

平成 14 年 5 月 13 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

問合せ先

資産運用会社

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

不動産投資信託における東証上場承認のお知らせ

日本プライムリアルティ投資法人（以下、本投資法人）は、株式会社東京証券取引所（以下、東京証券取引所）への上場を目指し鋭意準備を進めてまいりましたが、本日、東京証券取引所より本投資法人の投資証券の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場についての承認が得られましたので、ここにお知らせいたします。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、投信法）に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。資産の運用については、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）が、本投資法人からの委託に基づき、投信法上の投資信託委託業者として、本投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行ないます。

従来の投資法人と異なる本投資法人の特徴として以下の2点を挙げるすることができます。

「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）及び繁华性の高い立地に位置する商業施設を投資対象とする、複合型の投資法人。

投資口を分割し、小口化（ ）することによって、投資単位が比較的小額な投資商品組成。

（ ）本投資法人は、平成 14 年 1 月 22 日に投資口 1 口を 2.5 口に分割しました。

ご注意：この文書は、本投資法人の東京証券取引所上場承認に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

本投資法人は、昨年9月14日に、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが設立企画人となって設立されました。その後、同年10月18日に投信法第187条に基づく登録を受け、同年11月16日には、オフィス等を信託財産とする13個の不動産信託受益権を取得することにより資産運用を開始いたしました。現在、本投資法人は、18個の不動産信託受益権を保有しており（取得済資産）その価格合計（信託受益権譲渡契約書に記載された金額であって、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を含みません。）は、約727億円になります。さらに、上場後、今回の新投資口の追加発行による手取金等によって、7個の不動産信託受益権を取得する予定ですが（取得予定資産）その購入価格（不動産売渡承諾書又は信託受益権譲渡契約書に記載された金額であって、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を含みません。）は約195億円を予定しております。これによって、上場後の取得資産合計は、約922億円となります。

資産運用会社の株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、平成12年4月28日に東京建物株式会社の100%子会社として設立され、平成13年6月20日に投信法上の投資法人資産運用業の認可を取得しました。また、現在は、東京建物株式会社に加えて、安田生命保険相互会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社及び安田火災海上保険株式会社の4社の出資を得ております（本日現在の資本金3億5千万円）。

以上

【添付資料】投資法人及び資産運用会社の概要、本投資法人の仕組み、本投資法人が所有する主な資産 [兼松ビル（共有：土地建物共持分割合 79.4%）、安田生命大阪ビル（共有：土地建物共持分割合 33.3%）] の写真、不動産投資信託の解説

本資料は、兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の東京証券取引所上場承認に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行なう際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧頂いた上で投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

投資法人及び資産運用会社の概要

1. 日本プライムリアルティ投資法人

本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	
設立企画人	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	執行役員 金子 博人	
事業内容	投信法に基づき資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に対する投資として運用すること	
沿革	平成13年9月14日	設立
	平成13年10月18日	投信法第187条に基づく登録
	平成13年11月16日	資産運用開始

