

2019年8月14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

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。）は、投資法人の投資対象にホテル（都市型宿泊施設）を追加するため、2019年9月5日開催予定の本投資法人の投資主総会で規約一部変更に係る議案（以下「本議案」といいます。）を付議する予定です。それに伴い、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「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会で本資産運用会社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（以下「本件改正」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。なお、本議案の詳細につきましては、本日付「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

記

1. 本件改正の目的及び概要

(1) 本件改正の目的

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、戦略的にポートフォリオを構築してまいりました。本投資法人の主力資産であるオフィスは、企業業績や不動産賃貸市況により賃料や稼働状況が変動する特徴があるため、ポートフォリオの一部に商業施設を組み合わせることで収益の安定性を補完しています。

近年、電子商取引市場の拡大や少子高齢化の進行など商業施設を取り巻く事業環境が大きく変化するなか、本投資法人の投資対象である、「繁華性の高い立地に位置する都市型商業施設」については、元来の安定した集客力に、訪日外国人の増加によるインバウンド需要も加わり好調に推移しています。このため、不動産投資の対象として都市型商業施設の注目度は一層高まっており、適正な価格での取得は困難な状況となっています。

一方で、2020年の東京オリンピックや2025年の大阪万博開催など我が国の観光立国に向けた政策等により訪日外国人は一層の増加が見込まれており、ホテル需要は今後更に拡大していくことが期待されます。なかでも、東京都心や地方中核都市の繁華性の高いエリアに立地するホテルは、競争力が高く安定的に需要を確保することが可能であるため、本投資法人の収益の安定性を補完するアセットとして適切な投資対象であると考えています。

本投資法人の投資対象にホテル（都市型宿泊施設）を追加することは、複合型ポートフォリオによる収益の安定化を企図する本投資法人の運用方針に合致するとともに、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、投資法人規約とあわせてJPR運用ガイドラインの改正を行うことといたしました。

なお、個別物件の実際の取得に際しては、ホテル運営についての実績と能力を備えた外部の専門会社等との間で長期の固定賃料を原則とする賃貸借契約を締結することにより、収益の安定性確保とリスクの低減を図っていく方針です。また、本件改正後においても、本投資法人の東京オフィス重視の投資スタンスに変化はなく、厳選投資の継続により投資主価値の持続的成長を進めて参ります。

(2) 本件改正の概要

		変更前	変更後
投資の基本方針		都市型商業不動産への投資	【変更なし】
投資対象となる用途		オフィス（都市型業務施設）	【変更なし】
		商業施設	<u>都市型商業施設等</u> 商業施設（都市型商業施設） ホテル（都市型宿泊施設）
ポートフォリオ運用基準			
用途別	オフィス	70～90%	【変更なし】
	商業施設	10～30%	<u>都市型商業施設等</u> 10～30% 商業施設（都市型商業施設） ホテル（都市型宿泊施設）
地域別	東京	80～90%	【変更なし】
	地方	10～20%	【変更なし】

2. 主要な改正内容

(1) 基本方針

改正前	改正後
<p>「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）、繁華性の高い立地に位置する商業施設及び複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁華性の高い立地に位置する主たる用途が商業施設である施設をいう。以下同じ。）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、また不動産等資産以外の不動産等及びこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とする。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はかり、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する。さらに、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</p>	<p>「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」という。以下同じ。）並びに都市型複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び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をいう。以下同じ。）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、また不動産等資産以外の不動産等及びこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とする。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はかり、ポートフ</p>

<p>の中長期的な安定成長を目指すものとする。それぞれにおける投資比率については、当面の目標値として「3. ポートフォリオ運用基準」に定めるとおりとする。なお、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、繁華性の高い立地に位置する主たる用途が商業施設である施設は商業施設とみなして、以下の基準を適用する。</p>	<p>オリオ運用のメリットを発揮することを基本方針とする。さらに、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する。それぞれにおける投資比率については、当面の目標値として「3. ポートフォリオ運用基準」に定めるとおりとする。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商業施設（都市型商業施設）及びホテル（都市型宿泊施設）である施設は都市型商業施設等とみなして、以下の基準を適用する。</p>
---	---

