


2017年2月9日

各位

<不動産投資信託証券発行者名>


ジャパンリアルエステイト投資法人
 代表者名 執行役員 中島 洋
 (コード番号 8952)

<資産運用会社名>

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 梅田 直樹
 問合せ先 執行役員企画部長 吉田 竜太
 TEL. 03-3211-7951

資産運用報酬体系の変更提案に関するお知らせ

当投資法人は、2017年2月9日開催の役員会において、資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）へ支払う資産運用報酬に関し、現行よりも投資主利益との連動性を高めることを目的として、下記のとおり資産運用報酬体系を変更（以下、「本変更」といいます。）することを、2017年3月28日に開催予定である当投資法人の第10回投資主総会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。

記

1. 当投資法人の現状

- ・当投資法人は、2001年9月10日にJ-REITのパイオニアとして日本で初めて上場して以来、順調に資産規模を拡大しながら、積極的かつ堅実な運用による安定的な成長を継続してまいりました。
- ・一方で、直近では築年の経過した資産と築浅で競争力の高い資産の交換を実施する等、資産規模の拡大だけではなく、ポートフォリオの質向上と収益基盤の維持・拡大を図る運用にも取り組んでおり、足元の業績は5期連続での分配金増加を達成いたしました。
- ・当投資法人は、上場15周年という節目を迎え、投資主の皆様に対して安定した分配を行うという運用方針を、更に高い次元で実現していくべき新たな局面に入っていると認識しております。

2. 本変更の概要と影響

(1) 本変更の目的

- ・当投資法人における現行の資産運用報酬体系は、資産規模には連動せず、ポートフォリオが生み出すキャッシュフローにのみ連動しており、更に投資口1口当たりキャッシュフローの増減を加味する構成となっております。（注）
 （注）当投資法人の規約において、この他に取得、譲渡及び合併に係る報酬が規定されていますが、これらにつきましては、現行より変更はありません。
- ・現在のJ-REITにおいて、このような「ポートフォリオ」と「投資口1口当たり」の両方のキャッシュフローにのみ着目した資産運用報酬体系を採用するのは、現時点では当投資法人のみであり、投資主利益とのセイムポートを目指した基本理

念は引き続き堅持いたします。

- ・その上で、投資主利益と資産運用会社のインセンティブの連動性を更に高めることで、将来的な投資法人の企業価値の向上に繋げることを目的として、本変更を行うものです。

(2) 本変更の概要（別添資料をご参照ください）

- ・現行の資産運用報酬体系における「ポートフォリオ」と「投資口1口当たり」のキャッシュフローという指標を再構成し、次のような観点から J-REIT の投資家にとってより分かりやすく馴染みの深い以下の指標を採用します。

- ①投資法人の企業価値の源泉であるポートフォリオの収益力に連動し、投資法人の中長期的な成長に結び付けるための指標

⇒ NOI (Net Operating Income) を採用

- ②分配金の原資となる業績に連動し、着実な業績に結び付けるための指標

⇒ 税引前利益を採用

- ③1口当たり分配金に連動し、毎期の安定的な分配金に結び付けるための指標

⇒ 1口当たり分配金 (DPU) の成長率を採用

- ・さらに、分配金に関連する②と③の指標を組み合わせ、以下のように簡素な資産運用報酬体系とします。

《NOI 連動報酬》

NOI × 4.0%

《分配金連動報酬》

税引前利益 × 2.5% × (当期DPU / 直近6期平均のDPU)

(3) 本変更による影響等

- ・現在の J-REIT において、年間の資産運用報酬額（取得、譲渡等に係る報酬を除く）の総資産に対する比率で比較した場合、J-REIT 全体の平均が 0.4%程度であるのに対し、当投資法人は 0.2%程度と相対的に低位な水準にあり、本変更後も概ね現行と同様の低位な水準となる見込みです。
- ・なお、本変更後の資産運用報酬体系を過去の実績に当てはめた場合、資産運用報酬額は若干の増加となりますが、総じて分配金への影響は軽微です。
- ・また、下記「3. 今後の見通し」に記載の通り、業績予想に修正はなく引き続き分配金は増加基調を維持する見込みです。

3. 今後の見通し

- ・本変更が 2017 年 3 月 28 日に開催予定である当投資法人の第 10 回投資主総会で承認可決された場合は、2017 年 9 月期（2017 年 4 月 1 日～2017 年 9 月 30 日）より新しい資産運用報酬体系が適用されます。
- ・従いまして、当投資法人の 2017 年 3 月期（2016 年 10 月 1 日～2017 年 3 月 31 日）の運用状況に対する影響はありません。また、2017 年 9 月期（2017 年 4 月 1 日～2017 年 9 月 30 日）の運用状況に対する影響も軽微であるため、運用状況の予想の修正はありません。

