

参考資料 目次

資料－４

情報提供について(資料4－1関係)

参考資料4－1－1	不動産投資商品における情報提供についての各種法律の適用関係	1
参考資料4－1－2	Jリートにおける情報開示の枠組み	2
参考資料4－1－3	投資不動産についての情報開示の枠組み	3
参考資料4－1－4	運用時の情報開示事項について	4
参考資料4－1－5	不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例	5
参考資料4－1－6	不動産投資信託等の運用報告書等に関する部会決議(投資信託協会)	19
参考資料4－1－7	耐震偽装問題を受けた各リートのプレス発表の事例	45
参考資料4－1－8	宅建業法第35条第1項、宅建業法施行規則及び金融商品取引法案第37条の3	52
参考資料4－1－9	公募型YKTK商品における有価証券届出書の事例	53
参考資料4－1－10	「投資のプロの定義」と「特定投資家制度の概要」	55

開示内容の適正化について(資料4－2関係)

参考資料4－2－1	Jリートの開示書類(有価証券届出書等)における耐震調査、PCB、アスベストについての具体的記載事例	57
参考資料4－2－2	ディスクロージャーに関する民事責任規定(証券取引法)	59

運用責任について(資料4－3関係)

参考資料4－3－1	REITにおける関係者の責任関係	60
参考資料4－3－2	YKTKにおける関係者の責任関係	61
参考資料4－3－3	2層構造ファンドの仕組み	62
参考資料4－3－4	厚生年金基金の資産運用状況推移	63
参考資料4－3－5	厚生年金保険法 § 136の3、厚生年金基金令 § 39の5	64
参考資料4－3－6	年金の不動産投資状況について(国際比較)	65
参考資料4－3－7	宅建業法上の取引一任代理等制度の概要	66
参考資料4－3－8	金融商品取引法案における資産運用業の概要	67
参考資料4－3－9	金融商品取引法案における資産運用業の概要	68

その他(資料4－4関係)

参考資料4－4－1	合同会社の活用について	69
参考資料4－4－2	自己信託について	70
参考資料4－4－3	LLP制度の概要	71

不動産投資商品における情報提供についての各種法律の適用関係

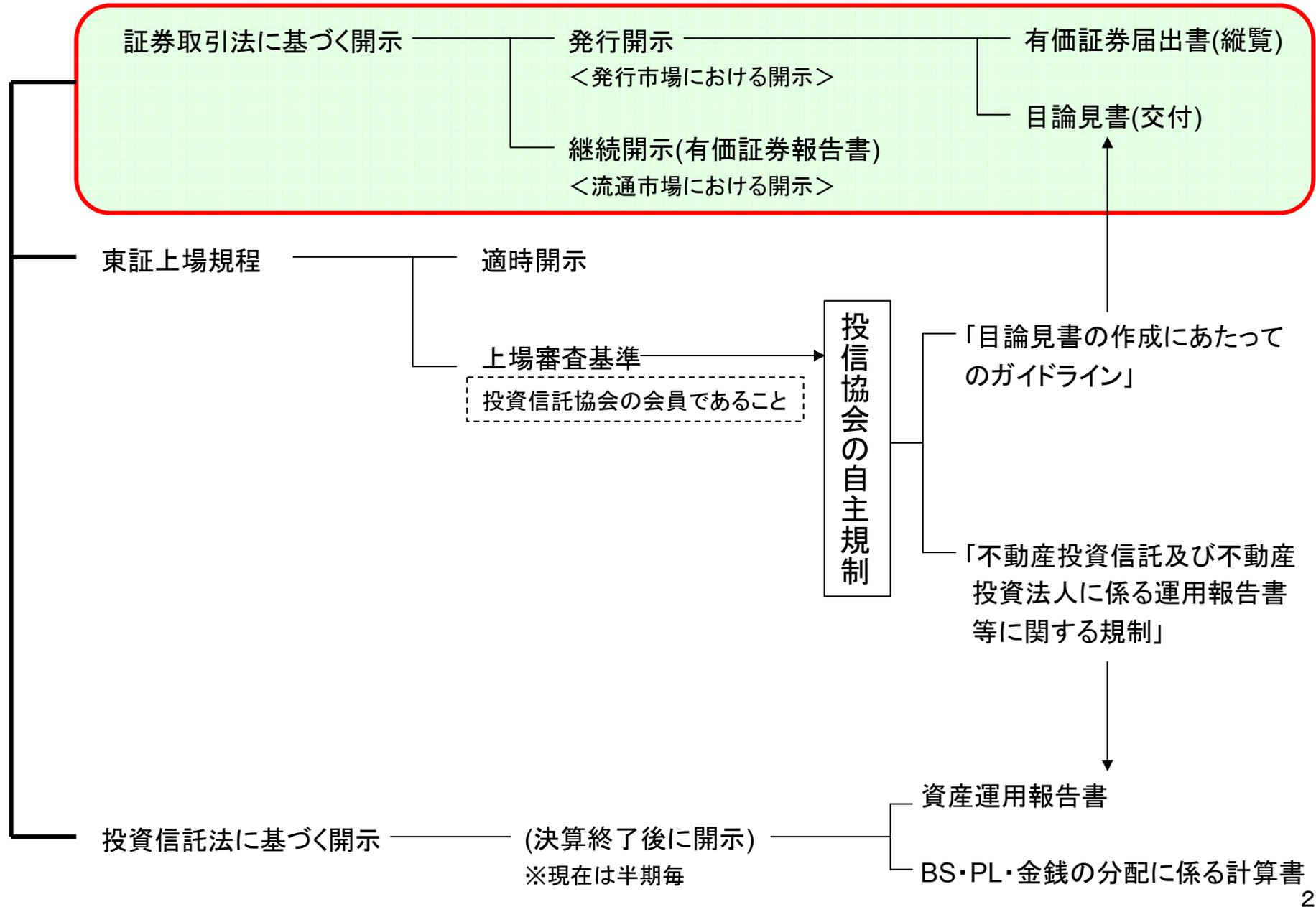
	Jリート		TMK		YKTK		信託受益権	不動産特定共同 事業商品	
	公募	私募	公募	私募	公募	私募			
証券取引法上 の開示規制 (有価証券届出書・ 有価証券報告書の 公衆縦覧、目論見 書の交付) <証取法 § 5,15,24,25>	○ (さらに、 上場商品 の場合に は取引所 の上場規 程による 適時開示 あり)	×	○	×	○ (ただし、 ブラインド プール型 の場合に は個別物 件の情報 はない。)	×	—	—	
業規制等 による 情報提供	取引時	証取法 § 40に基づく 事前書面交付 (ただし、個々の不動産 についての情報はなし 。証券会社に関する 内閣府令 § 28②)		同左		同左		信託業法 § 94に基 づく事前説明 (不動産の説明内容 は宅建業法 § 35に 準拠)	不特法 § 24に基づく 事前説明
	運用時	投信法 § 131に基づく 資産運用報告書の交付 (上場商品については、 記載様式が投信協会の 自主ルールに準拠)		資産流動化法 § 102に 基づく事業報告書の 交付		なし (匿名組合契約による)		なし (信託契約による)	不特法 § 28に基づく 財産管理報告書の交 付(随時説明義務あり)

Jリートにおける情報開示の枠組み

参考資料4-1-2

(対投資家)

<公募商品に関する情報開示>



投資対象不動産についての情報開示の枠組み

参考資料4-1-3

	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	不動産取引の取引態様の別	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	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
経営状況	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
	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、賃貸借契約に関する重要な事項	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)
	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	-

運用時の情報開示事項について

	不動産特定共同事業法	投資法人法	資産流動化法
名称	財産管理報告書 (法第28条)	資産運用報告書 (法第131条③)	事業報告書 (法第102条①)
報告対象期間	1年以内 随時説明義務あり (法第28条、規則23条)	1年以内	1年毎(法第102条)
不動産の運用 状況	<p>不動産特定共同事業契約に基づき期間内に営んだ不動産取引の内容、当該不動産取引から生じた収益又は利益及び損失の状況並びに運用の経過 (規則第23条(2))</p> <p>基準日における不動産特定共同事業契約に係る財産の状況 (規則第23条(3))</p>	<p>・賃貸契約を締結した相手方がある場合には物件ごとに投資信託財産の計算期間中における全賃料収入 (規則第59条①(7)ハ)</p> <p>・投資信託財産の計算期間中における売買総額 (規則第59条①(8))</p>	<p>・その営業年度における営業の経過及び成果(特定資産の管理及び処分の概況、資金調達の状況並びに設備投資の経過を含む。) (規則第54条①(3))</p> <p>・過去3年間以上の営業成績及び財産の状況の推移及びこれについての説明 (規則第54条(5))</p>

不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例

(目的)

第1条 この特例は、不動産投資信託証券の上場について、有価証券上場規程の特例を規定する。

2 この特例に定めのないものについては、有価証券上場規程の定めるところによる。

(定義)

第2条 この特例において「不動産投資信託証券」とは、証券取引法（昭和23年法律第25号）第2条第1項第7号に掲げる投資信託の受益証券又は同項第7号の2に掲げる投資証券であつて、投資者の資金を主として不動産関連資産に対する投資として運用することを目的とするものをいう。

2 この特例において「不動産関連資産」とは、次に掲げる資産をいう。

(1) 不動産

(2) 不動産同等物（次のaからdまでに掲げる資産をいう。以下同じ。）

a 不動産の賃借権

b 地上権

c 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（有価証券に該当するものを除く。）

d 当事者の一方が相手方の行う不動産、不動産の賃借権及び地上権のみ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当該資産のみ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

(3) 不動産関連有価証券等（次のaからfまでに掲げる資産をいう。以下同じ。）

a 不動産、土地の賃借権、地上権又は金銭のみを信託する信託の受益権（当該信託の信託財産が不動産若しくは不動産同等物又は現金若しくは現金同等物等であるものに限り、前号cに掲げるもの及び有価証券に該当するものを除く。）

b 当事者の一方が相手方の行う不動産若しくは不動産同等物又は現金若しくは現金同等物等のみ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当該資産のみ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（前号dに掲げるものを除く。）

c 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。）に規定する優先出資証券（当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産が不動産若しくは不動産同等物又は現金若しくは現金同等物等であるものに限る。）

d 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「投資信託法」という。）に規定する投資信託の受益証券（当該投資信託の投資信託財産が不動産若しくは不動産同等物又は現金若しくは現金同等物等であるものに限る。）

e 投資信託法に規定する投資証券（当該投資法人が運用のために保有する資産が不動産若しくは不動産同等物又は現金若しくは現金同等物等であるものに限る。）

f 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券（当該特定目的信託の信託財産が不動産若しくは不動産同等物又は現金若しくは現金同等物等であるものに限る。）

3 この特例において「現金同等物等」とは、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第8条第18項に規定する現金同等物及びこれに類するものとして当取引所が適当と認めるものをいう。

4 この特例において「運用資産等」とは、上場申請銘柄又は上場不動産投資信託証券が投資信託の受益証券である場合には当該投資信託の投資信託財産をいい、投資証券である場合には当該投資証券の発行者である投資法人の資産をいう。

一部改正〔平成13年11月1日、平成16年10月1日〕

(上場申請)

第3条 不動産投資信託証券の上場は、次の各号に掲げる有価証券の区分に従い、当該各号に定める者からの申請により行うものとする。

(1) 委託者指図型投資信託の受益証券

当該受益証券に係る投資信託の委託者である投資信託委託業者（当該投資信託委託業者から投資信託法第17条第1項の規定により委託者指図型投資信託の投資信託財産の運用指図に係る権限

の全部又は一部の委託を受けた者を含む。以下同じ。)及びその受託者である信託会社等(投資信託法第4条に定める信託会社等をいう。以下同じ。)

(2) 委託者非指図型投資信託の受益証券

当該受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等(当該信託会社等から投資信託法第49条の10第1項の規定により委託者非指図型投資信託の投資信託財産の運用に係る権限の一部の委託を受けた者を含む。以下同じ。)

(3) 投資証券

当該投資証券の発行者である投資法人及びその資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者(当該投資信託委託業者から投資信託法第34条の5第1項の規定により投資法人から委託された資産の運用に係る権限の一部の再委託を受けた者を含む。以下同じ。)

2 不動産投資信託証券の上場を申請しようとする者は、次の各号に掲げる上場申請銘柄の区分に従い、当該各号に定める書類を提出するものとする。

(1) 委託者指図型投資信託の受益証券

次に掲げる書類

- a 当取引所所定の様式による有価証券上場申請書
- b 不動産投資信託証券の見本。ただし、第4条第1項第2号1後段の規定の適用を受けようとする場合には、当該見本のほか、同1後段に規定する確約の内容を記載した書面を提出するものとする。
- c 当取引所所定の様式による不動産投資信託証券の分布状況表
- d 第4条第1項第2号a及びcに適合するために必要な不動産及び不動産同等物を既に取得している旨又はそれを遅滞なく取得できる見込みである旨を、幹事取引参加者が確約した書面
- e 第4条第1項第3号の規定により上場申請銘柄の発行者が確約した書面
- f 当該投資信託の投資信託約款

(2) 委託者非指図型投資信託の受益証券

前号aからfまでに掲げる書類

(3) 投資証券

次に掲げる書類。ただし、第4条第2項第1号又は第3号の規定の適用を受ける場合には第1号cに掲げる書類の提出を要しないものとし、第4条第2項第2号の規定の適用を受ける場合には第1号c及びdに掲げる書類の提出を要しないものとする。

- a 第1号aからeまでに掲げる書類
- b 当該投資法人の規約
- c 当該投資法人が投資信託法第187条の登録を受けていることを証する書面の写し
- d 第4条第1項第2号kに規定する当取引所が承認する名義書換事務受託者と名義書換に関する事務の委託に係る契約を締結していることを証する書面

3 不動産投資信託証券の上場を申請した者のうち上場申請銘柄の発行者であるものは、上場申請日の直前計算期間又は直前営業期間の末日の1年前の日以後上場することとなる日までに、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定める書類を提出するものとする。

(1) 内閣総理大臣等の上場申請銘柄の募集に関する届出又は売出しに関する届出若しくは通知書の提出を行った場合には、次の書類の写し 各2部(bに規定する書類については1部)

- a 有価証券届出書(訂正有価証券届出書を含む。)及びその添付書類
- b 有価証券届出効力発生通知書
- c 有価証券通知書(変更通知書を含む。)
- d 届出目論見書(届出仮目論見書を含む。)

(2) 内閣総理大臣等に次の書類を提出した場合には、その写し 各2部

- a 有価証券報告書(訂正有価証券報告書を含む。)及びその添付書類
- b 半期報告書(訂正半期報告書を含む。)

4 不動産投資信託証券の上場を申請した者のうち上場申請銘柄の発行者であるものは、上場申請に係る募集又は売出しを行った場合には、当取引所所定の様式による募集又は売出実施通知書を上場の時までに提出するものとする。

5 第4条第2項の規定の適用を受ける投資証券の上場を申請した者は、上場後最初に終了する営業

期間の末日までの間における投資口の分布状況の見込みを記載した当取引所所定の「上場申請日以後における投資口の分布状況に関する予定書」を、第2項第3号aに基づき提出する有価証券上場申請書に添付するものとする。

- 6 第2項から前項までに掲げる書類のほか、不動産投資信託証券の上場を申請した者は、当取引所が上場審査のため必要と認めて提出を求める書類を請求する都度遅滞なく提出するものとする。
- 7 上場申請銘柄が、第4条第2項第2号又は第3号に該当する場合には、その発行者の設立前においても、新設合併に係る投資主総会の決議後に限り、その上場を申請することができる。この場合における上場申請は、当該新設合併を行う上場投資証券の発行者である投資法人及び上場申請に係る投資証券の発行者となる投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受ける予定の投資信託委託業者が行うものとする。
- 8 前項の規定に基づき設立前に上場申請する場合は、第2項各号（第1号aを除く。）及び次条各項に定める書類のうち上場申請時に提出することができない書類（当取引所がやむを得ないものとしてその都度認めるものに限る。）については、提出することができることとなった後直ちに提出すれば足りるものとする。

一部改正〔平成13年4月1日、平成13年11月1日、平成14年5月27日、平成17年1月1日〕

（上場申請に係る宣誓書等）

第3条の2 不動産投資信託証券の上場を申請する者は、当該申請を行う時に、当取引所所定の上場申請に係る宣誓書を提出するものとする。ただし、当該者が既に当取引所の上場不動産信託証券について当該宣誓書を提出している場合には、提出を要しない。

- 2 不動産投資信託証券の上場を申請する者のうち上場申請銘柄の発行者であるものは、当該申請を行う時に、当取引所所定の適時開示に係る宣誓書及び当取引所が定める添付書類を提出するものとする。ただし、当該者が既に当取引所の上場不動産信託証券について当該宣誓書を提出している場合には、提出を要しない。

追加〔平成17年1月1日〕

（上場審査基準）

第4条 不動産投資信託証券の上場審査については、次の各号に掲げる基準によるものとする。

- (1) 次のaからcまでに掲げる上場申請銘柄の区分に従い、当該aからcまでに定める者が投資信託法第50条に規定する投資信託協会の会員（投資信託法第6条の認可を受けた者又は信託会社等に限る。以下同じ。）であること。

- a 委託者指図型投資信託の受益証券 投資信託の委託者である投資信託委託業者
- b 委託者非指図型投資信託の受益証券 投資信託の受託者である信託会社等
- c 投資証券 投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者

