



日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation



2022年5月14日
個人投資家向けオンライン説明会 説明資料

(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	8P
3.コロナ禍等の影響	28P
4.JPRの成長戦略	32P
5.本日のまとめ	35P
6.参考資料	37P

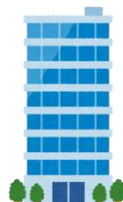


1. JPRの概要

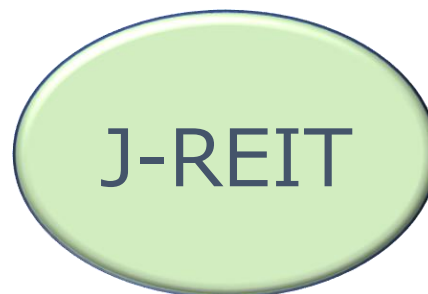
株式投資と不動産賃貸業の利点をあわせ持つ安定性を重視した投資商品



株式投資の
流動性



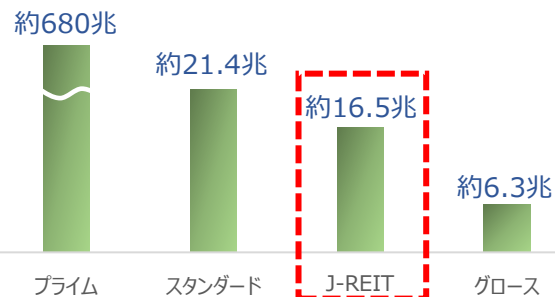
不動産賃貸業の
安定性



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4月）



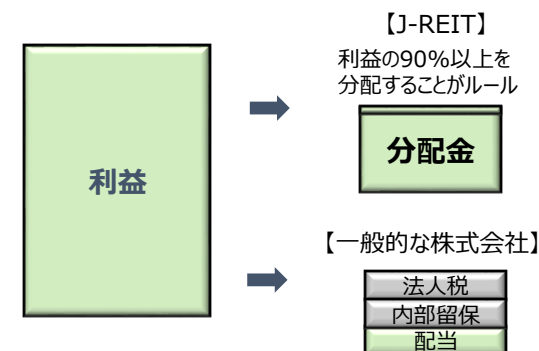
特徴② 専門家が運用

- 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

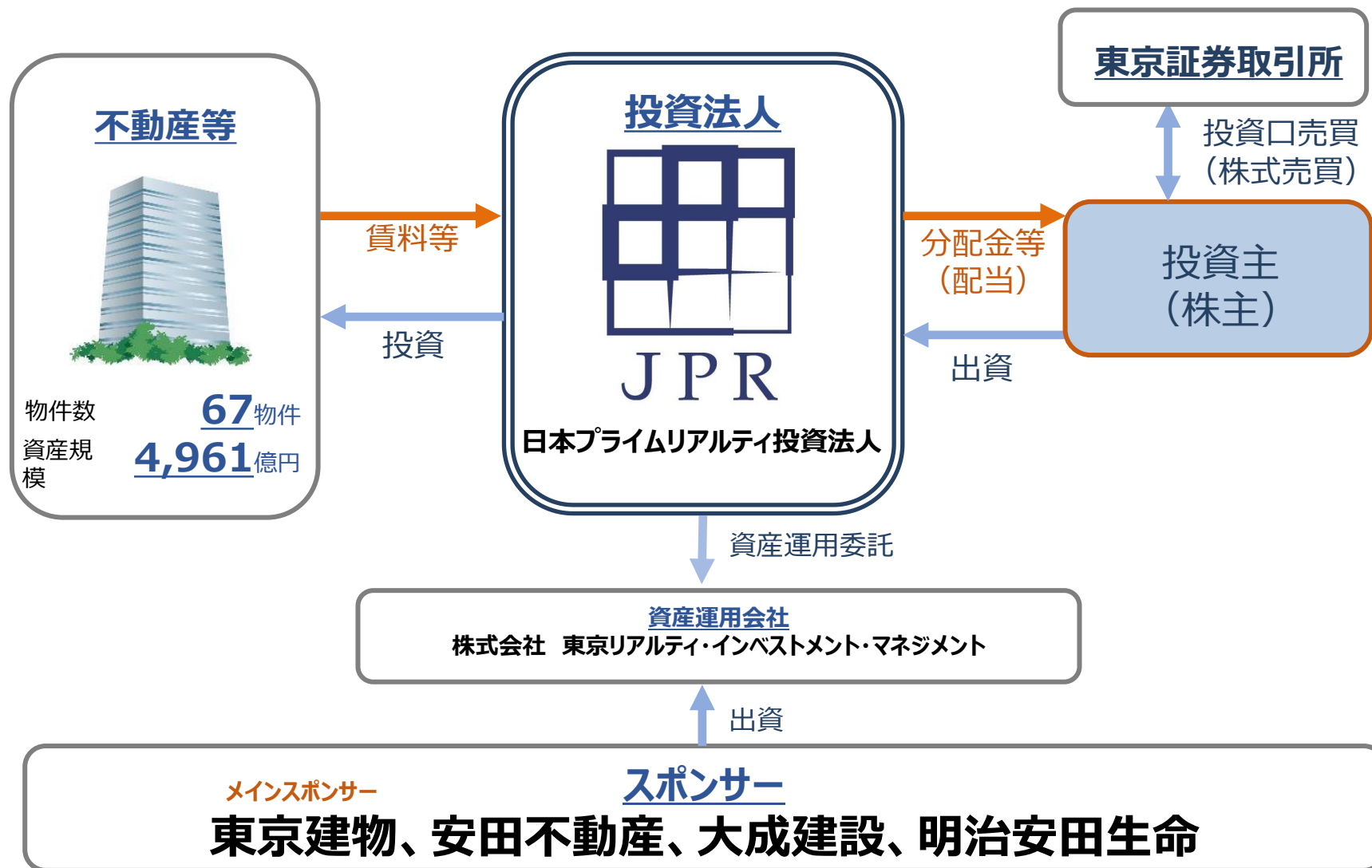


特徴③ 配当性向が高い

- 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/meritrisk/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4月30日現在

