



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

リート オンラインIRセミナー

(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.

目次

1. JPRの概要 … 3P

2. JPRの特徴 … 12P

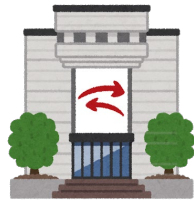
3. JPRの成長戦略 … 32P

4. 参考資料 … 35P

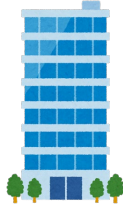
Japan Prime Realty Investment Corporation

1. JPRの概要

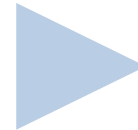
株式投資と不動産賃貸業の利点をあわせ持つ、安定性を重視した投資商品



株式投資の
流動性



不動産賃貸業の
安定性

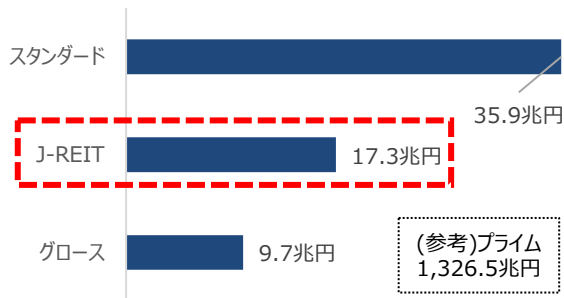


J-REIT

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（2026年2月末時点）



特徴② 専門家が運用

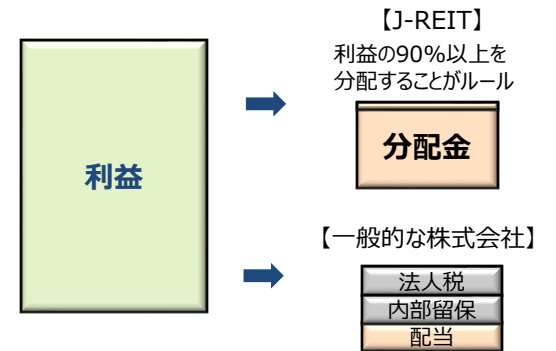
- 物件の取得や維持管理、賃貸募集などの運用は全て「資産運用会社（プロ）」にお任せ
- 複数の物件に投資することで、リスクを分散



