

不動産投資信託証券市場の創設について

平成16年7月22日
証券会員制法人
福岡証券取引所

制度趣旨

平成12年11月30日、「証券投資信託及び証券投資法人に関する法律」（改正後「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」という。））が改正されたことに伴い、投資者から集めた資金を賃貸ビル等の不動産で運用し、その賃貸料等を分配金として投資者に還元する、いわゆる不動産投資信託のスキームによるファンドの組成が可能となった。

当該法律改正により、当該スキームは、企業を中心とする不動産所有者の経営効率の向上を目的とした不動産の放出意欲の高まりや、投資者の多様な資金運用の一環としての不動産関連商品への投資意欲の高まりに応える金融商品として認知されてきており、既に十数銘柄が上場している。

本所としては、こうした特徴を有する不動産投資信託について、これを上場し投資者に広く投資機会及び換金の場を提供することが適当であると考え、「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」を制定するなど所要の対応を図ることとする。

制度概要

項 目	内 容	備 考
<p>1 . 上場制度</p> <p>(1) 上場申請 投資証券 委託者指図型投資信託の受益証券 委託者非指図型投資信託の受益証券</p> <p>(2) 申請書類</p> <p>2 . 上場審査基準</p> <p>(1) 運用会社の適格性</p> <p>(2) 運用資産の比率等 不動産等の比率</p>	<p>・上場申請は、 から の区分に従って、次の者が行うものとする。</p> <p>・上場申請銘柄に係る投資法人及び投資信託委託業者</p> <p>・上場申請銘柄に係る投資信託委託業者及び信託会社等</p> <p>・上場申請銘柄に係る信託会社等</p> <p>・上場申請は、有価証券上場申請書その他の本所が定める書面を提出することにより行うものとする。</p> <p>・次の (1) から (1 3) までに適合すること。</p> <p>・上場申請銘柄に係る投資信託委託業者又は委託者非指図型投資信託の信託会社等が、投資信託協会の会員であること。</p> <p>・次の から までに適合すること。</p> <p>・上場申請銘柄が投資証券の場合にあっては運用資産、受益証券の場合にあっては投資信託財産 (以下「運用資産等」という。) のうち、不動産等の総額の比率が75%以上になる見込みのあること。</p>	<p>・不動産等の定義は別紙参照</p> <p>・当上場制度 (別紙の定義を含む。) における不動産に係る比率を算出する場合において、不動産に附随する預かり敷金及び預かり保証金等の現金 (容易に換金することが可能であり、かつ、価値の変動リスクが低い投資 (以下「現金同等物」という。) 及び別紙に掲げる不動産等により運用するものを含む。) の保有は不動産とみなすも</p>

<p>資産</p> <p>運用資産等の収益性</p> <p>(3) 上場口数</p>	<p>・上場申請銘柄の運用資産等が上場の時まで、不動産関連資産、現金及び現金同等物に限られていること。</p> <p>・上場申請銘柄の運用資産等のうち、相応の賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じているもので、1 か年以内に売却する見込みのない不動産等の額の比率が50%以上になる見込みのあること。</p> <p>・上場される投資口又は受益権の総口数が、上場の時まで、2,000単位以上になる見込みのあること。</p>	<p>のとする。</p> <p>・運用資産、投資信託財産及び不動産等の額の算定にあたって、不動産にあつては鑑定評価額、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、有価証券及びその他の資産にあつては時価又は評価額（不動産に係る権利及び不動産を裏付けとする有価証券等である場合で、当該不動産、不動産の賃借権又は地上権の評価額を考慮する必要があるときは、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を使用するものとする。）によるものとする。以下同じ。</p> <p>・不動産関連資産には、別紙に掲げる不動産等に加え、算定の結果、不動産等とみなされない部分も含むものとする。</p> <p>・「相応の賃貸事業収入」とは、不動産に係る権利及び裏付けとなる不動産により生じるものを含み、不動産に関して将来造成又は建築により整備及び実用化等が図られ、当該現行の賃貸事業収入が著しく変動することが見込まれない安定した賃貸事業収入をいう（以下同じ。）。</p>
--	---	--

