

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年12月24日

【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 小澤 克人

【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

【縦覧に供する場所】 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)

1 【提出理由】

本投資法人の運用に関する基本方針に以下の変更がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2 【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

本投資法人は、事業環境の変化を踏まえ、安定的な収益の維持・拡大を目指すとともに、中長期的に優良なポートフォリオを構築し、その質的向上を図ることが投資主価値の回復と今後の成長への基盤づくりに不可欠であると判断し、地方物件や商業施設から東京のオフィスへの資産の入替えに注力してきました。

上記事業環境の変化及び資産の入替えの状況、また現状の用途別、地域別投資割合（第15期末時点でオフィス：商業施設＝68.1%：31.9%、東京：地方＝79.0%：21.0%）等を踏まえ、本投資法人が東京のオフィスを中心としたポートフォリオの形成を目指していることを明確にするとともに、今後も、より成長の見込める東京のオフィスへの重点的な投資を行うべく、主として用途別、地域別による投資割合の見直しを行うとともに、設備投資の方針、並びに敷金及び保証金の資金運用方針等につきましても、本投資法人の投資方針の一部を以下のように変更いたします。

以下は平成21年9月29日付で本投資法人が提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」を示しています。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

a. 基本方針

(略)

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

ポートフォリオ運用の基準となる種類別、地域別、用途別等による投資割合の概要は、下表の通りです。

投資対象とする資産の種類	投資割合	
不動産等	用途別	オフィスと商業施設の組入比率については、 <u>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します。</u>
	地域別	<u>「東京」と「地方」の組入比率については、「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します。</u>
		個別のテナントからの賃料収入（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします。
資産対応証券等	当該投資後における資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の自己資本の額に占める比率は、原則として10%未満とします。	

① 保有期間

原則として、中長期保有を目的とし、短期売買目的の資産取得は行わないものとします（ここでいう短期とは1年未満の期間、中期とは1年以上5年以下の期間、長期とは5年超の期間をいうものとします。）。

② 用途

(略)

ii) オフィスと商業施設の組入比率については、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します。

③ 地域

(略)

ii) 「東京」（下表に定義する「東京都心」及び「東京周辺部」を総称します。）と「地方」の組入比率については、「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します。但し、ここでは用途別区分は行いません。地域区分の定義は、下表の通りとします。

地域区分	地域
「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

④ テナント

(略)

⑤ 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

i) 当該投資後における不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の保有価格合計金額の本投資法人の純資産額に占める比率は、原則として10%未満とします。

(略)

⑥ 開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針

3. 投資態度 (8)))。

i) 開発投資

開発投資（投資法人自ら土地を造成し又は建物を建築することをいう。）は行わないものとし、投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者になることはできるものとし、投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者になることがふさわしくない場合（以下の場合を含むがこれらに限られません。）は、投資法人はこれを行わないものとし、

- ・ 大規模修繕・改修工事等を行う際に、一定期間テナントの退去が必要になり、これによるキャッシュフローの変動が投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合。
- ・ 投資法人が更地を購入し、新たな建物を建築する投資が、投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合。なお、投資法人のポートフォリオ全体への影響の程度については、不動産の開発にかかる各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）及びキャッシュフローを生じるまでに要する期間等を考慮の上判断します。

ii) 建替

既に取得している物件の建替については、建替後のテナント確保が十分可能と判断されること及び開発投資にあたらぬものであることを確認の上、実施します。

iii) 開発中物件

第三者が建築中の物件については、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、完工・引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても売買契約を締結することができるものとし、

⑦ 設備投資の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。設備投資の実施に際しては、原則として、ポートフォリオ全体の減価償却費の範囲内で行うものとし、また、共用部分の改修工事については、投資法人としてのテナント営業政策上の観点から早期に実施することとし、耐震補強が必要な物件については、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに行います。

