

平成 16 年 12 月 1 日

各 位

不動産投信発行者名

日本プライムリアルティ投資法人

代表者名 執行役員 金子 博 人

(コ - ド番号 8 9 5 5 )

問合せ先

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 真 木 剛

TEL. 03-3516-1591

## 投資方針等の改正に関するお知らせ

本投資法人は、平成 16 年 11 月 30 日付で本投資法人の投資方針等について、下記の通り見直しを行いましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 見直しの理由

本投資法人が安定的な資産規模の拡大を推進するにあたり、機動的な対応を図ることを目的として、平成 16 年 11 月 30 日付で本投資法人の投資方針等について見直しを行いました。

#### 2. 本件に係る平成 16 年 6 月期有価証券報告書における本投資法人の投資方針及び利害関係人との取引制限を以下の通り改正しました。改正部分には下線を付しています。

<改正の内容>

#### 第 1 投資法人の状況

##### 2 投資方針

##### (1) 投資方針

##### a. 基本方針

(略)

##### b. 投資態度

##### (イ) ポートフォリオ運用基準

ポートフォリオ運用の基準となる種類別、地域別、用途別等による投資割合の概要は、下表の通りです。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	用途別	オフィスと商業施設の組入比率は、投資金額基準で概ね 8 : 2 を目標として運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率は、投資金額基準で概ね 6 : 4 を目標として運用します。
	個別のテナントからの賃料収入（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%未滿とします。	
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として 10%未滿とします。	

保有期間

(略)

用途

(略)

地域

(略)

テナント

(略)

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

) 当該投資後における不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として 10%未滿とします。

) 投資判断にあたっては、投資期間満了時における当該資産対応証券等の対象となっている不動産等の取得機会が確保できることを前提とします。

開発案件への投資方針

(略)

設備投資の方針

(略)

付保方針

) 引受保険会社選定基準

- ・ 適当と認められるブローカーを通じて公正な引受保険会社の選定を行います。
- ・ 引受保険会社の保険格付は、原則としてムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク

(以下「Moody's」といいます。)及びスタンダード・アンド・プアーズによるA3又はA-以上とします。

) 地震保険付保基準

(略)

売却方針

) 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状、将来の収益、資産価値の増減等についての予測及びポートフォリオ全体の資産構成等を考慮して、総合的に判断します(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度(3)」)。

) 各決算期に行う資産の評価の結果、その評価額が取得価格の20%を超えて下回った物件については、投資小委員会において継続保有するか売却するかの検討を行います。また、市場環境等を勘案し、それ以外の物件についても適宜売却検討を行うものとします。売却については、主に以下の観点から判断します。

- ・ 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
- ・ 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配当に与える影響等の観点からの検討)

バリューアップ不動産

(略)

コア不動産

(略)

(口) 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資を行う際、当該不動産(不動産を除く不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の裏付けとなる不動産を含みます。)の現状、将来にわたる収益性、リスク等について、立地、建物及び設備の保守管理状況、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質等を考慮し総合的に判断した上で、投資を行います。

また、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の取得後も、資産価値及び

競争力の維持・向上のために、継続的かつ効果的な設備投資を行うとともに、収入の拡大とコストの削減を行うことにより、収益の安定化と拡大を目指します（規約 別紙 1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (3)」）。

本投資法人の主な具体的投資基準は、以下の通りです。

地域

(略)

規模

) オフィス

(略)

) 商業施設

物件毎に個別の立地特性による地域性・商圈の規模及び業態毎の標準的な規模、並びに地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断します。

設備施設

) オフィス

貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、一定のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性などを総合的に考慮したうえで、物件毎に個別に判断します。

) 商業施設

(略)

耐震性

(略)

テナント

) オフィス

1物件における同一テナント（親子会社の場合は同一とみなします。）の占有率は、50%以下を原則とします。なお、50%を超過する場合は、テナント信用力、適合性、代替性等を総合的に勘案した上で取得をすることができます。

) 商業施設

(略)

権利形態

) 共有の場合

- ・ 「管理」(賃貸、改良行為等)の自由度を確保するため、共有持分割合は、原則として50%超としますが、他の共有者の属性、信用力、当該物件の特性等を総合的に考慮した上で個別に判断し、持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができます。
- ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性・信用力を十分確認の上、可能な限りの仕組上の手当てを行います(共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。)

) 区分所有の場合

(略)

) 借地の場合

(略)

) 担保権・用益権について

(略)

