

東京証券取引所

**上場不動産投資信託証券に関する  
情報の適時開示ガイドブック**

(投資法人・資産運用会社用)

2024年4月版

東京証券取引所  
上 場 部 編

# 東京証券取引所 上場不動産投資信託証券に関する情報の適時開示ガイドブック (投資法人・資産運用会社用) 〔 ご利用にあたって 〕

上場不動産投資信託証券を取り巻く様々な環境が急速に変化するなかで、内外の投資者が上場不動産投資信託証券の投資判断を行ううえで必要な情報を十分かつ適切に説明することの重要性は、従来に比してより一層高まっているものと考えられます。

東京証券取引所（以下「東証」又は「当取引所」という。）では、有価証券上場規程上求められる適時開示に係る要件や一般に開示資料に記載することが求められる内容などの適時開示実務上の取扱いや、開示の手順などを示す上場不動産投資信託証券を対象とする実務マニュアルとして「上場不動産投資信託証券に関する情報の適時開示ガイドブック（投資法人・資産運用会社用）」を編さんしています。

適時開示はその担い手である上場会社が主体的な役割を果たすものであり、上場不動産投資信託証券市場に対する投資者の信頼の根幹をなす重要なものとして、常に投資者の視点に立ち、投資判断上重要な情報を迅速、正確かつ公平に開示することが必要です。上場不動産投資信託証券の発行者等には、適時開示にあたって、本ガイドブックに掲げる適時開示実務上の取扱いを遵守するだけでなく、投資者が情報を適切に理解・判断できるものとなるよう、主体的かつ積極的な取組みが求められます。

上場不動産投資信託証券関係者各位におかれては、上場不動産投資信託証券における適時開示の重要性を十分に踏まえ、より適時、適切な開示に向けて、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

## 【内容の更新について】

本ガイドブックは、有価証券上場規程や法令等の改正、新制度や新たな取扱いの追加などに応じて内容を見直し、適宜、改訂版を公表することを予定しています。また、この間の内容変更については、東証から上場不動産投資信託証券の発行者等の情報取扱責任者宛てに通知が行われるほか、通知後一定期間内に日本取引所グループウェブサイトに変更内容を反映したファイルを掲載します。

上場不動産投資信託証券の発行者等におかれては、最新の取扱いに従い実務上の対応を講じることが必要となりますので、東証からの通知を常にご確認いただき、適切にご対応ください。通知は、東証上場会社ポータルサイト（以下「Target」という。）にてご確認ください。

## 【凡例】

金商法	金融商品取引法
金商法施行令	金融商品取引法施行令
開示ガイドライン	企業内容等の開示に関する留意事項について（金融庁総務企画局）
取引規制府令	有価証券の取引等の規制に関する内閣府令
投信法	投資信託及び投資法人に関する法律
投信法施行令	投資信託及び投資法人に関する法律施行令
投信法施行規則	投資信託及び投資法人に関する法律施行規則
資産流動化法	資産の流動化に関する法律
開示府令	特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令
計算規則	投資法人の計算に関する規則
財務諸表等規則	財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則
連結財務諸表規則	連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則
上場規程	有価証券上場規程
施行規則	有価証券上場規程施行規則
REIT	不動産投資信託証券
上場REITの発行者	上場不動産投資信託証券の発行者である投資法人

上場REITの発行者等…… 上場不動産投資信託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資産運用会社  
資産運用会社…………… 投信法第2条第21項に規定する資産運用会社（当該資産運用会社から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。）

東京証券取引所 上場不動産投資信託証券に関する情報の適時開示ガイドブック  
(投資法人・資産運用会社用)

〔 目次 〕

第1編 総 説
第1章 適時開示制度の概要等
第2章 適時開示に関する実務要領
第2編 REIT適時開示実務上の取扱い
第1章 投資法人の決定事実
第2章 投資法人の発生事実
第3章 投資法人の決算情報
第4章 投資法人の利益予想の修正、金銭の分配予想の修正等
第5章 資産運用会社の決定事実
第6章 資産運用会社の発生事実
第7章 運用資産等に関する情報
第8章 その他の情報
第3編 東証への提出書類

〔 詳細目次 〕

第1編 総 説 \_\_\_\_\_ 9

第1章 適時開示制度の概要等 \_\_\_\_\_ 10

1. 適時開示の意義	11
2. REIT適時開示制度の概要	11
(1) 適時開示の根拠	11
(2) 誠実な業務遂行等に関する基本理念	11
(3) 適時開示体制の整備	12
(4) 適時開示が求められる情報	12
(5) 開示時期	13
(6) 開示資料において記載すべき内容(開示事項)	13
(7) 情報の開示に係る審査	14
(8) 東証に対する情報開示前の事前説明	14
(9) REITに関する情報をウェブサイトに掲載する場合の留意事項	15

(10) 適時開示の方法	15
(11) REITに関する情報に係る照会事項の報告及び開示	15
(12) 開示内容の中止、変更、訂正	16
(13) 情報取扱責任者の届出	16
(14) 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書	16
【TDnet利用上の注意】	18
【売買停止制度の概要】	20
【注意喚起制度の概要】	21
【不明確な情報の真偽を明らかにする開示】	23
<b>3. 適時開示制度以外の上場管理制度の概要</b>	<b>25</b>
(1) 投資口事務等に関する遵守事項	25
(2) 書類の提出等の手続	25
(3) 行動規範	26
(4) REITに対する自主規制	27
(5) 上場廃止	27
(参考1) TDnetの概要	29
(参考2) Targetの概要	31
(参考3) 上場REIT向けFAQサイトの概要	32

## 第2章 適時開示に関する実務要領 33

<b>1. 開示の要否に関する留意事項</b>	<b>35</b>
(1) 個別の開示項目への該当性の検討	35
(2) 軽微基準への該当性の検討	35
(3) バスケット条項への該当性の検討	36
(4) 任意の開示の検討	36
<b>2. 開示のスケジュールに関する留意事項</b>	<b>37</b>
(1) 開示を行うべき時期の確認	37
(2) 事前相談の要否・時期の確認	39
(3) 適時開示に関連する手続きの要否の確認	39
(4) 法定開示書類の提出の要否の確認	39
<b>3. 開示資料の作成に関する留意事項</b>	<b>40</b>
(1) 「開示事項」及び「開示・記載上の注意」の確認	40
(2) 様式例の利用について	40
(3) 開示資料の作成に共通する「記載上の注意」	40
(4) 登録用ファイル(PDF)の作成について	41
<b>4. 適時開示当日の手続きに関する留意事項</b>	<b>42</b>
(1) 開示を行う時間の決定	42
(2) TDnetへの登録	42
(3) 開示資料に関する説明	42
(4) TDnet以外の方法による情報開示	43
<b>5. 開示した事項の中止・変更・訂正・経過に関する開示</b>	<b>43</b>
(1) 開示した事項の中止	43
(2) 開示した事項の変更・訂正	43
(3) 開示した事項の経過	44
<b>6. その他</b>	<b>44</b>
(1) 適時開示情報に関する情報管理等	44

(2) 提出書類	44
(3) 「東証英文資料配信サービス」ご利用のお願い	44

## 第2編 REIT適時開示実務上の取扱い 45

### 第1章 投資法人の決定事実 46

1. 投資口の併合又は分割	47
① 併合の場合	47
② 分割の場合	48
2. 投資口の追加発行又は売出し	49
① 公募による投資口発行に係る募集の場合	49
② 第三者割当による投資口発行に係る募集の場合	50
③ 売出しの場合	52
3. 投資法人債の募集又は資金の借入れ	53
① 投資法人債の募集の場合	54
② 資金の借入れの場合	54
4. 合併	56
5. 規約の変更又は解散	60
① 規約の変更の場合	60
② 解散の場合	61
6. 上場廃止申請	62
7. 破産手続開始又は再生手続開始の申立て	63
8. 公認会計士等の異動	64
9. 投資主名簿に関する事務の委託の取止め	66
10. 資産運用に係る委託契約の締結又はその解約	67
11. 金銭の分配	69
12. 公開買付けに対抗するための買付等の要請	70
13. 自己投資口の取得	72
14. 新投資口予約権無償割当て	74
15. 損失の全部又は一部の出資総額等からの控除	79
16. その他上場REIT又は投資法人の運営、業務若しくは財産に関する重要な事項	80

### 第2章 投資法人の発生事実 81

1. 業務改善命令	82
2. 上場廃止の原因となる事実	83
3. 純資産の額が基準純資産額を下回るおそれの発生	84
4. 登録取消しの通告	85
5. 公認会計士等の異動	86
6. 有価証券報告書・半期報告書の提出遅延、提出延長承認	88
7. 投資主名簿に関する事務の委託契約の解除通知の受領等	90
8. 災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害	91
9. 訴訟の提起又は判決等	93
10. 仮処分命令の申立て又は決定等	95
11. 登録の取消し等	97
12. 破産手続開始又は再生手続開始の申立て	99

13. 手形等の不渡り又は手形交換所による取引停止処分	100
14. 債権の取立不能又は取立遅延	101
15. 取引先との取引停止	103
16. 債務免除等の金融支援	105
17. 資源の発見	107
18. 投資証券の発行差止請求	109
19. その他上場REIT又は投資法人の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実	110

### 第3章 投資法人の決算情報 111

○ 投資法人の決算短信・中間決算短信	112
【REIT決算短信様式・作成要領】	115
□ REIT決算短信様式	115
・ 開示事項の構成	115
・ サマリー情報様式	117
□ REIT決算短信の開示事項及び開示・記載上の注意	120
【REIT中間決算短信様式・作成要領】	128
□ REIT中間決算短信様式	128
・ 開示事項の構成	128
・ サマリー情報様式	129
□ REIT中間決算短信の開示事項及び開示・記載上の注意	132

### 第4章 投資法人の利益予想の修正、金銭の分配予想の修正等 139

1. 投資法人の利益予想の修正、予想値と決算値との差異等	140
2. 投資法人の金銭の分配に係る予想の修正、予想額と決定額との差異等	143

### 第5章 資産運用会社の決定事実 145

1. 上場廃止申請	146
2. 合併等	147
3. 破産手続開始、再生手続開始又は更生手続開始の申立て	149
4. 解散（合併による解散を除く。）	151
5. 事業の休止又は廃止	153
6. 資産運用の全部又は一部の休止又は廃止	155
7. 資産運用に係る委託契約の解約	157
8. 新たな資産の運用の開始	158
9. 認可若しくは承認の申請又は届出	159
10. その他上場REIT又は資産運用会社の運営、業務若しくは財産に関する重要な事項	160

### 第6章 資産運用会社の発生事実 161

1. 業務改善命令	162
2. 上場廃止の原因となる事実	163
3. 行政庁による認可、承認又は処分	165
4. 特定関係法人の異動	166
5. 主要株主の異動	168
6. 訴訟の提起又は判決等	170
7. 仮処分命令の申立て又は決定等	172
8. 破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は企業担保権の実行の申立て	174

9. 手形等の不渡り又は手形交換所による取引停止処分	175
10. 特定関係法人に係る破産手続き開始の申立て等	176
11. 特別支配株主による株式等売渡請求等	177
12. その他上場REIT又は資産運用会社の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実	178

## 第7章 運用資産等に関する情報 179

〔1〕 運用資産等に係る決定事実	180
1. 運用資産等に係る資産の譲渡又は取得	180
① 譲渡の場合	182
② 取得の場合	185
2. 運用資産等の貸借又は貸借の解消	189
3. その他運用資産等に関する重要な事項	191
〔2〕 運用資産等に係る発生事実	192
1. 損害の発生	192
2. 運用資産等の貸借の解消	194
3. その他運用資産等に関する重要な事実	196

## 第8章 その他の情報 197

○ 公開買付け等事実の当取引所への通知	198
---------------------	-----

## 第3編 東証への提出書類 199

〔1〕 REIT関係の提出書類の概要	200
1. 上場REITの発行者等が東証に提出する書類	200
2. 書類の提出時期	201
3. 書類の提出方法	203
〔2〕 REIT関係の提出書類一覧	207
1. 投資主総会関係	207
2. 投資主への書類の発送関係	207
3. 決算関係	207
(1) 通期決算	207
(2) 中間決算	207
4. 代表者等の変更	208
(1) 執行役員又は資産運用会社の代表者の変更	208
(2) 情報取扱責任者の変更	208
5. 新投資口発行関係	208
(1) 「5. の(2)～(5)」において発行登録を行う場合	208
(2) 投資口の追加発行(公募)	208
(3) 投資口の追加発行(第三者割当)	209
(4) 投資口の売出し	209
(5) 新投資口予約権の無償割当て	210
(6) 投資口の併合	211
(7) 投資口の分割	211
(8) 投資法人の合併	211
(他の投資法人を吸収合併する場合又は他の上場REITの発行者である投資)	211



法人に吸収合併される場合)	
(他の非上場の投資法人に吸収合併される場合又は新設合併を行う場合)	211
<b>6. 自己投資口関係</b>	<b>212</b>
(1) 自己投資口の取得	212
(2) 自己投資口の消却	212
<b>7. 資産運用会社の変更・組織再編等</b>	<b>212</b>
(1) 資産運用会社の変更又は再委託先の追加・変更	212
(2) 資産運用会社の合併等（合併、会社分割、株式交換、株式移転、株式交付及び事業の全部又は一部の譲渡又は譲受け）	213
(3) 資産運用会社の特定関係法人の異動（親会社の異動の場合のみ）	213
<b>8. その他</b>	<b>214</b>
(1) 資産運用会社の業務の方法の変更	214
(2) 資産の運用に係る委託契約書の変更	214
(3) 投資主名簿等管理人（投資主名簿に関する事務を行う者に限る）の変更	214
(4) 本社・本店所在地変更	214
(5) 投資口取扱規則の変更	214
(6) 規約の変更（商号変更）	214
(7) 規約の変更（その他の変更）	214
<b>【不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書 様式・記載要領】</b>	<b>215</b>

# 第 1 編 総 説

# 第1編第1章

## 適時開示制度の概要等

## 1. 適時開示の意義

2000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」（現・「投資信託及び投資法人に関する法律」）が改正され、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REITのスキームによるファンドの組成が可能となりました。

REITは、投資対象が不動産となることから、機動的に資産を売却することができず、投資者から解約請求があった場合にはそれに応じることが困難となります。そこで、東京証券取引所（以下「東証」又は「当取引所」という。）では、REITの投資者に換金手段を提供するため、REIT市場を開設することとし、2001年3月1日、REITの上場制度、売買制度、決済制度等を整備しました。

REIT市場の健全な育成のためには、REIT市場の公正性と健全性に対する投資者の信頼が確保されていることが必要であり、上場REITについて適切な投資判断材料が投資者に提供されることが不可欠と考えられます。

このような投資判断材料の提供の機能を果たす制度として、金商法に基づく法定開示制度（有価証券届出書、有価証券報告書など）と、金融商品取引所における適時開示制度が並存しています。適時開示制度は、金融商品取引所の規則により、重要な情報を投資者に提供するために設けられているものであり、投資者に対して、報道機関等を通じてあるいはTDnet（適時開示情報伝達システム）により直接に、広く、かつ、タイムリーに伝達するという特徴があります。

金融商品市場においては時々刻々と発生する各種の情報によって売買が大きな影響を受けることが多いことなどから、投資者にとって、適時開示は大変重要なものとなっています。特に、近年のように、REITを取り巻く環境の変化が著しい時代にあって、REITに関する最新の情報を迅速、正確かつ公平に提供する適時開示の重要性が、より一層高まっています。

REITに関する情報の適時開示はその担い手である上場REITの発行者等が主体的な役割を果たすものであり、各上場REITの発行者等において、REITに関する情報の適時開示の意義・重要性についての十分な認識と開示に対する真摯な姿勢が強く期待されるとともに、適時適切な情報開示を実行するための体制の整備が求められます。

東証では、投資者への適時、適切な情報の開示が健全な金融商品市場の根幹をなすものであるという基本認識のもと、上場規程の中にREITに関する情報の適時開示に関する規定を設け、上場REITの発行者等に対して、重要な情報を適時、適切に開示することを義務づけています。

## 2. REIT適時開示制度の概要

### （1）適時開示の根拠

上場REITの発行者等は、REITに関する重要な情報について、上場規程及び施行規則に基づき、適時開示を行うことが義務づけられています。

【上場規程第1213条関係】

### （2）誠実な業務遂行等に関する基本理念

上場規程では、投資者への適時、適切な情報の開示が健全な金融商品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REITに関する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ことを定めています。

上場REITの発行者等におかれては、この基本理念の趣旨を十分にご理解いただいたうえで、誠実な業務遂行に努めるとともに、積極的な適時開示に取り組むようにしてください。

【上場規程第1213条第7項、同第401条関係】

### (3) 適時開示体制の整備

REITに関する重要な情報の適時開示が適切に行われることは、金融商品市場において自己責任原則のもとで投資を行う大前提として、投資者にとって極めて大きな意味を有しています。したがって、上場REITの発行者等は、真に適切な情報開示を行える有効な体制を整備する必要があります。

適時開示体制を適切に整備するうえで特に重要なポイントは、以下の3点です。

1. 適時開示体制を有効に整備・運用するために、資産運用会社の経営者や投資法人の執行役員自らが開示の重要性に対する明確な姿勢・方針を打ち出し、かつ社内にこれを啓発していくこと。
2. 適時開示を適切に行ううえで達成しなければならない要点を明確化すること。
3. 整備した体制を適切に運用していくために、内部監査部門をはじめ資産運用会社における取締役、監査役等や投資法人における執行役員、監督役員による適時開示体制を対象としたモニタリングを行うこと。

上場REITの発行者等の適時開示体制に関する概要については、「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」の記載事項として、日本取引所グループウェブサイト（東証上場会社情報サービス）などを通じて広く提供されています。

### (4) 適時開示が求められる情報

適時開示が求められる情報は、上場REITの投資判断に重要な影響を与える投資法人、資産運用会社の業務、運営、運用状況、運用資産等に関する情報です。具体的に開示が求められる項目は以下に掲げる種類に区分されます。個々の開示が求められる項目に関する取扱い等については、「第2編 REIT適時開示実務上の取扱い」を参照してください。

上場規程において、上場REITの発行者等は、投資者の投資判断に及ぼす影響が軽微なものとして施行規則で定める基準（以下「軽微基準」という。）に該当するものを除き、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。軽微基準に該当するかどうか明らかでない場合にも、適時開示することが義務づけられますので、十分に留意してください。

#### 〔適時開示が求められる情報〕

- 投資法人の情報
  - ・投資法人の決定事実
  - ・投資法人の発生事実
  - ・投資法人の決算情報
  - ・投資法人の利益予想の修正、金銭の分配予想の修正等
  - ・その他の情報  
(公開買付け等事実の当取引所への通知)
- 資産運用会社の情報
  - ・資産運用会社の決定事実
  - ・資産運用会社の発生事実
- 運用資産等に関する情報

【上場規程第1213条関係】

## 〔適時適切なREITに関する情報の開示の実践〕

上場規程に定められた内容は、REITに関する情報の適時開示等について上場REITの発行者等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REITの発行者等は、これらの内容を理由としてより適時、適切なREITに関する情報の開示を怠ってはなりません。上場REITの発行者等には、当該上場REITの発行者等について生じた情報の個別具体的な事情に照らし、投資者の投資判断に影響を与えると想定される事情が存在する場合には、その内容の適時開示を積極的に行うことが求められます。

【上場規程第1213条第7項、同第411条の2関係】

## (5) 開示時期

上場REITの発行者等は、上場規程に基づき、重要な情報の決定又は発生時に、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。実際に開示すべき時期については、役員会決議などの形式的な側面にとらわれることなく、実態的に判断することが求められ、決定事実については業務執行を実質的に決定する機関による決議・決定が行われた時点での開示が必要となり、外部要因により生ずる発生事実については、その発生を認識した時点での開示が必要となります。

適時開示については、投資者への迅速な情報伝達や、市場取引によって資本市場の価格発見機能を適切に発揮する観点を踏まえ、立会時間中であるか否かを問わず、情報の発生後直ちに行うようにしてください。

## (6) 開示資料において記載すべき内容（開示事項）

適時開示は、投資者に投資判断材料を提供する役割を担うものであることから、投資者が情報を適切に理解・判断できるように、十分かつ的確に情報の概要等を記載した開示資料を作成することが極めて重要です。

施行規則では、上場REITの発行者等が情報の適時開示に際して、原則として開示することが求められる事項を、次のとおりと定めています（開示された内容のうちに、これらのいずれかに相当する事項が欠けた場合には、東証において不適正な開示と判断する場合があります。）。

- a. 上場REITの発行者等が決定事実を決定した理由又は発生事実が発生した経緯
- b. 決定事実又は発生事実の概要
- c. 決定事実又は発生事実に関する今後の見通し
- d. その他当取引所が投資者の投資判断上重要と認める事項

【施行規則第1229条第3項、同第402条の2第1項】

また、上場REITの発行者等は、適時開示に関し、次の事項を遵守するものとされています。開示資料の作成にあたっては、十分に留意してください。

- ・ 開示する情報の内容が虚偽でないこと。
- ・ 開示する情報に投資判断上重要と認められる情報が欠けていないこと。
- ・ 開示する情報が投資判断上誤解を生じせしめるものでないこと。
- ・ その他開示の適正性に欠けていないこと。

【上場規程第1213条第4項、同第412条第1項】

本ガイドブックにおいて示している開示すべき内容のすべてを記載していなかったとしても、「開示する情報に投資判断上重要と認められる情報が欠けていないこと。」に直ちに抵触するものではありません。投資判断上重要と認められる情報や投資判断上誤解を生じせしめるものに該当するかどうかについては、個別事例ごとに実態に即して判断すべきものと考えられます。

日本取引所グループウェブサイトにおいては、上場REITの発行者等における開示資料作成にあたっての便宜を図る観点から、個別の開示項目ごとに開示様式例を掲げています。なお、上場REITの発行者等においては、それぞれの開示様式例に沿って適時開示資料を作成することにより、本ガ

イドブックにおいて示されている開示すべき内容を網羅することが可能となりますが、当該開示様式例に準拠することが求められているものではありません。また、それぞれの開示様式例において記載のない内容であっても、個別具体的な事情に照らし、投資者の投資判断に重要な影響を与える情報については、適切に開示される必要がありますので、ご注意ください。

URL <https://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/format/index.html>  
( : 株式・ETF・REIT等 — 商品一覧 — REIT — 開示様式例・提出書類 )

また、開示すべき項目の決定・発生時点では、行為の全容を決定していない場合、あるいは、開示すべき項目の全容が判明していない場合においても、その時点で確定・判明しているものと未確定・未判明であるものを区分して、確定・判明している情報は適切に開示し、その後、未確定・未判明の箇所が確定・判明した段階で、順次開示する対応が求められます。

個々の開示すべき項目の実務上の取扱い等は、「第2編 REIT適時開示実務上の取扱い」を参照してください。

## (7) 情報の開示に係る審査

日本取引所自主規制法人（以下「自主規制法人」という。）は、上場規程に基づく情報の開示に係る審査（以下「開示審査」という。）を、情報の開示の適正性を確保するために必要かつ適切と認めるときに行うこととしています。

開示審査は、REITに関する重要な情報の開示について次の観点から行うこととしています。これらの観点から問題があると判断される場合には、不適正な開示として、上場規程違反となるおそれがありますので、十分に留意してください。

- ・ 開示の時期が適切か否か。
- ・ 開示された情報の内容が虚偽でないかどうか。
- ・ 開示された情報に投資判断上重要と認められる情報が欠けていないかどうか。
- ・ 開示された情報が投資判断上誤解を生じせしめるものでないかどうか。
- ・ その他開示の適正性に欠けていないかどうか。

【上場規程第1213条第4項、同第412条第2項、上場管理等に関するガイドラインⅡ関係】

## (8) 東証に対する情報開示前の事前説明

重要な情報の適時開示等を円滑に行うために、上場REITの発行者等が情報を開示する場合は、あらかじめ東証に対して当該開示に係る内容を説明することが義務づけられています。

東証では、上場REITの発行者等との連絡窓口として「上場会社担当者」を設けています。T D n e tに開示資料をオンライン登録した場合には、東証から上場REITの発行者等の担当者に直接電話して説明を求めることとなります（通常は30分以内に電話連絡します。）。東証からの連絡があるまでの間、当該開示資料について説明できる方が待機するようにしてください。なお、合併、第三者割当増資等の所定の項目につきましては、T D n e tに開示資料をオンライン登録する前に、東証まで事前相談を行うことが求められています。事前相談が必要となるケースの詳細や、具体的な相談時期については、各項目の実務上の取扱い等を参照してください。

【上場規程第1213条第7項、同第413条関係】

## (9) REITに関する情報をウェブサイトに掲載する場合の留意事項

適時開示が求められる情報について、ウェブサーバ内の公開ディレクトリ（ウェブサーバ内のフォルダのうちインターネットを経由して外部者からのアクセスが可能なフォルダをいいます。）に保存しようとするときは、TDnetを利用して当該情報の開示がされた時以後に保存する、又は、開示される前に保存する場合はパスワードなどによりアクセス制御を行うなど、外部者が当該資料に容易にアクセスできないよう適切な対策を講じることが義務づけられています。

【上場規程第1213条第7項、同413条の2関係】

適時開示事項には、内部者取引規制上の「重要事実」に該当する情報が含まれています。公表予定時刻より前に外部者が重要な情報に容易にアクセスできるような場合には、外部者が当該情報を利用した取引を行うことにより、金融商品市場の公正性が著しく損なわれるおそれがありますので、適切な対策を講じてください。

また、ウェブサイトへの情報の掲載手順については、投資法人・資産運用会社内でルール化したうえで周知徹底される必要があります。併せてその遵守状況について定期的に点検を行うようにしてください。

## (10) 適時開示の方法

適時開示は、TDnet（適時開示情報伝達システム）を利用して行ってください。

【上場規程第1213条第7項、同第414条関係】

TDnetは、適時開示情報を公平、迅速かつ広範に伝達するために、国内金融商品取引所等が共同利用するシステムです。適時開示を行う当日に、TDnetオンライン登録サイトより、TDnetに開示資料の登録を行い、東証からの照会・東証に対する事前説明の後、東証における開示処理を経て、指定された開示時刻になると、登録された開示資料がTDnetを通じて多数の報道機関に伝達されます。また、それと同時に、「適時開示情報閲覧サービス」に掲載され、公衆の縦覧に供されます。

※ 「適時開示情報閲覧サービス」への掲載は、内部者取引規制上の公表措置の一つとなっており、開示資料が「適時開示情報閲覧サービス」に掲載された時点で、内部者取引規制上の重要事実及び公開買付け等事実に係る公表措置が完了することになります（金商法施行令第30条第1項）。

## (11) REITに関する情報に係る照会事項の報告及び開示

上場REITの発行者等は、REITに関する情報に関し東証が必要と認めて照会を行った場合には、直ちに照会事項について正確に報告することが義務づけられており、さらに、東証が報告のため必要と認める場合には、REITに関する情報に関して必要な調査及び調査結果の東証への報告を行うことが義務づけられています。

また、照会に係る事実について開示することが必要かつ相当と東証が認める場合には、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第7項、同第415条関係】

