



平成 24 年 1 月 25 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 金子 博人
(コード番号 8 9 5 5)

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 大久保 聡
問合せ先 取締役財務部長 小澤 克人
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

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「資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会でその社内規程である JPR 運用ガイドラインを改正しましたので、お知らせいたします。

記

1. 概要

本投資法人が投資環境等の変化に対して、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構築を通じて、投資主価値の最大化を図ることを目的として、資産運用会社の JPR 運用ガイドラインの改正を行いました。

2. 主要な改正内容及び改正理由

(1) 投資基準となる投資金額（取得価格の制限）

改正前	改正後
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%までを上限とする。 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する。 ①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	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を上限とする。 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を上回ることができるものとする。 ①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

<p>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。</p> <p>②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すると判断され、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。</p>	<p>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。</p> <p>②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すると判断され、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。</p>
--	--

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、より保守的な運用を行う観点から、取得価格の上限を原則として鑑定評価額の105%から鑑定評価額へと、変更しました。

(2) ポートフォリオ運用基準となる売却方針

改正前	改正後
<p>各決算期に行う資産評価の結果、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うものとする。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する。</p> <p>売却に際しては、主に以下の観点から検討を行うものとする。</p> <p>①今後の市況見通し ②周辺の開発予測 ③将来にわたる収益見通し ④今後の投資額予測（修繕費・資本的支出） ⑤今後の資産価値の増減見通し ⑥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対する影響等の観点からの検討）</p>	<p>各決算期に行う資産評価の結果、その評価額が各決算期末の帳簿価格の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うものとする。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する。</p> <p>売却に際しては、主に以下の観点から検討を行うものとする。</p> <p>①今後の市況見通し ②周辺の開発予測 ③将来にわたる収益見通し ④今後の投資額予測（修繕費・資本的支出） ⑤今後の資産価値の増減見通し ⑥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対する影響等の観点からの検討）</p>

売却を検討する物件の判断基準について、会計処理と平仄を合わせる観点から、各決算期における資産評価額が取得価格の20%を超えて下回った物件から、その評価額が各決算期末の帳簿価格の20%を超えて下回った物件へと、変更しました。

(3) 投資基準となる権利形態（底地）

改正前	改正後
<p>(新設)</p>	<p>①原則として、借地法又は借地借家法に基づく借地権の設定された土地を対象とする。</p> <p>②借地権者の属性については慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替時の承諾料又は売却の際の承諾料等の収益性に与える影響等を考慮のうえ判断するものとする。</p>

投資基準となる権利形態について、底地を明確にする観点から、追加しました。

(4) その他の改正

以上のほか、軽微な変更を行っています。

3. 改正日

平成 24 年 1 月 25 日

4. その他

平成 24 年 1 月 25 日付で関東財務局に臨時報告書を提出しています。

以 上

【添付資料】

参考資料 平成 24 年 1 月 25 日付臨時報告書

※ 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

【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24年 1 月25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 4 番16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 4 番16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

平成23年9月28日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）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」の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____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

(中略)

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

(中略)

① 保有期間

(中略)

② 用途

(中略)

③ 地域

(中略)

④ テナント

(中略)

⑤ 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等

(中略)

⑥ 開発案件への投資方針

(中略)

⑦ 設備投資の方針

(中略)

⑧ 付保方針

(中略)

⑨ 売却方針

- i) 本投資法人の保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等のうち、売却対象資産の選定については、当該売却対象資産の現状、

将来の収益、資産価値の増減等についての予測及びポートフォリオ全体の資産構成等を考慮して、総合的に判断します（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度（3）」）。

- ii) 各決算期に行う資産評価の結果、その評価額が各決算期末の帳簿価格の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うものとします。また、売却に際しては、主に以下の観点から検討を行うものとします。

(後略)

(ロ) 投資基準

(中略)

① 地域

(中略)

② 規模

(中略)

③ 設備施設

(中略)

④ 耐震性（築年数）

(中略)

⑤ テナント

(中略)

⑥ 権利形態

- i) 共有の場合

(中略)

- ii) 区分所有の場合

(中略)

- iii) 借地の場合

(中略)

- iv) 底地の場合

① 原則として、借地法又は借地借家法に基づく借地権の設定された土地を対象とします。

② 借地権者の属性については慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替時の承諾料又は売却の際の承諾料等の収益性に与える影響等を考慮のうえ判断するものとします。

- v) 担保権・用益権の場合

(中略)

⑦ 投資金額

- i) 1物件当たりの最低投資額

(中略)

- ii) 1物件当たりの最高投資額

(中略)

- 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

て鑑定評価額を上限とします。ただし、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を上回ることができるものとします。

(後略)

(2) 変更の年月日

平成24年1月25日