

不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則

平成13年 3月16日制定
 平成13年 5月24日改正
 平成13年 9月21日改正
 平成16年 3月19日改正
 平成17年11月18日改正
 平成18年 4月21日改正
 平成19年 2月16日改正
 平成19年 9月21日改正
 平成20年 2月15日改正
 平成20年 3月21日改正
 平成20年 5月16日改正
 平成20年 9月19日改正
 平成21年 3月19日改正
 平成21年 9月16日改正
 平成22年 5月20日改正
 平成24年12月20日改正
 平成26年 5月15日改正
 平成26年11月20日改正

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規則は、投資信託委託業者（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、以下「投信法」という。）第2条第11項に規定する投資信託委託会社及び同条第19項に規定する資産運用会社をいう。以下同じ。）及び委託者非指図型投資信託の受託者である信託会社（以下「運用会社」という。）が、不動産投資信託及び不動産投資法人（以下「不動産投信等」という。）に係る業務を適切に執行するために必要な事項を定め、不動産投信等に係る制度を円滑に実施するとともに、投資者の保護を図ることを目的とする。

(運用に関する基本原則)

第2条 運用会社は、投資信託の受益者又は投資法人のため忠実かつ善良な管理者の注意をもって不動産投資信託の財産又は不動産投資法人の資産（以下「信託財産等」という。）の運用の指図又は運用（以下「運用等」という。以下この条及び次条において同じ。）に係る業務を行わなければならない。

2 運用会社は、信託財産等の運用等に当たっては、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、以下「金商法」という。）及び投信法その他の法令並びに本会の諸規則を遵守し、投資者保護に配慮するものとする。

(信託財産等の運用体制)

第2条の2 信託財産等の運用等は、運用会社が自主的にこれを行い、当該運用会社以外の者（金商法第42条の3の規定に基づき運用を行う権限の全部又は一部の委託を受けた者及び投信法第

55条の規定に基づき運用に係る権限の一部の委託を受けた者を除く。)は、信託財産等の運用等に関与しないものとする。

(定義)

第3条 この規則において「不動産投信等」とは、投資信託約款(以下「約款」という。)又は投資法人規約(以下「規約」という。)において投資信託財産又は投資法人の財産の総額の2分の1を超える額を不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応型証券等に対する投資として運用することを目的とする旨を規定している投資信託及び投資法人をいう。

2 この規則において「不動産等」とは、次に掲げる資産をいう。

- (1) 不動産
- (2) 不動産の賃借権
- (3) 地上権
- (4) 外国の法令に基づく前3号に掲げる資産
- (5) 次に掲げる資産を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含む。)
 - イ 不動産
 - ロ 不動産の賃借権
 - ハ 地上権
 - ニ 外国の法令に基づくイからハに掲げる資産
- (6) 第1号から第4号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (7) 不動産に関する匿名組合出資持分(投資者の一方が相手方の行う前6号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいう。以下同じ。)
- (8) 信託財産を主として第7号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (9) 外国の法令に準拠して組成された第5号から第8号に掲げる資産と同様の性質を有する資産

3 この規則において「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次の各号に掲げるもので、当該各号に定めるものをいう。

- (1) 優先出資証券 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、以下「資産流動化法」という。)第2条第9項に規定する優先出資証券
- (2) 親投資信託受益証券 投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券(振替投資信託受益権を含む。以下「受益証券」という。)であって、当該受益証券を他の特定の投資信託(以

下「子投資信託」という。)の受託者に取得させることを目的とするもので、当該投資信託の受託者と当該投資信託の受益証券を取得する子投資信託の受託者が同一であり、かつ当該投資信託受益証券を取得する子投資信託の約款においてその旨が規定されている当該投資信託の受益証券

(3) 親投資証券 投信法第2条第15項に規定する投資証券(振替投資口を含む。)であって、当該投資証券を他の特定の投資法人(以下「子投資法人」という。)の財産に取得させることを目的とするもので、当該投資法人の投資証券を取得する子投資法人の規約においてその旨が規定されている当該投資法人の投資証券

(4) 特定目的信託受益証券 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託受益証券(前項第5号、第6号又は第8号に規定する資産に投資するもの並びに第9号に規定する資産のうち前項第5号、第6号又は第8号に規定する資産に投資するものを除く。)

(5) 匿名組合出資持分証券 金商法第2条第2項第5号に規定する匿名組合出資持分

(6) 外国の法令に準拠して組成された第1号又は第4号に掲げる資産と同様の性質を有する資産

4 この規則において「投資信託財産又は投資法人の財産の2分の1を超える額」とは、原則として当該不動産投信等の資産総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した額から、当該不動産投信等において一時的に預かった敷金又は保証金(以下「敷金等」という。)を控除した額の2分の1を超える額をいう。

5 この規則において「上場等」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 金商法第80条の規定に基づき免許を受けて設立された証券取引所が開設する金融商品市場において取引が可能であるもの

(2) 金商法第67条の2の規定に基づき認可を受けて設立された日本証券業協会に備える店頭売買有価証券登録原簿に登録されているもの

6 この規則において「未上場等」とは、前項各号に該当しないものをいう。

7 この規則において「オープン・エンド型の投資信託」とは、当該投資信託の約款において、一定期間毎に、投資者の請求に基づき当該投資信託財産に追加信託を行うこと又は受益者の請求に基づき当該投資信託財産の解約を行うことが可能である旨を規定しているものをいう。

8 この規則において「オープン・エンド型の投資法人」とは、当該投資法人の規約において、一定期間毎に、当該投資法人の資産内容に照らし公正な価額をもって投資口の発行を行う旨、又は投資主からの一部払戻し請求に基づき投資口の一部の払戻しをする旨を規定しているものをいう。

