



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-REITファン in 東京

2025年5月24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 13P

3. JPRの成長戦略 33P

4. 参考資料 36P

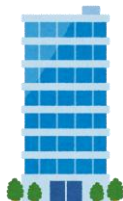
Japan Prime Realty Investment Corporation

1. JPRの概要

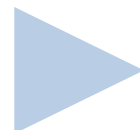
株式投資と不動産賃貸業の利点をあわせ持つ、安定性を重視した投資商品



株式投資の
流動性



不動産賃貸業の
安定性

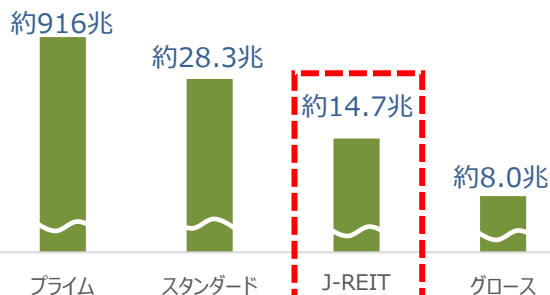


J-REIT

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（2025年4月末）



特徴② 専門家が運用

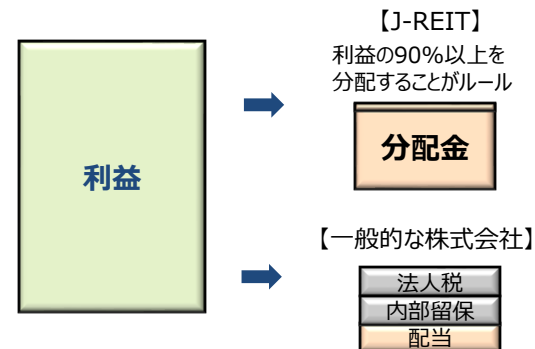
- 物件の取得や維持管理、賃貸募集などの運用は全て「資産運用会社（プロ）」にお任せ
- 複数の物件に投資することで、リスクを分散



