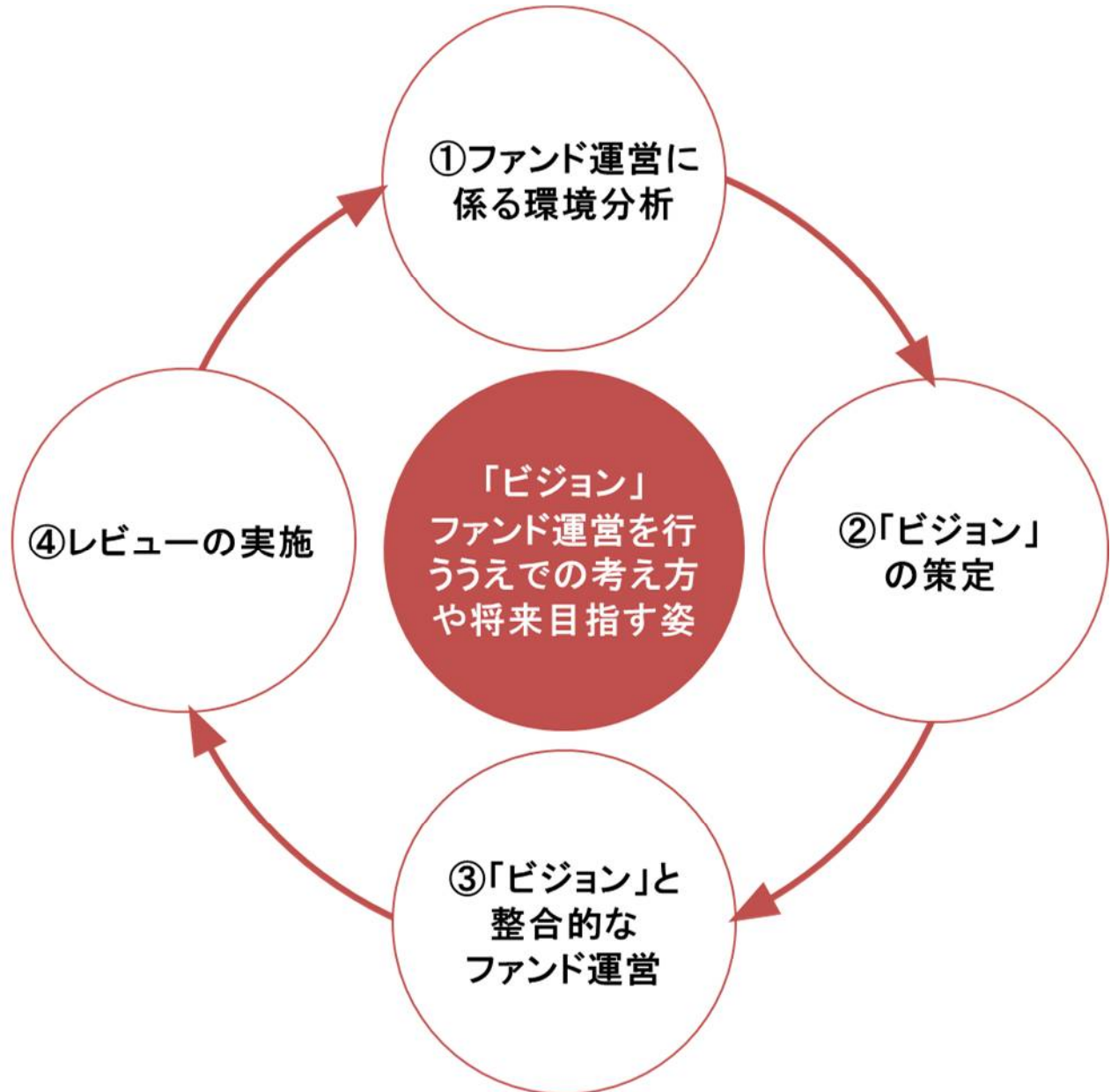


【別添】 ケース・スタディ集に掲載された事例一覧

REIT 有識者ミーティングでは、REIT の商品特性を踏まえ、投資者に対して中長期での「運用予見性」、とりわけ分配金水準に係る予見性のあるファンド運営 が行われることが望ましいと考えており、具体的には、以下に示す PDCA (Plan-Do-Check-Action) に沿ったファンド運営が行われることが望ましいと考えています。



上記の考え方にに基づき、①ビジョンに係る情報、②ファンドの運営見込み（ファンドの資産運用結果見込み）に関する情報、③ファンド運営に伴う行為に係る情報、④ファンドの運営実績（ファンドの運用結果）に関する情報、⑤ビジョンとファンド運営結果を「レビュー」（対比）する情報、⑥情報発信方法等の 6 項目について、望ましいと考える事例を以下の通り掲げております。

