

2023年8月10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 取締役財務経営本部長 埜村 佳永  
(TEL. 03-3516-1591)

資産運用会社による物流施設を主な投資対象とする  
不動産投資法人の設立に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する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、新たな物流施設を主な投資対象とするJ-REIT（以下、「新投資法人」といいます。）の設立企画人となり、設立の準備を行うことを決定いたしましたので以下のとおりお知らせいたします。

記

1. 本件の趣旨

本投資法人及び本資産運用会社のスポンサーである東京建物株式会社を含む東京建物グループ（以下、「東京建物グループ」といいます。）は、「長期ビジョン・中期経営計画（2020-2024年度）」において、「投資家向け物件売却の拡大」と「フェンド事業の強化」を重点戦略の一部として掲げており、新投資法人の設立は、こうした東京建物グループのグループ収益機会の拡大の取り組みの一環によるものです。

東京建物グループは、物流施設開発事業を中期経営計画における成長ドライバーと位置づけ、環境配慮型の先進的物流施設「T-LOGI」ブランドを中心に積極的な事業展開をしています。本資産運用会社は、このような高付加価値型の物流施設に関する豊富なパイプラインを有する新投資法人を設立することにより、投資家の皆様へ魅力的な投資機会を提供することができると考えており、本投資法人と同様にスポンサーである東京建物株式会社の全面的サポートを通じて安定的な収益享受かつ持続的成長が可能な投資法人とすることを目指します。

本投資法人と新投資法人は、主たる投資対象が異なりますが、本資産運用会社は今後複数の投資法人の投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、投資法人毎に運用を担当する本部を明確に分離（別紙「本資産運用会社の組織図」をご参照ください。）し、後述のとおり物件情報の取扱いに関する本資産運用会社の社内規程に必要な変更を行い、当該規程の変更を新投資法人の設立日より適用し運用する予定です。

（注）新投資法人の設立及び上場については、関係当局及び東京証券取引所の認可・承認等が得られることが条件となります。

## 2. 新投資法人の概要

商号	東京建物ロジスティクスリート投資法人（予定）
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号（予定）
執行役員	後藤 芳朗（予定）
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

## 3. 新投資法人の設立スケジュール

設立の届出	2023年8月10日
設立日	2023年8月18日（予定）
登録の申請	2023年8月下旬～9月上旬（予定）
登録の完了	2023年9月下旬（予定）

(注) 上述のスケジュールは、本日現在の本資産運用会社における計画であり、実際の新投資法人の設立スケジュールは、本資産運用会社の社内手続、関係当局の認可等の手続等の進捗により今後変更される可能性があります。

## 4. 利益相反防止体制

新投資法人は、物流施設及びインダストリアル施設を主たる投資対象とする予定ですが、本投資法人は、オフィス、都市型商業施設等を主たる投資対象と位置付けていることから、投資機会が実質的に競合することは原則として想定していません。

しかしながら、両投資法人の投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、本資産運用会社は、運用資産となる不動産等の物件の取得に係る検討順位について、「不動産等の取得に係る情報取扱規程（ローテーションルール）」により、本資産運用会社が入手した物件情報の恣意的な配分を防止することとしています。

当該規程の主な内容は以下のとおりです。

- (1) 本資産運用会社の役職員が物件売却情報を入手した場合には当該情報を直ちに投資戦略部に集約し、投資戦略部において一元管理するものとします。
- (2) 物件売却情報の対象である物件（以下、「対象物件」といいます。）の用途が単一であるか又は用途が複数であっても、対象物件の用途がいずれかの受託投資法人の以下別表1に掲げる主たる投資対象の用途（以下、「主たる投資対象用途」といいます。）のみに該当する場合には、当該受託投資法人の運用本部のみが当該物件売却情報に基づき取得検討を行うものとします。
- (3) 当該対象物件の用途が複数存在し、かつ当該用途がいずれの受託投資法人の主たる投資対象用途にも該当する場合は、当該対象物件の主たる用途が、主たる投資対象用途に含まれる受託投資法人の運用本部（以下、「優先検討部署」といいます。）が、他の受託投資法人の運用本部（以下、「劣後検討部署」といいます。）に優先して当該物件売却情報に基づき取得検討を行うことができるものとします。優先検討部署が取得を辞退した場合には、劣後検討部署が取得の検討を行うことができます。対象物件の主たる用途は、原則として、当該物件の床面積のうち、最大の床面積（原則として物件売却情報に含まれる物件資料に記載された床面積により判断するものとします。）を有する用途とします。詳細は別表2をご参照ください。

①別表1：各投資法人の主たる投資対象用途

本投資法人の主たる投資対象用途	新投資法人の主たる投資対象用途
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物流施設</li> <li>・ インダストリアル施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ データセンター</li> <li>✓ 情報通信施設</li> <li>✓ 研究施設</li> <li>✓ 工場</li> <li>✓ 供給処理施設</li> <li>✓ 再生エネルギー関連施設</li> </ul> </li> </ul>