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



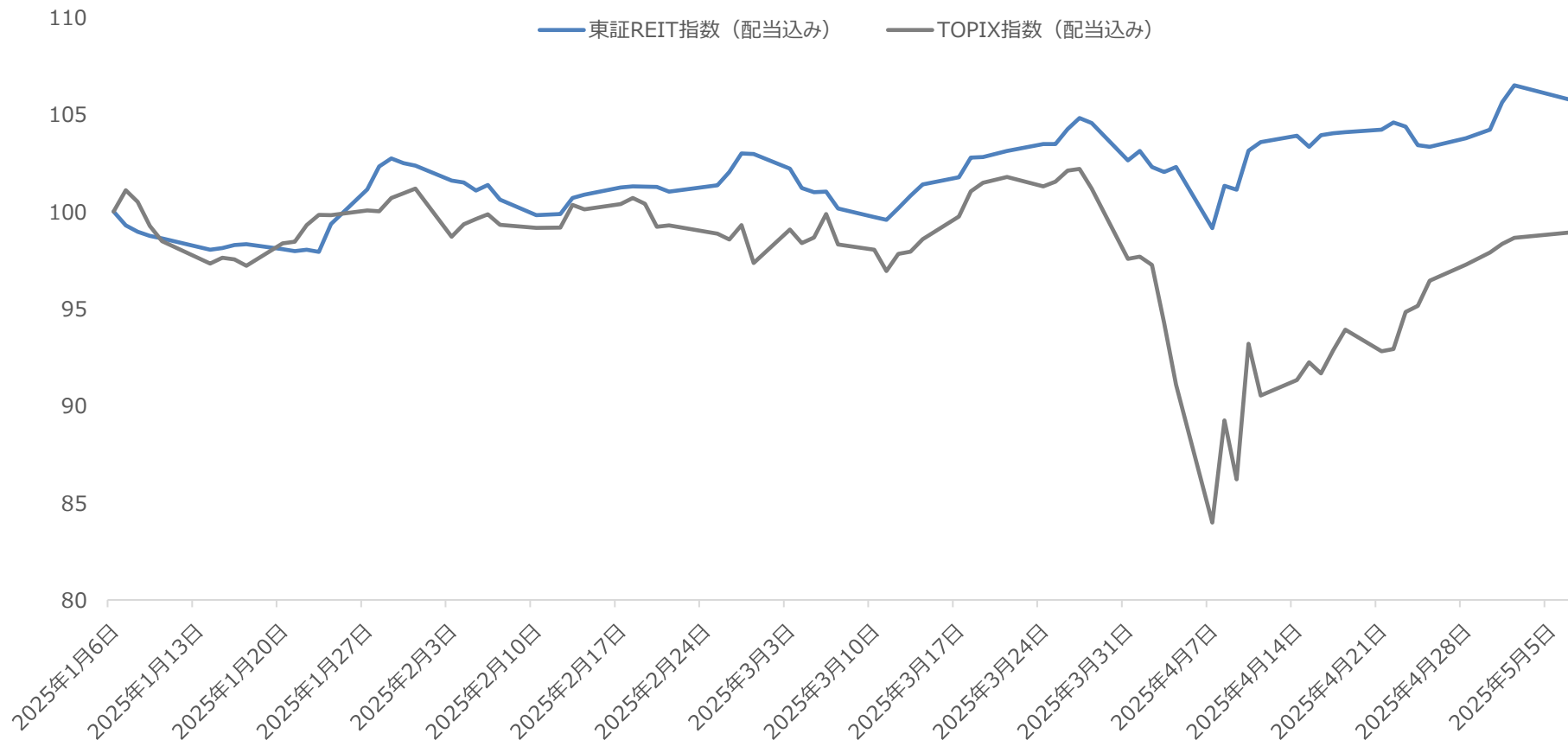
配当を含めたトータルリターン推移（2004年1月～）



※1 LSEGに基づき資産運用会社で作成しています。

※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。

配当を含めたトータルリターン推移（2025年1月～）

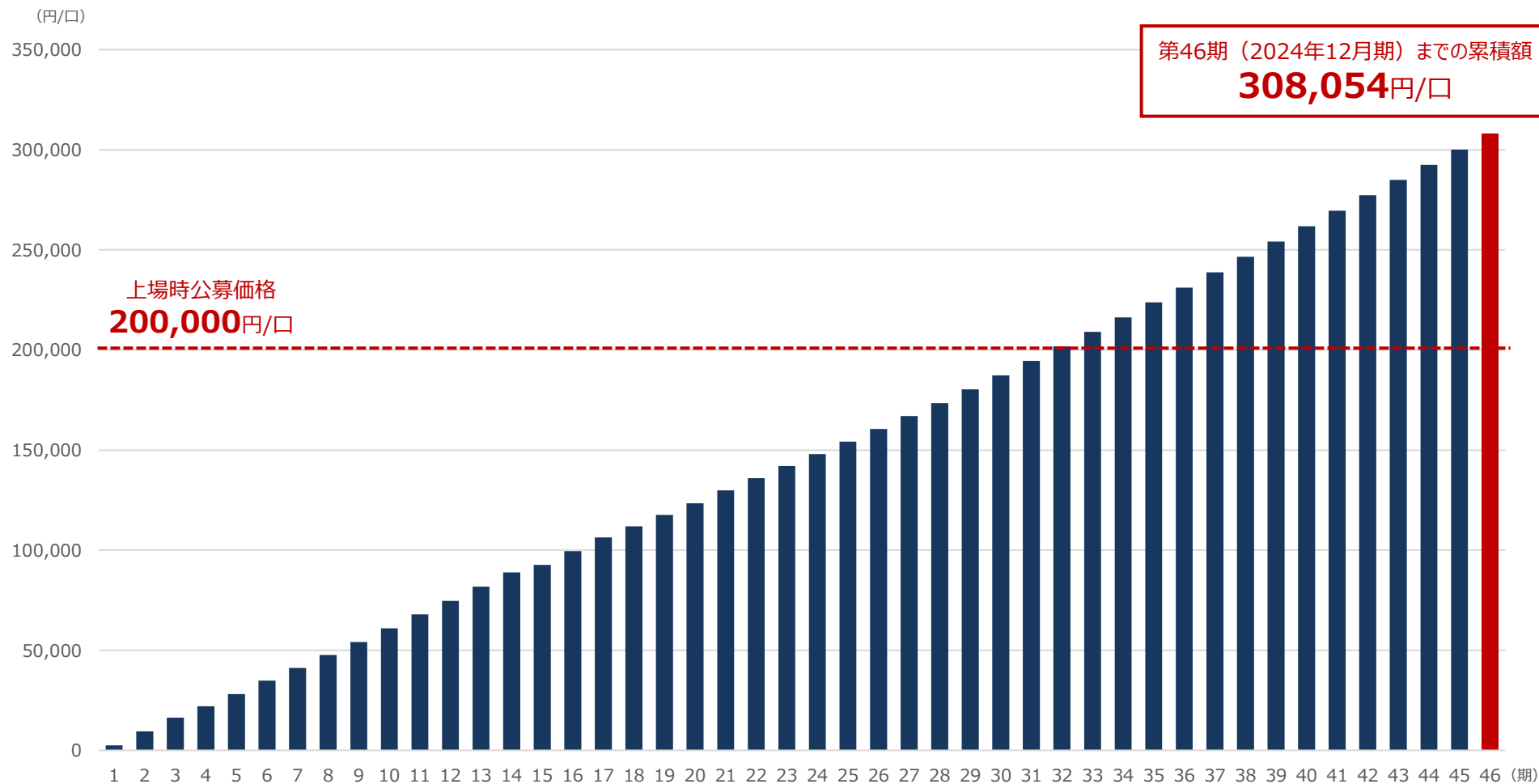


※1 LSEGに基づき資産運用会社が作成しています。

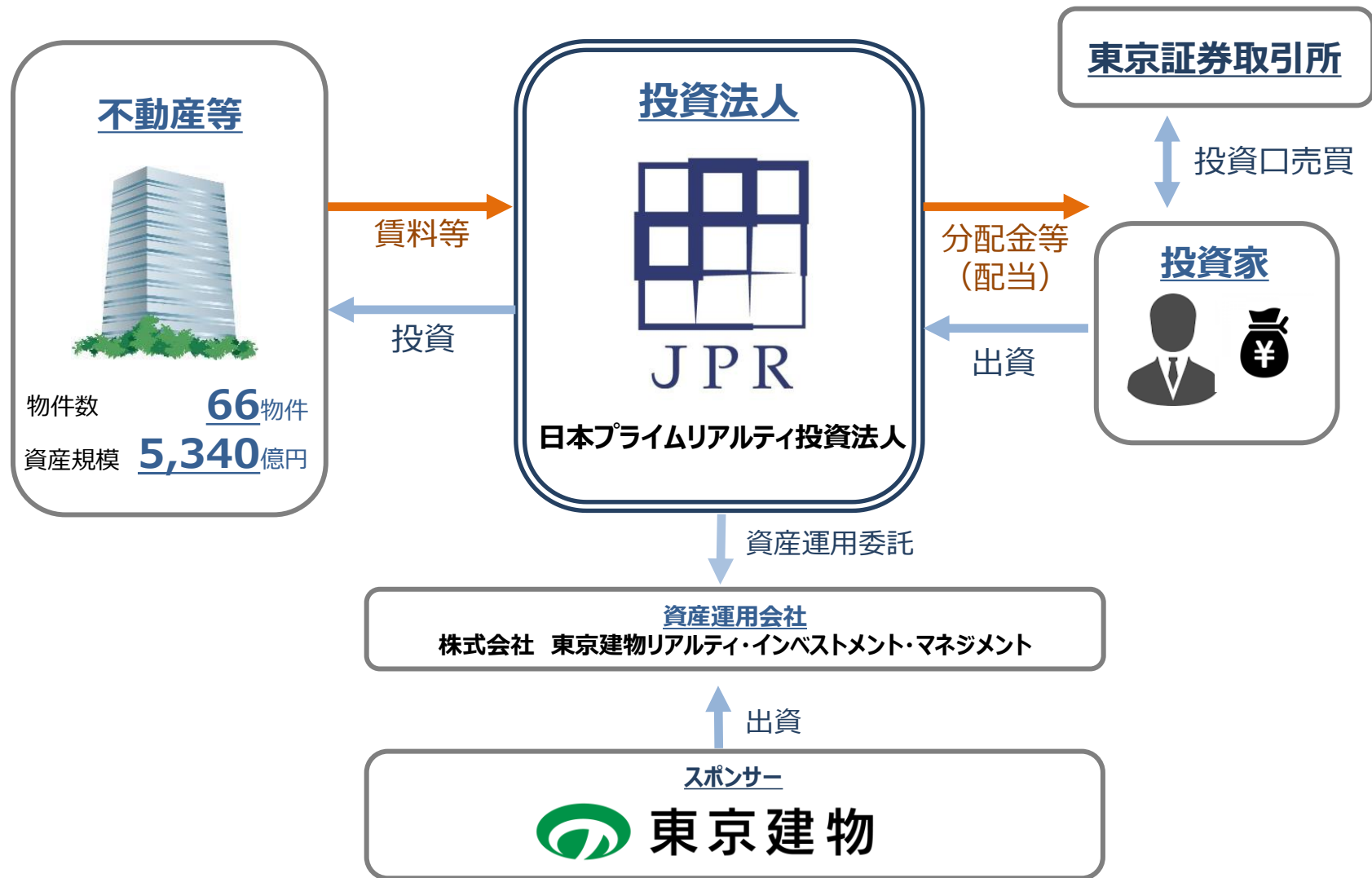
※2 東証REIT指数、TOPIX指数ともに2025年1月6日時点の数値を100として指数化しています。