1. ビジョンに係る情報についての望ましい情報発信事例

No	ケース・スタディ集での記載内容 （「望ましい事例」とするケース）
<u>ビジョンの前提となるファンド運営環境の認識についての情報発信</u>	
1-1	○発行者等が、足もとのファンド運営環境（不動産売買マーケットの状況、金融環境、賃貸マーケットの状況）認識に関する情報を発信するケース
1-2	○外部環境に係る認識とビジョンとの関連性が説明されるケース ・足もとの不動産市況の認識を述べた上で運用資産の取得方針を示すケースや、足もとの金利水準の認識を述べた上で資金調達方針を示すケース
<u>ビジョンとして発信されることが望ましい事項等</u>	
1-3	○定量情報を含むビジョンが策定・発信されるケース ・定性的な記載にとどまらず、定量的な数値情報を含むビジョンが投資者に提示されるケース
<u>各論 1（将来の分配金水準やファンド収益に関するビジョン）</u>	
1-4	○中長期での分配金水準に関する考え方や「目指す姿」が情報発信されるケース ・例えば、今後数年間は●円程度の安定分配を目指す旨や、年率●%程度の成長を目指す旨を示すケース
1-5	○中長期で目指す REIT の収益やファンド規模等に係る将来像が情報発信されるケース ・例えば、運用資産の NOI 利回り、含み益率、投資対象物件の特性などを示すケース
<u>各論 2（外部成長行為に関するビジョン）</u>	
1-6	○物件の取得・譲渡に関するスタンスを発信するケース ・外部環境を踏まえて不動産の取得・譲渡スタンスを明示するケース ・不動産の価格水準（発行者等が「安値圏」・「高値圏」のいずれと判断するか）に応じた物件の取得・譲渡スタンスを明示するケース
1-7	○取得・譲渡対象とする物件についての考え方を示す情報を発信するケース ・「どのような物件」を取得・譲渡のターゲットとするかの考え方を示すケース ・取得物件の「ハードルレート」を明示するケース
<u>各論 3（内部成長行為に関するビジョン）</u>	
1-8	○物件の工事・リニューアルに係る中長期計画を発信するケース ・資産計上工事の金額等について、5 年計画値を示すケース
<u>各論 4（財務に関するビジョン）</u>	
1-9	○資金調達方法に関する考え方等発信するケース ・不動産市場の価格水準や金利環境の別に応じた資金調達方法の考え方を示すケース ・運用する物件の特性に関連付けて財務運営に係る考え方を示すケース
1-10	○フリー・キャッシュの活用に関する考え方等発信するケース ・分配金水準に関する考え方等を示したうえで、フリー・キャッシュの活用基準を明示し、現状での判断に言及するケース

2. ファンドの運営見込みに関する情報の発信について

No	ケース・スタディ集での記載内容 （「望ましい事例」とするケース）
2-1	○業績予想に関する情報の発信に当たって、(i)公租公課の影響額の情報や、(ii)「調整後利益」等の額が示されるケース ・「調整後利益」については、期中に物件取得を行う場合に、当該物件が「営業期間の全て」において稼働したとした場合の利益額を表示するケース
2-2	○（REIT が運用する）物件の稼働状況等が REIT の業績や分配金水準に与える影響のシミュレーション情報が発信されるケース

3. ファンドの運営行為（外部成長・内部成長・資金調達行為等）に関する情報の発信について

No	ケース・スタディ集での記載内容 （「望ましい事例」とするケース）
3-1	○運営プロセスに係る情報が発信されるケース（物件取得の検討件数の発信） ・情報取得案件数や、詳細検討案件数の情報が示されるケース
3-2	○物件取得の際に(i)実績 NOI 及び(ii)想定 NOI が発信されるケース
3-3	○物件のリニューアル効果等が情報発信されるケース ・物件のリニューアル効果の見込値が定量的に示されるケース ・賃料改定の意思（マーケット賃料との乖離）が示されるケース
3-4	○資金調達（増資）に関する情報発信において、新投資口の発行が投資主価値の向上に資する旨を定量的に説明するケース ・1口当たり NAV の向上を目指す増資を行う旨をビジョンで示し、その見込額を定量的に示すケース

4. ファンドの運用結果に関する情報の発信について

No	ケース・スタディ集での記載内容 （「望ましい事例」とするケース）
4-1	○不動産の賃貸に伴う収益・費用実績等が情報発信されるケース ・収益（賃貸事業収入）、費用（水道光熱費、外注委託費等）及び主要テナント名の情報が発信されるケース
4-2	○鑑定評価書の概要（鑑定評価サマリー）が情報発信されるケース ・投資者の運用資産の収益分析などをために、営業期間終了後に鑑定評価のサマリーをウェブサイト等に掲載するケース

5. ビジョンとファンドの運用結果を「レビュー」する情報の発信

※当該項目については、発信されることが望まれる情報について掲載しています

「レビュー」されることが望まれる情報	
○分配金水準に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ビジョンで示した分配金水準と、足もとの分配金水準の比較 ・ビジョンで示した水準と乖離した場合にはその理由
○取得物件に係る収益状況に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・取得物件の収益稼得状況が当初の想定に見合った内容であるか否かの言及（NOI 等を示して発行者が取得時の目論見との差異を説明するなど）
○資金調達（増資）に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・（既存）投資主価値を向上させる増資であったか否かの言及

6. 情報発信方法について

No	ケース・スタディ集での記載内容 （「望ましい事例」とするケース）
6-1	<ul style="list-style-type: none"> ○日本語での情報発信後、速やかに英文での情報が発信されるケース ・開示資料だけでなく、決算説明会を開催する場合においても、日本語での説明会終了後速やかに英語での説明会を実施するケース
6-2	<ul style="list-style-type: none"> ○決算説明会の内容がウェブサイト上で配信されるケース ・決算説明会資料だけでなく、会議録や動画で当日の発言内容（質疑応答部分を含む）を発信するケース
6-3	<ul style="list-style-type: none"> ○決算・物件データがエクセルファイルでウェブサイトに掲載されるケース ・投資者の情報分析コストの低下を図る観点から、決算情報や物件毎の収益や費用項目などの定量データについてエクセルファイルをウェブサイトに掲載するケース
6-4	<ul style="list-style-type: none"> ○決算短信の開示所要期間が短いケース及び業績予想が2期間分開示されるケース ・決算短信の開示所要期間が45日以内のケース及び1年間に相当する決算期間分（半年決算の場合は2期開示）の業績予想が公表されるケース

以上