有価証券又はその発行者等に関する情報について報道又は噂が流布されている場合や、東証が外部からの通報を受けた場合などにおいては、東証から上場REITの発行者等に対して、流布されている情報等の真偽等の照会を行うことがありますので、上場REITの発行者等は照会事項について正確に回答してください。また、流布されている情報等について上場REITの発行者等が真偽を明らかにすることが必要かつ相当と東証が認める場合に、当該照会に対する回答内容について開示を求められます。この場合には、上場REITの発行者等は、直ちに開示を行うことが義務づけられています。

東証により開示が必要であると認められたにもかかわらず無為に放置することは、上場規程違反となる場合があるだけでなく、金融商品市場における公正な価格形成を阻害し、上場REITの発行者等に対する信頼をも失わせるおそれがありますので、十分に留意してください。



また、有価証券又はその発行者等に関する情報について報道又は噂が流布されている場合には、東証が投資者に対して注意喚起を行うことがあります。注意喚起制度の詳細は、「第1編第1章2.【注意喚起制度の概要】」を参照してください。

## (12) 開示内容の中止、変更、訂正

上場REITの発行者等は、既に開示した情報の内容について行わないことを決定した場合や変更すべき事情が生じた場合は当該内容を「開示事項の中止・変更」として、訂正すべき事情が生じた場合は当該訂正の内容を「適時開示資料の追加、訂正又は説明」として、開示することが義務づけられています。

また、決算短信・中間決算短信を開示した後に、開示内容について、変更又は訂正すべき事情が生じた場合は当該変更又は訂正の内容を、例えば「決算発表資料の訂正」などとして開示することが義務づけられています。ただし、開示した決算の内容について有価証券報告書又は半期報告書の提出前に変更又は訂正すべき事情が生じた場合にあっては、投資者の投資判断上重要な変更・訂正である場合を除き、当該決算に係る有価証券報告書又は半期報告書の提出後遅滞なく行えば足りるものとしています（決算短信・中間決算短信の変更又は訂正の内容の開示の取扱い等については、「第2編第3章（1）【開示に関する注意事項】⑤発表した決算内容の訂正又は追加に関する取扱い」を参照してください）。

【上場規程第1213条第7項、同第416条関係】

また、上場規程によらず上場REITの発行者等の任意によりTDnetを利用して適時開示を行った場合においても、その内容について行わないことを決定した場合や、変更・訂正すべき事情が生じた場合は当該内容を開示することが求められます。

## (13) 情報取扱責任者の届出

上場REITの発行者等は、「情報取扱責任者」を選任することが義務づけられています。

投資法人の執行役員の方及び資産運用会社の財務部門若しくは資産運用部門を担当している取締役あるいはそれに準ずる役職にある方を選任してください。

【上場規程第1213条第7項、同第417条関係】

「情報取扱責任者」は、東証との連絡の窓口となるほか、重要な情報の社内管理、あるいは、必要な場合の適時開示を担当していただくことになります。

情報取扱責任者を変更する場合や、届出内容（氏名、役職、連絡先）に変更が生じる場合には、速やかに東証まで届け出ることが必要となります。なお、役員の変更等で事前に情報取扱責任者の変更が届けられる場合には、就任予定日を付したうえで、事前に届け出いただいても差し支えありません。

情報取扱責任者の変更の届出は、Targetを利用してください。

URL <https://portal.arrowfront.jp/target/x/tse/lcs/webportal/top.html>

（「書類を提出する」→「会社基本情報（情報取扱責任者変更）」）

## (14) 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

上場REITの発行者等は、投資法人の毎営業期間経過後3か月以内に、東証所定の様式による「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」を東証に対して提出することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第5項関係】

また、投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた資産運用会社の異動が生じた場合、当該資産

運用会社が合併その他施行規則で定める行為（会社分割、株式交換、株式移転、株式交付及び事業の全部又は一部の譲渡又は譲受け）を行った場合、又は、当該資産運用会社の親会社の異動が生じた場合であって、これらに起因して本報告書の内容に変更が生じたときは、遅滞なく変更後の報告書の提出が求められます。

**【上場規程第1213条第6項関係】**

本報告書は、投資法人、資産運用会社及びスポンサーとの資本関係・人的関係・取引関係、これらを踏まえた利益相反取引への対応方針及び運用体制並びに利害関係人など特別な利害関係にある者との具体的な取引状況をより投資者にわかりやすい形で提供する観点から導入しているものです。詳細は、「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

なお、同報告書を提出した後、翌営業期間に係る報告書の提出までに、記載事項に変更が生じた場合には、変更した報告書を任意に提出することが可能です。

上場REITの発行者等から提出された本報告書は、公衆縦覧に供されるとともに、日本取引所グループウェブサイト（東証上場会社情報サービス）などを通じて広く提供されます。

## 【TDnet 利用上の注意】

TDnetは、投資判断に影響を与える情報を広く投資者に周知するためのシステムであり、東証が構築・運営し国内金融商品取引所等が共同で利用しています。

上場規程に基づく開示義務がある情報を開示する場合だけでなく、投資判断に有用と考えられる情報を任意で開示する場合にも、より広範に投資者に周知する観点から、できる限りTDnetを利用して開示してください。この場合には「適時開示情報」として情報を登録していただくことで、東証の運営する「適時開示情報閲覧サービス」を通じて直接的に、併せて報道機関や情報ベンダーを通じて間接的に、情報が投資者に周知されます。

上記のほかTDnetは、投資者ではなく報道機関等に向けて、投資判断情報の提供以外の目的で情報を伝達する場合にも、利用することができます。この場合には「PR情報等」として情報を登録していただくことで、「適時開示情報閲覧サービス」には情報を掲載せず、報道機関や情報ベンダーにのみ伝達します。

ただし、TDnetはその公共的な目的ゆえに、主要な報道機関や情報ベンダーとの直結が認められているシステムであるため、いずれの方法で利用する場合でも、誹謗中傷など他者の名誉・信用を毀損する等の他者の権利若しくは利益を侵害する、又はそのおそれのある内容や、公序良俗に反する内容を掲載することはできませんのでご注意ください。

「適時開示情報」と「PR情報等」の使い分けに関する考え方は以下のとおりです。

### (1) 「適時開示情報」として開示すべき場合

上場規程上の開示義務がある場合には「適時開示情報」として開示する必要があります。

また、上場規程上の開示義務はないものの一定程度運用状況に与える影響が見込まれる場合や、決算に係る説明会資料、運用状況速報、運用計画に係る資料などは、投資判断上有用であると考えられることから、「適時開示情報」として開示してください。

(注) 「適時開示情報」として開示する場合には、上述のとおり、投資判断上有用な情報を投資者に提供するために開示するものと位置づけられます。したがって、開示すべき項目の実務上の取扱い等を参考にしうえて、開示資料には投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項をわかりやすく記載するなど、投資者に対する投資判断材料を提供する観点から適切なものとなるよう留意してください。

### (2) 「PR情報等」として登録すべき場合

単なる組織変更や社員の人事異動、運用資産等の名称変更等で運用状況に与える影響がほとんど見込まれないものなど、投資判断上有用な情報以外の情報を報道機関等に向けて伝達する場合には、「適時開示情報」ではなく「PR情報等」として登録してください。

(注) 「PR情報等」に係る資料（プレスリリース）の作成に際しても、「適時開示情報」と同様に客観的な事実に基づく明確かつ平易な説明に努め、不明瞭・不明確な記述は避けてください。また、表題についても、情報の内容を的確に表すものとし、誤解を招く可能性のある表現は避けてください。

### (3) 「適時開示情報」と「PR情報等」の掲載範囲

「適時開示情報」と「PR情報等」は、下表のとおり、「適時開示情報閲覧サービス」への掲載の有無という点で、情報の掲載される範囲が異なります。

	「適時開示情報」	「PR情報等」
「適時開示情報閲覧サービス」への掲載	○	×
「東証上場会社情報サービス」への掲載（※1）	○	○
報道機関・情報ベンダーへの配信	○	○
「TDnetデータベースサービス」への掲載	○	○

※1 「東証上場会社情報サービス」への掲載は、開示・登録が行われた翌日となります。

※2 各サービスの概要については、「(参考1) TDnetの概要」を参照してください。

## 〔「適時開示情報」と「PR情報等」のTDnet登録時の電話連絡について〕

TDnetにオンライン登録した際の電話連絡については、以下のとおりです。

### ① 「適時開示情報」登録時

東証から上場REITの発行者等の担当者に直接電話して説明を求めることとなります（通常は30分以内に電話連絡します）。東証からの連絡があるまでの間、当該開示資料について説明できる方（情報取扱責任者に限定するものではありません。）が待機するようにしてください。

### ② 「PR情報等」登録時

原則として東証からの電話連絡は行いませんが、形式的な不備や内容について確認すべき事項等が認められる場合には連絡をいたします。連絡が取れず不備等が解消されない場合には指定時刻に公表できないことがありますので、ご注意ください。なお、登録処理の状況はTDnetオンライン登録サイトのホーム画面上、提出済開示情報一覧の「状態」欄でご確認いただけます（東証側での処理が完了しますと、ステータスが「開示待」となります。）。

※ 英文資料や、縦覧書類のうち東証の担当者が提出完了のための処理を行うもの（法定事前・事後開示書類の写し等）についても同様の取扱いとなります。

## 【売買停止制度の概要】

東証では、公正な価格形成と投資者保護を図る観点から、必要に応じて売買を停止する売買停止制度（以下「売買停止制度」という。）を設けています。

【業務規程第29条】

### a. 売買停止を行う場合

有価証券又はその発行者等に関し、投資者の投資判断に重大な影響を与えるおそれがあると認められる情報が生じている場合で、当該情報の内容が不明確である場合又は東証が当該情報の内容を周知させる必要があると認める場合

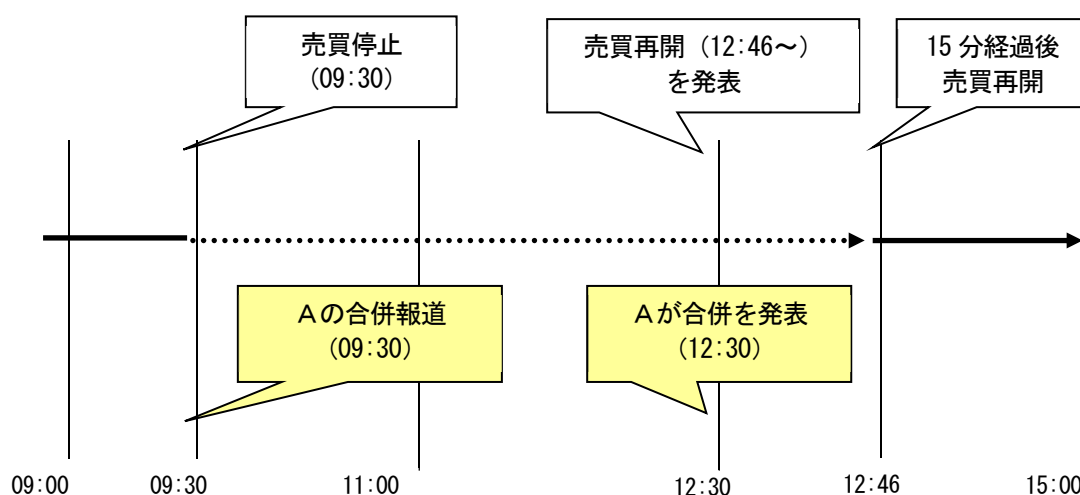
### b. 売買停止の期間

(a) 上場REITの発行者である投資法人の合併など、投資判断に重大な影響を与えるおそれがあると認められる情報が上場REITの発行者等による開示に基づかずに報道され、売買を停止した場合、その真偽等について当該上場REITの発行者等による情報開示が行われた後、原則として、15分を経過した時点で売買を再開することとなります。

(b) 上場REITの発行者である投資法人の合併など、投資判断に重大な影響を与えるおそれがあると認められる情報について当該上場REITの発行者等による情報開示が行われ、売買を停止した場合、原則として、15分を経過した時点で売買を再開することとします。

(c) ただし、当該情報により監理銘柄・整理銘柄の指定が行われる場合には、売買停止の取扱いについては、原則として、以下のとおりとなります。

- ・監理銘柄への指定：東証による指定発表後、15分経過後に売買を再開
- ・整理銘柄への指定：東証による指定発表日の翌営業日から売買を再開



### c. 上記のaに該当する場合のほか次の場合にも売買を停止します。

(a) 売買の状況に異常があると認める場合又はそのおそれがあると認める場合その他売買管理上売買を継続して行わせることが適当でないとする場合

(b) 売買システムの稼働に支障が生じた場合、有価証券の売買に係る東証の施設に支障が生じた場合等において売買を継続して行わせることが困難であると認める場合

(c) 売買の取消しを行う可能性があることを周知させる必要があると認める場合

## 【注意喚起制度の概要】

東証では、有価証券又はその発行者等の情報に関し、投資者に対する周知を目的として、必要があると認める場合には、投資者に対して注意喚起を行うことができる制度（以下「注意喚起制度」という。）を設けています。具体的には、投資者の投資判断に重要な影響を与えるおそれがあると認められる情報のうち、その内容が不明確であるもの（以下「不明確な情報」という。）が発生した場合や、その他有価証券又はその発行者等の情報に関して、注意を要すると認められる事情がある場合で、東証がその周知を必要と認める場合に注意喚起を行います。

【業務規程第30条】

※ 注意喚起制度は、不明確な情報に関する適切な情報開示までに時間を要する場合や、直ちに開示できる情報が限定される場合等に、機動的かつ柔軟に、投資者に注意喚起することを目的とした制度であって、上場規程の実効性の確保に関する処分又は措置ではありません。

※ 注意喚起制度は、東証が必要と認めた場合にその都度注意喚起を行うものであり、解除を伴うものではありません。不明確な情報が発生した当日に複数回注意喚起を行う場合や、同一の不明確な情報に対して、当該情報が発生した当日の翌営業日以降も連続して注意喚起を行う場合があります。

※ 注意喚起の実施の判断は、売買停止の実施の判断とは別に行います。

### a. 注意喚起を行う場合

「投資者の投資判断に重要な影響を与えるおそれがあると認められる情報」としては、例えば、エクイティ・ファイナンスに係る情報、運用資産等の損害に係る情報、上場REITの発行者である投資法人の合併に係る情報、「運用状況の予想の修正等」として情報開示が必要となる決算に係る情報、法的整理や私的整理に係る情報、虚偽記載に係る情報等が考えられます。

また、「その他有価証券又はその発行者等の情報に関して、注意を要すると認められる事情がある場合」としては、例えば、決定事実、発生事実、決算情報又は運用状況の予想の修正等の開示時期を過ぎているにもかかわらず、開示を行わない場合や、投資者の投資判断を誤らせるおそれがある不明確な情報が発生しているにもかかわらず、当該不明確な情報について投資者による真偽の判断に資する情報開示を上場REITの発行者等が行っていないと東証が認める場合等が考えられます。

なお、東証が「その周知を必要と認める場合」に注意喚起を行うため、上記に該当する場合に常に注意喚起するものではありません。

### b. 注意喚起の方法

注意喚起は、取引参加者への通知、報道機関への公表及び日本取引所グループウェブサイトへの掲載等の方法により行います。

### c. 信用取引残高の日々公表

注意喚起の対象となった上場REITの発行者が発行する有価証券について、東証が必要と認めた場合に、その信用取引残高を日々公表することとしています。

【有価証券の売買等又はその受託に関する規制措置に関する規則第2条第1号】

#### (a) 新たに日々公表の対象となる場合

以下のいずれかに該当する場合であって、その事由が投資口価格や売買高等に大きな影響を与えたと東証が認めたときなどに、その翌営業日から、信用取引残高を日々公表することとします。

① 決定事実、発生事実、決算情報又は運用状況の予想の修正等の開示時期を過ぎているにもかかわらず、開示を行わない場合

② 不明確な情報について投資者による真偽の判断に資する情報開示を上場REITの発行者等が行っていないと東証が認める場合

なお、適切な開示が行われた場合であっても、開示時刻によっては翌営業日のみ信用取引残高を公

表することがありますので、ご注意ください。

(b) 日々公表を取り止める場合

(a) により信用取引残高の日々公表が行われている銘柄が、以下のいずれかに該当する場合には、翌営業日から、信用取引残高の日々公表を取り止めることができるものとします。

- ① 適切な開示が上場REITの発行者等によって行われた場合
- ② 「「日々公表銘柄」の指定等に関するガイドライン」に定める「日々公表銘柄」からの解除基準に該当した場合

※当該ガイドラインは日本取引所グループウェブサイトに掲載しています。

(<https://www.jpx.co.jp/rules-participants/rules/doc/agreement/index.html>)

- ③ その他、日々公表の対象となった時から相当の期間が経過する等、東証が日々公表の取り止めが適当と認めた場合

## 【不明確な情報の真偽を明らかにする開示】

有価証券又はその発行者等に関する情報について報道又は噂が流布されている場合などにおいては、東証から上場REITの発行者等に対して、流布されている情報の真偽等の照会を行うことがありますので、上場REITの発行者等は照会事項について正確に回答してください。また、流布されている情報について上場REITの発行者等が真偽を明らかにすることが必要かつ適当と東証が認める場合に、当該照会に対する回答内容について開示を求めることがあります。この場合には、上場REITの発行者等は、直ちに開示を行うことが義務づけられています。

【上場規程第1213条第7項、同第415条】

### a. 総説

この開示の要請は、回答内容が適時開示上の軽微基準に該当するか否かにかかわらず、流布されている情報が投資者の投資判断上重要かといった観点から行います。

上場REITの発行者等としては、不明確な情報が発生した場合において、流布されている情報が事実に沿ったものであるときには、実際の状況などについて投資者の投資判断に資するよう適切に開示することが求められます。一方、当該情報の全部あるいは一部が事実と反しているときには、それを否定するなど適切に開示することが求められます。いわゆる「コメント」の開示を行う場合であっても、例えば、「当社が公表したものではありません。」といった内容のみにとどまる開示は、不明確な情報に関する真偽等が何ら明らかとなっておらず、投資者の投資判断に資するものとはならないため、開示する情報としては不適切と考えられますので、真偽等の事実関係について可能な限り踏み込んだ開示を行うようお願いいたします。

なお、注意喚起制度との関係について言えば、この照会及び開示の要請は常に注意喚起に先立って行われるとは限りません。特に立会時間中に不明確な情報が発生した場合などは、機動的に投資者に注意喚起を行う観点から、上場REITの発行者等への照会及び開示の要請に先立って注意喚起を行うことがあります。

また、東証により開示が必要であると認められたにもかかわらず無為に放置することは、上場規程違反となる場合があるだけでなく、金融商品市場における公正な価格形成を阻害し、上場REITの発行者等に対する信頼をも失わせるおそれがありますので、十分に留意してください。特に、上場REITの発行者等以外の第三者との関係から真偽を明らかにする開示ができないという事態が生じないように、第三者が関与する案件（上場REITの発行者である投資法人の合併、第三者割当による投資口発行に係る募集等）に係る交渉等を開始する場合には、あらかじめ当該第三者との間で、当該案件に係る報道又は噂が流布されたときには進行状況などの情報開示を行うことについて合意を得ておくことが望まれます。

さらに、不明確な情報の真偽を明らかにする開示を行った場合であって、その後、開示した内容について重要な進捗や変更があったときには、その内容について開示してください。

### b. エクイティ・ファイナンスに係る不明確な情報が発生した場合の留意事項

東証では、上場REITの発行者のエクイティ・ファイナンスに係る不明確な情報が発生した場合にも、真偽等の照会及び真偽を明らかにする開示の要請を行うことがあります。

エクイティ・ファイナンスに関して、有価証券届出書の提出前に当該エクイティ・ファイナンスに係る情報発信を行う場合には、金商法上の届出前勧誘に係る規制に留意する必要がありますが、開示ガイドライン2-12においては「取引所の定款その他の規則に基づく情報の開示」が「有価証券の取得勧誘又は売付け勧誘等には該当しない」とされており、エクイティ・ファイナンスに係る不明確な情報が発生した上場REITの発行者が、東証の求めに応じてエクイティ・ファイナンスの実施に係る検討状況などについて踏み込んだ開示を行ったとしても、届出前勧誘に係る規制には抵触しないものと考えられます。

なお、いわゆる「コメント」の開示において、エクイティ・ファイナンスの実施に係る検討状況などについて踏み込んだ開示を行う場合には、開示資料において、例えば、以下のような注意文言を付すこ



とにより、当該開示資料が取得勧誘又は売付け勧誘等を目的とするものではないことを明らかにしてください。

(記載例)

ご注意：この資料は、取得勧誘又は売付け勧誘等を目的として作成されたものではありません。

### 3. 適時開示制度以外の上場管理制度の概要

#### (1) 投資口事務等に関する遵守事項

##### ① 投資口事務代行機関への委託

上場REITの発行者等は、投資口事務を東証の承認する投資口事務代行機関として、信託銀行、東京証券代行(株)、日本証券代行(株)及び(株)アイ・アールジャパンに委託することが義務づけられています。

【上場規程第1225条、同第424条関係】

##### ② 投資口分割の効力発生日等

上場REITの発行者は、投資口の分割を行う場合には、当該分割に係る権利を受ける者を確定するための基準日の翌日を当該分割の効力発生日として定めることが義務づけられています。

また、上場REITの発行者は、この場合において、投資主総会の決議を要する等一定の要件を満たす必要があるときには、当該分割を行うことが確定する日から起算して3日目(休業日を除外する。)の日以後の日を、当該分割に係る権利を受ける者を確定するための基準日とすることが義務づけられています。

【上場規程第1215条関係】

##### ③ 公告に係る情報の広範な周知

上場REITの発行者等は、法令の定めるところにより公告を行う場合には、投資者に対する当該公告に係る情報の広範な周知を図ることが義務づけられています。

【上場規程第1225条、同第429条関係】

投信法の規定により、投資法人の行う公告については、日刊新聞紙や官報への掲載、電子公告による方法によることが求められていますが、広く投資口を公開する上場REITにあっては、特定地域に限定されない多数の投資者によって投資口が取得される可能性があることを踏まえ、法令の定めるところにより公告を行う場合には、投資者に対する当該公告に係る情報の広範な周知を図ることが必要となります。

広範な周知の方法としては、例えば、電子公告による方法や、日刊新聞紙の全国版を規約上の公告紙として規定する方法などが想定されますが、これらの方法に限定されるものではなく、広く一般に開放された手段であると考えられるTDnetを用いた開示や、自らのウェブサイトへの掲載を実施するなど、常に周知について配慮を行うことが求められます。

また、やむを得ない事由により電子公告をすることができない場合の予備的公告方法により公告を行う場合においても、広範な周知を図ることが求められますので、十分に留意してください。

#### (2) 書類の提出等の手続

上場REITの発行者等は、上場規程及び施行規則で定めるところにより、東証に対して書類の提出等を行うことが義務づけられています。また、上場REITの発行者等は、東証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ことが義務づけられており、東証が必要と認める場合には公衆の縦覧に供されることとなります。

なお、当取引所に提出すべき書類のうち、当該書類に記載すべき内容が十分に開示されていると認められる場合であって、当取引所が適当と認めるときは、当該書類の提出を要しないものとしています。

【上場規程第1214条関係】

### (3) 行動規範

上場REITの発行者等は、金融商品市場を構成する一員としての一層の自覚を持ち、REITに関する情報の開示の一層の充実を図ることにより透明性を確保することが求められることに加えて、投資者保護及び市場機能の適切な発揮のため、上場REITの発行者等の行動において適切な対応をとることが求められています。こうした観点から、上場REITの発行者等として最低限守るべき事項を明示する「遵守すべき事項」と上場REITの発行者等に対して努力すべき事項を明示する「望まれる事項」により構成された行動規範が上場規程において定められています。

#### 【遵守すべき事項】

#### ① 流通市場に混乱をもたらすおそれ又は投資主の利益の侵害をもたらすおそれのある新投資口予約権無償割当て又は投資口の併合若しくは分割の禁止

上場REITの発行者等は、流通市場に混乱をもたらすおそれ又は投資主の利益の侵害をもたらすおそれのある新投資口予約権無償割当て又は投資口の併合若しくは分割を行うことが禁止されています。

【上場規程第1216条第1項】

#### ② 内部者取引の禁止

上場REITの発行者等は、当該上場REITの発行者等の役員、代理人、使用人その他の従業員に対し、当該上場REITの発行者等の計算における内部者取引（\*）を行わせてはならないこととしています。

（\*）金商法第166条及び第167条によって禁止される取引をいう。

【上場規程第1216条第2項、同第442条関係】

#### ③ 反社会的勢力の排除

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者等が反社会的勢力の関与を受けているものとして、以下の関係を有することが禁止されています。

- ・ 次に掲げる者のいずれかが暴力団、暴力団員又はこれらに準ずる者（以下この項目において「暴力団等反社会的勢力」という。）である関係
  - a. 上場REITの発行者等
  - b. 上場REITの発行者等の親会社等
  - c. 上場REITの発行者等の子会社
  - d. 上場REITの発行者等の役員（取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含む。）、監査役、執行役（理事及び監事その他これらに準ずるものを含む。）をいう。）
- ・ 上記のほか暴力団等反社会的勢力が上場REITの発行者等の経営に関与している関係

【上場規程第1216条第2項、同第443条関係、施行規則第436条の4関係】

なお、上場REITの発行者等が反社会的勢力の関与を受けているものとして上記の禁止されている関係を有している事実が判明した場合において、その実態が東証の市場に対する投資主及び投資者の信頼を著しく毀損したと東証が認めるときには、その上場を廃止することとしています。

【上場規程第1218条第2項第18号、施行規則第1233条第10項、同第436条の4関係】

#### 【望まれる事項】

#### ① 内部者取引等の未然防止に向けた体制整備

上場REITの発行者等は、その役員、代理人、使用人その他の従業者による内部者取引等の未然防止に向けて必要な体制の整備を行うよう努めることとされています。

また、体制の整備の一環として、J-I R I S S（日本証券業協会が運営する内部者登録・照合シ

システム)への情報の登録を行うよう努めることとされています。

【上場規程第1216条第2項、同第449条関係】

体制の整備として、具体的には、社内規程等を整備するとともに役職員への周知徹底を図ることや、役職員向けの研修を定期的実施することなどの対応が考えられますが、各上場REITの発行者等の実態・実情に即した実効性のある未然防止体制を構築されることが望まれます(自主規制法人(売買審査部)におきまして、ご相談を受け付けています。)

## ② 反社会的勢力排除に向けた体制整備等

上場REITの発行者等は、反社会的勢力による被害を防止するための体制の整備及び個々の行動に対する反社会的勢力の介入防止に努めることとされています。

【上場規程第1216条第2項、同第450条関係】

## (4) REITに対する自主規制

### ① 上場規程の実効性の確保に関する処分又は措置

上場規程では、上場規程の違反行為などに対して、特別注意銘柄への指定や、適時開示等に係る改善報告書・改善状況報告書の提出、書類の提出等に係る改善報告書の提出、上場契約違約金の徴求など、その実効性を確保するための措置を講ずることができることを定めています。