分配金累積額は、上場時公募価格を上回る

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。



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

5,340億円

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%

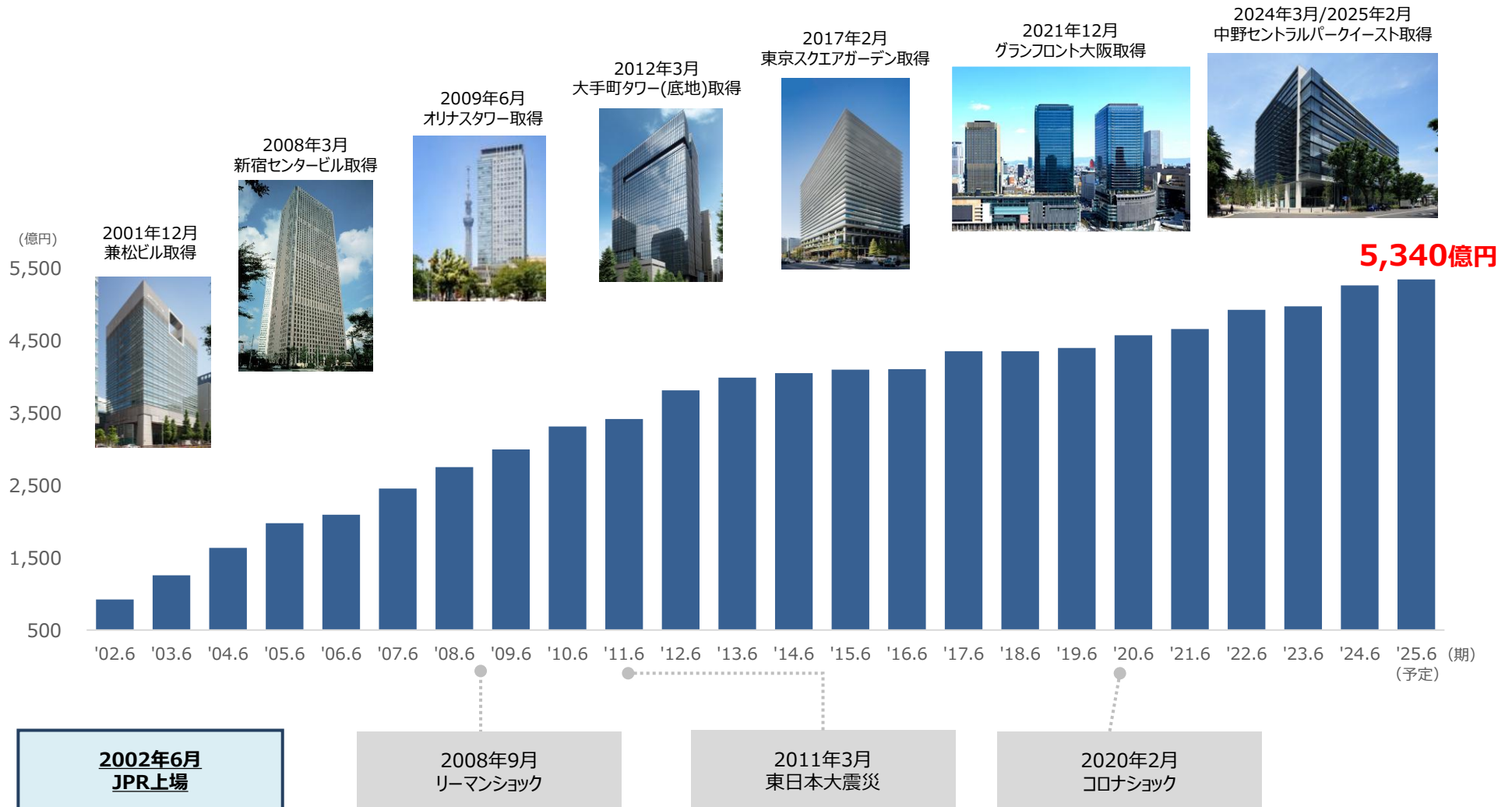
上場日

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



1. JPRの概要

1口当たり分配金と利回りの推移

2024年12月期分配金

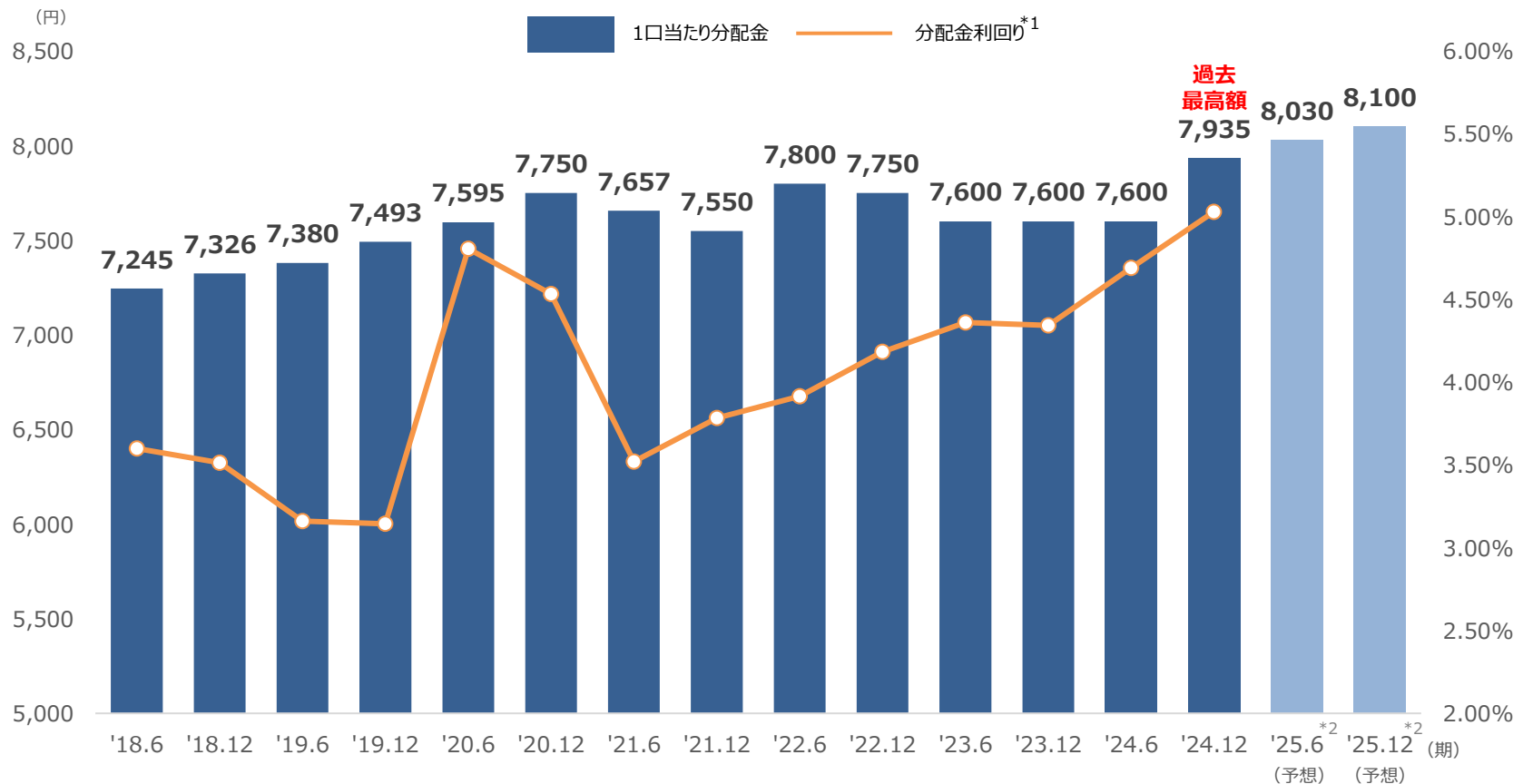
7,935円

投資口価格
(4/30時点)

353,000円

予想分配金利回り
(4/30時点)

4.55%



*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。

*2 2025年6月期及び2025年12月期の予想数値は、2025年2月17日付で公表した自己投資口の取得による効果（2025年1月31日の終値を基に算出）を考慮した場合の数値を記載しています。なお、2025年12月期は、各期の比較のために投資口分割前の概算値を記載しています。

投資口の分割

2025年7月1日を効力発生日とし、投資口の4分割を予定

分割比率

1 対 4

基準日：2025年6月30日
効力発生日：2025年7月1日(2025年4月30日時点)
353,000円/口

分割後

88,250円/口

最低投資金額の低下を見込む

自己投資口の取得・消却

■ 今回の取組みの概要と投資口価格の推移

取得金額（上限）^{*1}

40億円

取得期間（予定）

2025/2/18～2025/6/13

DPU押上げ効果^{*2}

+約100円/口



*1. 市場動向等により、取得口数及び取得価額の総額が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。

*2. 第47期DPU押上げ効果は投資口を11,695口（投資口の取得価額の総額40億円（上限）を2025年1月31日時点の投資口価格（終値）342,000円で除して算出した想定取得口数）を取得・消却する想定で算出しています。

*3. 2024年12月期末時点の1口当たりNAVを基準に計算しています。

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

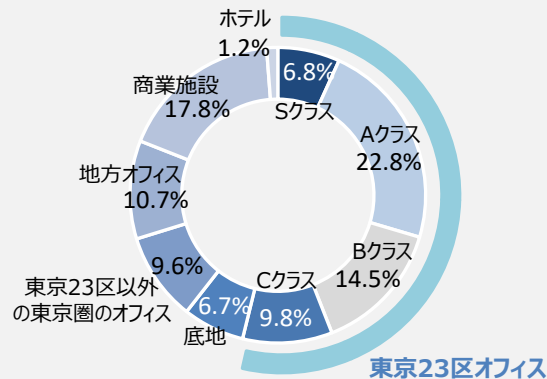
強固な財務基盤を構築し、高位安定的な格付を維持。また、サステナビリティへの積極的な取り組みにより、持続的な社会の実現に貢献

2. JPRの特徴

ポートフォリオの特徴

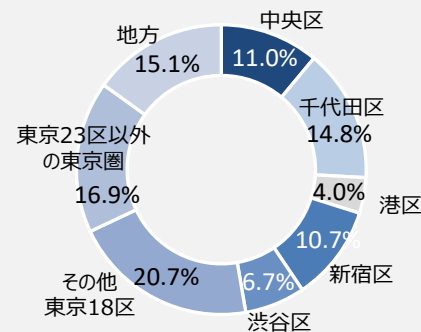
東京の好立地オフィスビルを中心に、エリア、グレード、アセットクラス、賃料水準などにおいて、分散の効いた強固なポートフォリオを構築

グレード及びアセットクラス(全物件・取得価格比)



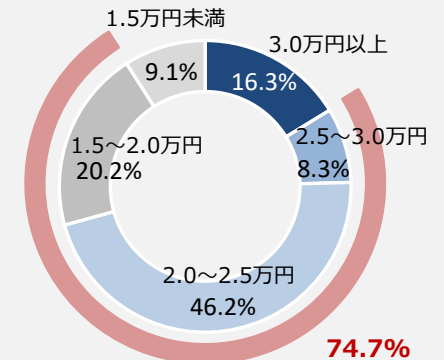
グレード及びアセットクラスの分散

エリア別比率(全物件・取得価格比)



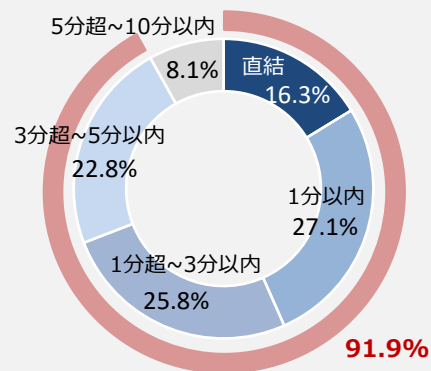
東京を中心にしたバランスの取れた地域分布

賃料単価別比率(オフィス・取得価格比)



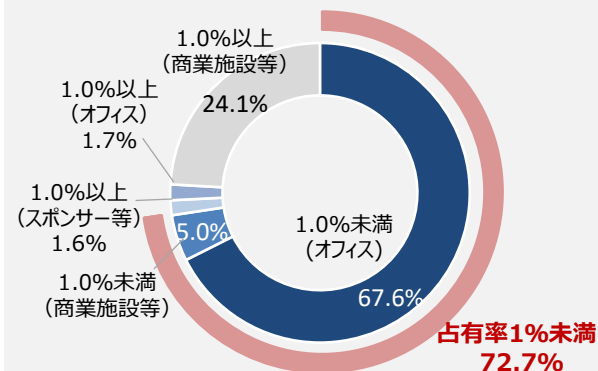
需要ボリューム帯である坪1万円台後半~2万円台中心

最寄駅からの徒歩分数(全物件・取得価格比)



9割超が最寄駅から徒歩5分以内に立地

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%以上のオフィステナントは1社のみ

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」を除いた数値です。

2. JPRの特徴

ポートフォリオマップ（東京都心エリア）

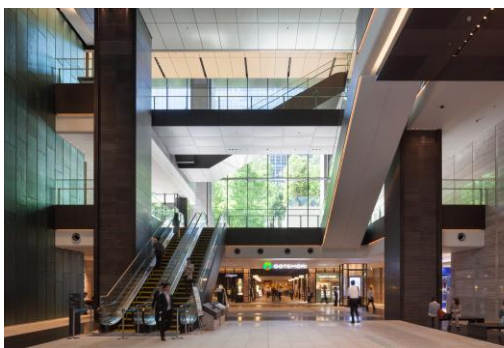
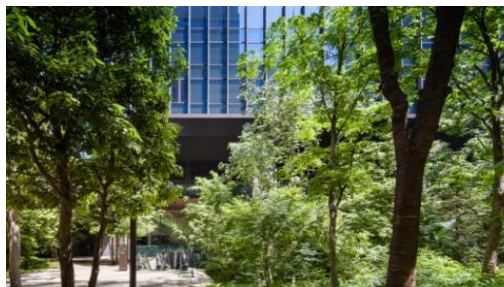


日本を代表するオフィス街「大手町」に所在する大規模物件



■ 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



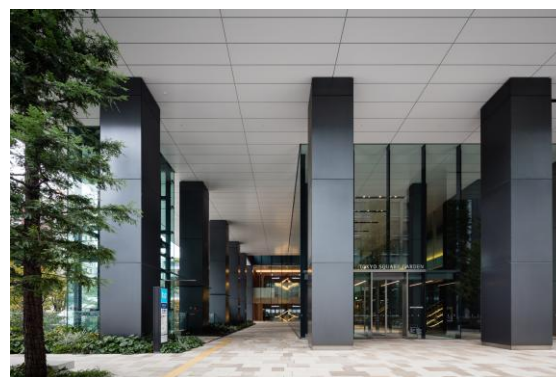
東京駅にほど近い環境配慮型大規模オフィスビル

■ 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



A large, modern glass skyscraper with a white base, surrounded by trees and a clear blue sky. The building has a distinctive stepped glass facade and is situated in an urban environment with greenery and a street in the foreground.

