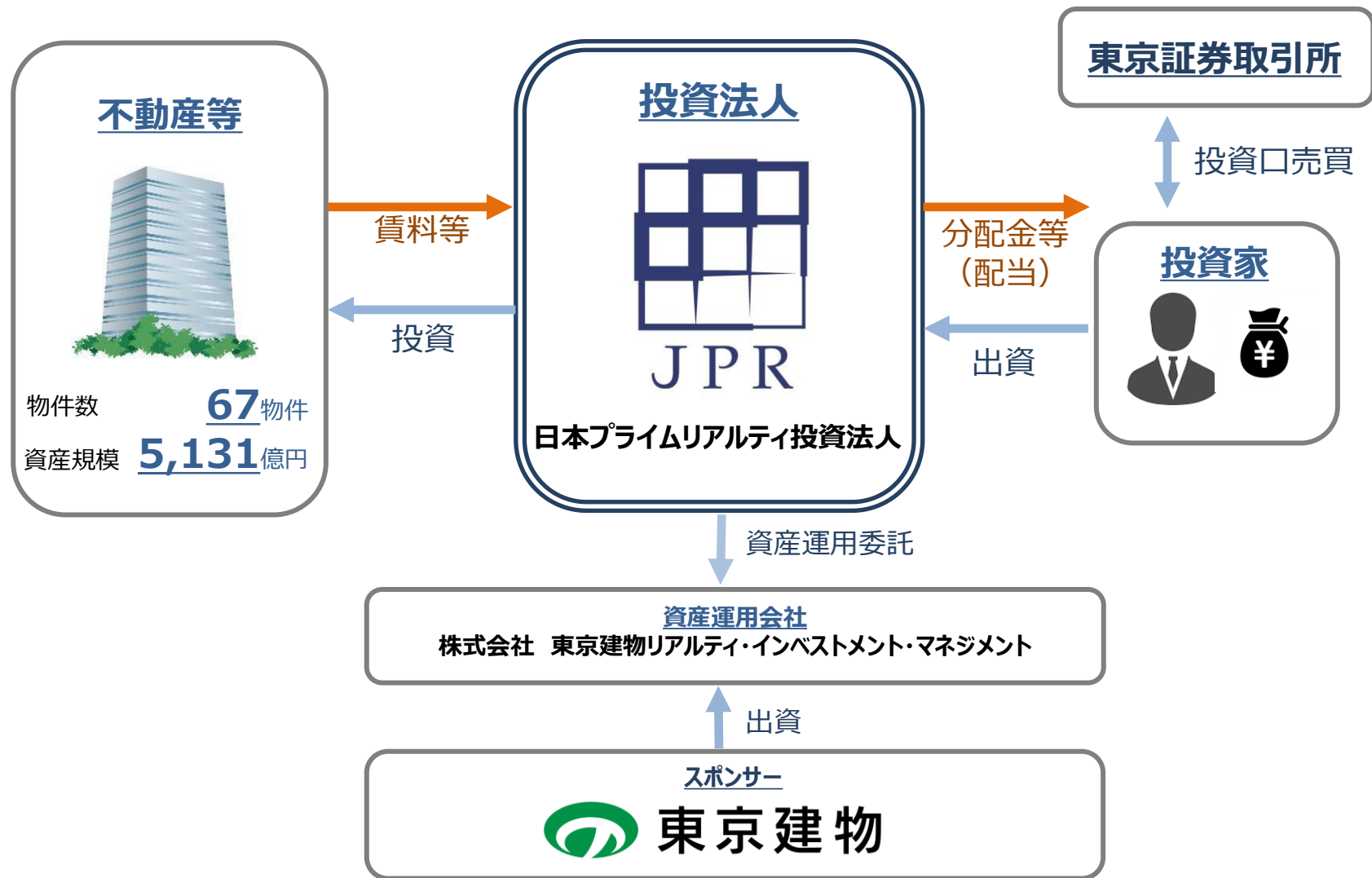
※2 東証REIT指数、TOPIX指数ともに2004年9月1日時点の数値を100として指数化しています。