<p>(4) 分布状況</p>	<p>・大口投資主又は大口受益者が所有する投資口又は受益権の総数が、上場の時までに、上場投資口口数又は上場受益権の口数の80%以下になる見込みがあり、大口投資主を除く投資主又は大口受益者を除く受益者の数が、上場の時までに、300人以上になる見込みのあること。</p>	<p>・大口投資主とは、所有する投資口口数の多い順に10名の投資主をいい、大口受益者とは所有受益権の多い順に10名の受益者をいう。</p>
<p>(5) 一口当たり純資産</p>	<p>・投資口又は受益権一口当たりの純資産の額が50,000円以上になる見込みのあること。</p>	
<p>(6) 純資産の額</p>	<p>・純資産の額が、上場の時までに10億円以上になる見込みのあること。</p>	
<p>(7) 総資産の額</p>	<p>・総資産の額が、上場の時までに 50 億円以上になる見込みのあること。</p>	
<p>(8) 財務諸表等 虚偽記載</p>	<p>・最近2年間における財務諸表等及び最近1年間における中間財務諸表等に虚偽記載を行っていないこと。</p>	<p>・財務諸表等が存在する期間において適用する。</p>
<p>適正意見</p>	<p>・最近2年間における財務諸表等に添付される監査報告書及び最近1年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ついて、公認会計士等の「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。</p>	
<p>(9) 名義書換事務受託者</p>	<p>・上場申請銘柄が投資証券である場合には、投信法第79条第2項に基づく名義書換事務受託者が本所の承認する機関であること。</p>	

<p>(10) 証券の様式</p>	<p>・投資証券又は受益証券について、本所の定める様式に適合していること又は本所の定める様式に適合する投資証券又は受益証券を作成する旨が確定していること。</p>	<p>・投資法人が合併等を行う場合の投資主の払戻し請求及び約款変更を行う場合の受益者の買取り請求等を妨げるものではない。</p>
<p>(11) 払戻し及び営業期間等 請求による解約</p>	<p>・上場申請銘柄が投資証券の場合にあっては規約により、受益証券の場合にあっては約款により、以下に掲げる事項が確定していること。 ・投資主の請求による投資口の払戻し若しくは受益者の請求による解約を行わないこと。</p>	
<p>営業期間等</p>	<p>・営業期間又は計算期間が6か月以上であること。</p>	
<p>(12) 適時開示に係る確約</p>	<p>・上場申請銘柄の発行者が、 から の上場申請銘柄の区分に従って以下に掲げる事項について確約を行っていること。</p>	
<p>投資証券</p>	<p>a 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 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開示を行うこと。 c 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。</p>	
<p>委託者指図型投資信託の受益証券</p>	<p>a 信託会社等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 信託会社等及び運用資産等に関する情報について開示を行うこと。 c 信託会社等及び運用資産等に関する情報について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。</p>	
<p>委託者非指図型投資信託の受益証券</p>	<p>a 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。</p>	