スポンサーの東京建物が開発したハイスペックビルです。JR中央線・総武線、東京メトロ東西線「中野」駅徒歩5分に立地しています。中野エリアは映像コンテンツビジネスの集積地であり、現在複数の大規模再開発が進んでいることから、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。



地方 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 2025年2月
取得価格	529億円
アクセス	JR、東京メトロ「中野」駅 徒歩5分



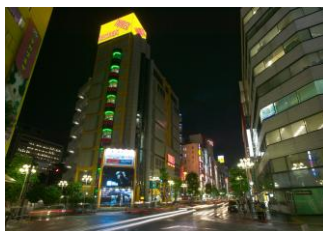
19

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

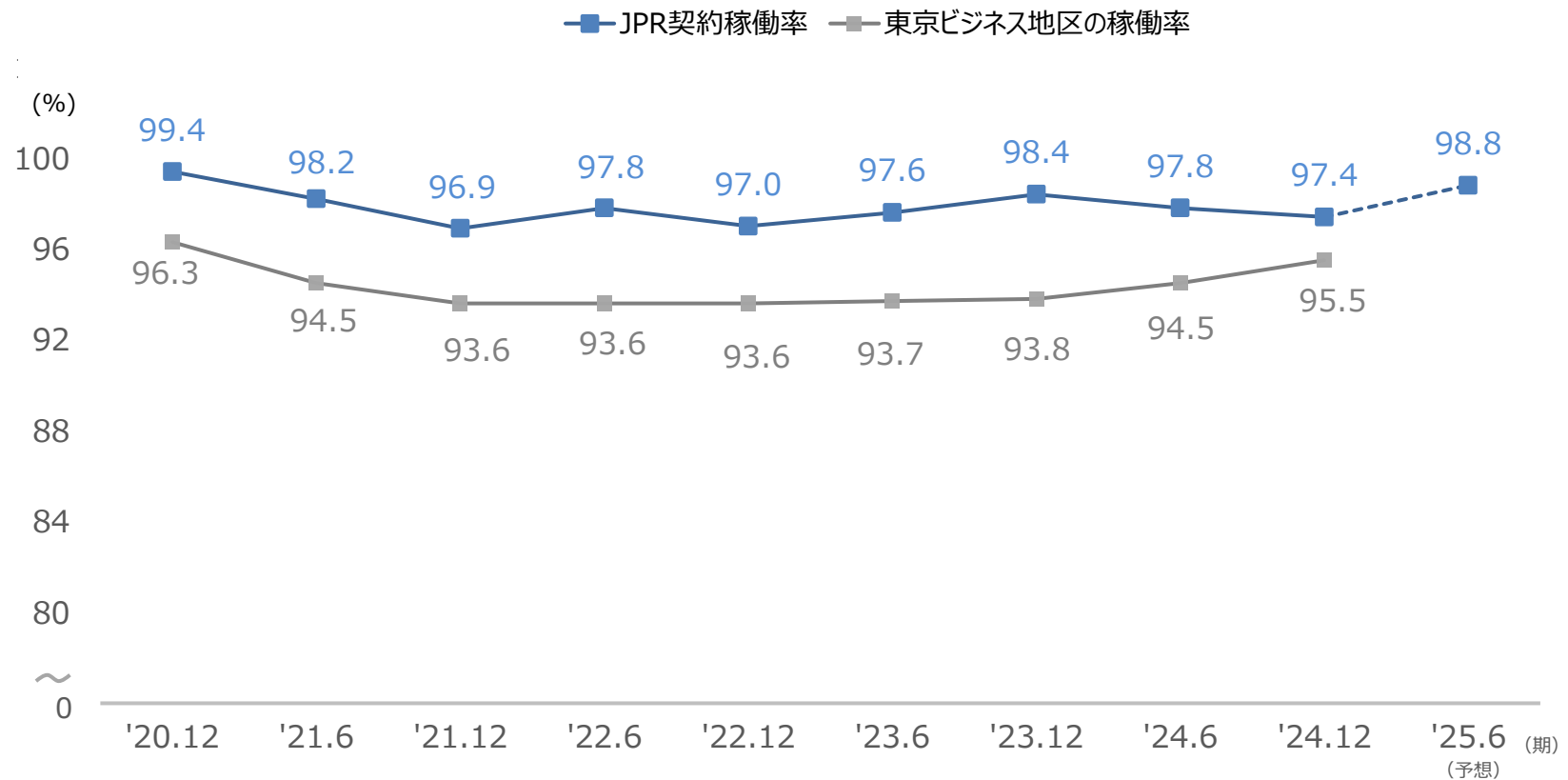
外部取得

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



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

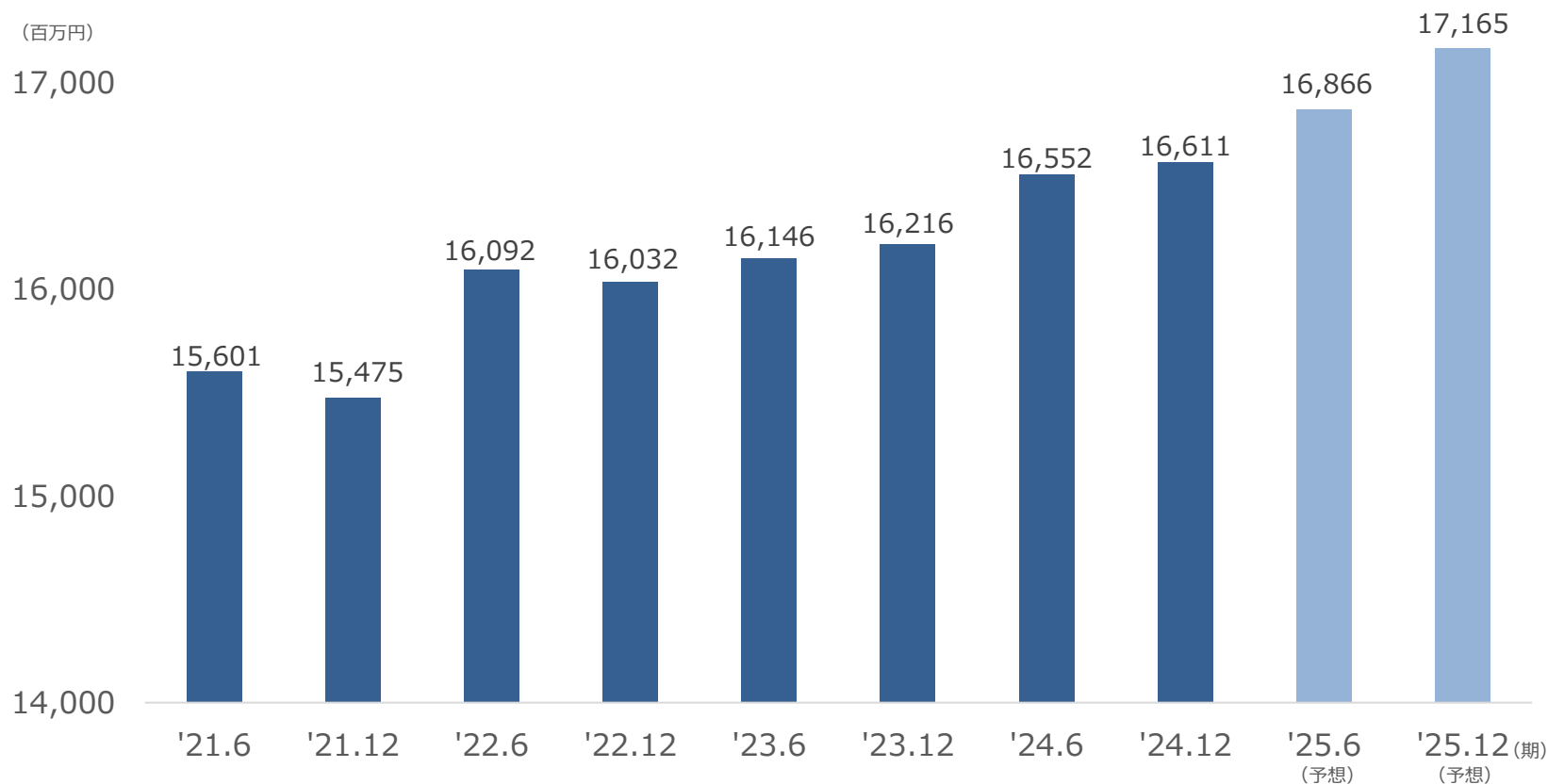


1.「稼働率」は期中平均の値を表しています。

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

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
（賃料成長目標：年率1.3%）^{*1}



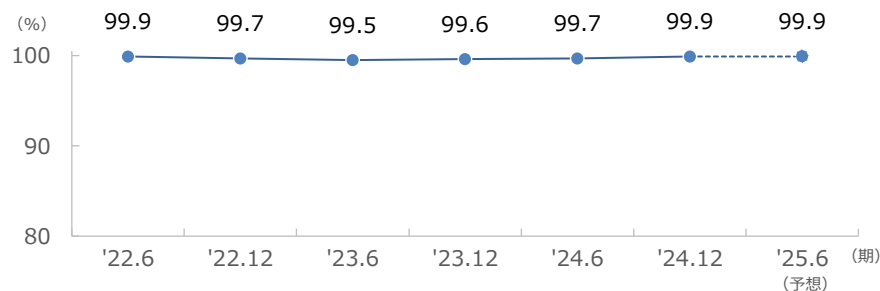
*1 ポートフォリオ全体における、2025年12月期を起点とした5年平均の賃料成長率

