

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年9月5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 城崎 好浩
【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

本投資法人及び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。）は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトに、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁華性の高いエリアに位置する商業施設（都市型商業施設）を投資対象として、戦略的に本投資法人のポートフォリオを構築してきましたが、近年の訪日外国人の増加によるインバウンド需要等も踏まえ、本投資法人の投資対象にホテル（都市型宿泊施設）を追加することが、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ました。

上記投資対象の変更等を行うため、2019年8月14日開催の本資産運用会社の取締役会において、本投資法人の規約の変更が承認されることを条件として、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が決議され、本日開催の本投資法人の投資主総会において、本投資法人の規約の変更が承認されました。

これにより、本投資法人の運用に関する基本方針が本日付で以下のとおり変更されることとなりました。

(2) 変更の内容についての概要

2019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

a. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁華性の高いエリアに位置する商業施設（都市型商業施設）及びホテル（都市型宿泊施設）（都市型商業施設及び都市型宿泊施設を併せて「都市型商業施設等」といいます。以下同じです。）並びに都市型複合施設の建物及びその敷地から構成される不動産等資産に投資します。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資を図り、ポートフォリオ運用のメリットを發揮することを基本方針とします（規約 別紙1 「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」）。なお、都市型複合施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設はオフィスとみなし、繁華性の高いエリアに位置する主たる用途が都市型商業施設等である施設は都市型商業施設等とみなして、後記「b. 投資態度」に記載される基準を適用します。

更に、一物件に対する投資金額にも留意しつつ、テナント及び物件単位での分散投資を行い、ファンドの中長期的な安定成長を目指すものとします。それぞれにおける投資比率としては、当面の目標として下記「b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準」に定めるとおりとします。

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、下表のとおりです。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	用途別	オフィスと都市型商業施設等の組入比率については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、都市型商業施設等は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用します。
	地域別	「東京」と「地方」の組入比率については、「東京」は投資金額の概ね80%以上90%以下、「地方」は投資金額の概ね10%以上20%以下になるよう運用します。
	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。	
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の購入価格の合計金額の本投資法人の純資産額に占める比率は、原則として10%未満とします。	

② 用途

- i) 本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁華性の高いエリアに位置する都市型商業施設等及び都市型複合施設を投資対象とします。それらの組入比率については、その時々³の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度（1）」）。
- ii) オフィスと都市型商業施設等の組入比率については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、都市型商業施設等は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用します。

(ロ) 投資基準

① 地域

投資対象とするのは、以下の都市です。

- i) 3大都市圏：東京都、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市の中心業務地区
- ii) 3大都市圏を除く政令指定都市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市、北九州市等の政令指定都市の中心業務地区
- iii) その他：原則として人口30万人以上の県庁所在地等の中核都市

商業施設への投資決定に際しては、商圏の範囲を適正に認識・設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。

ホテルへの投資決定に際しては、個別の立地特性の他、競合状況や近隣の開発予定等を含め調査分析を行います。また、投資対象とするホテルは、繁華性の高いエリアに位置しビジネス利用又は観光利用等の需要が見込まれるホテルとします。

② 規模

ii) 都市型商業施設等

a. 商業施設

物件ごとに個別の立地特性による地域性・商圏の規模及び業態ごとの標準的な規模、並びに地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断します。

b. ホテル

業態別の標準仕様をベースとし、個別の立地特性による地域性、地域の将来性、宿泊者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮の上、物件ごとに個別に判断します。

③ 設備施設

ii) 都市型商業施設等

a. 商業施設

業態別の標準仕様をベースとして、個別の立地特性による地域性及び商業施設としての汎用性、転用可能性等あるいは来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件ごとに個別に判断します。

b. ホテル

業態別の標準仕様をベースとし、賃借人との間の資産区分と修繕更新費用の負担区分にも留意の上、物件ごとに個別に判断します。

⑤ テナント

ii) 都市型商業施設等

a. 商業施設

テナント選定に当たっては、テナント信用力、個別店舗の収益力、代替性等を総合的に勘案します。

b. ホテル

原則として賃貸借方式とし、賃貸借条件、テナント（オペレーター）の信用力、施設運営能力、代替性等を総合的に勘案します。なお、テナントと運営者（オペレーター）が異なる場合は、当該運営者の信用力、施設運営能力、代替性等についても勘案します。

(ホ) その他

③ 組入資産の貸付け（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 5. 組入資産の貸付け」）

iii) 本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権の貸付けに際して、これらに付随するその他の資産の貸付けを行うことができるものとします。

(後略)

(3) 変更の年月日

2019年9月5日