<p>(13)公益又は投資者保護</p> <p>3. 上場廃止基準</p> <p>(1) 発行者の適格性等</p> <p>運用会社の廃業等</p> <p>運用会社の処分</p> <p>信託会社等の認可取消し</p> <p>投資法人の解散</p> <p>運用会社の適格性</p>	<p>b 運用資産等に関する情報について開示を行うこと。</p> <p>・公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。</p> <p>・次の(1)から(12)のいずれかに該当する場合</p> <p>・上場不動産投資信託証券の発行者等が、次のいずれかに該当する場合には、当該発行者等が発行又は運用する不動産投資信託証券の全銘柄の上場を廃止する。</p> <p>・投資信託委託業者が投信法第38条第1項各号(第5号に掲げる場合にあつては分割により営業の全部を承継させたとき、第6号に掲げる場合にあつては営業の全部を譲渡したときに限る。)のいずれかに該当し、投資信託委託業者の認可が効力を失ったとき。ただし、当該投資信託契約に関する業務が他の投資信託委託業者に引き継がれる場合にはこの限りでない。</p> <p>・投資信託委託業者が投信法第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、投資信託委託業者の認可を取り消されたとき。ただし、当該投資信託契約に関する業務が他の投資信託委託業者に引き継がれる場合にはこの限りでない。</p> <p>・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とき。ただし、当該投資信託契約に関する業務が他の信託会社等に引き継がれる場合にはこの限りでない。</p> <p>・投資法人が投信法第143条のいずれかに該当し解散するとき。</p> <p>・投資信託委託業者又は委託者指図型投資信託の信託会社等が、投資信託協会の会員でなくなったとき。ただし、当該投資信託委託業者又は当該信託会社等が、再度投資信託協会の会員となることが見込まれる場合及び当該投資信託委託業者又は当該信託会社等の変更が見込</p>	
--	--	--

<p>(2) 運用資産の比率 不動産等の比率</p> <p>資産</p> <p>運用資産等の収益性</p> <p>(3) 規約等の変更</p> <p>請求による解約</p> <p>営業期間等</p> <p>(4) 上場口数</p>	<p>まれる場合にはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産等について、次のいずれかに該当する場合 ・不動産等の総額の比率が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。 <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産等が、不動産関連資産、現金及び現金同等物に限らなくなった場合 ・相応の賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じているもので、1か年以内に売却する見込みのない不動産等の総額の比率が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。 <ul style="list-style-type: none"> ・規約又は約款について、次に掲げるいずれかの変更を行うこととした場合 ・投資主の請求による投資口の払戻し又は受益者の請求による解約が行えること。 ・営業期間又は計算期間として定められる期間が6か月を下回ること。 <ul style="list-style-type: none"> ・投資口又は受益権の総口数が2,000単位未満となった場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・「1か年以内に75%以上とならないとき」とは、審査対象営業期間又は計算期間の最終日の翌日から起算して1か年目の日までの期間内において不動産等の総額の比率が75%以上とならないときをいうものとする。 ・「1か年以内に50%以上とならないとき」とは、審査対象営業期間又は計算期間の最終日の翌日から起算して1か年目の日までの期間内において相応の賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じているもので、1か年以内に売却する見込みのない不動産等の総額の比率が50%以上とならないときをいうものとする。
---	--	---

<p>(5) 純資産の額</p>	<p>・純資産の額が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。</p>	
<p>(6) 総資産の額</p>	<p>・資産の額が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。</p>	
<p>(7) 売買高</p>	<p>・最近1年間の売買高が20単位未満である場合</p>	<p>・当該審査については、12月末日に行うものとする。なお、上場後1年未満の銘柄については、適用しない。</p>
<p>(8) 有価証券報告書等の提出遅延</p>	<p>・有価証券報告書又は半期報告書を法定期限経過後1か月以内に、内閣総理大臣等に提出しなかった場合</p>	
<p>(9) 財務諸表等 虚偽記載</p>	<p>・次のいずれかに該当する場合 ・財務諸表等又は中間財務諸表等に「虚偽記載」を行い、かつ、その影響が重大であると本所が認めた場合</p>	
<p>不適正意見等</p>	<p>・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、公認会計士等によって、「不適正意見」若しくは「意見を表明しない」旨又は「中間財務諸表等が有用な情報を表示していない意見」若しくは「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本所が認めた場合</p>	
<p>(10) 上場契約違反</p>	<p>・上場契約の締結を行った者が上場契約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</p>	
<p>(11) 信託期間</p>	<p>・受益証券の場合には、当該受益証券に係る投資信託契約が終了となる場合</p>	