2. JPRの特徴

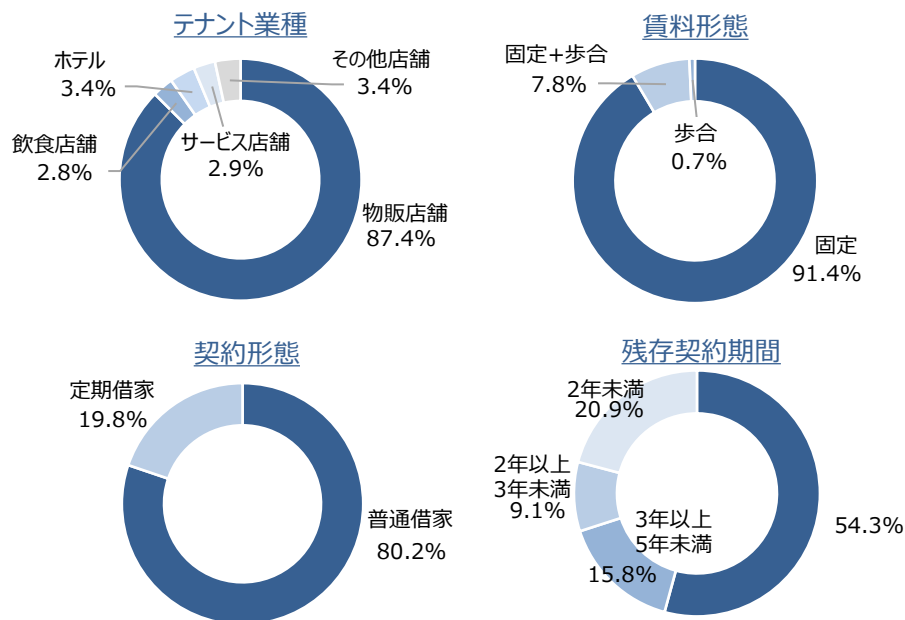
商業施設の運営状況（2024年12月期末時点）

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

都市型



JPR渋谷
タワーレコードビル



JPR茶屋町ビル



JPR銀座
並木通りビル



FUNDES
天神西通り



FUNDES
上野

駅前立地型



川崎ダイビル



田無アスタ



JPR武蔵小杉ビル



ハウジング・デザイン・
センター神戸

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

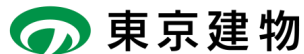
3

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

日本で最も歴史ある
総合不動産会社の誕生



安田善次郎
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



開業広告

1946-1996

社会課題に応じて
事業を拡大



広尾ハイツ
マンションブームの
先駆け



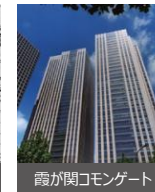
新宿センタービル
新宿副都心開発の
足掛かり

1997-2011

総合不動産デベロッパー
としての飛躍



証券化新聞記事
SPC法の日本国内
第1号登録取得



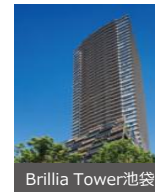
霞が関コモンゲート
官民共同で推進した
PFI事業

2012-

都市の未来につながる
まちづくり



大手町タワー
本物の森を再現するな
ど生物多様性の保全に
配慮



Brillia Tower池袋
日本初の自治体本庁
舎一体型超高層マン
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)



中野セントラルパークイースト



大手町タワー（底地）



オリナスタワー



新宿センタービル



グランフロント大阪

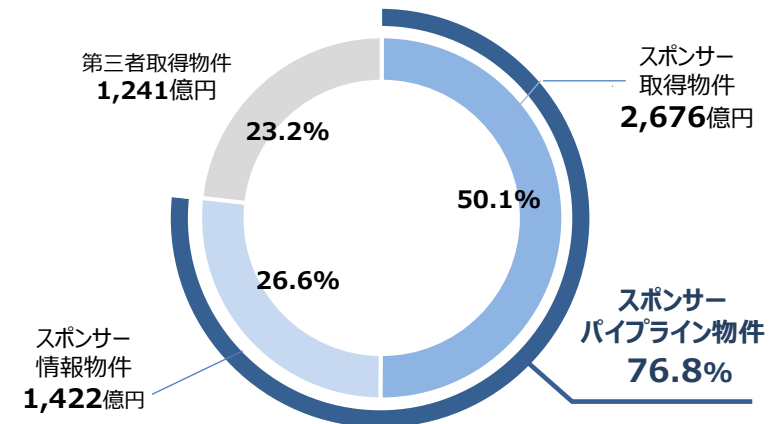


東京スクエアガーデン

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 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 (2026年2月竣工予定)

「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



*1 イースト棟を保有しています。

2. JPRの特徴

戦略的な資産入替戦略の実践

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年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
取得資産	・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) 優先交渉権 73億円 グランフロント大阪 スポンサー バイプライン 213億円 東京建物 東渋谷ビル スポンサー バイプライン 113億円	新宿センタービル (追加取得分) スポンサー バイプライン 33.2億円 JPR皇島 ウエスト スポンサー バイプライン 24.6億円 FUNDES 天神西通り スポンサー バイプライン 33.1億円	御茶ノ水 ソラシティ スポンサー バイプライン 64.9億円	中野セントラルパークイースト スポンサー バイプライン 288億円	中野セントラルパークイースト (追加取得分) スポンサー バイプライン 241億円 ザロイヤルパーク キャンパス 名古屋 第三者 65億円
譲渡資産	・JPR博多ビル	東京建物本町ビル スポンサー 築52年 JPR梅田ロフトビル 第三者 築32年	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

2020年以降の資産入替の効果

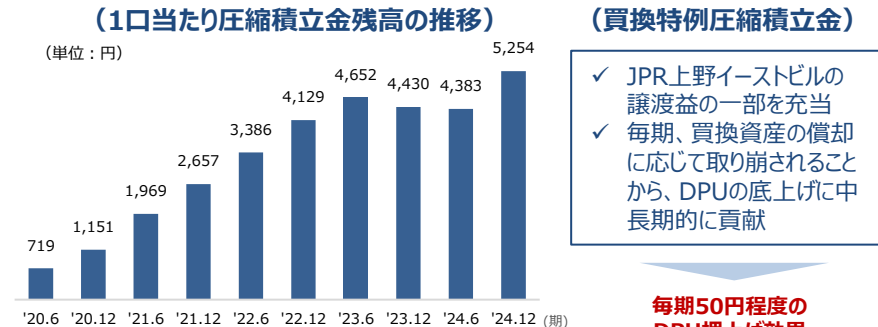
- 資産規模の拡大とともに、ポートフォリオクオリティの向上・内部留保の拡充を実現

資産規模の拡大 ^{*1}	NOI向上 ^{*2}	譲渡益の計上 ^{*3}
+945億円	+32億円	98億円
内部留保の拡充 ^{*4}	築年数の若返り ^{*5}	
+4,508円/口	譲渡資産 28年 取得資産 15年	

*1. 2019年12月期末と「中野セントラルパークイースト（追加取得分）」取得後の想定数値を比較しています。
 *2. 2020年以降に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。
 *3. 2020年以降の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。
 *4. 2019年12月期末と2025年6月期末の想定数値を比較しています。なお、買換特例圧縮積立金は除いた数値です。
 *5. 取得資産は取得日、譲渡資産は譲渡日を基準として取得価格で加重平均した数値です。

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



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

2. JPRの特徴

財務の状況

長期固定を主体とした安定性重視の調達を継続 中期年限、長期変動金利の活用も行い、安定性の向上とコストの抑制を図る

2024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	80億円	200億円	+120億円
平均調達期間	8.5年	8.0年	-0.5年
平均調達金利	0.74%	1.00%	+0.26pt

有利子負債の状況

	2024年 6月期	2024年 12月期	前期比	
有利子負債	2,304億円	2,304億円	±0円	
LTV	簿価ベース	42.9%	42.8%	-0.1pt
	時価ベース	34.5%	34.4%	-0.1pt
平均残存年数	4.0年	4.3年	+0.3年	
平均デットコスト	0.76%	0.78%	+0.02pt	
長期固定金利比率	92.6%	93.1%	+0.5pt	