証券コード

8955

資産規模

4,961億円

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40期分配金

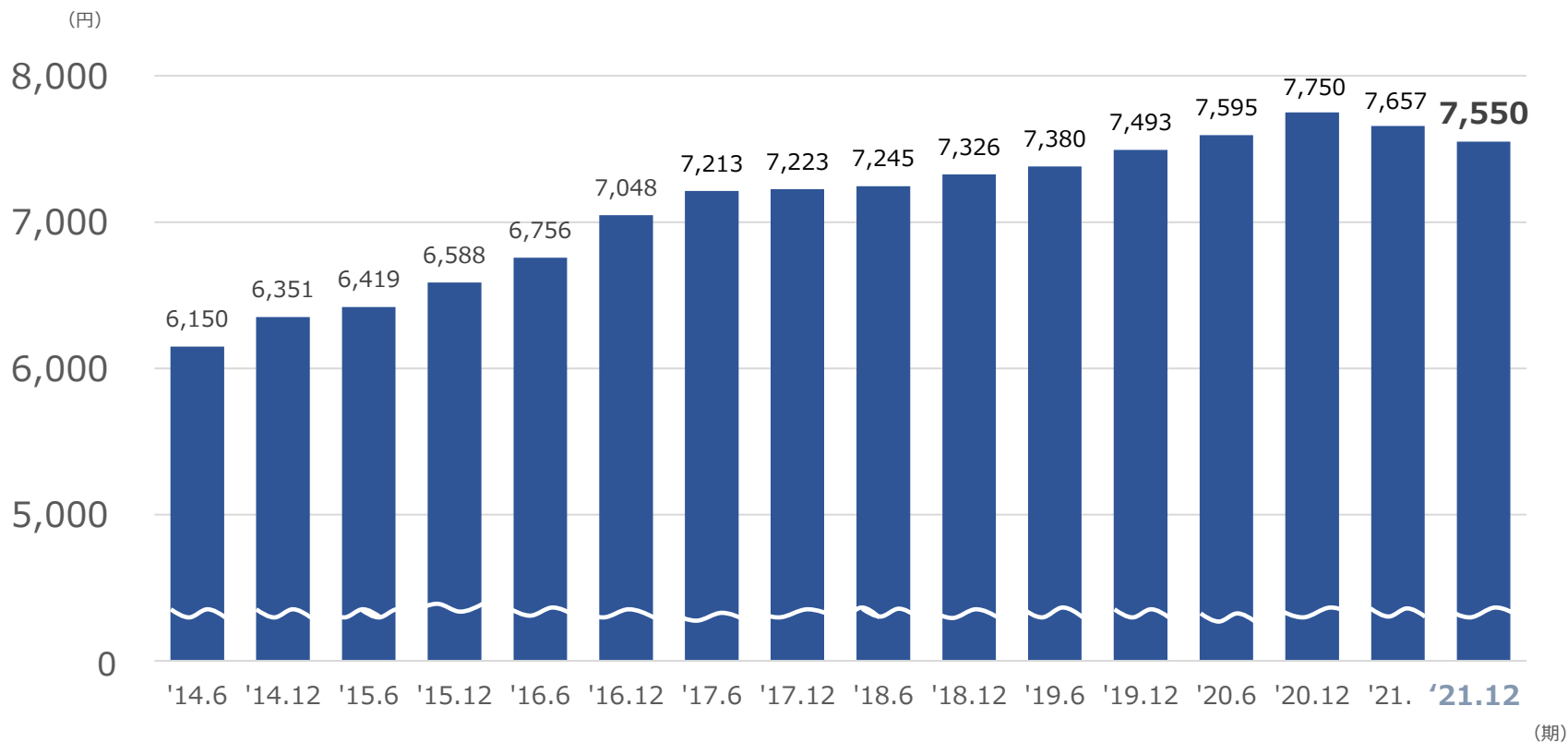
7,550円

投資口価格
(4/30時点)

394,500円

予想分配金利回り
(4/30時点)

3.93%





2.JPRの特徴

1 東京オフィスを中心に投資する老舗REIT

約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

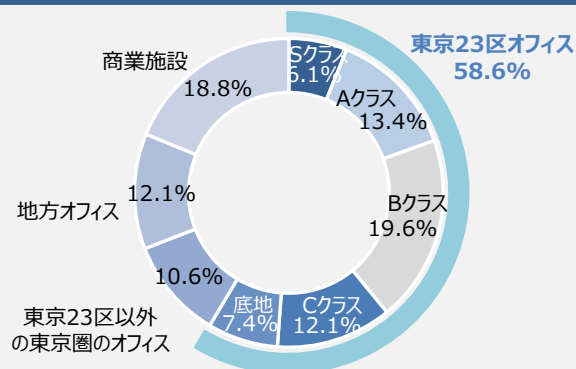
上場以来、高水準の稼働率を維持。潤沢な現預金と長期固定借入中心の財務運営により高格付を取得。

上場以降、約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



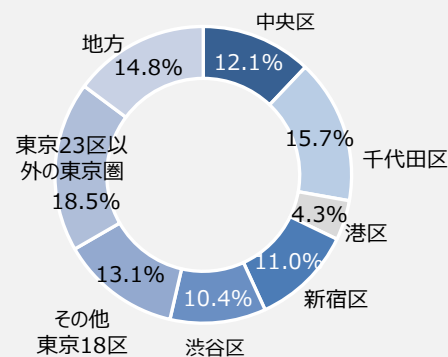
東京の好立地オフィスビルを中心に、強固なポートフォリオを構築

グレード及びアセットクラス(全物件・取得価格比)



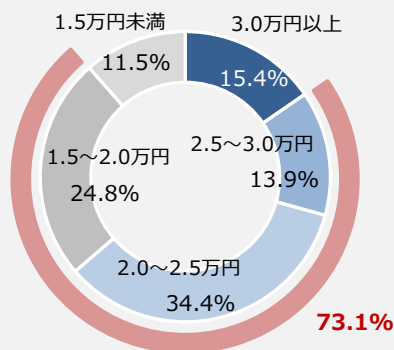
グレード及びアセットクラスの分散

エリア別比率(全物件・取得価格比)



