

# 有価証券届出書の訂正届出書

日本プライムリアルティ投資法人  
(12605)

## 有価証券届出書の訂正届出書

関東財務局長 殿

平成 15 年 7 月 1 日提出

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 金子 博 人  
本店の所在の場所 : 東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 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 真 木 剛  
連 絡 場 所 : 東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号  
電 話 番 号 : 03 - 3231 - 1051

### 届出の対象とした募集及び売出し

募集及び売出内国投資証券に係る投資法人の名称 : 日本プライムリアルティ投資法人

募集及び売出内国投資証券の形態及び金額 : 形態: 投資証券  
発行価額の総額: 一般募集 319 億円  
その他の者に対する割当 14 億円  
売出価額の総額: オーバーアロットメントによる売出し 23 億円

- (注 1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における、時価を基準として算出した見込額です。  
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。  
その他の者に対する割当は、6,000 口を上限として行われる予定の募集であり、その他の者に対する割当の発行価額の総額はその上限を示したものです。
- (注 2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における、時価を基準として算出した見込額です。  
ただし、今回の売出しは、一般募集において、その需要状況を勘案し、本投資証券 10,000 口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

### 安定操作に関する事項

- 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第 20 条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。

### 有価証券届出書の訂正届出書の写しを縦覧に供する場所

名称	所在地
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

(本書面の枚数 表紙共 5 枚)

I. 有価証券届出書の訂正届出書の提出理由

平成 15 年 6 月 17 日付をもって提出した有価証券届出書の記載事項のうち、一部訂正すべき事項がありますのでこれを訂正するため本訂正届出書を提出するものであります。

II. 訂正箇所及び訂正事項

	頁
第一部 証券情報	
第 1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	
1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	
(3) 発行数 .....	1
第二部 発行者情報	
第 1 投資法人の状況	
1. 投資法人の概況	
(1) 主要な経営指標等の推移 事業の状況	
a. 業績等の概要	
(ロ) 新規物件の取得 .....	1
2. 投資方針	
(2) 投資対象	
f. ポートフォリオ全体に係る事項	
(ハ) テナント情報 主なテナントの賃貸状況 .....	2
5. 運用状況	
(2) 運用実績 純資産等の推移 .....	3
第 2 関係法人の概況	
1. 資産運用会社の概況	
(4) 役員の状況 .....	4
第 3 投資法人の経理状況	
2. 投資法人の現況	
(3) 投資不動産物件	
e. テナント情報	
(ハ) 主なテナントの概要 .....	5
(5) 借入れの状況 .....	6

          の部分は訂正部分を示します。

## 第一部 証券情報

### 第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

#### 1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（以下「本募集」といいます。）

##### (3) 発行数（原届出書1頁）

<訂正前>

134,400 口

(注1)

(中 略)

- iv. みずほ証券株式会社は、貸出人から借り入れる予定の本投資証券の返済を目的として、払込期日の翌営業日からグリーンシュエーションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限（以下「上限口数」といいます。）に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（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。

また、みずほ証券株式会社は、発行価格決定日の翌営業日から払込期日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を貸出人から借り入れる予定の本投資証券の返済に充当する場合があります。

(後 略)

<訂正後>

134,400 口

(注1)

(中 略)

- iv. みずほ証券株式会社は、貸出人から借り入れる予定の本投資証券の返済を目的として、申込期間の終了日の翌営業日からグリーンシュエーションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限（以下「上限口数」といいます。）に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（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。

また、みずほ証券株式会社は、発行価格決定日の翌営業日から申込期間の終了日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を貸出人から借り入れる予定の本投資証券の返済に充当する場合があります。

(後 略)

## 第二部 発行者情報

### 第1 投資法人の状況

#### 1. 投資法人の概況

##### (1) 主要な経営指標等の推移

###### 事業の状況

##### a. 業績等の概要

###### (ロ) 新規物件の取得（原届出書13頁）

<訂正前>

(前 略)

- (注7) 神南一丁目ビルについては、平成15年5月30日付で、不動産売買契約を締結してはいますが、決済日は平成15年6月30日の予定です。したがって、本書の日付現在、神南一丁目ビルは、本投資法人により取得されていませんが、本書の効力発生日である平成15年7月8日ないし15日においては取得済みとなる予定です。そのため、便宜上、本書中において、神南一丁目ビルは、取得済資産として取り扱われています。

なお、神南一丁目ビルについては、取得後、同日付で、みずほ信託銀行株式会社へ信託譲渡し、本投資法人は不動産信託受益権の形で保有する予定です。

(後 略)

<訂正後>

(前 略)

- (注7) 神南一丁目ビルについては、平成15年5月30日付で、不動産売買契約を締結し、平成15年6月30日付で決済を行いました。

なお、神南一丁目ビルについては、取得後、同日付で、みずほ信託銀行株式会社へ信託譲渡され、本投資法人は不動産信託受益権の形で保有しています。

(後 略)