詳細は、「日本取引所グループ規則集」や日本取引所グループウェブサイトを参照してください。

### ② 有価証券の売買等の審査

東証では、上場に関わる自主規制業務のほかにも、その開設する金融商品市場における有価証券の売買等の公正の確保を図るための調査に係る自主規制業務を自主規制法人に委託しており、それに基づき、自主規制法人(売買審査部)では、内部者取引をはじめとする法令諸規則に違反する取引行為に係る売買審査を行っています。

自主規制法人(売買審査部)は、必要に応じて、上場REITの発行者等に対して、情報の公表に至る経緯に関する報告の徴求や、注意喚起の実施、さらに、改善措置等についての文章による報告の徴求を行うことがあります。

【自主規制法人業務規程第16条第2項、同第18条関係】

## (5) 上場廃止

東証では、上場REITが上場規程に定める上場廃止基準に該当する場合には、その上場を廃止することとしています。

詳細は、「日本取引所グループ規則集」や日本取引所グループウェブサイトを参照してください。

【上場規程第1218条関係】

### 【公認会計士等に事情説明を求める場合の協力義務】

東証では、上場廃止に係る事項(例えば虚偽記載)について必要と認めた場合には、財務諸表等又は中間財務諸表等の監査証明等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。)に対して、事情説明等を求める場合があります。このような場合においては、当該上場REITの発行者等は公認会計士等が東証に対し事情説明がしやすいよう協力することが義務づけられています。

なお、上記事情説明等を公認会計士等に求める場合には、当該上場REITの発行者等は当該公認会計士等が事情説明等に応じることについて同意する旨を記載した書面を速やかに東証に提出することが義務づけられています。

【上場規程第1219条関係】

また、東証から自主規制業務の委託を受けた自主規制法人も同様に事情説明等を求めることがあります。上場REITの発行者等は東証から求められた場合と同様に、自主規制法人の事情説明等の求めに協力することが義務づけられています。

【上場規程第3条第2項】

※ 上場REITの発行者等が上記同意書の提出を拒んだり、遅延させたりした場合には上場規程第1218条第2項第10号（上場契約違反）に該当するおそれがありますので注意してください。

#### 【資産運用会社の業務の引継ぎに係る上場廃止審査】

上場規程では、東証の上場審査を経していない資産運用会社が上場REITの運用を受託することの防止を目的として、上場REITの発行者である投資法人の資産の運用に係る業務が、他の資産運用会社（他の上場REITの資産の運用に係る業務の委託を現に受けている資産運用会社を除く）に引き継がれた場合、一定期間内に当該投資法人が発行する上場REITが上場規程第1206条第1項各号に適合しないときには上場廃止となることが定められています。

なお、資産運用会社が合併等（合併、会社分割、株式交換、株式移転、株式交付及び事業の全部又は一部の譲渡又は譲受け）を行った場合又は資産運用会社において親会社の異動が生じた場合も、当該合併等又は親会社の異動の結果、当該投資法人の資産の運用に係る業務の運営体制が実質的に存続していないと認められる場合には、同様に上記基準に適合しないときには上場廃止となります。

【上場規程第1218条第1項第1号b、施行規則第1232条第3項第1号c】

運営体制が実質的に存続しているかどうかは、合併等又は親会社の異動の前後における、人材（役員及び重要な使用人）、組織体制、運用等に係るルール（資産運用委託契約、社内諸規定等）、スポンサー体制の状況、利益相反体制の構築状況、その他上場REITの運用に大きな影響を及ぼすと認められる事項を総合的に勘案して判断します。

## (参考1) TDnetの概要

TDnet (Timely Disclosure network : 適時開示情報伝達システム) は、公平・迅速かつ広範な適時開示を実現するために提供されているシステムです。TDnetは、上場REITの発行者等が行う適時開示に係る一連のプロセス (具体的には、①東証への開示資料の提出、②東証への事前説明 (開示内容の説明)、③「適時開示情報閲覧サービス」への掲載、④「東証上場会社情報サービス」への掲載、⑤報道機関への情報配信、⑥ファイリング (開示資料のデータベース化)) を総合的に電子化しています。

上場REITの発行者等は、適時開示を行う場合に、TDnetを利用することが上場規程により義務づけられています。

それぞれのシステム・サービスの概要は以下のとおりです。

### ○TDnet オンライン登録サイト

URL <https://online.td5.arrowfront.jp/onre/>

TDnetは、「TDnet オンライン登録サイト」と「上場会社DBS」などにより構成されています。

※ TDnet オンライン登録サイトは、国内金融商品取引所の上場会社等が作成した適時開示資料等を、TDnetに提出するためのサイトです。TDnet オンライン登録サイトの利用方法の詳細は、同サイト内の「ご利用ガイド」、または、上場REIT向けFAQサイト掲載の「TDnet利用マニュアル」を参照してください。

※ TDnet オンライン登録サイト内の関連リンクから上場会社DBSをご利用いただくことができます。上場会社DBSでは、過去5年分の開示資料・縦覧書類・PR情報等を検索・閲覧することが可能となっており、上場REITの発行者等は、自らの開示資料の作成にあたっての参考として、他の上場REITの発行者等の開示事例等を参照することができます。

※ TDnetには、電子証明書がインストールされた端末からのみアクセス可能です。電子証明書は、ログイン用のIDに1対1で紐づくものです。

### 【上場会社DBSのみご利用いただく場合】

※ 上場会社DBSのみを利用する場合には、以下のURLからもアクセスすることができます。ログイン用のIDはTDnet オンライン登録サイトと共通ですが、電子証明書が組み込まれていない端末からもご利用いただけます (「デジタル証明書の選択」という画面が表示された場合は「キャンセル」を押下してください)。

URL <https://dbs.td5.arrowfront.jp/dbs1/jsp/main.jsp>

### ○適時開示情報閲覧サービス

URL <https://www.jpx.co.jp/listing/disclosure/index.html>

(日本取引所グループウェブサイト (<https://www.jpx.co.jp/>) のトップページのリンクからも移動できます。)

※ 「適時開示情報閲覧サービス」は、適時開示情報を公衆の縦覧に供するための専用システムです。適時開示情報がTDnetに登録され開示処理がされると、直ちに「適時開示情報閲覧サービス」にて当該情報を閲覧可能となります。

※ 開示日当日及び過去30日分の開示資料を検索・閲覧することができます。

※ 適時開示情報閲覧サービスに掲載することにより、原則として、内部者取引規制に係る公表措置が完了することとなります。

○東証上場会社情報サービス（日本取引所グループウェブサイト内）

URL <https://www.jpx.co.jp/listing/co-search/index.html>

※ 「東証上場会社情報サービス」は、上場会社・上場REITの発行者の基本情報・適時開示情報・PR情報等・縦覧書類を上場会社・上場REITの発行者別に関連するためのシステムです。「東証上場会社情報サービス」は、毎日夜間の定時点に更新されており、TDnetを通じて開示された適時開示情報等を「東証上場会社情報サービス」にて閲覧可能となるのは、開示が行われた次の更新以降となります。

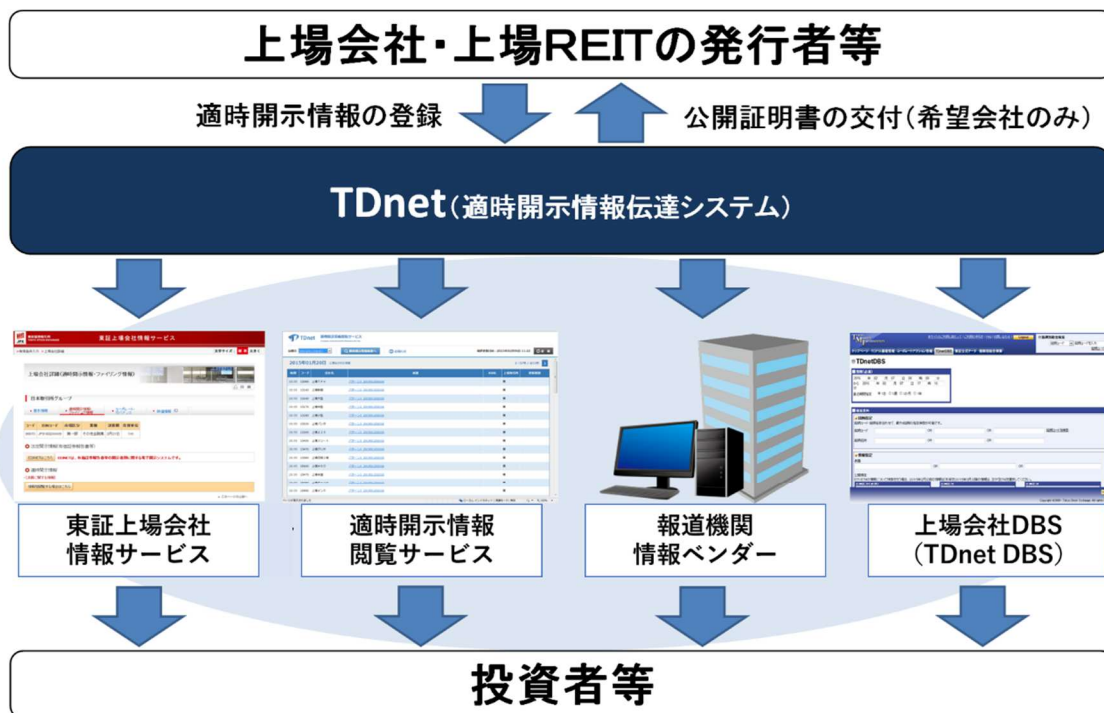
※ 上場会社・上場REITの発行者別に過去121か月分の適時開示情報、過去61か月分の公衆縦覧情報、運用体制等に関する報告書などを閲覧することができます。

○東証英文資料配信サービス（日本取引所グループウェブサイト内）

URL <https://www.jpx.co.jp/equities/listed-co/disclosure-gate/service/>

※ 「東証英文資料配信サービス」は、英文による会社情報・REITに関する情報をTDnetに登録いただくことで、情報ベンダー、報道機関、日本取引所グループウェブサイトを通じて幅広く周知を行い、海外の投資家等が容易に当該情報を入手できるようにするものです。多くの海外投資家が、日本株・日本のREITへの投資に高い関心をもち、タイムリーな英文情報を求めています。当該サービスは、追加コストも一切かからず、これまで多くの上場会社・上場REITの発行者等の皆様にご利用いただいています。

## （TDnetのイメージ）



## (参考2) Targetの概要

Target (Tokyo Stock Exchange advanced remote information system for general purpose transaction) は東証・証券保管振替機構等の運営者と、上場REITの発行者等の利用者を結ぶシステムです。東証から上場REITの発行者等への連絡事項の伝達や、上場REITの発行者等から東証への書類提出に用いており、また、規則や各種フォーマット等の掲載も行っています。Targetで授受される情報には機密性の高い情報が含まれるため、堅牢なアクセス制御などセキュリティを重視したシステムとなっています。

Targetは、「東証上場会社ポータルサイト」、「ほふりサイト」、「取引参加者サイト」等からなり、「東証上場会社ポータルサイト」では、上場REITの発行者等の方々と以下のような情報の授受を行っています。

○東証からの上場会社通知、お知らせ

(代表者宛通知、情報取扱責任者宛通知 等)

※ 上場規程をはじめとする規則改正や適時開示実務上の取扱いの改定などの通知を掲載するとともに、アンケートのお願いなど東証からの各種の連絡が掲載されます。

○東京証券取引所所報

(発行・上場関係情報、規則改正新旧対照表 等)

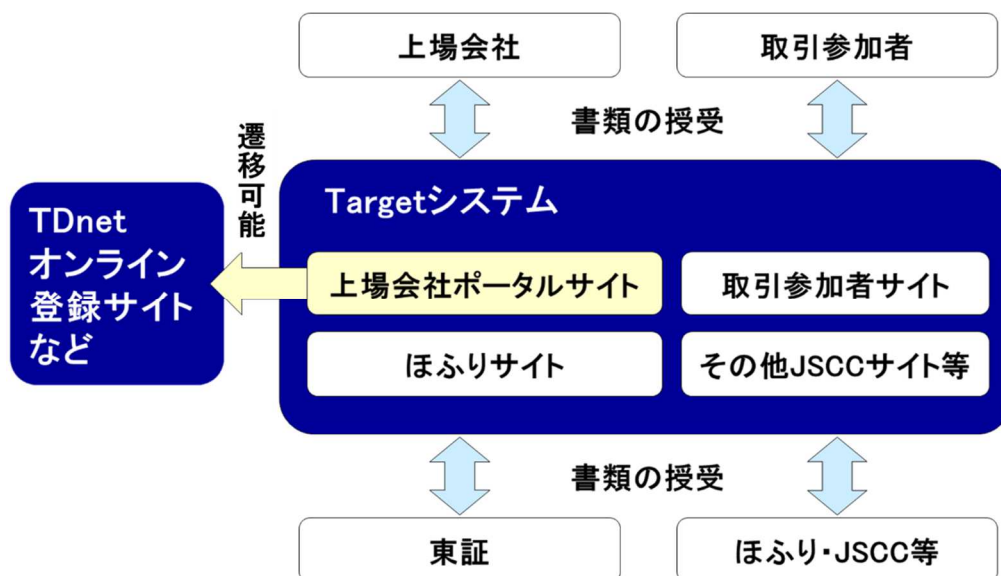
○上場規程に基づく東証に対する提出書類

「Target 東証上場会社ポータルサイト」

URL <https://portal.arrowfront.jp/target/x/tseics/webportal/top.html>

※ 詳細は、「Target 東証上場会社ポータルサイト」内の各種マニュアルを参照してください。

## (Targetのイメージ)





### (参考3) 上場REIT向けFAQサイトの概要

上場REIT向けFAQサイトは、上場REITの発行者等に対して求めている適時開示や、東証に提出が必要となる書類、東証の提供するシステム等について、よくお問合せいただくご質問への回答を掲載しております。

上場REIT向けFAQサイトは、以下のリンク又は右のQRコードよりアクセスしてください。

URL <https://faq.jpx.co.jp/disclo/reit/web/index.html>



### (上場REIT向けFAQサイトのイメージ)

#### 上場REIT向けFAQサイトの活用場面



適時開示等について、分からないことや確認したいことがある  
不明点等を気軽に、早期に、解消したい



上場REIT向けFAQサイトは、適時開示等に関する不明点等の解消にお役立ていただけます

**【キーワードから検索】**  
✓ キーワードから該当する開示項目や関連するFAQの検索ができます。

**【カテゴリから検索】**  
✓ 「適時開示項目から検索」からだけでなく、「業務・サービスから検索」からFAQの検索ができます。

**【詳細ページではガイドブックやFAQ等を掲載】**  
✓ 詳細ページではよくある質問に端的に回答しているほか、ガイドブックのPDF等の関連資料がダウンロード可能なページも設けています。

# 第 1 編第 2 章

## 適時開示に関する実務要領

適時開示を行う場合には、通常、1. 適時開示を行う必要があるかを検討し、2. 適時開示のスケジュール等を確認したうえで、3. 適時開示資料を作成し、4. 適時開示を行うという手続きが必要となります。

本章では、上記1. から4. の各手続きにおいて、実務上一般的に留意を要する事項を記載しました。実際に適時開示を行う際には、本章及び「第2編 REIT適時開示実務上の取扱い」の該当する開示項目の記載を参照のうえ、適時開示を行ってください。なお、適時開示を行う際の、一般的な手続きの流れは以下のとおりです。

1. 開示の要否の検討	① 個別の開示項目への該当性の検討 ② 軽微基準への該当性の検討 ③ バスケット条項への該当性の検討 ④ 任意の開示の検討
2. スケジュールの確認	① 開示時期の確認 ② 事前相談の要否・時期の確認 ③ 適時開示に関連する手続きの要否の確認 ④ 法定開示書類の提出の要否の確認
3. 開示資料の作成	① 「開示事項」及び「記載上の注意」の確認 ② 様式例等を利用した開示資料の作成 ③ 登録用ファイル（PDF）の作成
4. 適時開示の手続き	① TDnetへの登録 ② 適時開示資料閲覧サービスへの掲載 ③ その他の媒体での情報伝達

※ 適時開示を行った後に、開示した事項の中止・変更・訂正・経過に関する開示が必要となる場合があります。

※ 適時開示に関連して東証に対する書類の提出が必要になる場合があります。

#### 【定期的な情報開示・書類提出について】

上場REITの発行者等は、情報の決定・発生等が特にない場合であっても、決算情報等の定期的な情報開示、所定の書類の定期的な提出が必要です。決算情報の開示については「第2編第3章 投資法人の決算情報」を、書類の提出については「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

## 1. 開示の要否に関する留意事項

### (1) 個別の開示項目への該当性の検討

上場REITの発行者等が、当該上場REITの発行者等の運営、業務若しくは財産又は当該上場REITに関する重要な事項であって投資者の投資判断に影響を及ぼす事実についての決定を行い又はそのような事実が発生した場合、適時開示を行う必要がある場合があります。

このような事実についての決定を行い又はこのような事実が発生した場合には、まず、個別の開示項目への該当性を検討してください。個別の開示項目は上場規程に定められています。「第2編 REIT適時開示実務上の取扱い」もそれぞれの開示項目ごとに記載をしておりますので、本ガイドブックの目次も利用のうえ、それぞれの開示項目への該当性を検討してください。

#### ※ 複数の開示項目に該当する場合

決定又は発生した事実の内容によっては、1つの情報が複数の開示項目に該当する場合があります。また、決定又は発生した事実の内容が、運用状況等に与える影響の程度を踏まえて、当営業期間等の予想値を新たに算出した場合には、「運用状況の予想の修正等」の開示が必要となる場合があります。

この場合、それぞれの開示項目について軽微基準への該当性の検討などを行う必要があります。

#### ※ 上場廃止が決定している場合

上場廃止が決定している場合であっても、上場REITの発行者等が開示項目に該当する事実についての決定を行い又はこのような事実が発生した場合には、適時開示を行う必要があります。

### (2) 軽微基準への該当性の検討

多くの開示項目では軽微基準が設けられており、軽微基準に該当する場合は、一般に、適時開示が不要となります。なお、上場REITの発行者である投資法人の合併のように軽微基準が存在しない開示項目もあります。

軽微基準には複数の要件（例えば、営業収益の増減が一定の範囲内であることと、純資産総額の増減が一定の範囲内であること）が存在しますが、すべての要件を満たした場合にのみ、軽微基準に該当し開示が不要となります。

なお、上場REIT向けFAQサイトでは参考資料として、「適時開示、内部者取引規制、臨時報告書の提出に係る条文一覧」や「適時開示チェックリスト（REIT）」を掲載しておりますので、軽微基準への該当性の確認の際にご利用ください。

「適時開示、内部者取引規制、臨時報告書の提出に係る条文一覧」や「適時開示チェックリスト（REIT）」は、上場REIT向けFAQサイトに掲載しています。

URL <https://faq.jpx.co.jp/disclo/reit/web/index.html>

( : 適時開示する（PR情報・英文開示含む） — 開示手続 — 軽微基準の該当性の検討 )

#### ※ 軽微基準に該当するかどうか明らかでない場合

軽微基準に該当するかどうか明らかでない場合、軽微基準に該当しないものとして扱われ、適時開示が必要となります。例えば、決定事実又は発生事実による運用状況への影響の見込み額の算定が困難な場合は、影響の見込み額が最大の場合でも軽微基準に該当すると見込まれる場合を除き、軽微基準に該当するかどうか明らかでない場合として、適時開示が必要となります。

#### ※ 他の要因による影響額を合算すると運用状況に大きな影響が出ない場合

ある事実の決定又は発生による影響の見込額と、他の要因による影響額を合算すると、運用状況

に大きな影響が出ない場合でも、当該事実の決定又は発生による影響の見込額自体が軽微基準に該当しないときは、開示が必要となります。

- ※ 当該事実による影響が運用状況の予想に織り込まれている場合  
開示内容による影響が運用状況の予想に反映されている場合であっても、当該事実の決定又は発生による影響の見込額自体が軽微基準に該当しない場合は適時開示が必要となります。
- ※ 複数の行為を連続して実施する場合  
上場REITの発行者等がある決定事実に該当する行為を連続して複数回行う場合において、個々の行為が上場規程上の軽微基準に該当する場合であっても、これらの行為が、その目的、意図、時期、経済的実体等に照らして一連の行為として評価することが適当と考えられるときは、影響を合算して軽微基準への該当性を判断する必要があります。
- ※ 営業期間の読み替えが必要な場合、変則決算の場合  
上場REITの発行者である投資法人の営業期間が6か月であるときには、軽微基準の該当性の判定に用いる「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と、それぞれ読み替える必要がありますのでご注意ください。  
また、決算期変更に伴い変則決算となっている場合における軽微基準の該当性の判定には、12か月に換算した値を用いて判断してください。その際、上記の読み替えを行った場合の「各営業期間」「直前営業期間の営業収益」「直前営業期間の経常利益」「直前営業期間の当期純利益」については、読み替え後の期間を12か月に換算することとなります（変則決算となっている期が連続する2営業期間のいずれにも含まれる点にご留意ください。）。
- ※ 臨時報告書の提出が不要の場合  
適時開示が必要となる開示項目・要件と臨時報告書の提出事由は重複するものもありますが、異なるものもあります（上場REIT向けFAQサイトより「適時開示、内部者取引規制、臨時報告書の提出に係る条文一覧」もご参照ください。）。そのため、臨時報告書を提出する必要がない場合であっても、適時開示が必要となる場合があります。

### （3）バスケット条項への該当性の検討

上場REITの発行者等は、当該上場REITの発行者等の運営、業務若しくは財産又は当該上場REIT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事実についての決定を行い又はそのような事実が発生した場合には、適時開示を行う必要があります（いわゆるバスケット条項）。

①個別の開示項目に該当しない場合や、②個別の開示項目に該当するものの軽微基準に該当する場合であっても、バスケット条項に該当し適時開示が必要となる場合があります。そのため、開示の要否の検討においては、バスケット条項への該当性を常に検討する必要があります。

また、東証では、投資者の投資判断に及ぼす影響が重要であると認められる場合に、開示を行うよう上場REITの発行者等に求めることがあります。

### （4）任意の開示の検討

上記（1）から（3）までの検討の結果、開示義務はないと判断した場合でも、適時、適切な情報の開示の観点から、任意に開示を行うことをご検討ください。

なお、任意で開示を行う場合であっても、「適時開示情報」として開示する以上、当該情報は、投資

判断上有用な情報として投資者に提供されるものと位置づけられます。そのため、開示資料の作成にあたっては、開示項目の「開示事項」及び「開示・記載上の注意」などを参考に、投資者に対する投資判断材料を提供する観点から適切なものとなるよう留意が必要です。開示の時期についても、適時開示と同様、情報の決定又は発生後速やかに開示を行ってください。

また、任意開示した事項についても、その内容について行わないことを決定した場合や、変更・訂正すべき事情が生じた場合は、当該内容を開示することが求められます。

なお、開示の要否に関するご質問につきましても、東証までお気軽にお問い合わせください。

## 2. 開示のスケジュールに関する留意事項

### (1) 開示を行うべき時期の確認

#### ① 決定事実の開示時期に関する具体的な考え方

上場REITの発行者等は、上場規程に基づき、重要な決定事実に関連する事項を行うことについての決定をした場合、施行規則で定めるところにより、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

決定事実について実際に開示すべき時期は、投資法人の役員会議や資産運用会社の取締役会決議などの形式的な側面にとらわれることなく、実態的に判断することが求められ、一般に、業務執行を実質的に決定する機関において当該事実を実行することを事実上決定した段階で開示をすることが必要となります（業務執行決定機関とは、投信法上や会社法上の最終決定権限を有する機関を指すものではありません。）。

実務上は、投資法人の投資主総会決議事項及び役員会議事項については役員会議後直ちに、資産運用会社の株主総会決議事項及び取締役会決議事項は取締役会決議後直ちに、資産運用会社の社長が決定権限を有する事項は社長による決定後直ちに適時開示を行うことが多いと考えられますが、これら以外の機関又は役職者が当該業務の執行を事実上決定していることが明らかな場合には、その決議又は決定時点における開示が求められます。投資主総会決議事項についても、通常は、投資主総会決議後ではなく、役員会による付議の決議後直ちに適時開示を行う必要がある点に留意してください。

なお、内部者取引規制においては、過去の判例等を踏まえると、実現に向けた作業の開始を決定した段階から（場合によってはそれ以前の段階から）重要事実に関連し得るものとして情報管理を行うことが求められますが、必ずしもこの時点において直ちに適時開示を行うことが必要となるものではありません。

#### ※ 基本合意書などの締結を行う場合

上場REITの発行者等における合併や資産運用会社の事業の譲渡などについて、最終的な契約書の締結の前に、基本合意書（Memorandum of Understanding）や契約趣意書（Letter of Intent）の締結などを行う場合があります。これらの基本合意書等を締結し、当該行為について事実上決定した場合は、その時点において適時開示を行うことが必要となります。

ただし、例えば、これらの基本合意書等の締結が単なる準備行為に過ぎないものであったり、交渉を開始するにあたっての一定の合意でしかなく、その成立の見込みが立つものではないときや当該時点で公表するとその成立に至らないおそれが高いときまで、適時開示を行うことが求められるものではありません。なお、これらの基本合意書等の法的拘束力の有無や合併比率等の記載の有無をもって、直ちに適時開示が不要と判断すべきものではない点に留意してください。

#### ※ 行政上の許認可の取得が必要な場合

REITに関する情報に関し、その実行・履行にあたって当局の認可等を必要とする場合であっても、原則として、上場REITの発行者等として当該行為を行うことを決定した時点において開示することが必要となります。なお、こうしたケースでは、当局の認可等が実行・履行の条件であ

る旨を開示資料に記載してください。

※ 相手方の決議が未了の場合

上場REITの発行者等が、運用資産等に係る資産の譲渡又は取得などを行う場合、上場REITの発行者等の役員会や取締役会と相手方の取締役会等の日程が異なるなどの理由により、上場REITの発行者等が役員会決議や取締役会決議を行った時点において、相手方の決議が未了である場合が考えられます。

もともと、上場REITの発行者等は、決議・決定が行われた時点で適時開示を行うことが必要であり、これは相手方の決議が未了である場合であっても異なりません。そのため、相手方の決議と同時に開示を行いたい場合には、当事者が同時に取締役会等の決議を行うなど適時開示を見据えた日程上の配慮を行うようにしてください。

② 発生事実の開示時期の具体的な考え方

上場REITの発行者等は、上場規程に基づき、重要な情報が発生した場合は、施行規則で定めるところにより、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

実際に開示すべき時期については、その発生を認識した時点での開示が必要となります。上場REITの発行者等においては、発生事実を速やかに認識できるような体制の構築、維持に努めるようにしてください。

③ 運用状況の予想の修正等の開示時期の具体的な考え方

上場REITの発行者等は、投資法人の当営業期間等の運用状況に係る新たな予想値を算出した場合や、当営業期間の決算のとりまとめを行った場合に、運用状況の予想の修正等の適時開示が必要となる場合があります。