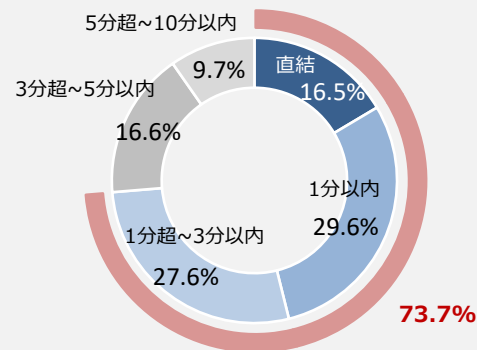
東京を中心にしたバランスの取れた地域分布

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



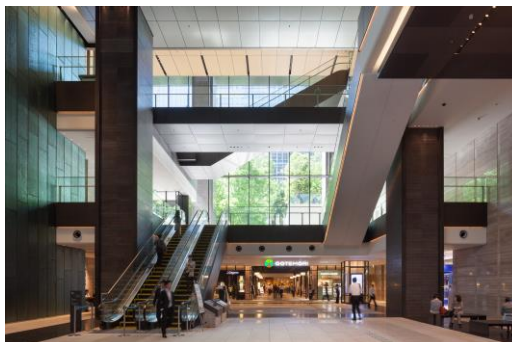
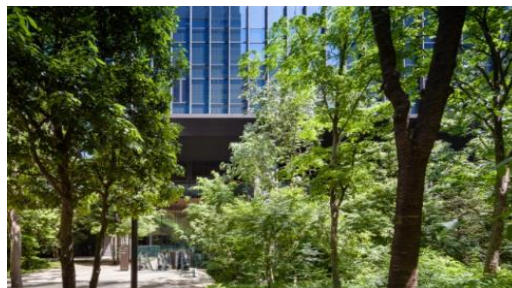




日本を代表するオフィス街「大手町」に所在する大規模物件

■ 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

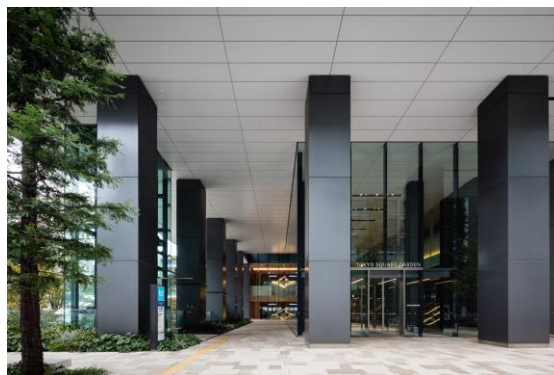


■ 特徴

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

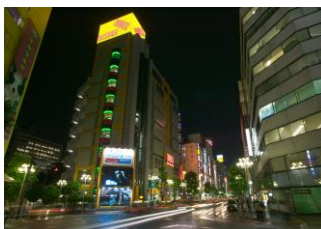
所在地	中央区京橋
取得時期	2017年2月 2017年4月
取得価格	184億円
アクセス	東京メトロ 「京橋駅」直結



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。

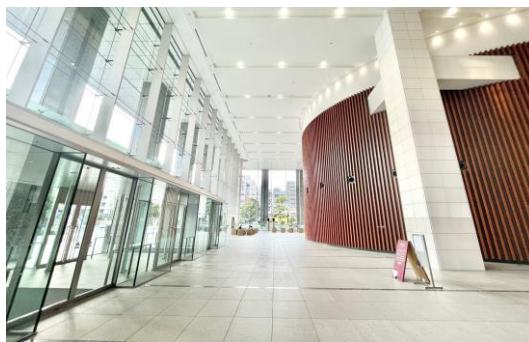
JRと地下鉄半蔵門線を利用でき、ワンフロア500坪超、天井高2.9m、最新のセキュリティや空調システム、制振構造を備えた、安全で快適なハイグレードのオフィスビルとなっています。