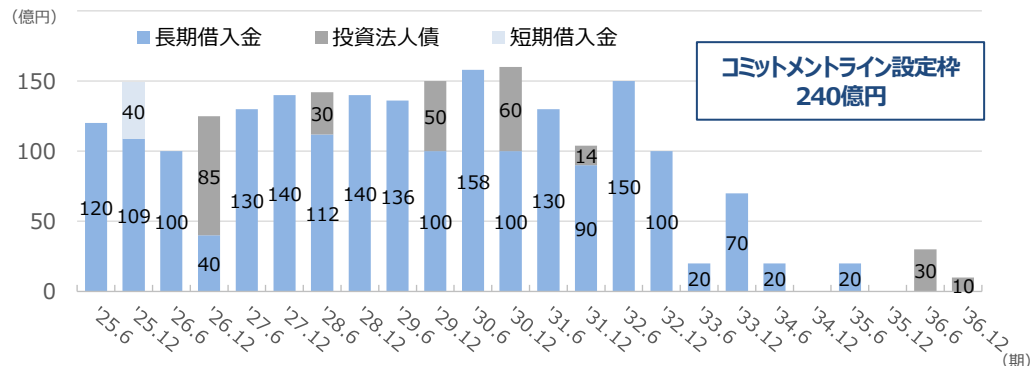
格付の状況

JCR
AA（安定的）

R&I
AA-（安定的）

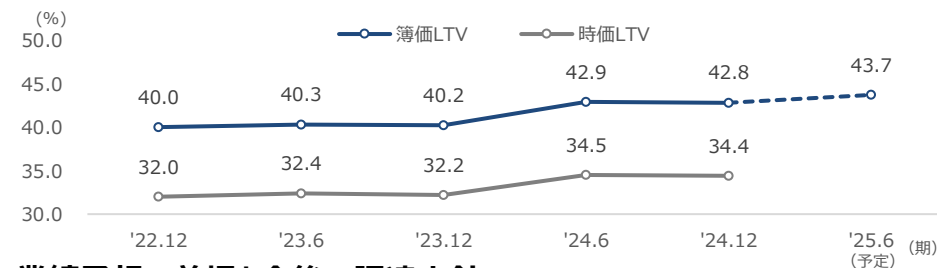
返済期日の分散状況

（2025年2月17日現在）



LTVの推移

簿価LTV45%を上限の目途に柔軟にコントロール。低位な水準の時価LTVも意識



業績予想の前提と今後の調達方針

業績予想の前提

- 日銀による追加利上げ：7月を想定
- 長期金利：年内は概ね1.3%程度での推移を見込む

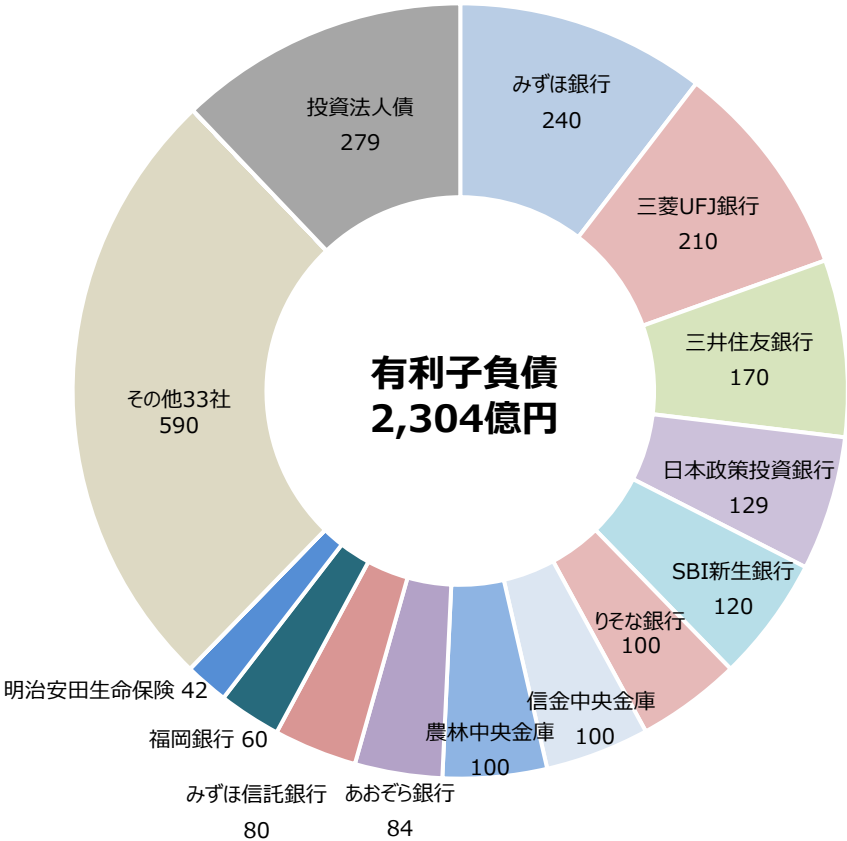
今後の調達方針

- 長期固定を中心とした安定性重視の調達を継続
- 中期年限、長期変動金利の活用も行い、安定性の向上とコストの抑制を図る

45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33%）

（その他33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
山口銀行	30
伊予銀行	20
紀陽銀行	20
損害保険ジャパン	20
大和ネクスト銀行	20
日本生命保険	20
八十二銀行	20
山形銀行	20
山梨中央銀行	20
関西みらい銀行	20
群馬銀行	20
千葉銀行	20
第四北越銀行	20
太陽生命保険	20
秋田銀行（新規）	10
朝日信用金庫	10
足利銀行	10
京都銀行	10
京葉銀行	10
滋賀銀行（新規）	10
七十七銀行	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
福井銀行（新規）	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（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	590
合計	755
有利子負債に占める割合	33%

（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

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
- ・ 2024年 9月：統合報告書発行
- ・ 2024年12月：環境マネジメントシステム「エコアクション21」登録
- ・ 2025年 1月：エネルギー使用量原単位削減2030年目標設定