投資額

) 1物件当たりの最低投資額

1物件当たりの最低投資額(購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。)は、原則として10億円以上としますが、次の場合には10億円未満であっても取得することができます。

- ・ 1棟全体の評価額が10億円以上の物件の一部を取得する場合。
- ・ 鑑定評価額は10億円以上であって、交渉によって10億円未満で取得する場合。
- ・ 複数の物件を一括で取得する場合に、当該物件が従たる資産である場合。

) 1物件当たりの最高投資額

1物件当たりの投資金額の「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」に対する割合の上限は、原則として1/3とします。ただし、総合的に勘案して妥当と判断される場合には、この比率を超える物件を取得することができます。ここで、「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」とは、前期までの投資不動産等及び資産対応証券等の評価額合計額、当期における不動産等及び資産対応証券等の購入額(税金及び取得費用等は含みません。)並びに当該投資に係る投資金額(税金及び取得費用等は含みません。)の総額をいいます。

) 取得価格の制限

不動産等又は資産対応証券等に投資する際の取得価格については、原則として鑑定評価額の

105%を上限とします。

ただし、次の場合には当該資産の取得によりファンド全体の当期における基準となるNOI利回りを下回らないことを前提として、上記鑑定評価額の上限である105%を上回ることができるものとします。

- ・ 長期固定の賃貸借契約によりキャッシュフローの安定的な推移が予測される物件で、かつ中長期的に一定の配当可能利益を得ることが見込まれる物件。
- ・ 物件の規模・立地等総合的な観点からファンド全体のクオリティ向上に寄与されると判断され、かつ一定の配当可能利益を得ることが見込まれる物件。

不動産の所有形態の選択基準

(略)

#### (八) 物件関連業務運用基準

物件関連業務とは、プロパティ・マネジメント業務、テナント一般媒介業務、LM/CM業務、物件移管業務をいいます。

上記業務は、主として投資法人の成長を実現させるために必要かつ有効なものであり、以下の基本方針に基づき運用されます。

AM/PMの重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM(資産運用会社)による統一的なマネジメントと、個別物件毎の施設管理・賃貸管理・工事管理を統括するPMによる専門的運用が重要です。

AM(資産運用会社)は、統一的マネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとします。当該助言を与える者として、東京建物株式会社(賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者)を選任しています。

また、AM(資産運用会社)は、運営ノウハウの高いPMを選定し、同一地域におけるPMの集約を進めながら、ポートフォリオ全体での均一化された管理を徹底するものとします。AM(資産運用会社)は、PMの統一管理基準を設け、第三者をしてPMの評価をさせPMの能力向上を図り、投資主の利益を極大化する運用を行うものとします。

PM選定に当たっては、賃貸営業管理・工事計画助言者である東京建物株式会社及び他のPM会社(テナントとの関係を含めて現場を熟知している取得以前からの既存管理会社、若しくは既に投資法人の他物件の管理受託をしている会社等)を比較検討して選定します。比較検討に当たっては、運営ノウハウ、当該地域におけるPM集約化の状況等を考慮しながら、総合的に判断するものとします。

テナント一般媒介業務受託者の活用

(略)

物件売買時の円滑な取引執行

(略)

(二) 財務方針

(略)

(ホ) その他

(略)

6 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

(略)

(2) 利害関係人との取引制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第 34 条の 3。投信法施行規則第 52 条、同 53 条）。

(略)

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第 34 条の 6 第 2 項）

(略)

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第 195 条）

(略)

(ニ) 利害関係者（資産運用会社に対する出資又は資産運用会社への役員の派遣若しくは従業員の出向を行っている者及びその関連会社をいいます。以下同じです（投信法上の「利害関係人等」（資産運用会社の過半数の株式を所有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者（投信法第 15 条第 2 項第 1 号）とは異なります。））との間における以下の取引に関しては、それぞれの基準に基づいて行います。

利害関係者からの物件・資産の取得

・ 不動産及び不動産信託受益権の場合

投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

・ その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i. によるものとします。

利害関係者への物件・資産の売却

(略)

利害関係者への物件の賃貸

(略)

利害関係者への不動産管理委託

(略)

利害関係者による売買・賃貸の媒介手数料

・ 売買

媒介手数料は売買価格の3% + 6万円(ただし消費税等を除く)を上限とし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

・ 賃貸

媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。

利害関係者に対する工事の発注

(略)

利害関係者からの借入れ

市場水準での借入条件で借り入れるものとします。また、借入れに際しては、当該借入れを含む資金計画(4半期毎の資金の運用・調達計画等を示したもの)について、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

以 上