東京建物
リアルティ・インベストメント・マネジメント

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1月～）

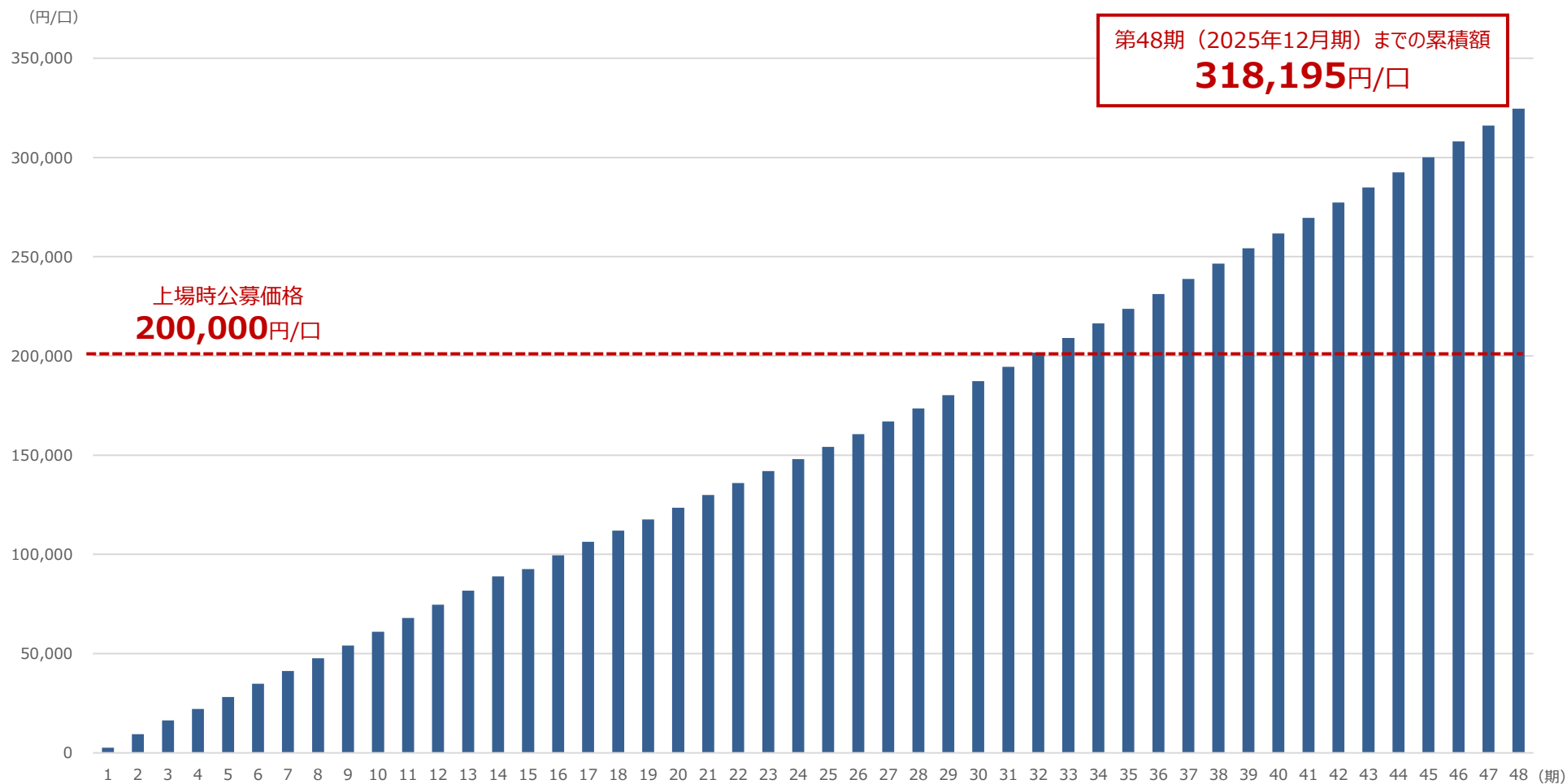


*1 LSEGに基づき資産運用会社が作成しています。

*2 東証REIT指数、TOPIX指数ともに2004年1月5日時点の数値を100として指数化しています。

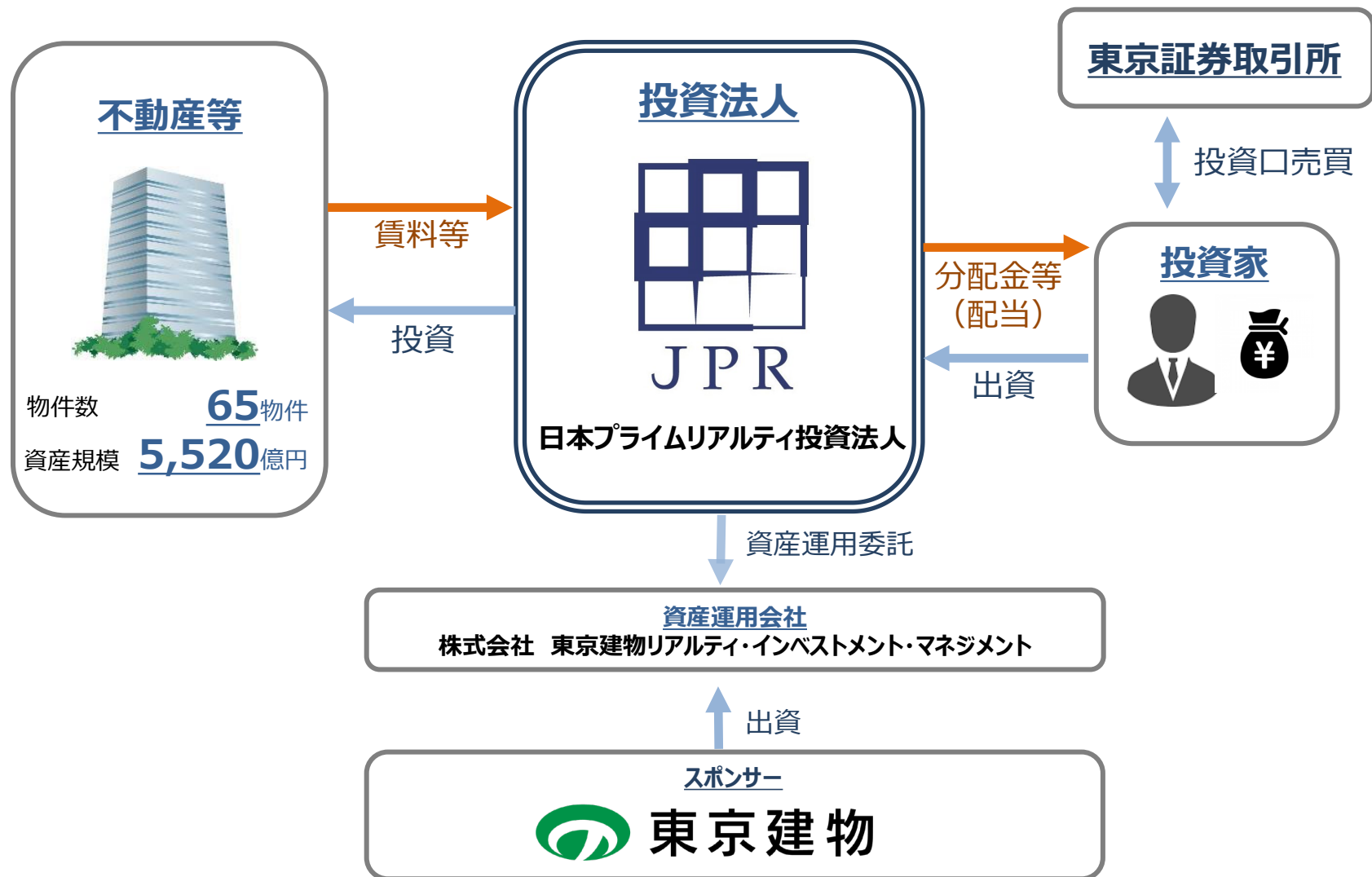
分配金累積額は、上場時公募価格を大きく上回る

1口当たり分配金累積額の推移



*1 1口当たり分配金累積額は、税金等を考慮していません。

*2 2025年7月1日を効力発生日として、1口につき4口の割合による投資口分割を実施しています。各期の比較のために、第48期の1口当たり分配金は、投資口分割前の概算値を記載しています。



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

5,520億円

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5,500億円超を達成



1. JPRの概要

1口当たり分配金と利回りの推移

2026年6月期分配金
(予想)

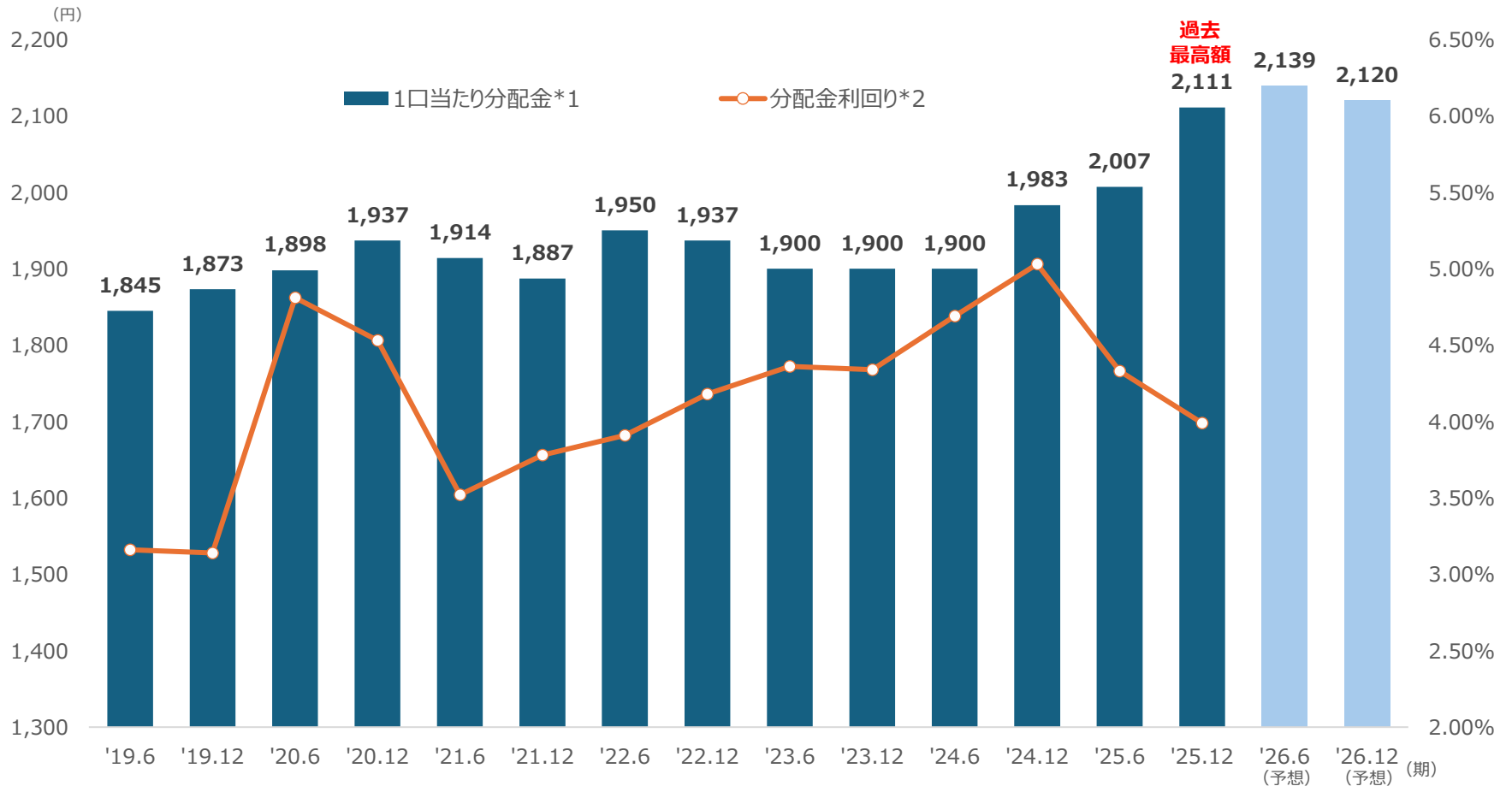
2,139円

投資口価格
(2/27時点)

106,600円

予想分配金利回り
(2/27時点)