配当を含めたトータルリターン推移（2024年7月～）



※1 LSEGに基づき資産運用会社が作成しています。

※2 東証REIT指数、TOPIX指数ともに2024年7月1日時点の数値を100として指数化しています。



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

5,131億円

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%

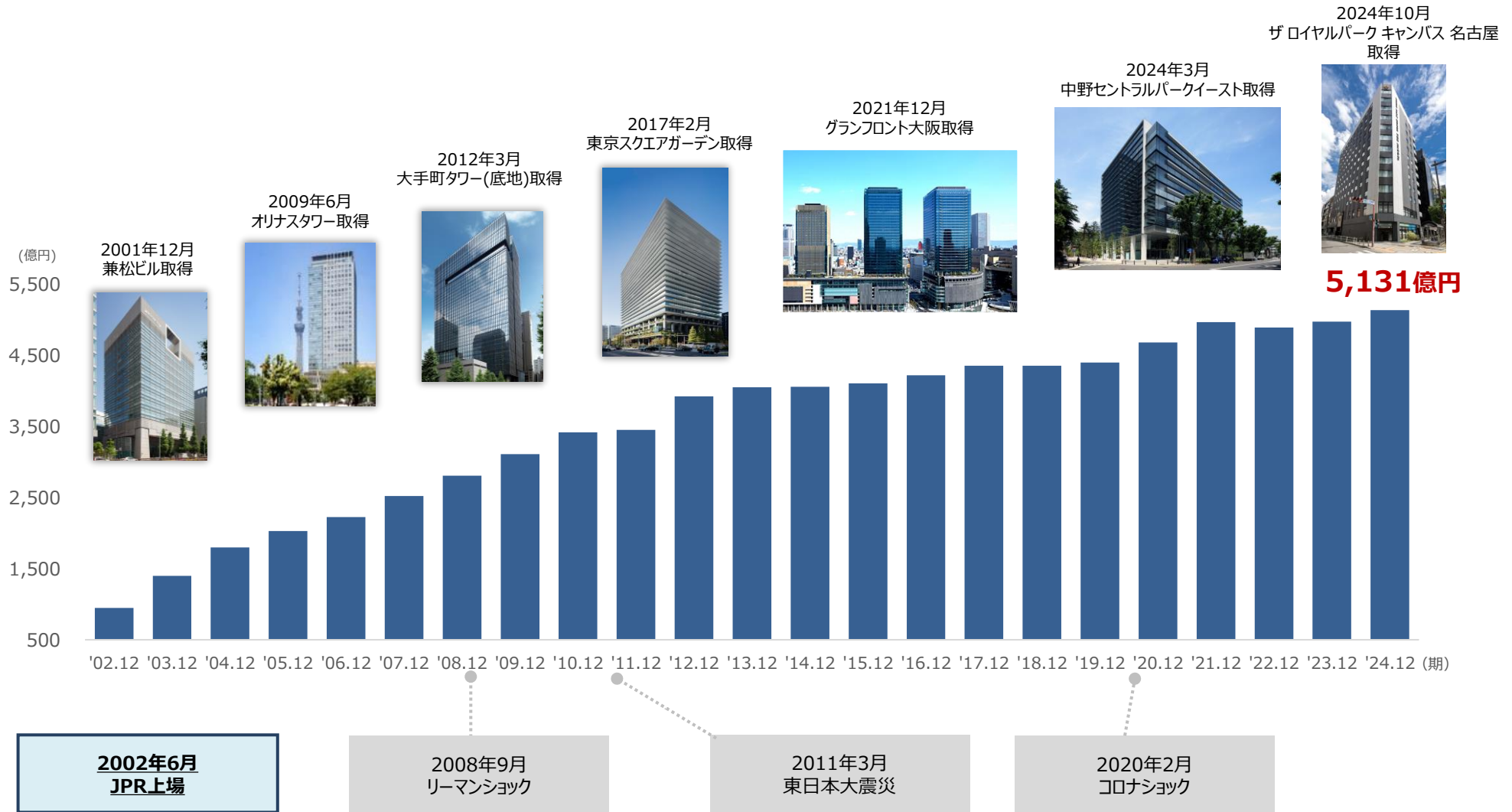
上場日

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物件を取得し、資産規模5,000億円超を達成



2024年6月期分配金

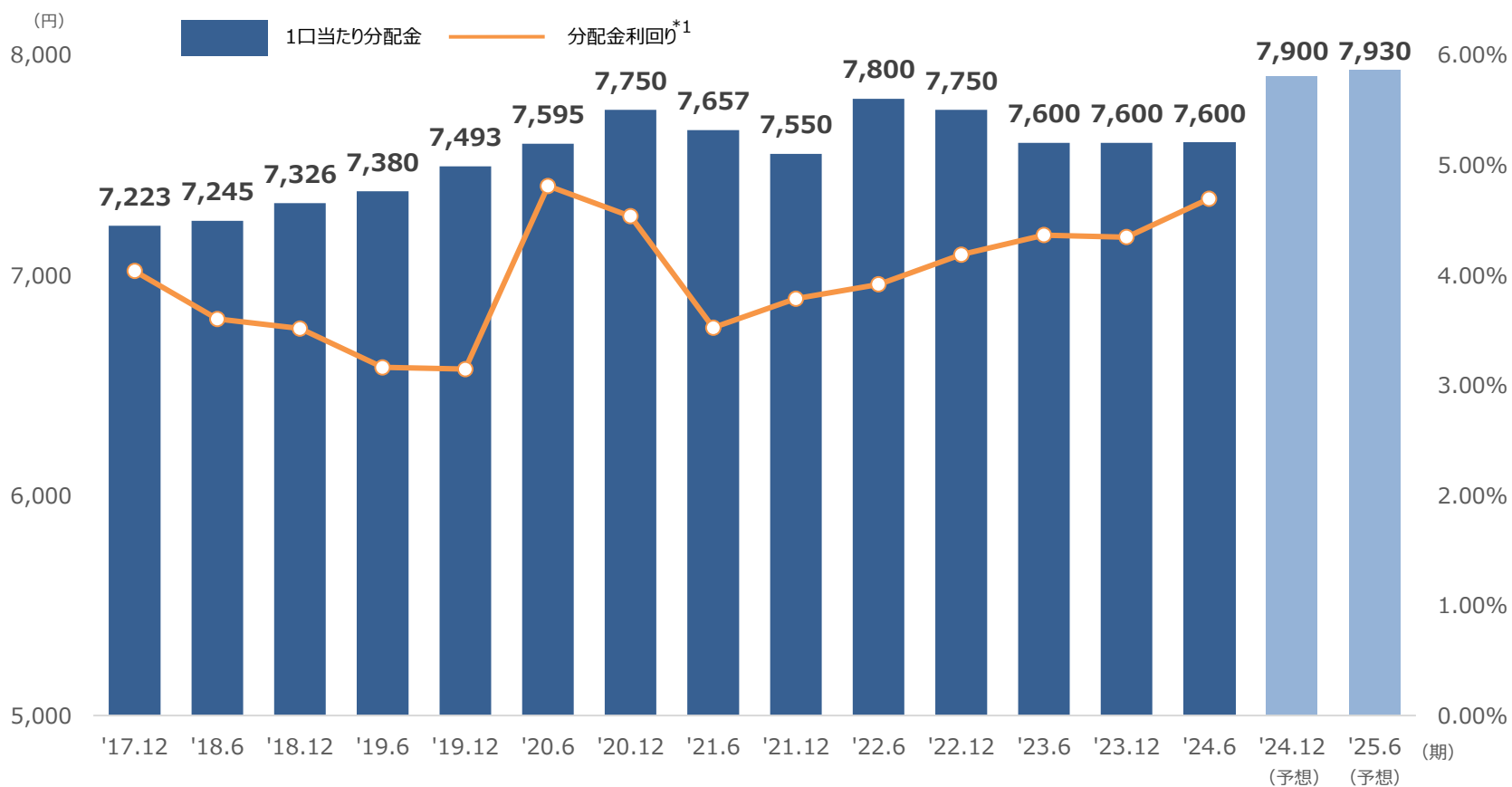
7,600円

投資口価格
(12/10時点)

320,500円

予想分配金利回り
(12/10時点)

4.93%



*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

強固なポートフォリオと確かな不動産運用力により、高い稼働率と賃料等収入の増加を実現

「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

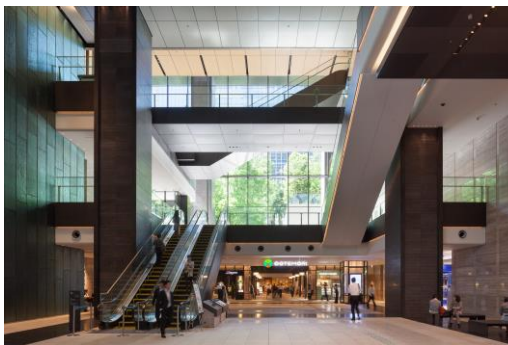
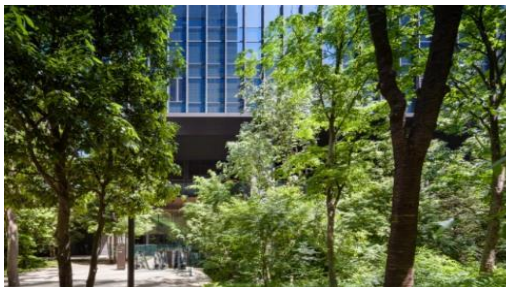
強固な財務基盤を構築し、高位安定的な格付を維持。また、サステナビリティへの積極的な取り組みにより、持続的な社会の実現に貢献

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

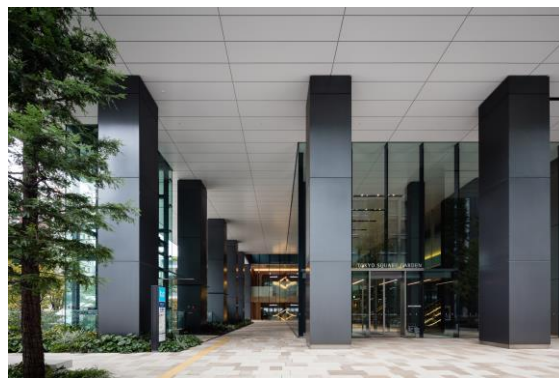


■ 特徴

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
2023

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

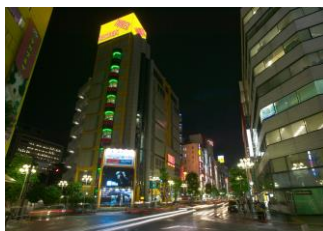


文化を発信、音楽ソフト販売大手「タワーレコード」の旗艦店



■ 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



薬院ビジネスガーデン



■ 特徴

西鉄と地下が交差する「薬院」駅前の好立地に加え、ガラス張りの高層14階建てビルは視認性が高く、薬院エリアのランドマークとなっています。

取得時期	2012年8月
取得価格	109億円
アクセス	西鉄天神大牟田線他「薬院」駅 徒歩2分

天神121ビル



■ 特徴

北側には天神中央公園と複合施設の階段状ガーデンが広がり、繁華街にありながら豊かな緑が共存することも魅力のオフィスビルです。

取得時期	2002年6月
取得価格	28億円
アクセス	福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩1分