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

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



A
(最高評価)
2年連続

MSCI ESG格付*1



*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。

環境認証

CASBEE不動産評価認証



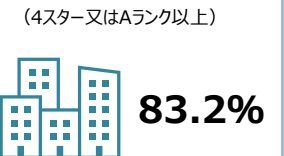
BELS評価・ZEB評価



DBJ Green Building認証



環境認証取得率



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



環境認証マネジメントシステム

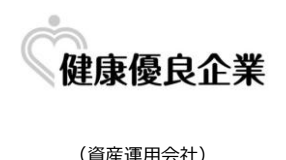


健康経営

健康経営優良法人認定制度



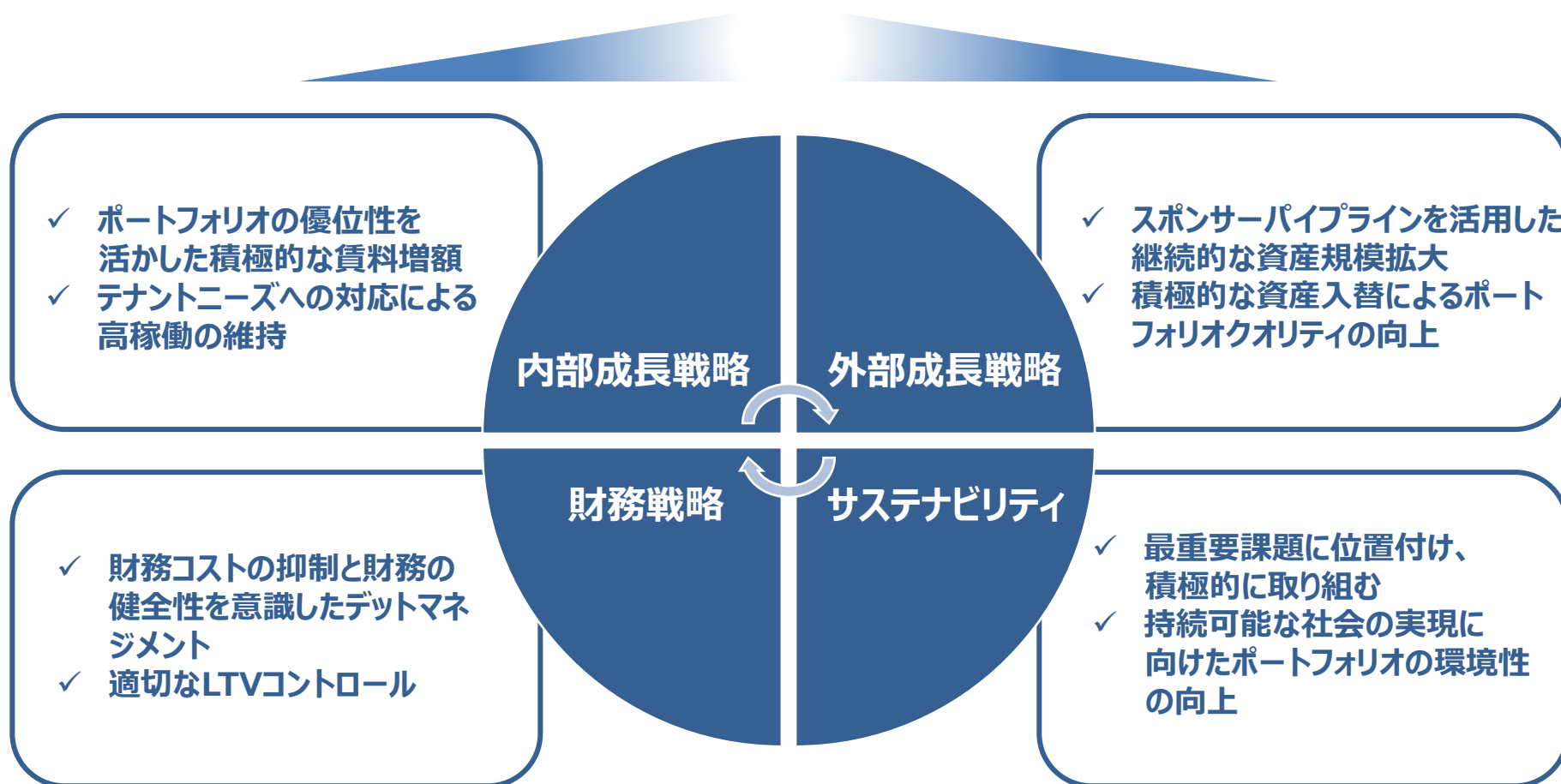
健康企業宣言



Japan Prime Realty Investment Corporation

3. JPRの成長戦略

投資主価値の向上・分配金の着実な成長

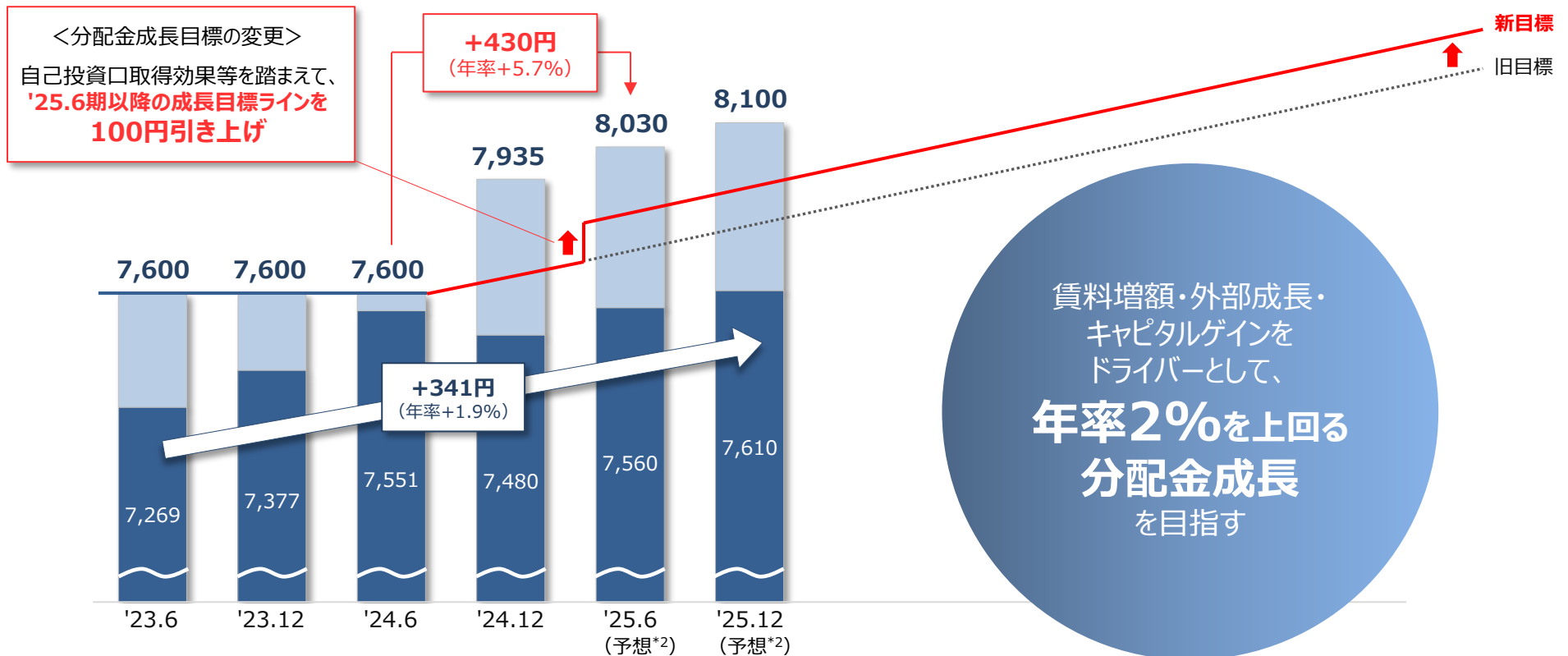


資産入替の進捗等により、1口当たり分配金は7,600円を起点とした2%の成長目標を大きく上回り推移
自己投資口取得効果等を踏まえて、DPUの成長目標ラインを100円引き上げ

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. 2025年6月期及び2025年12月期の予想数値は、2025年2月17日付で公表した自己投資口の取得による効果（2025年1月31日の終値を基に算出）を考慮した場合の数値を記載しています。
なお、2025年12月期は、各期の比較のために投資口分割前の概算値を記載しています。

Japan Prime Realty Investment Corporation

4. 参考資料

項目	第45期 (2024年6月期)	第46期 (2024年12月期)	第47期予想 (2025年6月期)	第48期予想 (2025年12月期)
営業収益	176.4億円	195.8億円	207.6億円	183.2億円
賃貸事業利益	93.4億円	94.0億円	94.2億円	96.4億円
営業利益	83.5億円	97.1億円	112.7億円	86.1億円
当期純利益	75.3億円	87.9億円	102.9億円	74.9億円
1口当たり分配金	<u>7,600円</u>	<u>7,935円</u>	<u>8,030円</u>	<u>8,100円</u>

1. 2025年6月期及び2025年12月期の予想数値は、2025年2月17日付で公表した自己投資口の取得による効果（2025年1月31日の終値を基に算出）を考慮した場合の数値を記載しています。なお、2025年12月期は、各期の比較のために投資口分割前の概算値を記載しています