※ 決定・発生時点で行為等の全容が決定・判明していない場合

情報の決定・発生時点では、行為の全容を決定していない場合、あるいは、事実の全容が判明していない場合においても、その時点で確定・判明している事実と未確定・未判明である事実を区分したうえで、確定・判明している事実については適時開示を行う必要があります。また、その後、未確定・未判明の箇所が確定・判明した段階で、「開示事項の経過」として、順次開示する対応が求められます。

④ 適時開示情報の開示時刻に関する具体的な考え方

適時開示情報については、立会時間中であるか否かを問わず、情報の発生後直ちに開示することを求めています。しかしながら、立会時間終了後（いわゆる「引け後」）に適時開示を行う会社が多いのが現状です。金融審議会「ディスクロージャーワーキング・グループ報告 ―中長期的な企業価値向上につながる資本市場の構築に向けて―」（2022年6月13日公表）では、「資本市場が価格発見機能を適切に発揮する上で、企業に関する情報がタイムリーに公表され、市場取引の中で評価されることが重要である」という基本的な考え方が示されるとともに、「決算情報を含む重要情報の公表タイミングについては、社内手続きなどを了したタイミングで速やかに開示することが基本であり、このような開示を促す取組みを進めるべきである」との提言がなされました。

市場取引によって資本市場の価格発見機能を適切に発揮すべきという基本的考え方に基づいて出された金融審議会の提言も踏まえ、適時開示情報について、立会時間終了前のより速やかな開示に向けた取組みを積極的にご検討ください。

具体的な取組みについては、以下の例を参考に対応することが考えられます。

[適時開示情報の開示について、想定される取組みの例]

- ・ 立会時間中のほか、午前立会と午後立会間の時間帯（昼休み（午前11時30分から午後0時30分））や、午前立会の開始前（午前9時より前）に開示を行う
- ・ 役員会等の開催時刻を早めに設定する
- ・ 役員会等の会議終了前であっても、開示対象となる議案の承認が得られた段階で速やかに開示する
- ・ 決算短信等の開示と同日に記者会見等を行う場合、開示を先行して実施し、その後記者会見等を実施する

## (2) 事前相談の要否・時期の確認

以下の開示項目のうち一定の要件（詳細については、各開示項目を参照ください。）に該当する開示を行おうとする場合には、事前相談を行うことが必要です。事前相談にあたっては、公表予定日の遅くとも10日前までに、開示資料（案）等を東証の上場会社担当者までメールにてご送付ください。内容を確認後に東証の上場会社担当者よりご連絡いたします。

- |               |  |
|---------------|--|
| ・ 第三者割当       | ・ 資産運用会社において資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐこととなる場合         |
| ・ 劣後投資法人債の募集  | ・ 不動産等、不動産関連資産、流動資産等のいずれにも該当しない運用資産等に係る資産を取得する場合 |
| ・ 劣後ローンによる借入れ | ・ 海外不動産を譲渡又は取得する場合                               |
| ・ 投資法人の合併     |  |
| ・ ライツ・オファリング  |  |

上記の開示項目のうち一定の要件に該当する場合以外であっても、東証からの要請事項と異なる開示を行う場合、前例のないスキームを検討されている場合、遵守事項の関係で懸念事項がある場合など、開示上、特に考慮を要する事情があると考えられる場合は、時間的な余裕をもって事前相談を行うようにしてください。

また、年末年始など公表予定日までの間に休日が多く含まれる場合は、十分な余裕をもって事前相談を行うようにしてください。

なお、事前相談の要否が不明な場合は、東証の担当者までご相談ください。

## (3) 適時開示に関連する手続きの要否の確認

適時開示の内容によっては、書類の取得・提出などの一定の手続きが必要となる場合があります。

## (4) 法定開示書類の提出の要否の確認

適時開示の内容によっては、適時開示と併せて有価証券届出書や臨時報告書の提出が必要となる場合も考えられます（詳細は、金融庁又は所轄の財務局にご確認ください。）。

なお、臨時報告書の提出の有無にかかわらず、決定事実を決定した場合は、直ちに適時開示を行うことが義務づけられています。

ただし、新投資口・新投資口予約権の発行など有価証券届出書の提出を要する情報に関し、有価証券届出書の提出より前に適時開示を行った場合には、金商法上の事前勧誘規制に抵触するおそれがありますので、EDINETにおいてあらかじめ仮登録を行って提出可能かどうかチェックしておくなど、こうした事態が生じないよう、十分に留意してください。



### 3. 開示資料の作成に関する留意事項

#### (1) 「開示事項」及び「開示・記載上の注意」の確認

本ガイドブックでは開示項目ごとに、適時開示にあたって記載すべき事項（開示事項）及び開示・記載上の注意を記載しています。これらの開示事項は、一般に、当該情報について投資者が投資判断を行うために上場REITの発行者等が開示することを求められる事項を整理したものであり、原則として、すべて開示資料に記載することが求められます。そのため、開示資料の作成にあたっては、まずこれらの開示事項及び開示・記載上の注意を確認してください。

また、所定の開示事項に限らず、投資者が情報を適切に理解・判断するために必要な事項についても開示資料に記載することが求められます。

なお、開示した内容に虚偽が含まれている場合、投資判断上重要と認められる情報が欠けている場合、投資判断上誤解を生じせしめる場合などにおいては、上場規程上の措置の対象となります。

そのため、開示資料の作成にあたっては、事実関係を入念に確認したうえ、記載上の誤記・記載漏れなどがないよう開示資料を正確に作成するよう留意してください。

#### ※ 複数の開示項目に該当する場合

ある情報が複数の開示項目に該当する場合、投資者が適切に理解・判断するために全体をまとめて説明することが適当と考えられるときには、一体のものとして開示資料を作成してください。

一方、投資者が適切に理解・判断するために別個に説明することが適当と考えられるときには、個々の行為が関連するものであればその関連性を記載したうえで個別に開示資料を作成してください。

いずれの場合にも、「第2編 REIT適時開示実務上の取扱い」に基づき、個々の開示項目についての所定の開示事項を掲記し、投資者が情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。

#### (2) 様式例の利用について

日本取引所グループウェブサイトにおいては、上場REITの発行者等における開示資料の作成にあたっての便宜を図る観点から、一部の個別の開示項目について開示様式例を掲げています。なお、上場REITの発行者等においては、それぞれの開示様式例に沿って適時開示資料を作成することにより、本ガイドブックにおいて示されている開示すべき内容を網羅することが可能となりますが、当該開示様式例に準拠することが求められているものではありません。また、それぞれの開示様式例において記載のない内容であっても、個別具体的な事情に照らし、投資者の投資判断に重要な影響を与える情報については、適切に開示される必要がありますのでご注意ください。

URL <https://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/format/index.html>  
( : 株式・ETF・REIT等 — 商品一覧 — REIT — 開示様式例・提出書類 )

また、東証のTDnetDBSでは、過去の適時開示資料の検索が可能です。開示資料の作成にあたっては、他の事例を検索し、投資者にとってわかりやすい開示がある場合は、参考にすることも有用と考えられます。ただし、他の事例はあくまでも当該事例における事実関係に基づき作成されたものですので、自らの開示資料の作成にあたっては安易に他の事例を流用するのではなく、自らの実態に沿った開示を行う必要がある点に留意してください。

#### (3) 開示資料の作成に共通する「記載上の注意」

##### ① 分かりやすい開示資料の作成

開示資料を投資者にとってより分かりやすくするために、以下のような工夫が考えられます。

- ・ 専門用語には、欄外などにおいてできるかぎり注釈を記載する。

- ・ 文章表現は、難解な表現をできる限り避け、具体的に記載する。
- ・ グラフや図表を積極的に活用し、分かりやすい表示を心掛ける。
- ・ 既に開示済みの事象については、当該開示資料の日付及び表題を引用するなどして、開示済みである旨を明示する。

## ② 公平な情報提供の観点での資料の作成

上場REITの発行者等は、投資者に対する情報提供を公平に行うことが求められます。例えば、適時開示に併せて実施した会見等において、開示資料に記載されていない重要な情報が伝達された場合、一部の投資者のみが当該情報を知ることとなり不公平になります。このような場合、開示内容の変更・訂正が必要となる場合もあり得ます。

そのため、開示資料の作成に当たっては、投資者の視点に立って想定される質問への回答を開示内容に織り込むなど、不公平な情報提供が生じないよう留意してください。

## ③ 今後の見通しの記載

開示資料においては、開示項目に応じて、当該決定事実又は発生事実による当期以降の運用状況に与える影響の見込みや今後の方針等を記載してください。

その際、当期以降の運用状況に与える影響の見込みについては、当該事実による当期以降の運用状況への影響額と他の事象による当期以降の運用状況への影響額を合算すると運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載してください。また、当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載してください。

## (4) 登録用ファイル（PDF）の作成について

TDnet登録用の開示資料は、PDFファイルで作成する必要があります。その際、投資者の利用の便宜のため、印刷禁止の設定、検索禁止の設定及びコピー禁止の設定をしないでください。

なお、TDnetへ登録するファイルのサイズは20MB未満としてください。ファイルサイズが大きい場合は、ファイルサイズの縮小又はファイルの分割を行ってください。

### ※ XBRLファイルの提出について

決算短信「サマリー情報等」、中間決算短信「サマリー情報等」、運用状況の予想の修正及び分配予想の修正に係る開示資料は、PDFファイルに加えて、XBRLファイルの提出が必要です。詳細は、「第2編第3章 (1) ④ 投資者の利便性向上のためのXBRLによる開示の要請」及び「第2編第4章 1. (1) ⑤ 投資者の利便性向上のためのXBRLファイルの提出のお願い」を参照してください。

### ※ 開示情報の表題

適時開示情報閲覧サービスの開示情報一覧等において表示される開示情報の表題は、実際の開示資料に記載された表題がそのまま表示されるわけではなく、上場REITの発行者等がTDnetに開示資料を登録する際にインデックス情報に表題として記入した文字列が表示されます。この表題の文字数の上限は全角75文字（半角150文字）です。

インデックス情報に記入する表題は、原則として、実際の開示資料に記載された表題と同一の内容とし、文字数上限（全角75文字（半角150文字））を超過する場合は、適宜短縮して記入してください。なお、いずれの表題につきましても、投資者が開示内容を正しく判別できるよう留意してください。

## 4. 適時開示当日の手続きに関する留意事項

### (1) 開示を行う時間の決定

適時開示は、立会時間中であるか否かにかかわらず情報の決定又は発生後速やかに開示してください。決算発表についても、立会時間中であるか否かにかかわらず開示が可能となり次第速やかに開示してください。東証では、15時以降であっても、T o S T N e T市場における取引が行われておりますので、上場REITの発行者等には、投資者への迅速な情報伝達や、市場取引によって資本市場の価格発見機能を適切に発揮する観点等を踏まえ、立会時間中であるか否かを問わず迅速かつ公平な開示を行うことが強く求められます。(詳細は、「第1編第2章2.(1) 開示を行うべき時期の確認」を参照してください。)

なお、投資判断上重要な情報が立会時間中に開示された場合は、その情報を正確、公平に周知させる観点から上場有価証券の売買を停止することがありますが、売買停止の原因となった情報が開示された時点から、原則として、15分を経過した時点で売買が再開されます(詳細は、「第1章2.【売買停止制度の概要】」を参照してください。)

適時開示は、投資者への情報提供の観点等を踏まえ、平日の日中に開示することが望ましいことから、原則として、17時までに開示するようにしてください。

#### ※ 夜間・休日における開示について

夜間(17時以降)又は休日(土曜日、日曜日、祝日、年末年始)に決定事実を決定することを予定している場合は、その事情等についてあらかじめ東証まで相談してください。また、夜間又は休日に、急遽、決定事実を決定することとなった場合や、発生事実を認識した場合は、速やかに東証まで相談してください。

なお、夜間・休日における開示手続き等の詳細は、TDnetオンライン登録サイト内の「FAQ」(その他の質問)や上場REIT向けFAQサイトに掲載しています。

### (2) TDnetへの登録

適時開示は、TDnetオンライン登録サイトを利用して行ってください。なお、オンライン登録サイトの利用には、電子証明書がインストールされた端末が必要となります。

また、開示資料を登録する際のファイル形式などTDnetの利用に関しては、TDnetオンライン登録サイト内の「ご利用ガイド」を遵守してください。

TDnetオンライン登録サイト

URL <https://online.td5.arrowfront.jp/onre/>

#### ※ TDnetのオンライン登録を行えない場合

やむを得ない事情によりTDnetのオンライン登録を行えない場合は、東証まで連絡してください。なお、その際に「会社情報の公開に関する通知書」の提出が別途必要となる場合があります。

### (3) 開示資料に関する説明

上場REITの発行者等は、適時開示を行う場合、東証への事前説明を行うことが義務づけられています。TDnetに開示資料をオンライン登録した場合には、東証から上場REITの発行者等の担当者に直接電話して説明を求めることとなります(通常は30分以内に電話連絡します。)。そのため、当該開示資料について説明できる方(情報取扱責任者に限定するものではありません。)の電話番号をインデックス情報に記載し、東証からの連絡があるまでの間、待機するようにしてください。

その後、東証における開示処理を経て、指定された開示時刻になると、開示時刻到来後、開示資料が適時開示情報閲覧サービスに掲載されるとともに、報道機関へ伝達されます。

#### (4) TDnet 以外の方法による情報開示

東証は、適時開示情報の開示方法について、TDnet を通じて開示することを義務づけていますが、TDnet に加えて行う情報開示の方法については、開示方法を定めていません。

TDnet に加えて行う情報開示の方法としては、一般に、記者会見、記者クラブへの資料投函、自らのウェブサイトでの掲載などが考えられますが、投資者の投資判断に与える影響を考慮し、個別事象に応じて適切に判断してください。

なお、TDnet を通じた開示を行う前に、その他の方法により情報開示を行った場合、当該情報開示によって情報を知った者が行う取引が内部者取引に該当するおそれがあります。そのため、TDnet 以外の方法による情報開示は、必ず、TDnet を通じた開示がなされたことを確認したうえで行うようにしてください。

#### ※ 兜倶楽部について

東証内の兜倶楽部は、多数の報道機関が加盟しており、当該記者クラブにおいて記者会見することが可能です。

兜倶楽部での記者会見は、会見希望時刻の30分程度前までに、予約申込みを行うことが慣行となっています（発表内容により、記者会見までの待機時間が異なる場合があります。詳細は、予約申込み時に幹事報道機関に確認してください）。

兜倶楽部の詳細については、兜倶楽部に、また、兜倶楽部以外の記者クラブについては、それぞれの記者クラブにお問い合わせください。

なお、過去には、開示前に記者クラブへの予約申込みを行った結果、「会見を行う」旨のみが報道され、こうした不明瞭な情報によって投資者の投資判断に影響を受けた事例が生じています。適時開示と同時に会見申込みを行うなど、より適切な情報の開示となるよう配慮してください。

#### ※ 自らのウェブサイトの開示資料を掲載する場合の留意点

開示時刻よりも前に掲載準備を行う際、公開中の自社ウェブサイト上では開示資料へのリンクが表示されていない場合でも、ウェブサーバ内の公開ディレクトリ（ウェブサーバ内のフォルダのうちインターネットを經由して外部者からのアクセスが可能なフォルダをいいます。）に保存されているファイルは、外部からアクセスすることができる状態にあります。

そのため、自らのウェブサイトを開示資料を掲載する場合、TDnet を通じた開示を行う前の時点においては、公開ディレクトリに開示資料を保存しない、保存する場合には外部者が閲覧できないようにパスワードなどによりアクセス制御を行うなど、TDnet を通じた開示の前に外部者が当該資料を閲覧することのないよう、適切な対策を講じてください。

## 5. 開示した事項の中止・変更・訂正・経過に関する開示

### (1) 開示した事項の中止

上場REITの発行者等は、既に開示した重要な情報に係る事項を行わないことを決定した場合は、「開示事項の中止」として開示することが義務づけられています。

### (2) 開示した事項の変更・訂正

開示した後に、開示した内容について、変更すべき事情が生じた場合は当該変更の内容を「開示事項の変更」として、訂正すべき事情が生じた場合は当該訂正の内容を「適時開示資料の訂正」として、開示することが義務づけられています。

※ 決算短信・中間決算短信の変更又は訂正の内容の開示の取扱い等については、「第2編第3章 (1)

④ 発表した決算内容の変更又は訂正に関する取扱い」を参照してください。

※ 複数の開示資料について同時に変更・訂正を行う必要がある場合、投資者が適切に理解・判断するために全体をまとめて説明することが適当と考えられるときには、対象となる開示の日付及び表題を適切に引用するなどして、変更・訂正に係る開示資料を1つにまとめることが可能です。

### (3) 開示した事項の経過

最初の開示時点において開示できない開示事項については、開示が可能となり次第「開示事項の経過」として速やかに追加開示を行ってください。

## 6. その他

### (1) 適時開示情報に関する情報管理等

適時開示情報の多くは、内部者取引規制における重要事実に該当します。そのため、上場REITの発行者等は、適時開示を行う前に一部の者のみがこれらの情報を知り取引を行うこととならないよう、適時開示情報に関する情報管理を徹底することが必要です。

取引先、機関投資家、証券アナリスト、報道機関等との間の日常的なコミュニケーション等においても、未公表の情報を個別に提供しないように留意するとともに、意図したものであるか否かにかかわらず、未公表の情報を個別に提供してしまった場合には、公平な開示の観点から速やかに当該情報をTDnetで開示するようにしてください。

また、社内における未公表の情報の取扱いに関しても、例えば、適時開示情報が保存されているサーバに対して適切なアクセス制御（アクセス権指定、アクセス管理等）を行うなどして、情報管理を徹底してください。

なお、有価証券又はその発行者等に関する情報について報道又は噂が流布されている場合には、東証が投資者に対して注意喚起を行うことがあります。注意喚起制度の詳細は、「第1章2.【注意喚起制度の概要】」を参照してください。

### (2) 提出書類

適時開示の内容によっては、東証に対して、適時開示の事前又は事後に書類の提出が必要となる場合があります。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

### (3) 「東証英文資料配信サービス」ご利用のお願い

東証は、英文による情報の発信を促進し、上場REITの発行者等の皆様と海外投資者等とのコミュニケーションを強化することを目的として、英文による情報をTDnetを通じて幅広く周知できるサービス、「東証英文資料配信サービス」を提供しており、英文による情報を容易に海外投資者等の手元に提供する手段として、これまで多くの上場REITの発行者等の皆様にご利用いただいています。

上場REITの発行者等の皆様におかれましては、海外投資者等への情報発信をより充実させるために、是非、当サービスをご利用いただきますようお願いいたします。

詳細は日本取引所グループウェブサイト (<https://www.jpx.co.jp/equities/listed-co/disclosure-gate/service/index.html>) を参照してください。

#### (注) 英文資料登録時の留意事項

英文資料をTDnetに登録いただいた後、東証の担当者が登録完了のための処理を行います。その際、原則として連絡等を行いませんが、形式的な不備や内容について確認すべき事項等が認められる場合には電話連絡をいたします。連絡が取れず不備等が解消されない場合には指定時刻に公表できないことがありますので、ご留意ください。なお、登録処理の状況はTDnetオンライン登録サイトのホーム画面上、提出済開示情報一覧の「状態」欄でご確認いただけます（東証側での処理が完了しますと、ステータスが「開示待」となります。）。



# 第 2 編

## REIT 適時開示実務上の取扱い

# 第2編第1章

## 投資法人の決定事実

## 1. 投資口の併合又は分割

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投資口の併合又は分割」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(a)】

※ 投資口の併合又は分割には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

② 投資口の分割等に際して、一口当たりの金銭の分配の予想額について分割の比率に応じて調整を行う場合であっても、「第4章 2. 投資法人の金銭の分配に係る予想の修正、予想額と決定額との差異等」として開示する必要があります。なお、分割等を行うにも関わらず、分配の額の調整を行わない場合（結果として分配金の総額でみたときに、実質的な増配又は減配となる場合）にも、投資者の投資判断に与える影響を踏まえ、適切な開示が望まれます。

#### 【その他の注意事項】

① 開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

② 上場REITの発行者等は、流通市場に混乱をもたらすおそれ又は投資主の利益の侵害をもたらすおそれのある上場不動産投資信託証券に係る投資口の併合又は分割を行わないものとします。

【上場規程第1216条第1項】

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### ① 併合の場合

a. 併合の目的

b. 併合の内容

- ・ 併合比率、減少投資口数、効力発生前後における発行済投資口の総口数及び効力発生日における発行可能投資口総口数を記載する。

c. 併合により減少する投資主数

d. 併合の日程

- ・ 投資主総会基準日公告日、投資主総会基準日、投資主総会日、効力発生日を記載する。

e. 1口未満の端数が生じる場合の処理の方法、当該処理により投資主に交付されることが見込まれる金銭の額及び当該額の算定の根拠

f. 投資主総会で投資口の併合について承認されることが条件である旨

g. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項



## ② 分割の場合

### a. 分割の目的

### b. 分割の内容

- ・ 分割比率、発行投資口数、発行可能投資口総口数を変更する場合にはその旨及び内容を記載する。

※ 当該投資口の分割により投資口の数に1口に満たない端数が生じるときは、その処理方法を記載する。

### c. 分割の日程

- ・ 基準日公告日、基準日、効力発生日を記載する。

### d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 2. 投資口の追加発行又は売出し

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投資口の追加発行又は売出し」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(b)】

※ 投資口の追加発行又は売出しには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 上場REITの発行者である投資法人による決定を伴わない投資証券の売出しについては、売出人から通知を受けた時点で速やかに開示してください。
- ③ 新投資口の発行に際して、失権が生じたことにより発行新投資口数を変更した場合、発行決議日において発行価格、払込期日等が未定であった場合に内容が決定した場合等には「開示事項の経過」として開示してください。
- ④ 第三者割当による投資口発行に係る募集を行う場合には、事前相談を行うことが必要です。公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料(案)をメールにてご送付ください(スキームの概要・特徴点、あるいは、発行条件の合理性に関する投資法人としての考え方などの補足資料がある場合には、併せてご送付ください)。

#### 【その他の注意事項】

- ① 開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。
- ② 上場REITの発行者である投資法人が第三者割当を行う場合は、「割当を受ける者と反社会的勢力との関係がないことを示す確認書」を作成後直ちに提出することが義務づけられています。  
なお、割当予定先のすべてが東証の上場会社又は取引参加者である場合は、確認書の提出は不要となります。

【上場規程第1214条第1項、施行規則第1230条第2項第2号e関係】

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項(太字)を掲記し、開示・記載上の注意(細字)を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### ① 公募による投資口発行に係る募集の場合

##### a. 新投資口発行要領

- ・ 発行新投資口数、発行価格、発行価額、発行価額の総額、募集方法、申込期間、払込期日、申込単位、(発行価格の決定をブックビルディング方式で行う場合は)ブックビルディングの日程を記載する。
- ・ 発行価格・価額の決定方法を欄外注記する。

##### b. 今回の発行による発行済投資口の総口数の推移

**c. 発行の目的及び理由**

- ・ 発行の目的及び理由について、わかりやすく具体的に記載する。
- ※ 具体的には、次の観点により記載するよう留意してください。
- ・ 投資法人としての財務戦略に関する考え方
  - ・ 投資口の希薄化による投資主に対する影響
  - ・ 既存投資主にとってのメリット及びデメリット（他の方法（借入れ等）による資金調達や他の時期に発行することとの比較を含む。）
  - ・ 調達資金を借入金の返済に充てる場合は、現時点と返済後の有利子負債比率について記載するなど、発行の目的及び理由をわかりやすくするための工夫をする。

**d. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期**

- ・ 調達する資金の額、具体的な使途及び支出予定時期を記載する。
  - ・ 併せて、実質的な資金の入手スケジュール及び実質的な調達額（払込後これらに変更するリスクがある場合には当該リスクを含む。）、調達資金の支出実行までの管理方法についてもわかりやすく具体的に記載する。
- ※ 資金使途又は支出予定時期が未定の場合には、開示が可能となり次第、追加開示が必要となります。また、後日、資金使途及び支出時期について、変更が生じた場合には、「開示事項の変更」として開示が必要となります。

**e. 配分先の指定**

- ・ 指定する配分先及び配分数量を記載する。

**f. 今後の見通し**

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

**g. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等**

- ・ 最近3営業期間の運用状況、最近の投資口価格の状況、最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況を記載する。

**h. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

**② 第三者割当による投資口発行に係る募集の場合**

**a. 新投資口発行要領**

- ・ 発行新投資口数、発行価額、発行価額の総額、募集又は割当方法、申込期間、払込期日、割当予定先及び口数、その他を記載する。

**b. 今回の発行による発行済投資口の総口数の推移**

**c. 発行の目的及び理由**

- ・ 発行の目的及び理由について、わかりやすく具体的に記載する。
  - ・ 特に、第三者割当による資金調達を選択することとした理由について、わかりやすく具体的に記載する。
- ※ 具体的には、次の観点により記載するよう留意してください。
- ・ 投資法人としての財務戦略に関する考え方
  - ・ 投資口の希薄化による投資主に対する影響
  - ・ 既存投資主にとってのメリット及びデメリット（他の方法（公募、借入れ等）による資金調達や他の時期に発行することとの比較を含む。）

**d. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期**

- ・ 調達する資金の額（差引手取概算額）、具体的な使途及び支出予定時期を記載する。
  - ・ 併せて、実質的な資金の入手スケジュール及び実質的な調達額（払込後これらに変更するリスクがある場合には当該リスクを含む。）、調達資金の支出実行までの管理方法についてもわかりやすく具体的に記載する。
- ※ 資金使途又は支出予定時期が未定の場合には、開示が可能となり次第、追加開示が必要となります。また、後日、資金使途及び支出時期について、変更が生じた場合には、「開

示事項の変更」として開示が必要となります。

**e. 発行後の有利子負債比率の見込み**

※ 調達資金を借入金の返済に充てる場合は、返済後の有利子負債比率について記載する。

**f. 資金使途の合理性に関する考え方**

・ 資金使途の合理性に関する考え方を記載する。

※ 調達する資金が有効に活用され、結果として、将来的な収益の向上、あるいは借入金の返済などを通じたバランスシートの改善に繋がることが見込まれるなど、既存投資主にとっても合理性があることが望まれます。

※ 既存投資主の立場から言えば、投資口の希薄化を補うだけの1口あたりの利益の向上が図られるものであることが望まれます。

**g. 発行条件等の合理性**

**(a) 発行価額の算定根拠**

・ 発行価額の算定根拠について、わかりやすく具体的に記載する。

※ 発行価額の算定において採用した投資口価格及びディスカウント率について、それぞれを採用するに至った考え及び理由をわかりやすく具体的に記載する。

※ 発行価額等の発行条件を決定するにあたり、時価の90%相当額を下回らないように設定しさえすれば足りると考えていると見受けられる事例もありますが、本来、割当予定先が経済的利益を享受できる可能性、発行体の信用リスク、割当予定先が負う価格下落リスク、投資口の消化可能性その他の様々な観点から十分な検討を行い、総合的に判断することが望まれます。

**(b) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠**

・ 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠について、考慮した主要要素を含めて、わかりやすく具体的に記載する。