- (2) 上場申請銘柄が、次のaからqまでに適合していること。

a 運用資産等の総額に占める、不動産等相当部分の額の比率が75%以上になる見込みのあること。

b 運用資産等（投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、当該投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するものであって、当取引所が適当と認めるものを除く。）が、上場の時までに、不動産関連資産、現金又は現金同等物等に限られていること。

c 運用資産等の総額に占める、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産（1か年以内に売却する見込みのないものに限る。）に係る不動産等相当部分の額の比率が50%以上になる見込みのあること。

d 上場受益権口数又は上場投資口口数が、上場の時までに4,000口以上になる見込みのあること。

e 一口当たりの純資産総額が、上場の時までに5万円以上になる見込みのあること。

f 純資産総額が、上場の時までに10億円以上になる見込みのあること。

g 資産総額が、上場の時までに50億円以上になる見込みのあること。

h 大口受益者（所有する受益権口数の多い順に10名の受益者をいう。以下同じ。）が所有する受益権の総口数又は大口投資主（所有する投資口口数の多い順に10名の投資主をいう。以下同じ。）が所有する投資口の総口数が、上場の時までに、上場受益権口数又は上場投資口口数の75%以下になる見込みのあること。

i 大口受益者を除く受益者又は大口投資主を除く投資主の数が、上場の時までに1,000人以上に

なる見込みのあること。

- j 次の(a)及び(b)に適合していること。
 - (a) 上場申請銘柄に係る最近2年間に終了する各計算期間(信託契約期間の開始日以後の期間に限る。以下このjにおいて同じ。)若しくは各営業期間(当該投資証券の発行者の設立後の期間に限る。以下このjにおいて同じ。)の財務諸表等又は各計算期間若しくは各営業期間における中間財務諸表等が記載又は参照される有価証券報告書等(有価証券届出書、発行登録書及び発行登録追補書類並びにこれらの書類の添付書類及びこれらの書類に係る参照書類、有価証券報告書及びその添付書類、半期報告書並びに目論見書をいう。以下同じ。)に「虚偽記載」を行っていないこと。
 - (b) 上場申請銘柄に係る最近2年間に終了する各計算期間又は各営業期間の財務諸表等に添付される監査報告書及び最近1年間に終了する計算期間又は営業期間における中間財務諸表等に添付される中間監査報告書において、公認会計士又は監査法人(以下「公認会計士等」という。)の「無限定適正意見」若しくは「除外事項を付した限定付適正意見」又は「中間財務諸表等が有用な情報を表示している旨の意見」若しくは「除外事項を付した限定付意見」が記載されていること。ただし、当取引所が適当と認める場合は、この限りでない。
 - k 上場申請銘柄が投資証券である場合には、投資信託法第79条第2項に規定する名義書換事務受託者が当取引所の承認する機関であること。
 - l 不動産投資信託証券が当取引所の定めるところに従って作成されているものであること又は上場申請銘柄の発行者が当取引所が定めるところに従って不動産投資信託証券を作成する旨を確約しているものであること。
 - m 投資信託の投資信託約款又は投資法人の規約において、受益者の請求による信託契約期間中の解約又は投資主の請求による投資口の払戻しをしないこととされていること。
 - n 投資信託の投資信託約款又は投資法人の規約において、計算期間又は営業期間として定める期間が6か月以上であること。
 - o 上場申請銘柄が受益証券である場合には、投資信託の投資信託約款において、証券取引法の規定に基づき有価証券届出書を提出して募集を行う場合を除き、当該投資信託の追加信託を行わないこととされていること。
 - oの2 上場申請銘柄が委託者指図型投資信託の受益証券である場合には、投資信託の投資信託約款において、証券投資信託である旨が記載されていないこと。
 - p 当該銘柄が指定保管振替機関(当取引所が指定する保管振替機関(株券等の保管及び振替に関する法律(昭和59年法律第30号。以下「保振法」という。)第2条第2項に規定する保管振替機関をいう。)をいう。以下同じ。)に対する保振法第6条の2に規定する同意がなされているものであること又は上場の時までに当該同意がなされる見込みのあるものであること。
 - q 公益又は投資者保護の観点から、その上場が適当でないことと認められるものでないこと。
- (3) 上場申請銘柄の発行者が、次のaからcまでに掲げる区分に従い、当該aからcまでに定める事項について、書面により確約すること。
- a 上場申請銘柄が委託者指図型投資信託の受益証券である場合 次に掲げる事項
 - (a) 上場申請銘柄に係る投資信託の受託者である信託会社等及び運用資産等(運用資産等の裏付けとなる不動産及び不動産同等物を含む。以下この号において同じ。)に関する情報を適切に把握することができる状況にあること。
 - (b) 上場申請銘柄に係る投資信託の受託者である信託会社等及び運用資産等に関する情報について第7条の規定に従い開示を行うこと。
 - (c) 上場申請銘柄の発行者が第7条の規定に従い上場申請銘柄に係る投資信託の受託者である信託会社等に関する情報の開示を行うことについて当該信託会社等が同意していること。
 - b 上場申請銘柄が委託者非指図型投資信託の受益証券である場合 次に掲げる事項
 - (a) 上場申請銘柄に係る運用資産等に関する情報を適切に把握することができる状況にあること。
 - (b) 上場申請銘柄に係る運用資産等に関する情報について第7条の規定に従い開示を行うこと。
 - c 上場申請銘柄が投資証券である場合 次に掲げる事項

- (a) 上場申請銘柄の発行者である投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者及び運用資産等に関する情報を適切に把握することができる状況にあること。
- (b) 上場申請銘柄の発行者である投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者及び運用資産等に関する情報について第7条の規定に従い開示を行うこと。
- (c) 上場申請銘柄の発行者が第7条の規定に従い上場申請銘柄の発行者である投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者に関する情報の開示を行うことについて当該投資信託委託業者が同意していること。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合において、当該合併後に存続する投資法人又は当該合併により設立される投資法人の発行する投資証券の上場が遅滞なく申請されるときにおける上場審査は、当該各号に定める基準によるものとする。

- (1) 上場投資証券の発行者である投資法人が非上場投資証券の発行者である投資法人に吸収合併され、当該合併による解散により当該上場投資証券が上場廃止となる場合
 - a 前項第1号、第2号aからdまで、jからnまで、p及びq並びに第3号に適合していること。この場合における同jの規定の適用については、同j中「上場申請銘柄」とあるのは「当該非上場投資証券」とする。
 - b 当該上場投資証券の発行者である投資法人が、第9条第2項第5号前段に該当している場合には、当該上場申請銘柄の発行者である投資法人が、上場の時までに同号前段に該当しない見込みのあること。
 - c 当該上場投資証券の発行者である投資法人が、第9条第2項第6号前段に該当している場合には、当該上場申請銘柄の発行者である投資法人が、上場の時までに同号前段に該当しない見込みのあること。
- (2) 上場投資証券の発行者である投資法人が他の上場投資証券の発行者である投資法人と新設合併し、当該合併による解散により当該上場投資証券が上場廃止となる場合
 - a 前項第1号、第2号d、kからnまで及びp並びに第3号に適合していること。
 - b 当該上場投資証券の発行者である投資法人が、第9条第2項第1号前段に該当している場合には、当該上場申請銘柄の発行者である投資法人が、上場の時までに同号前段に該当しない見込みのあること。
 - c 当該上場投資証券の発行者である投資法人が、第9条第2項第3号前段に該当している場合には、当該上場申請銘柄の発行者である投資法人が、上場の時までに同号前段に該当しない見込みのあること。
 - d 前号b及びcに適合していること。
- (3) 上場投資証券の発行者である投資法人が非上場投資証券の発行者である投資法人と新設合併し、当該合併による解散により当該上場投資証券が上場廃止となる場合
 - 第1号aからcまでに適合していること。

一部改正〔平成13年5月15日、平成13年11月1日、平成14年4月1日、平成15年4月1日、平成16年10月1日、平成17年1月1日、平成17年4月1日〕

(上場前の公募又は売出し等に関する取扱い)

第4条の2 不動産投資信託証券の上場前に行われる公募又は売出し等については、当取引所が定める規則によるものとする。

追加〔平成13年11月1日〕、一部改正〔平成16年10月1日〕

(上場契約)

第4条の3 当取引所が不動産投資信託証券を上場する場合には、第3条第1項各号に定める者は、当取引所所定の不動産投資信託証券上場契約書を提出するものとする。ただし、当該者が既に当取引所の上場不動産投資信託証券について不動産投資信託証券上場契約書を提出している場合には、提出を要しない。

追加〔平成13年4月1日〕、一部改正〔平成13年11月1日〕

(上場申請のための提出書類の公衆縦覧)

第5条 不動産投資信託証券の上場を申請した者は、第3条の規定により提出した書類のうち当取引所が定める書類及び第3条の2第2項の規定により提出した宣誓書及び添付書類を当取引所が公衆の縦覧に供することに同意するものとする。

一部改正〔平成13年11月1日、平成17年1月1日〕

(新不動産投資信託証券の上場申請手続等)

第6条 上場不動産投資信託証券に係る投資信託又は投資法人の新たに発行される受益権又は投資口に係る不動産投資信託証券で当取引所が上場していないものの上場を申請する場合には、上場不動産投資信託証券に係る投資信託委託業者等(第3条第1項各号に定める者をいう。第3項において同じ。)が当取引所所定の有価証券上場申請書を提出するものとする。

2 前項の規定により上場申請があった場合には、原則として上場を承認するものとする。

3 上場不動産投資信託証券に係る投資信託委託業者等が、当該上場不動産投資信託証券の銘柄、数量等を変更しようとするときは当取引所所定の有価証券変更上場申請書を提出するものとする。

一部改正〔平成13年11月1日〕

(不動産投資信託証券に係る適時開示)

第7条 上場不動産投資信託証券又は上場不動産投資信託証券に係る投資信託委託業者等(第3条第1項各号に定める者をいう。)に関する情報の適時開示については、次の各号に掲げる上場不動産投資信託証券の区分に従い、当該各号に定めるところによる。

(1) 委託者指図型投資信託の受益証券

上場受益証券の発行者は、次のいずれかに該当する場合は、直ちにその内容を開示しなければならない。

a 上場受益証券に係る投資信託の委託者である投資信託委託業者が、次に掲げる事項を行うことについての決定をした場合(当該決定に係る事項を行わないことを決定した場合を含む。)

(a) 受益証券の併合又は分割

(b) 追加信託又は売出し

(c) 投資信託に必要な資金の借入れ

(d) 投資信託約款の変更又は投資信託契約の解約

(e) 国内の証券取引所に対する受益証券の上場の廃止に係る申請

(f) 当該投資信託委託業者の合併

(g) 当該投資信託委託業者の破産手続開始の申立て

(h) 当該投資信託委託業者の解散(合併による解散を除く。)

(i) 当該投資信託委託業者の投資信託委託業又は投資法人資産運用業の廃止

(j) 当該投資信託委託業者の会社の分割(営業の全部を承継させる場合に限る。)

(k) 当該投資信託委託業者の営業の全部の譲渡

(l) 当該投資信託委託業者が投資信託法に基づき内閣総理大臣等に対して行う認可若しくは承認の申請又は届出

(m) 有価証券報告書又は半期報告書に記載される財務諸表等又は中間財務諸表等の監査証明(法第193条の2第1項の監査証明をいう。以下同じ。)を行う公認会計士等の異動

(n) 当該銘柄についての指定保管振替機関に対する保振法第6条の2に規定する同意の撤回

(o) (a)から前(n)までに掲げる事項のほか、上場受益証券又は当該投資信託委託業者の運営、業務若しくは財産に関する重要な事項であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

b 上場受益証券に係る投資信託の委託者である投資信託委託業者に、次に掲げる事実が発生した場合

(a) 投資信託法第40条の規定による業務改善命令

(b) 上場廃止の原因となる事実(第9条第1項第1号aに掲げる事由に係るものに限る。)

(c) (a)及び前(b)に掲げる事実のほか、投資信託法に基づく内閣総理大臣等の認可、承認又は処分

(d) 有価証券報告書又は半期報告書に記載される財務諸表等又は中間財務諸表等の監査証明を行う公認会計士等の異動(業務執行を決定する機関が、当該公認会計士等の異動を行うことについての決定をした場合(当該決定に係る事項を行わないことを決定した場合を含む。))において、前aの規定に基づきその内容を開示した場合を除く。)

(e) 2人以上の公認会計士又は監査法人による財務諸表等の監査証明に関する内閣府令(昭和32年大蔵省令第12号。以下「監査証明府令」という。)第3条第1項の監査報告書又は中

間監査報告書を添付した有価証券報告書又は半期報告書を、内閣総理大臣等に対して、法第24条第1項又は第24条の5第1項に定める期間内に提出できる見込みのないこと、当該期間内に提出しなかったこと及び当該期間の最終日から起算して8日目（休業日を除外する。）の日までに提出できる見込みのないこと並びにこれらの開示を行った後提出したこと。

(f) (a)から前(e)までに掲げる事実のほか、上場受益証券又は当該投資信託委託業者の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

c 上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等が、次に掲げる事項を行うことについての決定をした場合（当該決定に係る事項を行わないことを決定した場合を含む。）

(a) 国内の証券取引所に対する受益証券の上場の廃止に係る申請

(b) 前(a)に掲げる事項のほか、上場受益証券又は当該信託会社等の運営、業務若しくは財産に関する重要な事項であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

d 上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等に、次に掲げる事実が発生した場合

(a) 上場廃止の原因となる事実（第9条第1項第1号bに掲げる事由に係るものに限る。）

(b) 前(a)に掲げる事実のほか、上場受益証券又は当該信託会社等の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

(2) 委託者非指図型投資信託の受益証券

上場受益証券の発行者は、次のいずれかに該当する場合は、直ちにその内容を開示しなければならない。

a 上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等が次に掲げる事項を行うことについての決定をした場合（当該決定に係る事項を行わないことを決定した場合を含む。）

(a) 前号aの(a)から(e)まで、(m)又は(n)に掲げる事項

(b) 前(a)に掲げる事項のほか、上場受益証券又は当該信託会社等の運営、業務若しくは財産に関する重要な事項であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

b 上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等に、次に掲げる事実が発生した場合

(a) 上場廃止の原因となる事実（第9条第1項第2号に掲げる事由に係るものに限る。）

(b) 前号bの(d)又は(e)に掲げる事項

(c) (a)又は前(b)に掲げる事実のほか、上場受益証券又は当該信託会社等の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

(3) 投資証券

上場投資証券の発行者は、次のいずれかに該当する場合は、直ちにその内容を開示しなければならない。

a 上場投資証券の発行者である投資法人が次に掲げる事項を行うことについての決定をした場合（当該決定に係る事項を行わないことを決定した場合を含む。）

(a) 投資口の併合又は分割

(b) 投資口の追加発行又は売出し

(c) 投資法人債の募集又は資金の借入れ

(d) 合併

(e) 規約の変更又は解散

(f) 国内の証券取引所に対する投資証券の上場の廃止に係る申請

(g) 破産手続開始又は再生手続開始の申立て

(h) 第1号aの(m)に掲げる事項

(i) 当該銘柄についての指定保管振替機関に対する保振法第6条の2に規定する同意の撤回

(j) 名義書換に関する事務を当取引所の承認する機関に委託しないこと

(k) (a)から前(j)までに掲げる事項のほか、上場投資証券又は当該投資法人の運営、業務若しくは財産に関する重要な事項であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

b 上場投資証券の発行者である投資法人に、次に掲げる事実が発生した場合

(a) 投資信託法第214条の規定による業務改善命令

(b) 上場廃止の原因となる事実（第9条第1項第3号aに掲げる事由に係るものに限る。）

(c) 純資産の額が投資信託法第124条第1項に定める基準純資産額を下回るおそれが生じた

こと。

- (d) 投資信託法第215条第2項の規定による登録取消しの通告
 - (e) 第1号bの(d)又は(e)に掲げる事項
 - (f) 名義書換に関する事務の委託契約の解除の通知の受領その他名義書換に関する事務を当取引所の承認する機関に委託しないこととなるおそれが生じたこと又は名義書換に関する事務を当取引所の承認する機関に委託しないこととなったこと
 - (g) (a)から前(f)に掲げる事実のほか、上場投資証券又は当該投資法人の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの
- c 上場投資証券の発行者である投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者が次に掲げる事項を行うことについての決定をした場合（当該決定に係る事項を行わないことを決定した場合を含む。）

- (a) 国内の証券取引所に対する投資証券の上場の廃止に係る申請
- (b) 当該投資信託委託業者の合併
- (c) 当該投資信託委託業者の破産手続開始の申立て
- (d) 当該投資信託委託業者の解散（合併による解散を除く。）
- (e) 当該投資信託委託業者の投資信託委託業又は投資法人資産運用業の廃止
- (f) 当該投資信託委託業者の会社の分割（営業の全部を承継させる場合に限る。）
- (g) 当該投資信託委託業者の営業の全部の譲渡
- (h) 当該投資信託委託業者が投資信託法に基づき内閣総理大臣等に対して行う認可若しくは承認の申請又は届出
- (i) (a)から前(h)までに掲げる事項のほか、上場投資証券又は当該投資信託委託業者の運営、業務若しくは財産に関する重要な事項であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

d 上場投資証券の発行者である投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者に、次に掲げる事実が発生した場合

- (a) 投資信託法第40条の規定による業務改善命令
- (b) 上場廃止の原因となる事実（第9条第1項第3号bに掲げる事由に係るものに限る。）
- (c) (a)及び前(b)に掲げる事実のほか、投資信託法に基づく内閣総理大臣等の承認、認可又は処分
- (d) (a)から前(c)までに掲げる事実のほか、上場投資証券又は当該投資信託委託業者の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

2 上場不動産投資信託証券の運用資産等に関する情報の適時開示については、上場不動産投資信託証券の発行者は、次の各号のいずれかに該当する場合（第1号に掲げる事項及び第2号に掲げる事実にあつては、投資者の投資判断に及ぼす影響が軽微なものとして当取引所が定める基準に該当するものを除く。）は、直ちにその内容を開示しなければならない。

(1) 投資信託委託業者等（上場不動産投資信託証券が、委託者指図型投資信託の受益証券である場合には当該受益証券に係る投資信託の委託者である投資信託委託業者を、委託者非指図型投資信託の受益証券である場合には当該受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等を、投資証券である場合には当該投資証券の発行者である投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者をいう。第2号の2において同じ。）が次に掲げる事項を行うことについての決定をした場合（当該決定に係る事項を行わないことを決定した場合を含む。）

- a 運用資産等に係る資産の譲渡又は取得
- b 前aに掲げるもののほか、運用資産等に関する重要な事項であつて投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの

(2) 次に掲げる事実が発生した場合

- a 運用資産等（賃借権若しくは地上権の目的となる不動産、不動産同等物（不動産の賃借権及び地上権を除く。）に係る信託財産等の資産に含まれる不動産及び不動産関連有価証券等の裏付けとなる不動産を含む。）に生じた偶発的事象に起因する損害の発生
- b 前aに掲げるもののほか、運用資産等に関する重要な事実であつて投資者の投資判断に著し

