

2018年5月24日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本プライムリアルティ投資法人
代表者名 執行役員 大久保 聡
(コード番号 8955)

資産運用会社名
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
代表者名 代表取締役社長 城 崎 好 浩
問合せ先 取締役財務部長 埜 村 佳 永
(TEL. 03-3516-1591)

資産運用会社における社内規程（JPR運用ガイドライン）改正に関するお知らせ

本投資法人の資産運用会社であ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「資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会でその社内規程である日本プライムリアルティ投資法人（JPR）運用ガイドラインを改正することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 概要

本投資法人を取巻く投資・運用環境等の変化に対して、本投資法人の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、資産運用会社におけるJPR運用ガイドラインの改正を行うものです。

2. 改正の趣旨

本投資法人は従前より優良なオフィス（都市型業務施設）、繁華性の高い立地に位置する商業施設を投資対象とし、特にオフィスに対しては厳選投資の観点から、投資基準の一つとして、「原則として延床面積約1,000坪以上、かつ基準階の専有面積約100坪以上」という規模基準を規定し、ポートフォリオクオリティの向上及び資産規模の拡大を図ってきました。

しかしながら、好立地・高品質・高性能なクオリティの高い中規模オフィスの増加や、テナントニーズの多様化に伴う当該オフィスへの堅調な需要等、オフィスマーケットを取り巻く環境変化を踏まえ、現行通り一定の面積以上の物件を投資対象の中心とするものの、個別物件の特性等を勘案したうえで、現行の規模基準を下回る物件についても投資対象とすることが、取得機会の増加による本投資法人の持続的成長と投資主価値の向上につながるものと判断し、今般オフィスの規模基準について、改正を行うものです。

なお、今回の改正後も本投資法人のクオリティ重視の投資姿勢に変化はなく、今後も厳選投資を継続していきます。

また、現行の運用状況等に応じて、テナント（ポートフォリオ全体でのテナント集中度）、売却方針、敷金・保証金及び現預金、LTV（Loan to Value）等につきましても、所要の改正を行うものです。

3. 主要な改正内容

(1) 投資基準となるオフィスの規模

改正前	改正後
<p>原則として、延床面積約 3,300 m² (約 1,000 坪) 以上、かつ基準階の専有面積約 330 m² (約 100 坪) 以上の建物とする。</p> <p>(「基準階」とは、2 階以上で、当該建物の標準的なフロアをいうものとする。)</p>	<p>延床面積約 3,300 m² (約 1,000 坪) 以上の建物を中心とするが、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る。</p>

(2) その他の主要な改正

① テナント (ポートフォリオ全体でのテナント集中度)

改正前	改正後
<p>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%未満とする (「賃料収入」には、共益費、駐車料、倉庫使用料を含むが付加使用料等を含まない)。但し、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するが、その場合の情報開示は徹底するものとする。</p>	<p>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%未満とする (「賃料収入」には、共益費、駐車料、倉庫使用料を含むが付加使用料等を含まない)。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) で判定するものとするが、マスターリーステナントのリスク管理にも留意する。但し、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するが、その場合の情報開示は徹底するものとする。</p>

② 売却方針

改正前	改正後
<p>各決算期に行う資産評価の結果、その評価額が各決算期末の帳簿価格の 20%を超えて下回った物件については、投資政策委員会において継続保有するか売却するかを検討を行うものとする。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する。</p> <p>売却に際しては、主に以下の観点から検討を行うものとする。</p> <p>①今後の市況見通し ②周辺の開発予測 ③将来にわたる収益見通し ④今後の投資額予測 (修繕費・資本的支出) ⑤今後の資産価値の増減見通し ⑥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対する</p>	<p>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する。</p> <p>①各決算期に行う資産評価の結果 ②今後の市況見通し ③周辺の開発予測 ④将来にわたる収益見通し ⑤今後の投資額予測 (修繕費・資本的支出) ⑥今後の資産価値の増減見通し ⑦ポートフォリオ全体での検討 (地域・テナン</p>

影響等の観点からの検討)	ト・用途等の分散の観点及び分配金に対する影響等の観点からの検討)
--------------	----------------------------------

③ 敷金・保証金及び現預金

改正前	改正後
<p>(A) 敷金・保証金</p> <p><u>①不動産信託受益権の場合</u> 原則として全額信託勘定内に積み立てるが、<u>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積立額を減額することもできる。</u></p> <p><u>②不動産、不動産の賃借権、地上権の場合</u> 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るが、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る。</p> <p><u>(B) 信託勘定内現預金（不動産信託受益権の場合）</u> <u>ムーディーズの短期格付けがP-2以上の銀行の普通預金又は定期預金とし、複数の金融機関への預金を行う。</u></p> <p><u>(C) 投資法人勘定内現預金</u> <u>投資法人勘定内現預金について(B)と同様とする。</u> 但し、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払い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する。 なお、余裕資金については原則として以下の優先順位で支出を行い、残金については上記と同様の運用を行うものとする。</p> <p><u>①再投資（物件購入又は資本的支出を指す。以下同じ。）</u></p> <p><u>②投資主への分配（但し、投資主への分配が利益を超える金銭の分配に該当する場合、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度税務上における譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、これを行わないが、投資法人の役員会においてかかる分配を行うことが必要と判断される場合にはこの限りではない。）</u></p> <p><u>③借入金の一部返済（但し、金銭消費貸借契約上の返済期限が到来している場合には、この</u></p>	<p>(A) 敷金・保証金 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るが、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る。</p> <p>(B) 現預金 <u>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へ預け入れを行うものとする。</u></p> <p>但し、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払い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する。 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する。</p> <p><u>①物件の取得・資本的支出</u></p> <p><u>②有利子負債の返済</u></p> <p><u>③分配金の支払い（利益を超えた金銭の分配を含む）</u></p> <p><u>④自己投資口の取得</u></p>

<u>順位にかかわらず、最優先されるものとする。)</u>	
-------------------------------	--

④ LTV (Loan to Value)

改正前	改正後
<p>LTV とは以下の式により算出された比率を言う。</p> <p>(借入金+投資法人債) ÷ 資産総額 (注)</p> <p>(注) ①投資法人債には短期投資法人債を含む。</p> <p>②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、<u>そのうち投資法人が保有する特定資産（「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和 26 年法律第 198 号。以下「投信法」という。）第 2 条第 1 項で定義されるものをいう。）について鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該特定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とする。</u></p> <p>LTV は 55% までの運用を原則とするが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがある。</p>	<p>LTV とは以下の式により算出された比率を言う。</p> <p>(借入金+投資法人債) ÷ 資産総額 (注)</p> <p>(注) ①投資法人債には短期投資法人債を含む。</p> <p>②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する。</p> <p>LTV は 55% までの運用を原則とするが、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る。</p>

4. 改正日

2018 年 7 月 1 日（予定）

5. その他

2018 年 5 月 24 日付で関東財務局に臨時報告書を提出しています。

6. 今後の見通し

本件による本投資法人の 2018 年 6 月期の運用状況への影響はありません。

以 上

【添付資料】

参考資料 2018 年 5 月 24 日付臨時報告書

【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があります。

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 m²（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) ÷ 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、L T V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。

L T V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