**h. 割当予定先の選定理由等**

**(a) 割当予定先の概要**

・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、発行済株式数、決算期、従業員数、主要取引先、主要取引銀行、大株主及び持株比率、投資法人・資産運用会社と割当予定先（割当予定先の支配株主等を含む。）の関係（\*1）、最近3年間の財政状態及び経営成績（\*2）を記載する。

（\*1）投資法人・資産運用会社と当該会社の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。

・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。

・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。

・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、当該会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（\*1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（\*2）。

（\*1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

（\*2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

（\*2）純資産、総資産、1株当たり純資産、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益、1株当たり当期純利益、1株当たり配当金

（※）連結指標等がない場合であって、かつ、子会社等がある場合には、当該会社の本体とその子会社等の指標を単純合算した値を欄外に記載する。また、連結指標等がない場合であって、かつ、重要な子会社等がある場合には、重要な子会社等の指標を欄外に記載する。

※ 割当予定先が個人である場合は、氏名、住所（市区町村まで）、投資法人・資産運用会社と当該個人の関係（投資法人・資産運用会社と当該個人（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）との資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を記載する。

※ 割当予定先がファンドである場合は、名称、所在地、設立根拠等、組成目的、組成

日、出資の総額、出資者・出資比率・出資者の概要、業務執行組合員の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、(海外ファンドの場合には、当該ファンドの本邦内における事務連絡先（国内代理人）の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係（出資の状況・その他特筆すべき関係）、投資法人・資産運用会社と業務執行組合員・国内代理人との間の関係（資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を可能な範囲で記載する。

※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

- ・ 割当予定先が反社会的勢力と関係がないことを確認している旨を記載する。

**(b) 割当予定先を選定した理由**

- ・ 割当予定先を選定するに至った経緯を含め、割当予定先を選定した理由について、わかりやすく具体的に記載する。
- ・ 証券会社による買受け又はあっせんである場合には、その旨及びその証券会社の名称を記載する。

**(c) 割当予定先の保有方針**

- ・ 割当予定先の保有方針について可能な範囲で記載する。

**i. 大投資主及び所有投資口比率**

- ・ 募集前後における大投資主及び所有投資口比率の見込みを記載する。
- ・ 今回の第三者割当によって、上位1投資主の所有投資口比率が40%を超える場合は、当該割当予定先との間で、導管性要件の充足に関する合意があるか否かを記載する。

**j. 今後の見通し**

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

**k. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等**

- ・ 最近3営業期間の運用状況、最近の投資口価格の状況、最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況を記載する。

**1. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

**③ 売出しの場合**

**a. 売出要領**

- ・ 売出人、売出口数、売出価格、売出価額の総額、売出方法（地域）、申込期間、受渡期日、申込証拠金、申込単位を記載する。
- ・ 売出価格の決定方法を欄外注記する。

**b. 売出しの目的**

**c. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

※ 投資法人の業務執行を決定する機関による決定を伴わない有価証券の売出しについては、売出人から通知を受けた時点で速やかに開示してください。

### 3. 投資法人債の募集又は資金の借入れ

#### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投資法人債の募集又は資金の借入れ」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(c)】

※ 投資法人債の募集又は資金の借入れには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 資金の借入れに係る利率については、少なくとも小数点第3位までを表示するようにしてください。なお、小数点以下一定の桁数で端数処理をする場合には、その処理の内容について補足してください。
- ③ 資金の借入れに係る利率が銀行間取引金利を基準金利として一定期間ごとに変動するような場合には、借入れ決定時又はその後の「開示事項の経過」に係る適時開示において、借入れに係る利率の算定式等を明らかにし、かつ、基準となる金利がある場合に一般の投資者が確認することのできるウェブサイトのURL等を併せて開示することにより、変更毎に変更後の利率を投資者が適切に把握できるようにしてください。特に、海外の銀行間取引金利を用いるような場合には、一般の投資者による確認のしやすさの観点から、自らのウェブサイトにおいて変更後の基準金利や利率を掲載することとすうえで、自らのウェブサイトのURLを開示することが望まれます。  
これらの開示を行った場合には、その後に借入れに係る利率の算定式等に変更が生じない限り、利率について「開示事項の経過」としての適時開示を行わなくとも差し支えないものとします。
- ④ 資金の借入れに伴い、金利変動リスク等をヘッジする取引を行う場合は、当該事実についても適宜開示を行うようにしてください。
- ⑤ 投資法人債の期限前償還又は借入金の期限前返済を行うことについての決定をした場合は、「開示事項の経過」として開示してください。
- ⑥ 劣後投資法人債の場合及び劣後ローンの場合（いわゆる「ハイブリッドファイナンス」）には、事前相談を行うことが必要です。公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料（案）をメールにてご送付ください。

#### 〔その他の注意事項〕

- 投資法人債の発行に係る発行登録書の提出について任意で開示を行う場合は、発行登録書の提出時期との関係について事前に財務局に確認を行ってください。

#### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

## ① 投資法人債の募集の場合

### a. 投資法人債の概要

- ・ 名称、発行総額、債券の形式、発行価額又は最低価額、償還価額、利率、各債券の金額、募集方法、申込期間、払込期日、担保、償還方法、償還期限、利払期日、取得格付、財務上の特約、投資法人債管理者又は財務代理人、引受証券会社（公募の場合）、私募の取扱者（私募債の場合）を記載する。私募債で引受先に利害関係者等が含まれている場合には、これらに加え、利害関係者等の概要、割当額、利害関係者等を引受先とした理由、発行条件の合理性に関する考え方も記載する。

### b. 発行の目的及び理由

- ・ 投資法人債による資金調達を選択する理由について、わかりやすく具体的に記載する。

### c. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

- ・ 調達する資金の額（差引手取概算額）、具体的な用途及び支出予定時期を記載する。  
※ 資金用途又は支出予定時期が未定の場合には、開示が可能となり次第、追加開示が必要となります。また、後日、資金用途及び支出時期について、変更が生じた場合には、「開示事項の変更」として開示が必要となります。

### d. 本投資法人債発行後の借入金等の状況

### e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

- ※ 当該投資法人債の償還等に関わるリスクに関して、有価証券報告書の「投資リスク」に記載することを予定している内容と同等の内容も記載する。なお、「投資リスク」の記載内容に変更が生じない場合には、その旨を記載する。

## ② 資金の借入れの場合

### a. 借入れの内容

- ・ 借入先、借入金額、利率、借入実行日、借入方法、返済期日、返済方法、担保を記載する。

### b. 借入れの理由

- ・ 借入れによる資金調達を選択する理由について、わかりやすく具体的に記載する。

### c. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

- ・ 調達する資金の額、具体的な用途及び支出予定時期を記載する。
- ・ 既存の借入金の返済を理由とする場合には、当該既存の借入金の借入先・借入金額・開示日・表題等、返済する既存の借入金を特定するに足りる内容を記載してください。
- ・ 物件の取得等を理由とする場合には、当該物件の名称・取得金額・開示日・取得に係る適時開示の表題等、取得する物件を特定するに足りる内容を記載してください。  
※ 資金用途又は支出予定時期が未定の場合には、開示が可能となり次第、追加開示が必要となります。また、後日、資金用途及び支出時期について、変更が生じた場合には、「開示事項の変更」として開示が必要となります。

### d. 本借入れ後の借入金等の状況

### e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

- ※ 当該借入れの返済等に関わるリスクに関して、有価証券報告書の「投資リスク」に記載することを予定している内容と同等の内容も記載する。なお、「投資リスク」の記載内容に変更が生じない場合には、その旨を記載する。

③ 劣後投資法人債の場合及び劣後ローンの場合（いわゆる「ハイブリッドファイナンス」）は、最低限下記事項について追加記載するようお願いいたします。

### a. ステップアップ後の利率（利率項目への追加記載）

- b. 資本性の評価に関連する契約条項等（財務上の特約への追加記載）
  - ・ 期限前償還、弁済（請求）順位、借換（リプレースメント）、利息の支払い・停止、利息の累積・非累積に関する内容
- c. 資本性
- d. 格付（借入れの場合）
- e. 当該スキームの特徴及び発行条件等に関する考え方



## 4. 合併

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「合併」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(d)】

※ 合併には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

② 事前相談について

上場REITの発行者である投資法人が合併を行うことについて決議することを予定している場合には、事前相談を行うことが必要です。公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料(案)をメールにてご送付ください(スキームの概要・特徴点、あるいは、合併後の運用方針などの補足資料がある場合には、併せてご送付ください)。

③ 連名の開示を行う際の留意事項

上場REITの発行者である投資法人を相手法人とする合併を行う場合は、当事者である上場REITの発行者等が連名により同一の開示資料で開示することは差し支えありませんが、その場合、所定の開示事項のうち、「合併に係る割当ての内容の算定根拠等」、「公正性を担保するための措置」、「利益相反を回避するための措置」、「上場廃止を目的とする理由及び代替措置の検討状況」などについては、各上場REITの発行者等が各々の観点で記載するものであるため、それぞれ双方の記載を独立した形で記載するようにしてください。

#### 【その他の注意事項】

① 新設合併によって新たに設立される投資法人又は非上場の投資法人に上場REITの発行者である投資法人が吸収合併される場合における当該非上場の投資法人の東証への上場については、テクニカル上場の手続きがあります。テクニカル上場は、当該新規上場が遅滞なく申請されるときに上場規程第1207条第1項の基準に基づいて行われることになります。詳細は、東証までお問い合わせください。

② 消滅投資法人における合併契約の承認に係る投資主総会開催日から合併の効力発生日までは概ね1か月の期間を設けるようにしてください。当該期間の短縮を希望される場合には、その可否を検討する必要がありますので、通常の事前相談よりも早く東証まで事前相談を行うようにしてください。

③ 開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

④ 算定機関の作成する算定書の提出について

上場REITの発行者である投資法人が合併を行う場合において、算定機関(\*1)に算定書の作成を依頼しているときには、当該算定書の写しを提出してください(算定書の作成を依頼していない場合は提出する必要はありません)。算定書は、算定の前提条件(\*2)及び算定の具体的な過程(\*3)を記載するようにしてください(算定書に当該内容が記載されない場合には別途書面を提出することでも差し支えありません)。

(\*1)「当事会社以外の者であって、企業価値又は株価の評価に係る専門的知識を有する者」をいう。

- (※2) 前提とした重要な要素（例えば、ディスカウント・キャッシュ・フロー法の前提とした利益計画や割引率など）
- (※3) 例えば、具体的な算定方式、当該算定方式を採用した理由、各算定結果の数値など

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項を掲記し、開示・記載上の注意を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

開示事項	開示・記載上の注意
・ 開示資料の表題	・ 相手投資法人の名称、合併である旨、決定段階（基本合意、合併契約の締結等）などが可能な限り判別できる表題とする。
1. 合併の目的	・ 合併の目的について、わかりやすく具体的に記載する。
2. 合併の要旨	
(1) 合併の日程	・ 合併契約承認役員会、合併契約締結日、投資主総会基準日公告日、投資主総会基準日、投資主総会開催日、合併期日、合併登記日を記載する。
(2) 合併の方式	・ 合併の方式を記載する。
(3) 合併に係る割当ての内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合併に係る割当ての内容（「消滅投資法人となる投資法人の投資口一口又は持分に割り当てられる存続投資法人となる投資法人の投資口の数又はその口数の算定方法」のことをいう。以下本項目において同じ。）を記載する。</li> <li>・ 合併により交付する新投資口数を記載する。</li> <li>※ 合併に際して存続投資法人が自己投資口を交付する場合は、その旨及び交付する自己投資口の数を記載する。</li> </ul>
(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無・内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 吸収合併存続法人の規約変更の有無を記載する。</li> <li>・ 変更がある場合は、投信法第191条に基づく届出日・内容も記載する。</li> </ul>
3. 合併に係る割当ての内容の算定根拠等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合併に係る割当ての内容の算定根拠等として、「(1) 算定の基礎」、「(2) 算定の経緯」及び「(3) 算定機関との関係」を記載する。</li> <li>※ 投資法人の投資主にとっての割当ての内容の相当性の観点から説明する。</li> </ul>
(1) 算定の基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 割当ての内容の算定の概要（※1、※2）を含め、割当ての内容を決定するに至った考え方についてわかりやすく具体的に記載する。</li> <li>（※1）具体的な算定方式、当該算定方式を採用した理由及び各算定方式の算定結果の数値（レンジ可）などをいう。また、それに加えて、主として用いた算定方式がある場合にはその旨及び当該算定方式を主として用いた理由を記載する。算定結果の数値については、わかりやすさの観点から、できる限り評価額を記載する（特に、運用状況又は投資口価格が大幅に変動している場合や、相手法人について市場評価がない場合）。</li> <li>（※2）① 市場投資口価格法を用いた場合は、市場価格の計算対象期間及び当該期間を用いた理由を記載する（特に、上場REITの発行者である投資法人同士の合併において、市場投資口価格法による算定結果から乖離している場合には、その理由をわかりやすく説明する。）。また、② ディスカウント・キャッシュ・フロー法を用いた場合であって、割当ての内容の算定の前提とした利益計画で大幅な増減益を見込んでいるときは、前提とした利益計画の概要（計数を含む。）と増減益の要因（大幅な増減益を見込んでいないときは、その旨）など算定の前提条件を記載する。</li> <li>（注）「大幅な増減益」に該当するかどうかについては、各当事者の合併実施後5営業期間のいずれかにおいて、各々の前営業期間と比較して、利益の増加又は減少見込額が30%未満であるか否かを目安とする。</li> </ul>
(2) 算定の経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 算定の際に算定機関（「企業価値又は投資口の評価に係る専門的知識を有する者」をいう。以下本項目において同じ。）の意見を聴取した場合には、当該意見を踏まえて割当ての内容を決定するに至った経緯について、以下に掲げる内容を含め、わかりやすく具体的に記載する。</li> <li>a. 算定機関の名称</li> <li>b. 算定機関の意見の概要</li> <li>※ 算定機関の意見を聴取しない場合は、その旨を記載する。</li> </ul>
(3) 算定機関との関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 算定機関について重要な利害関係がある場合（※）は、その旨、その関係の内容及び重要な利害関係がある算定機関に算定を依頼することとした理由を記載する。</li> </ul>

開示事項	開示・記載上の注意
	<p>また、その場合において、弊害防止措置等を講じているときは当該措置の内容を記載する。</p> <p>(*) ① 算定機関が関連当事者(注)に該当する場合、② 相手法人(相手法人の投資主、役員、フィナンシャルアドバイザー等を含む。)から斡旋又は紹介を受けた算定機関に依頼した場合、③ 算定機関が当事者の双方から依頼を受ける場合、④ 算定機関の関係会社から当事者が投融資を受けている場合などが考えられます。</p> <p>(注) 関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者(連結子会社を含む。)又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 重要な利害関係がない場合には、その旨を記載する。</li> <li>・ 算定機関以外の第三者の意見を聴取した場合は、その旨及び(3)算定機関との関係に準じた内容を記載する。</li> </ul>
(4) 上場廃止となる見込み及びその事由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該合併により上場廃止となる見込みがある場合には、その旨及びその事由を記載する。また、対価が上場REIT(東証以外の国内金融商品取引所に上場しているREITを含む。)である場合は、その旨も記載する。</li> </ul> <p>※ 上場廃止となる見込みがない場合には、その旨を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上場廃止となる見込みがある場合であって、その対価が上場REIT(東証以外の国内金融商品取引所に上場しているREITを含む。)でないときは、上場廃止を目的とする理由及び代替措置の検討状況として下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上場廃止を目的とする理由</li> <li>・ 少数投資主への影響及びそれに対する考え方</li> <li>・ 投資法人の投資口の取引機会を確保するための代替措置を検討した場合には、検討した代替措置及び代替措置を採らなかった理由(代替措置を検討していない場合にはその旨)を記載する。</li> </ul> </li> </ul>
(5) 公正性を担保するための措置〔上場REITの発行者である投資法人が他の投資法人に吸収合併される場合〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上場REITの発行者である投資法人が他の投資法人に吸収合併される場合には、公正性を担保するための措置を記載する。</li> <li>・ 公正性を担保するための措置の内容をわかりやすく具体的に記載する。特段の措置を講じていない場合にはその旨を記載する。</li> </ul> <p>※ 算定機関からの公正性に関する評価(いわゆる「フェアネス・オピニオン」)を取得している場合にはその旨を記載する(取得していない場合にはその旨を記載する。)</p> <p>※ 公正性を担保するための措置の例としては、意思決定過程における恣意性を排除する観点から、各々の投資法人が自らの投資主のために算定機関を選定し、当該合併の内容に関する見解を記載した書面(公正性に関する評価を含む。)を取得することなどが考えられます。</p> <p>※ 合併対価が上場REIT(東証以外の国内証券取引所に上場しているREITを含む。)である場合には、本開示事項を記載しないでも差し支えありません。</p>
4. 合併当事者の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合併当事者について、各々、名称、所在地、執行役員の氏名、出資総額、設立年月日、発行済投資口の総口数、決算期、主要運用資産、主要取引銀行、大投資主及び所有投資口比率、最近3営業期間の運用状況等(*1)、資産運用会社の名称、資産運用会社の所在地、資産運用会社の代表者の役職・氏名、当事者間の関係(*2)、を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(*1) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり純資産、純資産、総資産</li> <li>(*2) 当事者間の関係は、投資法人及び資産運用会社の双方について、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資本関係として、最近日における当事者間の出資の状況(間接保有分を含む。)を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における当事者間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における当事者間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手法人・相手法人の資産運用会社が本投資法人・資産運用会社の関連当事者(*1)に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する(*2)。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>(※1) 関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者</p>

開示事項	開示・記載上の注意
	<p>(連結子会社を含む。)又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。</p> <p>(※2) 関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。</p> <p>※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。</p>
5. 合併後の状況	
(1) 存続投資法人の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>合併後の吸収合併存続法人の状況として、名称、所在地、執行役員の氏名、出資総額、決算期、純資産及び総資産、資産運用会社の名称、資産運用会社の所在地、資産運用会社の代表者の役職・氏名を記載する。</li> </ul>
(2) 大投資主及び所有投資口比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>合併前と合併後における大投資主及び所有投資口比率の状況を記載する。</li> </ul>
(3) 資産運用委託契約の変更の有無及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用委託契約の変更の有無を記載する。</li> <li>変更がある場合にはその内容を記載する。</li> </ul>
(4) 投資方針の変更の有無及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資方針の変更の有無を記載する。</li> <li>変更がある場合にはその内容を記載する。</li> </ul>
(5) スポンサー等との契約内容の変更の有無及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサー等との契約内容の変更の有無を記載する。</li> <li>変更がある場合にはその内容を記載する。</li> </ul>
6. 会計処理の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>該当することが見込まれる会計上の分類(取得、逆取得、共同支配企業の形成、共通支配下の取引の別)を記載する。</li> <li>取得又は逆取得の場合であって、のれんが発生する見込みであるときは、のれんの正負の別及び公表時点で見込まれるのれんの概算金額を連結・単体の双方について記載する。</li> <li>※ のれんの概算金額が当期純利益の30%未満であると見込まれる場合には、影響が軽微なものと見込まれる旨の記載で差し支えないものとする。</li> </ul>
7. 今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>合併後における方針・計画等がある場合は、その内容を記載する(外部説明において目標値・計画値などを用いる又は用いることを想定している場合は、原則としてそれらを含めて記載する。)</li> <li>当期以降の運用状況に与える影響の見込み(一口当たり分配金に与える影響の見込みを含む。)を記載する。</li> <li>※ 本項目の事象による当期運用状況への影響額と他の事象による当期運用状況への影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載する。</li> <li>※ 当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載する。特に、一口当たり分配金に与える影響の規模・程度を明らかにするものとし、当期以降の一口当たり分配金の見込額については、合併契約の承認に係る投資主総会開催日の1か月程度前までに別途開示するものとする。</li> </ul>
(参考) 当期運用状況の予想及び前期実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>参考として、当期運用状況の予想(合併を行うことについての決定に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容)及び前期実績を記載する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>その他投資者が情報を適切に理解・判断するために必要な事項</li> </ul>	

※ 吸収合併以外の合併についても、原則として、上記開示事項及び開示・記載上の注意を読み替えて開示してください。

## 5. 規約の変更又は解散

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「規約の変更又は解散」を行うことについての決定をした場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準に該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）には、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

規約の変更理由に以下のいずれにも該当しないものが含まれている場合

- a. 法令の改正等に伴う記載表現のみの変更
- b. 本店所在地の変更
- c. その他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認める理由

【上場規程第1213条第2項第1号a（e）、施行規則第1229第1項第1号】

※ 解散には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### 【その他の注意事項】

- ① 「規約の変更」にあたっては、上場廃止基準の該当の有無について確認させていただくため、事前に連絡してください。
- ② 開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。
- ③ 解散は、上場規程の上場廃止基準に該当しますので、当該解散の原因となる事由が発生した場合は、直ちに東証まで連絡してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### ① 規約の変更の場合

- a. 変更の理由
- b. 変更の内容
- c. 変更の日程
- d. その他投資者が情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## ② 解散の場合

- a. 解散の理由
- b. 解散の日程
- c. 今後の見通し
  - ・ 投資主の税務処理の方法を含め、残余財産の分配等に関する今後の見通しを記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- d. その他投資者が情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 6. 上場廃止申請

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「国内の金融商品取引所に対する投資証券の上場の廃止に係る申請」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(f)】

※ 上場廃止申請には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 上場廃止申請を行う理由
- b. 上場廃止申請を行う金融商品取引所以外の上場する金融商品取引所
- c. 日程
  - ・ 上場廃止申請日、上場廃止日等を記載する。
- d. 今後の見通し
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- e. その他投資者が情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 7. 破産手続開始又は再生手続開始の申立て

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「破産手続開始又は再生手続開始の申立て」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(g)】

※ 破産手続開始又は再生手続開始の申立てには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### 〔その他の注意事項〕

○ 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は、上場規程の上場廃止基準に該当することになります。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 申立ての理由
- b. 負債総額
- c. 破産等の日程
- d. 今後の見通し

・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

#### ○ (参考) 申立ての概要

・ 参考として、申立ての概要（申立日、管轄裁判所、事件名、申立代理人等）を記載する。

#### ○ (参考) 投資法人の現況

・ 参考として、投資法人の名称、所在地、役員の状況、出資総額、設立年月日、大投資主及び所有投資口比率、投資主総数、投資口の状況、主要運用資産、最近3営業期間の運用状況等（\*）、資産運用会社の名称、資産運用会社の所在地、資産運用会社の代表者の役職・氏名を記載する。

（\*）営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり純資産、純資産、総資産



## 8. 公認会計士等の異動

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「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」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(h)】

(注) 公認会計士等の異動とは、投資法人の監査を担当している公認会計士等（公認会計士若しくは監査法人又はこれらに相当する者をいう。以下本項目において同じ。）が退任することや、投資法人の監査を担当していなかった公認会計士等が新たに監査担当に就任することなどをいいます。

※ 公認会計士等の異動には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 開示の時期については、実際に異動する期日ではなく異動を行うことについての決定をした時点となります。なお、異動年月日が開示日後となる場合には、「異動予定年月日」として記載してください。
- ③ 監査法人内の業務執行社員の異動については、当該開示の対象には含まれません。
- ④ 退任のみを決定し、新たに就任する公認会計士等が決まっていない場合も開示する必要があります。
- ⑤ 開示にあたっては、異動を行うこととした実質的な理由（任期满了時に退任を決定する場合は、退任する公認会計士等を再任しない理由）やその経緯を開示資料に具体的に記載してください。特に、期中に解任する場合又は短期間で退任を決定する場合には、期中又は短期間であるにもかかわらず、なぜ解任又は退任を決定することとなったのかがわかるように記載してください。また、会計処理等に関する見解の相違が存在するといった事情がある場合には、その具体的な内容を含めて記載してください。
- ⑥ 異動を行うことについての決定をした時点において判明している情報を開示してください。最初の開示時点において開示できない開示事項については、開示が可能となり次第「開示事項の経過」として追加の開示を行ってください。
- ⑦ 上場REITの発行者である投資法人が、公認会計士等の異動を行うことについての決定を行わない場合において、公認会計士等の異動が生じた場合には、「第2編第2章 5. 公認会計士等の異動」として開示が必要です。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 異動の年月日

#### b. 異動する公認会計士等の概要

- ・ 事務所又は法人の名称、所在地、業務執行社員の氏名を記載する。

(公認会計士等が退任する場合)

c. 退任する公認会計士等の就任年月日

d. 退任する公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等(\*)における意見等

※ 退任する公認会計士等が作成した監査報告書等(\*)において、次に掲げる事項の記載がある場合には、その旨及びその内容を記載する。

- ・ 除外事項を付した限定付適正意見又は結論、不適正意見又は否定的結論 等
- ・ 意見又は結論の表明をしない旨及びその理由

(\*) 投資法人が直近3年間に提出した財務計算に関する書類に係る監査報告書、中間監査報告書のことをいう。

e. 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

- ・ 公認会計士等が退任する実質的な理由及び経緯を記載する。

f. e. の理由及び経緯に対する退任する公認会計士等の意見

g. 退任する公認会計士等が f. の意見を表明しない場合には、その旨及びその理由

- ・ 投資法人が退任する公認会計士等に対し、f. の意見の表明を求めるために講じた措置の内容を含めて記載する。

h. 今後の見通し

- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

※ 新たに公認会計士等が就任しない場合のみ記載する。

i. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 9. 投資主名簿に関する事務の委託の取止め

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投資主名簿に関する事務を東証の承認する機関に委託しないこと」についての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(i)】

※ 投資主名簿に関する事務の委託の取止めには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 「東証の承認する機関」は、施行規則第1206条第6項において定めており（施行規則第212条第8項各号参照）、現在は、信託銀行、東京証券代行(株)、日本証券代行(株)及び(株)アイ・アール・ジャパンを承認しています。
- ③ 「東証の承認する機関」から他の「東証の承認する機関」に委託先を変更することを決定した場合（新しい委託先が決定している場合に限る。）には、本項目には該当しません。この場合、開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

#### 【その他の注意事項】

- 上場REITの発行者である投資法人が投資主名簿に関する事務を東証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となることが事実となった場合には、上場廃止となります。

【上場規程第1218条第2項第14号】

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 委託を行わないこととした理由
- b. 投資主名簿等管理人の名称
- c. 日程
- d. 今後の見通し
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 10. 資産運用に係る委託契約の締結又はその解約

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「資産の運用に係る委託契約の締結又はその解約」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(j)】

※ 資産運用に係る委託契約の締結又はその解約には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### 〔その他の注意事項〕

- ① 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合（他の上場投資法人の資産の運用に係る業務の委託を現に受けている他の資産運用会社に引継ぐ場合を除く）には、上場規程第1206条第1項審査を受ける必要がありますので事前に東証まで相談してください。
- ② 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合には、開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### ① 締結の場合

##### a. 締結する資産運用委託契約の相手先の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と相手先との関係（\*）、投資信託協会への加入状況、投信法第199条認可の状況、委託業務の概要を記載する。

（\*）投資法人・資産運用会社と相手先との関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

- ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と相手先との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と相手先との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社相手先との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手法人・相手法人の資産運用会社が本投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。

（※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

（※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

##### b. 資産運用委託契約の締結日

- c. 資産運用委託契約の締結に至った経緯
- d. 今後の見通し
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## ② 解約の場合