(2) ポートフォリオ運用基準

① 用途（オフィスと都市型商業施設等の組入れ比率）

改正前	改正後
<p>（目標水準） オフィスと商業施設の組入れ比率については、オフィスは投資金額の概ね70%以上90%以下、商業施設は投資金額の概ね10%以上30%以下になるよう運用する。</p> <p>（理由） 収益の安定性の高いオフィスを主としてポートフォリオを構築し、比較的高い収益性を見込むことができる商業施設を一部組み込むものとする。但し、商業施設の組入れ比率は低水準にとどめるものとする。なお、商業施設の業態の選定にあたっては、多様化する消費者動向をにらみつつ、当該商業施設を取り巻く経済環境・企業環境等を慎重に調査分析の上決定する。</p>	<p>（目標水準） オフィスと都市型商業施設等の組入れ比率については、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する。</p> <p>（理由） 収益の安定性の高いオフィスを主としてポートフォリオを構築し、比較的高い収益性を見込むことができる都市型商業施設等を一部組み込むものとする。但し、都市型商業施設等の組入れ比率は低水準にとどめるものとする。なお、都市型商業施設等のうち、商業施設の業態の選定にあたっては、多様化する消費者動向をにらみつつ、当該商業施設を取り巻く経済環境・企業環境等を慎重に調査分析の上決定する。</p>

② 地域（東京と地方の組入れ比率）

改正前	改正後
<p>（目標水準） 「東京」（下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称するものとする。）と「地方」の組入れ比率については、「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する。但し、ここでは用途別区分は行わないものとする。</p>	<p>（変更なし）</p>

地域区分の定義は下表のとおりとする。	
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
「地方」	その他の地域
(理由)	
収益の安定性の高い「東京」所在の不動産を主としてポートフォリオを構築するが、一般的には比較的高い収益性を見込むことができる「地方」所在の不動産を一部組み込むものとする。	

(3) 投資基準

① 地域

改正前		改正後	
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	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
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	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
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	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
<p>なお、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う。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う。</p>		<p>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う。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う。</p> <p><u>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う。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する。</u></p>	

② 規模

改正前	改正後
<p>(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> <p>(商業施設) 物件毎に個別の立地特性による地域性や商圏の規模、あるいは業態毎の標準的な規模をベースとし地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断する。</p>	<p>(オフィス) (変更なし)</p> <p>(都市型商業施設等) <u>①商業施設</u> 物件毎に個別の立地特性による地域性や商圏の規模、あるいは業態毎の標準的な規模をベースとし地域の将来性を考慮の上、適正規模を判断する。 <u>②ホテル</u> <u>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、物件毎に個別に判断する。</u></p>

③ 設備施設

改正前	改正後
<p>(オフィス) 貸付床の形状・分割対応、天井高、床仕様、電気容量、空調方式等のスペックを十分に確認し、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する。</p> <p>(商業施設) 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うえで、物件毎に個別に判断する。</p>	<p>(オフィス) (変更なし)</p> <p>(都市型商業施設等) <u>①商業施設</u> 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うえで、物件毎に個別に判断する。 <u>②ホテル</u> <u>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、物件毎に個別に判断する。</u></p>

④ テナント

改正前	改正後
<p>(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す。以下同じ。)の占有率は、</p>	<p>(オフィス) (変更なし)</p>



<p>50%以下を原則とする。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る。</p> <p>(商業施設)</p> <p>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する。</p>	<p>(都市型商業施設等)</p> <p><u>①商業施設</u></p> <p>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する。</p> <p><u>②ホテル</u></p> <p><u>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する。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する。</u></p>
---	--

3. 改正日

2019年9月5日(予定)

但し、同日開催の本投資法人の投資主総会において本議案が承認されることを停止条件とします。

4. 今後の見通し

本件による本投資法人の2019年12月期の運用状況への影響はありません。

以上