FUNDES天神西通り



■ 特徴

2022年竣工。天神西通りの角地に立地し、高い視認性を有するとともに、当該エリアにおける築浅の商業ビルが希少であることから、高い競争力を備えています。

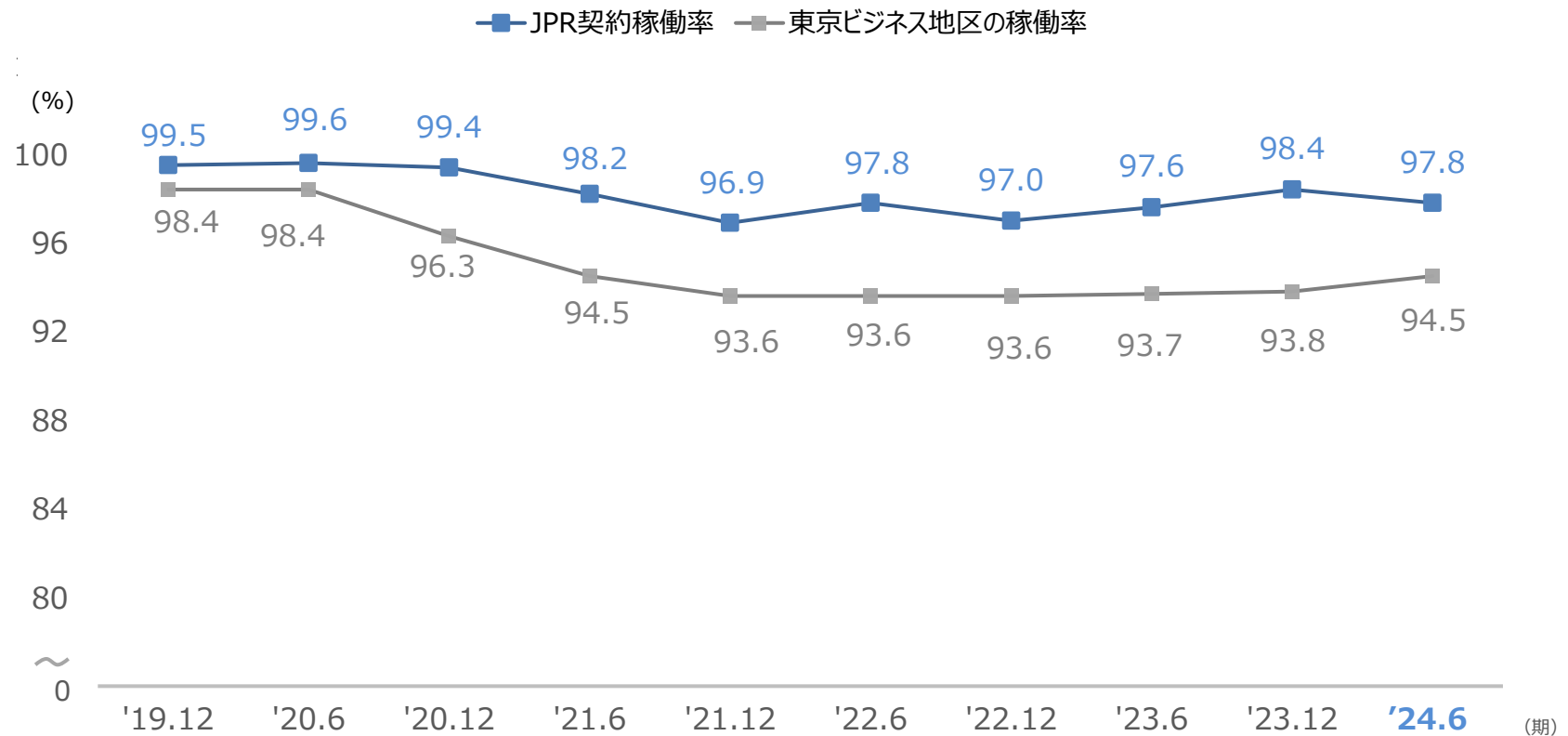
取得時期	2023年1月
取得価格	33億円
アクセス	西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩5分