9 この規則において「クローズド・エンド型の投資信託」とは、当該投資信託の約款において、投信法第18条(同法第20条及び第54条において準用する場合を含む。)に規定する受益者の買取請

求権の行使による買取りを除き、受益者からの投資信託財産の解約請求には応じない旨を規定しているものをいう。

- 10 この規則において「クローズド・エンド型の投資法人」とは、当該投資法人の規約において、投信法第141条第1項又は同法第149条の3第1項に規定する投資主の払戻請求権の行使に基づく投資口の払戻しを除き、投資口の払戻請求には応じない旨を規定しているものをいう。

(不動産投信等に関する会計通則)

第4条 不動産投信等の会計処理は、投資信託財産の計算に関する規則（平成12年府令第133号、以下「投資信託計算書類規則」という。）、投資法人の計算に関する規則（平成12年府令第134号、以下「投資法人計算書類規則」という。）、この規則、本会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に則り処理するものとする。

(書面の適正な管理)

第4条の2 運用会社は、その運用業務を受託している不動産投信等（以下「受託不動産投信等」という。）の保有物件に係る売買契約書や第三者から取得した鑑定評価書、業務委託先との契約書その他受託業務を適正に遂行するために必要な書面を、適切に保管及び管理しなければならない。

(保有不動産の評価)

第5条 不動産投信等が保有する不動産、不動産の賃借権及び地上権の公正な価額を算定する場合に使用する評価方法は、次に掲げる方法の中からそれぞれの資産毎に相当と考えられる評価方法を約款又は規約において定め、当該評価方法により評価するものとする。ただし、私募（金商法第2条第3項に規定する私募をいう。以下同じ。）の不動産投信等については、この限りでない。

- (1) 不動産鑑定士による鑑定評価に基づいた評価額
- (2) 近傍の類似物件の取引実例に基づいた評価額
- (3) 当該物件を、当該時において再調達した場合に要すると想定される額に基づき減額修正した額（建物を評価する場合に限る。）
- (4) 収益還元法（DCF法又は直接還元法）により計算した価額
- (5) 前各号に掲げる評価方法を組み合わせた方法

- 2 前項の規定に基づき約款又は規約に定めた評価方法は、継続性の原則に則り原則として変更は行わないものとする。

ただし、採用した評価方法が、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとする。

- 3 前項ただし書の規定に基づき約款又は規約に定めた評価方法を変更した場合は、評価方法を変更した日の属する作成期間に係る運用報告書又は資産運用報告（以下「運用報告書等」という。）

において、次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 評価方法の変更の事実及び変更日
- (2) 変更前に採用していた評価方法（以下「変更前評価方法」という。）と変更後の評価方法（以下「変更後評価方法」という。）の具体的内容
- (3) 計算期間の末日における変更前評価方法に基づく評価額と変更後評価方法に基づく評価額
- (4) 評価方法を変更した具体的な理由
- (5) その他投資者保護上必要な事項

（不動産等の評価）

第6条 不動産投信等が保有する次に掲げる資産は、当該各号に定める価額により評価するものとする。

- (1) 第3条第2項第4号に規定する外国の資産 第5条第1項に規定する評価方法の中から運用会社が適当と認めた評価方法により算出した価額（当該資産が外貨建ての場合は、邦貨換算した価額とする。）
- (2) 第3条第2項第5号に規定する信託の受益権 受託会社が提示する価額
- (3) 第3条第2項第6号に規定する金銭の信託の受益権 受託会社が提示する価額
- (4) 第3条第2項第7号に規定する不動産に関する匿名組合出資持分 匿名組合の営業者が提示する当該匿名組合出資持分の評価額（当該匿名組合の決算を反映した価額）
- (5) 第3条第2項第8号に規定する金銭の信託の受益権 受託会社が提示する価額
- (6) 第3条第2項第9号に規定する資産 前4号に規定する価額（当該資産が外貨建ての場合は、邦貨換算した価額とする。）

2 前項第2号から第6号に規定する資産を評価する場合において、当該資産の受託会社又は営業者から当該資産に係る価額の提示が得られない等やむを得ない事由が生じた場合には、運用会社は、細則で定める評価方法により当該資産を評価できるものとする。

* 細則第2条

（資産対応証券等の評価）

第7条 不動産投信等が保有する次の各号に定める資産は、当該各号に定める価額により評価するものとする。

- (1) 第3条第3項第1号に規定する優先出資証券 取引所又は店頭市場（以下「上場市場」という。）における計算日の最終価額で評価するものとし、これにより難しい場合には特定目的会社の提示する価額で評価するものとする。
- (2) 第3条第3項第2号に規定する親投資信託受益証券 上場市場における計算日の最終価額又はこの規則に定める基準価額の算出方法に基づき算出された基準価額のいずれかの価額
- (3) 第3条第3項第3号に規定する投資証券 上場市場における計算日の最終価額
- (4) 第3条第3項第4号に規定する特定目的信託受益証券 上場市場における計算日の最終価額で評価するものとし、これにより難しい場合には特定目的信託の受託会社が提示する価額で

評価するものとする。

(5) 第3条第3項第5号に規定する匿名組合出資持分証券 上場市場における計算日の最終価額で評価するものとし、これにより難しい場合には匿名組合の業者が提示する価額（当該匿名組合の決算を反映した価額）で評価するものとする。

(6) 第3条第3項第6号に規定する資産 当該資産の性質に応じ、第1号又は第4号に定める価額（当該資産が外貨建ての場合は、邦貨換算した価額とする。）

2 前項第1号、第3号、第4号及び第5号に規定する資産を評価する場合において、当該資産の受託会社又は業者から当該資産に係る価額の提示が得られない等やむを得ない事由が生じた場合には、運用会社は、細則で定める評価方法により当該資産を評価できるものとする。