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



「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



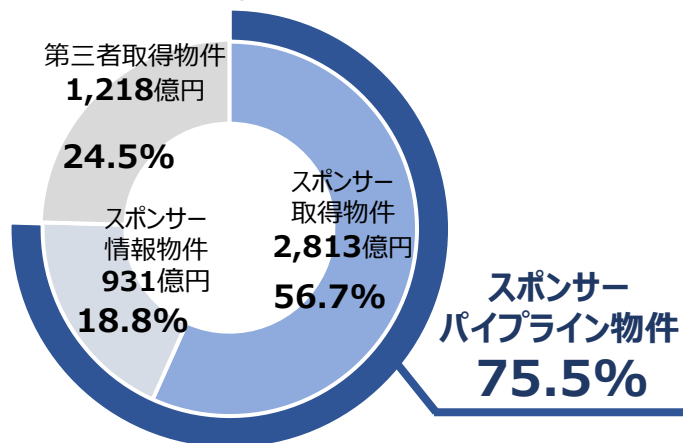
安田不動産

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

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

JPR保有



オリナスタワー

JPR保有



新宿センタービル

JPR保有

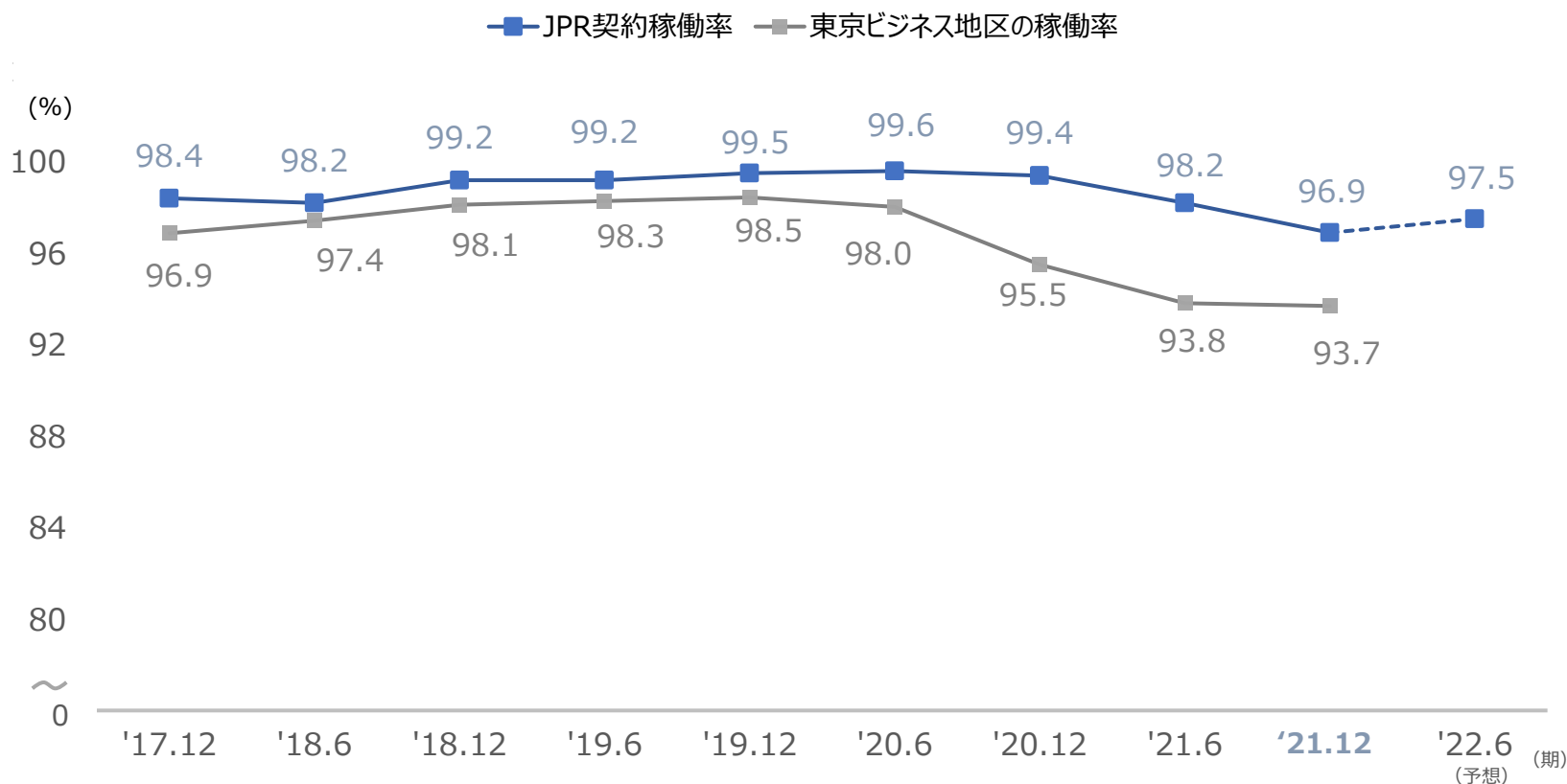


Hareza池袋



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



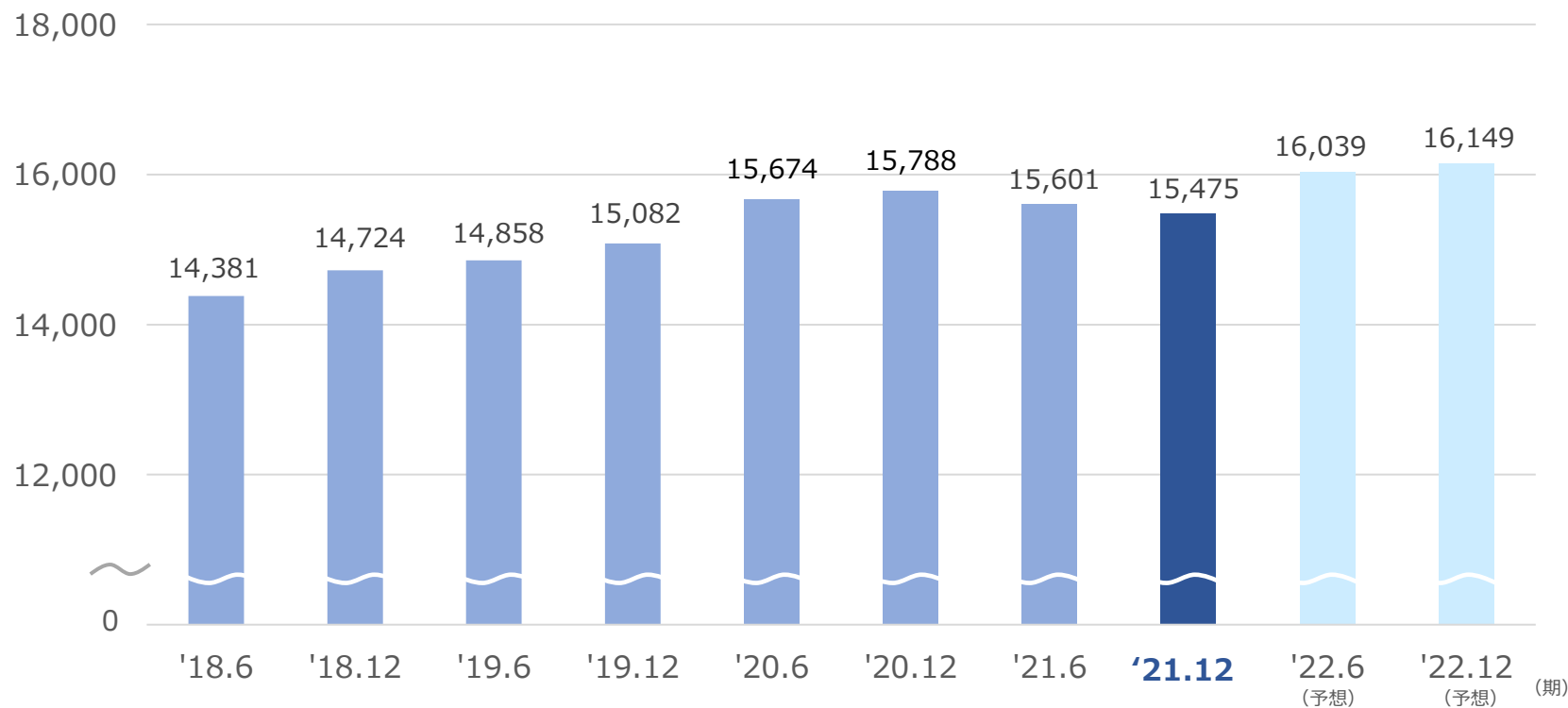
1.「稼働率」は期中平均の値を表しています。

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する見込み

■ 賃料収入

(百万円)



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12月31日時点

LTV (有利子負債/総資産)	41.7%	平均残存年数	4.6年
自己資本比率 (純資産/総資産)	52.0%	平均デットコスト	0.73%
長期固定金利比率	94.2%	JCR (株)日本格付研究所)	AA

※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、今後も積極的に取り組む

2005-2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

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



2013年9月
GRESBリアルエステイト評価
Green Star 初取得

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
(オリナスタワー、JPR千駄ヶ谷ビル)



2019年3月
サステナビリティレポート発行開始

2019年7月
初のグリーンボンド発行



2020年7月
CDP気候変動プログラムに初参加

2020年12月
BELS認証初取得
(JPR麹町ビル)



