

2022年1月4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 城 崎 好 浩

(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)

新投資口の発行及び投資口の売出し並びに  
投資口の発行に係る発行登録書の取下げに関するお知らせ

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、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出しに関し下記の通り決議いたしましたので、お知らせいたします。また、本日、2021年12月23日付公表の「投資口の発行に係る発行登録書の提出に関するお知らせ」によりお知らせした投資口の発行に係る発行登録書の取下げを行いましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

I 新投資口発行及び投資口売出し

1. 公募による新投資口発行の件(一般募集)

(1) 募集投資口数 38,100口

(2) 発行価格(募集価格) 未定

(2022年1月12日(水曜日)から2022年1月14日(金曜日)までのいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に開催する役員会において決定する。なお、発行価格(募集価格)とは、一般募集における価額である。)

(3) 払込金額(発行価額) 未定

(発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資法人が本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)1口当たりの新投資口払込金として後記(5)に記載の引受人から受け取る金額である。)

(4) 払込金額(発行価額)の総額

未定

(5) 募集方法

一般募集とし、みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い  
致します。

社（以下「共同主幹事会社」という。）並びに大和証券株式会社、野村證券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。

なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定する。引受手数料を支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）から発行価額（引受価額）を差引いた額の総額を引受人の手取金とする。

(6) 引受契約の内容

(7) 需要状況の把握（ブックビルディング）の期間

2022年1月7日（金曜日）から発行価格等決定日まで

(8) 申込期間

発行価格等決定日の翌営業日

(9) 申込証拠金の入金期間

発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで

(10) 払込期日

2022年1月18日（火曜日）から2022年1月20日（木曜日）までのいずれかの日。ただし、発行価格等決定日から4営業日後の日とする。

(11) 受渡期日

払込期日の翌営業日

(12) 申込単位

1口以上1口単位

(13) 発行価格（募集価格）及び払込金額（発行価額）、その他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。

(14) 前記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出しの件（オーバーアロットメントによる売出し）

(1) 売出人及び売出数

みずほ証券株式会社 1,900口

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が行う売出しである。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合がある。売出数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。

(2) 売出価格

未定

（発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、売出価格は一般募集の発行価格（募集価格）と同一の価格とする。）

(3) 売出価額の総額

未定

(4) 売出方法

一般募集の需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から1,900口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」という。）の売出しを行う。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

- (5) 申込期間 一般募集の申込期間と同一とする。
- (6) 申込証拠金の入金期間 一般募集の申込証拠金の入金期間と同一とする。
- (7) 受渡期日 一般募集の受渡期日と同一とする。
- (8) 申込証拠金 売出価格と同一の金額とする。
- (9) 申込単位 1口以上1口単位
- (10) 売出数、売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (11) 前記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。

### 3. 第三者割当による新投資口発行の件

- (1) 募集投資口数 1,900口
- (2) 割当先及び口数 みずほ証券株式会社 1,900口
- (3) 払込金額（発行価額） 未定  
(発行価格等決定日に開催する役員会において決定される一般募集の払込金額（発行価額）と同一とする。)
- (4) 払込金額（発行価額）の総額 未定
- (5) 申込期間 2022年2月15日（火曜日）
- (6) 払込期日 2022年2月16日（水曜日）
- (7) 申込単位 1口以上1口単位
- (8) 申込期間に申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (10) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (11) 前記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。

#### <ご参考>

##### 1. オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から1,900口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。  
オーバーアロットメントによる売出しに際し、借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2022年1月4日（火曜日）開催の役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口1,900口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2022年2月16日（水曜日）を払込期日として行うことを決議しています。
- (2) また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2022年2月10日（木曜日）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオー

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

オーバーロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数の全てが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

(3) 更に、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

(4) オーバーロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーロットメントによる売出しが行われな場合には、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(5) 上記(1)から(4)の取引に関しては、みずほ証券株式会社がS M B C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

## 2. 今回の新投資口の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	958,250口
一般募集による新投資口発行口数	38,100口
一般募集後の発行済投資口総数	996,350口
本件第三者割当による増加投資口数	1,900口（注）
本件第三者割当後の発行済投資口総数	998,250口（注）

（注） 本件第三者割当における募集投資口数の全口数についてみずほ証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

## 3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産（投資信託及び投信法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得による外部成長を図るとともに、有利子負債比率（LTV）の水準を引き下げること、デットによる物件取得余力の拡充及び財務基盤の更なる強化を図り、長期安定的な成長力の向上を図るため、新投資口を発行することとしたものです。

## 4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

### (1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

157 億円（上限）

(注1) 一般募集における手取金の見込額 150 億円及び本件第三者割当における手取金の見込額の上限 7 億円を合計した金額を記載しています。

(注2) 上記金額は、いずれも 2021 年 12 月 17 日（金曜日）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額（億円未満切り捨て）です。

(2) 調達する資金の具体的な用途及び支出予定時期

一般募集における手取金（150 億円）（注）は、下記の東京建物東渋谷ビルの取得資金に充当します。残額がある場合には、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限 7 億円）（注）と併せて、借入金の返済の一部に充当します。更に残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。東京建物東渋谷ビルの詳細については、別途 2021 年 12 月 23 日付で公表した「資産の取得及び譲渡（契約締結）に関するお知らせ（「グランフロント大阪」及び「東京建物東渋谷ビル」の取得並びに「東京建物本町ビル」及び「JPR 梅田ロフトビル」の譲渡）」に記載の通りです。

