投資家が安心して参加できる不動産市場について

参考資料

第４回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会

平成１８年２月２０日

国土交通省総合政策局不動産業課

参考資料　目次

不動産投資商品における投資対象不動産についての法定開示事項

参考１－１　投資対象不動産に係る情報開示事項 …… 1

参考１－２　アスベスト調査及び耐震診断に係る重要事項説明について …… 2

不動産投資商品に関するプロ・アマ区分

参考２　投資のプロの定義 …… 3

デューデリジェンス

参考３－１　デューデリジェンスについて …… 4

参考３－２　土壌汚染対策法の概要 …… 16

参考３－３　建築基準法改正案（アスベスト関係）について …… 17

参考３－４　ハートビル法の概要 …… 18

参考３－５　耐震改修促進法の概要 …… 19

運用責任について

参考４－１　REITにおける関係者の責任関係 …… 20

参考４－２　YKTKにおける関係者の責任関係（公募の場合） …… 21

参考４－３　ディスクロージャーに関する民事責任規定（証券取引法） …… 22

（参考１－１）

投資対象不動産に係る情報開示事項

	不動産特定共同事業	投資信託証券（投信法）	資産流動化証券（SPC法等）	公募YK-TK（商法等）
根拠規定	施行規則第20条	特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第10条（第四号の三様式・記載上の注意）	特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第10条（第五号の二様式・記載上の注意）	特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第10条（第六号の二様式・記載上の注意）
取引態様	対象不動産に係る不動産取引態様の別	所在地による地域別、用途別、賃貸用・それ以外の別等の区分。所有・それ以外の別	所在地による地域別、用途別、賃貸用・それ以外の別等の区分。所有・それ以外の別	所在地による地域別、用途別、賃貸用・それ以外の別等の区分。所有・それ以外の別
不動産特定のための情報	所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他対象不動産を特定するために必要な事項	名称、所在地、用途、面積、構造	名称、所在地、用途、面積、構造	名称、所在地、用途、面積、構造
法規制	対象不動産に係る法令に基づく制限に関する事項の概要	－	当該資産が債権及び有価証券以外の資産である場合には当該資産の利用を制限する法律等の名称並びに主な内容を記載	－
価格	価格及び当該価格の算定方法（当該算定について算式がある場合においては当該算式を含む。）	価格（規約に規定された評価方法若しくは基準により評価された価格又は鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格（評価方法等も併せて記載））	価格（規約に規定された評価方法若しくは基準により評価された価格又は鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格（評価方法等も併せて記載）） 価格の調査を行った者の氏名又は名称、調査の結果及び方法の概要等	価格（規約に規定された評価方法若しくは基準により評価された価格又は鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格（評価方法等も併せて記載））
テナントがある場合	テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積、最近5年の稼働率の推移	テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積、最近5年の稼働率の推移	テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積、最近5年の稼働率の推移	テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積、最近5年の稼働率の推移
主要な不動産物件（一の土地に係る建物で、その総賃料収入が全賃料収入の10%以上）ごとのテナントについて	テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積、最近5年の稼働率の推移	テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積、最近5年の稼働率の推移	テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積、最近5年の稼働率の推移	テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積、最近5年の稼働率の推移
主要なテナント（賃貸面積が10%以上）の概要について	テナントの名称、業種、年間賃料、賃貸面積、契約満了日、契約更改の方法、敷金及び保証金	テナントの名称、業種、年間賃料、賃貸面積、契約満了日、契約更改の方法、敷金及び保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項	テナントの名称、業種、年間賃料、賃貸面積、契約満了日、契約更改の方法、敷金及び保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項	テナントの名称、業種、年間賃料、賃貸面積、契約満了日、契約更改の方法、敷金及び保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項（なお、年間賃料等につき、やむを得ない事情により開示できない場合には、その旨を記載）
経営状況	賃料の支払い状況、最近5年間の全賃料収入及び賃貸事業費用、最近5年間の主要な対象不動産ごとの総賃料収入及び当該対象不動産にかかる賃貸事業費用、最近5年間の当該総賃料収入の全賃料収入に占める比率（過去の賃貸事業費用等が分からない場合はその旨）	－	賃料の支払い状況（延滞の有無及び延滞の期間）を総テナント数及び総賃料収入に対する割合として記載 全賃料収入及び費用、主要な不動産の物件ごとの総賃料収入及び費用、当該総賃料収入の全賃料収入に占める比率	－

（参考１－２）　アスベスト調査及び耐震診断に係る重要事項説明について

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令について

宅地建物取引業法施行規則第１６条の４の２の規定について、以下の改正を行い、重要事項説明として以下の事項を追加することとする。

１．アスベスト調査に係る重要事項説明について

アスベスト問題については、政府全体で被害の実態把握、被害の拡大防止、国民の不安への対応等を一体的に検討しており、緊急に取り組むべき課題として、１２月２７日に「アスベスト総合対策」がとりまとめられ、その中で、「宅地建物取引業法上、アスベスト調査に関する事項を取引の際の重要事項説明の対象とすること」についての検討を行うこととされているところである。

よって、宅地建物取引業法施行規則第１６条の４の２を改正し、建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を説明することを新たに規定し、重要事項説明として建物の購入者等に対して説明することとする。

