

国内不動産投資法人(J-REIT)の議決権行使の方針と判断基準

改訂施行 2022年 10月 1日

国内不動産投資法人(J-REIT)の議決権行使に関し、判断基準を以下のとおり定めています。但し、定型的・画一的な判断ではなく、より実態に即した判断を行うよう努めています。

1. 執行役員の選任

【方針】

執行役員には、投資法人の適切な運営を通じた投資主価値向上において、中心的な役割を果たすことが期待されます。この役割が果たされていると判断される場合、原則、選任議案には賛成します。

《判断基準》

以下の基準に該当する場合、原則、反対します。

(1) 業績基準

在任している期間において、1口当たり分配金の著しい低下(6期(3年)前から30%以上の低下)に該当する場合、かつ、投資口価格の低迷(直近3年の株価リターンが、東証REIT指数以下)の場合

※但し、分配金の著しい低迷が、一時的な要因でもたらされていると判断できる場合は、一時的な影響等を勘案した上で判断を行う。

(2) 重大な反社会的行為の有無

①執行役員が責任を負うべき事案で、投資主価値に重大な影響を及ぼす、または、社会的な影響が大きいと考える重大な反社会的行為(違法行為、不祥事等)が発生している場合

②投資主価値へ重大な影響を及ぼす反社会的行為(違法行為、不祥事等)が資産運用会社で発生したにもかかわらず、独立した執行役員の設置など、再発防止に向けた適切な措置が取られていないと判断される場合

＜上記に該当するものの例外的な判断を行い賛成する場合の考え方の例＞

再発防止体制が整えられているなど、再発の蓋然性が低いと判断できる場合

2. 監督役員の選任

【方針】

監督役員には、投資法人の運営における健全性確保の観点から、執行役員の職務遂行の適切な監督、資産運用会社との利益相反管理、重大な反社会的行為の未然防止などが期待されます。この役割を果たすことが可能な強固な独立性と監督機能があると判断される場合、賛成します。

《判断基準》

以下の基準に該当する場合、原則、反対します。

(1) 独立性

選任時点で、在任期間が10年超の候補者など、独立性の観点から相応しくないと判断される候補者

(2) 重大な反社会的行為の有無

① 監督役員の候補が責任を負うべき事案で、投資主価値に重大な影響を及ぼす、または、社会的な影響が大きいと考える重大な反社会的行為(違法行為、不祥事等)が発生している場合

② 投資主価値へ重大な影響を及ぼす反社会的行為(違法行為、不祥事等)が資産運用会社で発生したにもかかわらず、独立した執行役員の設置など、再発防止に向けた適切な措置が取られていないと判断される場合

＜上記に該当するものの例外的な判断を行い賛成する場合の考え方の例＞

再発防止体制が整えられているなど、再発の蓋然性が低いと判断できる場合

3. 規約の変更

【方針】

規約は、株式会社の定款にも相当し、投資法人の運営の根本ルールを定めるものですが、特に、資産運用会社との報酬体系には注目しています。規約の変更については、投資主価値の増大又は毀損防止の観点から問題なしと判断した場合には、原則、賛成します。

《判断基準》

以下の基準に該当する場合、原則、反対します。

① 資産運用報酬体系の変更により、報酬総額が増加する場合(但し、業績連動報酬導入等の合理的な理由がある場合は考慮した上で判断)

② その他、投資主価値の増大または毀損防止の観点から妥当でないと判断される場合

4. 投資口の併合・解散

【方針】

投資口の併合・解散は、投資口価格に大きな影響を与えます。投資主価値の維持・向上に資すると判断した場合、賛成します。

《判断基準》

以下の基準に該当する場合、原則、反対します。

(1) 関連情報の不備

- ① 併合・解散に関する十分な説明資料がなく、妥当性が判断できない場合
- ② 統合比率等に関する第三者の客観的な評価資料が掲載されていない場合

(2) その他

投資主価値の向上または毀損防止の観点から、妥当でないと判断される場合

5. 資産運用会社との資産運用委託契約に関する事項

【方針】

投資法人の価値向上において、資産運用会社の選択は重要です。投資主価値の維持・向上の観点で、問題がないと判断される場合、原則、賛成します。

《判断基準》

以下の基準に該当する場合、原則、反対します。

- ① 十分な説明資料がなく、資産運用会社選定の妥当性が判断できない場合
- ② 資産運用報酬体系が投資主にとって不利となるなど、契約内容に問題がある場合

6. 会計監査人

【方針】

会計監査人は、分配金の算定や投資法人の経営において大きな責任を有するものと認識しています。適正な外部監査が行われる体制が会計監査人にあると判断できる場合には賛成します。

《判断基準》

以下の基準に該当する場合、原則、反対します。

- ① 過去に重大な問題(粉飾決算など)に関わり、かつ、改善に向けた対策が不十分と判断

される会計監査人への変更

- ② 会計監査人変更の理由について、スポンサーや資産運用会社の恣意性が強いなど、独立性や適格性の観点で問題があると判断される場合

7. 投資主提案

【方針】

投資主価値向上の観点から個別に議決権行使の判断を行います。

《判断基準》

判断基準1～6において賛成すべき内容の提案である場合、原則、賛成します。一方で、投資主価値向上に資することがないと判断される場合や、明確性や具体性を欠いており提案内容の妥当性が判断できない場合等には、反対します。判断基準1～6に該当しない提案についても、投資主価値向上の観点から個別に判断を行います。

- * 議決権行使の実効性を確保するため、今後とも、必要に応じ方針と判断基準のアップデートを行います。