* 細則第3条

（その他の資産の評価）

第8条 第6条及び第7条に規定する資産以外の資産は、投資信託財産の評価及び計理等に関する規則に定めるそれぞれの資産の評価の方法に基づき評価するものとする。ただし、当該方法により評価することが困難である場合については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に則り評価するものとする。

（資産管理計画書の作成）

第9条 運用会社は、不動産投信等の運用に当たっては、不動産投信等毎に、当該不動産投信等に係る資産管理計画書を作成し、これに則った運用に努めることとする。

2 前項に規定する資産管理計画書は、次に掲げる事項を記載するものとする。

(1) 当該資産管理計画書において予定している期間

(2) 不動産投信等の運用方針

(3) 運用対象として想定している不動産等及び資産対応証券等の属性

(4) 保有する資産の評価方法

(5) 保有する不動産等及び保有する資産対応証券等の入替え基準

(6) 保有する不動産等に係る長期修繕計画の策定方針及び当該計算期間中に想定している保有する不動産等の長期修繕計画等に係る見積積立金の総額並びに各計算期間毎の予定積立額

(7) 資金の借入及び返済に係る計画（投資法人債券（振替投資法人債を含む。以下同じ。）の発行及び償還に係る計画を含む。以下同じ。）の策定方針

なお、当面の資金の借入及び返済の計画について、参考情報として記載すること

(8) 資産管理計画書を改定した場合は、その改定日と改定の具体的な理由

(9) その他投資者保護上必要と認められる事項

3 前項第1号に規定する期間は、10年以上の期間であって当該不動産投信等の商品性にかんがみ適当と認められる期間とする。

ただし、約款又は規約において10年に満たない信託期間又は存続期間を定めている不動産投信等については、当該信託期間又は存続期間とする。

(資産管理計画書の縦覧)

第10条 運用会社は、前条の規定に基づき作成した資産管理計画書を主要な本支店に備え置き、当該不動産投信等の受益者又は投資主より請求があった場合は、受益者又は投資主の縦覧に供しなければならない。

(長期修繕計画等に係る開示)

第11条 運用会社は、不動産投信等に係る運用報告書等において、第9条第2項第6号に規定する保有する不動産等に係る長期修繕計画等に基づいて各計算期間の末日に積み立てられた金額を、当該計算期間の末日前5年以上の期間における各計算期間毎に記載するものとする。

2 設立からの運用期間又は存続期間が5年に満たない不動産投信等については、前項の規定にかかわらず設立から当該計算期間の末日までの期間において積み立てられた金額を、各計算期間毎に記載するものとする。

(保有する不動産の減価償却)

第12条 保有する不動産の減価償却額の算定は、建物（附属設備を除く。）については定額法によるものとし、設備等については定額法又は定率法によるものとする。

なお、設備等の減価償却額の算定方法については、約款又は規約に定めるものとする。

2 前項なお書の規定に基づき約款又は規約に定めた設備等の減価償却額の算定方法の変更は、行わないものとする。

ただし、採用した算定方法が、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更できるものとする。

3 第5条第3項の規定は、前項ただし書の規定に基づき減価償却額の算定方法を変更した場合について準用する。この場合において、同項中「評価方法」とあるのは「算定方法」と、「変更前評価方法」とあるのは「変更前算定方法」と、「変更後評価方法」とあるのは「変更後算定方法」と、それぞれ読み替えるものとする。

(負ののれん発生益の調整)

第12条の2 不動産投資法人が租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項に規定する投資法人の事業年度において同法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）第22条の19第4項の規定の適用を受けようとする場合には、配当可能利益の額（同条第2項に規定する配当可能利益の額をいう。）に加算する金額の計算書類を作成しなければならない。

- 2 前項の計算書類には、細則に定める様式により次に掲げる事項を表示しなければならない。
- (1) 控除済負ののれん発生益の額（租税特別措置法施行規則第22条の19第3項に規定する控除済負ののれん発生益の額をいう。）が生ずる基因となった合併（以下、「特定合併」という。以下同じ。）により移転を受けた土地等（土地及び土地の上に存する権利をいう。以下同じ。）及び土地等信託受益権（土地等を信託する信託の受益権をいう。）のうち、当該各事業年度において譲渡又は消滅をしたもの（その信託財産に属する土地等の譲渡又は消滅をした土地等信託受益権を含む。）の合併時価額（当該特定合併の時における価額をいう。以下同じ。）
 - (2) 当該特定合併により移転を受けた土地等及び土地等信託受益権の合併時価額の合計額

* 細則第6条

（計算期末における保有する不動産の帳簿価額の訂正）

第13条 運用会社は、計算期間の末日において保有する不動産等の帳簿価額を、当該計算期間の期初の額から前条の規定に基づき約款又は規約で定めた算出方法により算出した減価償却額を控除した額に訂正するものとする。

（計算期末における保有する有価証券の帳簿価額の訂正）

第14条 運用会社は、計算期間の末日において保有する売買目的有価証券を時価に評価換えし、帳簿価額を訂正するとともに、有価証券評価益は有価証券売買益に、有価証券評価損は有価証券売買損にそれぞれ加算するものとする。

- 2 保有するその他有価証券は、計算期間の末日において、この規則の定める方法により評価した額から当該有価証券の帳簿価額を控除した額を、投資信託計算書類規則第20条第5項又は投資法人計算書類規則第39条第6項の規定する評価・換算差額金等として計上するものとする。

（保有する不動産の耐用年数の算定）

第15条 保有する不動産の耐用年数は、次に掲げる事項を勘案し、適正に定めるものとする。

- (1) 取得の現況（取得時までの経過年数等）
- (2) 修繕の実施状況又は実施予定等
- (3) 当該不動産の構造
- (4) 法人税法施行令（昭和40年政令第97号）第56条並びに減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年省令第15号）による耐用年数

