

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
取締役常務執行役員 IR 部長 小井陽介
TEL.03-5428-5828

資産運用委託契約の一部変更（資産運用報酬の一部変更）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。）に対する委託報酬（以下「資産運用報酬」といいます。）について、下記のとおり一部変更（以下「本件報酬変更」といいます。）することを決定し、資産運用会社との間で平成 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。）の一部変更に関する覚書を締結しましたのでお知らせいたします。

なお、当該覚書は、本投資法人の投資主総会において、本件報酬変更を内容とした本投資法人規約の変更が承認されることを停止条件として、効力を発生します。

記

1. 資産運用報酬の時限的削減の継続

(1) 変更の内容

平成 23 年 7 月期（第 16 期）～平成 25 年 1 月期（第 19 期）における資産運用報酬（基本報酬 1、基本報酬 2 及びインセンティブ報酬のそれぞれ）について 5%相当額を削減します。

(2) 変更の理由

本投資法人及び資産運用会社は、平成 21 年 3 月 4 日付「資産運用委託契約の一部変更に関するお知らせ」にてお知らせいたしましたとおり、経済環境の変化に鑑み、不確実性の拡大への対応を図るため、平成 21 年 7 月期（第 12 期）～平成 23 年 1 月期（第 15 期）における資産運用報酬を時限的に削減いたしてまいりました。しかしながら、現時点においても、経済環境は好転しておらず、REIT 経営にあたっての不確実性が継続して存在していることから、時限的な

資産運用報酬の削減を継続するものです。

なお、資産運用会社からは、今回の資産運用報酬の変更にあっ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。

2. 不動産売却損益等の報酬計算への算入

(1) 変更の内容

現行の基本報酬2の算定にあたっては、基本報酬2の算定基礎である「経常キャッシュフロー」について、損益計算書に計上される経常損益から特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるもの以外）を全額除いた金額としていますが、基本報酬2の算定基礎を「基準キャッシュフロー」へと変更し、あわせてかかる「基準キャッシュフロー」の内容を、損益計算書に計上される税引前当期純損益から特定資産の売却損益及び評価損益（減損損失等）のうち各々50%相当額（1円未満は切捨て）を除いた金額とすることとします。

なお、基本報酬2の下限額は0円とします。

(2) 変更の理由

本投資法人及び資産運用会社は、REITの主たる収益源泉として特定資産から得られる賃料収入をはじめとするインカム・ゲインに特に注目していたことから、損益計算書に計上される経常損益を重視し、これを基本報酬2の算定の基礎とする一方で、特定資産の売却損益及び評価損益（減損損失等）といったキャピタル・ゲイン及びキャピタル・ロスが基本報酬2の算定の基礎から全額除くこととしていました。

しかしながら、本投資法人が資産運用会社と共有する長期投資運用戦略は、不動産価格の循環性に着目した逆張り投資によって随時物件の入換えを行うことも含め、恒久的に競争力を有するポートフォリオと不況期にも強いバランスシートの形成を目指すものであり、併せてインカム・ゲインのみならずキャピタル・ゲインも追求することを意図しています。そこで、基本報酬2の算定にあたってはこの長期投資運用戦略を忠実に反映し、かかる戦略の実効性をより確実なものとするため、基本報酬2の算定の基礎に、特定資産の売却損益及び評価損益（減損損失等）も一定範囲で算入することとしたものです。その範囲を50%相当額とした主たる理由は、特定資産の売却損益及び評価損益（減損損失等）といったキャピタル・ゲイン及びキャピタル・ロスを考慮しつつも、引き続きREITの主たる収益源泉として考えられるインカム・ゲインを重視するとの考えによるものです。

また、本投資法人及び資産運用会社は、かかるインカム・ゲインを重視する考えに則れば、損益計算書に計上される経常損益には含まれない損益についても、これを適切に基本報酬2の算定において反映することが相当であるとの考えに立ち、基本報酬2の算定の基礎を、経常損益から税引前当期純損益に変更するものです。

3. 基本報酬1及び基本報酬2の料率の見直し

(1) 変更の内容

①基本報酬1

運用資産評価額総額が3,000億円を超える部分についての料率を0.115%に引き下げます。
その結果、運用資産評価額総額に対する料率は、2,000億円以下で0.150%、2,000億円超3,000億円以下で0.125%、3,000億円超で0.115%となります。