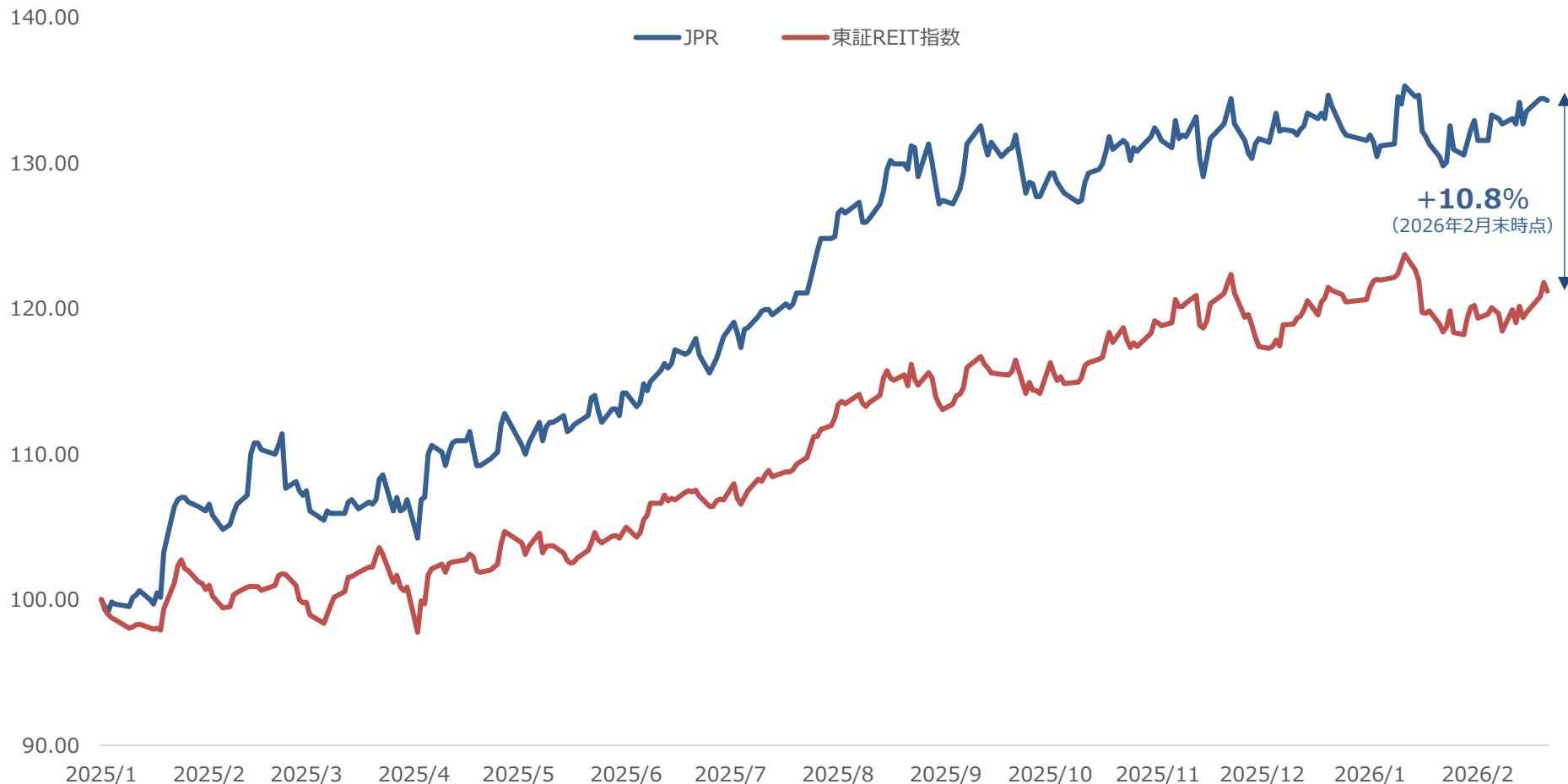
4.01%



*1 2019年6月期から2025年12月期の実績数値については、各期の比較のために投資口分割後の概算値を記載しています。

*2 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。

投資口価格の推移 (2025年1月～)



*1 LSEGに基づき資産運用会社が作成しています。

*2 JPR投資口価格、東証REIT指数ともに2025年1月6日時点の数値を100として指数化しています。

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

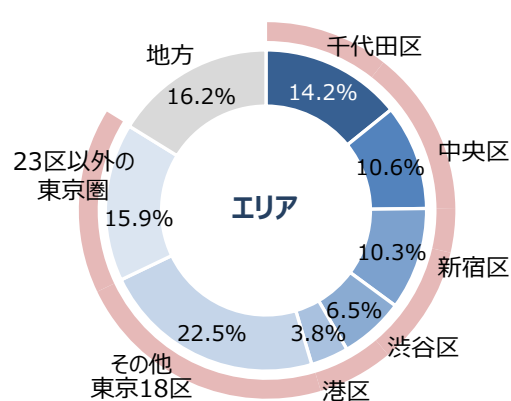
好調なオフィスマーケットを背景に、ポートフォリオの強みを活かした賃料成長を実現

オフィスマーケットの環境認識

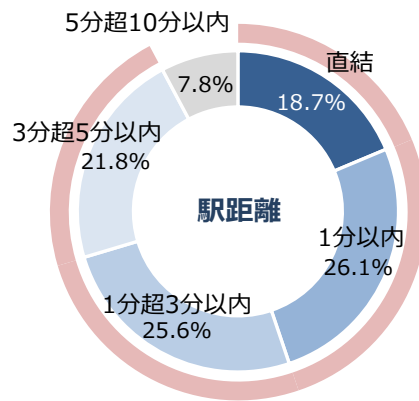
- ✓ 東京ビジネス地区の平均空室率は**2.15%**まで低下、平均賃料は**24か月連続**で上昇。^{*1}
- ✓ 人材獲得競争が激化するなか、企業側は人的資本経営の一環として就業環境の改善に積極的に取り組んでおり、**立地**等によるオフィスビルの選別は継続。

JPRの強み

東京の好立地オフィスビルを中心とした競争力の高いポートフォリオ

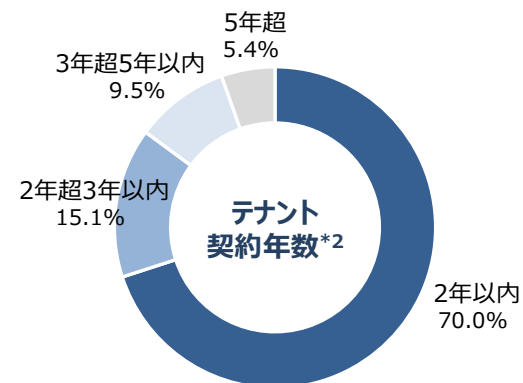


東京エリア比率
83.8%



90%超の物件が
最寄駅から徒歩5分以内

賃料改定サイクルの短さ



オフィステナントの
平均契約年数**2.8年**
(平均残存年数1.3年)

*1 三鬼商事株式会社の公表データに基づき、2026年1月時点の情報を記載しています。

*2 「大手町タワー(底地)」及び「グランフロント大阪」を除いた数値です。

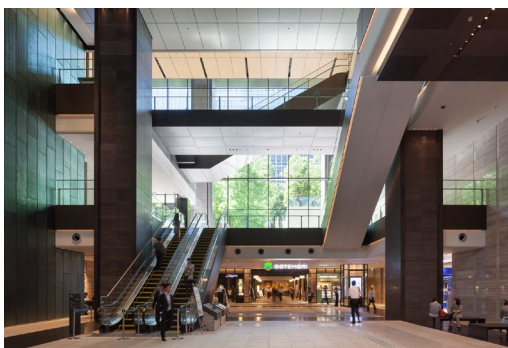


日本を代表するオフィス街「大手町」に所在する大規模物件



■ 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

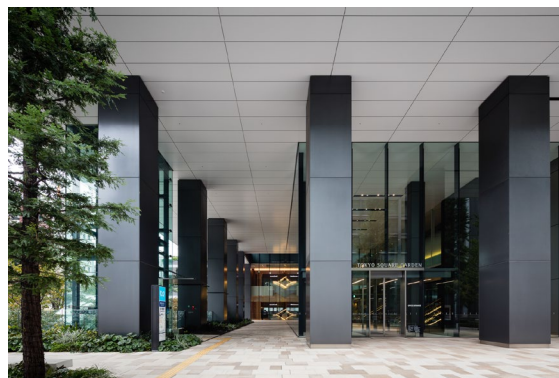
東京駅前・京橋に位置する、国内トップクラスの環境配慮型オフィスビル。1000坪を超える基準階面積はエリア最大級を誇ります。緑豊かな共用部はドラマの撮影等にも活用されています。