い影響を及ぼすもの

- (2)の2 投資信託委託業者等が、投資信託法第28条第1項各号に掲げる取引（同法第49条の11において準用する場合を含む。）又は同法第34条の6第2項に定める取引を行った場合（投資信託の受益者に対してこれらの規定に基づく書面の交付を要する場合に限る。）
 - (3) 上場不動産投資信託証券に係る計算期間若しくは営業期間又は中間計算期間若しくは中間営業期間に係るファンドの決算の内容が定まった場合
 - (4) 上場不動産投資信託証券に係るファンドの当期利益又は収益の分配若しくは金銭の分配について、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前計算期間又は前営業期間の実績値）に比較して当該上場不動産投資信託証券の発行者が新たに算出した予想値又は当計算期間若しくは当営業期間の決算において差異（投資者の投資判断に及ぼす影響が重要なものとして当取引所が定める基準に該当するものに限る。）が生じた場合
- 3 上場不動産投資信託証券の発行者は、当取引所が定めるときに該当する場合には、速やかに当取引所所定の適時開示に係る宣誓書及び当取引所が定める添付書類を提出するものとする。この場合において、当該上場不動産投資信託証券の発行者は、当該宣誓書及び添付書類を当取引所が公衆の縦覧に供することに同意するものとする。
 - 4 前3項のほか、上場不動産投資信託証券等に関する情報の適時開示及び当取引所への書類の提出等については、上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則に定めるところに準じるものとする。
 - 5 上場不動産投資信託証券の発行者は、投資者への適時、適切な上場不動産投資信託証券に関する情報の開示が健全な証券市場の根幹をなすものであることを十分に認識し、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の開示を徹底するなど、誠実な業務遂行に努めなければならない。
 - 6 第1項、第2項及び第4項の規定は、上場不動産投資信託証券等に関する情報の適時開示について上場不動産投資信託証券の発行者が遵守すべき最低限の要件、方法等を定めたものであり、上場不動産投資信託証券の発行者は、同各項の規定を理由としてより適時、適切な情報の開示を怠ってはならない。

一部改正〔平成13年4月1日、平成13年5月15日、平成13年7月1日、平成13年11月1日、平成14年4月1日、平成17年1月1日、平成17年1月1日〕

（当取引所への協力義務）

第7条の2 第3条第1項各号に定める者は、当取引所が上場不動産投資信託証券の上場廃止に係る該当性の判断に必要と認めて、財務諸表等又は中間財務諸表等の監査証明を行う公認会計士等（当該公認会計士等であった者を含む。次項において同じ。）に対して事情説明等を求める場合には、これに協力するものとする。

- 2 第3条第1項各号に定める者は、前項の規定により当取引所が当該公認会計士等に対して事情説明等を求めるため、当取引所が請求した場合には、当該公認会計士等が事情説明等に応じることに同意する旨の書面を速やかに提出しなければならない。

追加〔平成13年4月1日〕、一部改正〔平成13年5月15日、平成13年11月1日〕

（決定事項等に係る通知及び書類の提出等）

第8条 上場不動産投資信託証券の発行者は、次の各号に掲げる上場不動産投資信託証券の区分に従い当該各号に定める場合に該当した場合（投資者の投資判断に及ぼす影響が軽微なものとして当取引所が定める基準に該当する場合を除く。）には、直ちに当取引所に通知するとともに、当取引所が別に定めるところに従い、書類の提出を行うものとする。

- (1) 委託者指図型投資信託の受益証券

次に掲げる場合

a 上場受益証券に係る投資信託の委託者である投資信託委託業者が、次のいずれかに掲げる事項について決議又は決定を行った場合

(a) 第7条第1項第1号aの(a)から(1)まで、(n)若しくは(o)又は同条第2項第1号a若しくはbに掲げる事項

(b) 前(a)のほか、上場受益証券に関する権利等に係る重要な事項

b 上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等が、次のいずれかに掲げる事項について決議又は決定を行った場合

- (a) 第7条第1項第1号cの(a)又は(b)のいずれかに掲げる事項
- (b) 前(a)のほか、上場受益証券に関する権利等に係る重要な事項
- (2) 委託者非指図型投資信託の受益証券
 - 上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等が次のいずれかに掲げる事項について決議又は決定を行った場合
 - a 第7条第1項第2号aの(a)若しくは(c)又は同条第2項第1号a若しくはbに掲げる事項
 - b 前aのほか、上場受益証券に関する権利等に係る重要な事項
- (3) 投資証券
 - 次に掲げる場合
 - a 上場投資証券の発行者である投資法人が次のいずれかに掲げる事項について決議又は決定を行った場合
 - (a) 第7条第1項第3号aの(a)から(g)まで又は(i)から(k)までに掲げる事項
 - (b) 基準日の設定
 - (c) 投資主総会の招集
 - (d) 名義書換事務受託者の変更
 - (e) (a)から前(d)までのほか、上場投資証券に関する権利等に係る重要な事項
 - b 上場投資証券の発行者である投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者が第7条第1項第3号cの(a)から(i)まで又は同条第2項第1号a若しくはbに掲げる事項について決議又は決定を行った場合
- 2 上場不動産投資信託証券の発行者は、次の各号に定める事項について決議又は決定を行った場合には、直ちに当取引所に通知するとともに、当取引所が別に定めるところに従い、書類の提出を行うものとする。
 - (1) 証券取引法施行令(昭和40年政令第321号)第20条第3項第5号に規定する安定操作取引の委託等を行うことができる者の選定
 - (2) 公募又は売出しに係る元引受契約を締結する証券会社又は外国証券会社及び募集又は売出しに係る発行価格又は売出価格
- 3 上場不動産投資信託証券の発行者は、次の各号に掲げる上場不動産投資信託証券の区分に従い当該各号に定める場合に該当したときには、直ちに当取引所に通知するとともに、当取引所が別に定めるところに従い、書類の提出を行うものとする。
 - (1) 委託者指図型投資信託の受益証券
 - 前条第1項第1号(a及びcを除く。)又は第2項(第1号を除く。)に該当した場合
 - (2) 委託者非指図型投資信託の受益証券
 - 前条第1項第2号(aを除く。)又は第2項(第1号を除く。)に該当した場合
 - (3) 投資証券
 - 前条第1項第3号(a及びcを除く。)又は第2項(第1号を除く。)に該当した場合
- 4 上場不動産投資信託証券の発行者は、次の各号に掲げる書類を当該各号に定めるところにより、当取引所に提出するものとする。
 - (1) 当取引所所定の様式による資産の運用状況表 計算期間又は営業期間経過後3か月以内で資産の運用状況の判明後遅滞なく
 - (2) 受益者又は投資主への発送書類 受益者又は投資主に対する発送日前
- 5 上場不動産投資信託証券の発行者は、有価証券報告書又は半期報告書を内閣総理大臣等に提出した場合には、当該発行者の代表者がその提出時点において当該有価証券報告書又は半期報告書に不実の記載がないと認識している旨及びその理由を記載した書面を遅滞なく当取引所に提出するものとする。
- 6 上場不動産投資信託証券の発行者は、第4項第2号に掲げる書類のうち運用報告書及び前項に規定する書面を当取引所が公衆の縦覧に供することに同意するものとする。
- 7 前各項のほか、上場不動産投資信託証券に係る投資信託委託業者等(第3条第1項各号に定める者をいう。)は、当取引所が正当な理由に基づき請求する書類を遅滞なく提出するものとする。
 - 一部改正〔平成13年4月1日、平成13年7月1日、平成13年11月1日、平成14年4月1日、平成16年10月1日、平成17年1月1日〕

(不動産投資信託証券の上場廃止基準)

第9条 上場不動産投資信託証券に係る投資信託委託業者等(第3条第1項各号に定める者をいう。)に係る上場廃止の基準については、次の各号に掲げる上場不動産投資信託証券の区分に従い、当該各号に定めるところによる。

(1) 委託者指図型投資信託の受益証券

a 上場受益証券に係る投資信託の委託者である投資信託委託業者が次のいずれかに該当する場合は、当該上場受益証券の上場を廃止する。ただし、当該上場受益証券に係る投資信託の委託者である投資信託委託業者が行っていた業務が他の投資信託委託業者に引き継がれ、かつ、当該他の投資信託委託業者が不動産投資信託証券上場契約書(当該他の投資信託委託業者が発行者となる場合にあっては、不動産投資信託証券上場契約書及び第4条第1項第3号aに規定する事項について確約した書面)を提出する場合は、この限りでない。

(a) 投資信託法第38条第4項の規定により、投資信託委託業の認可が失効した場合

(b) 投資信託法第41条第1項、第42条第1項第1号ホ又は第43条の規定により、投資信託委託業の認可を取り消された場合

(c) 投資信託法第50条に規定する投資信託協会の会員でなくなった場合

b 上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等が営業の免許又は信託業務を営むことについての認可を取り消された場合は、当該上場受益証券の上場を廃止する。ただし、当該上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等が行っていた業務が他の信託会社等に引き継がれ、かつ、当該他の信託会社等が不動産投資信託証券上場契約書を提出する場合は、この限りでない。

(2) 委託者非指図型投資信託の受益証券

上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等が次のいずれかに該当する場合は、当該上場受益証券の上場を廃止する。ただし、当該上場受益証券に係る投資信託の受託者である信託会社等が行っていた業務が他の信託会社等に引き継がれ、かつ、当該他の信託会社等が不動産投資信託証券上場契約書(当該他の信託会社等が発行者となる場合にあっては、不動産投資信託証券上場契約書及び第4条第1項第3号bに規定する事項について確約した書面)を提出する場合は、この限りでない。

a 営業の免許又は信託業務を営むことについての認可を取り消された場合

b 投資信託法第50条に規定する投資信託協会の会員でなくなった場合

(3) 投資証券

a 上場投資証券の発行者である投資法人が次のいずれかに該当する場合は、当該上場投資証券の上場を廃止する。

(a) 投資信託法第143条に掲げる解散事由のいずれかに該当する場合

(b) 法律の規定に基づく破産手続若しくは再生手続を必要とするに至った場合又はこれに準ずる状態になった場合

b 上場投資証券の発行者である投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者が次のいずれかに該当する場合は、当該上場受益証券の上場を廃止する。ただし、当該資産の運用に係る業務の委託を受けた投資信託委託業者が行っていた業務が他の投資信託委託業者に引き継がれ、かつ、当該他の投資信託委託業者が不動産投資信託証券上場契約書を提出する場合はこの限りでない。

(a) 投資信託法第38条第4項の規定により、投資法人資産運用業の認可が失効した場合

(b) 投資信託法第41条第1項、第42条第1項第1号ホ又は第43条の規定により、投資法人資産運用業の認可を取り消された場合

(c) 投資信託法第50条に規定する投資信託協会の会員でなくなった場合

2 上場不動産投資信託証券の銘柄が、次の各号のいずれかに該当する場合には、その上場を廃止する。

(1) 運用資産等の総額に占める、不動産等相当部分の額の比率が75%未満となった場合において、1か年以内に75%以上とならないとき

(2) 運用資産等(投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、当該投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するものであって、当取引所が適当と認めるものを除

- く。)が、不動産関連資産、現金又は現金同等物等に限られなくなった場合
- (3) 運用資産等の総額に占める、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている不動産（1か年以内に売却する見込みのないものに限る。）に係る不動産等相当部分の額の比率が50%未満となった場合において、1か年以内に50%以上とならないとき
 - (4) 上場受益権口数又は上場投資口数が、4,000口未満である場合
 - (5) 純資産総額が、5億円未満となった場合において、1か年以内に5億円以上とならないとき
 - (6) 資産総額が、25億円未満となった場合において、1か年以内に25億円以上とならないとき
 - (7) 最近1年間の売買高が20口未満である場合
 - (8) 有価証券報告書又は半期報告書の提出遅延
 - 2人以上の公認会計士又は監査法人による監査証明府令第3条第1項の監査報告書又は中間監査報告書を添付した有価証券報告書又は半期報告書を、法第24条第1項又は第24条の5第1項に定める期間の経過後1か月以内に、内閣総理大臣等に提出しなかった場合
 - (9) 次のa又はbのいずれかに該当する場合
 - a 上場不動産投資信託証券に係る有価証券報告書等に「虚偽記載」を行い、かつ、その影響が重大であると当取引所が認めた場合
 - b 上場不動産投資信託証券に係る財務諸表等に添付される監査報告書又は中間財務諸表等に添付される中間監査報告書において、公認会計士若しくは監査法人又はこれらに相当する者によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（当取引所が別に定める場合を除く。以下このbにおいて同じ。）が、中間監査報告書については「中間財務諸表等が有用な情報を表示していない意見」又は「意見の表明をしない」旨が記載され、かつ、その影響が重大であると当取引所が認めた場合
 - (10) 上場不動産投資信託証券に係る上場契約を締結した者が上場契約について重大な違反を行った場合、第3条の2若しくは第7条第3項の規定により提出した宣誓書において宣誓した事項について重大な違反を行った場合又は上場契約を締結すべき者が上場契約の当事者でなくなることとなった場合
 - (10)の2 上場不動産投資信託証券が投資証券である場合には、名義書換に関する事務を第4条第1項第2号kに規定する当取引所の承認する機関に委託しないこととなった場合又は委託しないことが事実となった場合
 - (11) 上場不動産投資信託証券について、投資信託の投資信託約款又は投資法人の規約の変更により、受益者の請求による信託契約期間中の解約又は投資主の請求による投資口の払戻しが行えることとなる場合
 - (12) 投資信託の投資信託約款又は投資法人の規約の変更により、計算期間又は営業期間が6か月未満となる場合
 - (13) 上場不動産投資信託証券が受益証券である場合には、投資信託の投資信託約款の変更により、証券取引法の規定に基づき有価証券届出書を提出して募集を行う場合以外においても、当該投資信託の追加信託を行えることとなる場合
 - (13)の2 上場不動産投資信託証券が委託者指図型投資信託の受益証券である場合には、証券投資信託である旨が記載されることとなる投資信託の投資信託約款の変更が行われる場合
 - (14) 上場不動産投資信託証券が受益証券である場合には、当該受益証券に係る投資信託契約が終了となる場合
 - (15) 当該銘柄の発行者が当該銘柄について指定保管振替機関に対する保振法第6条の2に規定する同意を撤回した場合
 - (16) 前各号のほか、公益又は投資者保護のため、当取引所が当該銘柄の上場廃止を適当と認めた場合
- 3 前項第1号から第3号まで、第5号及び第6号の審査は、上場不動産投資信託証券に係る毎計算期間又は毎営業期間の末日現在の資料に基づいて審査を行う。
- 4 前項の規定にかかわらず、第2項第1号から第3号まで、第5号及び第6号の審査は、当取引所が定めるところにより、上場不動産投資信託証券に係る毎計算期間又は毎営業期間の末日以外の時現在の資料に基づいて審査を行うことができる。

一部改正〔平成13年4月1日、平成13年4月1日、平成13年5月15日、平成13年11月1日、

平成14年4月1日、平成15年4月1日、平成15年4月1日、平成16年10月1日、平成17年1月1日、平成17年1月1日]

(上場廃止前の取扱い)

第10条 上場不動産投資信託証券が前条に定める上場廃止の基準に該当する場合においても、当取引所が必要であると認めた時は、上場廃止前一定期間、市場において当該銘柄の売買を行わせることができる。

一部改正〔平成13年11月1日〕

(新規上場料等)

第11条 上場申請不動産投資信託証券の発行者及び上場不動産投資信託証券の発行者は、当取引所が定める新規上場料、追加発行時又は追加信託時の追加上場料及び年間上場料を支払うものとする。

一部改正〔平成13年4月1日、平成13年11月1日、平成15年4月1日〕

(有価証券上場規程の読替え)

第12条 不動産投資信託証券に係る有価証券上場規程第6条、第15条及び第20条の規定の適用については、同第6条中「新規上場申請者」とあるのは「上場申請銘柄の発行者」と、同第15条中「上場有価証券の発行者」とあるのは「上場不動産投資信託証券に係る投資信託委託業者等（不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第3条第1項各号に定める者をいう。）」と、同第20条中「新規上場申請者」とあるのは「不動産投資信託証券の上場を申請した者」と、「上場有価証券の発行者」とあるのは「上場不動産投資信託証券に係る投資信託委託業者等（不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例第3条第1項各号に定める者をいう。）」とする。

(委任規定)

第13条 この特例に定めのある事項並びにこの特例の解釈及び運用に関し必要な事項は、当取引所が定める。

一部改正〔平成13年11月1日〕

付 則

この特例は、平成13年3月1日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成13年4月1日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成13年4月1日から施行し、改正後の第7条第1項第1号bの(e)及び第9条第2項第8号の規定は、平成13年3月末日以降に終了する計算期間若しくは営業期間又は中間計算期間若しくは中間営業期間に係る有価証券報告書又は半期報告書から適用する。

付 則

この改正規定は、平成13年5月15日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成13年7月1日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成13年11月1日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成14年4月1日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成14年5月27日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成15年4月1日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成15年4月1日から施行し、平成15年3月1日以後終了する計算期間又は営業期間に係る監査報告書及び平成15年3月1日後開始する計算期間又は営業期間に係る中間監査報告書について適用し、平成15年3月1日前に終了する計算期間又は営業期間に係るもの及び平成15年3月1日以前に開始する計算期間又は営業期間に係るものについては、なお従前の例による。

付 則

この改正規定は、平成16年10月1日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成16年10月1日から施行する。

付 則

この改正規定は、平成17年1月1日から施行する。

付 則

- 1 この改正規定は、平成17年1月1日から施行する。
- 2 改正後の第3条の2及び第4条第1項第2号jの(a)の規定は、この改正規定施行の日（以下「施行日」という。）以後に上場を申請する不動産投資信託証券から適用する。
- 3 前項の規定にかかわらず、施行日前に不動産投資信託証券の上場を申請した者のうち上場申請銘柄の発行者であるもの（施行日において現に上場不動産投資信託証券の発行者である者を除く。）は、改正後の第3条の2第2項に規定する宣誓書及び添付書類を平成17年2月28日までに当取引所に提出するものとする。この場合において、当該者は、当該宣誓書及び添付書類を当取引所が公衆の縦覧に供することに同意するものとする。
- 4 改正後の第7条第1項第1号bの(e)及び第9条第2項第8号の規定は、施行日以後開始する計算期間若しくは営業期間又は中間計算期間若しくは中間営業期間に係る有価証券報告書又は半期報告書から適用する。
- 5 改正後の第7条第3項の規定にかかわらず、施行日において現に上場不動産投資信託証券の発行者である者は、同項に規定する宣誓書及び添付書類を、平成17年2月28日までに当取引所に提出するものとする。この場合において、当該者は、当該宣誓書及び添付書類を当取引所が公衆の縦覧に供することに同意するものとする。
- 6 改正後の第8条第5項の規定は、施行日以後終了する計算期間若しくは営業期間又は中間計算期間若しくは中間営業期間に係る有価証券報告書又は半期報告書から適用する。
- 7 改正後の第9条第2項第9号aの規定は、施行日以後に内閣総理大臣等に提出される有価証券報告書等から適用する。

付 則

この改正規定は、平成17年4月1日から施行する。ただし、発行登録書及び発行登録追補書類並びにこれらの書類の添付書類及びこれらの書類に係る参照書類については、同日以後に内閣総理大臣等に提出されるものから適用する。