<p>(12) その他</p>	<p>・その他公益又は投資者保護のため、本所が当該銘柄の上場廃止を適当と認めた場合</p>	
<p>4. 適時開示基準</p>	<p>・適時開示については、以下の基準による。</p>	
<p>(1) 投資信託委託業者について 業務改善命令 上場廃止の原因</p>	<p>・投資信託委託業者については、以下の場合に当該情報の内容を開示するものとする。 ・内閣総理大臣により投信法第40条に定める業務改善に必要な措置をとるべきことを命じられた場合 ・上場廃止の原因となる事実が発生した場合</p>	<p>・この場合の上場廃止の原因は、3の(1)、及びをいう。</p>
<p>認可申請等</p>	<p>・投信法に基づき内閣総理大臣に対して行う認可の申請、承認の申請及び届け出を行うことを決定した場合</p>	
<p>認可等</p>	<p>・前に規定する認可又は承認を受けた場合</p>	
<p>その他</p>	<p>・その他上場不動産投資信託証券の運用に重大な影響を与える事実が発生した場合</p>	
<p>(2) 信託会社等について 上場廃止の原因</p>	<p>・信託会社等については、以下の場合に当該情報の内容を開示するものとする。 ・上場廃止の原因となる事実が発生した場合</p>	<p>・この場合の上場廃止の原因は、3の(1)をいう。</p>
<p>その他</p>	<p>・その他上場不動産投資信託証券の運用に重大な影響を与える事実が発生した場合</p>	
<p>(3) 投資法人について 業務改善命令</p>	<p>・投資法人については、以下の場合に当該情報の内容を開示するものとする。 ・内閣総理大臣により投信法第214条に定める業務改善に必要な措置をとるべきことを命じられた場合</p>	

上場廃止の原因	・ 上場廃止の原因となる事実が発生した場合	・ この場合の上場廃止の原因は、3の(1)をいう。
投資口の併合	・ 投信法第85条に基づく投資口の併合を行うことを決定した場合	
投資口の分割	・ 投信法第86条に基づく投資口の分割を行うことを決定した場合	
投資口の追加発行	・ 投信法第120条、121条及び122条に基づく投資口の追加発行を行うことを決定した場合	
投資法人債の募集	・ 投信法第139条の2に基づく投資法人債の募集を決定した場合	
合併	・ 投信法第145条又は149条に基づく合併を行うことを決定した場合	
基準純資産	・ 純資産の額が投信法215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場合	
登録取消しの通告	・ 内閣総理大臣により投信法第215条第2項に定める登録取消しの通告が発せられた場合	
その他	・ その他投資主の権利等に重大な影響を与える事実が発生した場合	
(4)運用資産等について	・ 運用資産等については、以下の場合に当該情報の内容を開示するものとする。	
損害の発生	・ 運用資産等における不動産(別紙に掲げる不動産等の裏付けとなる不動産を含む。以下同じ。)について、損害及び偶発的事象等で生じた損害が純資産の額の3%に相当する額以上であると見込まれる場合	・ 及び の情報について、開示の対象となるかどうかの額に関する比率の算出は、各営業期間又は計算期間ごとに当該額を通算して行うものとする。
譲渡に伴う利益又は損失	・ 運用資産等の譲渡に伴う利益金額又は損失金額が、当期の総利益金額の30%に相当する額以上であると見込まれる場合	
譲渡又は取得	・ 運用資産等の譲渡価額又は取得価額について、譲渡する場合にあっては当該譲渡する運用資産等の直前に終了した営業期間又は計算期	