２．耐震診断に係る重要事項説明について

昨今の地震の多発等を背景に、建築物の耐震改修等を強力に推進するため、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律が昨年１０月に成立し、本年１月に施行された。耐震改修の前提となる耐震診断については、参議院の附帯決議において、「住宅の売買及び賃貸借の契約に係る重要事項説明の中に、耐震診断の有無及び耐震診断に基づく耐震性の状況について記載するよう検討すること」とされているところである。

また、昨年発覚した構造計算書偽装問題を受け、関係省庁閣僚会合においてとりまとめられた、「構造計算書偽装問題への当面の対応（改訂版）」（平成１７年１２月２２日）においても、「宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業者が交付する重要事項説明書に、耐震診断の有無及び耐震診断に基づく耐震性の状況について記載するよう検討し、速やかに結論を得る。」とされているところである。

よって、宅地建物取引業法施行規則第１６条の４の２を改正し、昭和５６年６月１日以前に新築された建物について、建築物の耐震改修の促進に関する法律第４条第２項第３号の技術上の指針となるべき事項に基づいて指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体が行った耐震診断がある場合は、その内容を説明することとすることを新たに規定し、重要事項説明として建物の購入者等に対して説明することとする。

３．スケジュール

【公布日】　平成１８年３月頃

【施行日】　平成１８年４月頃

(参考2)

投資のプロの定義の例

証券取引法における、有価証券に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する者として証券取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令第4条各号に定められる者

＜金融機関等に分類される者＞

証券会社（1号）、投資信託委託業者（3号）、投資法人（3号の2）、銀行（4号）、保険会社（5号）、年金資金運用基金（13号）など

＜一定の金額以上の資金運用を行っている者＞
資本金5億円以上のベンチャーキャピタル会社で届出を行ったもの（17号）
有価証券報告書を提出している事業会社（保有有価証券が2年連続して100億円以上であるもの）で届出を行った者（21号）など

不動産特定共同事業法における適用除外措置の対象となる投資家又は場合（法46条の2、規則31条）

銀行、信託会社、保険会社、農林中央金庫、信用協同組合、不動産特定共同事業者等又は資本の額が5億円以上の株式会社を相手方又は事業参加者として不動産特定共同事業を行う場合

(参考３－１)

デューデリジェンスについて

1．デューデリジェンスについては、通常、①法的調査、②経済的調査、③物理的調査の3つに区分され、このうち③の物理的調査の報告書がエンジニアリングレポートと呼ばれている。

2．物理的調査には以下のような内容がある。

・建物状況調査（建築物が設計図書どおり施工されていることを前提として、遵法性（建築基準法、消防法、ハートビル法など）や劣化の状況などを評価し、建物の機能の維持に必要な修繕・更新費用等を算出）

・地震リスク分析（475年に一度の確率で起きる最大地震時の最大予想損失率（PML値）を算出。算出方法の統一化はなされていない。）

・建物環境調査（アスベスト等有害物質の有無など）

・敷地環境調査（土壌汚染など）

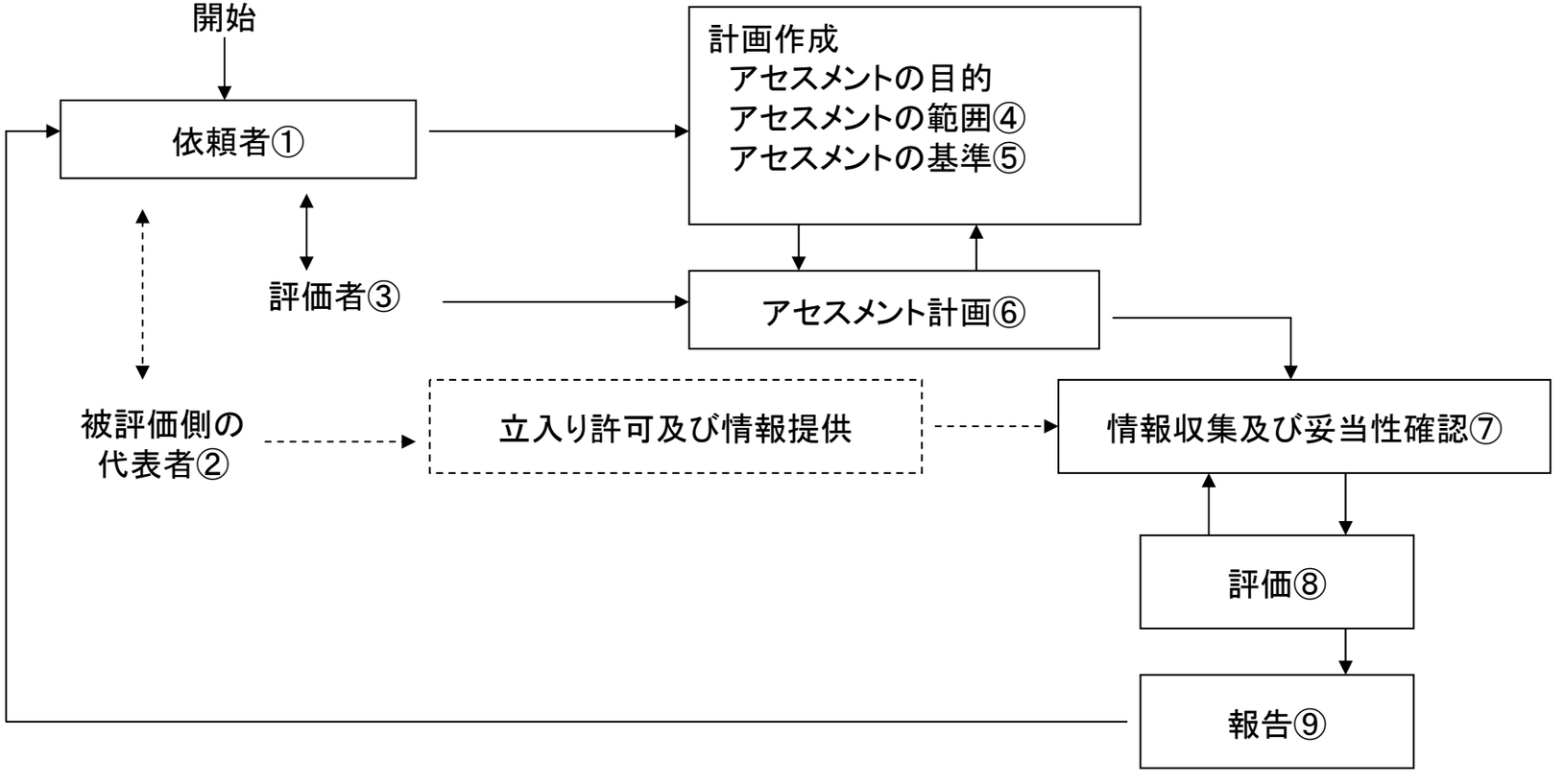
3．物理的調査のうち敷地環境調査については、その標準的手順を定めた国際規格（ISO 14015 Environmental Management-Environment Assessment of Sites and Organizations (EASO)）と、これを日本語に翻訳して作成された日本工業規格（JIS Q14015 環境マネジメント－用地及び組織の環境アセスメント（EASO））がある。（参考）