不動産投資信託等の運用報告書等に関する部会決議

平成16年 3月19日制定
平成16年 5月21日改正

この部会決議は、投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則に基づき不動産部会が委任された第24条に規定する運用報告書及び第27条に規定する資産運用報告書に係る記載事項の様式及び記載要領を定める。

- 1 規則第24条に規定する運用報告書に係る記載事項の様式及び記載要領は、別表4とする。
- 2 規則第27条に規定する資産運用報告書に係る記載事項の様式及び記載要領は、別表5とする。

附 則

この部会決議は、平成16年4月1日から実施する。

附 則

この部会決議の改正は、平成16年5月21日から実施する。

別表4 不動産投資信託の運用報告書の様式及び記載例

(1) 投資信託財産の運用状況等の推移

	第[1]期 自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	第[2]期 自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	第[3]期 自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	第[4]期 自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	第[5]期 自平成 年 月 日 至平成 年 月 日
営業収益	千円	千円	千円	千円	千円
経常利益	千円	千円	千円	千円	千円
当期純利益	千円	千円	千円	千円	千円
総資産額	千円 (対前期比 %)				
純資産額	千円 (対前期比 %)				
基準価額 (一口当たり純資産額)	円	円	円	円	円
自己資本比率	% (対前期増減)	% (対前期増減)	% (対前期増減)	% (対前期増減)	% (対前期増減)

(記載上の留意事項)

1. 「営業収益」、「経常利益」、「当期純利益」、「総資産額」、「純資産額」については、千円または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
2. 「一口当たり純資産額」については、円単位で記載すること。但し、その他の単位で記載す

ることも可。

3. 「自己資本比率」、「対前期比」については、小数点第二位を四捨五入し小数点第一位までを記載すること。

(3) 信託元本等の状況

年 月 日	摘 要	発行済受益権口数		信託元本総額		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	

(記載上の留意事項)

1. 「摘要」については、「増資」（公募・私募の別）、「分割」、「併合」等の別について記載すること。
2. 「信託元本総額」については、千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
3. 「備考」については、当該行為を行った理由、その他投資者保護上、重要と考えられる事項を記載すること。

(4) 分配金等の実績

	第[1]期	第[2]期	第[3]期	第[4]期	第[5]期
	自平成 年月日 至平成 年月日				
当期純利益総額	千円	千円	千円	千円	千円
利益留保額	千円	千円	千円	千円	千円
金銭の分配金総額 (一口当り分配金)	千円 (円)	千円 (円)	千円 (円)	千円 (円)	千円 (円)
うち利益分配金総額 (一口当り利益分配金)	千円 (円)	千円 (円)	千円 (円)	千円 (円)	千円 (円)
うち投資元本払戻総額 (一口当り投資元本払戻額)	千円 (円)	千円 (円)	千円 (円)	千円 (円)	千円 (円)

(記載上の留意事項)

1. 「当期純利益総額」、「利益留保額」、「分配金総額」、「投資元本払戻総額」は千円単位または百万円単位、「一口当り利益分配額」、「一口当り投資元本払戻額」については円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(12) 投資信託財産の構成

	保 有 総 額		対 総 資 産 比 率	
		実質不動産保有額		対総資産比率
不 動 産		千円		%
地 上 権		千円		%
不 動 産 の 賃 借 権		千円		%
不 動 産 信 託 受 益 権		千円		%
		千円		%
匿 名 組 合 出 資 持 分		千円		%
		千円		%
.....		千円		%
		千円		%
そ の 他 資 産		千円		%
		千円		%
資 産 総 額 計		千円		%
		千円		%

(記載上の注意)

- 「地上権」、「不動産の賃借権」は、建物等と併せて保有している場合には、「不動産」の欄に建物等と合算して記載すること。
- 「保有総額」は期末帳簿価額、「実質不動産保有額」は当該資産の期末帳簿価額から当該資産で保有している金銭等を差引いた額を千円単位または百万円単位、「対総資産比率」は小数点第二位を四捨五入し小数点第一位まで記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
- 「対総資産比率」については、当該資産の「実質不動産保有額」の資産総額に占める比率を内書きすること。

(13) 主要な保有資産

不動産等の名称	帳簿価額	賃貸可能面積	賃貸面積	稼働率	対総賃貸 事業収入 比率	主たる用途
●●ビル(信託受益権)	千円	m ²	m ²	%	%	
	千円	m ²	m ²	%	%	
	千円	m ²	m ²	%	%	
	千円	m ²	m ²	%	%	
	千円	m ²	m ²	%	%	
合 計	千円	m ²	m ²	%	%	

(記載上の注意)

- 「不動産等の名称」については、有価証券届出書等で記載した名称等を記載すること。
- 「帳簿価額」は千円または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えら

れる場合には、その他の単位で記載することも可。

3. 物件数については、同一の地番等にある土地、建物、地上権、賃借権等は、一つの物件として計算すること。
4. 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」は㎡単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
5. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）、「対総賃貸事業収入比率」は小数点第二位を四捨五入し小数点第一位まで記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
6. 「主たる用途」は、当該資産または当該資産の原資産に係る用途別の賃貸面積や賃貸収入の比率等を勘案し、投資信託委託業者の判断により、当該資産または当該資産の原資産の「主たる用途」として適当と考えられるものを記載すること。

(14) 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額	前期(H...~H...)				当期(H...~H...)			
				テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 入期間中	対総賃貸事業 収入比率	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率
	東京都〇〇区		千円		%	千円	%		%	千円	%
			千円		%	千円	%		%	千円	%
			千円		%	千円	%		%	千円	%
			千円		%	千円	%		%	千円	%
合計	-	-	千円		%	千円	%		%	千円	%

(記載上の注意)

1. 「期末算定価額」の欄には、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第5条、第6条に定める評価方法により評価した期末評価額を千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
2. 「賃貸事業収入」は、千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
3. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）、「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入し、小数点第一位まで表示すること。

② 有価証券組入資産明細

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益	備考
			単価	金額	単価	金額		
				千円		千円	千円	
				千円		千円	千円	
合計	-	-	-	千円	-	千円	千円	-

(記載上の注意)

1. 「帳簿価額」、「評価額」、「評価損益」の欄には、千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(15) その他資産の状況

① 株式・投資証券

銘柄	株式数	取得価額		評価額		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
合計							

② 株式以外の有価証券

(単位:)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過 過利子	評価額	評価損益	備考
合計								

③ 信用取引契約残高明細表

(単位:)

銘柄	信用取引				備考
	売建株数	帳簿価額	評価額	評価損益	

④ 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引	先物取引	建		
	売	建		
	買	建		
	オプション取引	建		
取	売	建		
	コール	ルト		
	プット	建		
	買	ルト		
引	コール	ルト		
	プット	ルト		
	買	ルト		
	プット	ルト		
市場取引以外の取引	先渡取引	建		
	売	建		
	買	建		
	為替予約取引	建		
	売	建		
	買	建		
	オプション取引	建		
	売	建		
	コール	ルト		
	プット	ルト		
買	コール	ルト		
	プット	ルト		
	買	ルト		
	プット	ルト		
スワップ取引	受取変動・支払固定	受取変動・支払固定		
	受取固定・支払変動	受取固定・支払変動		
	その他	その他		
	その他	その他		
合計	合計			

⑤ その他特定資産の明細表

(単位：)

特定資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
合計							

(16) 資本的支出の予定

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	工事金額or支払額	既払総額
〇〇ビル	東京都中央区	〇〇改修工事	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日	千円	千円	千円
〇〇ビル	東京都中央区	〇〇改修工事	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日	千円	千円	千円

(記載上の注意)

- 「工事金額or支払金額」については工事ベースまたは支払ベースで、千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
- 「工事金額or支払金額」については、欄外に「工事ベース」または「支払ベース」で記載していることを明記すること。

(17) 期中の資本的支出

不動産等の名称	所在地	目的	期 間	工事金額or支払金額
〇〇ビル	東京都〇〇区	〇〇改修工事	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日	千円
〇〇ビル	東京都〇〇区	〇〇改修工事	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日	千円

(記載上の注意)

- 「工事金額or支払金額」については工事ベースまたは支払ベースで、千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
- 「工事金額or支払金額」については、欄外に「工事ベース」または「支払ベース」で記載していることを明記すること。

(18) 長期修繕計画のために積立てた金銭

営業期間	第 期	第 期	第 期	第 期	第 期
	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日				
前期末積立金残高	千円	千円	千円	千円	千円
当期積立額	千円	千円	千円	千円	千円
当期積立金取崩額	千円	千円	千円	千円	千円
次期繰越額	千円	千円	千円	千円	千円

(記載上の注意)

- 本表が対象とする「積立金」は、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第6条の2に定める資産管理計画書に記載された長期修繕計画に従い、減価償却費等の余剰キャッシュ

フロー（利益の内部留保に伴うものを含む）のなかから毎期計画的・定期的に実際に積み立てられるべき金銭をいう。

- 金額は、千円又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(19) 運用等に係る費用明細

項目	当期
(a) 信託報酬合計	千円
委託者報酬	千円
うち事務代行手数料	千円
受託者報酬	千円
(b) その他費用	千円
合 計	千円

(記載上の注意)

- 金額は千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
- 「(b) その他費用」は、信託報酬以外の費用で投資信託財産から直接支弁された費用がある場合にはその合計額を記載すること。

(20) 借入状況

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均	返済	返済方法	使 途	摘 要
			残 高	残 高					
短期借入金			千円	千円					
			千円	千円					
			千円	千円					
	合 計		千円	千円					
長期借入金			千円	千円					
			千円	千円					
			千円	千円					
	合 計		千円	千円					

(記載上の留意事項)

- 原則として、短期・長期に区分し、借入先ごとに記載すること。
- 「平均利率」は、加重平均利率を記載すること。
- 「返済方法」は、元金均等、元利均等、期限一括返済等その返済方法を記載すること。
- 「摘要」は、担保の有無及び担保物件の名称、その他特記事項について記載すること。
- 「前期末残高」、「当期末残高」は、千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(21) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
〇〇ビル(不動産)		千円		千円	千円	千円
		千円		千円	千円	千円
合 計		千円		千円	千円	千円

(記載上の注意)

- 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載し、その旨を欄外に注記すること。
- 「取得価額」、「譲渡価額」、「帳簿価額」、「売却損益」は、千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(22) その他の資産の売買状況等

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金 額	券面数等	金 額	券面数等	金 額
株 式		千円		千円		千円
投資証券		千円		千円		千円
債 券		千円		千円		千円
....		千円		千円		千円
合 計		千円		千円		千円

(記載上の注意)

- 「金額」は、受渡代金（経過利子分及び諸費用（売買委託手数料等）を含まない金額）を記載し、その旨を欄外に注記すること。
- 「金額」は、千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(24) 利害関係人との取引状況

① 取引状況

区 分	売 買 金 額 等			
	買 付 額 等		売 付 額 等	
総 額	千円		千円	
	うち利害関係人からの買付額	千円 (%)	うち利害関係人への売付額	千円 (%)
利害関係人との取引状況の内訳				
〇〇株式会社	千円 (%)		千円 (%)	
××株式会社	千円 (%)		千円 (%)	
合 計	千円 (%)		千円 (%)	

② 利害関係人等への支払手数料等の金額

支払手数料総額		千円
	うち利害関係人等への支払手数料等の金額	千円 (%)
利害関係人等への支払手数料等の内訳		
【〇〇株式会社】		
不動産売買媒介手数料		千円 (%)
.....		千円 (%)
小 計		千円 (%)
【××株式会社】		
建物管理委託報酬		千円 (%)
.....		千円 (%)
小 計		千円 (%)
合 計		千円 (%)

(記載上の注意)

1. 欄外に利害関係人について「利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人であり、当期における利害関係人とは、〇〇株式会社、××株式会社、△△株式会社……です。」旨を注記すること。
2. () 内には、夫々の総額に対する比率を小数点第二位を四捨五入して記載すること。
3. 「買付額」、「売付額等」、「支払手数料等の金額」は千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(25) 委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

手数料等の名称	第〇〇期	
	自平成 年 月 日	至平成 年 月 日
有価証券売買手数料		千円
.....		千円
合 計		千円

(記載上の注意)

1. 欄外に兼業業務について「当期における兼業業務は、〇〇、××……です。」旨を注記すること。
2. 金額は千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(26) 資産、負債、元本及び損益の状況

(モデル財務諸表(案)参照)

(27) 減価償却額の算定方法の変更

	算定方法の変更日	変更前に採用していた算定方法	変更前算定方法による算定額	変更後に新たに採用した算定方法	変更後算定方法による算定額	変更理由	その他
〇〇ビル設備							
××ビル設備							

(記載上の注意)

1. 「算定額」は千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(28) 不動産等の評価方法の変更

	評価方法の変更日	変更前に採用していた評価方法	変更前評価方法による評価額	変更後に新たに採用した評価方法	変更後評価方法による評価額	変更理由	その他
〇〇ビル							
××ビル							

(記載上の注意)

1. 「評価額」は千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

別表5 不動産投資法人の資産運用報告書の様式及び記載例(規則第26条)

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	第[1]期	第[2]期	第[3]期	第[4]期	第[5]期
	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日				
営業収益	千円	千円	千円	千円	千円
経常利益	千円	千円	千円	千円	千円
当期純利益	千円	千円	千円	千円	千円
総資産額	千円 (対前期比 %)				
純資産額	千円 (対前期比 %)				
一口当たり純資産額 (基準価額)	円	円	円	円	円
自己資本比率	% (対前期増減)	% (対前期増減)	% (対前期増減)	% (対前期増減)	% (対前期増減)

(記載上の留意事項)

1. 「営業収益」、「経常利益」、「当期純利益」、「総資産額」、「純資産額」については、千円または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
2. 「一口当たり純資産額」については、円単位で記載すること。但し、その他の単位で記載することも可。
3. 「自己資本比率」、「対前期比」については、小数点第二位を四捨五入し小数点第一位までを記載すること。

(3) 増資等の状況

年 月 日	摘 要	発行済投資口数		出資金総額		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	

(記載上の留意事項)

1. 「摘要」については、「増資」（公募・私募の別）、「分割」、「併合」等の別について記載すること。
2. 「出資金総額」については、千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
3. 「備考」については、当該行為を行った理由、その他投資者保護上、重要と考えられる事項を記載すること。

(4) 分配金等の実績

	第[1]期	第[2]期	第[3]期	第[4]期	第[5]期
	自平成 年月 日 至平成 年月 日				
当期純利益総額	千円	千円	千円	千円	千円
利益留保額	千円	千円	千円	千円	千円
金銭の分配金総額 (一口当り分配金)	千円 (円)				
うち利益分配金総額 (一口当り利益分配金)	千円 (円)				
うち出資払戻総額 (一口当り出資払戻額)	千円 (円)				

(記載上の留意事項)

1. 「当期純利益総額」、「利益留保額」、「分配金総額」、「出資払戻総額」は千円単位または百

万円単位、「一口当り利益分配額」、「一口当り出資払戻額」については円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(12) 不動産投資法人の財産の構成

	保 有 総 額		対 総 資 産 比 率	
		実質不動産保有額		対総資産比率
不 動 産		千円		%
地 上 権		千円		%
不 動 産 の 賃 借 権		千円		%
不 動 産 信 託 受 益 権		千円		%
		千円		%
匿 名 組 合 出 資 持 分		千円		%
		千円		%
.....		千円		%
		千円		%
そ の 他 資 産		千円		%
		千円		%
資 産 総 額 計		千円		%
		千円		%

(記載上の注意)

1. 「地上権」、「不動産の賃借権」は、建物等と併せて保有している場合には、「不動産」の欄に建物等と合算して記載すること。
2. 「保有総額」は期末帳簿価額、「実質不動産保有額」は当該資産の期末帳簿価額から当該資産で保有している金銭等を差引いた額を千円単位または百万円単位、「対総資産比率」は小数点第二位を四捨五入し小数点第一位まで記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
3. 「対総資産比率」については、当該資産の「実質不動産保有額」の資産総額に占める比率を内書きすること。

(13) 主要な保有資産

不動産等の名称	帳簿価額	賃貸可能面積	賃貸面積	稼働率	対総賃貸 収入比率	主たる用途
●●ビル(信託受益権)	千円	m ²	m ²	%	%	
	千円	m ²	m ²	%	%	
	千円	m ²	m ²	%	%	
	千円	m ²	m ²	%	%	
	千円	m ²	m ²	%	%	
合 計	千円	m ²	m ²	%	%	

(記載上の注意)

1. 「不動産等の名称」については、有価証券届出書等で記載した名称等を記載すること。
2. 「帳簿価額」は千円または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えら

れる場合には、その他の単位で記載することも可。

3. 物件数については、同一の地番等にある土地、建物、地上権、賃借権等は、一つの物件として計算すること。
4. 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」は㎡単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
5. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）、「対総賃貸収入比率」は小数点第二位を四捨五入し小数点第一位まで記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
6. 「主たる用途」は、当該資産または当該資産の原資産に係る用途別の賃貸面積や賃貸収入の比率等を勘案し、投資信託委託業者の判断により、当該資産または当該資産の原資産の「主たる用途」として適当と考えられるものを記載すること。

(14) 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額	前期(H...~H...)				当期(H...~H...)			
				テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 入期間中	対総賃貸事業収入比率	テナント総数 期末時点	稼働率 期末時点	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業収入比率
	東京都〇〇区		千円		%	千円	%		%	千円	%
			千円		%	千円	%		%	千円	%
			千円		%	千円	%		%	千円	%
			千円		%	千円	%		%	千円	%
合計	—	—	千円		%	千円	%		%	千円	%

(記載上の注意)

1. 「期末算定価額」の欄には、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第5条、第6条に定める評価方法により評価した期末評価額を千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
2. 「賃貸事業収入」は、千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
3. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）、「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入し、小数点第一位まで表示すること。

② 有価証券組入資産明細

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益	備考
			単価	金額	単価	金額		
				千円		千円	千円	
				千円		千円	千円	
合計	—	—	—	千円	—	千円	千円	—

(記載上の注意)

1. 「帳簿価額」、「評価額」、「評価損益」の欄には、千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(15) その他資産の状況

① 株式・投資証券

銘柄	株式数	取得価額		評価額		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
合計							

② 株式以外の有価証券

(単位:)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過 過利子	評価額	評価損益	備考
合計								

③ 信用取引契約残高明細表

(単位:)

銘柄	信用取引				備考
	売建株数	帳簿価額	評価額	評価損益	

(16) 資本的支出の予定

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額		
				総額	工事金額or支払額	既払総額
〇〇ビル	東京都中央区	〇〇改修工事	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日	千円	千円	千円
〇〇ビル	東京都中央区	〇〇改修工事	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日	千円	千円	千円