（その他資産の運用方法）

第16条 不動産等以外の資産を保有する場合の当該資産の運用方法等は、投資信託等の運用に関する規則の定めるところによるものとする。

（投資信託受益証券等の制限）

第17条 不動産投信等において第3条第3項第2号に規定する親投資信託受益証券以外の受益証券

若しくは第3条第3項第3号に規定する親投資証券以外の投資証券を組入れる場合は、次に掲げる要件を満たした場合に限るものとする。

- (1) 一の不動産投信等で保有する有価証券（第3条第2項第5号から第9号に掲げる有価証券を除く。）は、原則として受益証券及び投資証券を含め合計で、当該不動産投信等の資産総額の50%未満であること
- (2) 一の運用会社（運用会社及び委託者非指図型投資信託の受託者である信託会社等をいう。）が、一の投資信託又は投資法人に投資する額は、当該運用会社が運用を行っている投資信託財産及び運用を委託されている投資法人の財産の全体で、組入れる投資信託又は投資法人が発行する受益証券又は投資証券の発行済総数の50%未満であること
- (3) 投資信託又は投資法人の間で、相互に又は循環して保有している受益証券又は投資証券でないこと
- (4) 次のイ及びロの要件を満たす受益証券又は投資証券であること
 - イ 運用会社が、自ら運用を行っている投資信託の受益証券又は運用を委託されている投資法人の投資証券ではないこと
 - ロ 投資信託等の運用に関する規則に定めるファンド・オブ・ファンズを除き、主として他の受益証券又は投資証券への運用を目的とする投資信託の受益証券又は投資法人の投資証券ではないこと

（資金の借入）

第18条 不動産投信等の資金の借入は、資産運用等の必要から行う場合に限るものとし、当該投資信託財産又は投資法人の財産の健全性に留意して行うものとする。

2 運用会社は、不動産投信等において資金の借入を行っている場合は当該計算期間に係る運用報告書等において、当該借入毎に次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 借入の理由
- (2) 借入日
- (3) 借入の金額
- (4) 借入先
- (5) 保有する資産を担保に供した場合は、担保に供した資産の名称及び評価額
- (6) 借入に係る利率
- (7) 返済方法
- (8) 返済期限

（保有する不動産等の売買損益の計上時期）

第19条 不動産、不動産の賃借権及び地上権の売買による売買損益は、契約日又は受渡日に計上するものとする。

(保有する不動産等の賃貸契約により生じる礼金等の計上時期)

第20条 保有する不動産等の賃貸契約により生ずる礼金又は権利金（以下「礼金等」という。）は、当該礼金等を賃借人等に返還しないことが確定した時に、返還しないことが確定した金額を収益に計上するものとする。

(保有する不動産等の賃貸契約により生じる敷金等)

第21条 不動産投信等の信託財産又は財産において一時的に預かった敷金等については、当該金額を資産の部に計上し、当該金額に相当する額を返済債務として負債の部に計上するものとする。

(保有する不動産の修繕費用)

第22条 保有する不動産等に修繕（資本的支出を除く。以下同じ。）が発生した場合には、当該修繕に係る費用を当該修繕の完了日に計上するものとする。

なお、当該修繕の完了日に費用が確定していない場合は、費用が確定した日に計上するものとする。

(保有する不動産等に係る資本的支出)

第23条 計算期間中に保有する不動産等に係る資本的支出を行った場合は、当該資本的支出に要した費用に相当する金額を、当該不動産等の前計算期間の末日の帳簿価額に加算するものとする。

(保有する不動産等に係る資本的支出の開示)

第24条 保有する不動産等について細則で定める資本的支出（修繕積立金等の損金計上可能な資本的支出を除く。）に係る実施計画が確定した場合には、当該資本的支出の施工前に投資者に交付される運用報告書等及び目論見書において次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 資本的支出を行う不動産の名称及び所在地
- (2) 資本的支出を行う目的
- (3) 予定期間
- (4) 予想金額
- (5) 資本的支出後の当該不動産の帳簿価額の予想増加額

2 天変地異等により保有する不動産において資本的支出を行うことが必要となった場合には、速やかにその旨を約款等の定める方法により公告を行うとともに、資本的支出を行うことが必要となった日の属する計算期間の運用報告書等において前項各号に掲げる事項を記載するものとする。

3 第1項の規定は、資本的支出に係る実施計画が完了した場合について準用する。この場合において、第1項本文中「実施計画が確定した場合」とあるのは「実施計画が完了した場合」と、同項第1号中「資本的支出を行う不動産」とあるのは「資本的支出を行った不動産」と、第2号中「資本的支出を行う目的」とあるのは「資本的支出を行った目的」と、第4号中「予想金額」とあるのは「金額」と、第5号中「予想増加額」とあるのは「増加額」と、それぞれ読み替えるも

のとする。

* 細則第4条

(投資対象国、地域に係る制限)

第24条の2 運用会社が、受託不動産投信等の運用のために所在地が国外である不動産等又は不動産等の所在地が国外である不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下「海外不動産等」という。）の取得の指図をする場合には、当該物件の所在する現地国・地域は次に掲げる要件を満たしていなければならない。

- (1) 不動産等の使用、収益、処分に係る権利を適正に確保するための法制等が整備されていること。
- (2) 不動産等に係る権利の内容について第三者に対抗することができるための登記制度等の制度が整備されていること。
- (3) 不動産等に係る取引契約を適正に締結・履行するための法制等が整備されていること。
- (4) 取引に使用する通貨について、為替相場が適正に公表され、必要に応じて遅滞なく邦貨に転換できること。
- (5) 資金決済、送金等が適正に行える環境が備わっていること。
- (6) 裁判等の紛争処理制度が整備されていること。