（参考）

敷地環境調査の標準的手順の概要

・日本工業規格　JIS Q14015 環境マネジメント －用地及び組織の環境アセスメント（EASO）（平成14年）
・国際規格　ISO 14015 Environmental Management-Environment Assessment of Sites and Organizations (EASO) （平成13年）

＜1＞実施プロセス



敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

①依頼者

〇アセスメントの目的、範囲、基準を決定し、評価者に指示を与えること
〇アセスメント計画を承認し、実行にあたり権限と資源及び必要な情報を評価者に提供すること
等

②被評価側の代表者

〇アセスメントの目的に応じ関連区域の立入りを認め、情報を提供すること
〇アセスメントプロセスについて関連する従業員及び他の関係者に通知すること
〇面接調査対象者を用意すること
〇評価者のために安全な評価環境を提供すること
等

③評価者

〇依頼者を支援して、アセスメントの目的、範囲と基準を決定すること
〇報告作成の方法及び書式を依頼者と取り決め、アセスメント計画を提供し、依頼者等から承認を得ること
〇チェックリスト及び手順書等作業文書を作成し、維持すること
〇アセスメントの目的に合致する必要な技能が利用可能であるようにし、必要があるならばアセスメントチームを編成し、依頼者から承認を取ること
〇初期情報を得ること
〇アセスメントの計画に沿って情報を収集し、その妥当性確認を行うこと
〇環境課題を特定し、評価すること
〇依頼者からの要請があれば、事業への影響を決定すること
〇依頼者からの要請があれば、依頼者への報告書を作成し、それを依頼者に提供すること

敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

③評価者

［評価者に要請される知識及び能力］
- ・関連法律、規則及び関連の文書
- ・環境化学及び技術
- ・経済及び関連の事業領域
- ・（商業的）操業の技術的側面及び環境側面
- ・施設の操業
- ・アセスメント技術

④アセスメントの範囲

〈アセスメントの範囲は、アセスメントの境界と焦点を定めるものである〉
［アセスメントの範囲を決める際の考慮事項］
- ○アセスメントの対象となる環境側面（※）の種類
- ○他の用地及び組織が被評価側に及ぼす可能性のある環境影響（※）
- ○被評価側の物理的境界（例えば、用地、用地の一部）
- ○隣接及び近隣の用地
- ○請負契約者、供給者、組織（敷地外の廃棄物処理組織等）及び個人並びに以前の占有者との関係や、これらにかかわる活動などの組織面の境界
- ○対象となる期間［例えば、過去、現在及び／又は将来）
- ○被評価側及び／又は依頼者の活動（現行事業の継続、変更・拡張・解体・撤廃・改造の計画等）に関する期間

等

※環境側面（environmental aspect）：環境と相互に影響し得る組織の活動、製品又はサービスの要素
※環境影響（environmental impact）：有害か有益かを問わず、全体的に又は部分的に組織の活動、製品又はサービスから生じる、環境に対するあらゆる変化

敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

⑤アセスメント基準

〇現在適用され、また、合理的に予見される法律上の要求事項（承諾、許可、環境法、規則、規制方針等）
〇その他依頼者が定めた環境関連要求事項（組織の方針及び手順、特定の環境条件、マネジメント慣習、システム及びパフォーマンスの要求事項、業界並びにその業種に適用される慣習及び綱領等）
〇利害関係のある第三者（保険会社、金融機関等）の要求事項、要請事項又は潜在的な要請事項
〇技術的配慮事項

⑥アセスメント計画

〇依頼者、被評価側の代表者及び評価者の特定
〇アセスメントの目的、範囲、基準、優先的な領域
〇役割及び責任
〇日程及び期間を含むアセスメントのスケジュール
〇必要な資源（人員、予算、技術等）
〇使用するアセスメント手順の概略、参照文書、チェックリスト及び手順書並びに作業文書の要約
〇報告要求事項
〇秘密保持についての要求事項

等

敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

⑦情報収集及び妥当性確認

⑦－１　一般

〔アセスメントは、既存文書及び記録の検討（用地視察の前及び用地視察中の両方）、活動及び物理的状態の観察、そして、面接調査を通じて収集され、妥当性確認がなされた環境側面についての情報を元に行われる〕

アセスメントに必要とされうる情報の種類の例示

- ○立地
- ○物理的特性（水文地質学等）
- ○評価対象地、隣接地及び近隣地
  用地利用、施設、工程及び操業、用地の浸食のされやすさ等
- ○原材料、副生成物及び製品（有害物を含む）
- ○資材の補完及び取扱い
- ○大気、水系、土壌への排出及び放出
- ○廃棄物の保管、取扱い、処分
- ○防災・消火、漏えい防止及びその他の緊急事態対処計画
- ○暴風洪水
- ○労働及び公衆の安全衛生
- ○法的要求事項、組織内及びその他の要求事項、不遵守及び不適合
- ○部外者との関係

等

敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

⑦－2　既存文書及び記録の検査

考慮し得る文書の例
〇地図、計画書、写真、過去の履歴
〇地質学、水文地質学、地質工学の記録
〇公式登記・記録（埋め立て、汚染地等）
〇許可書、免許書、通知書
〇事故記録
〇不遵守及び不適合記録、苦情

⑦－3　活動及び物理的状態の観察

観察対象となりうる用地内外の要素の例
〇廃棄物管理、資材及び商品の取扱い、工程の管理、排水の管理、大気放出の管理、水系への排出、用地利用
〇物理的条件、排水処理設備、下水・冷暖房システム、配管、排水路、貯蔵容器
〇騒音、光、振動又は熱、臭気、じんあい、ばい煙、微小粒子
〇地表水及び用地の地形、用地の周辺、隣接地
〇土壌、地下水の状態、着色した又は変色した表面
〇影響を受けている動植物
〇埋立て
〇建物、工場及び装置類、資材の保管、有害な資材、製品、物質
〇防火設備及び緊急事態対処設備

等

敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

⑦－4　面接調査

面接調査対象者の例
〇以前の占有者
〇経営者、社内の労働安全・衛生担当者、保全スタッフ、前従業員及び退職者、運転員、法律顧問等
〇環境の専門家
〇環境規制当局、消防当局、保健所、地方自治体当局
〇用地の近隣住民

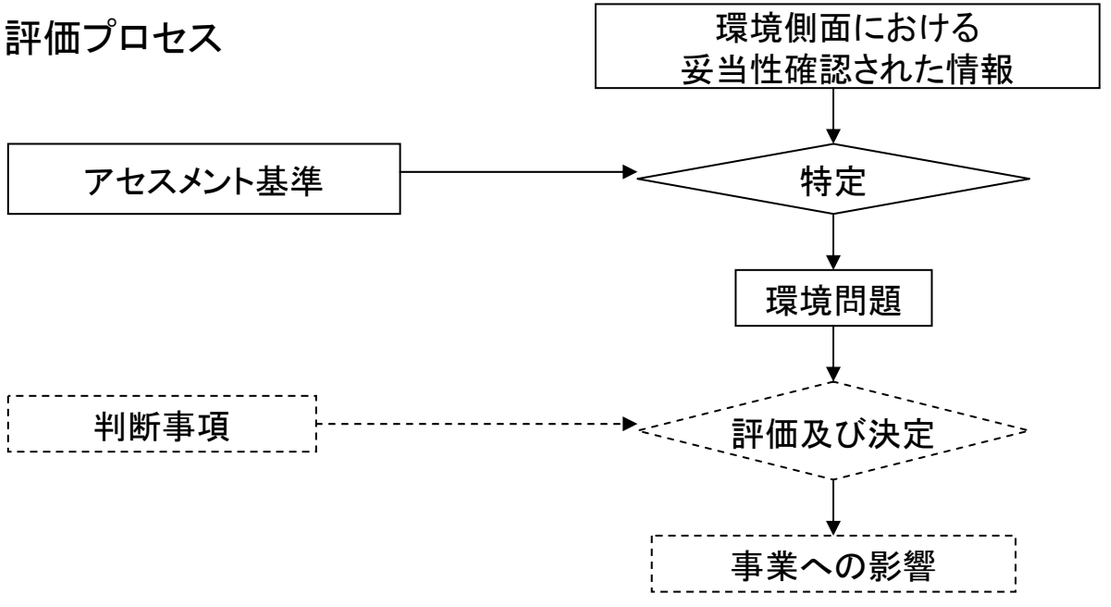
敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