(記載上の注意)

- 「工事金額or支払金額」については工事ベースまたは支払ベースで、千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
- 「工事金額or支払金額」については、欄外に「工事ベース」または「支払ベース」で記載していることを明記すること。

(17) 期中の資本的支出

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額or支払金額
〇〇ビル	東京都〇〇区	〇〇改修工事	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日	千円
〇〇ビル	東京都〇〇区	〇〇改修工事	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日	千円

(記載上の注意)

- 「工事金額or支払金額」については工事ベースまたは支払ベースで、千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
- 「工事金額or支払金額」については、欄外に「工事ベース」または「支払ベース」で記載していることを明記すること。

(18) 長期修繕計画のために積立てた金銭

営業期間	第 期	第 期	第 期	第 期	第 期
	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日				
前期末積立金残高	千円	千円	千円	千円	千円
当期積立額	千円	千円	千円	千円	千円
当期積立金取崩額	千円	千円	千円	千円	千円
次期繰越額	千円	千円	千円	千円	千円

(記載上の注意)

- 本表が対象とする「積立金」は、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第6条の2

に定める資産管理計画書に記載された長期修繕計画に従い、減価償却費等の余剰キャッシュフロー（利益の内部留保に伴うものを含む）のなかから每期計画的・定期的に実際に積み立てられるべき金銭をいう。

- 金額は、千円又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(19) 運用等に係る費用明細

項 目	当 期
(a) 資 産 運 用 報 酬	千円
(b) 資 産 保 管 報 酬	千円
(c) 一 般 事 務 委 託 報 酬	千円
(d) 役 員 報 酬	千円
(e) そ の 他 費 用	千円
合 計	千円

(記載上の注意)

- 金額は千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。
- 「(e)その他費用」は、(a)～(d)以外の費用で投資法人の運営に係る費用がある場合には記載すること。

(20) 借入状況

区 分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均	返済	返済方法	使 途	摘 要
			残 高	残 高					
短期借入金			千円	千円					
			千円	千円					
			千円	千円					
	合 計		千円	千円					
長期借入金			千円	千円					
			千円	千円					
			千円	千円					
	合 計		千円	千円					

(記載上の留意事項)

- 原則として、短期・長期に区分し、借入先ごとに記載すること。
- 「平均利率」は、加重平均利率を記載すること。
- 「返済方法」は、元金均等、元利均等、期限一括返済等その返済方法を記載すること。
- 「摘要」は、担保の有無及び担保物件の名称、その他特記事項について記載すること。
- 「前期末残高」、「当期末残高」は、千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(21) 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利率	償還期限	償還方法	使 途	摘 要

(記載上の留意事項)

- 「前期末残高」、「当期末残高」は、千円単位または百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(22) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
〇〇ビル(不動産)		千円		千円	千円	千円
		千円		千円	千円	千円
合 計		千円		千円	千円	千円

(記載上の注意)

- 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載し、その旨を欄外に注記すること。
- 「取得価額」、「譲渡価額」、「帳簿価額」、「売却損益」は、千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(23) その他の資産の売買状況等

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金 額	券面数等	金 額	券面数等	金 額
株 式		千円		千円		千円
投資証券		千円		千円		千円
債 券		千円		千円		千円
....		千円		千円		千円
合 計		千円		千円		千円

(記載上の注意)

- 「金額」は、受渡代金（経過利子分及び諸費用（売買委託手数料等）を含まない金額）を記載し、その旨を欄外に注記すること。
- 「金額」は、千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(25) 利害関係人との取引状況

① 取引状況

区 分	売 買 金 額 等	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	千円	千円
	うち利害関係人からの買付額 千円 (%)	うち利害関係人への売付額 千円 (%)
利害関係人との取引状況の内訳		
〇〇株式会社	千円 (%)	千円 (%)
××株式会社	千円 (%)	千円 (%)
合 計	千円 (%)	千円 (%)

② 利害関係人等への支払手数料等の金額

支払手数料総額	千円
うち利害関係人等への支払手数料等の金額	千円 (%)
利害関係人等への支払手数料等の内訳	
【〇〇株式会社】	
不動産売買媒介手数料	千円 (%)
.....	千円 (%)
小 計	千円 (%)
【××株式会社】	
建物管理委託報酬	千円 (%)
.....	千円 (%)
小 計	千円 (%)
合 計	千円 (%)

(記載上の注意)

1. 欄外に利害関係人について「利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人であり、当期における利害関係人とは、〇〇株式会社、××株式会社、△△株式会社……です。」旨を注記すること。
2. () 内には、夫々の総額に対する比率を小数点第二位を四捨五入して記載すること。
3. 「買付額」、「売付額等」、「支払手数料等の金額」は千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(26) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

手数料等の名称	第〇〇期		
	自平成	年	月 日
	至平成	年	月 日
有価証券売買手数料			千円
....			千円
合 計			千円

(記載上の注意)

1. 欄外に兼業業務について「当期における兼業業務は、〇〇、××……です。」旨を注記すること。
2. 金額は千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(27) 資産、負債、元本及び損益の状況

(1) 貸借対照表

(単位：円)

科 目	期 別	第〇〇期 (平成 年 月 日現在)		第〇〇期 (平成 年 月 日現在)	
		金	額	金	額
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金					
信託現金及び信託預金					
受取手形					
営業未収入金					
有価証券					
自己投資口					
親法人投資口					
前払費用					
繰延税金資産					
支配投資主に対する短期金銭債権					
未収入金					
その他流動資産					
貸倒引当金					△
流動資産合計					
II 固定資産					
1.有形固定資産					
建物					
減価償却累計額					
土地					
建設仮勘定					
信託建物					
減価償却累計額					
信託土地					
信託建設仮勘定					
有形固定資産合計					
2.無形固定資産					
借地権					
信託借地権					
信託施設利用権					
信託その他無形固定資産					
無形固定資産合計					
3.投資等					
投資有価証券					
出資金					
差入敷金保証金					
長期前払費用					
繰延税金資産					
支配投資主に対する長期金銭債権					
その他投資等					
貸倒引当金					△
投資等合計					
固定資産合計					
III 繰延資産					
創業費					
投資法人債発行費					
投資法人債発行差額					
繰延資産合計					
資産合計					

負債の部				
I 流動負債				
支払手形				
営業未払金				
短期借入金				
一年以内返済予定長期借入金				
一年以内償還予定投資法人債				
未払金				
未払費用				
未払法人税等				
前受金				
前受収益				
支配投資主に対する短期金銭債務				
その他流動負債				
流動負債合計				
II 固定負債				
投資法人債				
長期借入金				
長期未払金				
預り敷金保証金				
支配投資主に対する長期金銭債務				
その他固定負債				
固定負債合計				
負債合計				
出資の部				
I 出資総額				
出資総額				
(うち出資総額控除額)				
II 剰余金				
出資剰余金				
任意積立金				
修繕積立金				
配当準備積立金				
支払準備積立金				
その他任意積立金				
当期末処分利益				
(うち当期利益)				
剰余金合計				
III 評価差額金				
評価差額金				
出資合計				
負債・出資合計				

(2) 損益計算書

(単位：円)

科 目	期 別		第〇〇期		第〇〇期	
			自 平成 年 月 日	至 平成 年 月 日	自 平成 年 月 日	至 平成 年 月 日
			金 額		金 額	
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
不動産賃貸収益						
不動産賃貸収益						
その他不動産賃貸収益						
特定資産取引収益						
不動産売買益						
その他特定資産売買益						
その他業務収益						
匿名組合分配金収益						
その他受取利息・配当金						
2. 営業費用						
不動産賃貸費用						
外注委託費						
租税公課						
諸経費						
減価償却費						
特定資産取引費用						
不動産売買損						
その他特定資産売買損						
その他業務費用						
資産運用報酬						
資産保管委託報酬						
一般事務委託報酬						
役員報酬						
会計監査人報酬						
貸倒引当金繰入						
その他費用						
営業利益				××		××
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息						
その他営業外収益				××		××
2. 営業外費用						
支払利息						
投資法人債利息						
有価証券評価損						
投資法人債発行費償却						
貸倒引当金繰入						
貸倒損失						
新投資口発行費						
投資口公開関連費用						
繰延資産の一時償却						
その他営業外費用				××		××
経常利益				××		××
特別損益の部						
1. 特別利益						
前期損益修正益						
その他特別利益				××		××

2.特別損失				
前期損益修正損				
災害損失				
その他特別損失		××		××
税引前当期利益		××		××
法人税その他の税の額				
法人税等調整額				
当期利益				
前期繰越利益				
当期末処分利益		××		××

(3) 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書	
	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日
I 当期末処分利益	
II 利益超過分配金加算額	
出資総額控除額	
出資剰余金控除額	_____
III 分配金額	
(投資口1口当り分配金の額)	
(うち利益超過分配金)	
IV 任意積立金	
××積立金繰入額	
××積立金繰入額	_____
V 次期繰越利益	

金銭の分配に係る計算書注記	
分配金額の算出方法	
投資口1口当たりの分配金額	

(28) 減価償却額の算定方法の変更

	算定方法の変更日	変更前に採用していた算定方法	変更前算定方法による算定額	変更後に新たに採用した算定方法	変更後算定方法による算定額	変更理由	その他
〇〇ビル設備							
××ビル設備							

(記載上の注意)

1. 「算定額」は千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

(29) 不動産等の評価方法の変更

	評価方法の変更日	変更前に採用していた評価方法	変更前評価方法による評価額	変更後に新たに採用した評価方法	変更後評価方法による評価額	変更理由	その他
〇〇ビル							
××ビル							

(記載上の注意)

1. 「評価額」は千円単位又は百万円単位で記載すること。但し、投資者保護上、適当と考えられる場合には、その他の単位で記載することも可。

耐震偽装問題を受けた各リートのプレス発表の事例



平成 17 年 11 月 21 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
プレミア投資法人
代表者名 執行役員 松澤 宏
(コード番号 8956)

【問合せ先】
資産運用会社
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
取締役 業務運営本部長 鈴木 文夫
兼 総務部長
(TEL:03-5772-8551)

「千葉県の建築設計事務所による構造計算書の偽造」に関する報道について

千葉県の姉齒建築設計事務所が建物の耐震性等を示す「構造計算書」を偽造していたとされる件につき、平成 17 年 11 月 17 日、国土交通省から発表がありました。国土交通省住宅局建築指導課に確認しましたところ、本投資法人の保有物件には、上記偽造が判明した 21 物件はいずれも含まれておりません。

また、一部報道によれば、同建築設計事務所は過去 5 年間に他にもマンションなど建物約 90 物件の構造計算書の作成に関わっており、国土交通省と千葉県において現在調査中とのことでありますが、本投資法人におきましても独自に保有物件の構造計算を行った設計事務所に姉齒建築設計事務所が含まれていないかどうか調査しております。

今後本投資法人が保有する物件において該当する事実が判明した場合には、改めてご報告致します。

以上

平成 17 年 12 月 5 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
プレミア投資法人
代表者名 執行役員 松澤 宏
(コード番号 8956)

【問合せ先】
資産運用会社
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
取締役 業務運営本部長 鈴木 文夫
兼 総務部長
(TEL: 03-5772-8551)

「千葉県の建築設計事務所による構造計算書の偽造」に関する報道について(続報)

プレミア投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、平成 17 年 11 月 21 日付「『千葉県の建築設計事務所による構造計算書の偽造』に関する報道について」でお知らせしましたとおり、本投資法人が保有する全物件(レジデンス 20 物件及びオフィス 11 物件)に関し、その構造計算を行った設計事務所に姉齒建築設計事務所が含まれていないかどうかについての独自調査を行っていましたが、本日現在、レジデンス 20 物件の構造計算を行った設計事務所に、同建築設計事務所が含まれていないことを確認しましたのでご報告いたします。

また、オフィス 11 物件につきましても同様の独自調査を行っておりますが、現時点では本件に該当する事実はございません。今後、関連する事実関係がもしも判明した場合には、改めてご報告します。

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

平成 17 年 12 月 13 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
プレミアム投資法人
代表者名 執行役員 松澤 宏
(コード番号 8956)

【問合せ先】
資産運用会社
プレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社
取締役 業務運営本部長 鈴木 文夫
兼 総務部長
(TEL: 03-5772-8551)

「千葉県の建築設計事務所による構造計算書の偽造」に関する調査結果について(続報)

プレミアム投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、保有する全物件(レジデンス 20 物件及びオフィスビル 11 物件)に関し、その構造計算を行った設計事務所に姉齒建築設計事務所が含まれていないかどうかについての調査を行なってまいりました。調査の結果のうち、既にレジデンス 20 物件については平成 17 年 12 月 5 日付『「千葉県の建築設計事務所による構造計算書の偽造」に関する報道について(続報)」でお知らせしましたとおり、姉齒建築設計事務所の関与がないことを報告しておりますが、オフィスビル 11 物件につきましても、その構造計算を行った設計事務所に同建築設計事務所が含まれていないことを確認しましたので改めて報告いたします。

また、本投資法人では、物件取得に当たり実施したデューデリジェンスにおいて、株式会社竹中工務店に地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っております。当該調査においては、設計図書(建築一般図、構造図、構造計算書などをいいます。)に基づいた定性的な判断と、独自の診断手法を用いた定量的な分析により建物の耐震性能の評価が行われ、地盤条件等も含めた総合的な判断から、地震による建物の予想最大損失率(PML値)が算定されております。

なお、本投資法人が保有する個別物件及びポートフォリオ全体のPML値は、決算期末毎に開示しております。

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

平成 17 年 11 月 18 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区六本木一丁目 10 番 6 号

ニューシティ・レジデンス投資法人

代表者名

執行役員 藤 田 哲 也

(コード番号 8965)

問合せ先

シービー・アールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社

企画総務部長 瀧 澤 洋 悦

TEL. 03-6229-3860(代表)

「千葉県建築設計事務所による構造計算書の偽造」に関する報道について

国土交通省は 17 日、千葉県の姉齒建築設計事務所が、建物の耐震性などを示す「構造計算書」を偽造していたと発表しました。本投資法人の所有物件に関し、該当する物件の有無を国土交通省住宅局建築指導課に問合せたところ、偽造が判明している 21 物件については既に所有者に連絡済みとのことでしたが、これまでに本投資法人はかかる連絡を受けておらず、該当する物件はございません。

また、偽造の疑いのある約 90 物件については、国土交通省にて現在調査中とのことでしたが、本投資法人も独自に調査しております。今後本投資法人が保有する物件において該当する事実が判明した場合には、改めてご報告いたします。

以 上

平成 17 年 12 月 2 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区六本木一丁目 10 番 6 号

ニューシティ・レジデンス投資法人

代表者名

執行役員 藤 田 哲 也

(コード番号 8965)

問合せ先

シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社

企画総務部長 瀧澤 洋悦

TEL. 03-6229-3860(代表)

「千葉県の建築設計事務所による構造計算書の偽造」に関する独自調査の結果報告について

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 17 年 11 月 18 日付でホームページにて「千葉県の建築設計事務所による構造計算書の偽造に関する報道」として本投資法人の所有物件に関し、偽造が判明している 21 物件について該当する物件がない旨及び偽造の疑いのある約 90 物件については、本投資法人にて独自調査をしている旨をお知らせしました。

調査の結果、国土交通省が平成 17 年 11 月 21 日付けで発表しました「構造計算書が偽造された物件について」に記載されている建築主、設計者及び施工者が、本投資法人が保有する全物件において関係していないことが確認できましたのでご報告いたします。

また、本投資法人が保有する物件につきましては、物件を取得する際のデューディリジェンスにおいて、第三者専門機関（応用アール・エム・エス株式会社）による地震リスク調査を実施し、耐震性の評価を行っております。当該第三者専門機関は、建物所有者・管理者から提供された資料に基づき地震リスク調査を行い、その中で、設計図書のレビュー及び地盤調査データを参照し、耐震性の評価を行います。本投資法人は、適切な構造上の検証及び地震リスク調査を行ったうえで物件取得を判断しております。

なお、地震リスク調査の結果につきましては、個別物件及び本投資法人保有物件全体の予想損失率として取得時及び期末毎に開示いたします。

（注）「予想損失率」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率については、応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書の記載に基づき、同社により自然災害リスク分析ソフトウェア Risk Link®を用いて算出された地震による年超過確率約 0.21%（再現期間 475 年、50 年間における超過確率 10%に相当）における予想損失率です。

以 上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、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アドレス：<http://www.ncrinv.co.jp>



平成 17 年 12 月 14 日

各 位

不動産投信発行者名
日本ビルファンド投資法人
執行役員 阿部 定文
(コード番号 8951)
問合せ先
資産運用会社
日本ビルファンドマネジメント株式会社
投資本部セネラルマネジャー 富樫 烈
(TEL. 03-3281-8810)

千葉県的设计事務所による「構造設計書偽造」問題について

平成 17 年 11 月 17 日以降、国土交通省より公表されております姉齒建築設計事務所による構造計算書の偽造問題に関連し、同事務所が偽造に関わったとされる平成 8 年以降に竣工した本投資法人保有物件を調査した結果、同設計事務所が一切関与していないことを確認しております。

なお、本投資法人では、個々の物件取得時のデューデリジェンスにおいて、第三者専門機関（株式会社イー・アール・エス）による地震リスク調査を実施しており、第三者専門機関は、構造計算書、構造図面等を参照し独自に耐震性能の評価を行っております。調査の結果につきましては、個別物件及びポートフォリオ全体について予想最大損失率（PML）として期末毎に開示しております。

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

平成 17 年 12 月 1 日

各 位

 **ジャパンリアルエステイト投資法人**
執行役員 山崎 建人
(コード番号 8952)

<問合せ先(資産運用業務委託先)>
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
企画部長 荒木 治彦
TEL. 03-3211-7921

「姉齒建築設計事務所による構造計算書偽造問題」について

平成 17 年 11 月 17 日以降報道されております「姉齒建築設計事務所（千葉県市川市）による構造計算書偽造問題」につきまして、当投資法人が保有する全物件に関しては、同設計事務所の関与がないことを確認しております。

また、当投資法人が保有する物件につきましては、物件を取得する際のデューディリジェンスにおいて、第三者専門機関（東京海上日動リスクコンサルティング㈱）による地震リスク調査を実施し、耐震性の評価を行っております。

第三者専門機関は、目視による建物調査、物件運用管理者からのヒアリング調査及び建物所有者・管理者から提供された資料に基づき地震リスク調査を行い、その中で、構造計算書、構造図面及び地盤調査データを参照し、耐震性の評価を行います。

なお、地震リスク調査の結果につきましては、個別物件及び当投資法人保有物件全体（一部建築中の取得予定物件も含む）の PML^(注) 値として期末毎に開示いたします。