物件周辺MAP



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

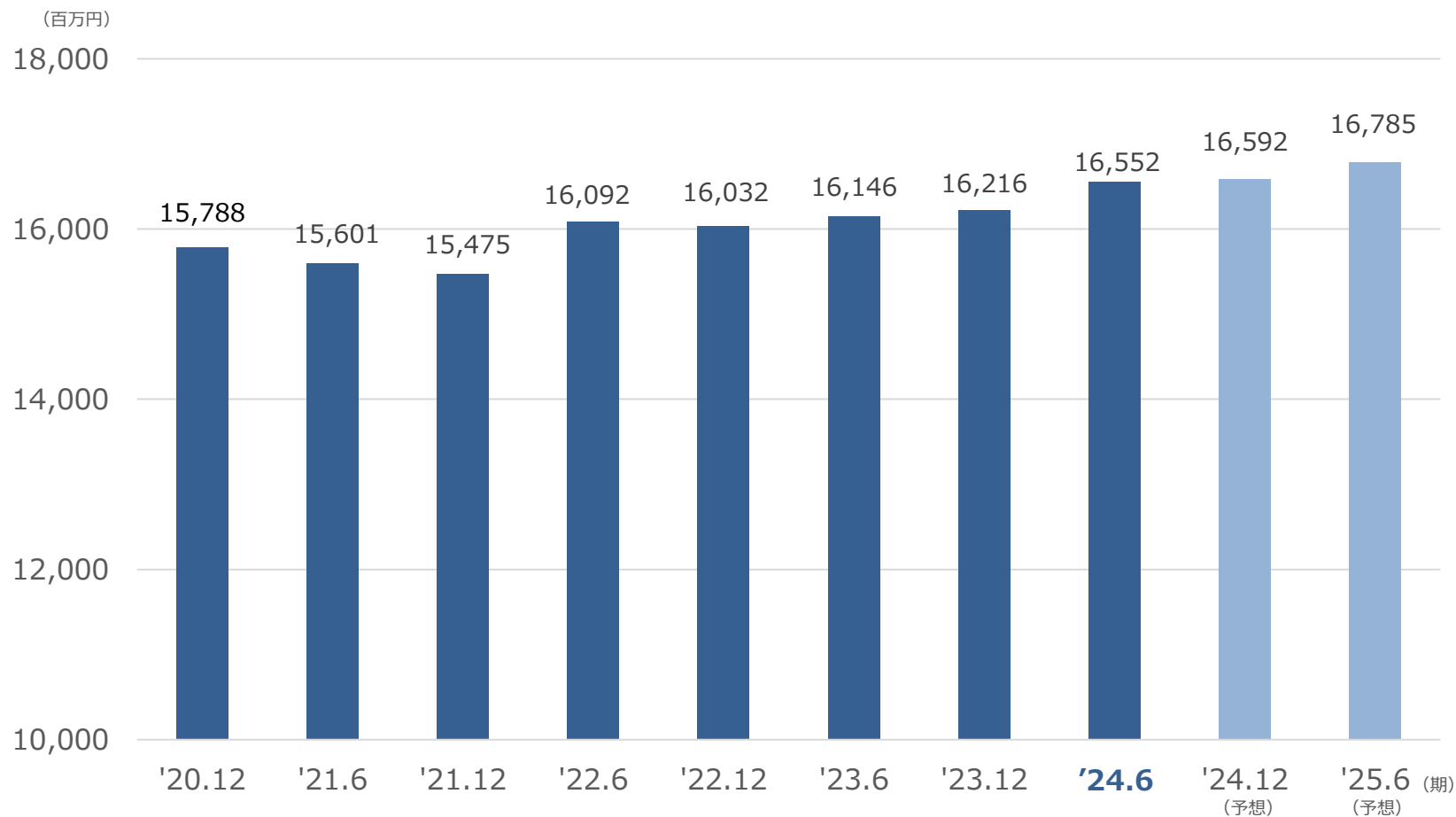
■JPRポートフォリオの契約稼働率と東京ビジネス地区の稼働率



1.「稼働率」は期中平均の値を表しています。

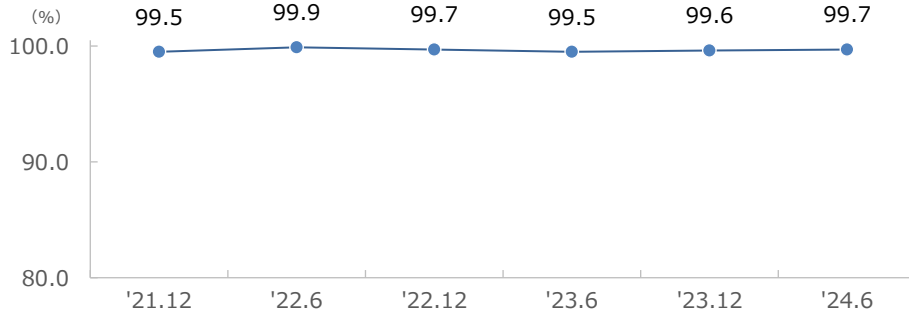
2.東京ビジネス地区の稼働率：三鬼商事株式会社が公表する数値を、JPRの決算期に属する各月で平均して記載しています。

21年12月期をボトムに堅調に推移

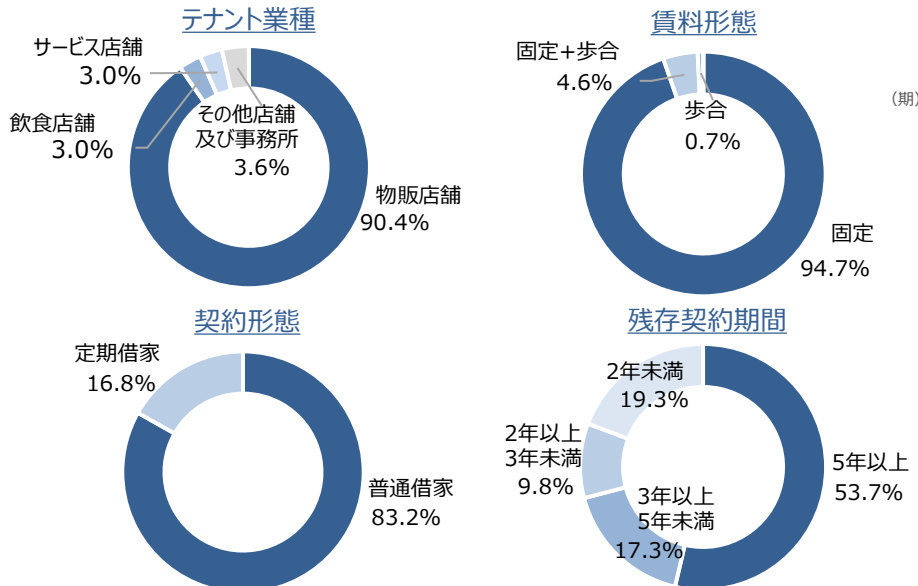


引き続き高稼働を維持

契約稼働率（商業施設）



契約の状況（商業施設・面積比）



渋谷・原宿エリアの路面店が新規オープン

カルチャーの発信地である渋谷・原宿エリアの路面店にテナントを誘致

JPR神宮前432



国内最大級のスニーカー&トレカフロア「スニダン」の旗艦店

JPR原宿ビル



イタリアのラグジュアリースポーツウェアブランドが国内唯一の店舗をオープン

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

強固なポートフォリオと確かな不動産運用力により、高い稼働率と賃料等収入の増加を実現

「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

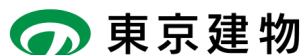
3

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

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 (128周年)

1896-1945	1946-1996	1997-2011	2012-
<p>日本で最も歴史ある総合不動産会社の誕生</p> <p>安田善次郎 開業広告</p> <p>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</p>	<p>社会課題に応じて事業を拡大</p> <p>広尾ハイツ 新宿センタービル</p> <p>マンションブームの先駆け 新宿副都心開発の足掛かり</p>	<p>総合不動産デベロッパーとしての飛躍</p> <p>証券化新聞記事 霞が関コモゲート</p> <p>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</p>	<p>都市の未来につながるまちづくり</p> <p>大手町タワー Brillia Tower池袋</p> <p>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層マンション</p>

東京建物のパイプラインを活用した取得実績

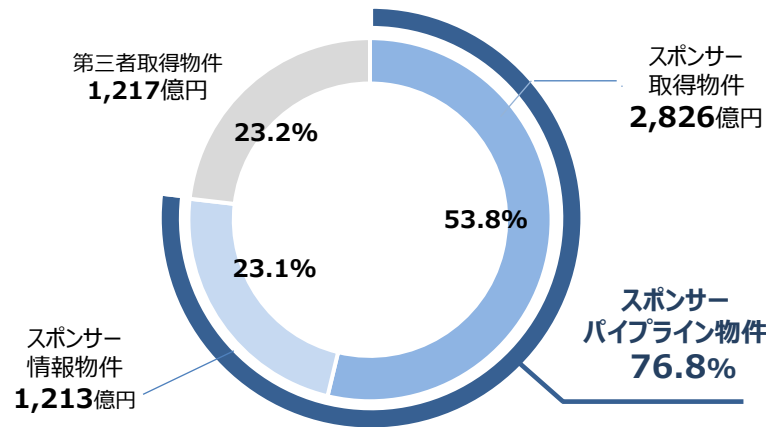
(保有物件の取得価格上位6物件)

大手町タワー (底地) 360億円	オリナスタワー 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) ※2024年6月期末時点



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 Tower 西新
福岡屈指の人気エリアに誕生したランドマークレジデンス



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

強固なポートフォリオと確かな不動産運用力により、高い稼働率と賃料等収入の増加を実現

「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

長期固定を主体とした安定性重視の調達を継続、一部長期変動金利の活用も検討

2024年6月期の調達実績（短期を除く）

	期日到来分	調達分	増減
調達額	120億円	200億円	+80億円
平均調達期間	9.0年	5.8年	-3.2年
平均調達金利	0.84%	0.93%	+0.08pt