最高格付5スターを取得



DBJ Green Building
2023

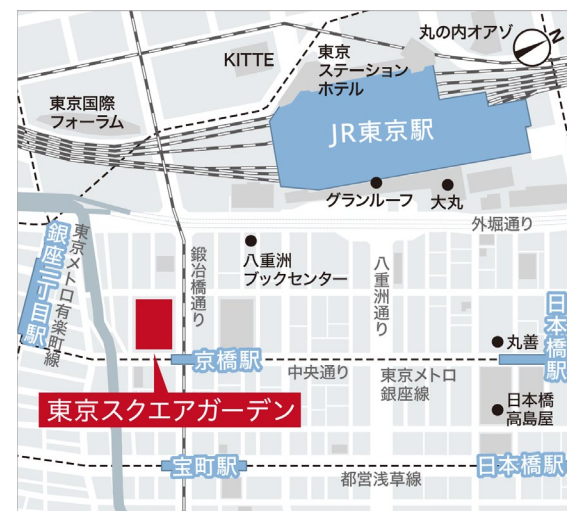


東京都心

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

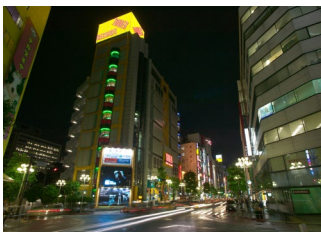


文化を発信、音楽ソフト販売大手「タワーレコード」の旗艦店



■ 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

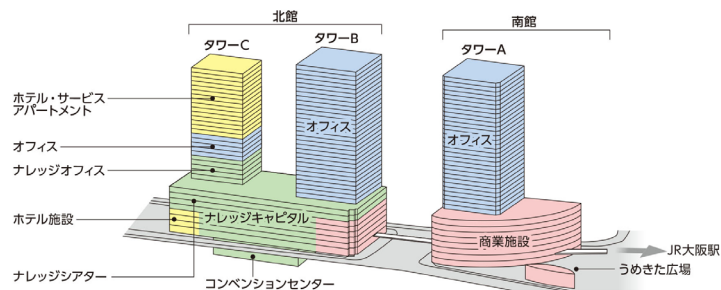
商業施設

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



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

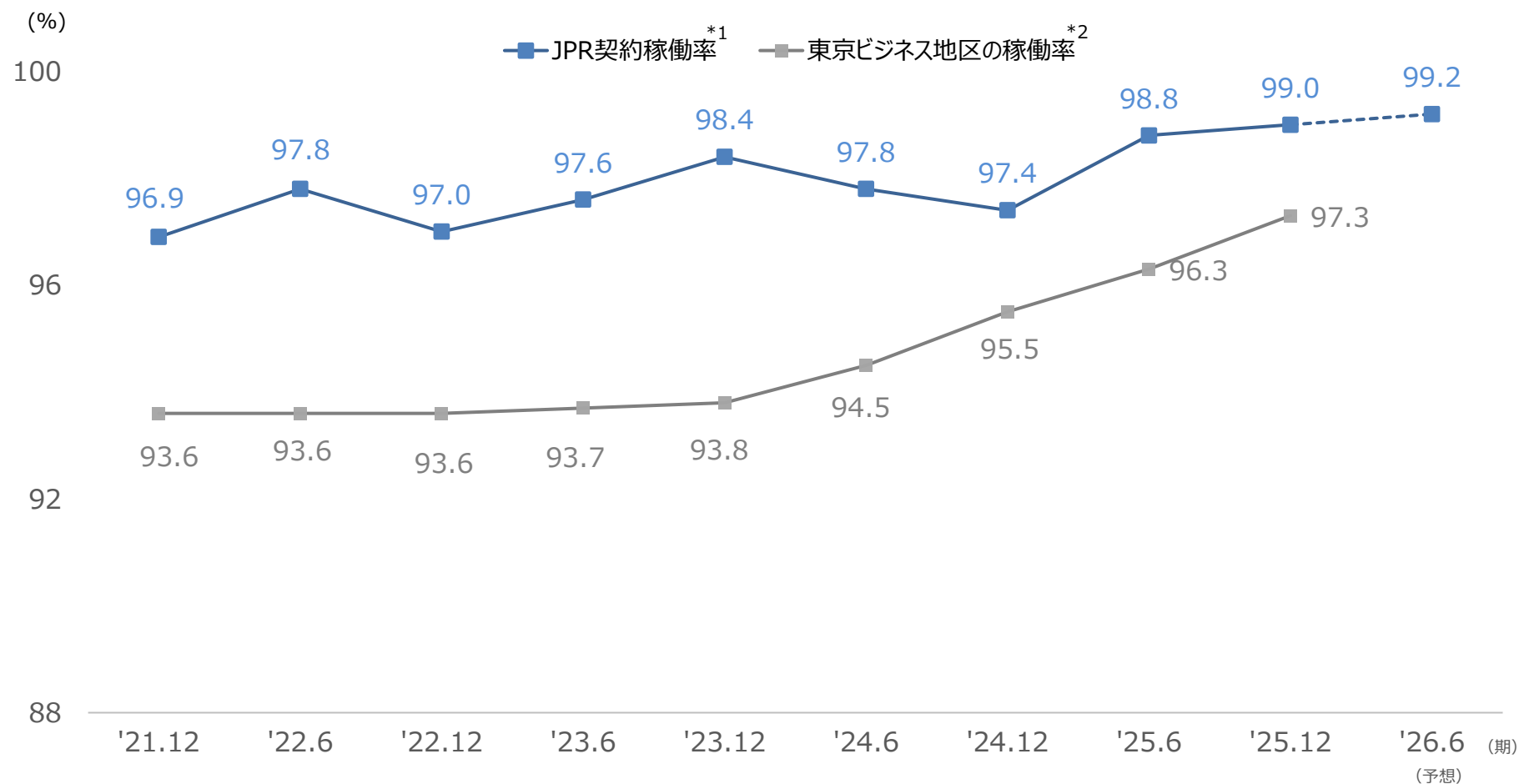
スポンサー

所在地	大阪市北区
取得時期	2021年12月/2025年12月
取得価格	385億円
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。

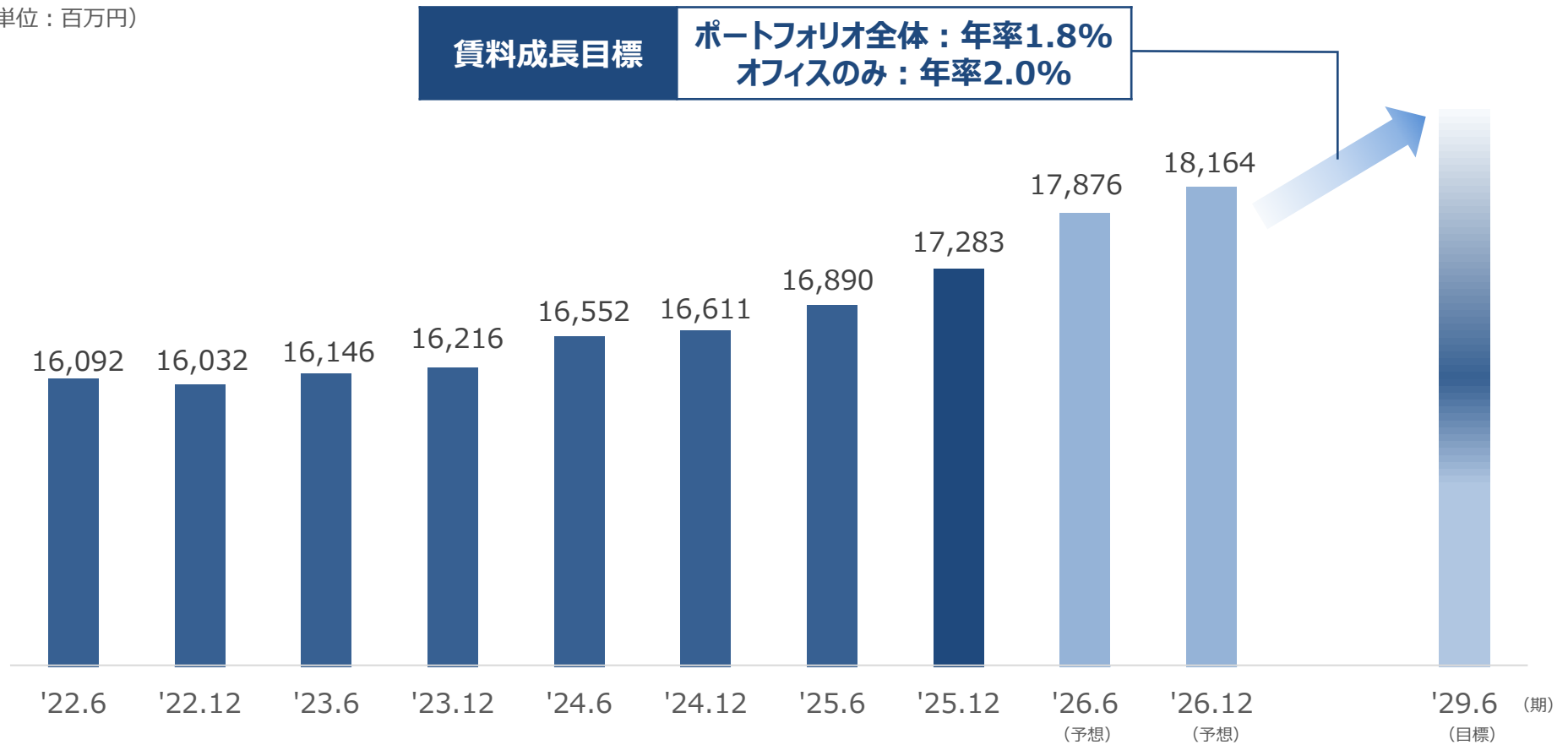
*2 東京ビジネス地区の稼働率：三鬼商事株式会社が公表する数値を、JPRの決算期に属する各月で平均して記載しています。