2021年5月
MSCIジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数組入れ

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

2021年8月
CO₂排出量削減において
ネットゼロ目標策定

2021年12月
初のサステナビリティボンド発行

2018年6月
CASBEE不動産評価初取得
(薬院ビジネスガーデン)



2021年1月
マテリアリティ策定

環境【E】
・ポートフォリオのグリーン化
・気候変動への対応



社会【S】
・安全安心/快適性によるテナント満足度の向上
・働きがいのある職場環境



ガバナンス【G】
・ガバナンスの高度化



2021年1月
サステナビリティ専門部署
(サステナビリティ推進グループ)の新設

2021年5月
TCFDへの賛同表明



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

2013年1月
疫病について
BCP追加制定

2015年12月
従業員満足度調査開始

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



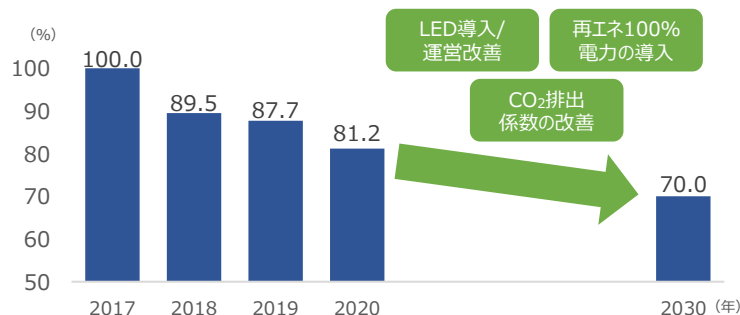
2017年4月
社内表彰制度開始

2017年5月
サステナビリティ方針制定

2030年目標「CO₂排出量原単位30%削減（2017年比）」前倒し達成の見込み ネットゼロ目標達成に向けて、CO₂排出量削減の取組みを更に推進

2020年実績・2030年目標

- 2030年目標「CO₂排出量原単位30%削減（2017年比）」
- 着実に、CO₂排出量削減に取り組む



再生可能エネルギーの導入

- 2022年に100%持分所有の22物件において、再生可能エネルギー100%電力の導入を開始
- 2030年目標「CO₂排出量原単位30%削減（2017年比）」前倒し達成の見込み
- CO₂排出量削減を目指し、今後も積極的に導入を推進

	2021年12月導入	2022年1月導入
物件数	1物件	22物件
想定CO ₂ 排出削減量 (t-CO ₂)	-349	-9,482

100%持分所有32物件のうち、23物件で実施

ネットゼロ目標達成に向けて

- 2050年のネットゼロ目標をいち早く掲げ、排出量削減の取組みを推進
- 実効性のある削減施策を定期的に見直し、効果的な手法を模索
- 現在の取組み及び将来の施策は以下の通り



ポートフォリオのLED化進捗率

- テナントの業務時間外や入退去などのタイミングを活用し、専有部についてもLED化工事を積極的に推進

	専有部	共用部	
		(共用廊下)	(トイレ・給湯室)
進捗率	44.8%	91.3%	88.9%
前期比	+1.2pt	+0.8pt	+0.8pt

1. 進捗率はテナント資産に該当する照明を計算から除外しています。

サステナビリティはJPRの最重要課題、着実な推進により高い外部評価を獲得

2021年GRESBリアルエステイト評価



GRESBレーティング ▶ **5 Star**
(3年連続)

GRESB開示評価 ▶ **A**
(4年連続)

Green Star (8年連続)

TCFDへの賛同



2021年5月に賛同表明

シナリオ分析及び財務インパクトの開示

MSCI ジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数組入れ

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

2021年5月同指数に組入れ

MSCI ESG格付 ▶ **A**

PRI（責任投資原則）に署名

Signatory of:



2019年5月に署名

DBJ Green Building認証



認証取得 15物件

CDPへの参加



2020年7月に参加

CDP格付 ▶ **B**

CASBEE不動産評価認証



認証取得 28物件

BELS認証



認証取得 2物件

1. 環境認証の取得については2021年12月末時点に記載しています。



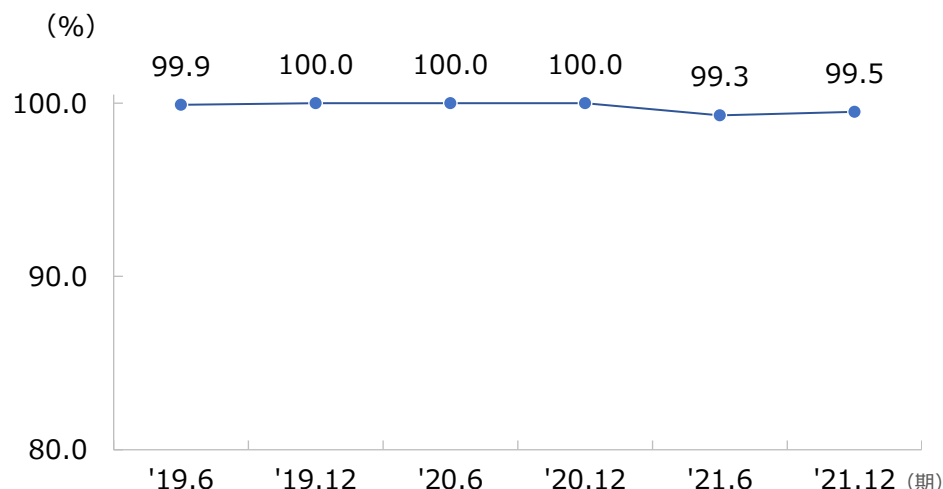
3.コロナ禍等の影響

一部の商業系テナントに対し一時的な減額対応を実施
経済の正常化とともに、賃料一時減額対応はピークアウト

■ 賃料一時減額・解約の状況（商業系テナント）

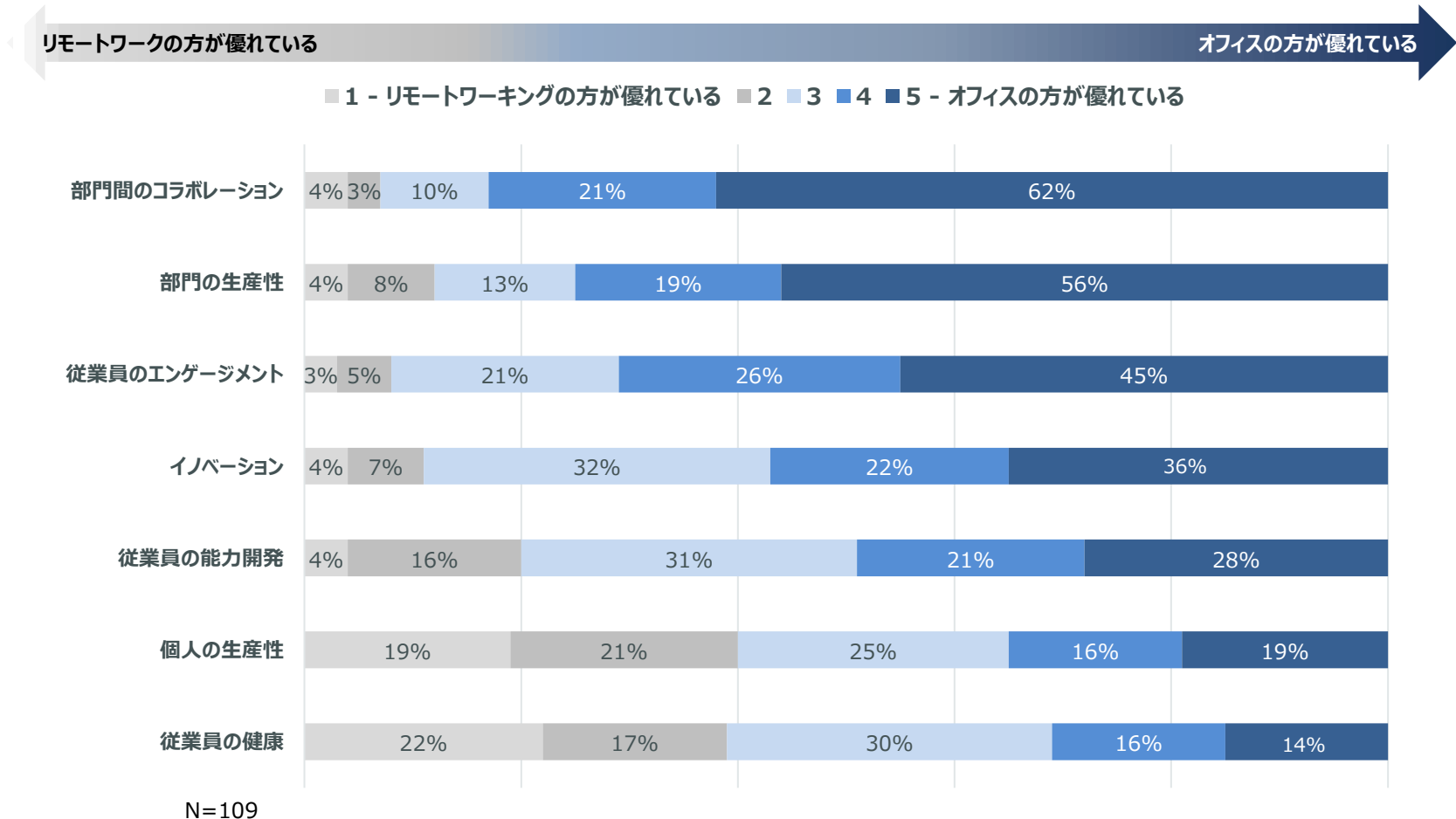
	'20年6月期	'20年12月期	'21年6月期	'21年12月期
一時減額 件数	61件	41件	35件	20件
一時減額 金額	94百万円	45百万円	67百万円	47百万円
解約 件数	一件	2件	10件	6件

■ 稼働率（商業施設）



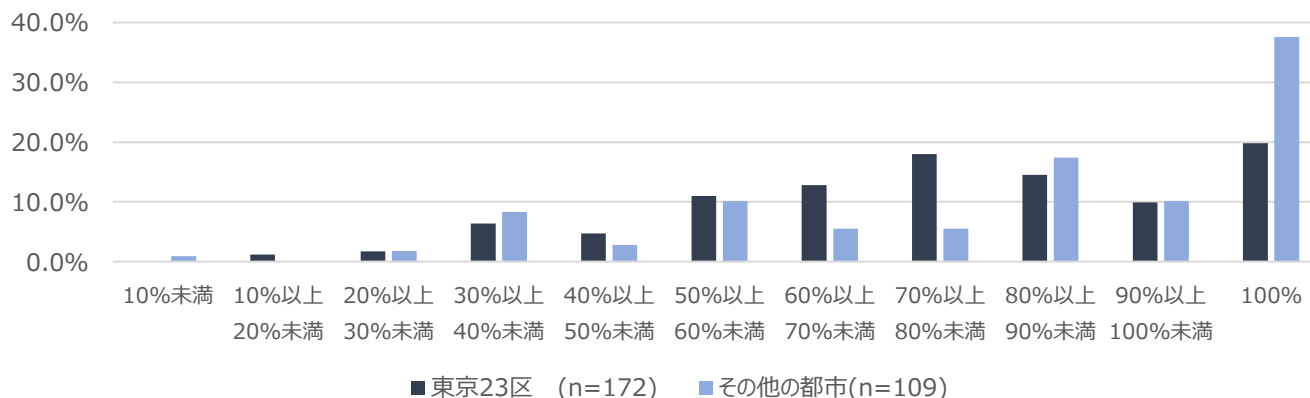
コラボレーション、部門の生産性等の観点から、オフィスへの評価は依然として高い。
 今後はコミュニケーションスペースの設置等、オフィスの多様化が求められる

■ 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

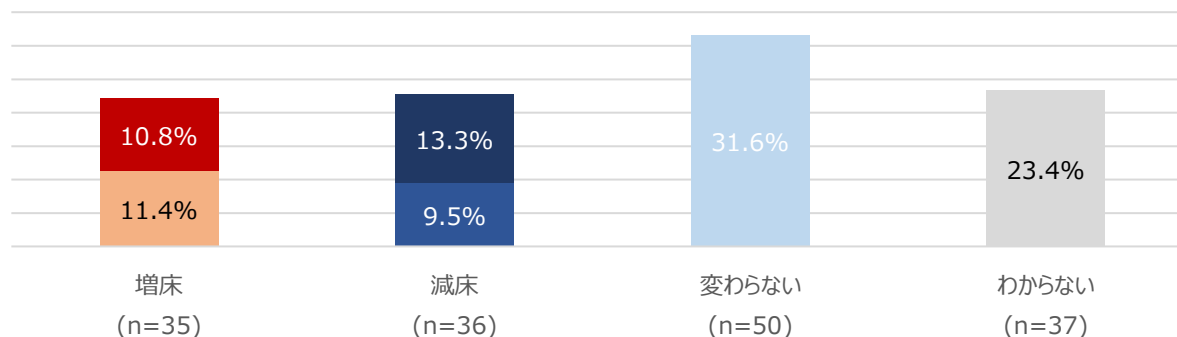
■ コロナ禍収束後の出社率の予定



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



4.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、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