有利子負債の状況

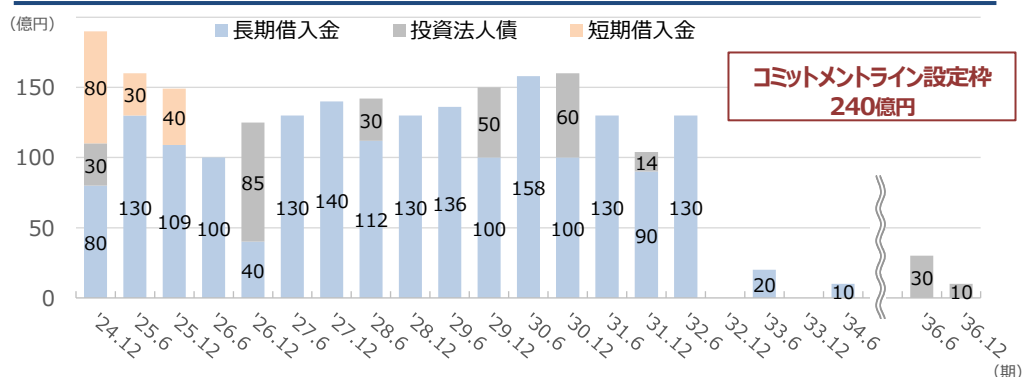
	2023年 12月期	2024年 6月期	前期比	
有利子負債	2,054億円	2,304億円	+250億円	
LTV	簿価ベース	40.2%	42.9%	+2.7pt
	時価ベース	32.2%	34.5%	+2.4pt
平均残存年数	4.5年	4.0年	-0.4年	
平均デットコスト	0.76%	0.76%	±0.0pt	
長期固定金利比率	100.0%	92.6%	-7.4pt	

格付の状況

JCR	R&I
AA（安定的）	AA-（安定的）

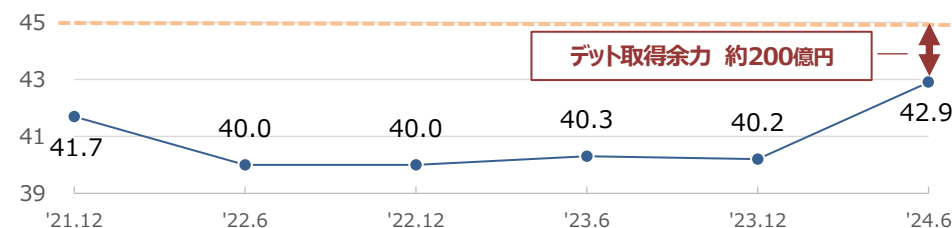
返済期日の分散状況

（2024年8月16日現在）



LTVの推移

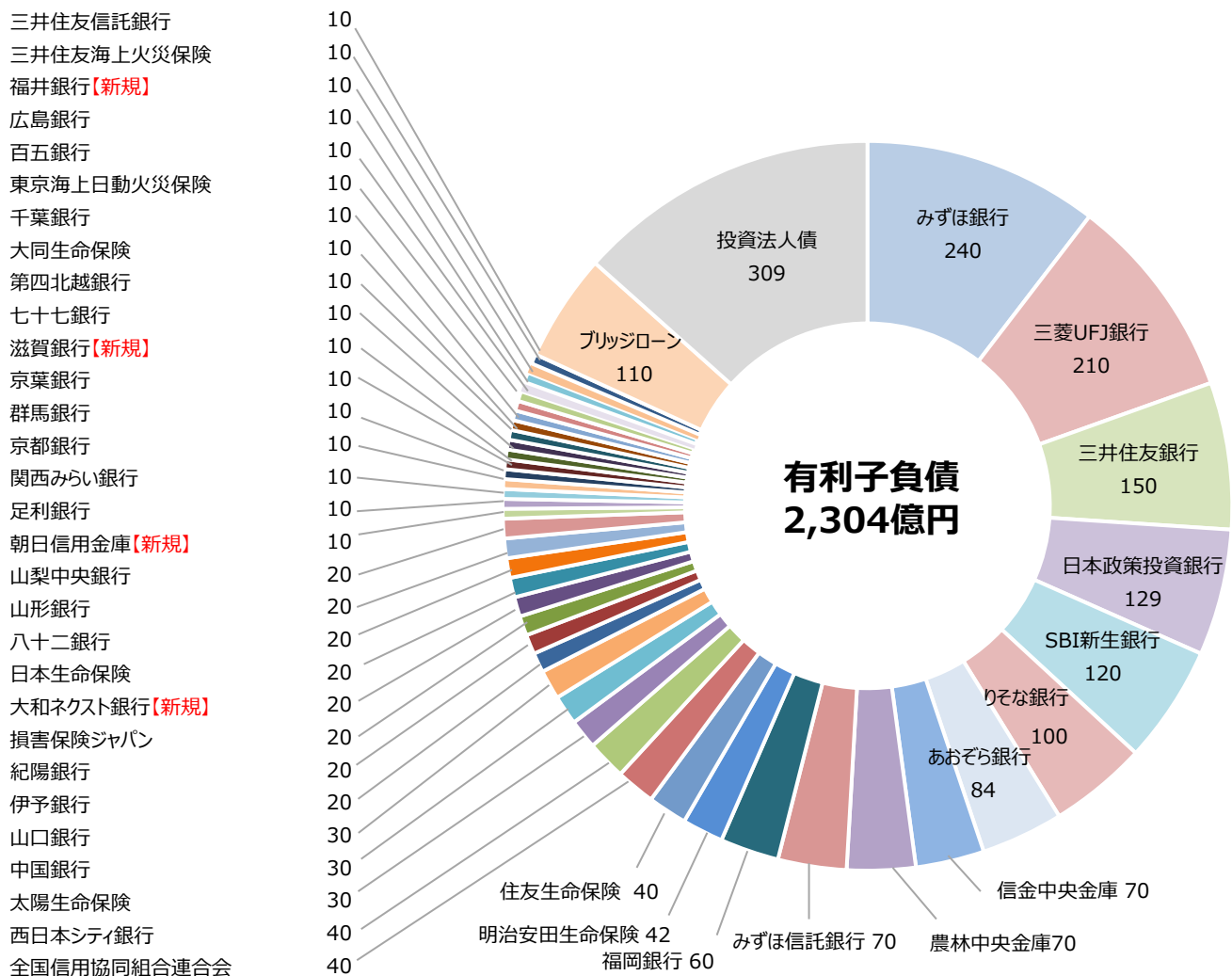
40~45%程度を目安に適切にコントロール



長期変動金利の活用（有利子負債の20%を上限）を検討

- ・金融環境と長短金利差を注視しつつ、一部長期変動金利の活用を検討
- ・期間7年以上を中心に活用することで、長短金利差のメリットを享受しつつ、平均残存年数を維持
- ・調達の多様化を図り、コストの抑制と健全性の確保を両立

43行社に及ぶレンダーフォーメーションと投資法人債により調達を分散。全ての借入先から相対により調達
積極的なサステナビリティファイナンス等による調達（有利子負債に占める割合31%）



(サステナビリティファイナンス等の状況)

調達内容	調達額
サステナビリティ・ボンド	14
サステナビリティ・ローン	31
グリーン・ボンド	120
グリーン・ローン	540
合計	705
有利子負債に占める割合	31%

(コミットメントラインの設定状況)

設定先	設定額
みずほ銀行	40
三菱UFJ銀行	40
三井住友銀行	40
みずほ信託銀行	40
あおぞら銀行	40
りそな銀行	40
合計	240

(ブリッジローン内訳)

借入先	借入額
みずほ銀行	80
みずほ信託銀行	30
合計	110

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：GRESリアルエステイト評価 Green Star初取得
- ・ 2018年 6月：CASBEE不動産評価認証初取得

- ・ 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
- ・ 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

- ・ 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

2024

- ・ 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）
- ・ 2024年 4月：2030年目標「廃棄物リサイクル率70%」を設定（原則、管理権原のある物件を対象）
- ・ 2024年 4月：気候変動リスク・機会の再算定

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

外部評価

GRESリアルエステイト評価



CDP気候変動プログラム



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のスパンサーシップ・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。