⑧ 付保方針

i) 引受保険会社選定基準

- ・ 適当と認められるブローカーを通じて公正な引受保険会社の選定を行います。
- ・ 引受保険会社の保険財務に係る長期格付は原則としてA3（ムーディーズ（以下「ムーディーズ」といいます。））又はA-（スタンダード・アンド・プアーズ）以上とします。

(略)

⑨ 売却方針

(略)

ii) 各決算期に行う資産の評価の結果、その評価額が取得価格の20%を超えて下回った物件については、投資政策委員会において継続保有するか売却するかの検討を行います。また、市場環境等を勘案し、それ以外の物件についても適宜売却検討を行うものとし、売却については、主に以下の観点から判断します。

- ・ 今後の市況見通し
- ・ 周辺の開発予測
- ・ 将来にわたる収益見通し
- ・ 今後の投資額予測

- ・今後の資産価値の増減見通し
- ・ポートフォリオ全体での検討（地域・テナント・用途等の分散の観点及び分配金に与える影響等の観点からの検討）

⑩ バリュアアップ不動産

バリュアアップ不動産とは、収益性の向上と資産価値増大が見込める物件で、取得時の収益性が確保されており、かつ、以下のいずれかに該当する物件をいいます。

- ・取得時の稼働率が概ね80%以下の物件
- ・修繕等の投資効果が十分に見込める物件

なお、バリュアアップ不動産のポートフォリオ全体に占める割合は原則として15%を上限とし（投資金額基準）、バリュアアップ不動産の追加取得にあたっては、物件組入れ後のポートフォリオ全体の稼働率が、90%を下回らないように留意します。

バリュアアップ不動産の運用においては、以下の戦略を重点的に実施していきます。

- ・リーシングの強化による稼働率の向上
- ・効果的なりニューアルの実施によるマーケット競争力の強化
- ・管理体制の効率化によるコストダウンの実施

また、バリュアアップが達成できたと投資政策委員会が判断する場合には、以下に定義されるコア不動産に移行します。

また、不動産価値の向上を実現する手段として、バリュアアップ不動産の売却も選択肢の一つとして検討します。

⑪ コア不動産

（略）

(ロ) 投資基準

（略）

① 地域

（略）

② 規模

（略）

③ 設備施設

（略）

④ 耐震性

原則として新耐震基準適合又は耐震補強工事实施済（取得後に耐震補強工事实施が可能であれば、取得時点で耐震補強工事が未実施の場合を含みます。）の建物であることとします。

⑤ テナント

（略）

⑥ 権利形態

（略）

⑦ 投資額

（略）

ii) 1物件当たりの最高投資額

1物件当たりの投資金額の「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券等の価格の合計額」に対する割合の上限は、原則として1/3とします。但し、総合的に勘案して妥当と判断される場合には、この割合を超える物件を取得することができます。ここで、「当該投資後における本投資法人が保有する不動産等及び資産対応証券

等の価格の合計額」とは、前期までの投資不動産等及び資産対応証券等の評価額合計額、当期における不動産等及び資産対応証券等の購入額（税金及び取得費用等は含みません。）、並びに当該投資に係る投資金額（税金及び取得費用等は含みません。）の総額をいいます。

iii) 取得価格の制限

不動産等又は資産対応証券等に投資する際の取得価格については、原則として鑑定評価額の105%を上限とします。但し、次の場合には当該資産の取得によりファンド全体の当期における基準となるNOI利回りを下回らないことを前提として、上記取得価格の上限である鑑定評価額の105%を上回ることができるものとします。

- ・長期固定の賃貸借契約によりキャッシュフローの安定的な推移が予測される物件で、かつ中長期的に安定して分配金の創出に資することが見込まれる物件。
- ・物件の規模・立地等総合的な観点からファンド全体のクオリティ向上に寄与されると判断され、かつ中長期的に安定して分配金の創出に資することが見込まれる物件。

⑧ 不動産の所有形態の選択基準
(略)

(ハ) 物件関連業務運用基準
(略)