(注) PML : Probable Maximum Loss (予想最大損害額)

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

宅地建物取引業法施行規則及び金融商品取引法案第37条の3について

宅地建物取引業法施行規則改正案

(法第三十五条第一項第十二号の国土交通省令で定める事項)

第十六条の四の二 法第三十五条第一項第十二号の国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号に掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第四号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあつては第一号及び第六号から第十一号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第一号から第三号まで及び第五号から第十号までに掲げるものとする。

一 略

二 当該建物について、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

三 当該建物（昭和五十六年六月一日以降に新築の工事に着手したものを除く。）が建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）第四条第一項に規定する基本方針のうち同条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容

イ 建築基準法（昭和二十五年法律二百一号）第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関

ロ 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二条第一項に規定する建築士

ハ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関

ニ 地方公共団体

四 当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨

五～十一 略

金融商品取引法案

(契約締結前の書面の交付)

第三十七条の三 金融商品取引業者等は、金融商品取引契約を締結しようとするときは、内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、顧客に対し、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。ただし、投資者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合は、この限りでない。

一 当該金融商品取引業者等の商号、名称又は氏名及び住所

二 金融商品取引業者等である旨及び当該金融商品取引業者等の登録番号

三 当該金融商品取引契約の概要

四 手数料、報酬その他の当該金融商品取引契約に関して顧客が支払うべき対価に関する事項であつて内閣府令で定めるもの

五 顧客が行う金融商品取引行為について金利、通貨の価格、金融商品市場における相場その他の指標に係る変動により損失が生ずることとなるおそれがあるときは、その旨

六 前号の損失の額が顧客が預託すべき委託証拠金その他の保証金その他内閣府令で定めるものの額を上回るおそれがあるときは、その旨

七 前各号に掲げるもののほか、金融商品取引業の内容に関する事項であつて、顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものとして内閣府令で定める事項

2 第三十四条の二第四項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

3 金融商品取引業者等は、第二条第二項の規定により有価証券とみなされる同項各号に掲げる権利に係る金融商品取引契約の締結の勧誘（募集若しくは売出し又は募集若しくは売出しの取扱いであつて、政令で定めるものに限る。）を行う場合には、あらかじめ、当該金融商品取引契約に係る第一項の書面の内容を内閣総理大臣に届け出なければならない。ただし、投資者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合は、この限りでない。

公募型YKTK商品における有価証券届出書の事例 (不動産情報の部分についての抜粋)

第二部【発行者情報】

第1【組合等の状況】

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本匿名組合の投資方針は、本匿名組合の投資基準書に定めるものとします。本書の日付現在の本匿名組合の投資基準書における投資方針の内容は以下の通りです。

a.基本方針

本匿名組合は、投資ビークルに対する匿名組合出資(以下「投資対象」といいます。)を通じて、原則として三大都市圏(関東、関西、中部圏)並びに政令指定都市及び中核市(要件を満たす都市も含む)の通勤圏に位置し、かつ最寄駅から徒歩15分圏内に立地する賃貸集合住宅等の建物及びその敷地(又は敷地利用権)から構成される不動産等を信託財産とする不動産信託受益権(以下「投資対象」といいます。)に対する投資運用を行うことを目的とし、不動産ポートフォリオからの賃料収入をベースとした中期的な安定収益を確保することを基本方針とします。

(2)【投資対象】

本匿名組合の投資方針は、本匿名組合の投資基準書に定めるものとします。本書の日付現在の本匿名組合の投資基準書においては、以下の基準を満たす投資物件を信託財産とする不動産信託受益権の取得、保有、管理又は売却を事業目的とする匿名組合にかかる匿名組合出資を投資対象とすることとしております。

主な用途	住宅(店舗・事務所等を併設するもの及び寮・学生会館を含む。)
権利形態	原則として、所有権(区分所有権のものを含む。)、地上権及び土地賃借権とし、これらの権利を100%取得できるもの。
地域 立地条件	原則として、三大都市圏(関東、関西、中部圏)並びに政令指定都市及び中核市(要件を満たす都市も含む)の通勤圏に位置し、かつ最寄駅から徒歩15分圏内に立地するもの
投資額	1物件当たりの取得金額:概ね3億円から15億円(取得にかかる費用を含まず。)
耐震性	新耐震基準若しくはこれと同等の性能を満たすもの(改修等により同等の性能を満たすと見込まれるものを含む。また新築物件については国土交通省推奨のスケルトンインフィル構造を優先とする。)

公募型YKTK商品における有価証券届出書の事例 (不動産情報の部分についての抜粋)

3【投資リスク】

(a) 一般的なリスク

v. 投資判断に関するリスク

本匿名組合出資は、募集時点において投資対象資産が確定していない、いわゆる「ブラインド・プール形式」を採っており、投資者は、投資対象について、確認、調査、投資の承認等の関与を行うことができません。投資者は、本匿名組合出資への投資をご決定いただくにあたって、上記1(5)b(a)「投資基準書」で定められた投資基準にしたがって行う投資判断を、ご信任いただく必要があります。

第三部【組合等の経理状況】

2【組合等の現況】

(3)【投資不動産物件】

該当事項はありません。

個別不動産についての情報なし

一般投資家(例:個人)が特定投資家に移行するための手続等

- ・ 金融商品取引業者等に対して、契約の種類ごとに申し出る。
- ・ 金融商品取引業者等は、知識・経験・財産等の要件の確認義務。
- ・ 金融商品取引業者等は、顧客に法定の説明書面を交付した上で、書面で確認を行う。
- ・ 移行の効果の有効期限は1年間(1年毎に更新)。

① 特定投資家 (一般投資家への移行不可)	② 特定投資家 (一般投資家への移行可能)	③ 一般の投資家 (特定投資家への移行可能)	④ 一般の投資家 (特定投資家への移行不可)
<p>適格機関投資家</p> <p>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内閣府令で定める者</p> <p>→ 金融機関、一定の事業会社等</p> <p>国</p> <p>日本銀行</p>	<p>内閣府令で定める法人</p> <p>※ 上場企業等を定める予定</p>	<p>中小法人等(①又は②に該当しない法人)</p> <p>知識、経験及び財産の状況に照らして特定投資家に相当する個人(※)</p> <p>金融商品取引業者は、顧客の知識・経験及び財産の状況に照らし、特定投資家として扱うことが投資者保護に欠けることになるおそれがないことを確認する必要がある。</p>	<p>個人(③に該当しない個人)</p>

※ 内閣府令で追加的に純資産(不動産を除く)の額等の客観的な基準を定める方向。

(外国の例)

- 米国(自衛力認定投資家):純資産100万ドル(約1.1億円)超の個人
- EU(適格投資家):50万ユーロ(約7,000万円)超の金融資産を有し、多頻度で大口取引を行っている個人

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不動産投資のプロの範囲
(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

J-リートの開示書類(有価証券届出書等)における耐震調査、PCB、アスベストについての具体的記載事例

取得(予定)資産の概要より

(ハ) 建物状況評価報告書の概要

物件番号	信託不動産(物件名称)	調査業者	作成年月日	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)(注1)	長期修繕費(千円)(注2)	地震リスク分析における予想最大損失率(PML)(%) (注3)
M-1	船橋物流センター	清水建設株式会社	平成16年12月24日	1,680(注4)	7,300(注4)	305,951	13.0
M-2	浦安物流センター	清水建設株式会社	平成17年1月17日	6,350(注4)	1,400(注4)	88,166	18.0
M-3	平塚物流センター	清水建設株式会社	平成16年12月24日	150(注4)	1,720(注4)	100,886	21.0(注5)
M-4	東京新木場物流センター	清水建設株式会社	平成17年9月6日	-	30	111,409	18.0
M-5	浦安千鳥物流センター	清水建設株式会社	平成17年11月30日	-	-	43,467	14.0
M-6	船橋西浦物流センター	清水建設株式会社	平成17年11月30日	-	-	34,056	7.0
M-7	船橋西浦物流センターII	清水建設株式会社	平成17年11月30日	13,000(注6)	2,400	670,187	11.0
M-8	川崎物流センター	清水建設株式会社	平成17年11月30日	17,250(注6)	1,650(注6)	604,384	14.6
M-9	習志野物流センター	清水建設株式会社	平成17年11月30日	-	-	5,574	11.0
M-10	横須賀物流センター	清水建設株式会社	平成17年11月30日	580(注6)	23,450(注6)	143,323	22.0(注5)
M-11	八千代物流センター	清水建設株式会社	平成17年11月30日	10,200(注6)	241,350(注6)	174,883	9.0
T-1	大東物流センター	清水建設株式会社	平成17年1月17日	1,000(注4)	3,720(注4)	921,084	16.0
T-2	大阪福岡物流センター	清水建設株式会社	平成16年12月24日	-	-	32,174	14.0
O-1	前橋物流センター	清水建設株式会社	平成17年2月18日	-	-	8,111	9.0
O-2	羽生物流センター	清水建設株式会社	平成17年10月28日	-	-	9,325	12.0

(注1) 短期修繕費には、1年以内に必要とする修繕費を記載しています。
 (注2) 長期修繕費には、10年以内に必要とする修繕費を記載しています。
 (注3) ポートフォリオ全体のPML値は10.6%です。
 (注4) 本書の日付現在、修繕工事は完了しています。
 (注5) 平塚物流センターは、地震保険を付保しています。また、横須賀物流センターについても地震保険を付保します。
 (注6) 各物件の取得予定日までに、修繕工事を完了する予定です。

個別(信託)不動産の概要より

M-3 平塚物流センター

資産の概要		調査業者	
資産の種類	信託受益権	調査業者	清水建設株式会社
取得年月日	平成17年5月9日	調査年月日	平成16年12月24日
取得価格	1,466百万円	緊急修繕費	150千円(注)
鑑定評価額	1,700百万円	短期修繕費	1,720千円(注)
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	長期修繕費	100,886千円
所在地	神奈川県平塚市長壽1番4号	構造/階数	鉄骨造並列メッキ鋼板葺2階建
面積	12,795.97㎡	建築時期	平成2年9月21日
用途地域	工業専用地域	延床面積	11,270.37㎡
容積率	200%	総貸可能面積	11,225.72㎡
建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ	三井不動産ビルマネジメント株式会社		

特記事項：
 本土地は、土壌汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例(平成9年10月施行)の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認済みです。なお、本投資法人では、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積りを、前田建設工業株式会社から平成16年9月22日付で取得しており、当該改良費用見込額33百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。
 (注) 本書の日付現在、修繕工事は完了しています。

過年度の収益状況(単位:千円)	
運用期間	平成17年5月9日～平成17年10月31日
(A) 賃貸事業収入 小計	72,228
(B) 賃貸事業費用 小計	2,730
公租公課	-
外注管理費	1,356
水道光熱費	-
損害保険料	686
修繕費	-
その他支出	688
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	69,498

テナント賃貸借の概要(金額単位:円)					
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料(消費税等別)	敷金・保証金
日正海運株式会社	倉庫・運送業 鉄道運送業	11,420.53㎡	100.0%	150,948,000	平成19年2月28日/ 平成21年12月31日 まで

契約更新・改定：
 契約の種類：普通建物賃貸借契約(期間約5年2か月)及び普通建物賃貸借契約(期間約1年4か月)
 賃料改定：特に規定していません。
 契約更新：賃貸借期間満了6か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から、賃貸人に対して契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて期間満了の翌日から更に1年間更新され、その後も同様とします。
 中途解約：相手方に対して6か月前までに、書面により本件貸室の全部又は一部に係る賃貸借契約につき、解約を申出することができ、この場合、当該相手方が書面にて当該解約の申出に対して同意した場合に限り、当該解約の書面に定められた期間の満了と同時に契約は終了します。

主な荷物：自動車部品、生活消費財ドライ品目

建物状況調査業者名、PML値、
土壌汚染リスク(特記事項)について記載

日本ロジスティクスファンド投資法人有価証券届出書(平成18年1月16日提出)より抜粋

J-REITの開示書類(有価証券届出書等)における耐震調査、PCB、アスベストについての具体的記載事例

個別(信託)不動産の概要より

物件名称：山王グランドビル

特定資産の概要		取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産	取得価格	10,200,000千円	
取得年月日	平成17年1月31日	本件不動産の取得価格合計に対する比率	3.1%	
信託受益権の概要	信託設定日	取得時の不動産鑑定評価額の概要	価格時点	平成17年1月1日
	信託受託者		鑑定評価額	10,300百万円
	信託期間満了日		収益価格	10,300百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区永田町二丁目20番7	積算価格	13,700百万円
	住居表示	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点
用途地域	商業地域		期末算定価格	10,900百万円
建物用途	事務所	当期末簿価		10,612百万円
面積	土地	3,663.93㎡(注)1.	賃貸借の概況(平成17年9月30日現在)	
	建物	33,875.95㎡(注)2.	テナント総数	49
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付10階建		総賃貸可能面積	10,573㎡
			総賃貸面積	10,214㎡
建築時期	昭和41年9月	稼働率		96.6%
所有形態	土地	所有権(注)3.	損益状況(単位:千円)	
	建物	所有権(注)3.	運用期間	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日 (日数153日)
不動産管理会社	三菱地所株式会社		(A) 賃貸事業収入	465,357
〔特記事項〕	①本物件の建物は、建物竣工(昭和41年9月)後に行われた建築基準法の改正により、容積率の点で建築基準法の要件を満たさない、いわゆる既存不適格の建物です。従って、現状と同様の容積率の建物を再建築することができない可能性があります。 ②当該建物には、PCBを含む廃棄物が存在し、法令に基づき適切に保管及び届出がされています。		(B) 賃貸事業費用	137,718
			管理業務費	57,373
			水道光熱費	28,464
			公租公課(注)4.	39
			損害保険料	1,235
			修繕費	20,252
			減価償却費	30,353
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)		その他費用	—	
(注)2. 建物1棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)		(C) 賃貸事業損益	327,638	
(注)3. 土地・建物共に共有持分100分の50		(C)=(A)-(B)		
(注)4. (参考)平成17年固定資産税・都市計画税額84,704千円				

特記事項
(PCB等有害物質)等

物件名称：有楽町電気ビルディング

特定資産の概要		取得価格及び鑑定評価額等			
特定資産の種類	不動産	取得価格	7,200,000千円		
取得年月日	平成15年8月1日	本件不動産の取得価格合計に対する比率	2.5%		
信託受益権の概要	信託設定日	—	価格時点	平成15年7月1日	
	信託受託者	—	取得時の不動産鑑定評価額の概要	鑑定評価額	6,830百万円
	信託期間満了日	—	収益価格	6,830百万円	
所在地	土地地番	東京都千代田区有楽町一丁目3番10他26番(注)1.	積算価格	8,760百万円	
	住居表示	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点	平成17年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	7,030百万円	
建物用途	事務所	当期末簿価		7,599百万円	
面積	土地	5,749.91㎡(注)2.	賃貸借の概況(平成17年3月31日現在)		
	建物	70,287.65㎡(注)3.	テナント総数	15	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付20階建		総賃貸可能面積	4,694㎡	
			総賃貸面積	4,694㎡	
建築時期	昭和50年9月	稼働率		100.0%	
所有形態	土地	所有権(注)4.	損益状況(単位:千円)		
	建物	区分所有権(建物所有割合:10.78%)*管理規約あり	運用期間	自平成16年10月1日 至平成17年3月31日 (日数152日)	
不動産管理会社	有電ビル管理株式会社		(A) 賃貸事業収入	282,608	
〔特記事項〕	①当該建物の鉄骨に耐火被覆材としてアスベストが使用されており、当該建物の改修・解体時には法令に従った処理が必要となります。 ②当該建物は区分所有されており、区分所有者間の管理規約においては専有部分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。なお、当該土地に対しかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。		(B) 賃貸事業費用	111,497	
			管理業務費	33,820	
			水道光熱費	18,561	
			公租公課	32,148	
			損害保険料	477	
			修繕費	8,094	
			減価償却費	18,394	
(注)1. 27棟の内24棟は建物の他の区分所有者が所有、(注)2. 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)		その他費用	—		
(注)3. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)		(C) 賃貸事業損益	171,111		
(注)4. 3筆619.35㎡、一部に地下鉄道敷設を目的とした地上権の設定があります。		(C)=(A)-(B)			