- a. 解約する資産運用委託契約の相手先の概要
  - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名を記載する。
- b. 資産運用委託契約の解約日
- c. 資産運用委託契約の解約に至った経緯
- d. 資産運用委託契約の引継ぎに関する事項
  - (a) 資産運用委託契約の引継ぎ方法
    - ・ 投資法人の資産運用委託契約の引継ぎ方法を具体的に記載する。
  - (b) 資産運用委託契約を引継ぐ資産運用会社の概要
    - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との関係（\*）、投資信託協会への加入状況、投信法第199条認可の状況、委託業務の概要を記載する。
      - (\*) 投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。
        - ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
        - ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
        - ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
        - ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手法人・相手法人の資産運用会社が本投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。
          - （※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。
          - （※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。
  - e. 今後の見通し
    - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
  - f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 11. 金銭の分配

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「金銭の分配」についての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(k)】

※ 金銭の分配には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 決算短信や中間決算短信の開示日に、併せて金銭の分配について決定した場合において、併せて決定した額を、直近の金銭の分配に係る予想の額（無配の予想を含む。金銭の分配に係る予想の額を開示していない場合及び未定として開示している場合にあっては、直前営業期間の実績額。）で除して得た数値が1.05未満又は0.95を超えるとき、本項目の開示は、決算短信（サマリー情報）、中間決算短信（サマリー情報）の「分配状況」欄において所定の記載を行うことで足りることとします。したがって、決算短信や中間決算短信の開示日に、併せて決定した金銭の分配に係る額を、直近の金銭の分配に係る予想の額（金銭の分配に係る予想の額を開示していない場合及び未定として開示している場合にあっては、直前営業期間の実績額）で除して得た数値が1.05以上又は0.95以下の場合には、決算短信又は中間決算短信とは別に、本項目「金銭の分配」及び「金銭の分配に係る予想額と決定額との差異等」として開示が必要となります。
- ③ 金銭の分配とは、投信法第137条における金銭の分配をいい、利益を超えた金銭の分配も含まれます。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 基準日
- b. 1口当たりの分配金額
- c. 分配金の総額
  - ・ 利益超過分配を行う場合には、一時差異等調整引当額からの分配金総額と税法上の出資等減少分配からの分配金総額の内訳及び減少剰余金等割合を記載する。
- d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 12. 公開買付けに対抗するための買付等の要請

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「法第166条第6項第4号又は法第167条第5項第5号に規定する要請」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(1)】

※ 公開買付けに対抗するための買付等の要請には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項(太字)を掲記し、開示・記載上の注意(細字)を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 要請先の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率(把握している場合には可能な範囲で記載する。)、投資法人及び資産運用会社と相手先の関係(\*)を記載する。

(\*) 投資法人・資産運用会社と相手先の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

- ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と相手先との間の出資の状況(間接保有分を含む。)を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と相手先との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と相手先との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手先が投資法人・資産運用会社の関連当事者(※1)に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する(※2)。

(※1) 関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者(連結子会社を含む。)又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

(※2) 関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

※ 相手先が個人である場合は、氏名、住所(市区町村まで)、投資法人・資産運用会社と当該個人の関係(投資法人・資産運用会社と当該個人(その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。))との資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係を記載する。

※ 相手先がファンドである場合は、名称、所在地、設立根拠等、組成目的、組成日、出資の総額、出資者・出資比率・出資者の概要、業務執行組合員の概要(名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金)、(海外ファンドの場合には、当該ファンドの本邦内における事務連絡先(国内代理人)の概要(名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金))、投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係(出資の状況・その他特筆すべき関係)、資産運用会社と業務執行組合員・国内代理人との間の関係(資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係)を可能な範囲で記載する。

※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

#### b. 要請に至った理由及び経緯

#### c. 要請の内容

- d. 日程
  - e. 今後の見通し
    - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
  - f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項
- (参考) 買付け等の概要
- ・ 参考として、公開買付けの概要を記載する。



## 13. 自己投資口の取得

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投信法第80条の2第1項（投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による自己投資口の取得」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a（m）】

※ 自己投資口の取得には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

### 【開示に関する注意事項】

① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

② 上場REITの発行者である投資法人による自己投資口の取得が内部者取引規制の適用除外となるために必要な公表

投信法第80条の2第1項（同法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による自己投資口の取得にあたり、当該規定によるいわゆる取得枠の決定を行ったうえで、個々の取得の決定を行う場合、いずれの決定も内部者取引規制上の重要事実該当すると一般に解されています。

さらに、金商法においては、概略的にいえば、いわゆる取得枠の決定について公表している場合（自己投資口の取得以外の未公表の重要事実がある場合を除く。）には、個々の取得の決定について公表していない場合においても、上場REITの発行者である投資法人自身による取得行為は内部者取引規制の適用を受けない旨の適用除外規定が設けられています（詳細な適用除外の要件については、金商法第166条第6項第4号の2を確認してください。）。

いわゆる取得枠の決定を行った場合には、決定後直ちに（2）に従って開示してください。

③ 上場REITの発行者である投資法人による個々の取得に関する開示

上述のとおり、個々の取得の決定も法令上の重要事実該当すること及び上場REITの発行者である投資法人自身による取得が適用除外とされていること（上場REITの発行者である投資法人自身の取得行為は内部者取引規制の適用除外となりますが、その他の会社関係者は内部者取引規制の適用対象となります。）を踏まえ、個々の取得をした場合には、速やかに次の事項について開示することとさせていただきます。

- ・ 投資口の総数
- ・ 取得価額の総額

④ 取得終了時の開示

取得可能期間の経過以前に自己投資口の取得を終了した場合には、次の事項について開示することが必要となります。

- ・ 投資口の総数
- ・ 取得価額の総額

（取得を中止する場合には、中止の理由）

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資

者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 自己投資口の取得の法令上の根拠条項
- b. 自己投資口の取得の理由
- c. 自己投資口の取得の内容
  - (a) 取得し得る投資口の総数
  - (b) 投資口の取得価額の総額
- d. 取得期間
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項
  - ・ あらかじめ買付予定投資口数に相応の売付けが予定されている場合は、その内容を記載する。
  - ・ 取得した自己投資口の処分又は消却に関する考え方、方針等について記載する。

## 14. 新投資口予約権無償割当て

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「新投資口予約権無償割当て」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(n)】

※ 新投資口予約権無償割当てには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

② 新投資口予約権無償割当てにより発行する新投資口予約権証券を上場しようとする場合（ライツ・オフアリングの場合）には、事前相談を行うことが必要です。公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料（案）をメールにてご送付ください。特に、ノンコミットメント型ライツ・オフアリングの場合や、外国居住投資主の権利行使を制限する場合、その他特殊な条項を設ける場合は、上場の可否についての検討に時間を要する場合がありますため、できるだけ早期に相談を行うようにしてください。

※ 新投資口予約権無償割当てにより発行する新投資口予約権証券を上場しようとする場合（ライツ・オフアリングの場合）については、上場REITの発行者である投資法人が引受契約（当該新投資口予約権証券の引受けを行う一又は二以上の金融商品取引業者が発行された当該新投資口予約権証券の全て又は一部（当該新投資口予約権証券に係る新投資口予約権が行使されたものを除く。）を取得して自己又は第三者が当該新投資口予約権証券に係る新投資口予約権を行使することを内容とする契約）を締結するライツ・オフアリングをコミットメント型ライツ・オフアリングとして、それ以外のライツ・オフアリングをノンコミットメント型ライツ・オフアリングとして取り扱います。

③ ライツ・オフアリングを実施する場合、日本証券業協会「コミットメント型ライツ・オフアリングにおけるQ&Aモデル」（2013年3月19日公表）などを利用し、Q&Aを公表することも検討してください。

#### 【その他の注意事項】

○ 開示とは別に東証に対して所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は、「第3編 東証への提出書類一覧」を参照してください。

#### 【留意事項】

ノンコミットメント型ライツ・オフアリングに係る新投資口予約権証券の上場に当たっては、コミットメント型、ノンコミットメント型いずれの場合であっても満たすべき上場基準に加えて、以下の上場基準にも適合している必要がありますのでご注意ください。

a. 投資口の発行の合理性に係る評価手続きとして、以下のいずれかの手続きが実施されていること。

(a) 取引参加者による投資口の発行の合理性に係る審査

(b) 投資主総会決議などによる投資主の意思確認

【上場規程第1211条第1項第2号】

b. 運用成績及び財政状態が以下のいずれにも該当していないこと。

(a) 直前営業期間において純利益の額が正でないこと。

(b) 直前営業期間の末日において純資産総額が5億円未満であること。

【上場規程第1211条第1項第3号】

c. 公益又は投資者保護の観点から、その上場が適当でないと認められるものでないこと（例えば以下のケースに該当する場合でないこと。）。

○ 監理銘柄又は整理銘柄に指定されている場合

○ 上場廃止のいわゆる「猶予期間」内にある場合

○ 上記b. (a) 又は (b) のいずれかに該当した場合と実質的に同視できると認められる場合

【上場規程第1211条第1項第4号、上場審査等に関するガイドラインⅧの2 (1)】

上場REITの発行者等は、流通市場に混乱をもたらすおそれ又は投資主若しくは受益者の利益の侵害をもたらすおそれのある上場REITに係る新投資口予約権無償割当て又は投資口若しくは受益権の併合若しくは分割を行わないことが義務づけられています。

【上場規程第1216条第1項】

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

※ 新投資口予約権無償割当ての場合には、「開示事項の経過」として、引受証券会社又はその譲受人以外の新投資口予約権者が実質的に権利行使をすることができる期間の満了後速やかに、当該満了時点における未行使新投資口予約権の数を開示して下さい。また、確定後速やかに、最終的な資金調達額を開示して下さい。

### ① 新投資口予約権無償割当ての場合（コミットメント型ライツ・オフリングに限る。）

a. 割当ての目的及び理由

b. 割当方法

c. 割当日

d. 投資主に割り当てる新投資口予約権の内容

(a) 新投資口予約権の目的となる投資口の数

(b) 新投資口予約権の総数

(c) 新投資口予約権の行使に際して出資される財産の価額及びその投資一口当たりの金額（行使価額）並びにその算定根拠

(d) 行使請求期間

(e) 行使の条件

(f) 取得事由・取得対価・その算定根拠等

(g) 行使請求受付場所及び払込取扱金融機関

e. 取得条項に基づいて取得した新投資口予約権の処分予定の内容（引受証券会社名、処分価額及び引受証券会社による権利行使の予定等）

f. 既存投資主等の動向

g. 行使状況の公表方法

- ・ 新投資口予約権の権利行使期間中における行使状況及びその時点における発行済投資口の総口数を公表する際の公表方法並びにその頻度を記載する。

※ 新投資口予約権の権利行使期間中における行使状況及びその時点における発行済投資口の総口数を公表することによって、各投資主の投資口等保有割合の算出にあたって分母となる数を更新することが可能となり、合理的な範囲を超えて大量保有報告がなされる事態を防止する効果が期待される。

※ 上記開示事項に代えて、行使状況の開示をする必要がないと考える理由を開示することができる。

h. 引受契約の概要

- ・ 引受証券会社との間で締結した引受契約の概要を記載する。引受証券会社（引受証券会社が第三者に行使させることが予定されているときは、当該第三者を含む。）が新投資口予約権の譲受け及び行使にかかる義務の全部又は一部を免れる場合が定められている場合は、特に詳細に記載する。

i. 資金使途

j. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

② 新投資口予約権無償割当ての場合（コミットメント型ライツ・オフリングを除く。）

開示事項	開示・記載上の注意
・ 開示資料の表題	・ ノンコミットメント型ライツ・オフリングである場合には、それが判別できるようにする。
1. 割当ての概要	・ 割当ての概要として下記事項を記載する。 (1) 投資主確定日及び割当日（基準日を設定する場合には基準日及び割当日） (2) 新投資口予約権の目的となる投資口の数 (3) 発行新投資口予約権総数（新たに発行する新投資口予約権・自己新投資口予約権の内訳を含む。）及び割当てによる潜在投資口総数 (4) 新投資口予約権1個の行使に際して出資される財産の価額及びその投資口一口当たりの金額 (5) 引受証券会社又はその譲受人以外の新投資口予約権者が実質的に権利行使をすることができる期間及び投信法に基づいて定める当該新投資口予約権を行使することができる期間 (6) 行使条件を付すときはその内容 (7) 取得条項を付すときはその内容 (8) 行使請求の方法 (9) その他投資判断上重要又は必要な事項
2. 割当ての日程	・ 割当てに係る日程として下記事項を記載する。 (1) 役員会決議日 (2) 総投資主通知請求日、投資主確定日及び割当日（基準日を設定する場合には基準日公告日、基準日及び割当日） (3) 新投資口予約権の上場日、売買最終日及び上場廃止日の予定日（上場を予定している場合に限る。） (4) 引受証券会社又はその譲受人以外の新投資口予約権者が実質的に権利行使をすることができる期間及び投信法に基づいて定める当該新投資口予約権を行使することができる期間 (5) 取得条項を付す場合には取得日及び取得した自己新投資口予約権の譲渡日
3. 割当ての目的及び理由	・ 割当ての目的及び理由について、わかりやすく具体的に記載する。 ・ 特に、ノンコミットメント型ライツ・オフリングの場合には、ノンコミットメント型ライツ・オフリングによる資金調達を選択した理由について、わかりやすく具体的に記載する。 ※ 具体的には、次の観点により記載するよう留意する ・ 自己資本を拡充していくにあたっての方針との整合性 ・ 投資口の希薄化による投資主に対する影響 ・ 既存投資主にとってのメリット及びデメリット（ノンコミットメント型ラ

開示事項	開示・記載上の注意
	イツ・オフリング以外の方法（公募、コミットメント型ライツ・オフリング等）による資金調達方法との比較を含む。）
4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調達する資金の額（差引手取概算額）、具体的な使途及び支出予定時期について説明する。</li> <li>※ 権利行使されない（調達額が変動する）可能性も踏まえて記載する。</li> <li>※ 資金使途又は支出予定時期が未定の場合には、開示が可能となり次第、追加開示が必要となります。また、後日、資金使途及び支出時期について、変更が生じた場合には、「開示事項の変更」として開示が必要となります。</li> <li>※ ノンコミットメント型ライツ・オフリングの場合は、フィナンシャルアドバイザー等の名称及び割当てに当たって支払う手数料、報酬等の額を記載する。</li> </ul>
5. 資金使途の合理性に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調達する資金使途の合理性に関する考え方を記載する。</li> <li>※ 調達する資金が有効に活用され、結果として、将来的な収益の向上、あるいは借入金の返済などを通じたバランスシートの改善に繋がることが見込まれるなど、既存投資主にとっても合理性があることが望まれます。</li> <li>※ 既存投資主の立場から言えば、投資口の希薄化を補うだけの1口あたりの利益の向上が図られるものであることが望まれます。</li> </ul>
6. 発行条件等の合理性	
(1) 権利行使価額及びその算定根拠等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 権利行使価額（新投資口予約権1個の行使に際して出資される財産の価額をいう）及びその算定根拠並びに投資主に割り当てられる新投資口予約権の数、新投資口予約権の目的となる投資口の数及びそれらの数が合理的であると判断した根拠について、わかりやすく具体的に記載する。</li> <li>※ 権利行使価額の算定において採用した投資口価額及びディスカウント率並びに投資主に割り当てられる新投資口予約権の数及び新投資口予約権の目的となる投資口の数について、それぞれを採用するに至った考え、理由及び判断の過程をわかりやすく具体的に記載する。</li> </ul>
(2) 取得条項及びその対価等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取得条項を付すときは、その対価の算定根拠及び当該取得条項に基づいて取得した新投資口予約権の処分予定の有無及び内容（処分予定先、処分価額及びその算定根拠を含む。）について、わかりやすく具体的に記載する。</li> </ul>
7. 既存投資主等の動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 需要状況又は権利行使の見込みを調査しているときは、その結果を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 調査の対象が多数にわたるときは、一定の基準を定めて重要な調査結果又は調査結果の概要を記載することができる。</li> <li>※ 大投資主である既存投資主等による権利行使の意向の記載にあたっては、持分比率を維持する意向があるかどうかについて、明確にわかりやすく記載する。</li> <li>※ 大投資主である既存投資主等による権利行使の意向を記載した場合には、「開示事項の経過」として、その意向の内容が変更されたことを知ったとき、又は実際に権利行使されたことを知ったときに、速やかにその旨を開示する。</li> </ul> </li> <li>・ 大投資主の異動が見込まれる場合は、権利行使後の大投資主及び所有投資口比率の見込みを記載する。</li> </ul>
8. 行使状況の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新投資口予約権の権利行使期間中における行使状況及びその時点における発行済投資口の総口数を公表する際の公表方法並びにその頻度を記載する。</li> </ul>
9. 増資の合理性に係る評価手続きの内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ノンコミットメント型ライツ・オフリングの場合には、投資口の発行の合理性に係る評価手続きの内容として、以下の事項を記載する。</li> </ul> <p>[取引参加者による投資口の発行の合理性に係る審査を実施した場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資口の発行の合理性に係る評価手続きとして、取引参加者による投資口の発行の合理性に係る審査を実施した旨、審査を実施した取引参加者の名称及び審査結果の概要を記載する。</li> </ul> <p>[投資主総会決議などによる投資主の意思確認を実施する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資口の発行の合理性に係る評価手続きとして、投資主総会決議などによる投資主の意思確認手続きの内容及びその日程を記載する。</li> </ul>
10. 今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。</li> <li>・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。</li> </ul>
11. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外国居住投資主の権利行使を制限するときは、当該制限の内容並びに当該制限が投資主平等原則及びその趣旨に反しないと判断した理由を開示する。</li> <li>・ 現時点の発行済投資口の総口数、潜在投資口数及び自己投資口数並びに割当てによる潜在投資口数を記載する。</li> </ul>
12. 最近3営業期間の運用状況及	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最近3営業期間の運用状況、最近の投資口価格の状況、最近3営業期間のエクイ</li> </ul>

開示事項	開示・記載上の注意
びエクイティ・ファイナンスの状況	ティ・ファイナンスの状況を記載する。
13. 発行要項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有価証券届出書記載事項のうち、当該新投資口予約権無償割当てのスキームを理解・判断するために必要な事項を記載する。</li> </ul>

## 15. 損失の全部又は一部の出資総額等からの控除

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投信法第136条第2項の規定に基づき、損失の全部又は一部を出資総額等から控除すること」についての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a（o）】

(注) 「出資総額等」とは、出資総額及び投信法第135条の出資剰余金の額の合計額をいいます。

※ 損失の全部又は一部の出資総額等からの控除には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 控除の目的
- b. 減少すべき出資総額等の額
- c. 控除の方法
- d. 控除の日程
- e. 今後の見通し
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項



## 16. その他上場REIT又は投資法人の運営、業務若しくは財産に関する重要な事項

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「上場規程第1213条第2項第1号a(a)から(o)に掲げる事項以外の上場REIT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」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(p)】

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 適時開示は投資者に対して投資判断材料を広く提供する役割を担うものであることに鑑み、実務上は、投資者の投資判断上重要な情報であると考えられる事項を決定した場合には、直ちにその内容を開示するようにしてください。投資者の投資判断上重要な情報であると考えられる事項としては、例えば、以下のものが挙げられます。
  - ・ 格付け機関による信用格付け（発行体格付に限る。）の取得（変更を含む。）又は取下げ

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう少なくとも事実の概要、決定の理由、今後の見通し等を記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 事実の概要
- b. 決定の理由
- c. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

- d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

#### ○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（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を行うことについての決定に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。

## 第2編第2章

# 投資法人の発生事実

## 1. 業務改善命令

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投信法第214条の規定による業務改善命令」を受けた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b(a)】

※ 業務改善命令には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 業務改善命令を受けた日
- b. 業務改善命令を受けるに至った理由又は経緯
- c. 業務改善命令の内容
- d. 今後の見通し
  - ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 2. 上場廃止の原因となる事実

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「特定有価証券（法第163条第1項に規定する特定有価証券をいう。以下本項目において同じ。）又は特定有価証券に係るオプションの上場の廃止の原因となる事実」が発生した場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b（b）】

※ 上場廃止の原因となる事実には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 東証以外の金融商品取引所において上場廃止の原因となる事実が生じた場合にも開示してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

a. 上場廃止の原因となる事実の概要及びその経緯

b. 今後の見通し

- ・ 今後の日程、残余財産の分配等今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

c. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

○（参考）最近3営業期間の運用状況等

- ・ 最近3営業期間の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり純資産、純資産、総資産を記載する。

### 3. 純資産の額が基準純資産額を下回るおそれの発生

#### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「純資産の額が投信法第124条第1項に定める基準純資産額を下回るおそれ」が生じた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b(c)】

※ 純資産の額が基準純資産額を下回るおそれの発生には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

a. 純資産の額が基準純資産額を下回るおそれが生じるに至った経緯

b. 現在の純資産額

c. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

○（参考）投資法人の最低純資産額及び基準純資産額

○（参考）最近3営業期間の運用状況等

- ・ 最近3営業期間の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり純資産、純資産、総資産を記載する。

## 4. 登録取消しの通告

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投信法第215条第2項の規定による登録取消しの通告」を受けた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b(d)】

※ 登録取消しの通告には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 純資産の額が最低純資産額を下回った場合には、「その他上場REIT又は投資法人の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実」の発生として、内閣総理大臣から登録取消しの通告を受ける以前に開示を行ってください。
- ③ 通告を受けたにもかかわらず、当該通告の期間内に純資産額が最低純資産額に回復しない場合には、「投資法人における上場廃止の原因となる事実」の発生としての開示が必要となります。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項(太字)を掲記し、開示・記載上の注意(細字)を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 通告を受けた日
- b. 登録取消しの通告を受けるに至った経緯
- c. 通告の内容
- d. 今後の見通し
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

#### ○ (参考) 最近3営業期間の運用状況等

- ・ 最近3営業期間の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり純資産、純資産、総資産を記載する。

## 5. 公認会計士等の異動

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「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」が生じた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています（決定事実としての投資法人の公認会計士等の異動を開示した場合を除く。）。

【上場規程第1213条第2項第1号b(e)】

(注) 公認会計士等の異動とは、投資法人の監査を担当している公認会計士等（公認会計士若しくは監査法人又はこれらに相当する者をいう。以下本項目において同じ。）が退任することや、投資法人の監査を担当していなかった公認会計士等が新たに監査担当に就任することなどをいいます。

※ 公認会計士等の異動には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 投資法人として公認会計士等の異動が生ずることを確認した時点（公認会計士等から退任の申し出があった場合はその時点）において判明・把握している情報を開示してください。なお、最初の開示時点において開示できない開示事項については、開示が可能となり次第「開示事項の経過」として追加開示を行ってください。
- ③ 監査法人内の業務執行社員の異動については、当該開示の対象には含まれません。
- ④ 後任が決まっていない場合にも本項目として開示することが必要となります。
- ⑤ 開示にあたっては、異動が生ずる実質的な理由（任期満了時に退任する場合は、退任する公認会計士等が監査を継続しないこととした理由）やその経緯について、投資法人が把握している内容を開示資料に具体的に記載してください。特に、期中に退任する場合又は短期間で退任する場合には、期中又は短期間であるにもかかわらず、なぜ退任することとなったのかがわかるように記載してください。また、会計処理等に関する見解の相違が存在するといった事情がある場合には、その具体的な内容を含めて記載してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 異動の年月日
- b. 異動する公認会計士等の概要
  - ・ 事務所又は法人の名称、所在地、業務執行社員の氏名を記載する。

（公認会計士等が退任する場合）

- c. 退任する公認会計士等の就任年月日
- d. 退任する公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等（\*）における意見等

※ 退任する公認会計士等が作成した監査報告書等（\*）において、次に掲げる事項の記載

がある場合には、その旨及びその内容を記載する。

- ・ 除外事項を付した限定付適正意見又は結論、不適正意見又は否定的結論 等
- ・ 意見又は結論の表明をしない旨及びその理由

(\*) 投資法人が直近3年間に提出した財務計算に関する書類に係る監査報告書、中間監査報告書のことをいう。

**e. 異動に至った理由及び経緯**

- ・ 公認会計士等が退任する実質的な理由及び経緯を記載する。

**f. e. の理由及び経緯に対する退任する公認会計士等の意見**

**g. 退任する公認会計士等が f. の意見を表明しない場合には、その旨及びその理由**

- ・ 投資法人が退任する公認会計士等に対し、f. の意見の表明を求めるために講じた措置の内容を含めて記載する。

**h. 今後の見通し**

- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

※ 新たに公認会計士等が就任しない場合のみ記載する。

**i. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**



## 6. 有価証券報告書・半期報告書の提出遅延、提出延長承認

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、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（公認会計士又は監査法人に相当する者による監査証明に相当する証明に係る監査報告書又は中間監査報告書を含む。）を添付した有価証券報告書又は半期報告書を、「①内閣総理大臣等に対して、金商法第24条第1項又は同法第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場合」、「②当該期間内に提出しなかった場合（①の開示を行った場合を除く。）」、「③これらの開示を行った後に提出した場合」、及び「④当該期間の延長に係る内閣総理大臣等の承認を受けた場合」のいずれかに該当した場合は、それぞれの時点において、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b（f）】

※ 有価証券報告書・半期報告書の提出遅延、提出延長承認には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 有価証券報告書又は半期報告書について提出期限延長に係る財務局長等の承認を受けたときは、対象となる有価証券報告書・半期報告書、法定提出期限、提出期限延長に係る承認を受けた旨、提出期限延長に係る承認を受けた期間、提出期限延長に係る承認を必要とした理由、提出時期の見込みなど今後の見通しを開示してください。

#### 【その他の注意事項】

- 有価証券報告書・半期報告書を法定の提出期間経過後1か月以内（天災地変等、投資法人の責めに帰すべからざる事由によるものである場合は、その提出期限経過後3か月以内）に提出しなかった場合には、上場廃止となります。

【上場規程第1218条第2項第8号】

また、「①内閣総理大臣等に対して、金商法第24条第1項又は同法第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場合」又は「②当該期間内に提出しなかった場合」のいずれかに該当した旨の開示が行われた場合は、上場廃止となるおそれがあることを投資者に周知させるため、監理銘柄（確認中）に指定されます。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### ① 提出遅延の場合

- a. 対象となる有価証券報告書・半期報告書
- b. 法定提出期限
- c. 提出が遅延するに至った経緯
- d. 今後の見通し

- ・ 有価証券報告書又は半期報告書を提出する見込みがある場合には、その内容を記載する。提出時期の見込みがある場合には、提出予定時期も含めて記載する。

- ・ 法定提出期限までに有価証券報告書又は半期報告書の提出ができる見込みがない場合であって、監理銘柄（確認中）に指定されると見込まれるときは、その旨も記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

② 提出期限延長の場合

- a. 対象となる有価証券報告書・半期報告書
- b. 延長前の法定提出期限
- c. 提出期限延長に係る承認を受けた旨
- d. 提出期限延長に係る承認を受けた期間
- e. 提出期限延長に係る承認を必要とした理由
- f. 提出時期の見込みなど今後の見通し
- g. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 7. 投資主名簿に関する事務の委託契約の解除通知の受領等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投資主名簿に関する事務の委託契約の解除通知の受領その他投資主名簿に関する事務を東証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「投資主名簿に関する事務を東証の承認する機関に委託しないこととなったこと」に該当した場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b(g)】