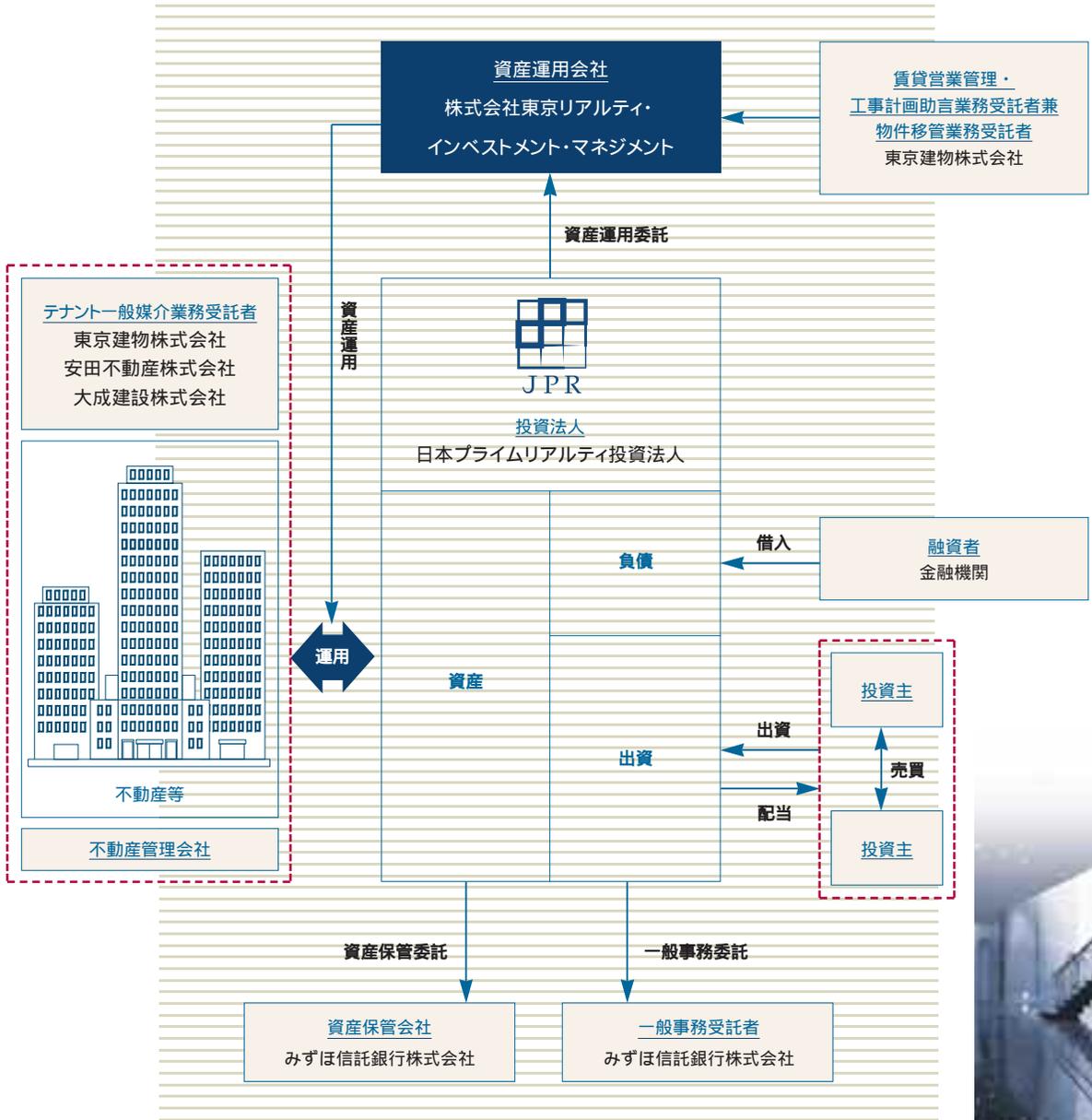
2. 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	
代表者	代表取締役社長 萩原 稔弘	
資本金	3億5千万円	
出資構成	東京建物株式会社	26%
	安田生命保険相互会社	24%
	大成建設株式会社	20%
	安田不動産株式会社	20%
	安田火災海上保険株式会社	10%
事業内容	投信法に規定する投資法人資産運用業	
沿革	平成12年4月28日	設立
	平成12年9月30日	増資(1億円から1億3千万円)
	平成12年10月13日	宅地建物取引業者免許取得
	平成13年1月25日	増資(1億3千万円から2億円)
	平成13年3月16日	取引一任代理等認可取得
	平成13年4月23日	不動産投資顧問業登録
	平成13年6月20日	投資法人資産運用業認可取得
平成13年12月28日	増資(2億円から3億5千万円)	

以上

投資法人のしくみ

JPR Structure



上図は、本投資法人の一部の主要な関係者等及び一部の契約関係を記載したものです。

本投資法人が所有する主な資産



兼松ビル



安田生命大阪ビル

不動産投資信託の解説

不動産投資信託は、投資家から集めた資金をオフィスビルや商業施設などの不動産に投資することにより運用し、その不動産から得られる賃貸収益や不動産の入れ替えに伴う売却益などを分配金として投資家に配当する金融商品です。これまで投資信託の主要な投資対象は株式や債券などの有価証券に限られていましたが、投信法の改正により平成 12 年 11 月から不動産を主要な投資対象とすることが可能となりました。米国では 1960 年に誕生し、Real Estate Investment Trust、略して REIT（リート）と呼ばれていますが、日本でもこれにならって「J-REIT」と呼ばれています。

不動産投資信託には、会社型と契約型の 2 つの形態があり、当社が資産の運用を受託するのは会社型の不動産投資信託です。会社型の不動産投資信託は、投資法人という法人を設立し、投資法人が投資家に対する投資口の発行により集めた資金を不動産等に投資するしくみとなっています。この投資法人は資産運用、資産の保管、運用状況の監査、その他一般事務の一切を外部の専門家に委託します。この中で資産運用の受託は当社のような投資法人資産運用業の認可を受けた会社（投資信託委託業者）のみが行うことができます。

投資法人は株式会社でいえば株式に相当する投資口を発行します。また、投資法人は分配可能利益の 90% 超を投資家に配当するなど一定の要件を満たすことで分配金を損金として処理することができ、実質的に法人税の負担を軽減することができます。つまり、税制上のメリットを受けることができるため、一般の株式と比べて高い分配金が期待できます。