⑧評価

妥当性確認がなされた環境側面に関する情報は、評価プロセスにインプットされる資料となる。このプロセスは図に示すように、環境課題の特定と事業への影響の決定という二段階からなる。これらの二つの段階は、依頼者の考え方によって、別々の主体が実施してもよく、これは特に依頼者が事業への影響を決定するために、他の専門技能（例えば、技術的、法律的又は財務的）を必要とする場合が該当する。

⑧－１ 評価プロセス



備考　破線は、事業への影響を決定することが規格の必須の部分ではないことを示す。

敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

⑧－2 環境課題の特定

環境課題を特定するために、妥当性確認がなされた環境側面に関する情報を、選定した基準と比較する。
妥当性確認が行われた情報が、選定した基準から外れている場合に環境課題が特定され、次の結果を導く場合がある。
〇組織にとっての責任又は便益
〇被評価側又は依頼者の社会的イメージへの影響
〇その他費用

事業からみて関連が希薄である課題も環境上の関連があるかもしれないし、その逆もあり得る。

この段階を経た結果、依頼者に関連する環境課題が特定される。

敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

⑨報告

〇評価者は報告書の内容に対して責任を持ち、依頼者が検出事項の重要性を理解出来るように工夫した方法で情報を提供する
〇評価者は事実と意見を区別し、検出事項の根拠を明確に特定する
〇検出事項の根拠を明確に特定し、また、検出事項に関する相対的不確実性を指摘する

⑨－1 報告内容

次に示す情報を依頼者に報告する
〇評価した用地及び／又は組織を特定する情報
〇評価者及び報告書作成者の氏名
〇アセスメントの目的、範囲及び基準、日時及び期間
〇利用可能な情報の制約事項及びそれらのアセスメントに対する影響
〇制約事項、除外事項、修正事項及び合意したアセスメントの範囲からの逸脱
〇アセスメントの間に収集した情報の要約及びアセスメントの結果
依頼者と評価者との間の合意に従って、次に示す情報も依頼者に報告してもよい
〇依頼者の氏名、被評価側代表者の氏名
〇アセスメントチームのメンバー、アセスメントスケジュール
〇使用したアセスメント手順の要約、参考文書、チェックリスト及び手順書並びにその他作業文書の要約
〇評価方法及び評価の根拠、評価の結果
〇想定される次の段階に関する推奨事項
〇機密保持に関する要求事項
〇結論

敷地環境調査の標準的手順の概要

＜2＞各項目の説明

⑨－2 報告様式

依頼者の優先事項についての意向又はその他の取り決めによって、口頭による報告だけが求められることがある。
それ以外の場合には、報告は文書によって行うとよい。

〔報告書の目次例〕
〇要約
〇序文－依頼者の氏名、被評価用地又は組織、批評価側代表者氏名、評価者氏名、アセスメントの日時及び期間
〇目的及び範囲－依頼者の指示事項、用地及び組織の境界
〇アセスメント基準
〇アセスメントプロセス
〇情報－情報源、制約事項及びその予想される影響、要約
〇結論－環境課題、事業への影響

（参考３－２）

土壌汚染対策法の概要　平成15月2月施行

調　査

・水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の使用の廃止時
・土壌汚染により健康被害が生ずるおそれがある時

土壌汚染対策法に規定された特定有害物質
※重金属－鉛、砒素、六価クロム、水銀、カドミウム
揮発性有機化合物等－トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン、ベンゼン　等

調査・報告

※土地所有者等(所有者、管理者又は占有者)は指定調査機関(環境大臣が指定)に調査させ、調査結果を都道府県知事等に報告しなければならない。

土壌の汚染状態が環境省令で定める基準に適合 → する → 〔非指定区域〕

↓ しない

指定及び公示(台帳に記載)

指定区域

都道府県が指定・公示するとともに、指定区域台帳に記載して公衆に閲覧

指定区域の管理

【汚染の除去等の措置】

・指定区域の土壌汚染による健康被害が生ずるおそれがあると認めるときは、都道府県が汚染原因者（汚染原因者が不明等の場合は土地所有者等）に対し、汚染の除去等の措置の実施を命令。

【直接摂取によるリスク】
①立入制限②舗装③覆土④封じ込め⑤浄化

【地下水等の汚染経由のリスク】
①地下水のモニタリング②封じ込め③浄化

【土地の形質の変更の制限】

・指定区域において土地の形質変更をしようとする者は、都道府県に届出
・適切でない場合は、都道府県が計画の変更を命令

汚染の除去が行われた場合には、
指定区域の指定を解除・公示

（参考３－３）

「石綿による健康等に係る被害の防止のための関係法律の整備に関する法律案（仮称）」における建築基準法改正案の概要　平成18年1月20日閣議決定

※建築基準法のほか、地方財政法、大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律を一括法化して改正。

＜1＞背景

○吹付けアスベストなど、アスベストを飛散させる危険性があるものについては、建築物の利用者に健康被害を生ずるおそれ。
○このため、今後、アスベストの飛散による健康被害が生じないよう、建築物におけるアスベストの使用に係る規制を導入する。