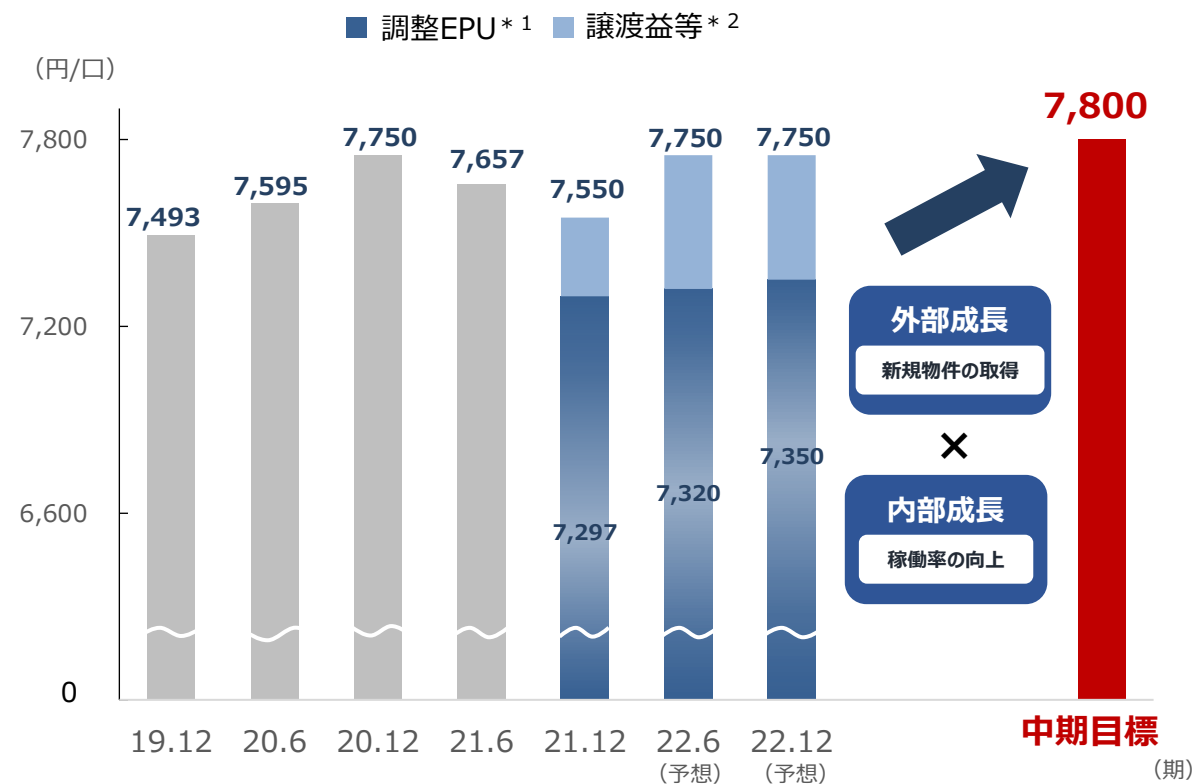
外部成長戦略

- ・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

1口当たり分配金の推移と中期目標

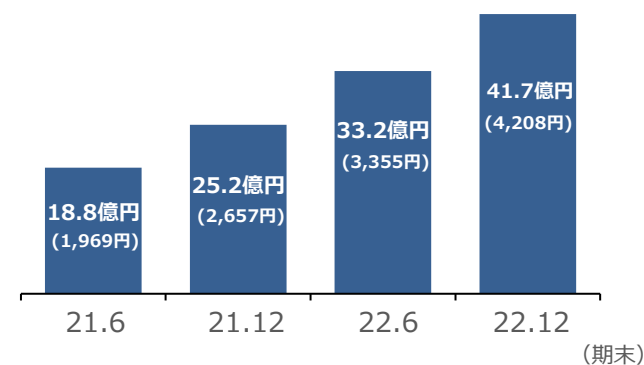


分配金安定化戦略

J-REITの中でも相対的に潤沢な内部留保水準
マーケットが回復するまでの局面においては、内部留保の
活用による安定化を図る

内部留保残高：1口当たり4,208円 * 3

■ 内部留保残高の推移(括弧内は1口当たり内部留保)



*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。

*3. 「内部留保残高」は、'22.12期末時点の想定数値です。



5.本日のまとめ

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
- 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

項目	第39期 (2021年6月期)	第40期 (2021年12月期)	第41期 (予想) (2022年6月期)	第42期 (予想) (2022年12月期)
営業収益	173.0億円	182.5億円	181.6億円	183.8億円
賃貸事業利益	90.2億円	86.5億円	89.7億円	90.9億円
営業利益	87.8億円	86.2億円	92.4億円	93.7億円
当期純利益	81.2億円	78.9億円	85.2億円	85.7億円
1口当たり分配金	<u>7,657円</u>	<u>7,550円</u>	<u>7,750円</u>	<u>7,750円</u>
発行済投資口数	958,250口	958,250口	997,178口	997,178口
保有物件数	65物件	66物件	67物件	67物件
LTV (総資産ベース)	40.6%	41.7%	40.1%	40.1%

■ 地震災害への対応

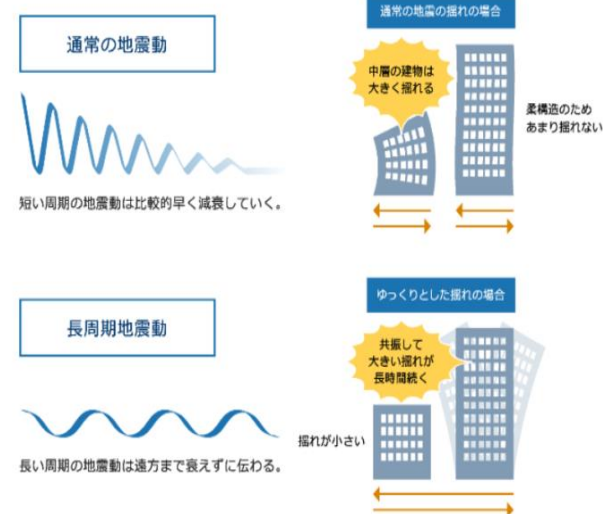
- 災害等による不測の事態に対して、被害の最小化や速やかな復旧の対策を整えています。
- JPRは地震リスクを考慮し、耐震性や最大予想損失額を確認しております。
- 一定の耐震基準に満たない物件は取得しておりません。