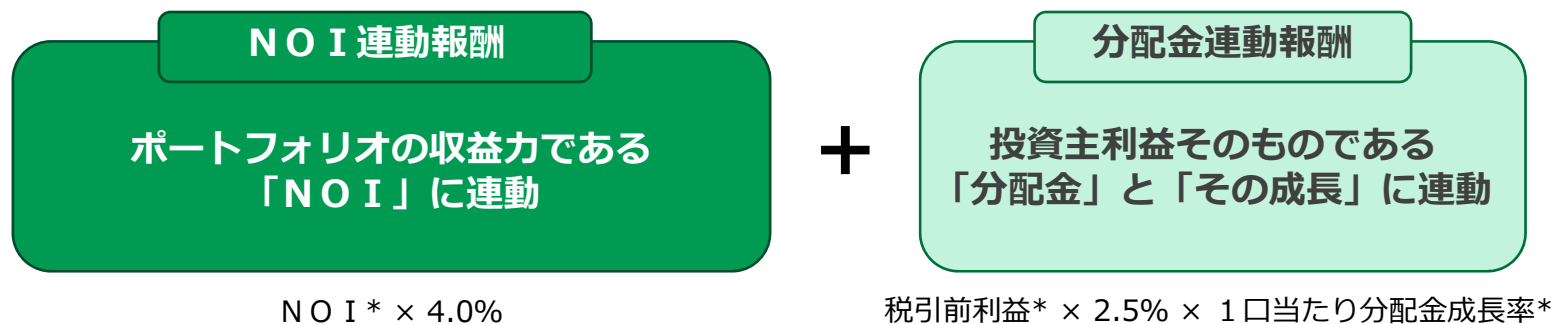
以上

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。

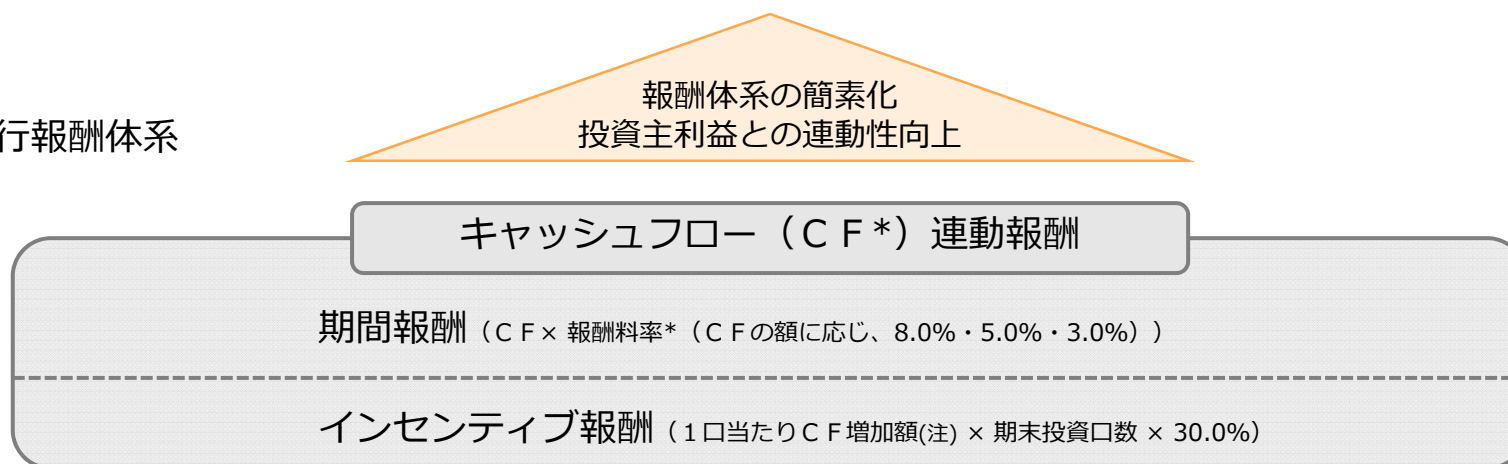
資産運用報酬体系の変更について

報酬体系変更の概要

■ 新報酬体系



■ 現行報酬体系



(注) 1口当たりCF増加額の計算方法（1口当たりCFは、各期末時点の投資口数をベースに算出）

①投資口1口当たりCFが6期連続で前期と同額か増加し、かつ当期が前期比で増加した場合

計算式：当期1口当たりCF - 前期1口当たりCF

②上記①を満たせなかった場合でも、当期が直近6期平均を上回り、かつ当期が前期比で増加した場合

計算式：当期1口当たりCF - 直近6期平均1口当たりCF

*各用語の定義は3ページを参照

資産運用報酬体系の変更について

報酬体系変更の効果

- 『ポートフォリオの収益力』と『投資口1口当たりの利益』に基づく報酬体系、という基本理念を維持

⇒ **投資主利益と資産運用会社のインセンティブの連動性を向上させると共に、報酬体系を簡素化**

- NO I 連動報酬の導入

投資法人ポートフォリオの「規模の拡大」・「収益力向上」という2つの中長期的な成長にコミット

- 分配金連動報酬の導入

毎期の分配金の安定的な成長にコミット

- 本変更による業績予想への影響

⇒ **影響は軽微であり、業績予想の修正はない**

資産運用報酬体系の変更について

各用語の定義

■ 新報酬体系

- NO I
不動産賃貸事業収益 – 不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く）
- 税引前利益
NO I 連動報酬・分配金連動報酬・控除対象外消費税等控除前の金額（前期繰越損失がある場合はその全額を填補した後の金額）
- 1口当たり分配金成長率
当期1口当たり分配金 ÷ 直近6期の1口当たり分配金の平均

■ 現行報酬体系

- CF
経常損益 + 減価償却費・繰延資産償却費 – 物件の売却損益
- 報酬料率（期間報酬）
CFが25億円以下の部分につき8.0% 25億円超40億円以下の部分につき5.0% 40億円超の部分につき3.0%