(海外不動産等の取得に係る遵守事項)

第24条の3 運用会社は、受託不動産投信等による海外不動産等の取得の指図を行う場合には、投資主の保護を図るため次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 国内の物件を取得する場合と同程度の調査を行うこと。
- (2) 鑑定評価書等の基礎的資料について、国内の物件を取得した場合と同程度の情報の内容、精度であるものを取得すること。
- (3) 現地国・地域の実情に応じて現地代理人の選任をする等、適切に管理や賃貸等の回収を行うための必要な措置を講じること。
- (4) 現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための必要な措置を講じること。

(海外不動産等に投資する投資法人の運用会社に係る社内体制整備)

第24条の4 運用会社は、受託不動産投信等による海外不動産等の取得の指図を行う場合には、次の各号に掲げる事項を適切に遂行できる社内体制を整備しなければならない。

- (1) 海外不動産等や現地国・地域に係る情報の開示。
- (2) 現地国・地域の資産管理会社等との業務連絡の記録等の国内における保管。
- (3) 現地国・地域から情報の取得及び当該情報に対する適時適切な対応。
- (4) 災害等の発生に係る適時開示。

(ヘルスケア施設に関する特例)

第24条の5 運用会社が、不動産投信等の投資対象としてヘルスケア施設(高齢者の居住の安定確保

に関する法律（平成13年法律第26号）第5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条に規定する「有料老人ホーム」及び同法第5条の2第6項に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいい、以下「ヘルスケア施設」という。）に投資を行う場合には、当該業務の規模・特質に応じて次の各号に掲げる事項を適切に遂行できる社内体制を整備するものとする。

- (1) ヘルスケア施設への投資に際して、ヘルスケア施設の運営を行う事業者（以下「オペレーター」という。）から必要な情報を得るにあたっての、オペレーターの実情等を勘案した対応
- (2) ヘルスケア施設が不動産投信等の投資対象となることで、施設利用者に不安を惹起することがないようにするための施設利用者への情報提供等の対応
- (3) 一般的な開示項目に加えたヘルスケア施設特有の事情についての投資家への開示

第2章 投資信託

第1節 通則

(不動産投資信託の最低純資産額)

第25条 不動産投資信託が常時保持する最低限度の純資産総額（以下「最低純資産総額」という。）は、原則として1億円とする。

ただし、私募の不動産投資信託はこの限りでない。

2 不動産投資信託において、当該純資産額が前項に規定する最低純資産額を下回ることとなった場合には、当該純資産額が最低純資産額を上回るまでの間、新たな資金の借入れの指図及び収益の分配を行わないものとする。

第2節 クローズド・エンド型の投資信託

(クローズド・エンド型の投資信託の基準価額の算定方法)

第26条 クローズド・エンド型の投資信託の基準価額は、資産総額に有価証券等の法令において時価で評価すべきものとされている資産の評価損益を加減した額から保有不動産に係る減価償却費及び負債を控除した額を、受益権総口数で除した商とする。

(クローズド・エンド型の投資信託の収益分配原資)

第27条 クローズド・エンド型の投資信託は、当該計算期間中に生じた保有不動産等の売買損益、賃貸収入（賃借人等に返還しないことが確定した礼金等又は敷金等を含む。以下同じ。）、有価証券売買損益並びに保有不動産等及び保有有価証券の利子配当等、並びに繰越利益の合計額から公租公課等の当該計算期間に係る費用（当該計算期間に係る支払利息を含む。以下同じ。）及び減価償却額並びに繰越欠損額の合計額を控除した額（以下「利益額」という。）を、全額分配することができるものとする。

(クローズド・エンド型の投資信託の投資元本の払戻し)

第28条 クローズド・エンド型の投資信託は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に

相当する金額を限度として、投資元本の払戻しを行うことができるものとする。

- 2 私募のクローズド・エンド型の投資信託については、利益額が、税務上計算される所得の額に満たない場合には、前項の規定にかかわらず、当該税法上計算された所得の額まで、利益額と合わせた投資元本の払戻しを行うことができるものとする。

(毎期継続的な投資元本の払戻しの実施に当たっての対応)

第28条の2 前条第1項に規定する投資元本の払戻しを毎期継続的に行う場合には、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 約款の分配方針において、毎期継続的に投資元本の払戻しを行うこと及びその考え方を記載すること。
- (2) 毎期継続的な投資元本の払戻しの実施の方針として、収益の分配と投資元本の払戻しの区分開示その他の細則で定める事項を規定した社内規則等を整備すること。
- (3) 毎期継続的な投資元本の払戻しの実施に当たっての考え方について、合理的なデータ等(過去の決算データ、エンジニアリングレポート等)に基づいた客観的な根拠を示したうえで、有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書に記載するとともに、ホームページ等において開示を行うこと。

なお、投資元本の払戻しである旨がわかりやすいよう、イメージ図を用いるなど平易な表現を行うよう努めることとする。

- (4) 毎期継続的な投資元本の払戻しを行う場合には、運用報告書に当該金銭が収益の分配ではなく投資元本の払戻しである旨を明示するとともに、当該投資元本の払戻しの水準の妥当性等について、合理的なデータ等(過去の決算データ、エンジニアリングレポート等)に基づいた客観的な根拠を示したうえで、運用報告書の該当箇所に注記等を行うこと。
- (5) 毎期継続的な投資元本の払戻しを行う場合には、第9条第2項第6号に定める長期修繕計画に影響を与えないよう配慮するとともに、その考え方について、合理的なデータ等(過去の決算データ、エンジニアリングレポート等)に基づいた客観的な根拠を示したうえで、投資者にわかるように資産管理計画書及び運用報告書の該当箇所に注記等を行うこと。