環境認証

CASBEE不動産評価認証



BELS評価・ZEB評価



DBJ Green Building認証



環境認証取得率

(4スター又はAランク以上)



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



21世紀金融行動原則

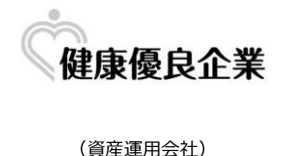


健康経営

健康経営優良法人認定制度



健康企業宣言



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高稼働の維持
- ✓ 高い物件競争力を活かした賃料水準の向上

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

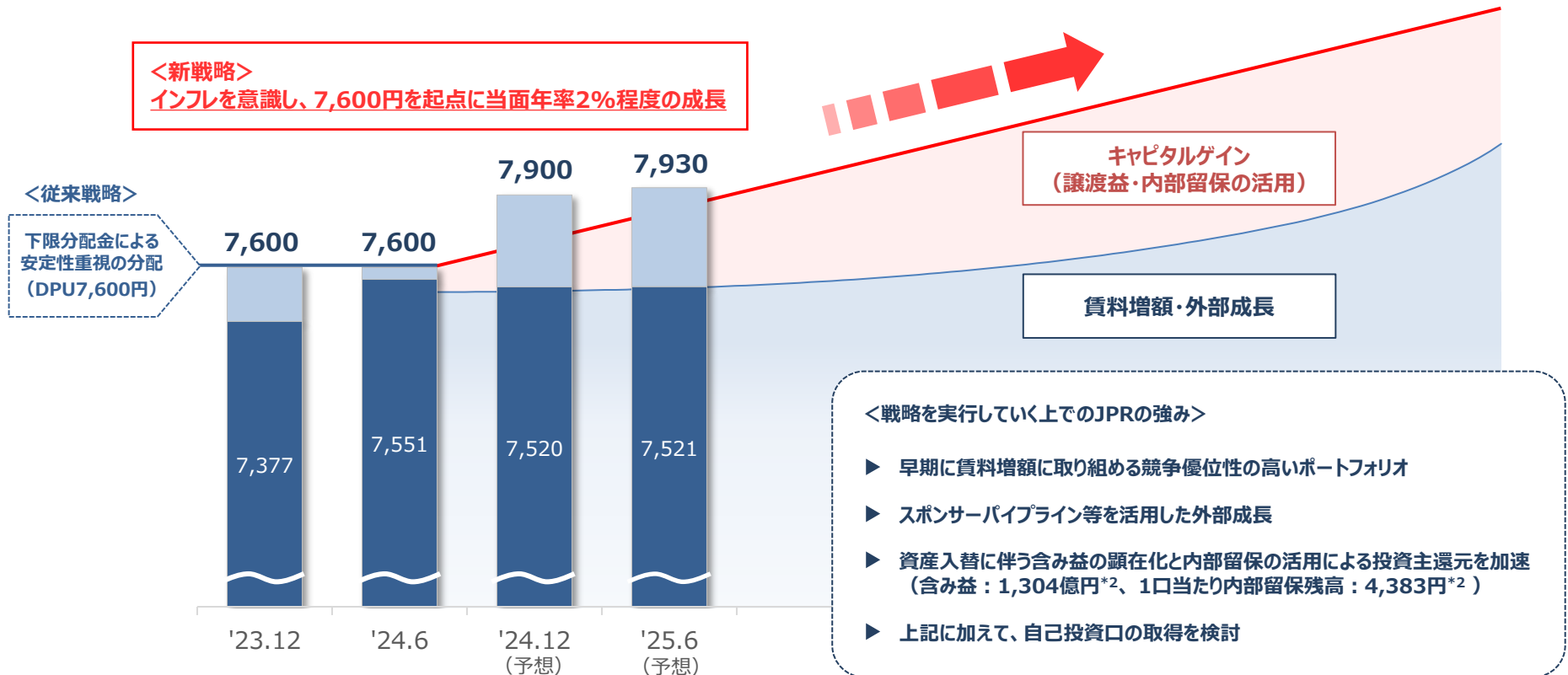
下限分配金(7,600円)の設定による安定性重視の分配から、オフィスマーケットの回復や好調な売買マーケットを踏まえ、分配金成長を重視した戦略に転換

賃料増額・外部成長・キャピタルゲインの活用をドライバーとして、7,600円を起点に年率2%程度の成長を目指す

1口当たり分配金の推移と中期の成長イメージ

(単位：円)

■ 調整EPU*1 ■ 譲渡益・内部留保の活用



*1. 「調整EPU」は、1口当たり当期純利益から売却損益等を控除した金額を記載しています。
*2. 「含み益」及び「1口当たり内部留保残高」は、2024年6月期末時点の数値を記載しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

4. 参考資料

項目	第44期 (2023年12月期)	第45期 (2024年6月期)	第46期 (2024年12月期)	第47期 (2025年6月期)
営業収益	174.1億円	176.4億円	195.2億円	207.1億円
賃貸事業利益	90.9億円	93.4億円	93.7億円	94.5億円
営業利益	81.5億円	83.5億円	96.6億円	112.9億円
当期純利益	73.5億円	75.3億円	87.3億円	103.5億円
1口当たり分配金	<u>7,600円</u>	<u>7,600円</u>	<u>7,900円</u>	<u>7,930円</u>
発行済投資口数	997,178口	997,178口	997,178口	997,178口

■ 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。

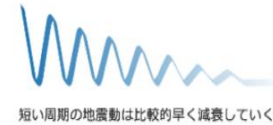
新宿センタービル 東日本大震災の揺れを軽減

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)

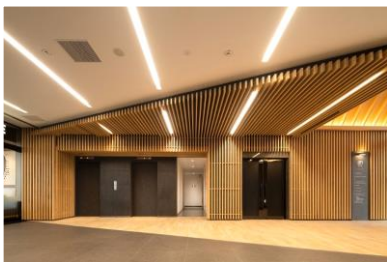


災害発生時のスマートフォン等への充電の重要性に着目し、非常用簡易発電機を設置

テナント満足度向上を企図した改修工事を実施し物件競争力を強化

バリューアップ工事实績

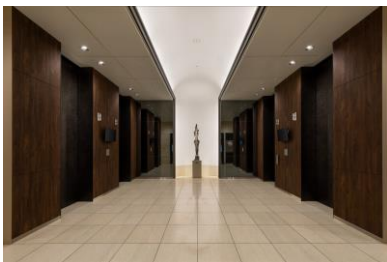
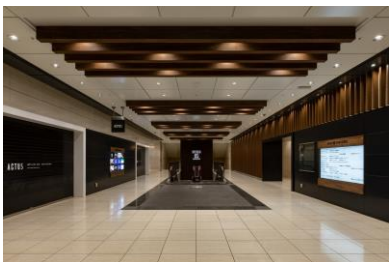
JPR原宿ビル