<p>損益及び分配金の差異</p> <p>(5) 決算等について</p> <p>(6) その他 規約又は約款の変更 その他</p>	<p>間の末日における価格が同日における純資産の額の10%に相当する額以上である場合、取得する場合にあっては当該取得する運用資産等の取得価額が直前に終了した営業期間又は計算期間の末日における純資産の額の10%に相当する額以上である場合</p> <p>・当該ファンドの当期損益及び分配金について、公表された直近の予想値(当該予想値がない場合は、公表された前営業期間又は計算期間の実績値)に比較して、新たに算出した予想値又は当営業期間若しくは当計算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本所が定める基準に該当するものに限る。)が見込まれる事由が生じた場合</p> <p>・投資証券の場合にあっては営業期間及び中間会計期間、受益証券の場合にあっては計算期間及び中間会計期間に係る当該ファンドの決算の内容が定まった場合には、当該決算情報の内容(決算短信)を開示するものとする。決算の内容には、運用資産等の価格及び年間賃料等に関する情報を参考情報として記載することとする。</p> <p>・その他、以下の場合に当該情報の内容を開示するものとする。</p> <p>・規約又は約款に定めた内容を変更することを決定した場合</p> <p>・上記の他投資者の投資判断に著しい影響を及ぼす事由を決定した場合又は当該事由が発生した場合</p>	<p>・投資者の投資判断に及ぼす影響が重要なものとして本所が定める基準とは、当期損益の場合にあっては30%、分配金にあっては20%以上の差異をいう。</p> <p>・運用資産等の価格に関する情報については、決算の内容が定まった時点において、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令に定める4号様式の「記載上の注意」に準じて記載される、第7号様式中のファンドの運用状況及びファンドの現況と同等の内容を「参考情報」として開示する。なお、この場合において、不動産(不動産に係る権利及び不動産を裏付けとする有価証券等を含む。)の評価方法は原則として同一の方法を継続するものとする。</p>
---	--	---

5 .監理ポスト及び整理ポスト割当て	・ 上場廃止となるおそれのある場合には監理ポストへ割り当て、上場廃止が決定した場合には整理ポストへ割り当てる。	
6 . 売買制度	・ 株券と同様の扱いとする。	
7 . 決済制度	・ 株券と同様の取扱とする。	

施行時期

平成16年8月中旬を目途とする。

以上

不動産関連資産の定義

資産内容	備考
<ul style="list-style-type: none"> ・不動産・不動産の賃借権・地上権 ・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（有価証券以外） ・不動産匿名組合出資持分 	<ul style="list-style-type: none"> ・「不動産」を除き、「不動産同等物」という。以下同じ。 ・当事者の一方が相手方の行う不動産、地上権及び不動産の賃借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ファンドを不動産、地上権及び不動産の賃借権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をいう。

< 不動産関連有価証券等 >

資産内容	備考
<ul style="list-style-type: none"> ・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（有価証券以外） 	当該信託財産が、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。この場合、当該信託財産のうち不動産若しくは不動産同等物の占める比率に当該受益権の評価額を乗じた額を不動産等相当部分とみなす。
<ul style="list-style-type: none"> ・匿名組合出資持分 	ファンドを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に対する投資として運用することを約するものに限る。この場合、当該不動産若しくは不動産同等物への投資比率に当該保有匿名組合出資持分の評価額を乗じた額を不動産等相当部分とみなす。
<ul style="list-style-type: none"> ・資産の流動化に関する法律に規定する優先出資証券 	当該特定目的会社の取得した特定資産が、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。この場合、当該特定資産のうち不動産若しくは不動産同等物の占める比率に当該保有優先出資の評価額を乗じた額を不動産等相当部分とみなす。
<ul style="list-style-type: none"> ・投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資信託の受益証券 	当該投資信託財産が、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。この場合、当該投資信託財産のうち不動産若しくは不動産同等物の占める比率に当該受益証券の評価額を乗じた額を不動産等相当部分とみなす。
<ul style="list-style-type: none"> ・投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資証券 	当該投資法人の運用資産が、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。この場合、当該運用資産のうち不動産若しくは不動産同等物の占める比率に当該投資証券の評価額を乗じた額を不動産等相当部分とみなす。
<ul style="list-style-type: none"> ・資産の流動化に関する法律に規定する特定目的信託の受益証券 	当該信託財産が、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。この場合、当該投資信託財産のうち不動産若しくは不動産同等物の占める比率に当該受益証券の評価額を乗じた額を不動産等相当部分とみなす。