

不動産投資信託証券に係る上場制度の整備について

平成16年11月 5日
証券会員制法人 福岡証券取引所

趣旨

不動産投資信託証券の上場制度においては、投資信託及び投資法人の運用資産を「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」という。)に列挙された特定資産のうち不動産に関連する資産(これらを原資産とする有価証券等を含む。)及び現金等に限定していますが、近年、運用資産の多様化が進み、運用対象としての不動産に付随する各種権利を取得する場合など現行の限定的な規定が実務上の支障となりかねない状況が生じています。加えて、現行、運用対象としての資産以外の資産の保有を想定していない投資法人の資産について、今後小額ながら運用対象としての資産とは性質の異なる資産を保有する可能性等に対応するため、投資者の実物不動産への擬似的な投資の実現という不動産投資信託証券の特性を変更しない範囲において、上場制度を見直すこととします。

また、最近、上場直前に実施する投資証券の売出しに係る売出価格が一口当たり純資産額を大幅に上回り、当該売出し前に投資証券を取得した売出人が短期間に売却益を獲得するケースが他の市場で認められ、本所としても株券における上場前の第三者割当等に関する規制と同様の観点から、不動産投資信託証券についても上場前に割当てを受けた者の売却等を一定期間規制することとします。

概要

項目	内容	備考
1. 定義 (不動産への投資に付随する権利等の取扱い)	<ul style="list-style-type: none"> 現在、運用資産等のうち不動産の賃貸に伴い預託を受けた敷金等に相当する現金等は不動産とみなすこととしていますが、これに加えて、特定の不動産に付随する商標権、温泉権その他の権利等のうち当該不動産と併せて取得することが適当と本所が認めるものも不動産とみなすこととします。 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例の取扱い1.(1)
2. 上場審査基準等 (運用資産等の取扱い)	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人が運用のために保有する資産以外の資産(適切な組織運営等に伴い保有することとなるものであると本所が認めるものに限る。)については、運用資産等を不動産関連資産、現金又は現金同等物等に限定している上場審査基準及び上場廃止基準における審査対象としないこととします。 	<ul style="list-style-type: none"> 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4条第1項第2号b及び第12条第2項第2号

項 目	内 容	備 考
3 . 上場前の投資口発行	<p>・株券における上場前の第三者割当等に関する規制と同様の観点から、不動産投資信託証券についても、上場申請日の6か月前以後において投資口の割当を受けた者は、割当を受けた投資口を上場日以後6か月間を経過する日(当該日において割当投資口の効力発生日以後1年間を経過していない場合には、当該効力発生日から1年間を経過する日)まで所有することを要することとします。</p>	<p>・株券の場合、上場申請日の直前事業年度の末日の1年前の日以後に行われた第三者割当等が規制対象となりますが、不動産投資信託証券については、投資法人の設立から上場申請までが短期間(通常1年以内)であることを踏まえ、上場申請日の6か月前以後に行われた投資口発行を対象とすることとします。</p>

・改正時期(予定)

平成16年12月初旬を目途に施行する。

以 上