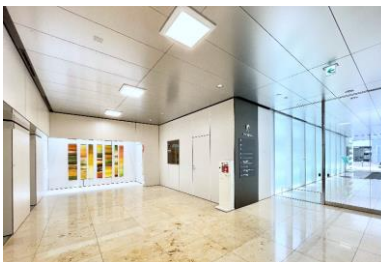
JPR横浜ビル



ビッグス新宿ビル



JPR大宮ビル



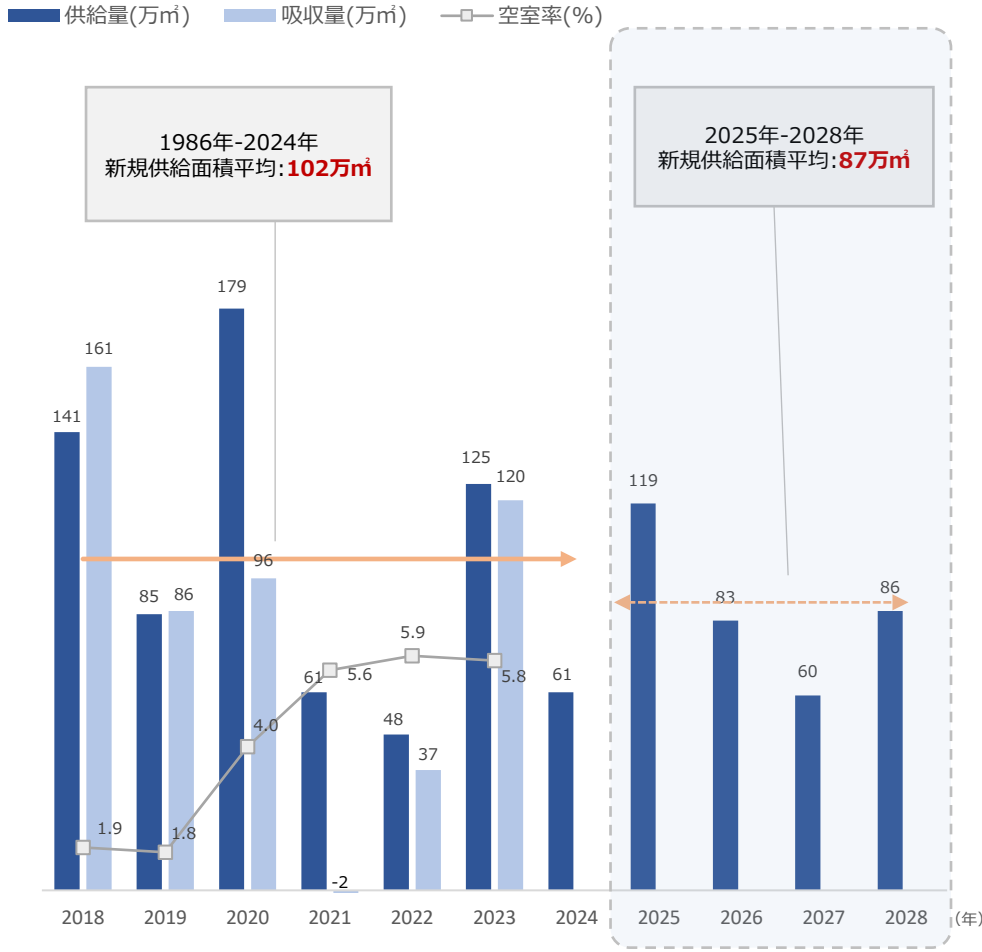
ハウジング・デザイン・センター神戸



新宿スクエアタワー

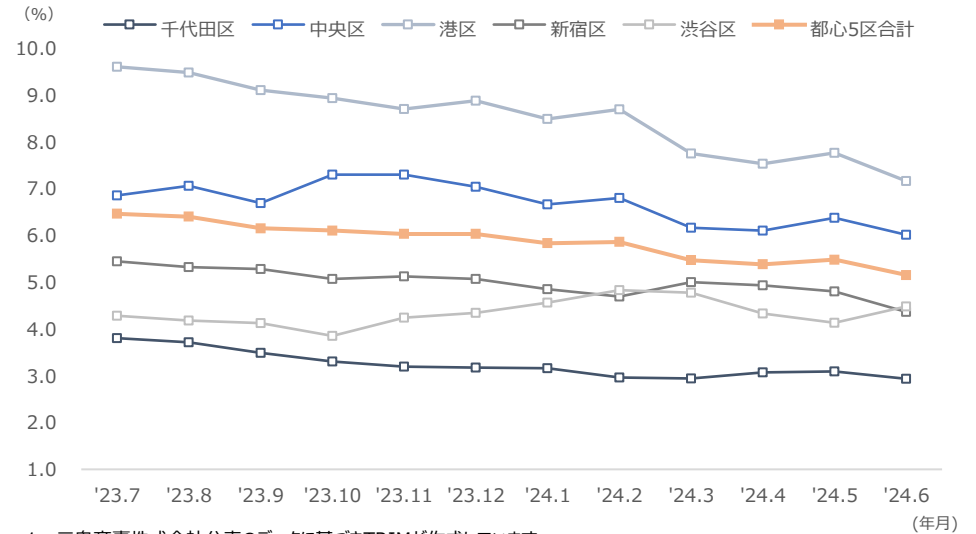


■ 東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移



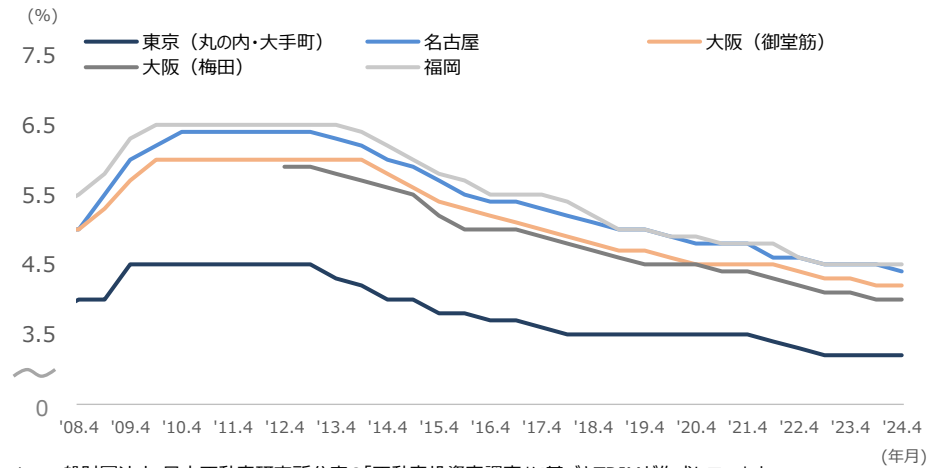
1. 出所: 森ビル株式会社 2024年5月25日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024」に基づきTRIMが作成しています。
2. 吸収量とは、新規稼働床面積 (前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積) をいいます。

