

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年12月1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 栄田 聡

【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】 株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント
取締役財務経営本部長 埜村 佳永

【電話番号】 03-3516-1591

【届出の対象とした募集（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

【届出の対象とした募集（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 100億円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 5億円

(注1) 発行価額の総額は、2025年11月14日（金）現在の株式会社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。

(注2) 売出価額の総額は、2025年11月14日（金）現在の株式会社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です。

安定操作に関する事項

1. 今回の一般募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第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。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2025年11月28日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、本投資法人の指定する販売先である東京建物株式会社の状況等に関する事項を追加するとともに、売却・追加発行等の制限に関する事項を訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものです。

2【訂正事項】

第一部 証券情報

第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)

1 募集内国投資証券

(16) その他

第5 募集又は売出しに関する特別記載事項

2 売却・追加発行等の制限

5 販売先の指定について

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 罫で示します。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

1【募集内国投資証券】

(16)【その他】

<訂正前>

(前略)

- (へ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である東京建物株式会社(本「第一部 証券情報」において以下「指定先」といいます。)に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、5,500口を販売する予定です。

<訂正後>

(前略)

- (へ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である東京建物株式会社(本「第一部 証券情報」において以下「指定先」といいます。)に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、5,500口を販売する予定です。
指定先の状況等については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 5 販売先の指定について」をご参照下さい。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

<訂正前>

（前略）

2 売却・追加発行等の制限

- (2) 一般募集に際し、指定先に対し、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、本書の日付現在保有している本投資口117,200口及び一般募集により取得することを予定している本投資口5,500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を約するよう要請する予定です。

（後略）

<訂正後>

（前略）

2 売却・追加発行等の制限

- (2) 一般募集に際し、指定先は、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、本書の日付現在保有している本投資口117,200口及び一般募集により取得することを予定している本投資口5,500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を合意します。

（中略）

5 販売先の指定について

(1) 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	東京建物株式会社
	本店の所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 社長執行役員 小澤 克人
	直近の有価証券報告書等の提出日	有価証券報告書 事業年度 第207期（自2024年1月1日 至2024年12月31日） 2025年3月26日 関東財務局長に提出 半期報告書 事業年度 第208期中（自2025年1月1日 至2025年6月30日） 2025年8月12日 関東財務局長に提出

b. 本投資法人と指定先との関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（2025年12月1日現在）	二
		指定先が保有している本投資口の数（2025年12月1日現在）	117,200口
	人事関係	本投資法人と指定先との間には、人的関係はありません。本資産運用会社の役職員のうち9名（非常勤役員を除きます。）が、指定先からの出向者です。	
	資金関係	本投資法人と指定先との間には、資金関係はありません。本資産運用会社は指定先に対し、CMS（キャッシュ・マネジメント・システム）による資金の預託を行っています。	
	技術又は取引等の関係	指定先は、本投資法人の保有資産に関連して、本資産運用会社との間で、物件移管業務委託契約及び賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。また、指定先は、本投資法人との間で、保有資産の一部及び取得予定資産に関する不動産売買契約及び不動産信託受益権売買契約を締結しています。そのほか、本投資法人及び信託受託者との間でテナント一般媒介業務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しており、保有資産の一部について、本投資法人又は保有資産の信託受託者との間で、マスターリース契約及び不動産管理委託契約を締結しています。	
c. 指定先の選定理由	指定先は本資産運用会社の完全親会社であり、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。		
d. 販売しようとする本投資口の数	5,500口		
e. 投資口の保有方針	本投資法人及び本資産運用会社は、指定先より、指定先が保有した投資口については、特段の事情がない限り、保有を継続する意向であることを確認しています。		
f. 払込みに要する資金等の状況	本投資法人は、指定先が提出済みの前記有価証券報告書等において開示している貸借対照表における現金及び預金を確認することにより、指定先が上記5,500口の払込みに要する資金を有していると判断しています。		
g. 指定先の実態	2025年12月1日現在、指定先は、東京証券取引所プライム市場に上場していることから、特定団体等との関係を有していないものと判断しています。		

(2) 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に際し、本投資口の売却等の制限に関する合意をします。その内容については、前記「2 売却・追加発行等の制限（2）」をご参照下さい。

(3) 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

(4) 一般募集及び本第三者割当後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総議決権数 に対する 所有議決権数 の割合(%)	一般募集及び 本第三者割当 後の所有投資 口数 (口)	一般募集及び 本第三者割当 後の総議決権 数に対する 所有議決権数 の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8-12	299,341	30.36	1,197,364	29.57

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂一丁目8-1 赤坂インターシティA I R	163,170	16.55	652,680	16.12
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2-2	46,959	4.76	187,836	4.63
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目4-16	29,300	2.97	122,700	3.03
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	2.53	100,000	2.47
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	2.43	96,000	2.37
JP MORGAN CHASE BANK 385864 (常任代理人 株式会社 みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目 15-1 品川インターシティ A棟)	16,415	1.66	65,660	1.62
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7-3 東京ビルディング	16,266	1.65	65,064	1.60
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人 株式会社 みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都港区港南二丁目 15-1 品川インターシティ A棟)	13,296	1.34	53,184	1.31
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社 みずほ銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目 15-1 品川インターシティ A棟)	11,095	1.12	44,380	1.09
合計		644,842	65.41	2,584,868	63.85

(注1) 上記記載の情報は、2025年6月30日現在の本投資法人の投資主名簿に記載されているもので、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。

(注2) 「所有投資口数」及び「総議決権数に対する所有議決権数の割合」は2025年6月30日現在の数値を記載しています。

(注3) 「一般募集及び本第三者割当後の所有投資口数」及び「一般募集及び本第三者割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、2025年6月30日現在の所有投資口数に、2025年7月1日を効力発生日とする投資口分割及び一般募集による増加分を加味し、みずほ証券株式会社に対する本第三者割当における発行口数の全部につき申込みが全て行われた場合の数値を記載しています。

(注4) 各「総議決権数に対する所有議決権数の割合」及び「一般募集及び本第三者割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、小数第3位以下を切り捨てて表示しています。したがって、各投資主の所有議決権数の割合の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(5) 投資口併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

(6) その他参考になる事項

該当事項はありません。