

2019年8月14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 大久保 聡
(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 取締役財務部長 埜 村 佳 永
(TEL. 03-3516-1591)

資産運用報酬体系の変更提案に関するお知らせ

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。)は、本日開催の役員会におきまして、本投資法人が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。)に支払う資産運用報酬に関する投資法人規約の規定を一部変更(以下「本件変更」といいます。)することについて、2019年9月5日開催予定の本投資法人の投資主総会(以下「本投資主総会」といいます。)に付議することを決議しましたので、お知らせいたします。

なお、本投資主総会に付議する内容の詳細につきましては、本日付「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

記

1. 本件変更の目的及び概要

本投資法人は2002年に上場してから17年が経過し、本投資法人及び本資産運用会社を取り巻く事業環境は大きく変化しております。一方で、本投資法人の資産運用報酬体系は、上場以来大枠を変更しておらず(注1)、一部に本投資法人が目標とする「投資主価値の持続的成長」と関連性の薄い報酬体系がみられることや、委託業務の大きな変化に必ずしも十分な対応ができていないなどの課題が生じております。このため、本投資法人の更なる発展と成長を実現するためには、資産運用報酬体系の見直しが必要であると考え、今般、成長戦略の柱である「DPUの安定成長」及び「規律ある資産規模の拡大とポートフォリオクオリティの向上」に沿った資産運用報酬体系に変更することといたしました。

新たな報酬体系は、投資主利益との連動をより高めるとともに、ポートフォリオの規律ある継続的な成長とクオリティ向上を促進する内容となっておりますが、併せて本資産運用会社の運用力の更なる高度化と効率化を進めることにより、安定的な収益の拡大を目指し、投資主価値の持続的成長を進めてまいります。

(注1) 2007年に取得報酬を追加したほか、軽微な修正を行っています。

2. 本件変更の内容

分配金連動報酬(運用報酬3)については、分配金成長へのインセンティブを高めるため、一口当たり分配可能基準額の変動率(注4)を導入します。また、基礎報酬(運用報酬1)について

は、固定報酬を廃止して資産規模に連動する報酬に変更するとともに、収入連動報酬（運用報酬 2）についてはその割合を引き下げます。これにより、新たな報酬体系では、分配金連動報酬（運用報酬 3）の割合が約 4 割程度と最大のシェアとなることを予定しており、より投資主の利益との連動を高めた報酬体系構成となっています。

また、不動産売買マーケットにおける物件取得競争の激化や、物件入替、M&A など取得手法の多様化・複雑化により、取得検討にかかるコストが増大しております。こうした環境変化に合わせ、規律あるポートフォリオの成長及びクオリティ向上を更に進めるため、取得報酬の料率改定を行うとともに合併報酬及び売却報酬を新たに導入します（運用報酬 4、運用報酬 5）。

報酬の種類	変更前	変更後
運用報酬 1 (基礎報酬)	1,250 万円/月 (固定)	取得価格総額 (注 2) × 0.05%
運用報酬 2 (収入連動報酬)	総収入額 × 2.0% (但し、総収入額の 80 億円超過部分は 1.5%)	総収入額 × 1.2%
運用報酬 3 (分配金連動報酬)	運用報酬 3 控除前の税引前当期純利益 × 3.0%	分配可能基準額 (注 3) × 3.8% × 一口当たり分配可能基準額の変動率 (注 4)
運用報酬 4 (取得・合併報酬)	取得価格 × 0.25%	取得価格 × 0.5% 合併による承継資産の評価額 × 0.5%
運用報酬 5 (売却報酬)	なし	売却価格 × 0.5% (但し、運用報酬 5 控除後に売却損が生じる場合、運用報酬 5 は発生しない。)

(注 2) 取得価格総額とは、直前の決算期末において保有する運用資産の取得価格（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く）の総額をいいます。

(注 3) 分配可能基準額とは、運用報酬 3 及び控除対象外消費税控除前の税引前当期純利益をいいます。

(注 4) 一口当たり分配可能基準額の変動率とは、当該営業期間に係る一口当たり分配可能基準額を、当該営業期間を除く直近 3 営業期間に係る一口当たり分配可能基準額の平均で除して算出した数値をいい、80%を下限、120%を上限とします。

3. 本件変更の適用開始時期

本投資主総会において本件変更が承認された場合、2020 年 6 月期より適用開始となる予定です。

4. 運用状況の見通し

本投資法人の一口当たり分配金は 2019 年 6 月期において上場来最高額を更新し、11 期連続の増配を達成しております。本件変更により資産運用報酬額は若干の増額となりますが、新しい資産運用報酬体系が適用となる 2020 年 6 月期においても増配を継続できる見通しであり、中期計画の目標である一口当たり分配金 7,500 円の達成を見込んでおります。

なお、本件変更に伴う 2019 年 12 月期の運用状況に対する影響はありません。2019 年 12 月期及び 2020 年 6 月期の運用状況の予想については、本日付「2019 年 6 月期 決算短信 (REIT)」をご参照下さい。

以上