■ 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。

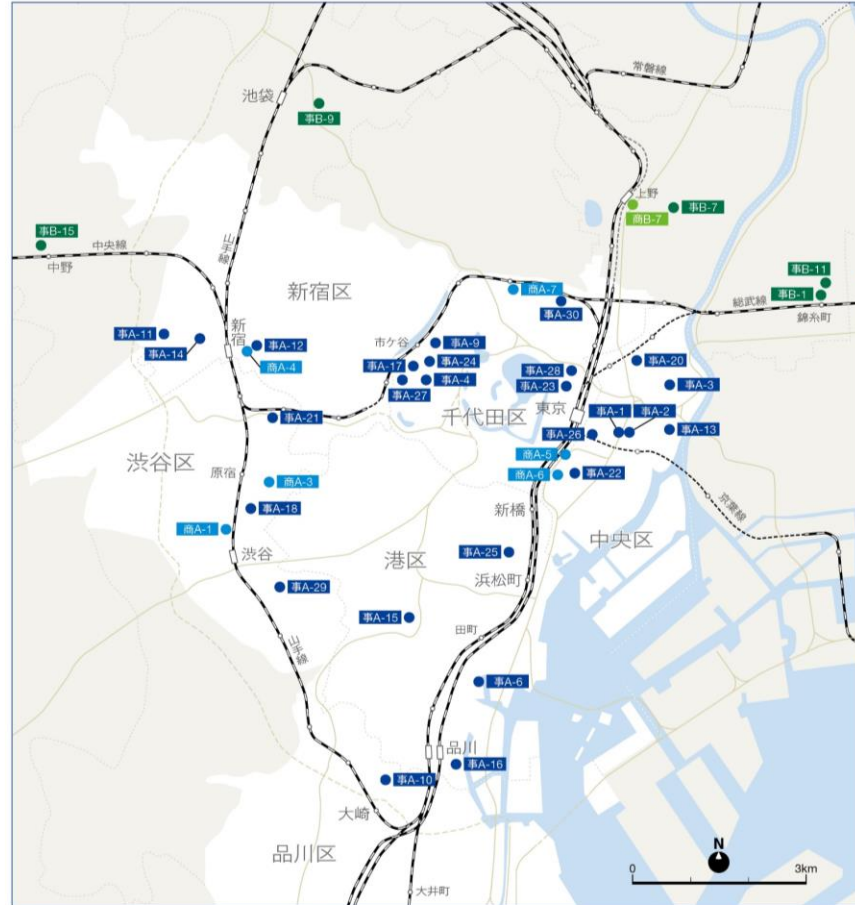
■ 主要都市オフィス・期待利回り



1. 一般財団法人 日本不動産研究所公表の「不動産投資家調査」に基づきTRIMが作成しています。

|| 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



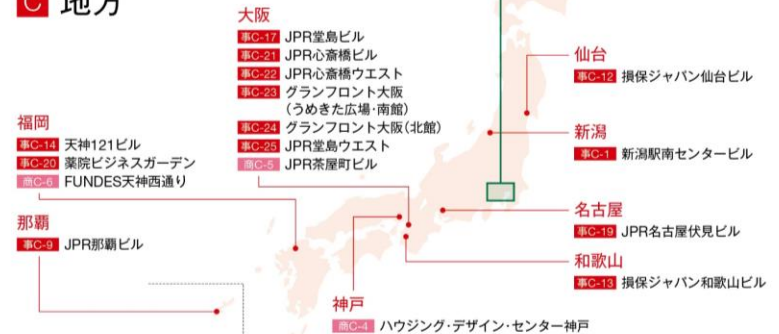
- | | | |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 事A-1 兼松ビル | 事A-16 品川キャナルビル | 事A-28 大手町フィナンシャルシティ
ノースタワー |
| 事A-2 兼松ビル別館 | 事A-17 六番町ビル | 事A-29 東京建物東渋谷ビル |
| 事A-3 JPR人形町ビル | 事A-18 JPR原宿ビル | 事A-30 御茶ノ水ソラシティ |
| 事A-4 新麹町ビル | 事A-19 JPR日本橋堀留ビル | 事A-1 JPR渋谷タワーレコードビル |
| 事A-5 MS芝浦ビル | 事A-20 JPR日本橋堀留ビル | 事A-2 JPR神宮前432 |
| 事A-6 JPR市ヶ谷ビル | 事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル | 事A-3 新宿三丁目イーストビル |
| 事A-9 JPR市ヶ谷ビル | 事A-22 銀座三和ビル | 事A-4 有楽町駅前ビルディング
(有楽町1トピア) |
| 事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト | 事A-23 大手町タワー(底地) | 事A-5 JPR銀座並木通りビル |
| 事A-11 新宿スクエアタワー | 事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ | 事A-6 FUNDES水道橋 |
| 事A-12 ビッグス新宿ビル | 事A-25 芝大門センタービル | 事A-7 |
| 事A-13 アクロス新川ビル・アネックス | 事A-26 東京スクエアガーデン | |
| 事A-14 新宿センタービル | 事A-27 JPR麹町ビル | |
| 事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



- | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| 事B-1 アルカイスト | 事B-9 ライズアリーナビル | 事B-11 田無アスタ |
| 事B-2 JPR千葉ビル | 事B-10 ゆめおおおかオフィスタワー | 事B-12 キュボ・ラボ本館棟 |
| 事B-3 JPR横浜日本大通ビル | 事B-11 オリナスタワー | 事B-13 JPR武蔵小杉ビル |
| 事B-4 新横浜第二センタービル | 事B-12 JPR横浜ビル | 事B-14 武蔵浦和ショッピングスクエア |
| 事B-5 川口センタービル | 事B-13 JPR大宮ビル | 事B-15 川崎ダイスビル |
| 事B-6 JPR上野イーストビル | 事B-14 センシティビルディング | 事B-16 FUNDES上野 |
| 事B-8 立川ビジネスセンタービル | 事B-15 中野セントラルパークイースト | |

C 地方



- | | | | |
|--------------------------------|---------------------|------------|------------------------|
| 大阪 | 事C-17 JPR堂島ビル | 仙台 | 事C-12 損保ジャパン仙台ビル |
| 事C-21 JPR心斎橋ビル | 事C-22 JPR心斎橋ウエスト | 新潟 | 事C-13 新潟駅南センタービル |
| 事C-23 グランフロント大阪
(うめきた広場・南館) | 事C-24 グランフロント大阪(北館) | 名古屋 | 事C-14 JPR名古屋伏見ビル |
| 事C-25 JPR堂島ウエスト | 事C-26 JPR茶屋町ビル | 和歌山 | 事C-15 損保ジャパン和歌山ビル |
| 福岡 | 事C-20 天神121ビル | 神戸 | 事C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸 |
| 事C-20 薬院ビジネスガーデン | 事C-20 FUNDES天神西通り | | |
| 那覇 | 事C-9 JPR那覇ビル | | |

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	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	96.7%
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	32.2%
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	87.0%
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



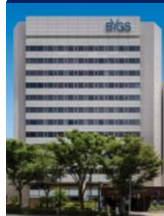
取得価格	3,500百万円
延床面積	28,575㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 東五反田
取得日	2004.6
竣工年月日	2001.6

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	97.4%
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	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（東京都心）

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	99.9%
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	87.7%
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	99.3%
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	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（有楽町イシア）



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	100.0%
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ず。)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	97.5%
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	98.4%
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	96.9%
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	98.4%
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	96.1%
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	96.7%
所在地	中野区中野
取得日	2024.3
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

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上野イーストビルは2025年1月10日に譲渡予定です。

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	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	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-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	91.8%
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	98.7%
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 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	90.0%
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

商C-7 ザロイヤルパークキャンパス名古屋



取得価格	6,500百万円
延床面積	5,226㎡
所在地	名古屋市中村 区名駅
取得日	2024.10.9
竣工年月日	2013.10

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



分配金 (一戸当たり)

確定分配金 第45期 (2024年6月期)	7,600 円
予想分配金 第46期 (2024年12月期)	7,700 円
予想分配金 第47期 (2025年6月期)	7,800 円

ポートフォリオ

保有物件数 2024年7月31日現在	68 物件
資産規模 2024年7月31日現在	5,258 億円
稼働率 2024年6月30日現在	97.1%

格付情報

JCR	R&I
AA	AA-

> 一覧はこちら

✉ IRメール配信



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」
グレード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42期 2022年12月	第43期 2023年6月	第44期 2023年12月	第45期 2024年6月
兼松ビル	100.0%	95.0%	95.0%	100.0%
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%
新越町ビル	88.1%	97.0%	100.0%	96.7%



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



2024年6月30日現在

会社名	株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント
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	52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説及び判断に基づき、日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）及び株式会社東京建物リアルティ・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 株式会社東京建物リアルティ・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）