## 2. 投資方針

### (2) 投資対象

#### f. ポートフォリオ全体に係る事項

##### (ハ) テナント情報

主なテナントの賃貸状況（原届出書 52 頁）

< 訂正前 >

（前 略）

#### 【利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン	
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル
契約期間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成14年6月26日	平成14年6月26日
直近更新日	なし	なし
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2)	金159,574,390 円	金57,145,190円

テナント名	安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南センタービル	安田生命大阪ビル	安田生命那覇ビル	安田生命池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成12年3月28日
直近更新日	平成15年3月16日	平成14年10月26日	平成15年3月16日	なし	平成14年4月1日
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可
敷金(注1,2)	金31,582,380 円	金64,753,680 円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

(注1) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注2) 安田生命保険相互会社の敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

（後 略）

< 訂正後 >

（前 略）

#### 【利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン	
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル
契約期間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日
直近更新日(注1)	なし	なし
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2,3)	金159,574,390 円	金57,145,190円

テナント名	安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南センタービル	安田生命大阪ビル	安田生命那覇ビル	安田生命池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成3年9月4日
直近更新日(注1)	平成15年3月16日	平成14年10月26日	平成15年3月16日	なし	平成14年4月1日
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可
敷金(注2,3)	金31,582,380 円	金64,753,680 円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

(注1) 安田生命大阪ビル及び新横浜第二センタービルは直近契約条件変更日となっています。

(注2) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注3) 安田生命保険相互会社の敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

（後 略）

## 5. 運用状況

### (2) 運用実績

純資産等の推移（原届出書 99 頁）

< 訂正前 >

（前 略）

（参考情報 - 各種指数の推移）

	日経平均株価 (注 1)	東証 TOPIX	TOPIX 不動産	東証 REIT 指数 (注 2)
平成 14 年 6 月末日	10,621.84	1,024.89	594.98	-
7 月末日	9,877.94	965.00	566.93	-
8 月末日	9,619.30	941.64	528.44	-
9 月末日	9,383.29	921.05	571.79	-
10 月末日	8,640.48	862.24	532.58	-
11 月末日	9,215.56	892.71	509.87	-
12 月末日	8,578.95	843.29	478.09	-
平成 15 年 1 月末日	8,339.94	821.18	463.45	-
2 月末日	8,363.04	818.73	458.44	-
3 月末日	7,972.71	788.00	415.47	1,000.00
4 月末日	7,831.42	796.56	404.94	1,079.29
5 月末日	8,424.51	837.70	430.01	1,110.39

(注 1) © 日本経済新聞社

(注 2) 東証 REIT 指数は配当込み指数ではありません。

< 訂正後 >

（前 略）

（参考情報 - 各種指数の推移）

	日経平均株価 (注 1)	東証 TOPIX (注 2)	TOPIX 不動産 (注 3)	東証 REIT 指数 (注 2)
平成 14 年 6 月末日	10,621.84	1,024.89	594.98	-
7 月末日	9,877.94	965.00	566.93	-
8 月末日	9,619.30	941.64	528.44	-
9 月末日	9,383.29	921.05	571.79	-
10 月末日	8,640.48	862.24	532.58	-
11 月末日	9,215.56	892.71	509.87	-
12 月末日	8,578.95	843.29	478.09	-
平成 15 年 1 月末日	8,339.94	821.18	463.45	-
2 月末日	8,363.04	818.73	458.44	-
3 月末日	7,972.71	788.00	415.47	1,000.00
4 月末日	7,831.42	796.56	404.94	1,079.29
5 月末日	8,424.51	837.70	430.01	1,110.39

(注 1) © 日本経済新聞社

(注 2) © 東京証券取引所

(注 3) 本書において TOPIX 不動産とは、不動産業株価指数のことをいいます。 © 東京証券取引所

## 第2 関係法人の概況

### 1. 資産運用会社の概況

#### (4) 役員の状況（原届出書 117 頁）

<訂正前>

（前 略）

（注）資産運用会社の従業員は、12名です。

<訂正後>

（前 略）

（注）資産運用会社の従業員は、12名です。なお、平成15年7月1日付で13名となりました。

第3 投資法人の経理状況

2. 投資法人の現況

(3) 投資不動産物件

e. テナント情報

(ハ) 主なテナントの概要（原届出書 189 頁）

<訂正前>

（前 略）

【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン	
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル
契約期間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成14年6月26日	平成14年6月26日
直近更新日	なし	なし
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2)	金159,574,390 円	金57,145,190円

テナント名	安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南センタービル	安田生命大阪ビル	安田生命那覇ビル	安田生命池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約締結日	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成12年3月28日
直近更新日	なし	平成14年10月26日	なし	なし	平成14年4月1日
契約更改の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可
敷金(注1,2)	金31,582,380 円	金64,753,680 円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

(注1) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注2) 安田生命保険相互会社の敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

<訂正後>

（前 略）

【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン	
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル
契約期間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日
直近更新日(注1)	なし	なし
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可
敷金(注2,3)	金159,574,390 円	金57,145,190円