(注) 底地の用途については底地上の建物の用途、更地の用途については更地上に各受託投資法人又は第三者が建築予定の建物の用途により判断します。なお、底地上の現状建物がいずれかの受託投資法人の主たる投資対象用途のみに該当する場合であっても、再開発により当該底地上に建築可能な建物が他方の受託投資法人の主たる投資対象用途にも該当する場合、当該底地には複数の用途があるものとして取得検討を行います。この場合、現状建物を主たる投資対象用途とする受託投資法人の運用本部を優先検討部署とします。

②別表 2：優先検討権の順位

対象物件の主たる用途	優先検討部署	劣後検討部署
本投資法人の主たる投資対象用途に該当する場合	投資運用 第一本部	投資運用 第二本部
新投資法人の主たる投資対象用途に該当する場合	投資運用 第二本部	投資運用 第一本部

(注 1) 投資運用第一本部とは、本投資法人の資産運用を担当する本資産運用会社の部署を、投資運用第二本部とは、新投資法人の運用を担当する本資産運用会社の部署を、それぞれ指します。

(注 2) 上記にかかわらず、以下の事情がある場合には、原則として、当該受託投資法人の運用本部のみが対象物件の取得の検討を行うことができるものとします。

- ・対象物件の売主が、当該受託投資法人を取得候補者としてあらかじめ指定している場合
- ・契約上の優先交渉権又は優先買取権等を当該受託投資法人が有する場合
- ・当該受託投資法人が共有、区分所有、受益権の準共有等の理由によって対象物件の一部について既に権利を有している場合
- ・当該受託投資法人が対象物件に隣接する物件を既に有している場合、他の受託投資法人が対象物件を取得することが既存契約に反する行為となる場合など、特別な事情がある場合

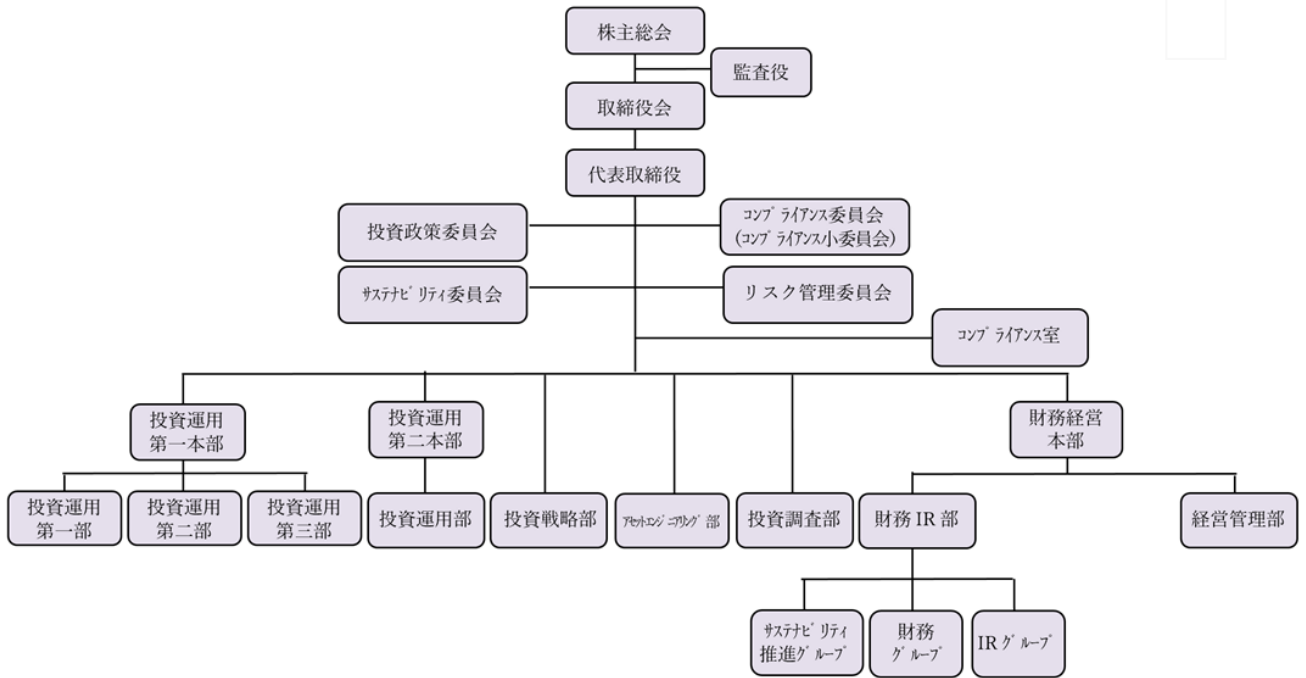
5. 今後の見通し

新投資法人の設立が本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、2023年2月17日付発表の「2022年12月期決算短信 (REIT)」に記載された2023年6月期の運用状況の予想 (2023年1月1日～2023年6月30日) 及び2023年12月期の運用状況の予想 (2023年7月1日～2023年12月31日) に変更はございません。

以 上

(別紙)

■本資産運用会社の組織図



(注 1) 本投資法人の運用は投資運用第一本部が行います。

(注 2) 新投資法人の運用は投資運用第二本部が行う予定です。