* 細則第5条

(毎期継続的な投資元本の払戻し以外の投資元本の払戻し)

第28条の3 前条に定める毎期継続的な投資元本の払戻し以外の投資元本の払戻しを行う場合には、前条第2号に規定する細則に定める事項に十分配慮するものとする。

なお、運用報告書に当該金銭が収益の分配ではなく投資元本の払戻しである旨を明示するとともに、当該投資元本の払戻しの水準の妥当性等について、客観的な根拠や理由を示したうえで、運用報告書の該当箇所に注記等を行うものとする。

(クローズド・エンド型の投資信託の賃貸収入の計上方法)

第29条 保有不動産から生じる賃貸収入は、当該計算期間に対応する金額を収益に計上するものと

する。

(クローズド・エンド型の投資信託の公租公課の計上方法)

第30条 保有不動産に恒常的に発生する固定資産税等の公租公課は、当該計算期間に対応する金額を費用に計上するものとする。

2 不動産の取得又は売却により一時的に発生する不動産取得税等の公租公課は、当該公租公課の支払いが確定した日に費用に計上するものとする。ただし、不動産等の取得時における未経過固定資産税、不動産取得税及び登録免許税については、取得価額に計上することができるものとする。

(クローズド・エンド型の投資信託の信託報酬の計上方法)

第31条 信託報酬は、計算期間毎に当該計算期間に対応する金額を費用に計上するものとする。

(クローズド・エンド型の投資信託の保有不動産等に係る管理委託手数料)

第32条 保有不動産等に係る管理委託手数料は、当該管理委託契約の内容により当該計算期間に対応する金額を費用に計上するものとする。

(上場クローズド・エンド型の投資信託の基準価額の算定頻度)

第33条 上場のクローズド・エンド型の投資信託は、各計算期間の末日及び中間計算期間の末日における基準価額を計算し、公表するものとする。

(非上場クローズド・エンド型の投資信託の基準価額の算定頻度)

第34条 非上場のクローズド・エンド型の投資信託（私募のものを除く。）は、各計算期間の末日及び中間計算期間の末日並びに各月末に基準価額を計算し、公表するものとする。

第3節 オープン・エンド型の投資信託

(オープン・エンド型の投資信託の運用に当たっての留意事項)

第35条 オープン・エンド型の投資信託における不動産等及び資産対応証券等の資産の運用に当たっては、運用する資産の流動性に留意するものとし、その旨を約款に規定するものとする。

(オープン・エンド型の投資信託の基準価額の算定方法)

第36条 オープン・エンド型の投資信託の基準価額は、総資産額に保有資産の評価損益（保有不動産等については、第5条の規定に基づき算定した当該不動産等の価額から、当該計算日の属する計算期間の期初から当該計算日までに係る減価償却費を帳簿価額から控除した額を控除した額とする。以下同じ。）を加減した額から負債を控除した額を受益権総口数で除した商とする。

(オープン・エンド型の投資信託の収益分配原資及び投資元本の払戻し)

第37条 オープン・エンド型の投資信託の収益の分配可能額は、次の各号に掲げる計算方法に基づき算出された額のいずれか多い額の範囲内の額とする。

(1) 当該計算期間に生じた保有不動産等の売買損益、賃貸収入、有価証券売買損益並びに保有不動産等及び保有有価証券の利子配当等、並びに計算期間の末日における保有資産に係る評価損益(不動産、不動産の賃借権及び地上権については、第5条の規定に基づき算定した当該資産の評価価額から帳簿価額(当該計算期間に係る減価償却額を控除した額。)を控除した額をいう。)、並びに繰越利益の合計額から公租公課等の当該計算期間に係る費用及び当期の減価償却費並びに繰越欠損金の合計額を控除した額の全額

(2) 当該計算期間中に生じた保有不動産等の売買損益、賃貸収入、有価証券売買損益並びに保有不動産等及び保有有価証券の利子配当等、並びに繰越利益の合計額から公租公課等の当該計算期間に係る費用及び減価償却額並びに繰越欠損額の合計額を控除した額

2 私募のオープン・エンド型の投資信託については、前項に規定する収益の分配可能額が、税務上計算される所得の額に満たない場合には、前項の規定にかかわらず、当該税法上計算された所得の額まで、収益の分配可能額と合わせた投資元本の払戻しができるものとする。

(適格機関投資家私募のオープン・エンド型の投資信託の投資元本の払戻し)

第37条の2 適格機関投資家私募(投信法第2条第9項に規定する適格機関投資家私募をいう。以下同じ。)のオープン・エンド型の投資信託は、計算期間の末日に計上する減価償却費に相当する金額を限度として、投資元本の払戻しとして分配できるものとする。

2 前項の規定に基づき投資元本の払戻しを行う場合は、運用報告書に当該金銭が収益の分配ではなく投資元本の払戻しである旨を明示し、投資者が収益の分配と混同することを避けるよう努めるものとする。

(オープン・エンド型の投資信託の準用)

第38条 第29条の規定はオープン・エンド型の投資信託における賃貸収入の計上について、第30条の規定は公租公課の計上について、第31条の規定は信託報酬の計上について、第32条の規定は管理委託手数料の計上について、それぞれ準用する。

(オープン・エンド型の投資信託の基準価額の算定頻度)

第39条 オープン・エンド型の投資信託の基準価額は、原則として、各計算期間の末日及び中間計算期間の末日並びに約款に定める投資者及び受益者が投資信託財産に対して追加信託設定又は解約の申込みを直接行うことが可能となっている日及び当該日の前5営業日に基準価額を計算し、公表するものとする。

(オープン・エンド型の投資信託の設定又は解約の価額)

第40条 計算期間中又は計算期間の末日において、投資者及び受益者からの請求に基づき直接投資信託財産の追加設定又は一部解約を行う場合は、投資者及び受益者の請求のあった日の基準価額を用いて行うものとする。