テナント名	安田生命保険相互会社				
物件名	新潟駅南センタービル	安田生命大阪ビル	安田生命那覇ビル	安田生命池袋ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成13年3月16日	平成12年7月15日	平成13年3月16日	平成14年3月20日	平成3年9月4日
直近更新日(注1)	なし	平成14年10月26日	なし	なし	平成14年4月1日
契約更新の方法	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により2年間更新可	期間満了6か月前予告により1年間更新可
敷金(注2,3)	金31,582,380 円	金64,753,680 円	金40,461,040円	金47,983,490円	金18,750,000円

(注1) 安田生命大阪ビル及び新横浜第二センタービルは直近契約条件変更日となっています。

(注2) 上記敷金には駐車場契約に基づく敷金を含みません。

(注3) 安田生命保険相互会社の敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

(5) 借入れの状況（原届出書 197 頁）

< 訂正前 >

a. 借入れの状況

（前 略）

(注 5) 株式会社損害保険ジャパンを借入先とする短期借入金の返済期限は平成 15 年 6 月 30 日であり、当該借入金は同日に自己資金及び借入金により返済予定です。また、当該短期借入金は、無担保借入れであり、他の担保付の優先債務に対して、当該借入れの弁済が劣後する「劣後特約」が付されています。

（中 略）

b. 追加借入れ

本投資法人は、上記借入れの他に、以下の借入れを行います。

区分	借入先	借入残高 (億円)	利率	変動・ 固定の 区別	返済期限 (注 2)	返済方法	使途及び 担保	摘要
短期	株式会社みずほ コ - ポレ - ト銀行	128	未定	変動	平成 15 年 7 月 31 日	期限 一括 返済	(注 3)	担保付・ 無保証・ 非劣後

(注 1) 上記借入れは、平成 15 年 6 月 30 日に実行されます。

(注 2) 返済期限は予定返済期限を記載しています。最終返済期限は平成 15 年 9 月 19 日となります。

(注 3) 資金使途は、上記「a.借入れの状況」記載の各借入れと同じです。

担保については、安田生命大阪ビル及び神南一丁目ビルを信託財産とする各不動産信託受益権に対して第一順位の質権を設定し、かつ質権設定に関する信託銀行からの確定日付のある承諾を取得します。また、信託不動産について、信託契約の終了等に伴い、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に第一順位の抵当権を設定し登記をするという抵当権設定予約契約を締結します。また、本投資法人が保有する新横浜第二センタ - ビルについて、第一順位の抵当権設定仮登記がなされます。なお、上記借入れに先立ち、株式会社みずほコ - ポレ - ト銀行を借入先とする上記短期借入極度枠は、同行との間で合意解除されます。また、安田生命大阪ビルの不動産信託受益権に設定されている根質権についても消滅し、同行との間で締結されている根抵当権設定予約契約も終了します。

（後 略）

< 訂正後 >

a. 借入れの状況

（前 略）

(注 5) 株式会社損害保険ジャパンを借入先とする短期借入金の返済期限は平成 15 年 6 月 30 日であり、当該借入金は同日に自己資金及び借入金により返済予定です。また、当該短期借入金は、無担保借入れであり、他の担保付の優先債務に対して、当該借入れの弁済が劣後する「劣後特約」が付されています。なお、当該短期借入金は、予定通り平成 15 年 6 月 30 日に返済されました。

（中 略）

b. 追加借入れ

本投資法人は、上記借入れの他に、以下の借入れを行います。

区分	借入先	借入残高 (億円)	利率 (注 2) (注 3)	変動・ 固定の 区別	返済期限	返済方法	使途及び 担保	摘要
短期	株式会社みずほ コ - ポレ - ト銀行	128	0.81%	変動	平成 15 年 7 月 31 日	期限 一括 返済	(注 4)	担保付・ 無保証・ 非劣後

(注 1) 上記借入れは、平成 15 年 6 月 30 日に実行されます。

(注 2) 上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれておりません。

(注 3) 上記借入れの利率は、平成 15 年 6 月 30 日現在の利率（平成 15 年 7 月 1 日から同年 7 月 15 日まで適用）です。

(注 4) 資金使途は、上記「a.借入れの状況」記載の各借入れと同じです。

担保については、安田生命大阪ビル及び神南一丁目ビルを信託財産とする各不動産信託受益権に対して第一順位の質権を設定し、かつ質権設定に関する信託銀行からの確定日付のある承諾を取得します。また、信託不動産について、信託契約の終了等に伴い、不動産現物が信託受益者としての本投資法人に返還された場合に第一順位の抵当権を設定し登記をするという抵当権設定予約契約を締結します。また、本投資法人が保有する新横浜第二センタ - ビルについて、第一順位の抵当権設定仮登記がなされます。なお、上記借入れに先立ち、株式会社みずほコ - ポレ - ト銀行を借入先とする上記短期借入極度枠は、同行との間で合意解除されます。また、安田生命大阪ビルの不動産信託受益権に設定されている根質権についても消滅し、同行との間で締結されている根抵当権設定予約契約も終了します。

(注 5) なお、上記借入れ及び上記短期借入極度枠の合意解除等は、平成 15 年 6 月 30 日に予定通り実行されました。

（後 略）