※ 投資主名簿に関する事務の委託契約の解除通知の受領等には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### 〔その他の注意事項〕

① 東証の承認する機関は、施行規則第1206条第6項において定めており（施行規則第212条第8項各号参照）、現在は、信託銀行、東京証券代行(株)、日本証券代行(株)及び(株)アイ・アールジャパンを承認しています。

② 上場REITの発行者である投資法人が投資主名簿に関する事務を東証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となることが確実となった場合は、上場廃止となります。

【上場規程第1218条第2項第14号】

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 解除等の経緯

・ 解除等の理由についても認識できる範囲で記載する。

#### b. 投資主名簿等管理人の名称

#### c. 日程

#### d. 今後の見通し

・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

#### e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 8. 災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「災害に起因する損害」又は「業務遂行の過程で生じた損害」（営業損失、営業外損失又は特別損失に計上されるべきもの）が発生した場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

- a. 損害の見込額が、直前営業期間の末日における純資産総額の3%に相当する額以上
- b. 損害の見込額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- c. 損害の見込額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号b（h）、施行規則第1229条第1項第2号】

(注1) 災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害とは、種々の事故等の災害又は（中略）業務遂行の過程で生じたすべての損害（営業損失、営業外損失又は特別損失に計上されるべきもの）をいいます（法務省刑事局付検事・横島裕介著「逐条解説 インサイダー取引規制と罰則」商事法務研究会、1989年3月23日、92頁）。

(注2) この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

(注3) 投資法人の営業期間が1年であるときは、中間営業期間末日における有価証券の評価損の発生も開示が必要となります。

### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 本項目は、災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害が発生した場合に、直ちに事実の概要を、損害・損失の見込額を含めて開示するものですが、損害・損失の見込額の算定に時間を要する場合には、損害・損失の見込額が現時点では不明である旨（概算額がわかる場合はその額）及びそれ以外の開示事項について速やかに開示してください。その後、損害・損失の見込額が算定できた時点で速やかに追加開示を行ってください。
- ③ 災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害として、例えば、以下のものが挙げられます。
  - ・ 有価証券の評価損
  - ・ 貸倒引当金の繰入れ
  - ・ 天災地変、火災、事故

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 損害・損失の内容

(災害に起因する損害の場合)

- ・ 損害・損失の発生年月日、場所、原因を記載する。
- ・ 損害の状況（営業損失／営業外損失／特別損失の別及び損害・損失の見込額を含む。）を記載する。
  - ※ 営業損失／営業外損失／特別損失の別及び損害・損失の見込額が判明していない場合には、被害を受けた資産の種類・帳簿価額を記載するなど、損害・損失の規模がわかるように工夫する。その後、見込額が判明した段階で追加開示する。

(業務遂行の過程で生じた損害の場合)

- ・ 損害・損失の発生年月日及び経緯を記載する。
- ・ 営業損失／営業外損失／特別損失の別を記載する。
- ・ 損害の種類（有価証券評価損など）を記載する。

#### b. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - ※ 保険金の給付が見込まれる場合や引当金を計上している場合、その内容を含めて記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

#### c. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

#### ○ (参考) 当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害の発生に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。
  - ※ 新たに算出した予想値を記載する場合において、災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害の発生による影響以外の要素を考慮している場合には、その内容等についても、「運用状況の予想の修正」の適時開示を行う場合に準じて記載することが望ましい。

## 9. 訴訟の提起又は判決等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「財産権上の請求に係る訴えが提起された場合」、又は「当該訴えについて判決があった場合」、若しくは「当該訴えに係る訴訟の全部若しくは一部が裁判によらずに完結した場合」であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）には、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

- a. 訴えが提起された場合
- (a) 訴訟の目的の価額が、直前営業期間の末日における純資産総額の15%に相当する額以上
  - (b) 当該訴えの提起後直ちに訴えのとおり認められて敗訴したとした場合、当該訴えの提起された日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該敗訴による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上
- b. aに該当する訴えの提起に係る訴訟について判決があった場合又はその全部が裁判によらずに完結した場合
- c. aに該当しない訴えの提起に係る判決等（訴えについて判決があったこと又は訴えの提起に係る訴訟の全部若しくは一部が裁判によらずに完結したことをいう。以下同じ。）があった場合又はaに該当する訴えの提起に係る訴訟の一部が裁判によらずに完結した場合
- (a) 判決等により給付する財産の見込額が、直前営業期間の末日における純資産総額の3%に相当する額以上
  - (b) 判決等の日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該判決等による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上
  - (c) 判決等の日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該判決等による経常利益の減少見込額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
  - (d) 判決等の日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該判決等による当期純利益の減少見込額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上
- ※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号b(i)、施行規則第1229条第1項第3号】

(注) この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

- ② 訴えの提起には下級審判決に対する上訴があった場合を、判決には下級審判決を含みます（終局判決に先立って行われる中間判決もこれに含まれます。）。また、判決によらない完結には、訴えの取下げ、訴訟上の和解又は請求の放棄若しくは認諾等が該当します。なお、訴訟の前段階である裁判所への仲裁、調停の申立て等については、「訴えの提起」としての開示は義務づけられていません。
- ③ 上場REITの発行者である投資法人が原告となって訴えを提起する場合については、原則として開示が義務づけられていません。なお、上場REITの発行者である投資法人が提起した訴えに係る判決等があった場合については、「その他上場REIT又は投資法人の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実」として開示が必要となる場合があります。
- ④ 訴訟の見通しがどのようなものであっても、訴訟の目的額や敗訴した場合に見込まれる営業収益への影響等が軽微基準に該当しないときには、開示が必要となります。

## （２）開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 訴訟が提起された（判決等の）日
- b. 訴訟の原因及び提起される（判決等）に至った経緯
- c. 訴訟を提起した者の概要
  - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名を記載する。
  - ※ 個人の場合には、氏名、住所（市区町村まで）を記載する。
- d. 訴訟内容
  - ・ 訴え又は判決等の概要、訴訟の目的の価額、判決等の給付する財産の額等を記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項
- f. 今後の見通し
  - ※訴訟が完結した場合のみ記載する。
  - ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

### ○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（訴訟の提起若しくは判決等に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する（訴訟が完結した場合のみ）。
  - ※ 新たに算出した予想値を記載する場合において、訴訟の提起又は判決等による影響以外の要素を考慮している場合には、その内容等についても、「運用状況の予想の修正」の適時開示を行う場合に準じて記載することが望ましい。

## 10. 仮処分命令の申立て又は決定等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「資産の運用の差止めその他これに準ずる処分を求める仮処分命令の申立てがなされた場合」、又は「当該申立てについて裁判があった場合」、若しくは「当該申立てに係る手続の全部若しくは一部が裁判によらずに完結した場合」であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）には、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

#### a. 仮処分命令の申立てがなされた場合

当該仮処分命令が当該申立て後直ちに申立てどおりに発せられたとした場合、申立ての日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該仮処分命令による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上

#### b. a. に該当する仮処分命令の申立てについて裁判があった場合又は当該申立てに係る手続の全部が裁判によらずに完結した場合

#### c. a. に該当しない仮処分命令における裁判等（申立てについて裁判があったこと又は当該申立てに係る手続の全部若しくは一部が裁判によらずに完結したことをいう。）があった場合又は a. に該当する申立てに係る手続の一部が裁判によらずに完結した場合

(a) 当該裁判等の日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該裁判等による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上

(b) 当該裁判等の日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該裁判等による経常利益の減少見込額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上

(c) 当該裁判等の日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該裁判等による当期純利益の減少見込額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号b(j)、施行規則第1229条第1項第4号】

(注) この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

### 【開示に関する注意事項】

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。



- a. 仮処分命令の申立て又は決定等がなされた日
- b. 仮処分命令の申立て又は決定等がなされるに至った経緯
- c. 仮処分命令を申立てした者の概要
  - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名を記載する。
  - ※ 個人の場合には、氏名、住所（市区町村まで）を記載する。
- d. 仮処分命令の申立て又は決定等の内容
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項
- f. 今後の見通し
  - ※ 仮処分命令の申立てについて決定等があった場合のみ記載する。
  - ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（仮処分命令の申立て又は決定等に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。
  - ※ 新たに算出した予想値を記載する場合において、仮処分命令の申立て又は決定等による影響以外の要素を考慮している場合には、その内容等についても、「運用状況の予想の修正」の適時開示を行う場合に準じて記載することが望ましい。

## 11. 登録の取消し等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「投信法第216条第1項の規定による投信法第187条の登録の取消しその他これに準ずる行政庁による法令に基づく処分」を受けた場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準に該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

法令に基づく処分を受けた日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該処分による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号b（k）、施行規則第1229条第1項第5号】

(注) この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 行政庁による法令に基づく処分には、上場REITの発行者である投資法人の運営、業務の基礎として必要な行政庁の免許、認可又は登録の取消処分（更新できなかった場合を含む。）、その全部又は一部の停止命令などを含みます。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 処分を受けた日
- b. 処分を行った行政庁の名称
- c. 処分を受けるに至った経緯
- d. 処分の内容
- e. 今後の見通し
  - ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

○ (参考) 当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（免許の取消しその他これらに準ずる行政庁による法令に基づく処分若しくは行政庁による法令違反に係る告発に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。

※ 新たに算出した予想値を記載する場合において、免許の取消しその他これらに準ずる行政庁による法令に基づく処分又は行政庁による法令違反に係る告発による影響以外の要素を考慮している場合には、その内容等についても、「運用状況の予想の修正」の適時開示を行う場合に準じて記載することが望ましい。

## 12. 破産手続開始又は再生手続開始の申立て

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「債権者その他の当該投資法人以外の者による破産手続開始又は再生手続開始の申立て」が行われた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b(1)】

※ 破産手続開始又は再生手続開始の申立てには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項(太字)を掲記し、開示・記載上の注意(細字)を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 申立てが行われた日
- b. 申立てに至った経緯
- c. 申立者の概要
  - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名を記載する。
  - ※ 個人の場合には、氏名、住所(市区町村まで)を記載する。
- d. 申立ての内容
- e. 負債の総額
- f. 今後の見通し
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- g. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 13. 手形等の不渡り又は手形交換所による取引停止処分

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「手形若しくは小切手の不渡り」が発生した場合（支払資金の不足を事由とするものに限る。）又は「手形交換所による取引停止処分」が行われた場合には、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b（m）】

※ 手形等の不渡り又は手形交換所による取引停止処分には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 電子記録債権法（平成19年法律第102号）第2条第1項に規定する電子記録債権について支払不能が生じた場合（支払資金の不足を事由とするものに限る。）又は電子記録債権機関による取引停止処分が行われた場合は、「その他上場REIT又は投資法人の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実」として開示してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 手形等の不渡り又は手形交換所における取引停止処分に至った経緯
- b. 負債の総額
- c. 今後の見通し
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 14. 債権の取立不能又は取立遅延

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「債務者又は保証債務に係る主たる債務者について不渡り等、破産手続開始の申立て等その他これらに準ずる事実が生じたことにより、当該債務者に対する売掛金、貸付金その他の債権又は当該保証債務を履行した場合における当該主たる債務者に対する求償権について債務の不履行のおそれ」が生じ、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

- a. 債権の取立不能又は取立遅延のおそれのある額が、直前営業期間の末日における純資産総額の3%に相当する額以上
- b. 債権の取立不能又は取立遅延のおそれのある額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- c. 債権の取立不能又は取立遅延のおそれのある額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号b（n）、施行規則第1229条第1項第6号】

(注1) 「債権の取立不能又は取立遅延のおそれ」は、特定の債務者（又は保証債務に係る主たる債務者）について、「手形若しくは小切手の不渡り又は手形交換所による取引停止処分」、「破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は企業担保権の実行の申立て」等（これらに準ずる事実を含む。）が生じたことにより、当該債務者に対する債権（又は保証債務を履行したと仮定した場合における主たる債務者に対する求償権）について、「債務不履行のおそれ」が生じたことをいいます。

(注2) 債務不履行のおそれのある債権又は求償権の額について当該債権等に係る担保権の設定、貸倒引当金の既計上、保険による補てん等は考慮されません。この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

#### 【開示に関する注意事項】

- 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 相手方の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人及び資産運用会社と相手先の関係（\*）を記載する。  
（\*）投資法人・資産運用会社と相手先の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。
  - ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と相手先との間の出資の状況（間接保有分を

含む。)を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。

- ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と相手先との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と相手先との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手先が投資法人・資産運用会社の関連当事者(※1)に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する(※2)。

(※1) 関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者(連結子会社を含む。)又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

(※2) 関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

※ 相手先が個人である場合は、氏名、住所(市区町村まで)、投資法人・資産運用会社と当該個人の関係(投資法人・資産運用会社と当該個人(その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。))との資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係を記載する。

※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

**b. 取立不能又は取立遅延のおそれが生じた経緯**

- ・ 相手方に生じた事実及びその事実が生じた日を記載する。

**c. 当該取引先に対する債権(求償権)の種類及び金額(純資産総額に対する割合を含む。)**

**d. 今後の見通し**

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 債権額のうち、担保及び引当て等により保全されていない金額を記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

**e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

**○ (参考) 当期運用状況の予想及び前期実績**

- ・ 参考として、当期運用状況の予想(債権の取立不能又は取立遅延の発生に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容)及び前期実績を記載する。

※ 新たに算出した予想値を記載する場合において、債権の取立不能又は取立遅延の発生による影響以外の要素を考慮している場合には、その内容等についても、「運用状況の予想の修正」の適時開示を行う場合に準じて記載することが望ましい。

## 15. 取引先との取引停止

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「主要取引先（前営業期間における営業収益又は営業費用が営業収益の総額又は営業費用の総額の10%以上である取引先をいう。以下本項目において同じ。）との取引の停止」又は「同一事由による若しくは同一時期における複数の取引先との取引の停止」が発生した場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

主要取引先との取引停止、あるいは同一事由又は同一時期における複数の取引先との取引停止の日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該取引の停止による営業収益の減少見込額の総額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号b（o）、施行規則第1229条第1項第7号】

(注) この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 取引停止には、取引先的意思による場合、法規制等により取引先との取引が不可能になる場合等を含みます。
- ③ 「取引先との取引停止」に併せて「資産の貸借又は貸借の解消」及び「資産の貸借の解消」に該当する場合があります。詳細は、当該項目に係る取扱い等を参照してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 取引停止に至った経緯

#### b. 取引先の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人及び資産運用会社と相手先との関係（\*）を記載する。

（\*）投資法人・資産運用会社と相手先との関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

- ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と相手先との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と相手先との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。



- ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と相手先との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手先が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。

（※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

（※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

#### c. 取引の内容

- ・ 取引の種類、取引高の実績を記載する。

#### d. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

#### e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

### ○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（取引先との取引停止の発生に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。

※ 新たに算出した予想値を記載する場合において、取引先との取引停止の発生による影響以外の要素を考慮している場合には、その内容等についても、「運用状況の予想の修正」の適時開示を行う場合に準じて記載することが望ましい。

## 16. 債務免除等の金融支援

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「債権者による債務の免除若しくは返済期限の延長（債務の免除に準ずると東証が認める場合に限る。）又は第三者による債務の引受け若しくは弁済」が生じた場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

- a. 債務免除等の金融支援の額（返済期限の延長にあつては当該債務の額）が、直前営業期間の末日における債務の総額の10%に相当する額以上
- b. 債務免除等の金融支援による経常利益の増加見込額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- c. 債務免除等の金融支援による当期純利益の増加見込額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号b（p）、施行規則第1229条第1項第8号】

(注1) 「債務の総額」とは、貸借対照表上の負債勘定から各種引当金を控除したものである。通常、保証債務等の偶発債務は含まれない（東京弁護士会会社法部・編「インサイダー取引規制ガイドライン」商事法務研究会、1989年6月28日、243頁）。

(注2) この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 債務免除等の要請を決定した段階では、直ちに開示を行うことは義務づけられていません。しかしながら、報道等によって不明瞭な情報が流布された場合には、東証は、事実照会を踏まえて、開示を求めることがあります。
- ③ 債権者に対する金融支援の要請を決定した旨を開示している場合に、その後、債権者との交渉が不調となるなどして、債権者からの同意が得られないこととなった場合には、「その他上場REIT又は投資法人の運営、業務、財産に関する重要な事実」として開示が必要となる場合があります。
- ④ 「債務の免除に準ずると東証が認めるもの」としては、具体的には、極めて長期間の返済期限の延長等が考えられますが、それ以外の場合における開示の要否の判断については、東証までご相談ください。

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

### a. 金融支援を受けるに至った経緯

### b. 債務の内容

- ・ 借入先等、債務の種類、債務の総額に対する割合を含めて記載する。

### c. 金融支援の内容

### d. 再建計画の概要

- ・ 新資本の投入による支援や債務の投資口化などを含む自己資本の増強策、資産・負債・損益の今後の見通し、資金調達計画、債務弁済計画等を記載する。

### e. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

### f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## ○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（債務免除等の金融支援の発生に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。

※ 新たに算出した予想値を記載する場合において、債務免除等の金融支援の発生による影響以外の要素を考慮している場合には、その内容等についても、「運用状況の予想の修正」の適時開示を行う場合に準じて記載することが望ましい。

## 17. 資源の発見

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「資源の発見」をした場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

発見された資源の採掘又は採取を開始する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該資源による営業収益の増加見込額が直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号b（q）、施行規則第1229条第1項第9号】

(注1) 「資源」とは、鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条第1項にいう「鉱物」、採石法（昭和25年法律第291号）第2条にいう「岩石」などの鉱物資源をいい、「発見」とは、発行会社において採掘又は採取することができるものとして新たにその存在を認識することで、新たな物質の発明（創作）やいわゆる用途発明はこれに含まれません。なお発見の場所は国内、国外を問いません（法務省刑事局付検事・横島祐介著「逐条解説 インサイダー取引規制と罰則」商事法務研究会、1989年3月23日、111頁）。

(注2) この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

#### 【開示に関する注意事項】

- 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- 発見した資源の内容
  - 資源の種類、場所、用途等を記載する。
- 資源の採掘又は採取開始時期
- 今後の見通し
  - 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

○ (参考) 当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（資源の発見に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。
  - ※ 新たに算出した予想値を記載する場合において、資源の発見による影響以外の要素を考慮している場合には、その内容等についても、「運用状況の予想の修正」の適時開示を行う場合に準じて記載することが望ましい。

## 18. 投資証券の発行差止請求

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「投資主による投資証券の発行の差止めの請求」が行われた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b(s)】

※ 投資証券の発行差止請求には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 投資証券の発行差止めの仮処分を求める申立てがなされたことを知った場合にも開示が必要となります。
- ③ 投資証券発行無効の訴えが提起された場合又は当該訴えについて判決があった場合も開示してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 請求又は申立に至った経緯
  - b. 請求者又は申立者の概要
    - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、所有投資口数（所有比率）を記載する。
    - ※ 個人の場合には、氏名、住所（市区町村まで）、所有投資口数（所有比率）を記載する。
  - c. 請求又は申立てがあった年月日
  - d. 請求又は申立ての内容
  - e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項
- （参考）当該請求又は申立ての対象となった投資口の発行の概要

## 19. その他上場REIT又は投資法人の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人に、「上場規程第1213条第2項第1号b(a)から(s)までに掲げる事実のほか、上場REIT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」が生じた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号b(t)】

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 適時開示は投資者に対して投資判断材料を広く提供する役割を担うものであることに鑑み、実務上は、投資者の投資判断上重要な情報であると考えられる事象が発生した場合は、直ちにその内容を開示するようにしてください。投資者の投資判断上重要な情報であると考えられる事象としては、例えば、以下のものが挙げられます。

- ・ 格付け機関による信用格付け（発行体格付に限る。）の変更（見通しの変更等は除く。）
- ・ 投資法人の資産保管会社についての同社による破産手続開始、再生手続開始又は更生手続開始の申立て
- ・ 投資法人の資産保管会社についての債権者その他の当該会社以外の者による破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は企業担保権の実行の申立て
- ・ 投資法人の純資産の額が最低純資産額を下回った場合

また、変動賃料を採用（固定賃料と変動賃料を併用する場合を含む。）する運用資産等（特に、ヘルスケア施設やホテル等のオペレーショナルアセット）に関しては定期的（例えば月次）に運営状況（施設の売上高や稼働率等）を開示することが望ましいと考えます。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう少なくとも事実の概要、発生の経緯、今後の見通し等を記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 事実の概要
- b. 発生の理由
- c. 今後の見通し
  - ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

#### ○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（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が生じたことに際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。

## 第2編第3章 投資法人の決算情報



## ○ 投資法人の決算短信・中間決算短信

### (1) 上場規程に基づく開示義務

投資法人の営業期間又は中間営業期間に係る決算の内容が定まった場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第3項第4号】

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 決算の内容には、運用資産等の価格に関する情報を含みます。
- ② 決算短信等とは別に決算説明会資料等を作成している場合には、「決算発表資料の追加（決算説明会資料）」として開示するようにしてください。  
東証では、このように会社が自主的に作成する資料等を積極的に開示することを要請しています。
- ③ 投資者の利便性向上のためのXBRLによる開示の要請
  - ・ 東証では、決算又は中間決算の内容について、それを利用する投資者又は投資者への情報伝達を担う仲介者（報道機関、証券アナリスト等）による効率的な分析を可能とする観点から、TDnetへの登録に際して、決算短信及び中間決算短信の「サマリー情報」並びに決算短信及び中間決算短信の「定性的情報・財務諸表等」（添付資料）に含まれる「財務諸表情報」について、それぞれXBRLファイルの提出を要請しています。
  - ・ XBRLファイルの提出に際しては、開示資料（PDFファイル）における記載内容と、XBRLファイルの内容に齟齬が生じないように（一方の修正内容については、必ず他方にも反映するよう）ご注意ください。
  - ・ 決算の内容を開示する際には、TDnetオンライン登録サイトにおいて、以下の4つのファイルを登録してください。なお、HTMLファイル（サマリー情報以外の情報）についても提出することが望まれます。

ファイル名	対象となる情報
① サマリーXBRLファイル（※1）	サマリー情報
② サマリーPDFファイル（※1）	サマリー情報
③ 財務諸表のXBRLファイル	財務諸表
④ 添付資料PDFファイル又は全文PDFファイル（※2）	添付資料PDFファイルの場合：サマリー情報以外の情報 全文PDFファイルの場合：決算短信、中間決算短信全文

※1 TDnetオンライン登録サイトの数値データ作成画面を用いて、サマリーXBRLファイルを作成することが可能です。その場合、作成されたサマリーXBRLファイルをもとにサマリーPDFファイルが自動で作成、登録されます。このとき、自社で作成したサマリーPDFファイルに差し替えることも可能です。

※2 TDnetオンライン登録サイトの数値データ作成画面を用いてサマリーXBRLファイルを作成する場合、自社で作成した添付資料PDFファイルを登録すると、サマリーPDFファイルと結合された全文PDFファイルが自動で作成、登録されます。また、添付資料PDFファイルを登録せずに、自社で作成した全文PDFファイルを登録することも可能です。なお、サマリーXBRLファイル及びサマリーPDFファイルを自社で作成した場合は、自社で作成した全文PDFファイルを登録してください。

- ④ 発表した決算内容の訂正又は追加に関する取扱い
  - ・ 決算短信等を開示した後に、開示内容について、変更又は訂正すべき事情が生じた場合には、当該変更又は訂正の内容を「決算発表資料の訂正」として開示することが必要となりますが、当該事情の発生が、有価証券報告書又は半期報告書の提出前である場合には、投資者の投資判断上重要な変更又

は訂正である場合を除いて、有価証券報告書又は半期報告書の提出後に遅滞なく行うことでも足りるものとしています。

【上場規程第1213条第7項、同第416条第1項、同条第2項】

- ・ 決算短信等の開示時において、開示資料（PDFファイル）の記載内容と、同時に提出されたXBRLファイルの内容に不一致（一方又は双方の誤り）が判明した場合には、その内容の如何にかかわらず、直ちに訂正の開示を行ってください。
- ・ 「決算発表資料の訂正」の開示資料（PDFファイル）には、訂正内容と訂正理由を記載するとともに、XBRLファイルの訂正を行う場合は、訂正したXBRLファイルを添付してください（※1）。なお、訂正内容の記載に際しては、訂正内容が容易に判別できるよう訂正前後の内容を（例えば「正誤表」の形式により）記載してください。
- ・ 「決算発表資料の訂正又は追加」の開示資料の表題は、訂正又は追加対象となった開示資料の表題の冒頭に、以下の要領で、訂正又は追加内容が判別できる表示を行ってください。

区分	表題の冒頭に付記する内容
開示資料（PDFファイル）を訂正する場合	「(訂正)」
XBRLファイルを訂正する場合	「(数値データ訂正)」
開示資料に加えて、XBRLファイルを訂正する場合	「(訂正・数値データ訂正)」
XBRLファイルを追加する場合	「(数値データ追加)」

- ※1 サマリーXBRLファイルを訂正する場合の「日付」は、当初の決算発表日としてください。
- ※2 兜倶楽部その他の記者クラブにおいて資料投函した決算短信等を訂正する場合には、速やかに訂正内容を連絡することが求められています。
- ※3 TDnetオンライン登録サイトにおける登録方法等については、当該サイト内の「ご利用ガイド」、または、上場REIT向けFAQサイト掲載の「TDnet利用マニュアル」を参照してください。

⑤ 決算短信等に他の適時開示項目が含まれる場合の取扱い

- ・ 決算短信等として開示しようとする内容に、上場規程に基づいて適時開示が必要となる他の項目に係る内容が含まれている場合であって、当該内容に係る適時開示が行われていない場合には、原則として、該当する項目について決算短信等とは別に開示資料を作成して開示を行う必要があります。
- ・ 適時開示に際して一般的に開示が求められる内容（具体的には、理由又は経緯、事実の概要及び今後の見通しなど）について、決算短信等において必要かつ十分な記載が行われている場合には、別途の開示資料の作成を省略することも可能です。
- ・ なお、本来、投資者の投資判断に重要な影響を与える事項として、上場規程に基づいて適時開示が義務づけられている事項については、その決定又は発生の時点で直ちに開示を行うことが求められていますので、開示すべき事項が生じているにもかかわらず、決算又は中間決算の内容が確定するまでの間、開示を遅延させることはできません。上記の内容は、決算又は中間決算の内容の確定と同時に、適時開示を行うべき決定事実又は発生事実が生じた場合の取扱いであることにご留意ください。

⑥ 合併等の組織再編により上場廃止となった投資法人の決算発表

- ・ 上場REITの発行者である投資法人が、他の上場REITの発行者による吸収合併によって上場廃止となった場合等においては、原則として、継続して上場している投資法人（吸収合併の場合における存続投資法人）が、当該上場廃止となった投資法人の当該吸収合併等の効力発生日前に終了した営業期間又は中間営業期間に係る決算の内容（当該上場廃止となった投資法人によって開示が行われていないものに限る。）の開示を行ってください。