賃料等収入は堅調に推移

今後はさらに積極的な賃料増額交渉を実施し、金融コストの上昇を上回る賃料成長を目指す

賃料等収入の推移と今後の賃料成長目標

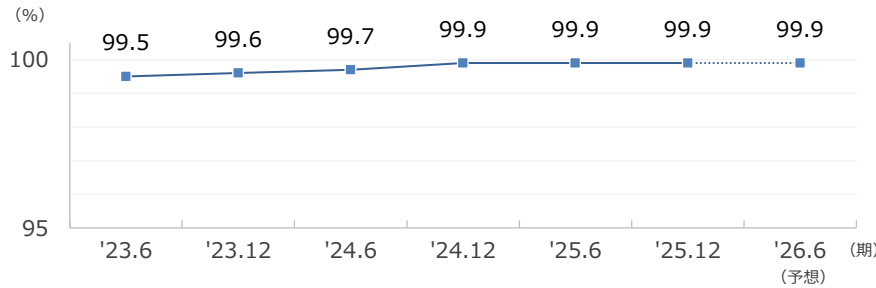
（単位：百万円）



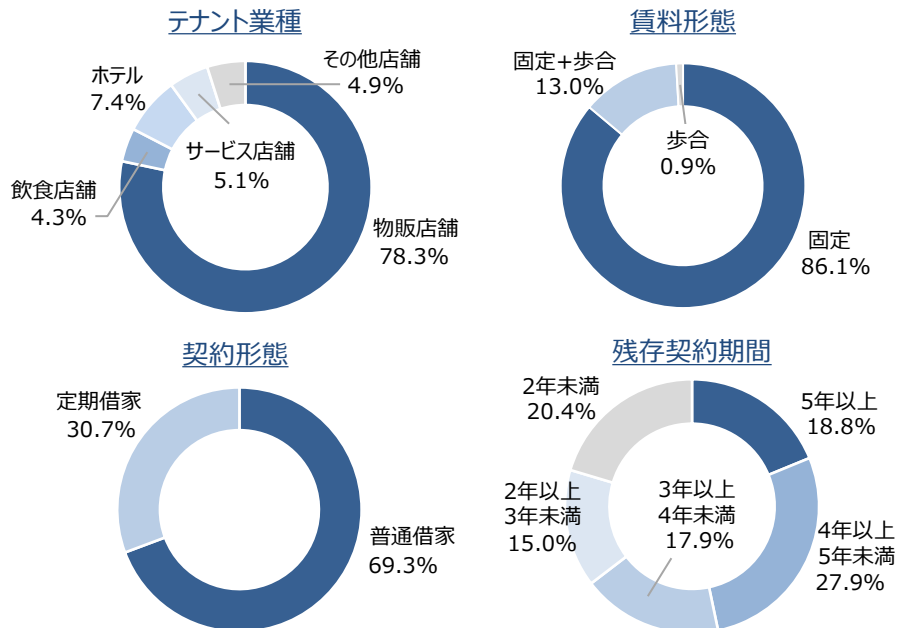
*1 ポートフォリオ全体における、2025年12月期を起点とした5年平均の賃料成長率

引き続き高稼働を継続。テナント入替や増額改定による賃料成長を実現

稼働率の推移



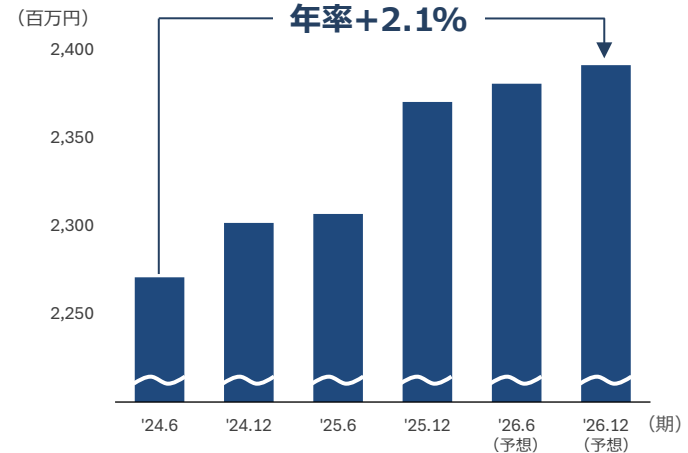
契約の状況（面積比）



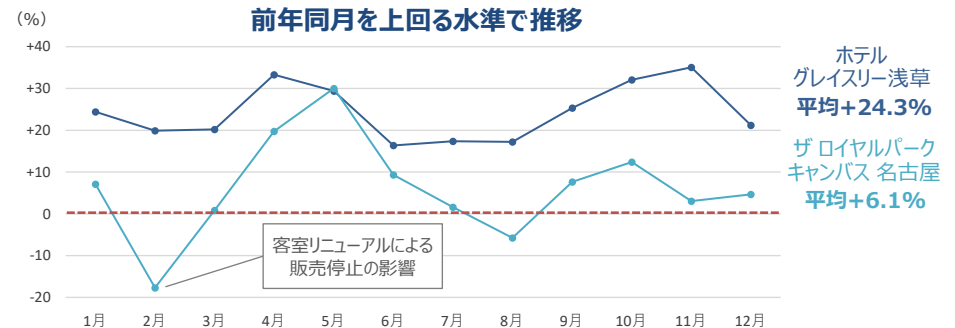
賃料成長に向けた取組み

都市部の路面店を中心にマーケット賃料は上昇傾向にあり、大型の増額案件が牽引して賃料成長を実現

■ 既存商業物件の賃料収入推移*1



■ ホテル2物件の2025年RevPAR推移（前年同月比）*2



*1 2024年6月期以降に取得・譲渡した物件を除いた数値です。

*2 前年の売上実績をもとに算出しています。

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

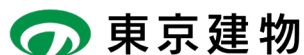
3

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

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 (129周年)

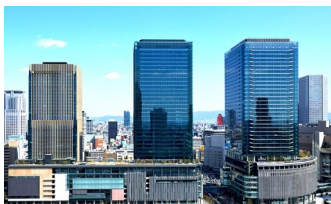
1896-1945	1946-1996	1997-2011	2012-
<p>日本で最も歴史ある総合不動産会社の誕生</p> <p>安田善次郎 開業広告</p> <p>安田財閥の創始者である安田善次郎が東京市日本橋区に設立</p>	<p>社会課題に応じて事業を拡大</p> <p>広尾ハイツ 新宿センタービル</p> <p>マンションブームの先駆け 新宿副都心開発の足掛かり</p>	<p>総合不動産デベロッパーとしての飛躍</p> <p>証券化新聞記事 霞が関コモンゲート</p> <p>SPC法の日本国内第1号登録取得 官民共同で推進したPFI事業</p>	<p>都市の未来につながるまちづくり</p> <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层マンション</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)



中野セントラルパークイースト



グランフロント大阪



大手町タワー (底地)



