

平成 21 年 3 月 4 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号
東急リアル・エステート投資法人
代表者名
執行役員 堀江正博
(コード番号 8957)

資産運用会社名
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
代表者名
代表取締役執行役員社長 堀江正博
問合せ先
常務執行役員 IR 部長 小井陽介
TEL.03-5428-5828

資産運用委託契約の一部変更に関するお知らせ

本投資法人は、本日、資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）と、平成 15 年 6 月 20 日付資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の一部変更について覚書を取り交わしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 変更の内容

資産運用委託契約に定められた委託報酬（以下「資産運用報酬」といいます。）について、基本報酬 1、基本報酬 2 及びインセンティブ報酬の合計額から、以下のとおり一定比率相当額を削減するものです。

(1) 削減期間

4 期 2 年間（第 12 期（平成 21 年 2 月 1 日～平成 21 年 7 月 31 日）～第 15 期（平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日））

(2) 削減幅

第 12 期（平成 21 年 2 月 1 日～平成 21 年 7 月 31 日）： 2%
第 13 期（平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 年 1 月 31 日）： 4%
第 14 期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）： 6%
第 15 期（平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日）： 8%

なお、上記資産運用委託契約の一部変更は平成 21 年 4 月 15 日に開催する本投資法人の投資主総会において、本投資法人規約の変更について承認決議が得られることを条件として、効力が発生するものといたします。

2. 変更の理由

今回の金融危機は、戦後世界経済がこれまで経験した混乱を遥かに超える深刻な状況を呈しており、REIT 業界においては、市場創設当初には想定されていなかった信用市場の混乱に加え、格付け A 格の投資法人の破綻もあり、資金繰り問題の悪化といった特有の事情に直面しております。

一方、本投資法人にあつてはこれまでの保守的な財務方針に基づくマネジメントを行ってきたことが奏功し、デット・ファイナンス（負債となる資金の調達）に係る環境や条件の悪化は比較的緩やかであります。しかしながら、上記の信用市場の混乱に実体経済の悪化による急激な環境変化も相俟って、REIT 経営にあつての「不確実性」が将来に亘って拡大しております。

こうした環境の下、資産運用会社から、これまで行ってきたリスクコントロール策に加え、追加的施策を講じていくことで、本投資法人の、特に信用市場における競争力を一層強化し、将来の「不確実性」に的確かつ柔軟に対処できるとの理由から、資産運用会社自らの資産運用報酬について期間限定で一部を削減したいとの申し入れがございました。

現在の本投資法人の資産運用会社への資産運用報酬は、運用資産の時価、キャッシュ・フロー及び投資口価格にそれぞれ連動する設計であり、運用のパフォーマンスが反映される（ビルトイン・スタビライザー効果）ものであることから、昨今の状況に鑑み、資産運用報酬減少の効果がありません。しかしながら、政府が危機と認定する今般の国際的な金融秩序の混乱は想定外の事態であります。本投資法人としては、上記資産運用報酬のビルトイン・スタビライザー効果に今回の時限的削減効果が加わることで、本投資法人の信用リスク等をサポートする追加的施策をより確実なものとする事ができると判断し、資産運用報酬を定める本投資法人規約の変更について、投資主総会の承認が得られることを条件に、資産運用会社の申し入れを受け入れることといたしました。

今回の申し入れを受けて、実行可能な追加的施策を講じていくことで市場の信頼を確保し、将来、市場回復の兆しが見えたときは、いち早く成長路線に復帰できるよう盤石な体制を構築することが、本投資法人において得策と判断しております。

なお、資産運用会社からは、今回の資産運用報酬の削減にあつて資産運用会社が提供するサービスの水準を低下させることはない旨の表明を受けております。

3. 今後の見通し

今回の資産運用報酬の時限的削減は、分配を目的としたものではなく、将来に亘っての「不確実性」への対処の選択肢を拡げるためのものであります。従って、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

【ご参考】

1. 資産運用報酬の概要

報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	前営業期末時点における運用資産評価額総額（各不動産物件の鑑定評価額の合計額）について、以下の計算式から求められた金額の合計額 ・運用資産評価額総額が 2,000 億円以下の部分：運用資産評価額×0.150% ・運用資産評価額総額が 2,000 億円を超える部分：運用資産評価額×0.125% 支払時期は、当該営業期間の決算期迄
基本報酬2	当該営業期間における、経常キャッシュ・フロー(注1)に応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額 ・経常キャッシュ・フローが 50 億円以下の部分：経常キャッシュ・フロー×6.0% ・経常キャッシュ・フローが 50 億円を超える部分：経常キャッシュ・フロー×5.0% 支払時期は、当該営業期間に係る決算期後 2 ヶ月以内
インセンティブ報酬	当該営業期間の東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額 ・(当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格) ×前営業期末発行済み投資口数×0.4%(注2) 支払時期は、当該営業期間に係る決算期後 2 ヶ月以内

(注1) 経常キャッシュ・フロー＝経常損益＋減価償却費及び繰延資産償却費－特定資産の売却損益及び評価損益

(注2) 平成 19 年 4 月 17 日開催の投資主総会決議により料率を 1%から 0.4%に変更しております。

2. 資産運用報酬の推移

(単位：千円)

	基本報酬1	基本報酬2	インセンティブ報酬	資産運用報酬合計
第1期	94,417	95,247	－	189,664
第2期	154,575	144,851	110,023	409,450
第3期	167,610	183,158	46,655	397,424
第4期	205,275	198,590	50,235	454,100
第5期	232,635	234,558	57,421	524,615
第6期	261,645	226,633	230,212	718,490
第7期	281,700	237,836	94,634	614,170
第8期	312,650	248,992	191,893	753,536
第9期	330,412	248,466	－	578,879
第10期	353,650	266,620	－	620,270

※上記は、記載未満の数値を切捨てしているため、各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。