

**【表紙】**

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年5月24日
【発行者名】	日本プライムリアルティ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 大久保 聡
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【事務連絡者氏名】	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 取締役財務部長 埜村 佳永
【連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【電話番号】	03-3231-1051
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1 【提出理由】

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用に関する基本方針が以下のとおり変更されますので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

## 2 【報告内容】

### (1) 変更の理由

2018年5月24日開催の本投資法人が資産の運用を委託する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「本資産運用会社」といいます。）の取締役会において、本投資法人が投資環境等の変化に対して、安定的な収益の維持・拡大を目指すとともに、中長期的に優良なポートフォリオ構築を通じて投資主価値の最大化を図ることを目的として、本投資法人の運用の方針等について定めた本資産運用会社の運用ガイドラインの変更について決議が行われたことに伴い、本投資法人の運用に関する基本方針が2018年7月1日付で変更されるものです。

### (2) 変更の内容についての概要

2018年3月26日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

\_\_\_\_\_の部分は変更箇所を示します。

## 第一部 ファンド情報

### 第1 ファンドの状況

#### 2 投資方針

##### (1) 投資方針

##### b. 投資態度

##### (イ) ポートフォリオ運用基準

##### ④ テナント

個別のテナントからの賃料収入合計（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします（「賃料収入」には、共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みますが、時間外空調費用などの付加使用料等は含みません。）。また、テナントとの契約がパス・スルー型のマスターリースである場合は、上記に定める個別のテナントはエンドテナント（転借人）で判定するものとしますが、マスターリーステナントのリスク管理にも留意します。ただし、テナント入替の可能性及びテナントの信用力等を総合的に勘案して、上記数値を超過する場合もありうるものとします。

##### ⑨ 売却方針

ii) 売却に際しては、市場環境等を勘案し、主に以下の観点から検討を行うものとします。

・ 各決算期に行う資産評価の結果

- ・ 今後の市況見通し
- ・ 周辺の開発予測
- ・ 将来にわたる収益見通し
- ・ 今後の投資額予測（修繕費・資本的支出）
- ・ 今後の資産価値の増減見通し
- ・ ポートフォリオ全体での検討（地域・テナント・用途等の分散の観点及び分配金に与える影響等の観点からの検討）

##### (ロ) 投資基準

##### ② 規模

##### i) オフィス

延床面積約3,300㎡（約1,000坪）以上の建物を中心としますが、物件毎に個別の立地特性、テナント業態、設備仕様等を総合的に考慮の上、投資判断を行うものとし、上記面積を下回る物件についても投資することができます。

(二) 財務方針

① 資金運用方針

i) 敷金・保証金

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として全額銀行普通預金口座内又は定期預金口座内に積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、安全性を確保しつつ資金の効率的運用を目指し積立額を減額することもできます。

ii) 現預金

無利息の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又は格付機関の信用格付けなどを勘案して信用力の高い金融機関の預金口座に預け入れます。ただし、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払時に使用するために開設する普通預金口座はこれに含まれないものとします。

なお、余裕資金については原則として以下の目的で支出を行い、残金については上記と同様の運用を行うものとします。

- ・ 物件の取得・資本的支出
- ・ 有利子負債の返済
- ・ 分配金の支払
- ・ 自己投資口の取得

iii) デリバティブ取引

デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度（8）」）。

③ 借入れ及び投資法人債発行

ii) LTV（Loan to Value）

LTVとは以下の式により算出された比率をいい、本投資法人の資産総額に対する負債の割合を表します。

$(借入金 + 投資法人債) \div 資産総額$ （注）

（注）投資法人債には短期投資法人債を含みます。

資産総額とは、LTV計算時点における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額とします。

LTVは55%までの運用を原則としますが、資産の取得等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

（後略）

(3) 変更の年月日

2018年7月1日