物件番号	取得予定資産	取得予定価格(百万円)	取得予定時期
事務所 A-29	東京建物東渋谷ビル	11,300	2022 年 1 月

(注) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

2021 年 12 月 23 日付で公表した「2021 年 12 月期及び 2022 年 6 月期の運用状況の予想の修正並びに 2022 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

(参考) 2021 年 12 月期、2022 年 6 月期及び 2022 年 12 月期の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
2021 年 12 月期 予想	18,256	8,611	7,877	7,877	7,550 円	—
2022 年 6 月期 予想	18,175	9,245	8,533	8,532	7,750 円	—
2022 年 12 月期 予想	18,392	9,374	8,587	8,586	7,750 円	—

7. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近 3 営業期間の運用状況

	2020 年 6 月期	2020 年 12 月期	2021 年 6 月期
1 口当たり当期純利益 (注2)	7,690 円	8,181 円	8,474 円
1 口当たり分配金	7,595 円	7,750 円	7,657 円
実績配当性向	100.0%	94.7%	90.3%

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

1口当たり純資産	266,984円	267,570円	268,295円
----------	----------	----------	----------

(注1) 本日現在、2021年12月期の決算は完了していないため、本「(1) 最近3営業期間の運用状況」においては、2020年6月期、2020年12月期及び2021年6月期の運用状況を記載しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2020年12月期	2021年6月期	2021年12月期
始 値	320,000円	335,500円	430,500円
高 値	346,500円	450,500円	439,000円
安 値	274,600円	333,500円	391,000円
終 値	342,000円	435,000円	399,000円

(注) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき算出した数値を記載しています。

② 最近6か月間の状況

	2021年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
始 値	430,500円	429,500円	410,500円	391,000円	417,500円	409,000円
高 値	439,000円	429,500円	413,500円	417,500円	423,500円	416,500円
安 値	420,500円	399,000円	398,500円	391,000円	404,500円	397,000円
終 値	428,000円	411,500円	405,000円	417,500円	404,500円	399,000円

(注) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき算出した数値を記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2021年12月30日
始 値	401,000円
高 値	402,500円
安 値	397,500円
終 値	399,000円

(3) 過去3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

公募増資

発行期日	2020年3月3日
調達資金の額	16,207,597,500円
払込金額(発行価額)	459,790円
募集時における発行済投資口の総口数	923,000口
当該募集による発行投資口数	35,250口
募集後における発行済投資口の総口数	958,250口
発行時における当初資金用途	特定資産の取得資金及び借入金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2020年3月以降

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

現時点における充当状況

上記支出予定時期に全額充当済み

8. その他

(1) 追加発行制限

本投資法人及び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、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、投資口の追加発行（ただし、一般募集及び本件第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、そのいずれもが同意する場合、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(2) 売却制限

東京建物株式会社は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、2022年1月4日（火曜日）現在保有している本投資口29,300口について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口のみずほ証券株式会社への貸出しを除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。

本投資法人の以下の投資主は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの場合、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社の場合、一般募集の受渡期日から3か月後の応当日までの期間中、2022年1月4日（火曜日）現在保有している本投資口について、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を新たに行わない旨合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。

なお、2022年1月4日（火曜日）現在における各投資主の保有口数は、以下の通りです。

(2022年1月4日現在)

投資主の名称	保有口数（口）
安田不動産株式会社	5,000
大成建設株式会社	1,500
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	100
合 計	6,600

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

## II 投資口の発行に係る発行登録書の取下げ

### 1. 取下げの対象となる発行登録書の概要

- |               |  |
|---------------|--|
| (1) 発行登録書提出日  | 2021年12月23日  |
| (2) 発行登録書提出先  | 関東財務局長   |
| (3) 内国投資証券の形態 | 本投資法人投資口   |
| (4) 発行予定期間    | 発行登録の効力発生予定日（2022年1月5日）から1年を経過する日（2023年1月4日）まで   |
| (5) 発行予定額     | 16,000百万円（上限）  |
| (6) 手取金の使途    | 特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部、又は借入金の返済の一部に充当することを予定しています。ただし、将来の特定資産の取得、借入金の返済又は手元資金に充当することがあります。 |

#### （参考）

本投資法人は2021年12月22日付にて特定資産取得のための借入れ（10,400百万円）を、本発行登録書提出日と同日付にて特定資産の取得を決定し、公表しています。本投資法人は、特定資産の取得及び借入金の返済、又は借入金の返済に係る必要資金の一部を投資口の公募増資で調達することを検討しているため、投資口に関する本発行登録書を提出することとしました。今後、市況の推移等を勘案しながら投資口の発行による資金調達の可能性を検討していきます。

### 2. 発行登録による投資法人投資口の発行実績

該当事項はありません。

### 3. 発行登録書の取下げ理由

上記「I 新投資口発行及び投資口売出し」にその内容を記載した決議に基づき、本日付で関東財務局長に有価証券届出書を提出し、同届出書に基づく投資法人投資口の発行を行うこととしたため、本件発行登録の必要性がなくなったためです。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。