オリナスタワー



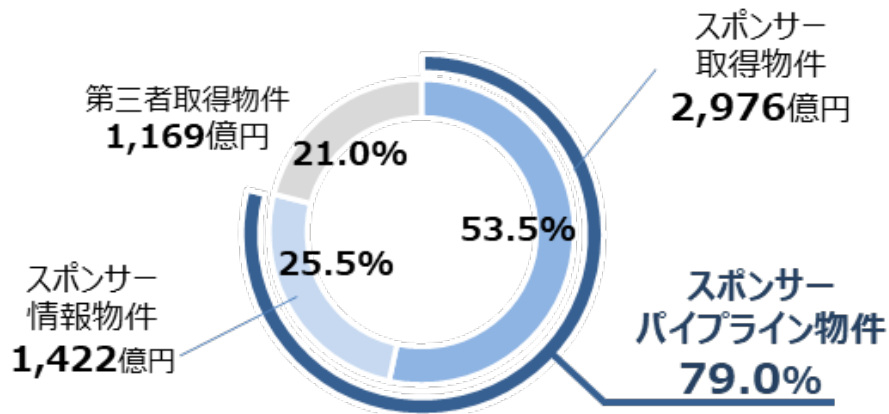
新宿センタービル



東京スクエアガーデン

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



Brillia Tower 堂島

日本初「Four Seasons Hotel」とプライベートレジデンス「Brillia」の超高層複合タワー



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

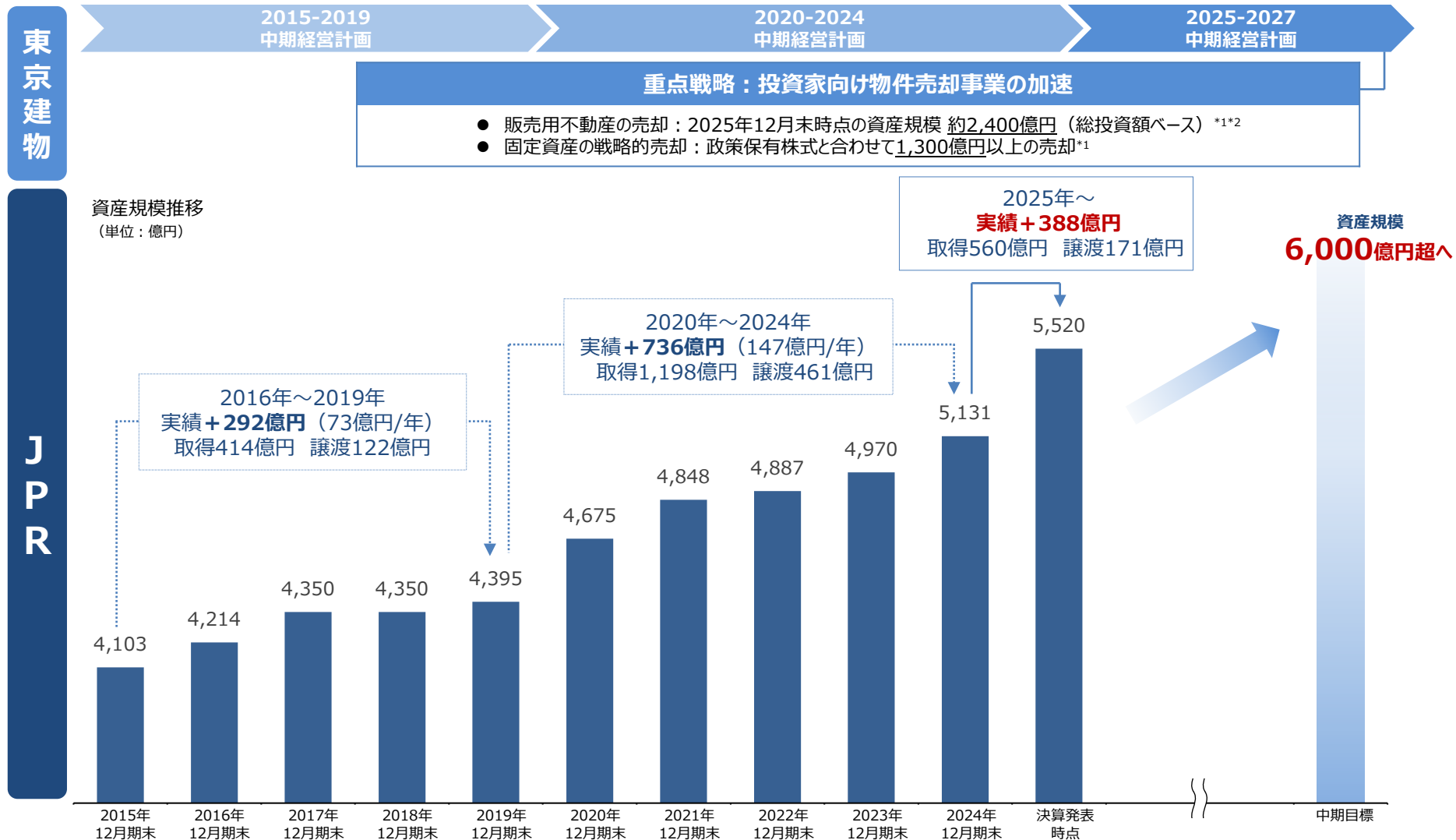


TOFROM YAESU TOWER

「東京」駅直結という圧倒的なアクセス性と、ワーク&ライフが充実する施設が揃う、地上51階の超高層複合ビル



スポンサーの東京建物の中期経営計画等も背景に、2020年以降JPRの資産規模拡大ペースは加速
引き続き豊富なパイプラインを活用し資産規模6,000億円超の早期達成を目指す



*1 出所：東京建物株式会社 2025年12月期決算説明資料
*2 ビルセグメントの内、物流施設を除いた資産規模

スポンサーパイプラインの活用及び資産運用会社独自ルートによる資産入替を着実に推進

	2020・2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年					
取得資産	<ul style="list-style-type: none"> JPR心斎橋ウエスト センシティビルディング 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー ライズアリーナビル (追加取得分) グランフロント大阪 東京建物東渋谷ビル 	新宿センタービル (追加取得分) スポンサーパイプライン 33.2億円	JPR堂島ウエスト スポンサーパイプライン 24.6億円	FUNDES天神西通り スポンサーパイプライン 33.1億円	御茶ノ水ソラシティ スポンサーパイプライン 64.9億円	中野セントラルパークイースト スポンサーパイプライン 288億円	ザロイヤルパークキャンパス名古屋 第三者 65億円	中野セントラルパークイースト (追加取得分) スポンサーパイプライン 241億円	グランフロント大阪 (追加取得分) スポンサーパイプライン 172億円	FUNDES蒲田 スポンサーパイプライン 80億円	ホテルグレイスリー浅草 スポンサーパイプライン 67億円
譲渡資産	<ul style="list-style-type: none"> JPR博多ビル 東京建物本町ビル JPR梅田ロフトビル 	五反田ファーストビル スポンサー 築33年	JPRクレスト竹橋ビル スポンサー 築24年	JPR千駄ヶ谷ビル 第三者 築15年	JPR名古屋伏見ビル 第三者 築34年	JPR上野イーストビル 第三者 築32年	ハウジング・デザイン・センター神戸 第三者 築31年	JPR横浜日本大通ビル 第三者 築36年	南麻布ビル スポンサー 築33年		

2020年以降の資産入替の効果

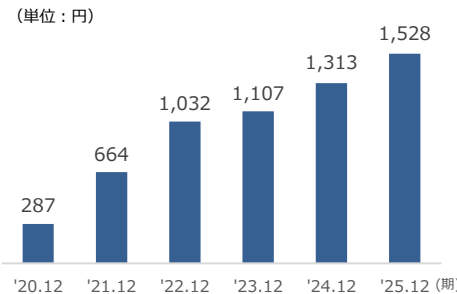
資産規模の拡大とともに、ポートフォリオクオリティの向上を実現



内部留保残高の推移

戦略的な資産入替により、内部留保を拡充

1口当たり圧縮積立金残高の推移



買換特例圧縮積立金

- ✓ JPR上野イーストビルの譲渡益の一部を充当
- ✓ 毎期、買換資産の償却に応じて取り崩されることから、DPUの底上げに中長期的に貢献

毎期12~15円程度のDPU押上げ効果

*1 取得した資産の取得時鑑定NOIの合計から譲渡した資産の譲渡時鑑定NOIの合計を控除した数値です。
 *2 不動産等売却益から不動産等売却損を控除した数値です。
 *3 2019年12月期末と2025年12月期末それぞれの数値を比較しています。買換特例圧縮積立金は除いた数値です。投資口分割を換算した数値を記載しています。
 *4 取得資産は取得日、譲渡資産は譲渡日を基準とし取得価格で加重平均した数値です。

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

長短金利差が急拡大するなか、当面は長期変動金利や中期年限も柔軟に活用し、財務の安定性と金利コスト抑制の両立を図る

2025年12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	109億円	190億円	+81億円
平均調達期間	7.7年	7.9年	+0.2年
平均調達金利	0.58%	1.51%	+0.94pt

有利子負債の状況

	2025年6月期	2025年12月期	前期比	
有利子負債	2,374億円	2,440億円	+66億円	
LTV	簿価ベース	43.6%	43.4%	-0.2pt
	時価ベース	35.1%	34.7%	-0.4pt
平均残存年数	4.4年	4.4年	±0.0年	
平均デットコスト	0.84%	0.92%	+0.08pt	
長期固定金利比率	87.4%	86.7%	-0.7pt	