②基本報酬2

基準キャッシュフローが75億円を超える部分についての料率を4.6%に引き下げます。
その結果、基準キャッシュフローに対する料率は、50億円以下で6.0%、50億円超75億円以下で5.0%、75億円超で4.6%となります。

(2) 変更の理由

今後の運用資産の規模拡大に備え、規模のメリットを更に投資主に享受して頂きたいという考えによるものです。

上記覚書による資産運用委託契約の一部変更は、本投資法人の投資主総会（平成23年4月開催予定）において、本件報酬変更を内容とした本投資法人規約の変更が承認されることを停止条件としており、かかる停止条件が成就した場合、平成23年7月期（第16期）から効力を発生します。

4. 今後の見通し

運用状況の予想にあたっては、上記1.記載の資産運用報酬の削減については、不確実性への対応というその目的に鑑み、当該削減額と同額の営業外費用の発生を見込んでいます。また、上記2.及び3.記載の資産運用報酬の変更による資産運用報酬への影響は見込んでいません。したがって、本件報酬変更により運用状況の予想に与える影響はありません。詳細については、本日公表の「平成22年7月期 決算短信（REIT）」において公表いたしました平成23年1月期（第15期）及び平成23年7月期（第16期）の運用状況の予想をご参照ください。

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

(1) 現行

| 報酬の種類 | 計算方法と支払時期 |
|---------------------------|--|
| 基本報酬1 | <p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>〔計算式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産評価額総額が 2,000 億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が 2,000 億円を超える部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p> |
| 基本報酬2 | <p>当該営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除く。)を除いた金額とする(以下「CF」という。)。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。</p> <p>〔計算式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが 50 億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが 50 億円を超える部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p> |
| インセンティブ報酬 | <p>当該営業期間における、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。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。</p> <p>〔計算式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(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% <p>投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとする。終値がつかなかった日は計算から除外するものとする。当該営業期間における投資口価格終値平均が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を上回らなかった場合の報酬は0円とする。支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p> |
| 第12期から第15期までの資産運用報酬に関する特則 | <p>上記の定めにかかわらず、第12期から第15期までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬の合計額から、第12期（平成21年2月1日～平成21年7月31日）については2%、第13期（平成21年8月1日～平成22年1月31日）については4%、第14期（平成22年2月1日～平成22年7月31日）については6%、第15期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）については8%相当額をそれぞれ削減した額とする。</p> |

(2) 変更後

| 報酬の種類 | 計算方法と支払時期 |
|---------------------------|---|
| 基本報酬1 | <p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>〔計算式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産評価額総額が 2,000 億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が 2,000 億円を超え、3,000 億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が 3,000 億円を超える部分に対し、0.115%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p> |
| 基本報酬2 | <p>当該営業期間における、基準キャッシュフローに応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前当期純損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益の 50%相当額（1 円未満は切捨て処理を行う。）及び評価損益の 50%相当額（1 円未満は切捨て処理を行う。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、基本報酬2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。ただし、基本報酬2の下限額は0円とする。</p> <p>〔計算式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが 50 億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが 50 億円を超え、75 億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・CFが 75 億円を超える部分に対し、4.6%を乗じて得た金額 <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p> |
| インセンティブ報酬 | <p>当該営業期間における、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。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。</p> <p>〔計算式〕</p> <p>・(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%</p> <p>投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとする。終値がつかなかった日は計算から除外するものとする。当該営業期間における投資口価格終値平均が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を上回らなかった場合の報酬は0円とする。支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p> |
| 第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特則 | <p>上記の定めにかかわらず、第16期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）から第19期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬からそれぞれ5%相当額を減額した額とする。</p> |

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 | 時限的 削減額 | 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 |
| 第 11 期 | 385,850 | 268,921 | — | — | 654,771 |
| 第 12 期 | 353,000 | 255,672 | — | 12,173 | 596,499 |
| 第 13 期 | 324,475 | 236,443 | — | 22,436 | 538,482 |
| 第 14 期 | 256,620 | 213,905 | — | 28,231 | 442,293 |

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