



日本プライムリアルティ投資法人



2026年10月16日付で公表したプレスリリースに関する補足説明資料
「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（「JAビル・経団連会館」の取得）」

取得資産の概要

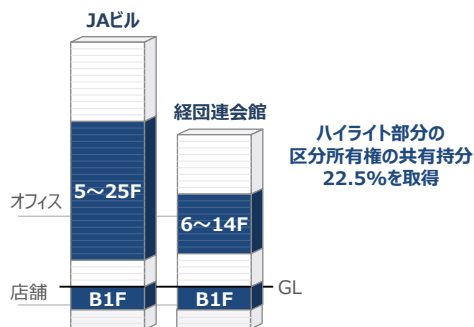
スポンサーパイプラインを活用し、大手町駅直結のJAビル・経団連会館を取得 賃料成長余地の大きいアセットの取得により、将来の内部成長ポテンシャルを引き上げ

JAビル・経団連会館

北東側より撮影
(左側：経団連会館、右側：JAビル)



取得予定日	2026年10月23日
取得価格	328億円
鑑定評価額	361億円
鑑定利回り	NOI利回り：3.3% 償却後利回り：3.0%
稼働率	96.6%
竣工年月	2009年4月
取得先	東京建物株式会社



賃料成長ポテンシャル

本物件のレントギャップは、ポートフォリオ平均※を大幅に上回る水準

※ポートフォリオのレントギャップ：14.9%（2026年6月末時点）

大手町・丸の内エリアの賃料上昇を背景に、本物件のレントギャップは拡大中
定借再契約のタイミングを捉えて成長ポテンシャルの顕在化を図っていく方針

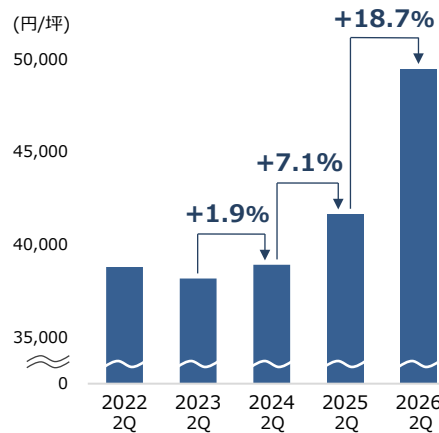
大手町・丸の内エリアの
マーケット賃料上昇率

+27.1%
(2024年2Q以降)

テナントとの契約状況

定借比率 100%
平均残存年数 2.6年

大手町・丸の内エリアのマーケット賃料推移^{*1}



*1. シービーアールイー株式会社の「丸の内・大手町エリア オールグレード想定成約賃料」データを基に、資産運用会社が作成しています。

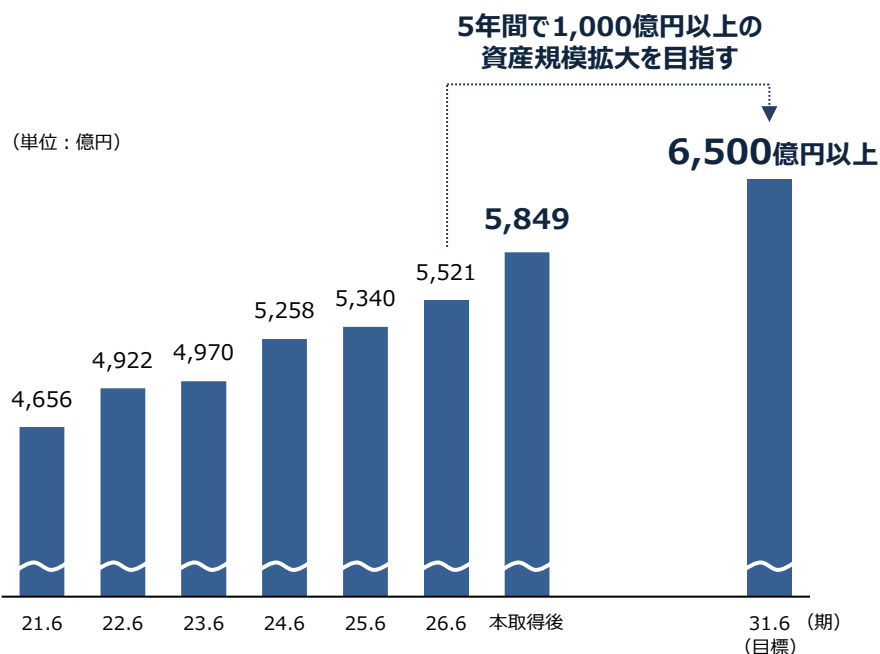
物件取得による内部成長ポテンシャルの強化

賃料成長余地の大きいアセットを継続的に取得することにより、
更なるアップサイドが実現できるポートフォリオへと転換を進めていく方針

資産規模目標

取得の基本方針

- **駅近・好立地**等の競争優位性を備えた物件
- 中長期的な**アップサイド**が期待でき、ポートフォリオの収益性向上に資する物件
- **インプライドキャップレート**等を踏まえた投資判断



昨年以降の主な取得実績*1

スポンサーパイプラインを活用し、賃料成長余地の大きい都市部の物件を取得

レントギャップ **+25.2%**

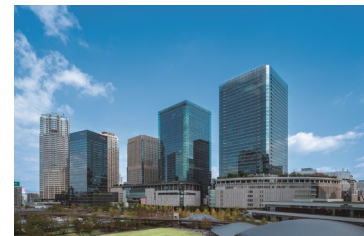


中野セントラルパークイースト
(持分割合47.0%)

2025年2月追加取得
取得価格 241億円

※上記追加取得により100%保有に
(取得価格累計 529億円)

ポートフォリオ最大のレントギャップ



グランフロント大阪
(持分割合4.6%)

2025年12月追加取得
取得価格 172億円

※上記追加取得により持分割合は9.5%に
(取得価格累計 385億円)

東京建物のパイプライン

固定資産の戦略的売却

政策保有株式と合わせて **1,300億円**

(売却価格ベース、中計期間累計)

※東京建物の中期経営計画より抜粋

販売用不動産の売却

資産規模 **約2,650億円**

(総投資額ベース、2026年6月末時点)

※東京建物の2026年12月期第2四半期
決算説明資料より抜粋

*1. レントギャップは、2026年6月期末時点の情報に基づき記載しています。

- 本説明資料の内容には、将来の業績等に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、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。