＜2＞概要

○吹付けアスベスト、アスベスト含有吹付けロックウール等飛散のおそれのあるアスベスト含有建材の使用を禁止する。

【規制の効果】

①既に吹付けアスベスト等を使用している建築物について、増改築時における囲い込み、封じ込め又は除去を義務付け。
②アスベストの飛散のおそれのある場合に報告聴取、立入検査、勧告、命令等を実施。
③多数の者が利用する一定の建築物については、定期報告、関係書類の閲覧を実施。
④煙突等一定の工作物についても同様の規制を適用。

（参考３－４）

高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）の概要　平成6年6月施行

1．利用円滑化基準

一定規模以上の特別特定建築物の建築主の基準適合義務

※一定規模以上とは、2,000 ㎡以上のものである。また条例による面積の引下げが可能。

→ 所管行政庁による基準適合命令等

利用円滑化基準
【最低限のレベル】
・車いす使用者と人がすれ違える廊下の幅の確保
・車いす使用者用のトイレがひとつはある
・目の不自由な方も利用しやすいエレベーターがある　等

→ 条例等による基準付加等

特定建築物の建築主(一定規模未満の特別特定建築物を含む)の基準適合努力義務

→ 所管行政庁による指導及び助言

利用円滑化誘導基準
【望ましいレベル】
・車いす使用者同士がすれ違える廊下の幅の確保
・車いす使用者用のトイレが必要な階にある
・共用の浴室等も車いす使用者が利用できる　等

2．利用円滑化誘導基準

特定建築物の建築主の申請

→ 所管行政庁による認定

→ **認定建築物**
【認定のメリット】
・表示制度
・容積率の特例
・税制上の特例措置
・低利融資
・補助制度

〇特定建築物－多数の者が利用する学校、事務所、工場、共同住宅、自動車教習所等の建築物
〇特別特定建築物－不特定多数の者が利用する病院、映画館、デパート、スーパーマーケット、ホテル等及び老人ホーム等の主として高齢者、身体障害者等が利用する建築物
〇所管行政庁－建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし建築主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。
〇利用円滑化基準－高齢者や身体障害者等の利用を阻害している特定建築物の障壁を除去する基準
〇利用円滑化誘導基準－高齢者や身体障害者等が特段の不自由なく特定建築物を利用できる基準

（参考３－５）

耐震改修促進法の概要　平成17年10月改正

特定建築物の所有者の努力義務

特定建築物の所有者は、建築物が現行の耐震基準と同等以上の耐震性能を確保するよう耐震診断や改修に努めなければならない。

特定建築物：①多数の者が利用する用途で、階数が3以上かつ1,000㎡以上の建築物であって、現行の耐震関係規定に適合しない建築物（一般に昭和56年5月以前に建築確認を受けたもの。以下「特定建築物」という。）

＜例＞学校、体育館、病院、劇場、集会場、展示場、百貨店、事務所、ホテル、賃貸住宅、保育所、老人ホーム、博物館、公衆浴場、飲食店、工場、駅、郵便局等多数の者が利用する建築物

②一定の危険物であって一定の数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

③地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある一定の建築物であって、その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接するもの

耐震診断及び耐震改修の指針の策定・公表

・国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（基本方針）を定める。
・都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（都道府県耐震改修促進計画）を定める。
・市町村は、基本方針及び都道府県耐震改修促進計画を勘案して、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画を定めるよう努める。

指導及び助言並びに指示等

①指導及び助言
　都道府県知事又は市町村長（以下「所管行政庁」という。）は、特定建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