① AM/PMの重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM（資産運用会社）による統一的なマネジメントと、個別物件毎の施設管理・賃貸管理・工事管理を統括するPM（不動産管理会社）による専門的運用が重要です。

AMは、統一的なマネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとします。当該助言を与える者として、東京建物株式会社（賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者）を選任しています。

また、AMは、運営ノウハウの高いPMを選定し、同一地域におけるPMの集約を進めながら、ポートフォリオ全体での均一化された管理を徹底するものとします。AMは、PMの統一管理基準を設け、第三者をしてPMの評価をさせPMの能力向上を図り、投資主の利益を最大化する運用を行うものとします。

PM選定に当たっては、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者である東京建物株式会社及び他のPM会社（テナントとの関係を含めて現場を熟知している取得以前からの既存管理会社、若しくは既に投資法人の他物件の管理受託をしている者等）を比較検討して選定します。比較検討に当たっては、運営ノウハウ、当該地域におけるPMの集約化の状況等を考慮しながら、総合的に判断するものとします。

② テナント一般媒介業務受託者の活用

テナント一般媒介業務については、PMを通じて仲介業務を取り扱う会社に対して情報を提供します。また、テナント一般媒介業務委託契約を東京建物株式会社、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社（テナント一般媒介業務受託者）と締結し、テナント一般媒介業務を委託します。

③ 物件売買時の円滑な取引執行

物件売買時の円滑な取引執行のために、必要に応じて、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合のみならず不動産信託受益権の場合においても、賃貸状況の確認、建物・施設維持管理状況の確認、権利関係の整理・確認、引渡の準備・確認等に関する物件移管業務委託契

約を東京建物株式会社と締結し、必要に応じて物件移管業務を委託します。

(二) 財務方針

① 資金運用方針

i) 敷金・保証金

- ・不動産信託受益権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として信託勘定内に全額積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、積立額を減額することもできるものとします。

- ・不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として銀行の普通預金口座又は定期預金口座内に全額積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、安全性を確保しつつ資金の効率的運用を目指し積立額を減額することもできるものとします。

ii) 信託勘定内現預金（不動産信託受益権の場合）

ムーディーズの短期格付P-2以上の銀行の普通預金口座又は定期預金口座に預け入れます。

iii) 投資法人勘定内現預金

投資法人勘定内現預金についてもii)と同様とします。但し、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払時に使用するために開設する普通預金口座はこれに含まれないものとします。

なお、余裕資金については原則として以下の優先順位で支出を行い、残金については上記と同様の運用を行うものとします。

- ・再投資（物件購入資金又は資本的支出をいいます。以下同じです。）
- ・投資主への分配（但し、投資主への分配が利益を超える金銭の分配に該当する場合、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度税務上における譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、これを行いませんが、投資法人の役員会においてかかる分配を行うことが必要と判断される場合にはこの限りではありません。後記「(3) 分配方針(二) 利益を超えた金銭の分配」をご参照下さい。）
- ・借入金の一部返済（但し、金銭消費貸借契約上の返済期限が到来している場合には、この順位にかかわらず、最優先されるものとします。）

iv) デリバティブ取引

デリバティブ取引に係る権利は、投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (9)」）。

② 投資口の追加発行

投資法人は、資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下、本投資口の一口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (4)」）。

③ 借入れ及び投資法人債発行

i) 基本方針

投資法人は、長期の安定的な資金調達と、機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせることにより、資産規模の積極的な拡大と、投資主への安定的な金銭の分配の維

持を目指します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)」）。

ii) LTV (Loan to Value)

LTVとは以下の式により算出された比率をいい、本投資法人の資産総額に対する負債の割合を表します。

(借入金+投資法人債) ÷ 資産総額 (注)

(注1) 投資法人債には短期投資法人債を含みます。

(注2) 資産総額とは、LTV計算時点における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の合計金額をいいますが、そのうち投資法人が保有する特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項で定義されるものをいいます。）について鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該特定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

LTVは、55%までの運用を原則としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

(後略)

(2) 変更の年月日

平成21年12月24日