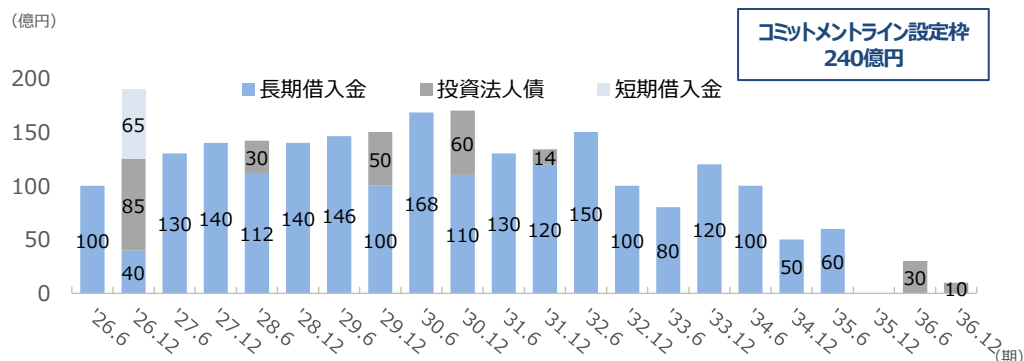
格付の状況

JCR
AA （安定的）

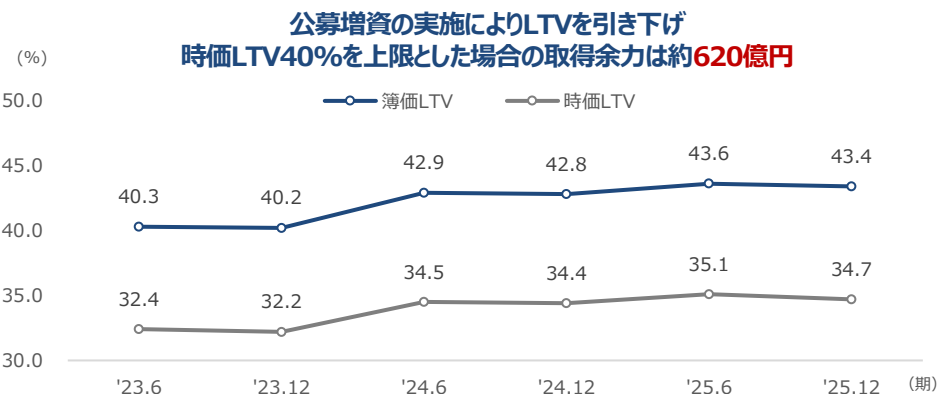
R&I
AA- （安定的）

返済期日の分散状況

（2025年12月31日現在）



LTVの推移



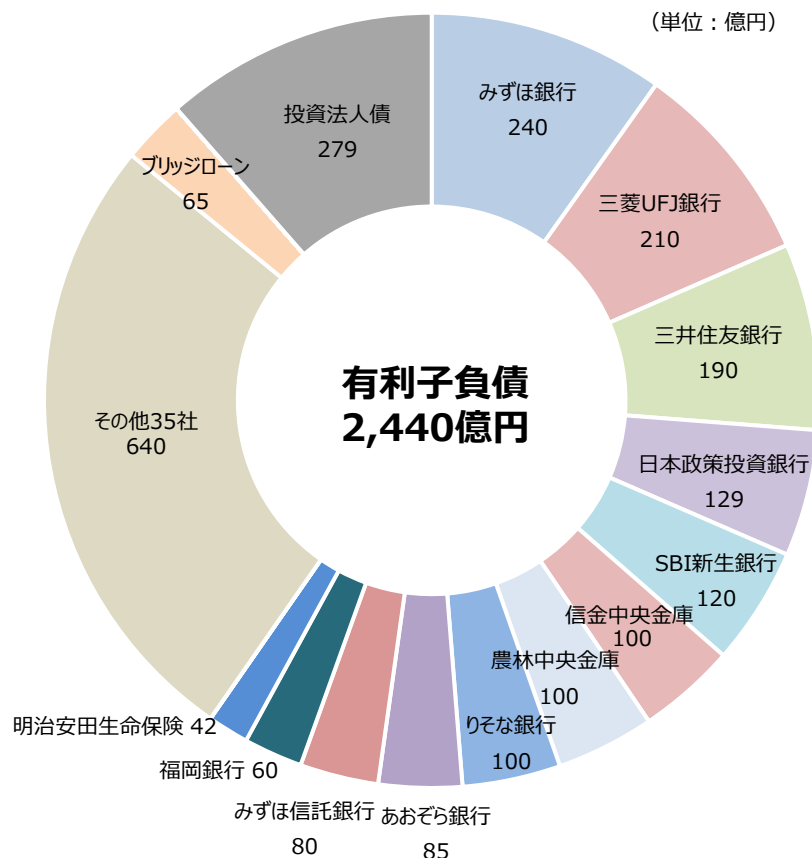
業績予想の前提

- ✓ 2026年に1回の追加利上げを見込む（2027年に更に1回の追加利上げを予想）
- ✓ 長期金利は年内2.3%前後での推移を想定

47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

（その他35社）

住友生命保険	40
全国信用協同組合連合会	40
西日本シティ銀行	40
中国銀行	30
山形銀行	30
山口銀行	30
伊予銀行	20
関西みらい銀行	20
紀陽銀行	20
群馬銀行	20
七十七銀行	20
損害保険ジャパン	20
第四北越銀行	20
太陽生命保険	20
大和ネクスト銀行	20
千葉銀行	20
日本生命保険	20
八十二長野銀行	20
福井銀行	20
山梨中央銀行	20
秋田銀行	10
朝日信用金庫	10
足利銀行	10
岩手銀行（新規）	10
京都銀行	10
京葉銀行	10
滋賀銀行	10
大同生命保険	10
東京海上日動火災保険	10
百五銀行	10
広島銀行	10
三井住友海上火災保険	10
三井住友信託銀行	10
みなと銀行	10
武蔵野銀行（新規）	10



（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	795
合計	960
有利子負債に占める割合	39.3%

（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
りそな銀行	40
あおぞら銀行	40
みずほ信託銀行	40
合計	240

（ブリッジローン内訳）

借入先	借入額
みずほ銀行	65
合計	65

2. JPRの特徴

外部評価及びイニシアティブへの取り組み

外部評価

GRESB
リアルエステイト評価



5 Stars
(最高位)

7年連続

GRESB
REAL ESTATE
★★★★★ 2025

GRESB
開示評価



A
(最高位)

8年連続

GRESB
Public Disclosure 2025

MSCI
ESG格付*1

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB **A** AA AAA

CDP

サプライヤー・エンゲージメント評価



リーダー
(最高評価)

CDP
気候変動分野



A
(最高評価)

3年連続

CDP
水セキュリティ分野



A-

初参加

環境認証

CASBEE不動産評価認証



認証取得
43物件

★★★★★...28物件
★★★★...15物件

BELS評価・ZEB評価



認証取得
5物件

JPR心斎橋ウエスト_ZEB Ready
JPR大宮ビル_ZEB Oriented

DBJ Green Building認証

環境認証取得率



認証取得
6物件

DBJ Green Building



87.4%

(4スター又はAランク以上)

*1. JPRによるMSCI ESG Research LLCまたはその関連会社（以下「MSCI」といいます）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所有物であり、「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)

Signatory of:



TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース)



(資産運用会社)

環境認証マネジメントシステム



エコアクション21
認証番号 0014432

SBTi

(Science Based Targetsイニシアティブ)



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

国連グローバル・コンパクト

WE SUPPORT



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



21世紀金融行動原則

(資産運用会社)

健康経営

健康経営優良法人認定制度

健康企業宣言



健康経営優良法人
KENKO Investment for Health
中小規模法人部門

(資産運用会社)