特記事項
(アスベスト等有害物質)等

ジャパンリアルエステイト投資法人有価証券報告書
(平成17年12月22日提出)より抜粋

ジャパンリアルエステイト投資法人有価証券報告書
(平成17年6月28日提出)より抜粋

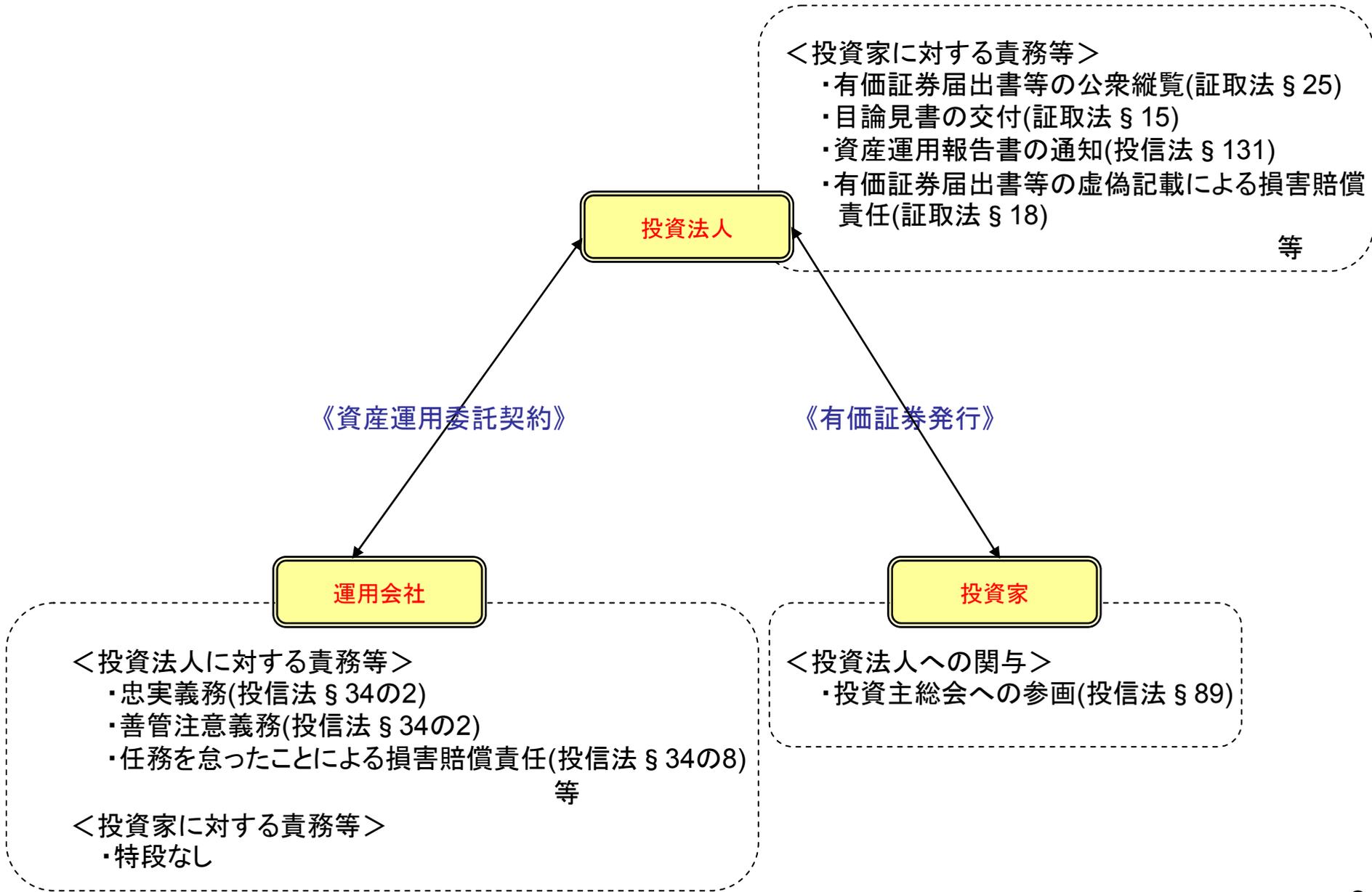
<募集・売出し時の取得>

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

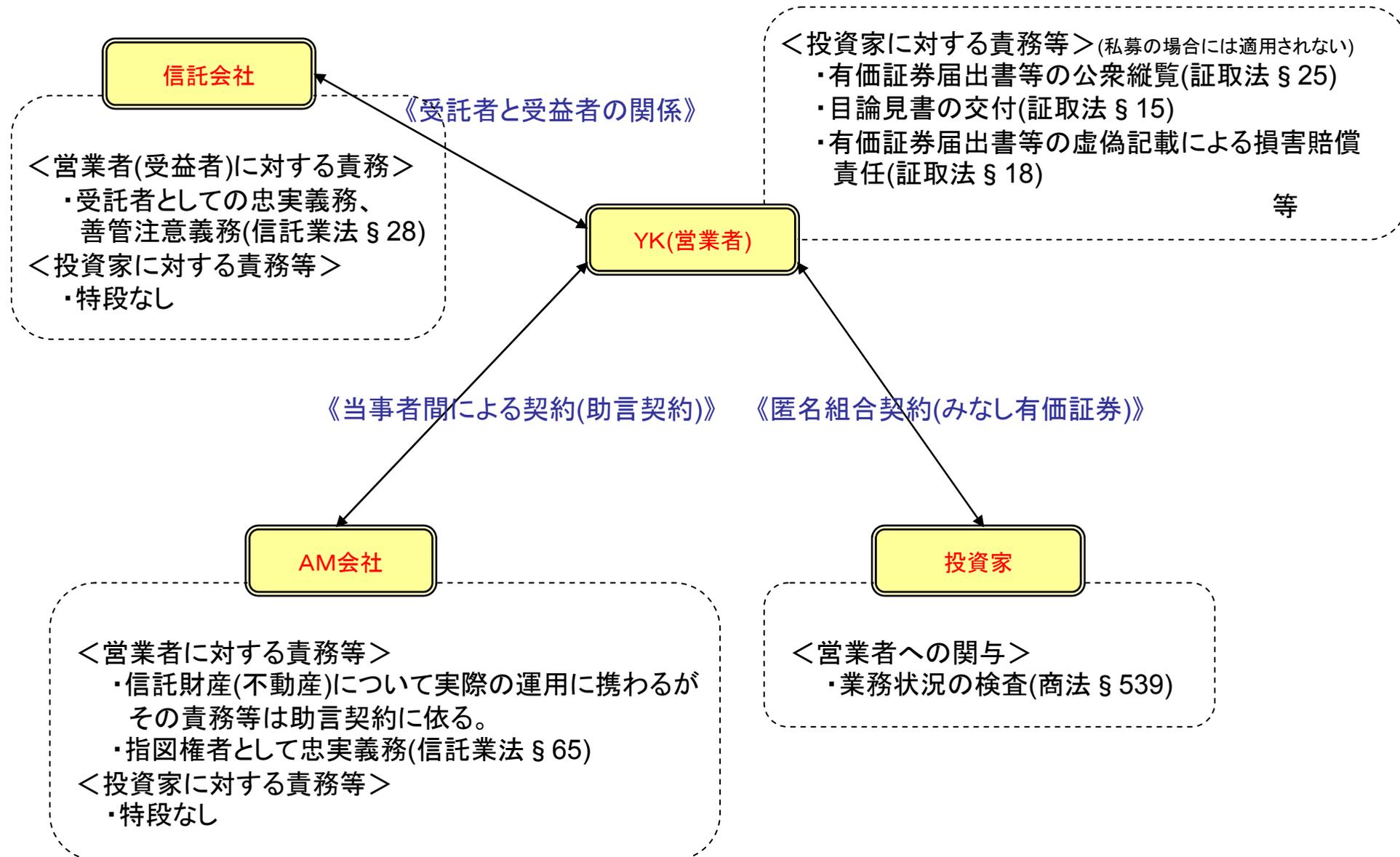
<公衆縦覧中の(流通市場における)取得>

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

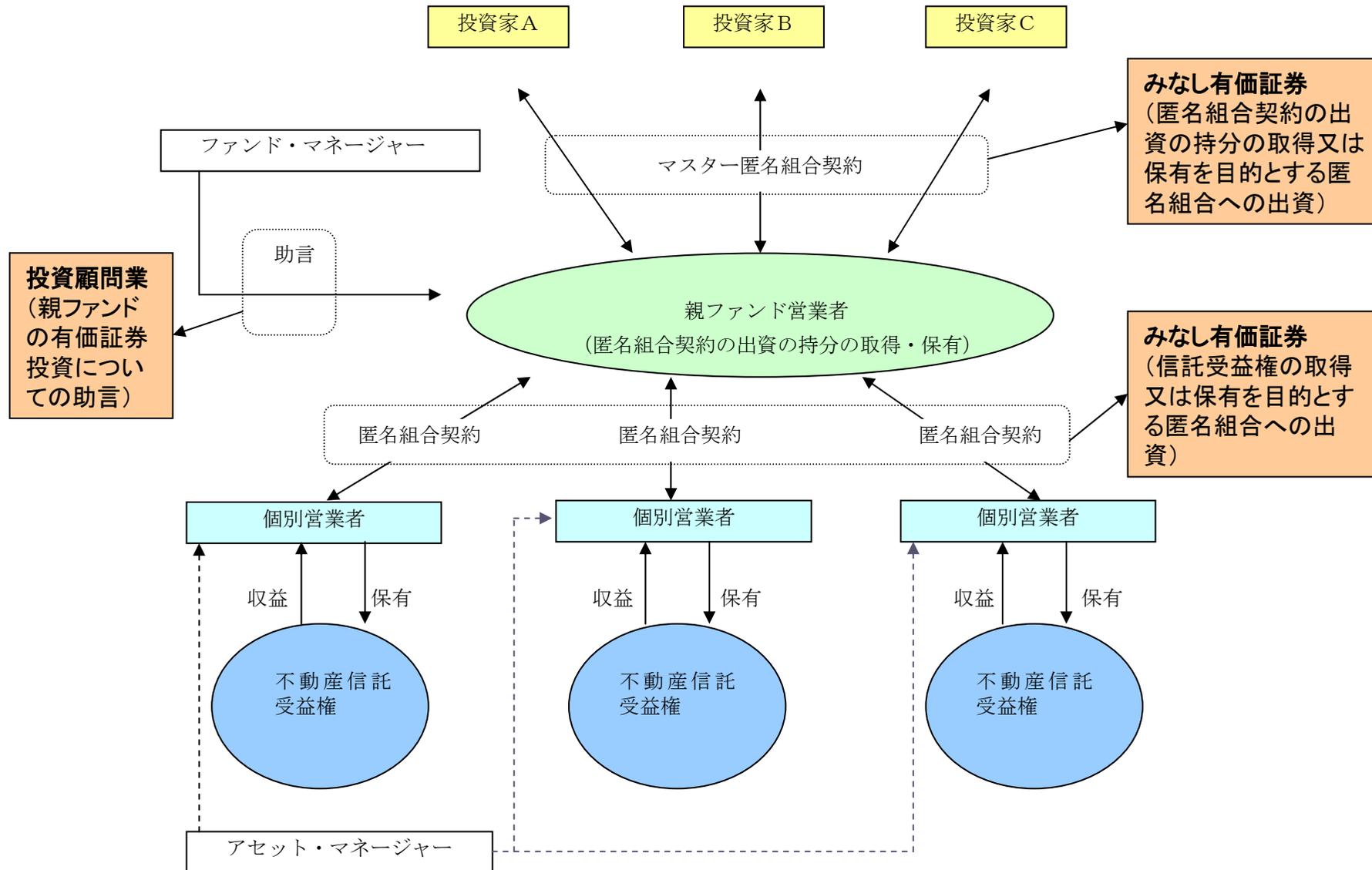
REITにおける関係者の責任関係



YKTKにおける関係者の責任関係(公募の場合)

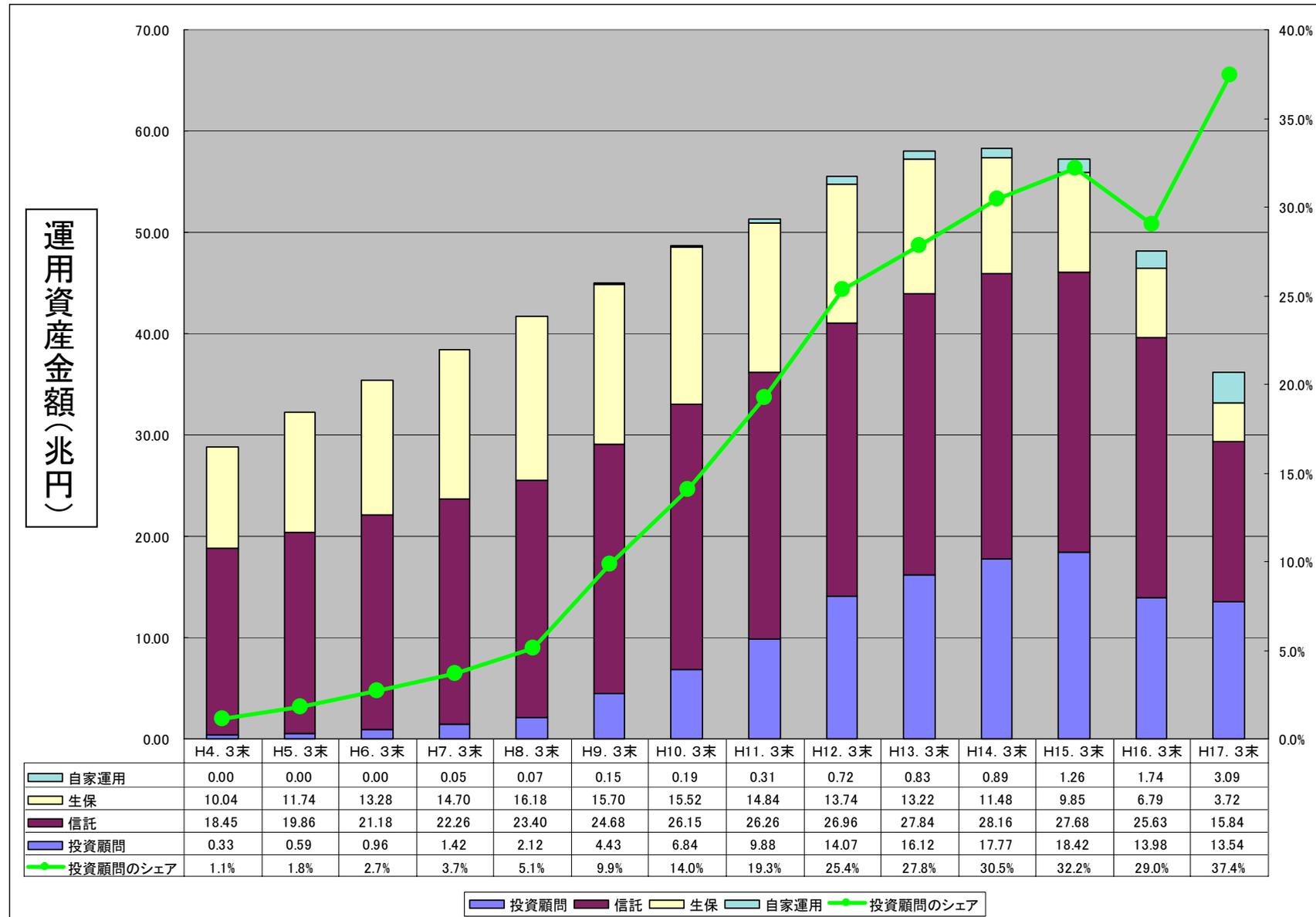


2層構造ファンドの仕組み



厚生年金基金の資産運用状況推移

参考資料4-3-4



○出所: (社)日本証券投資顧問業協会

(年金給付等積立金の運用)

第百三十六条の三

年金給付等積立金は、次に掲げる方法により運用しなければならない。

- 一 信託会社又は信託業務を営む金融機関への信託（運用方法を特定するものを除く。）
- 二 生命保険会社又は農業協同組合連合会への保険料又は共済掛金の払込み
- 三 投資顧問業者との投資一任契約であつて政令で定めるものの締結
- 四 次に掲げる方法であつて金融機関、証券会社その他の政令で定めるもの（以下「金融機関等」という。）を契約の相手方とするもの
 - イ 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和二十六年法律第九十八号）に規定する受益証券（証券投資信託又はこれに類する外国投資信託に係るものに限る。）又は投資証券、投資法人債若しくは外国投資証券（資産を主として有価証券に対する投資として運用すること（有価証券指数等先物取引、有価証券オプション取引、外国市場証券先物取引、有価証券店頭指数等先物取引、有価証券店頭オプション取引又は有価証券店頭指数等スワップ取引を行うことを含む。）を目的とする投資法人又は外国投資法人であつて政令で定めるものが発行するものに限る。）の売買
 - ロ 貸付信託の受益証券の売買
 - ハ 預金又は貯金
 - ニ 運用方法を特定する信託であつてイからハまでに掲げる方法又はコール資金の貸付け若しくは手形の割引により運用するもの
- 五 次に掲げる方法であつて金融機関等を契約の相手方とするもの
 - イ 有価証券（証券取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第百八条の二第三項の規定により国債証券又は外国国債証券とみなされる標準物（ハにおいて単に「標準物」という。）を含み、前号イ及びロに規定するものを除く。）であつて政令で定めるもの（株式を除く。）の売買
 - ロ イの規定により取得した有価証券のうち政令で定めるものの銀行その他政令で定める法人に対する貸付け
 - ハ 債券オプション（当事者の一方の意思表示により当事者間において債券（標準物を含む。）の売買契約を成立又は解除させることができる権利であつて政令で定めるものをいう。）の取得又は付与
 - ニ 先物外国為替（外国通貨をもつて表示される支払手段であつて、その売買契約に基づく債権の発生、変更又は消滅に係る取引を当該売買の契約日後の一定の時期に一定の外国為替相場により実行する取引（金融先物取引所の開設する市場において行われる取引又はこれに類する取引であつて、政令で定めるものに該当するものを除く。）の対象となるものをいう。）の売買
 - ホ 通貨オプション（当事者の一方の意思表示により当事者間において外国通貨をもつて表示される支払手段の売買取引（ニの政令で定める取引に該当するものを除く。）を成立させることができる権利をいう。）の取得又は付与
 - へ 運用方法を特定する信託であつて次に掲げる方法により運用するもの（1）イからホまでに掲げる方法（2）株式の売買であつて政令で定めるところにより証券取引法第二条第二十一項に規定する有価証券指数その他政令で定めるもの（株式に係るものに限る。）の変動と一致するように運用するもの（3）証券取引法第二条第二十一項に規定する有価証券指数等先物取引及び同条第二十二項に規定する有価証券オプション取引（（2）の有価証券指数その他政令で定めるものに係るものに限る。）（4）コール資金の貸付け又は手形の割引
- 2 第百三十条の二第二項の規定は、前項第三号に掲げる投資一任契約について準用する。
- 3 基金は、第一項第四号イ若しくはロ又は同項第五号イからホまでに掲げる方法により運用する場合においては、金融機関等と当該運用に係る年金給付等積立金の管理の委託に関する契約を締結しなければならない。
- 4 基金は、第一項第五号に掲げる方法により運用する場合においては、政令で定めるところにより、年金給付等積立金の管理及び運用の体制を整備しなければならない。
- 5 第一項の運用は、政令で定めるところにより、安全かつ効率的に行われなければならない。

厚生年金基金令

(投資一任契約)

