



NOMURA
Residential Fund

平成 20 年 6 月 17 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 濱田 信幸
(コード番号：3240)

資産運用会社名
野村不動産投信株式会社
代表者名 代表取締役社長 井上 辰夫
問合せ先 取締役レジデンス運用本部長 棗 正臣
TEL. 03-3365-7729

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野村不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）と、平成 18 年 8 月 3 日付で締結した資産運用委託契約の一部変更について合意いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 変更の内容

本投資法人から資産運用会社への委託業務に対する報酬（以下「資産運用報酬」といいます。）のうち、運用報酬Ⅲ（以下「インセンティブ報酬」といいます。）にかかる定めを以下のとおり変更いたします。

なお、本件の変更は、平成 20 年 7 月 31 日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、本投資法人の規約変更にかかる承認決議が得られることを停止条件として効力を生じます。

（注）規約変更案の概要については、本日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

変更前	変更後
(3) 運用報酬Ⅲ イ) 当該営業期間における本投資法人の投資口 1 口当たりの CF が、直近の 6 営業期間（当該営業期間を含む。なお、設立後から第 5 期の営業期間までは「設立後の全ての営業期間」とする。以下同じ。）連続で前営業期間と同額か増加し、かつ当該営業期間における投資口 1 口当たりの CF が前営業期間比で増加した場合には、下記の計算式により求められた額（1 円未満切捨）とする。 【計算式】 （当該営業期間にかかる決算日の投資口 1 口当たり CF－前営業期間にかかる決算日の投資口 1 口当たり CF）×当該営業期間にかかる決算日の発行済投資口の総口数×30.0%	(3) 運用報酬Ⅲ イ) 当該営業期間における本投資法人の投資口 1 口当たりの CF が、直近の 6 営業期間（当該営業期間を含む。なお、設立後から第 5 期の営業期間までは「設立後の全ての営業期間」とする。以下同じ。）連続で前営業期間と同額か増加し、かつ当該営業期間における投資口 1 口当たりの CF が前営業期間比で増加した場合には、下記の計算式により求められた額（1 円未満切捨）とする。 【計算式】 （当該営業期間にかかる決算日の投資口 1 口当たり CF－前営業期間にかかる決算日の投資口 1 口当たり CF）×当該営業期間にかかる決算日の発行済投資口の総口数×30.0%

変更前	変更後
ロ) 上記イ) の条件を満たさなかった場合において、当該営業期間における本投資法人の投資口 1 口当たり CF が直近の 6 営業期間の単純平均を上回り、かつ当該営業期間における投資口 1 口当たり CF が前営業期間比で増加した場合には、下記の計算式により求められた金額（1 円未満切捨）とする。 【計算式】 （当該営業期間にかかる決算日の投資口 1 口当たり CF－当該営業期間を含む直近の 6 営業期間の単純平均の投資口 1 口当たり CF）×当該営業期間にかかる決算日の発行済投資口の総口数×30.0% なお、「投資口 1 口当たり CF」は、CF を各営業期間にかかる決算日時点の発行済投資口の総口数で除することにより算出する。 運用報酬Ⅲの支払時期は、イ)、ロ) ともに当該営業期間にかかる計算書類等の本投資法人の役員会での承認後 1 ヶ月以内とする。 上記にかかわらず、<u>本投資法人の第 1 期の営業期間及び第 2 期の営業期間にかかる運用報酬Ⅲについては、0 円とする。</u>	ロ) 上記イ) の条件を満たさなかった場合において、当該営業期間における本投資法人の投資口 1 口当たり CF が直近の 6 営業期間の単純平均を上回り、かつ当該営業期間における投資口 1 口当たり CF が前営業期間比で増加した場合には、下記の計算式により求められた金額（1 円未満切捨）とする。 【計算式】 （当該営業期間にかかる決算日の投資口 1 口当たり CF－当該営業期間を含む直近の 6 営業期間の単純平均の投資口 1 口当たり CF）×当該営業期間にかかる決算日の発行済投資口の総口数×30.0% なお、「投資口 1 口当たり CF」は、CF を各営業期間にかかる決算日時点の発行済投資口の総口数で除することにより算出する。 運用報酬Ⅲの支払時期は、イ)、ロ) ともに当該営業期間にかかる計算書類等の本投資法人の役員会での承認後 1 ヶ月以内とする。 上記にかかわらず、<u>当該営業期間の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額が 3,000 億円に満たない場合には、当該営業期間にかかる運用報酬Ⅲは0 円とする。</u>

2. 変更の理由

本投資法人は、資産運用会社による運用の成果として投資口 1 口当たりの経常キャッシュフロー（注）（以下「1 口当たりキャッシュフロー」といいます。）が増加した場合、かかる増加分の一部を資産運用会社に享受させることにより、本投資法人の運用成果向上に対するインセンティブを資産運用会社に付与することを趣旨として、資産運用会社に対して支払う資産運用報酬（本投資法人規約第 38 条参照）として、一定の条件のもとにインセンティブ報酬を支払うこととしています。

（注）「経常キャッシュフロー」とは、損益計算書における運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却額を加えて、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きます。）を差し引いた金額のことをいいます。

しかしながら、ポートフォリオが一定の規模に達するまでの過程においては、本投資法人の投資口の追加発行や、取得後にキャッシュフローの通増が見込まれる新築物件を取得した場合など、資産運用会社の運用努力とは関係の薄い要因により、1 口当たりキャッシュフローが大幅に変動する場合があるため、本来のインセンティブ報酬制度の趣旨とは必ずしも合致しない場合も想定されます。

今般の変更は、かかる観点から、投資口の追加発行や新築物件の取得などによる 1 口当たりキャッシュフローの変動が本来のインセンティブ報酬制度の趣旨に反しないと見込まれる程度に、本投

資法人のポートフォリオの規模が拡大するまでは、インセンティブ報酬を支払わないこととするものであり、これにより、本投資法人の運用成果向上に対する資産運用会社のより合理的なインセンティブと、ポートフォリオ拡大に対する資産運用会社の一定のコミットメントが得られることが期待されます。

なお、今般の変更につきましては、資産運用会社からも、合理的な理由に基づく適切な変更であるとして同意が得られています。

以 上

* 本資料の配布先 : 児倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページ URL : <http://www.nre-rf.co.jp>