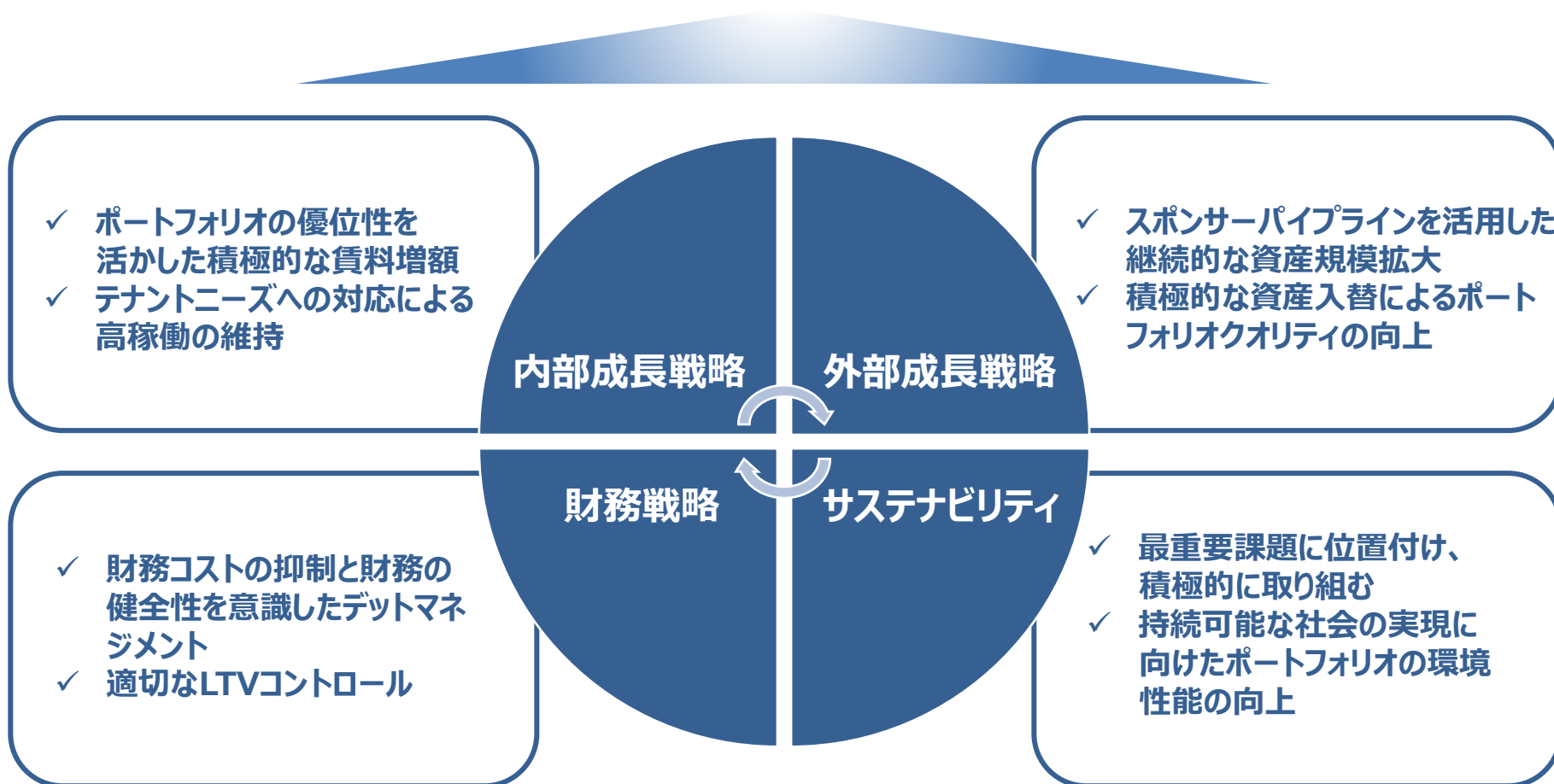
健康優良企業

(資産運用会社)

Japan Prime Realty Investment Corporation

3. JPRの成長戦略

投資主価値の向上・分配金の着実な成長



EPU・DPUともに成長目標ラインを上回って推移

賃料成長の加速をメインドライバーに目標成長率の上積みを図り、投資口価格の更なる向上を目指す

■ 調整EPU*1 ■ キャピタルゲインの活用（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 2023年12月期から2025年6月期の数値は、各期の比較のために投資口分割後の概算値を記載しています。

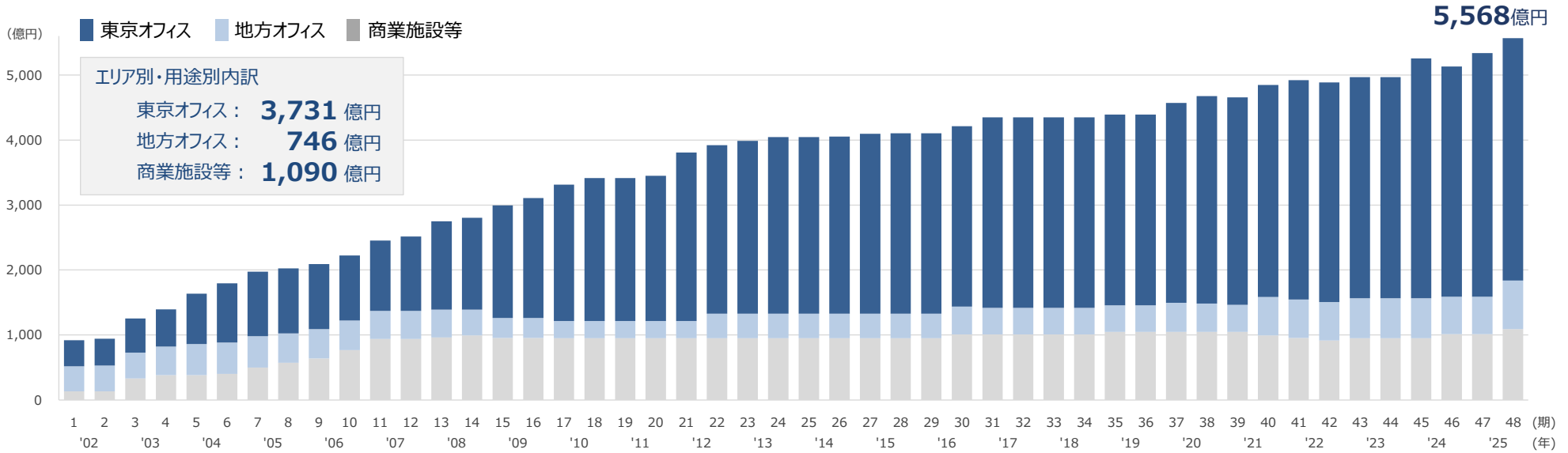
Japan Prime Realty Investment Corporation

4. 参考資料

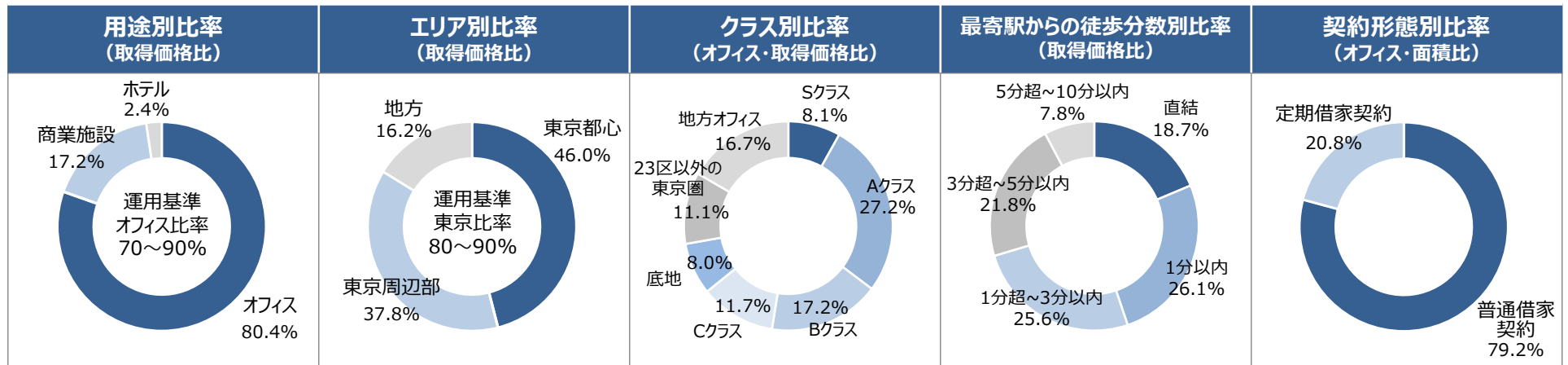
	2025年6月期 実績	2025年12月期 実績	2026年6月期 予想	2026年12月期 予想
営業収益 (うち、不動産等売却益)	208.0億円 (28.8億円)	203.4億円 (18.8億円)	207.4億円 (17.9億円)	193.8億円 (-)
賃貸事業利益	94.1億円	97.4億円	100.4億円	103.1億円
営業利益	112.5億円	105.4億円	107.3億円	92.3億円
当期純利益	103.2億円	94.4億円	95.7億円	79.6億円
1口当たり分配金 (円)	<u>8,030円</u> *1 (2,007円)	<u>2,111円</u>	<u>2,139円</u>	<u>2,120円</u>

*1 2025年年6月期の1口当たり分配金は、各期の比較のために括弧内に投資口分割後の概算値を記載しています。

■ 資産規模の推移 (取得価格ベース)



■ 各種比率 (2025年12月31日時点)



■ 地震災害への対応

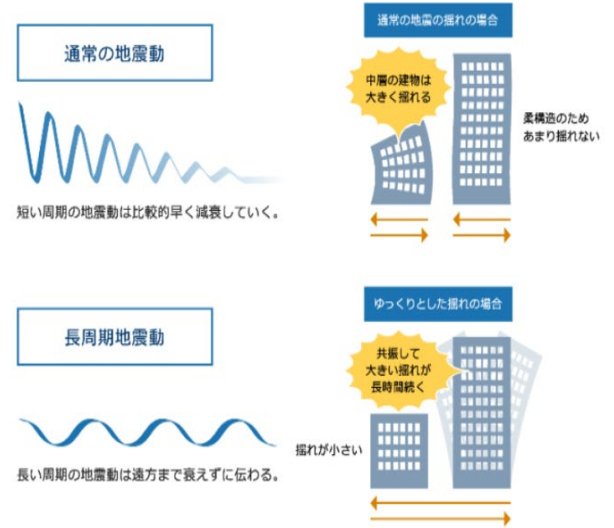
- 災害等による不測の事態に対して、被害の最小化や速やかな復旧の対策を整えています。
- JPRは地震リスクを考慮し、耐震性や最大予想損失額を確認しております。
- 一定の耐震基準に満たない物件は取得しておりません。

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