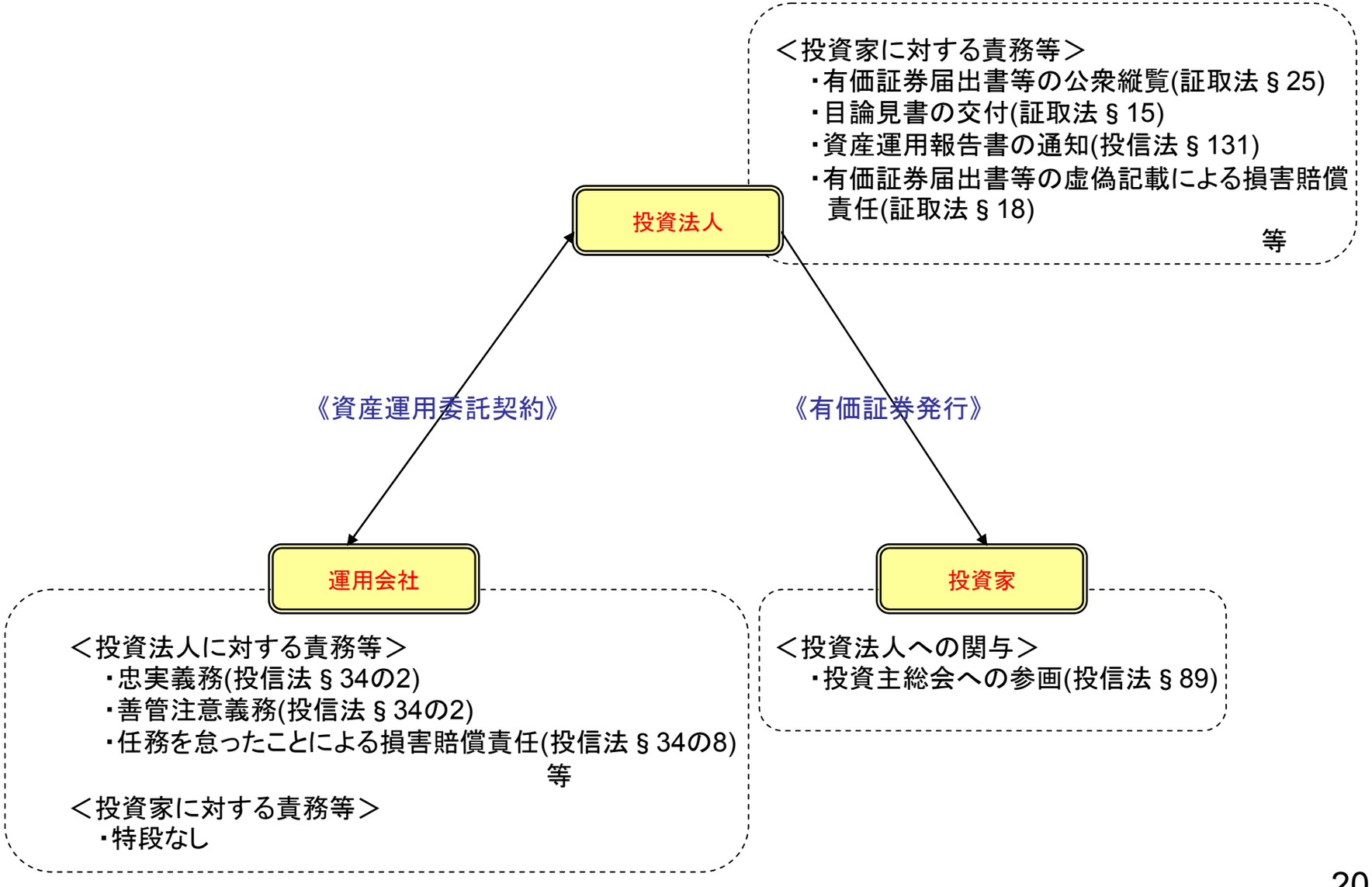
②指示等
　所管行政庁は、特定建築物のうち不特定かつ多数の者が利用する用途であって2,000 ㎡以上のもの、小学校・老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定建築物、一定の危険物であって一定の数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物について必要な指示をすることができる。