4. 参考資料

ポートフォリオ

■ 資産規模（取得価格ベース・億円）・稼働率（%）

■ 東京オフィス ■ 地方オフィス ■ 商業施設 ● 稼働率

稼働率（全期間平均）

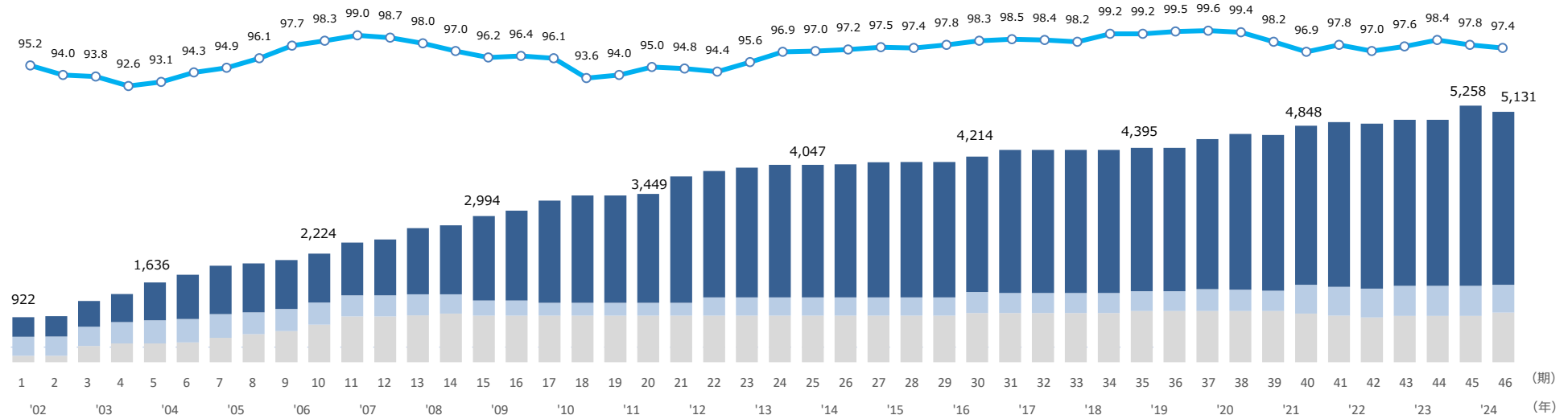
96.8%

エリア別・用途別内訳

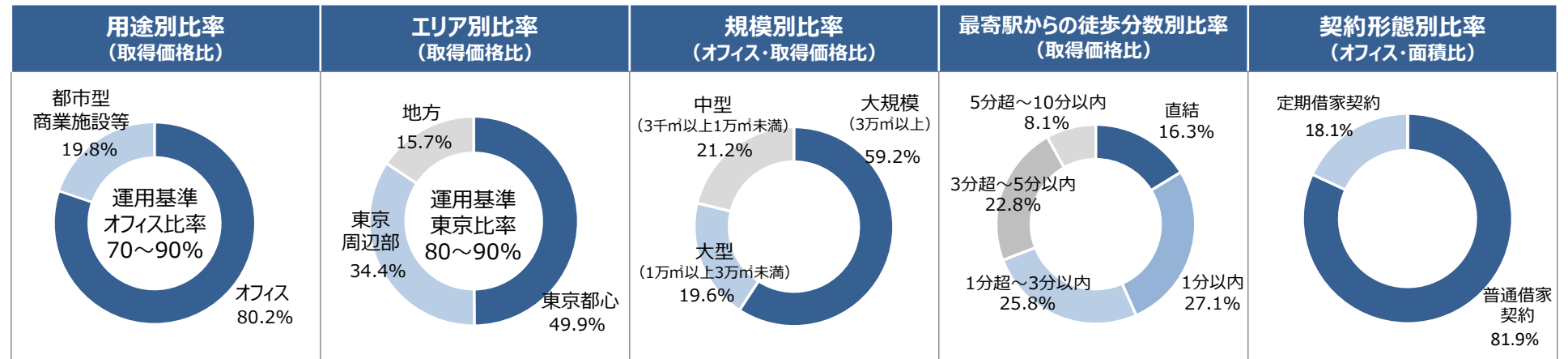
東京オフィス：**3,541** 億円

地方オフィス：**574** 億円

商業施設：**1,015** 億円



■ 各種比率



■ 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。

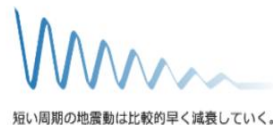
新宿センタービル 東日本大震災の揺れを軽減

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。

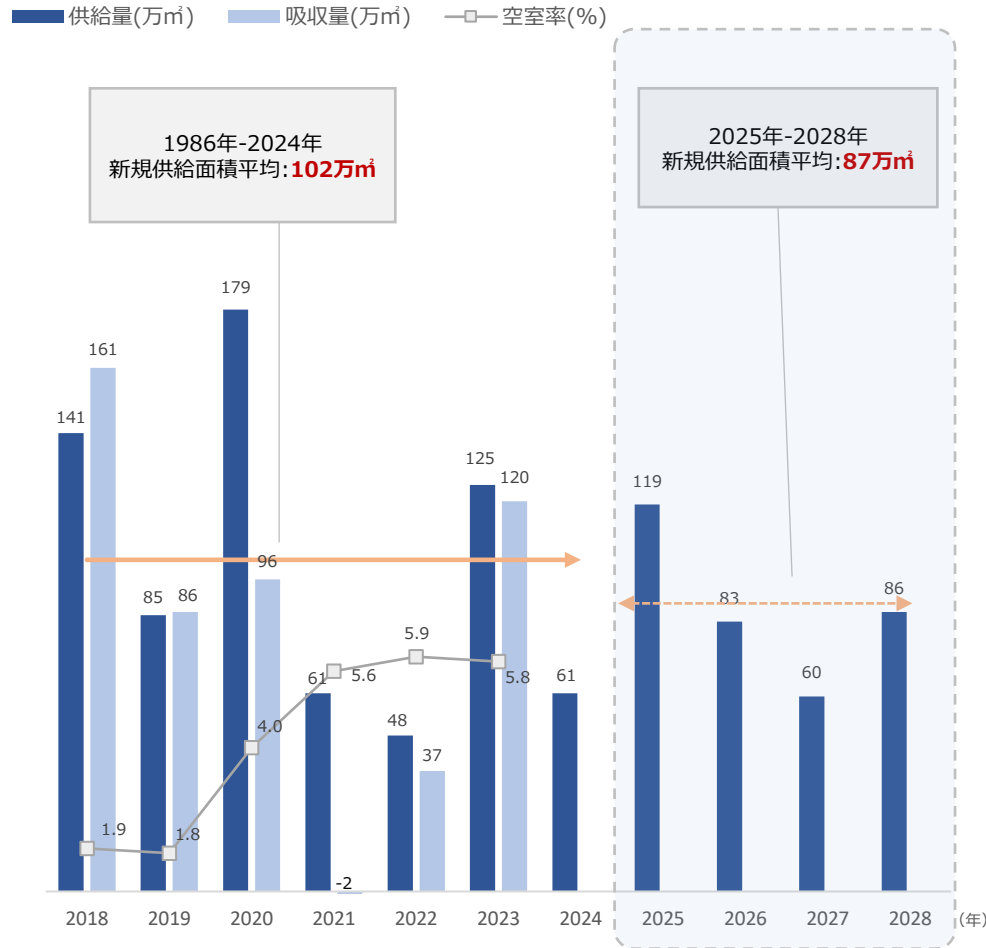


ポートフォリオハザードマップ
(東京エリア)



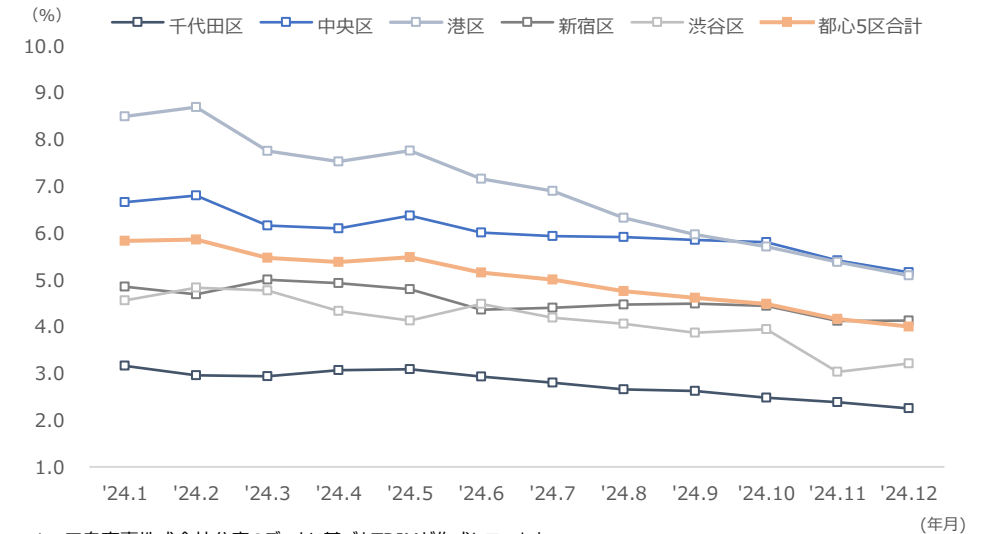
災害発生時のスマートフォン等への充電の重要性に着目し、非常用簡易発電機を設置

■ 東京23区の供給量、吸収量、空室率の推移

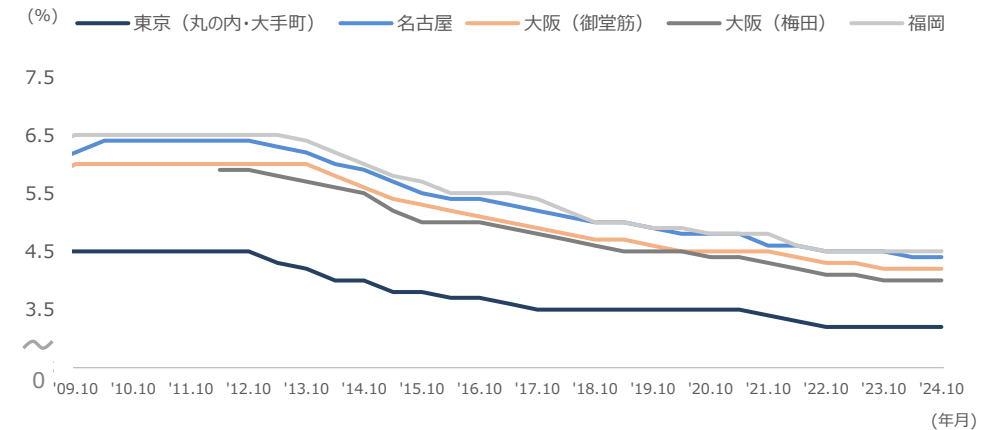


- 出所: 森ビル株式会社 2024年5月25日公表「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024」に基づきTRIMが作成しています。
- 吸収量とは、新規稼働床面積（前年末の空室面積 + 新規供給面積 - 当年末の空室面積）をいいます。

■ 東京ビジネス地区の月次空室率



■ 主要都市オフィス・期待利回り



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	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	72.9%
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



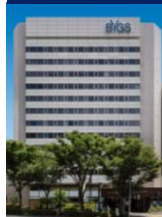
取得価格	3,500百万円
延床面積	28,575㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	品川区 東五反田
取得日	2004.6
竣工年月日	2001.6

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	95.5%
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	99.9%
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	97.7%
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

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	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



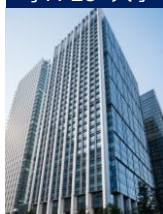
取得価格	18,400百万円
延床面積	112,645㎡
期末稼働率	99.9%
所在地	中央区京橋
取得日	'17.2/'17.4
竣工年月日	2013.2

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 御茶ノ水ソランティ



取得価格	6,490百万円
延床面積	96,897㎡
期末稼働率	89.7%
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	86.6%
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（有楽町仲介）



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	96.7%
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	99.8%
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	100.0%
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-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	97.5%
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	99.9%
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	98.7%
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 センシティブルディング



取得価格	13,870百万円
延床面積	158,663㎡ (再開完全体)
期末稼働率	84.8%
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	52,907百万円
延床面積	37,870㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	中野区中野
取得日	'24.3/'25.2
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

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

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-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	97.3%
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	100.0%
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	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

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	94.3%
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	99.6%
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	83.2%
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㎡
期末稼働率	100.0%
所在地	名古屋市 中村区名駅
取得日	2024.10
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



ポートフォリオ		格付情報	
保有物件数 2025年1月31日現在	66 物件	JCR AA	R&I AA-
資産規模 2025年1月31日現在	5,099 億円		
稼働率 2024年12月31日現在	98.1 %		

[一覧はこちら](#)
[IRメール配信](#)


サステナビリティへの取り組み

JPR及びTRIMの多岐にわたる取り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

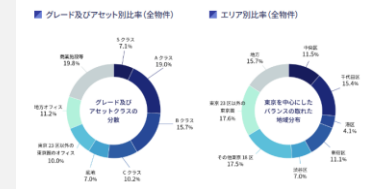
物件名	第43期	第44期	第45期	第46期
	2023年6月	2023年12月	2024年6月	2024年12月
兼松ビル	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%
兼松ビル別館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
JPR人形町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
新麹町ビル	97.0%	100.0%	96.7%	100.0%

ポートフォリオの概要

物件数	投資対象国別	テナント数	稼働率	NOI利益率	稼働率割合
67	94.3% 日本	3,242	98.1%	4.4%	3.6%

ポートフォリオの状況

東京の都心や地方都市を中心に、オフィス、アセットクラス、賃料水準などにおいて、多岐にわたるポートフォリオを構築



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12月31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	49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）