新宿センタービル 東日本大震災の揺れを軽減

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



新宿センタービル「軸力制御オイルダンパー」



■ 風水災害への対応

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



ポートフォリオハザードマップ
(東京エリア)



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

■ 空室率と平均賃料の推移(東京ビジネス地区)



1. 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。

■ 投資口価格の推移比較



■ 分配金利回りの推移比較



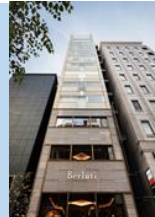
1. Refinitiv (トムソン・ロイター) に基づきTRIMが作成しています。
2. 投資口価格の推移比較における日経平均株価(指数化)は2002年6月14日 = 200,000円として指数化しています。
3. 分配金利回りの推移比較におけるJPRの利回りは、直近2期分の分配金の合計額を日ごとの投資口価格で除して算出しています。

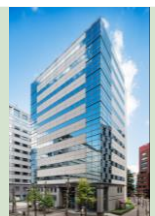
	事A-1 兼松ビル	事A-2 兼松ビル別館	事A-3 JPR人形町ビル	事A-4 新麹町ビル	事A-5 JPRクレスト竹橋ビル	事A-6 MS芝浦ビル	事A-7 五反田ファーストビル
物件外観							
取得価格	16,276百万円	2,874百万円	2,100百万円	2,420百万円	4,000百万円	11,200百万円	2,920百万円
延床面積	14,995㎡	4,351㎡	4,117㎡	5,152㎡	4,790㎡	31,020㎡	10,553㎡
期末稼働率	95.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	中央区京橋	中央区京橋	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	90.9%	100.0%	93.6%	95.6%	77.1%	92.7%	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。

	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	事A-23 大手町タワー(底地)
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	36,000百万円
延床面積	5,216㎡	4,205㎡	6,466㎡	7,190㎡	7,683㎡	8,851㎡	11,034㎡(敷地面積)
期末稼働率	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	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	千代田区大手町
取得日	'08.12/'19.3	2009.12	2009.12	2010.3	2010.5	2011.8	2012.3
竣工年月	2008.7	1991.10	1989.3	2002.6	2009.5	1982.10	2014.4(参考)
	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	事A-29 東京建物東渋谷ビル(2022.1.18取得)	
物件外観							
取得価格	2,660百万円	4,213百万円	18,400百万円	5,750百万円	11,400百万円	11,300百万円	
延床面積	24,560㎡	11,419㎡	112,645㎡	4,438㎡	239,769㎡	15,662㎡	
期末稼働率	95.8%	100.0%	91.5%	70.9%	100.0%	—	
所在地	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	渋谷区東	
取得日	2013.12	'13.12/'14.7	'17.2/'17.4	2019.6	2020.12	2022.1	
竣工年月	1995.2	1993.7	2013.2	1999.2	2012.10	1993.5	

※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。

	商A-1 JPR渋谷タワー 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 (有楽町仲江) 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%	74.1%	100.0%
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

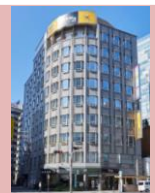
	事B-1 アルカイスト	事B-2 JPR千葉ビル	事B-3 JPR横浜日本大通 ビル	事B-5 新横浜第二セン タービル	事B-6 川口センタービル	事B-7 JPR上野イーストビ ル	事B-8 立川ビジネスセン タービル
物件外観							
取得価格	5,880百万円	2,350百万円	2,927百万円	1,490百万円	8,100百万円	3,250百万円	3,188百万円
延床面積	34,281㎡	9,072㎡	9,146㎡	7,781㎡	28,420㎡	8,490㎡	14,706㎡
期末稼働率	100.0%	95.5%	100.0%	91.4%	100.0%	100.0%	97.6%
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

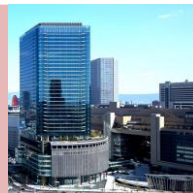
※延床面積は建物一棟全体の面積(他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。)を登記簿に基づき記載しています。

	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 JPR大宮ビル	事B-14 センティビルディング
物件外観						
取得価格	13,131百万円	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	64.0%	100.0%	98.3%	98.8%	100.0%	96.0%
所在地	豊島区東池袋	横浜市港南区上大岡西	墨田区太平	横浜市区北幸	さいたま市大宮区下町	千葉市中央区新町
取得日	'07.3/'21.10	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%	98.4%	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

※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C-1 新潟駅南センタービル	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	事C-19 JPR名古屋伏見ビル	事C-20 薬院ビジネスガーデン
物件外観								
取得価格	2,140百万円	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	4,137百万円	10,996百万円
延床面積	19,950㎡	5,780㎡	10,783㎡	6,715㎡	8,690㎡	5,696㎡	10,201㎡	22,286㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	99.9%	83.6%	98.2%	100.0%	94.1%	99.9%
所在地	新潟市中央区米山	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	名古屋市中区栄	福岡市中央区薬院
取得日	2001.11	2001.11	2002.6	2002.6	2002.6	2004.1	2005.3	2012.8
竣工年月	1996.3	1991.10	1997.12	1996.7	2000.7	1993.10	1991.3	2009.1

	事C-21 JPR心斎橋ビル	事C-22 JPR心斎橋ウエスト	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）	商C-1（注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	5,430百万円	3,750百万円	11,800百万円	9,500百万円	7,800百万円	7,220百万円	6,000百万円
延床面積	5,303㎡	7,738㎡	10,226㎡ 181,371㎡	290,030㎡	17,897㎡	33,877㎡	3,219㎡
期末稼働率	100.0%	99.9%	97.5%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	大阪市中央区南船場	大阪市中央区南船場	大阪市北区大深町	大阪市北区大深町	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	2005.5	2020.1	2021.12	2021.12	’03.5/’03.7	2005.9	2006.8
竣工年月	2003.2	1986.9	’13.2/’13.3	2013.2	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。

(注1) 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%を売却したため、「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60.0%に相当する金額を記載しています。

2021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
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	46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）