③所管行政庁は、特定建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨の公表をすることができる。

④倒壊の危険性の高い特定建築物については建築基準法により改修を命令することができる。

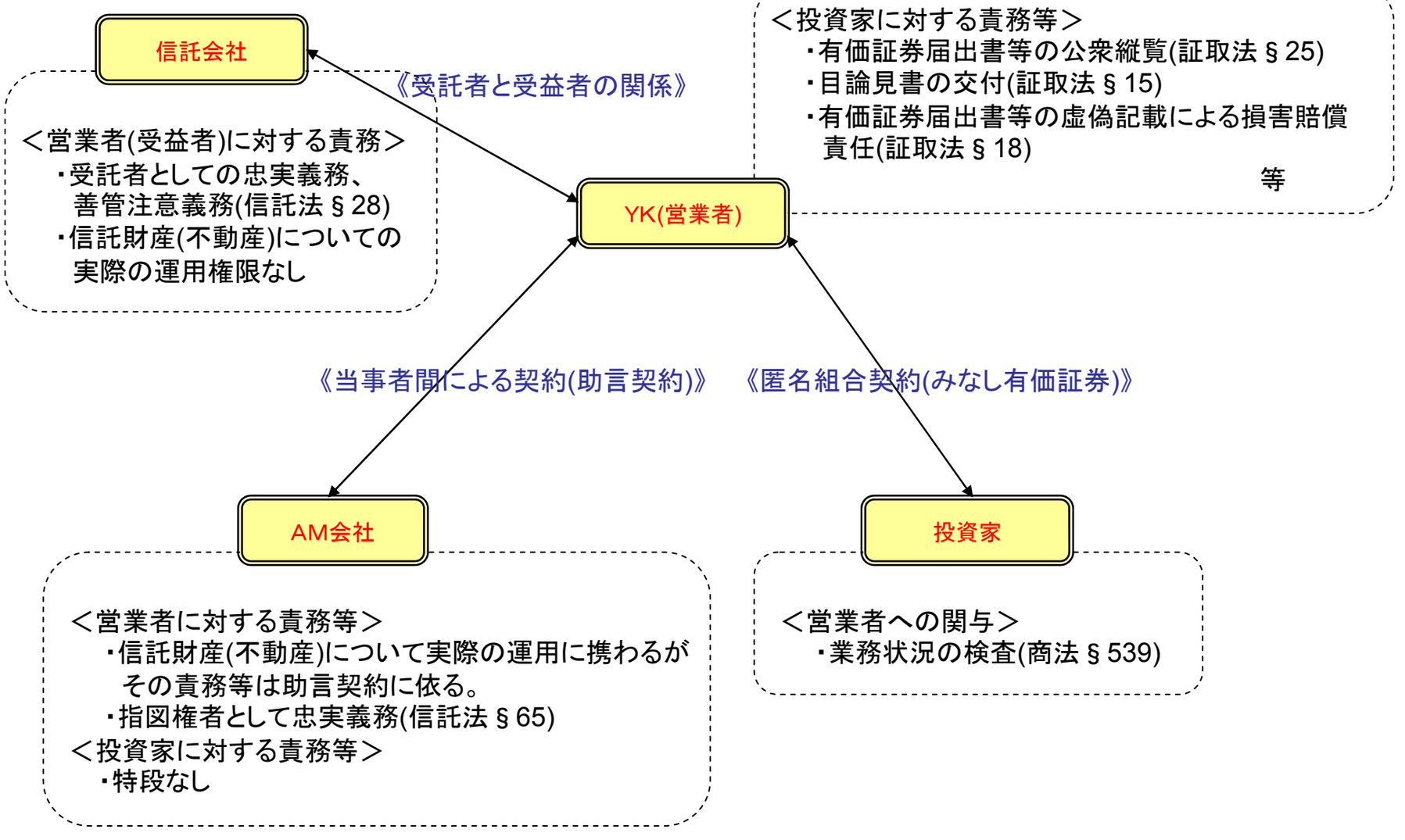
（参考４－１）

REITにおける関係者の責任関係



（参考４－２）

YKTKにおける関係者の責任関係（公募の場合）



（参考4－3）　　ディスクロージャーに関する民事責任規定（証券取引法）

＜募集・売出し時の取得＞

民事責任の内容	責任主体	請求権者
＜有価証券届出書関係＞		
有価証券の募集・売出しの届出の効力が発生する前の取引（＝違反行為）により生じた損害（第16条）	発行者、売出しをする者、引受人、証券会社、登録金融機関、証券仲介業者（無過失責任）	違反行為により当該有価証券を取得した者
重要な事項について虚偽記載等がある有価証券届出書に係る有価証券を取得した者が受けた損害（第18条第1項）	有価証券届出書の届出者（無過失責任）	募集・売出しに応じて当該有価証券を取得した者（悪意の場合を除く。）
有価証券届出書の重要な事項についての虚偽記載等により生じた損害（第21条第1項）	・当該届出書を提出した会社の役員・発起人 ・売出しに係る有価証券の所有者 ・当該届出書の監査証明を行った公認会計士/監査法人 ・元引受契約を締結した証券会社・登録金融機関（善意の場合を除く）	募集・売出しに応じて当該有価証券を取得した者（悪意の場合を除く。）
＜目論見書関係＞		
目論見書の不交付・事後交付（＝違反行為）により生じた損害（第16条）	発行者、売出しをする者、引受人、証券会社、登録金融機関、証券仲介業者（無過失責任）	目論見書の交付等を受けずに当該有価証券を取得した者
目論見書等に虚偽記載等があることを知らないで有価証券を取得した者が受けた損害（第17条）	重要な事項について虚偽記載等のある目論見書等を使用して投資家に有価証券を取得させた者（善意の場合を除く。）	重要な事項について虚偽記載等のある目論見書等を使用して有価証券を取得した者
重要な事項について虚偽記載等がある目論見書に係る有価証券を取得した者が受けた損害（第18条第2項）	目論見書を作成した発行者（無過失責任）	募集・売出しに応じて当該有価証券を取得した者（悪意の場合を除く。）
目論見書の重要な事項についての虚偽記載等により生じた損害（第21条第3項）	・目論見書を作成した会社の役員・発起人 ・売出しに係る有価証券の所有者　（善意の場合を除く。）	募集・売出しに応じて当該有価証券を取得した者

＜公衆縦覧中の（流通市場における）取得＞

民事責任の内容	責任主体	請求権者
有価証券届出書（添付書類、訂正届出書）、発行登録書（添付書類）、有価証券報告書（添付書類、訂正報告書）、半期報告書（訂正報告書）、臨時報告書（訂正報告書）、自己株券買付状況報告書（訂正報告書）中の重要な事項について虚偽記載等があることにより生じた損害（第21条の2第1項）	・左記書類の提出者	左記書類が公衆の縦覧に供されている間に、当該書類の提出者が発行者である有価証券を募集又は売出しによらないで取得した投資家（取得時に悪意の場合を除く。）
有価証券届出書の重要な事項についての虚偽記載等により生じた損害（第22条）	・当該届出書を提出した会社の役員・発起人 ・当該届出書の監査証明を行った公認会計士/監査法人	有価証券届出書に虚偽記載等があることを知らないで、当該届出書の届出者が発行者である有価証券を募集・売出しによらないで取得した者
有価証券報告書の重要な事項についての虚偽記載等により生じた損害（第24条の4）	・当該報告書を提出した会社の役員・発起人 ・当該報告書の監査証明を行った公認会計士/監査法人	有価証券報告書に虚偽記載等があることを知らないで、当該報告書の提出者が発行者である有価証券を取得した者
半期報告書・臨時報告書の重要な事項についての虚偽記載等により生じた損害（第24条の5	・当該報告書を提出した会社の役員・発起人 ・当該報告書の監査証明を行った公認会計士/監査法人	当該報告書に虚偽記載等があることを知らないで、当該報告書の提出者が発行者である有価証券を取得した者