第3章 投資法人

第1節 クローズド・エンド型の投資法人

(クローズド・エンド型の投資法人の基準価額の算定方法)

第41条 第26条の規定は、クローズド・エンド型の投資法人の基準価額の算定方法について準用する。この場合において、同条中「クローズド・エンド型の投資信託」とあるのは「クローズド・エンド型の投資法人」と、「受益権総口数」とあるのを「発行済投資口数」と、それぞれ読み替えるものとする。

(クローズド・エンド型の投資法人の収益分配原資)

第42条 第27条第1項の規定は、クローズド・エンド型の投資法人の収益の分配について準用する。この場合において、同項中「クローズド・エンド型の投資信託」とあるのは「クローズド・エンド型の投資法人」と読み替えるものとする。

(クローズド・エンド型の投資法人の出資の払戻し)

第43条 クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、出資の払戻しを行うことができるものとする。

2 前条の規定で準用する第27条第1項に基づき計算された利益額が、税法上計算される所得の額に満たない場合には、前項の規定にかかわらず、当該税法上計算された所得の額まで、利益額と合わせた出資の払戻しを行うことができるものとする。

(毎期継続的な出資の払戻しの実施に当たっての対応)

第43条の2 前条第1項に規定する出資の払戻しを毎期継続的に行う場合には、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 規約の分配方針において、毎期継続的に出資の払戻しを行うこと及びその考え方を記載すること。
- (2) 毎期継続的な出資の払戻しの実施の方針として、収益の分配と出資の払戻しの区分開示その他の細則で定める事項を規定した社内規則等を整備すること。
- (3) 毎期継続的な出資の払戻しの実施に当たっての考え方について、合理的なデータ等（過去の決算データ、エンジニアリングレポート等）に基づいた客観的な根拠を示したうえで、有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書に記載するとともに、ホームページ等において開示を行うこと。

なお、出資の払戻しである旨がわかりやすいよう、イメージ図を用いるなど平易な表現を行うよう努めることとする。

(4) 毎期継続的な出資の払戻しを行う場合には、資産運用報告に当該金銭が収益の分配ではなく出資の払戻しである旨を明示するとともに、当該出資の払戻しの水準の妥当性等について、合理的なデータ等（過去の決算データ、エンジニアリングレポート等）に基づいた客観的な根拠を示したうえで、資産運用報告の該当箇所に注記等を行うこと。

(5) 毎期継続的な出資の払戻しを行う場合には、第9条第2項第6号に定める長期修繕計画に影響を与えないよう配慮するとともに、その考え方を、合理的なデータ等（過去の決算データ、エンジニアリングレポート等）に基づいた客観的な根拠を示したうえで、投資者にわかるように資産管理計画書及び資産運用報告の該当箇所に注記等を行うこと。

* 細則第5条の2

(毎期継続的な出資の払戻し以外の出資の払戻し)

第43条の3 前条に定める毎期継続的な出資の払戻し以外の出資の払戻しを行う場合には、前条第2号に規定する細則に定める事項に十分配慮するものとする。

なお、資産運用報告に当該金銭が収益の分配ではなく出資の払戻しである旨を明示するとともに、当該出資の払戻しの水準の妥当性等について、客観的な根拠や理由を示したうえで、資産運用報告の該当箇所に注記等を行うものとする。

(クローズド・エンド型の投資法人の賃貸収入の計上方法等に関する準用)

第44条 第29条の規定はクローズド・エンド型の投資法人の賃貸収入の計上について、第30条の規定は公租公課の計上について、第32条の規定は保有不動産等に係る管理委託手数料の計上について、それぞれ準用する。

2 第31条の規定は、クローズド・エンド型の投資法人が支払う報酬の計上について準用する。この場合において、同条中「信託報酬」とあるのは「投資法人が資産の運用を行う運用会社及び一般事務受託者並びに資産保管会社との間で締結した契約に基づき当該者に支払う報酬」と読み替えるものとする。

3 第33条の規定は上場のクローズド・エンド型の投資法人の基準価額の算定頻度について、第34条の規定は非上場のクローズド・エンド型の投資法人の基準価額の算定頻度について準用する。この場合において、第33条及び第34条中「クローズド・エンド型の投資信託」とあるのは「クローズド・エンド型の投資法人」と読み替えるものとする。

(投資法人債の発行に係る留意事項)

第45条 クローズド・エンド型の投資法人において投信法第139条の2の規定に基づき投資法人債を発行する場合は、当該投資法人の資産の状況等にかんがみ、当該投資法人債の償還期限、償還方法、利率及び利払方法等の発行条件を適切に設定するものとする。

(短期投資法人債の発行に係る留意事項)

第46条 クローズド・エンド型の投資法人において投信法第139条の12の規定に基づき短期投資法人債を発行する場合は、当該投資法人の資産の状況等にかんがみ、当該短期投資法人債の発行価額及び償還価額等の発行条件を適切に設定するものとする。

(新投資口予約権の発行に係る留意事項)

第46条の2 クローズド・エンド型の投資法人において投信法第88条の4の規定に基づき新投資口予約権を発行する場合は、当該投資法人の資産の状況等にかんがみ、当該新投資口予約権の行使期限、行使に際して出資される金銭の額又はその算定方法等の発行条件を適切に設定するものとする。

第2節 オープン・エンド型の投資法人

(オープン・エンド型の投資法人の基準価額の算定方法等に関する準用)

第47条 第35条の規定は、オープン・エンド型の投資法人の不動産等及び資産対応証券等への運用について準用する。この場合において、同条中「オープン・エンド型の投資信託」とあるのは「オープン・エンド型の投資法人」と、「約款」とあるのは「規約」と、それぞれ読み替えるものとする。