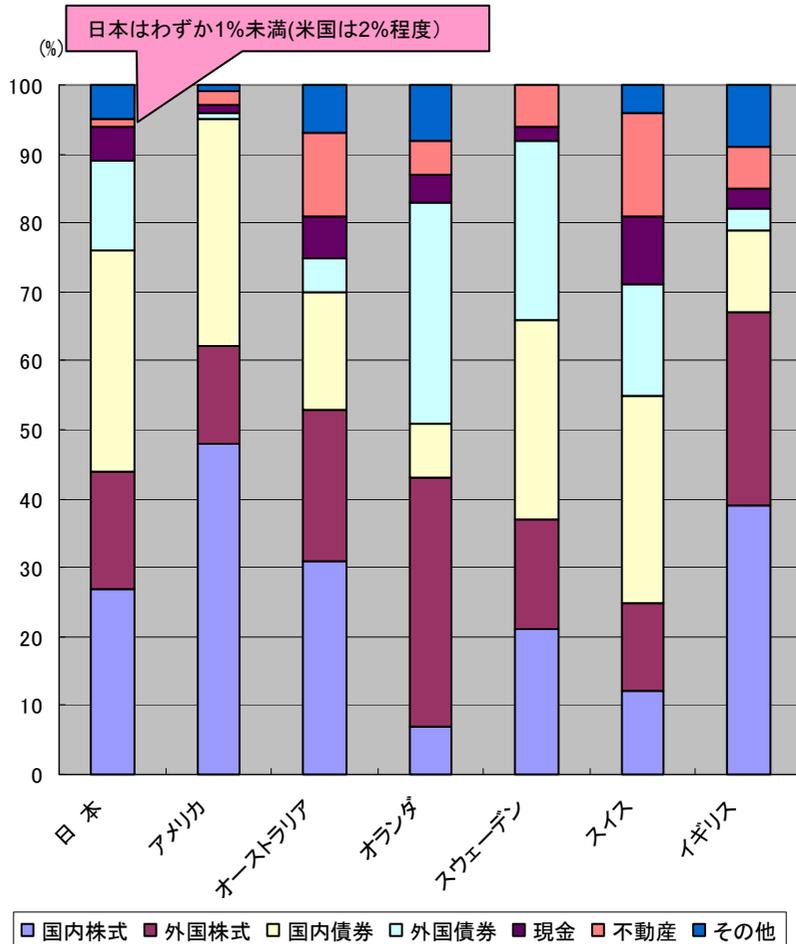
第三十九条の五

法第百三十六条の三第一項第三号に規定する政令で定める投資一任契約は、第三十条第三項に規定する投資一任契約とする。

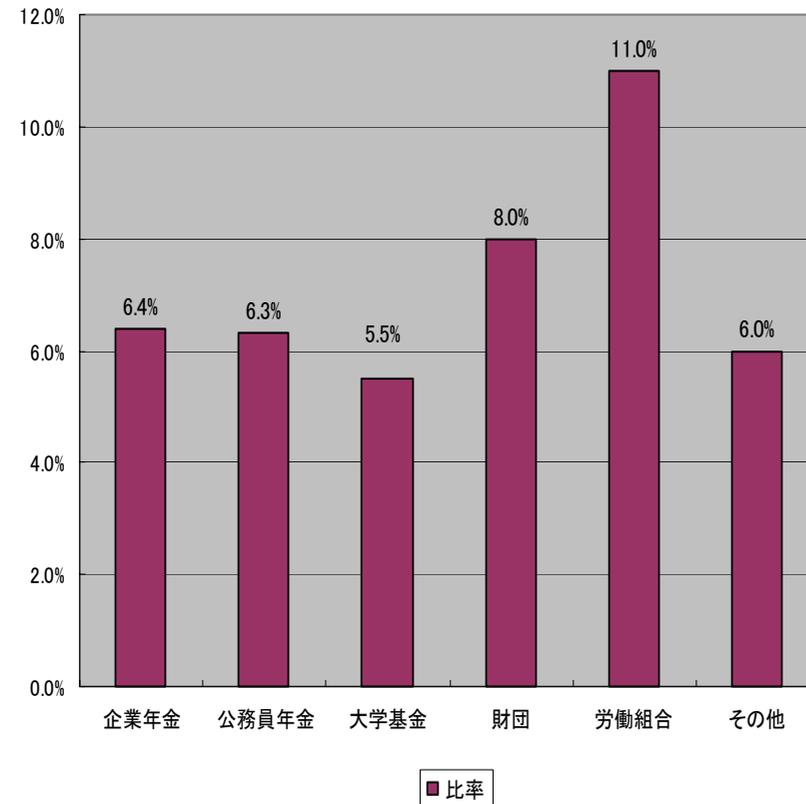
(投資判断の全部を一任することを内容とするものでなければならない。)

年金の不動産投資状況について(国際比較)

年金基金のアセットアロケーションにおける国際比較



米国機関投資家セクター別の運用資産に占める不動産の割合(2004年)



(注)年金資産額は、オーストラリア、日本は2003年3月末データ、オランダは2003年9月末データ、スウェーデンは2002年12月末データ、スイス、イギリス、アメリカは2003年12月末データ。
出所:不動産証券化協会

(注)米国年金基金のうち、運用資産に不動産が含まれている基金について調査
出所:不動産証券化協会年金フォーラム資料(2005年9月12日)
(原典)2005 Institutional Real Estate, Inc.'s Annual Plan Sponsor Survey

宅建業法上の取引一任代理等制度の概要

取引一任代理等認可制度の趣旨

- ・宅建業法では、原則、取引の一任(一種の白紙委任)による宅地又は建物の代理又は媒介は認められておらず、売買等の代理又は媒介に当たっては、媒介契約に関する規定、代理契約に関する規定等に沿った手続が必要
- ・投資信託委託業者が投資法人の資産運用を行おうとする場合、取引の都度、対象となる不動産を特定した媒介契約又は代理契約を締結する等の必要が生じ、円滑な投資運用が困難となる。
- ・一定の要件を満たした宅地建物取引業者が国土交通大臣の認可を受けた場合について、媒介契約、代理契約、重要事項説明等の規定の適用を除外するものである。

取引一任代理等に係る特例

- ・「取引一任代理等」とは、宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に係る判断の全部又は一部を一任されるときに当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことをいう。
- ・取引一任代理等について、あらかじめ国土交通大臣の認可を受けたときは、媒介契約及び代理契約の規定は適用しない。

○取引一任代理等の対象となる契約

- ①当該宅地建物取引業者が投資信託委託業又は投資法人資産運用業の認可を受けて締結する次の契約
 - (イ)委託者指図型投資信託の受託会社と締結する投資信託契約
 - (ロ)投資法人と締結する資産運用委託契約
- ②当該宅地建物取引業者が資産流動化法に基づき宅地又は建物の売買、交換又は賃貸に係る業務を受託する場合における特定目的会社等と締結する当該業務の委託に関する契約

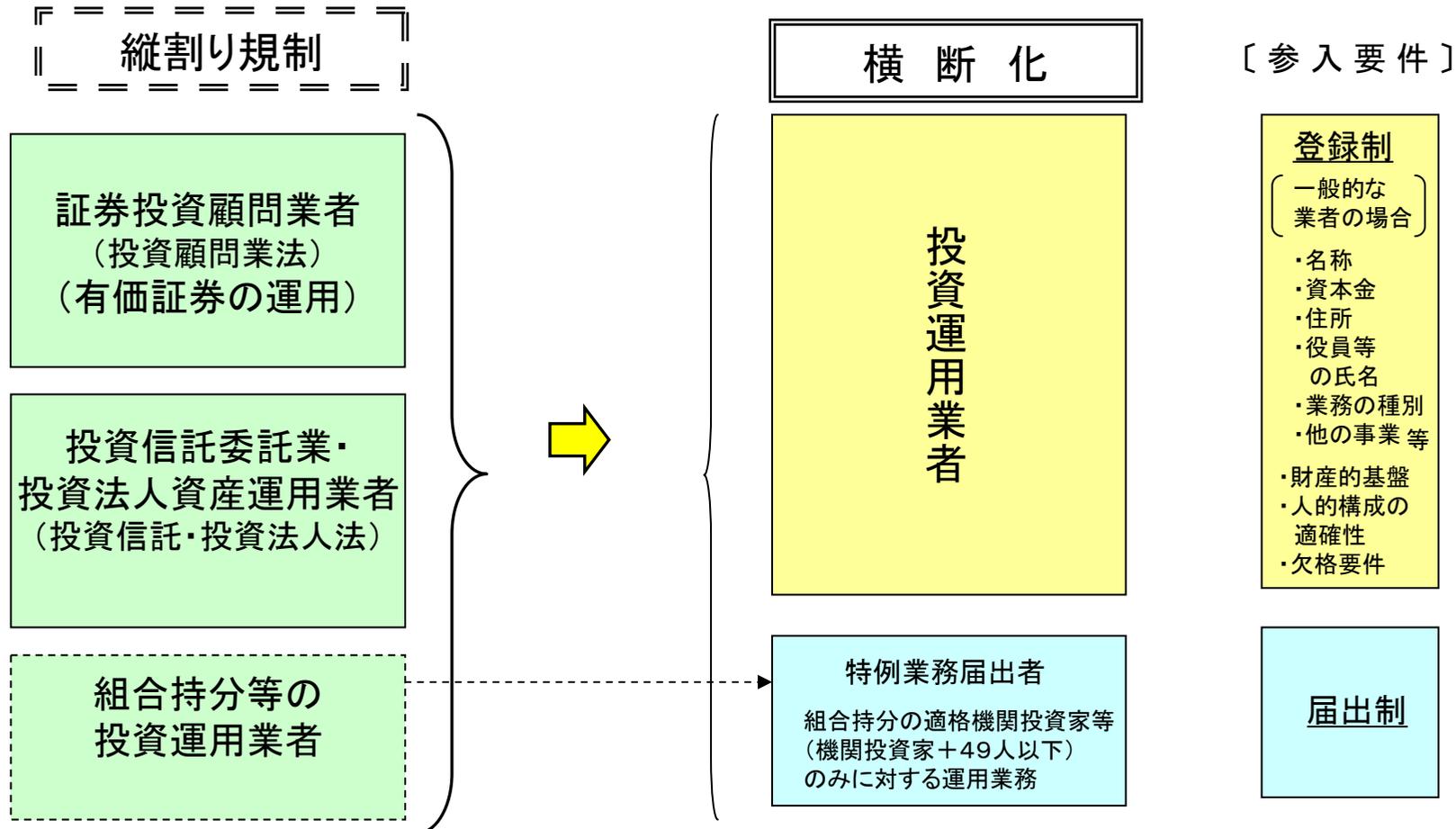
○認可宅地建物取引業者が取引一任代理等を行う場合には、次の行為をすることを要しない。

- ①第三十五条(重要事項の説明等)第一項及び第二項に規定する書面の交付及び説明
- ②第三十五条の二(供託所等に関する説明)に規定する説明
- ③第三十七条(契約締結時の書面の交付)第二項に規定する書面の交付

金融商品取引法案における資産運用業の概要、行為規制

<現行の法律>

<金融商品取引法>



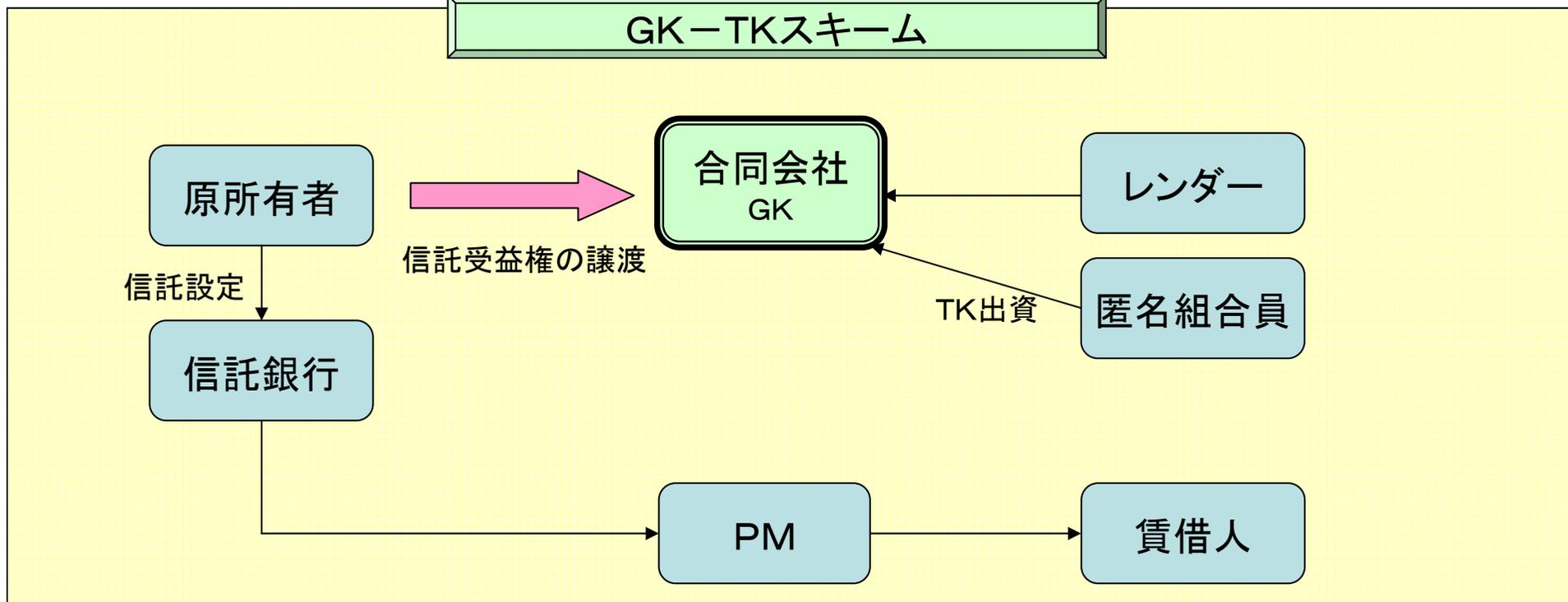
金融商品取引法案における資産運用業者への行為規制

参考資料4-3-9

行為規制	一般投資家向け	プロ投資家向け
・顧客に対する誠実義務	適用	適用
・営業所又は事務所ごとに標識を掲示する義務	適用	適用
・広告規制 (利益の見込み等について著しく事実に相違する表示をすること、及び著しく人を誤認させるような表示をすることを禁止)	適用	不適用
・書面交付義務(契約締結前、契約成立時)	適用	不適用
・虚偽の説明の禁止	適用	適用
・損失補填の禁止	適用	適用
・適合性の原則 (顧客の知識、経験、財産の状況及び契約を締結する目的に照らして不相当と認められる勧誘を行ってはならない原則)	適用	不適用
・不招請勧誘、再勧誘の禁止 一般的な制度と位置づけつつ、具体的な適用範囲を政令で指定 ※一般投資家向けの外為証拠金取引が対象となる予定。	適用	不適用
・忠実義務、善管注意義務	適用	適用
・利益相反行為の禁止	適用	適用
・運用報告書の交付義務	適用	不適用
・分別管理義務 等 (自己の固有財産と分別して管理しなければならない)	適用	適用

※特例業務届出者には、上表のうち、虚偽の説明の禁止、損失補てんの禁止のみ適用

GK-TKスキーム



【合同会社の特徴】

＜新株式会社との比較＞

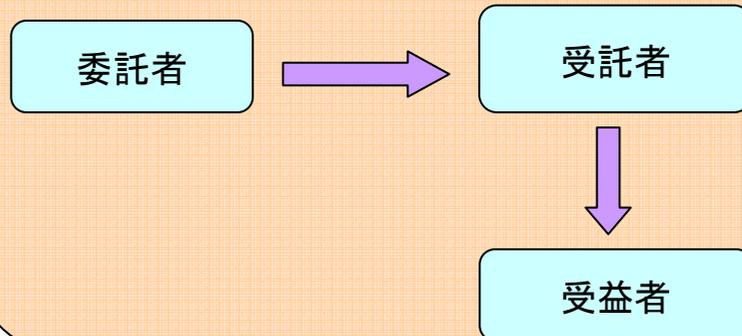
- ・新株式会社の場合は、決算広告が義務付けられるが、合同会社の場合には当該義務はない。
- ・新株式会社の場合は、会社更生法の適用があるが、合同会社の場合には適用がない。
- ・新株式会社の場合、最終事業年度に係る貸借対照表の負債の部に計上した額の合計額が200億円以上であるなど大会社にあたる場合には、会計監査人の設置と会計監査人による会計監査が義務付けられるが、合同会社の場合には当該義務付けはない。

＜従前の有限会社と比較した場合＞

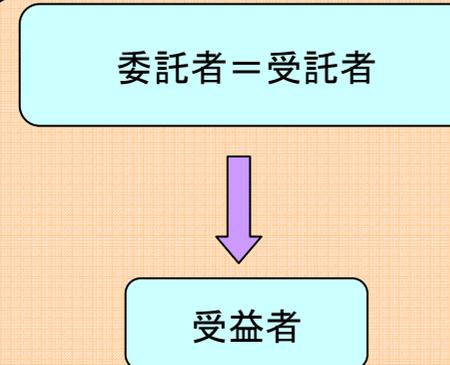
- ・有限会社の場合には、社債の発行が不可能であったが、合同会社の場合には可能である。
- ・有限会社の場合には、事後設立手続きが必要であったが、合同会社の場合には不要である。

信託宣言とは、一定の目的に従い自己の有する財産の管理又は処分等を自らすべき旨の意思表示を公正証書等に記載する方法により信託を設定するものをいう。(信託法案第3条第3号)

<通常の信託>



<自己信託>



①不特定多数の受益者を予定している場合には信託業法に基づく登録制の対象。

信託受益権を多数の者(政令で定める人数以上の者に限る。)が取得することができる場合として政令で定める場合には、内閣総理大臣の登録を受けなければならない(信託業法改正案第50条の2第1項)。

②規制内容は、基本的に通常の信託と同様。ただし、参入規制・兼業規制については、受益者保護の要請に配慮しつつ、新しい信託類型が活用されるよう配慮。

他に営む業務が公益に反すると認められ、又は当該他に営む業務を営むことがその信託に係る事務を適正かつ確実に行うことにつき支障を及ぼすおそれがあると認められる会社でない限り、一般の事業会社は幅広く自己信託業務に参入できる(同条第6項第7号)。

③委託者=受託者となることを踏まえ、信託設定が真正になされたことを第三者にチェックさせるなど通常の信託の場合に加えて追加的な義務を課す。

信託財産の存否や自己信託の設定が適法になされたかどうかという観点から信託財産の状況その他の信託財産に関する事項を弁護士、公認会計士、税理士等政令で定めるものが調査する(同条第10項)。

制度の概要

1. LLPの出資者全員に有限責任制を付与(民法組合は無限責任)
2. 貢献に応じた柔軟な損益の配分(民法組合と同様)
3. LLPに対する構成員課税の適用(民法組合と同様)
LLP段階では課税せず、組合員(構成員)に直接課税する仕組みを適用する。

<参考>

【株式会社】

- ・出資者は有限責任。
- ・しかし、1株1票原則で、取締役などの設置が原則。
- ・法人課税が課された上に、出資者への配当にも課税される。

【民法組合】

- ・出資者の多寡に拘わらず利益や損失を出資者の貢献に応じて柔軟に配分。
- ・構成員課税のため、組合段階には課税されず、出資者に直接課税される。
- ・しかし、出資者は全員が無限責任。

投資スキームとしての活用可能性

4. LLPは、組合契約に基づき、組合員全員がそれぞれの個性や能力を活かしつつ、共通の目的に向かって主体的に組合事業に参画するという制度のニーズに基づいて導入した制度であることから、組合員全員の業務執行への参加を義務付ける規定を導入している。
一方で、不動産の集団投資スキームは、投資家の資金により不動産取引が他人(運用会社)によって行われていることから、当該スキームにはLLPを活用することは困難と考えられる。