2 第36条の規定は、オープン・エンド型の投資法人の基準価額の算定について準用する。この場合において、同条中「オープン・エンド型の投資信託」とあるのは「オープン・エンド型の投資法人」と、「受益権総口数」とあるのは「投資口数」と、それぞれ読み替えるものとする。

3 第37条の規定はオープン・エンド型の投資法人の収益分配について準用する。この場合において、第37条第1項中「オープン・エンド型の投資信託」とあるのは「オープン・エンド型の投資法人」と、第2項中「私募のオープン・エンド型の投資信託」とあるのは「私募のオープン・エンド型の投資法人」と、それぞれ読み替えるものとする。

4 第29条の規定はオープン・エンド型の投資法人の賃貸収入の計上について、第30条の規定は公租公課の計上について、第32条の規定は管理委託手数料の計上について、それぞれ準用する。

5 第31条を準用する第44条第2項の規定は、オープン・エンド型の投資法人が支払う報酬の計上について準用する。

6 第39条の規定は、オープン・エンド型の投資法人の基準価額の算定頻度について準用する。この場合において、同条中「オープン・エンド型の投資信託」とあるのは「オープン・エンド型の投資法人」と、「受益者」とあるのは「投資主」と、「投資信託財産に対して追加設定又は解約の申込」とあるのは「投資法人に対して投資口の追加発行又は払戻の請求の申込み」と、それぞれ読み替えるものとする。

(適格機関投資家向けオープン・エンド型投資法人の出資の払戻し)

第47条の2 オープン・エンド型の投資法人のうち、適格機関投資家（金商法第2条第3項第1号に規定するものをいう。）のみを相手方として取得勧誘を行い、かつ適格機関投資家以外の者に譲渡されるおそれが少ないものとして金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）第1条の4に規定する要件に該当する投資口を発行する投資法人（以下「適格機関投資家向けオープン・エンド型投資法人」という。）は、計算期間の末日に計上する減価償却費に相当する金額を限度として、出資の払戻しを行うことができるものとする。

2 前項の規定に基づき出資の払戻しを行う場合は、資産運用報告に当該金銭が収益の分配ではなく出資の払戻しである旨を明示し、投資主が収益の分配と混同することを避けるよう努めるものとする。

(適格機関投資家向けオープン・エンド型投資法人の基準価額の算定頻度に関する特例)

第47条の3 適格機関投資家向けオープン・エンド型投資法人の基準価額の算定頻度は、第47条第6項の規定にかかわらず、各計算期間の末日のみに計算することができるものとする。この場合、当該基準価額の算定後、速やかに投資主に通知するものとする。

(オープン・エンド型の投資法人の追加発行及び払戻しの価額)

第48条 投資者及び投資主の請求に基づき投資口の追加発行又は払戻しを行う場合は、投資者及び投資主から請求のあった日の基準価額を用いて行うものとする。

2 第47条の3の規定を適用した適格機関投資家向けオープン・エンド型投資法人については、前項の規定にかかわらず、投資者及び投資主から請求のあった日の直前の計算期間末日の基準価額を用いて行うものとする。

(オープン・エンド型の投資法人の新投資口予約権の発行に係る留意事項に関する準用)

第48条の2 第46条の2の規定は、オープン・エンド型の投資法人について準用する。この場合において、同条中「クローズド・エンド型の投資法人」とあるのは「オープン・エンド型投資法人」と読み替えるものとする。

第4章 雑 則

(細 則)

第49条 この規則の施行に関し、必要な事項は細則で定める。

(その他)

第50条 不動産投資信託及び不動産投資法人に関し、この規則に定めのない事項については、理事会の決議をもって定めることができるものとする。

(所管委員会への委任)

第51条 理事会は、この規則に関する細則の改正について、自主規制委員会に委任することができるものとする。

2 自主規制委員会は、委任された事項に関し決定（理事会が必要と認めるものに限る。）を行った場合は、速やかに理事会にその内容を報告するものとする。

附 則

この規則は、平成13年3月16日から実施する。

附 則

この改正は、平成13年5月24日から実施する。

附 則

この改正は、平成13年9月21日から実施する。

附 則

この改正は、平成16年4月1日から実施する。

附 則

この改正は、平成17年11月18日から実施する。

附 則

この改正は、平成18年5月1日から実施する。

附 則

この改正は、平成19年2月16日から実施する。

附 則

この改正は、平成19年9月30日から実施する。

附 則

この改正は、平成20年2月15日から実施する。

附 則

この改正は、業務規程の改正に係る主務官庁の認可の日（平成20年3月31日）から実施する。

附 則

この改正は、平成20年5月16日から実施する。

附 則

この改正は、平成20年10月1日から実施する。

附 則

この改正は、平成21年3月19日から実施する。

附 則

この改正は、平成21年9月16日から実施する。

附 則

この改正は、平成22年5月20日から実施する。

附 則

この改正は、平成24年12月20日から実施する。

*改正条項は、次のとおりである。

第27条、第28条、第28条の2、第28条の3、第37条、第42条、第43条、第43条の2、第43条の3、第47条の2

附 則

この改正は、平成25年1月4日から実施する。

*改正条項は、次のとおりである。

第4条、第51条

附 則

この改正は、平成26年5月15日から実施する。

ただし、実施日において計算期間又は事業年度が開始している当該投資信託財産又は投資法人についての改正規定の適用については、新たな計算期間又は事業年度の開始からとすることができるものとする。

*改正条項は、次のとおりである。

第24条の5

附 則

この改正は、平成26年12月1日から実施し、実施日前に営業期間を開始し実施日後に営業期間を終了する投資法人より適用する。

*改正条項は、次のとおりである。

第46条の2及び第48条の2を新設。