【REIT決算短信の発表時期について】

- 決算情報は、投資判断上最も重要な情報の一つであり、決算期末後又は中間決算期末後速やかに開示されることが必要です。具体的には、期末後45日程度で開示されることが望ましいものと考えられます。

上場REITの発行者等におかれては、上記日程での開示に向けて、迅速な開示を行うための体制の整備が望まれます。ただし、各社における特別な事情等により、必ずしもこれらの日程で適切な内容を伴った開示ができない場合もあると考えられ、その場合においても、上記日程で開示しなければならないとするものではありません。上場REITの発行者等におかれては、決算発表において期待される情

報量、信頼性を欠くことのないよう留意してください。

#### **〔立会時間中における決算発表について〕**

- 東証では、投資者への迅速な情報伝達や、市場取引によって資本市場の価格発見機能を適切に発揮する観点を踏まえ、上場会社や上場REITの発行者等に対して、立会時間中であるか否かにかかわらず、重要な会社情報の迅速な開示を要請しています。上場REITの発行者等においては、例えば、午前中に開催された役員会等において、決算又は中間決算の内容が定まった場合などにあつては、立会時間中であるか否かを問わず、直ちに開示を行うことをご検討ください。詳細は「第1編第2章2. (1) ④適時開示情報の開示時刻に関する具体的な考え方」を参照してください。

#### **(2) 開示事項及び開示・記載上の注意**

決算短信等は、上場REITの発行者である投資法人の決算発表に際して、一定程度の開示内容と比較可能性を確保するため、東証において、様式・作成要領を定め、原則として、それに基づく開示を要請しているものです。

開示資料（決算短信、中間決算短信）は、「サマリー情報」（定型様式）及び「定性的情報・財務諸表等」より構成されますが、以下の様式・作成要領を参考として、投資者が決算情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。なお、決算等の情報を迅速かつ適切に投資者に開示できるようにするため、開示事項によっては、重要性等に応じて開示を省略できることとしています。詳細は、各様式・記載要領に掲げる開示・記載上の注意をご覧ください。

また、様式・作成要領における所定の開示事項に限らず、投資者が当該決算情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。なお、この様式・作成要領において定めている内容に加えて、投資者にとって有用と考えられる情報を記載することを妨げるものではありませんので、各投資法人独自の工夫により、決算短信等をより充実したものとすることが望まれます。

## 【REIT決算短信様式・作成要領】

- REIT決算短信様式
  - ・ 開示事項の構成
  - ・ サマリー情報様式
- REIT決算短信の開示事項及び開示・記載上の注意

### □ REIT決算短信様式

#### ・ 開示事項の構成

※ 下線を付した開示事項は重要性等に応じて開示・記載を省略できるものです。詳細は、開示・記載上の注意をご覧ください。

- |  |
|--|
| <p>I サマリー情報（定型様式）</p> <p>1. 運用、資産の状況</p> <p>(1) 運用状況</p> <p>(2) 分配状況</p> <p>(3) 財政状態</p> <p>(4) キャッシュ・フローの状況</p> <p>2. 運用状況の予想</p> <p>※その他</p> <p>(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示</p> <p>(2) 発行済投資口の総口数</p> <p>※特記事項</p> <p>II 定性的情報・財務諸表等</p> <p>1. 運用状況</p> <p>(1) 運用状況</p> <p><u>(2) 投資リスク</u></p> <p>(3) 継続企業の前提に関する重要事象等</p> <p>2. 財務諸表</p> <p>(1) 貸借対照表</p> <p>(2) 損益計算書</p> <p>(3) 投資主資本等変動計算書</p> <p>(4) 金銭の分配に係る計算書</p> <p>(5) キャッシュ・フロー計算書</p> <p>(6) 継続企業の前提に関する注記</p> <p><u>(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記</u></p> <p><u>(8) 会計方針の変更に関する注記</u></p> <p><u>(9) 会計上の見積りの変更に関する注記</u></p> <p><u>(10) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記</u></p> <p>(11) 注記事項</p> <p>a 貸借対照表</p> <p>b 損益計算書</p> <p>c 投資主資本等変動計算書</p> <p>d キャッシュ・フロー計算書</p> <p>e リース取引</p> <p>f 金融商品</p> <p>g 有価証券</p> <p>h デリバティブ取引</p> <p>i 関連当事者との取引</p> <p>j 税効果会計</p> <p>k 退職給付</p> <p>l 資産除去債務</p> <p>m 賃貸等不動産</p> <p>n 1口当たり情報</p> <p>o 重要な後発事象</p> <p><u>(12) 発行済投資口の総口数の増減</u></p> <p>3. 参考情報</p> |
|--|

(1) 運用資産等の価格に関する情報

(2) 資本的支出の状況

4. その他

・ サマリー情報様式

\*\*\*\*年\*\*月期 決算短信(REIT)

\*\*\*\*年\*\*月\*\*日

不動産投資信託証券発行者名 ○○○○投資法人 上場取引所  
 コーディング番号 \*\*\*\* U R L http://  
 代表者 (役職名) ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○  
 資産運用会社名 ○○○○株式会社  
 代表者 (役職名) ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○  
 問合せ先責任者 (役職名) ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○  
 T E L \*\*(\*\*\*)\*\*\*\*

有価証券報告書提出予定日 \*\*\*\*年\*\*月\*\*日 分配金支払開始予定日 \*\*\*\*年\*\*月\*\*日

決算補足説明資料作成の有無 : 有・無  
 決算説明会開催の有無 : 有・無 (○○○向け)

(百万円未満切捨て)

1. \*\*\*\*年\*\*月期の運用、資産の状況(\*\*\*\*年\*\*月\*\*日～\*\*\*\*年\*\*月\*\*日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
****年**月期								
****年**月期								

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
****年**月期				
****年**月期				

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
****年**月期						
****年**月期						

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
****年**月期				
****年**月期				

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
****年**月期				
****年**月期				

2. \*\*\*\*年\*\*月期の運用状況の予想(\*\*\*\*年\*\*月\*\*日～\*\*\*\*年\*\*月\*\*日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
****年**月期										
****年**月期										

(参考) 1口当たり予想当期純利益(\*\*\*\*年\*\*月期) 円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |     |
|----------------------|---|-----|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : | 有・無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | : | 有・無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | : | 有・無 |
| ④ 修正再表示              | : | 有・無 |

[(注) 詳細は、○ページ「会計方針の変更に関する注記」、○ページ「会計上の見積りの変更に関する注記」、○ページ「過去の誤謬の修正再表示に関する注記」をご覧ください。]

(2) 発行済投資口の総口数

- |                          |           |                          |           |                          |
|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) | ****年**月期 | <input type="checkbox"/> | ****年**月期 | <input type="checkbox"/> |
| ② 期末自己投資口数               | ****年**月期 | <input type="checkbox"/> | ****年**月期 | <input type="checkbox"/> |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、○ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

([ ]内は、一定の場合に省略することができます。)

## 1. 運用状況

- (1) 運用状況  
(当期の概況)

(次期の見通し)

- (2) 投資リスク

- (3) 継続企業の前提に関する重要事象等

## 2. 財務諸表

- (1) 貸借対照表

- (2) 損益計算書

- (3) 投資主資本等変動計算書

- (4) 金銭の分配に係る計算書

- (5) キャッシュ・フロー計算書

- (6) 継続企業の前提に関する注記

- (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

- (8) 会計方針の変更に関する注記

- (9) 会計上の見積りの変更に関する注記

- (10) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記

- (11) 財務諸表に関する注記事項

- (12) 発行済投資口の総口数の増減

## 3. 参考情報

- (1) 運用資産等の価格に関する情報

- (2) 資本的支出の状況

## 4. その他

以 上



□ REIT決算短信の開示事項及び開示・記載上の注意

【全般】

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(作成様式)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算短信の「サマリー情報」（定型様式）及び「定性的情報・財務諸表等」はA4版で作成してください。</li> </ul>
(目次、ページ番号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算短信（サマリー情報は除く。）には、利用者の利便性の向上の観点から、目次、ページ番号を記載してください。</li> </ul>
(ヘッダーへの不動産投資信託証券発行者名の記載等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算短信の各ページ（サマリー情報は除く。）右上部分に、「不動産投資信託証券発行者名」、「4桁の銘柄コード（従来、証券コードとして取り扱われていたもの）」、「〇〇〇〇年〇〇月期決算短信」を記載してください。</li> </ul> <p>[記載例]</p> <p style="text-align: center;">〇〇〇〇投資法人（1234） 〇〇〇〇年〇〇月期決算短信</p> <p>※ このほか、ヘッダー、フッター部分等に、自社のロゴマーク等を記載していただいても差し支えありません。</p>

I サマリー情報（定型様式）

開示事項・内容	開示・記載上の注意
<b>全般</b>	
(単位、端数の処理)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり数値を除き、金額は、百万円単位とし、原則として百万円未満切捨てとしてください。ただし、百万円未満四捨五入でも差し支えありません。いずれの場合も「1. 〇〇〇〇年〇〇月期の運用、資産の状況」欄の上部右端にその旨を記載してください。</li> <li>1口当たり指標や対前期増減率等の計算の基礎となる数値は、端数処理を行う前の数値を基礎として計算してください。</li> <li>端数処理の方法は、有価証券報告書と端数処理方法を合わせるための変更など合理的な理由がある場合を除き、原則として当期と前期を同一の方法としてください。</li> <li>端数処理した結果、当該数値が「0」となる場合は、そのまま「0」と記載してください。端数処理する以前の数値が負の数（マイナス）である場合には、「△0」と記載してください。</li> <li>記載する財務数値及び財務指標については、記載すべき数値が「0」となる場合（端数処理の結果、0となった場合を含みます。）には、そのまま「0」と記載してください。そもそも該当する数値が存在しない項目である場合には、「-」と記載してください。</li> </ul>
(ページ番号等の表示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算短信の「サマリー情報」にページ番号、目次、ヘッダー情報を付す必要はありません。</li> </ul>
(マイナスの数値の表示方法)	<ul style="list-style-type: none"> <li>マイナスの場合は、数値の前に「△」を表示してください。</li> </ul>
<b>表題等部分</b>	
(表題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「〇〇〇〇年〇〇月期 決算短信（REIT）」と記載してください。</li> </ul>
(有価証券報告書提出予定日)	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期に係る有価証券報告書について、決算発表日現在における提出予定日を記載してください。</li> </ul> <p>※ 決算発表日後に提出日の変更が行われた場合においても、変更した旨の開示は必須ではありません。</p>
(分配金支払開始予定日)	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金の支払開始予定日を記載してください。</li> <li>未定の場合は、「未定」と記載してください。</li> </ul>
(決算補足説明資料作成の有無)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算補足説明資料（上場REITの発行者等が決算短信以外に決算の内容を補足・説明するために投資者に提供する資料をいい、書類、映像等の形式は問いません。）の作成有無（作成を予定している場合を含みます。）を記載してください。</li> </ul>
(決算説明会開催の有無)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算に係る説明会（決算内容に係る説明を行い、参加者と説明時に質疑応答が可能なものをいい、対面、電話、インターネット等の形式は問いません。）の開催有無</li> </ul>

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<p>(開催を予定している場合を含みます。)を記載してください。</p> <p>※ 必要に応じて、説明会の対象者の種別を「決算説明会開催の有無」の右側に記載してください。</p> <p>※ 決算の内容を投資者にわかりやすく伝達するため、決算説明会など投資者に対する的確な説明機会を設けるなどの対応を行うことが望まれます(東証として開催を強制するものではありません。)</p>
<b>1. 〇〇〇〇年〇〇月期の運用、資産の状況</b>	
[全般]	
(当期・前期の順序)	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期を上段に、前期を下段に記載してください。</li> </ul>
(対前期増減率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の算式で計算した数値を記載してください(小数第一位未満を原則として四捨五入)。</li> </ul> $\frac{\text{当期の数値}}{\text{前期の数値}} - 1 \times 100$ <ul style="list-style-type: none"> <li>当期・前期の一方若しくは両方がマイナスの場合又は対前期増減率が1000%以上となる場合は「-」と記載してください。</li> </ul>
(1) 運用状況	
(全般)	
(1口当たり当期純利益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「一株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)に従い算出してください(円未満を原則として切捨て)。</li> <li>投資口の分割等を行った場合には、前期に係る投資口数は、前期の期首に投資口の分割等が行われたと仮定して数値を算定し、記載したうえで、欄外に投資口の分割等を行った旨を記載してください。</li> </ul>
(自己資本当期純利益率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の算式で計算した数値を記載してください(小数第一位未満を原則として四捨五入)。</li> </ul> $\frac{\text{当期純利益}}{(\text{期首自己資本} + \text{期末自己資本}) \div 2} \times 100$ <p>(分母がマイナスの場合は「-」を記載してください。)</p>
(総資産経常利益率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の算式で計算した数値を記載してください(小数第一位未満を原則として四捨五入)。</li> </ul> $\frac{\text{経常利益}}{(\text{期首総資産} + \text{期末総資産}) \div 2} \times 100$ <p>*総資産：貸借対照表上の「資産合計」</p>
(営業収益経常利益率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の算式で計算した数値を記載してください(小数第一位未満を原則として四捨五入)。</li> </ul> $\frac{\text{経常利益}}{\text{営業収益}} \times 100$
(2) 分配状況	
<ul style="list-style-type: none"> <li>分配原資と当期純利益の金額が一致しない場合の記載方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>負ののれんの発生や内部留保及びそれらの取崩しなどに伴い、分配原資と当期純利益の金額が異なる場合は、その旨注記にて明記してください。</li> </ul>
(1口当たり分配金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金がない場合は、「0」と記載してください。</li> <li>投資口の分割等を行った場合の1口当たり分配金の記載は、遡及修正等はずに、実際の1口当たり分配金の額及び分配予定額の数値をそのまま記載してください。</li> </ul>
(分配金総額)	<ul style="list-style-type: none"> <li>前期及び当期に属する日を基準日とする投資口に係る分配金の総額(利益超過分配金は含みません。)をそれぞれ記載してください。</li> </ul>
(1口当たり利益超過分配金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過分配金がない場合は、以下のとおりに記載してください。 <ul style="list-style-type: none"> <li>毎期継続的な投資元本の払戻しを行うことを規約に定める場合は「0」</li> <li>毎期継続的な投資元本の払戻しを行うことを規約に定めない場合は「-」</li> </ul> </li> </ul>

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口の分割等を行った場合の1口当たり利益超過分配金の記載は、遡及修正等せず、実際の1口当たり利益超過分配金の額及び分配予定額の数値をそのまま記載してください。</li> </ul>
(利益超過分配金総額)	<ul style="list-style-type: none"> <li>前期及び当期に属する日を基準日とする投資口に係る利益超過分配金の総額をそれぞれ記載してください。</li> <li>利益超過分配を行った場合には、欄外に一時差異等調整引当額からの分配金総額と税法上の出資等減少分配からの分配金総額の内訳及び減少剰余金等割合を記載してください。</li> </ul>
(配当性向)	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の算式で計算した数値を記載してください（小数第一位未満を原則として四捨五入）。 <math display="block">\frac{\text{1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）}}{\text{1口当たり当期純利益}} \times 100</math> </li> <li>※ 期中に公募増資を行った等の理由により、期中の投資口数に変動を生じた場合には、次の算式で計算した数値の記載も可能です。なお、その場合には、次の算式を用いていることを欄外に注記してください。 <math display="block">\frac{\text{分配金総額（利益超過分配金は含まない）}}{\text{当期純利益}} \times 100</math> </li> <li>(分母がマイナスの場合は「-」を記載してください。)</li> <li>※ 次期については、分母・分子とも予想額により計算してください。</li> </ul>
(純資産配当率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の算式で計算した数値を記載してください（小数第一位未満を原則として四捨五入）。 <math display="block">\frac{\text{1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）}}{(\text{期首1口当たり純資産} + \text{期末1口当たり純資産}) \div 2} \times 100</math> </li> <li>(分母がマイナスの場合は「-」を記載してください。)</li> </ul>
(3) 財政状態	
(総資産)	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期末及び前期末における貸借対照表上の「資産合計」の金額を記載してください。</li> </ul>
(純資産)	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期末及び前期末における貸借対照表上の「純資産合計」の金額を記載してください。</li> </ul>
(自己資本比率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の算式で計算した数値を記載してください（小数第一位未満を原則として四捨五入）。 <math display="block">\frac{\text{期末自己資本}}{\text{期末資産の部合計}} \times 100</math> </li> </ul>
(1口当たり純資産)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「一株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）に従い算出してください（円未満を原則として切捨て）。</li> <li>投資口の分割等を行った場合には、前期に係る投資口数は、前期の期首に投資口の分割等が行われたと仮定して数値を算定し、記載したうえで、欄外に投資口の分割等を行った旨を記載してください。</li> </ul>
<b>2. △△△△年△△月期の運用状況の予想</b>	
(全般)	
- 予想指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金の予想を開示してください。</li> <li>※ 開示する指標は上記指標に限定されるものではなく、各社の実態に応じて適切な指標を追加することを妨げるものではありません（予想欄に入力しきれない場合は、「サマリー情報」の次ページに欄を設けて記載してください。）。)</li> </ul>

開示事項・内容	開示・記載上の注意
－予想期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予想期間は、通期単位としてください。</li> <li>※ 通期の予想の開示に加えて、中間期の予想の開示を行うことを妨げるものではありません。</li> <li>※ 通期が1年に満たない場合には、予想期間が合わせて1年以上とすることが望ましいと考えます。</li> </ul>
－予想数値に関する取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開示する運用状況の予想値は、原則として、特定の数値により開示してください。</li> <li>※ 運用状況の予想の前提等の変動リスク等により運用状況が大きく変動する可能性がある場合は、予想の前提等の内容及びそれらの変動可能性の記載を充実してください。また、そのうえで、特定の数値に代えて、レンジによる開示を行うことも考えられます。</li> </ul>
(営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益)	
－対前期増減率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次の算式で計算した増減率を記載してください。  <math display="block">\left( \frac{\text{次期の予想値}}{\text{当期の実績値}} - 1 \right) \times 100</math> <small>(小数第一位未満を原則として四捨五入)</small> </li> <li>(分子又は分母の一方若しくは両方がマイナスの場合又は増減率が1000%以上となる場合は「－」と記載してください。)</li> </ul>
(1口当たり当期純利益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「一株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)に準じて算出してください(円未満を原則として四捨五入)。</li> <li>・ 分母の期中平均投資口数を算定するにあたり、投資口の分割等による投資口数の増加・減少が予定されている場合には、可能な範囲で当該増加・減少を反映させて算定を行ってください。また、当該増加・減少を反映した期中平均投資口数の算定上の根拠を「運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」の欄に記載してください。</li> <li>※ 投資口の分割等により、「1口当たり(予想)当期純利益」算出のための分母となる期中平均投資口数が変更となり、分子となる(予想)当期純利益が変わらないにもかかわらず「1口当たり(予想)当期純利益」が変更となる場合がありますが、当該変更については、「運用状況の予想の修正等」として別途開示する必要はありません。</li> </ul>
<b>※その他</b>	
(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当期における重要な会計方針の変更(財務諸表等規則第8条の3及び第8条の3の2に掲げるものとして「重要な会計方針の変更」に記載されるもの及び計算規則第61条第2項に掲げるものとして「会計方針の変更」に記載されるもの)について、「会計基準等の改正(会計基準及び法令の改正等)に伴う変更」の有無、「それ以外の変更」の有無、「会計上の見積りの変更」の有無及び「過去の誤謬の修正再表示」の有無を記載してください。</li> <li>・ 該当がある場合は、「有」を選択し、「詳細は、○ページ『会計方針の変更に関する注記』、○ページ『会計上の見積りの変更に関する注記』、○ページ『過去の誤謬の修正再表示に関する注記』をご覧ください。」と注記し、参照するページを記載してください。</li> <li>・ 会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合は、「① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更」及び「③ 会計上の見積りの変更」又は「② ①以外の会計方針の変更」及び「③ 会計上の見積りの変更」を「有」としたうえで、欄外にその旨を記載してください。</li> <li>※ いずれも該当がない場合は、参照ページの記載は不要です。また、該当がある項目のみ参照ページを記載してください。</li> <li>※ 早期適用が認められている会計基準について早期適用した場合は、当該年度において、「② ①以外の変更」について「有」を選択したうえで、参照するページ(「会計方針の変更」など)を記載してください。</li> </ul>
(2) 発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当期及び前期の期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む。)及び期末自己投資口数を記載してください。</li> </ul>

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<ul style="list-style-type: none"> <li>「1口当たり当期純利益の算定上の基礎となる投資口数については、○ページ『1口当たり情報』をご覧ください。」と注記し、参照するページを記載してください。この注記に代えて、「1口当たり当期純利益の算定上の基礎となる投資口数 ○○○年○○月期 ○○口 ××××年××月期 ××口」と注記することもできます。</li> </ul> <p>※ 記載は1口単位で行ってください。</p>
<p><b>※特記事項</b></p> <p>(決算短信が監査の対象外である旨の表示)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算短信において開示される財務諸表等については、金商法上の監査手続の対象ではありません。この参考様式においては、「※決算短信は監査の対象外です。」との表示を行うことにより、その点を明確化するとともに、投資者に対して注意喚起を行っています。</li> </ul> <p>※ 監査手続に関して公認会計士等との間に大きな意見の隔たりがあるなど、投資者に誤解が生じうる事情があるときには、その事情等について開示することなどが考えられます。</p>
<p>(運用状況の予想の適切な利用に関する説明)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者が将来の予測情報である運用状況の予想を適切に利用できるようにするため、実績を運用状況の予想から大きく乖離させるおそれのあるリスク要因の説明を含め、将来情報の利用に関する注意文言を投資者が分かりやすいように記載してください。</li> <li>運用状況の予想の背景、前提条件等の説明について、「1. 運用状況 (1) 運用状況」を参照する旨と参照ページを記載してください。</li> <li>なお、運用状況の予想の対象となる期間中に借入金返済や投資法人債償還等のための資金確保を目的とした保有物件の売却を検討し、その実現可能性が相当程度高まっているものの、運用状況の予想値には物件売却に伴う譲渡損益の発生等（賃料の減少を含む。）を織り込んでいない場合には、当該要因により運用状況の予想値が変動する可能性がある旨を記載してください。この点について、開示の要否が不明な場合には、東証担当者にご相談ください。</li> </ul> <p>[記載例]</p> <p>① リスク要因に言及する場合 (将来に関する記述等についてのご注意)</p> <p>本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。</p> <p>(1)・・・ (2)・・・ ・・・</p> <p>運用状況の予想の前提となる仮定等については、○ページ「1. 運用状況 (1) 運用状況」をご覧ください。</p> <p>② リスク要因等の説明を定性的情報部分に委ねる場合 (将来に関する記述等についてのご注意)</p> <p>本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、○ページ「1. 運用状況 (1) 運用状況」をご覧ください。</p>
<p>(その他特記事項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者が決算短信の情報を適切に理解するうえで特に記載が必要な事項があれば記載してください。</li> </ul>

## II 定性的情報・財務諸表等

### 1. 運用状況

開示事項・内容	開示・記載上の注意
<b>全般</b>	
(1) 運用状況	
(当期の概況)	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用全般に関する分析、収益配分に関する事項、その他当期の概況に係る重要な事項について記載してください。</li> </ul>
(次期の見通し)	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用全般（財務戦略を含む。）に関する見通しについて記載してください。次期のキャッシュ・フローに重要な影響を与える事象がある場合には、その内容についても記載してください。</li> <li>収益配分に関する見通しについて記載してください。当該見通しの前提条件として、例えば、不動産の取得・売却予定等（それに伴う譲渡損益の発生等（賃料の増減を含む。）を含む。）のほか、公租公課（固定資産税・都市計画税等）、修繕費、外注委託費、減価償却費等の主要な営業費用項目の予定等、及び支払利息、融資関連費用等の主要な営業外費用項目の予定等を可能な範囲で具体的に記載してください。</li> <li>また、有利子負債及びその借換えに係る前提条件についても、可能な範囲で具体的に記載してください。 [有利子負債及びその借換えに係る記載例] 次期については、残額〇〇億円である短期借入金（返済期限〇〇〇〇年〇〇月〇〇日）について、全額借換えを行うことを前提条件としています。なお、長期借入金・投資法人債については次期に返済期限が到来するものはありません。</li> <li>予想分配金について、利益から分配される分配金と利益を超えて分配される利益超過分配金とを区分して、それぞれの前提条件（分配金額決定にあたっての考え方、具体的な根拠等）を記載してください。</li> <li>次期に予定している投資法人の重要な運用上の施策（重要な不動産投資等）が見込まれる場合には、その概要、運用に与える影響の見込みなどを記載してください。</li> <li>その他運用の見通しに係る重要な事項（運用上の数値目標、ポートフォリオ戦略、運用上の重要な課題等）について具体的に記載してください。</li> </ul> <p>※ 運用状況の予想の開示については、その投資判断情報としての重要性に鑑み、予想値の合理的な算出や背景についての具体的に説明等の対応をしてください。「次期の見通し」についても、こうした趣旨を十分に踏まえて記載してください。特に、予想分配金が、直前に終了した期の分配金から5%以上変動する場合には、その変動の要因について、具体的に分かりやすく記載してください。</p> <p>※ 運用状況の予想について、レンジによる開示を行っている場合には、変動幅の上限及び下限となるそれぞれのケースにおける予想の前提等を記載してください。</p>
(2) 投資リスク	
(開示の要否)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算短信の迅速な開示の観点から、投資リスクの記載は、投資法人の任意とします。ただし、最近の有価証券報告書（有価証券届出書を含む。）における記載から投資者に速やかに伝達すべき新たなリスクが顕在化している場合は、開示してください。</li> </ul>
(開示内容)	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資に関するリスクの特性、投資リスクに関する投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項、投資リスクに対する管理体制などについて記載してください。</li> </ul>
(3) 継続企業の前提に関する重要事象等	
(開示の要否)	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象（以下「重要事象等」という。）が存在する場合は必ず記載してください。該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。</li> </ul>
(開示内容)	<ul style="list-style-type: none"> <li>重要事象等が存在する場合は、以下の事項について具体的に記載してください。 <ul style="list-style-type: none"> <li>その旨及びその内容</li> <li>当該重要事象等についての分析・検討内容並びに当該重要事象等を解消し、又は改善するための対応策</li> </ul> </li> </ul>

## 2. 財務諸表

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(1) 貸借対照表 (2) 損益計算書 (3) 投資主資本等変動計算書 (4) 金銭の分配に係る計算書 (5) キャッシュ・フロー計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務諸表等規則及び計算規則に基づいて(※)記載してください。</li> <li>(※) 比較情報(最近計算期間の財務諸表に記載された事項に対応する直前計算期間の財務諸表に係る事項)を含めて記載してください。</li> </ul>
(6) 継続企業の前提に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> <li>該当事項がある場合は、必ず当該注記の内容を記載してください。また、該当事項がない場合でも、表題を残したうえで「該当事項なし」と記載してください。</li> </ul>
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>表題を含めて記載を省略することができます。記載する場合には財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> </ul>
(8) 会計方針の変更に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>サマリー情報「3. その他(1) 会計方針の変更等」において「① 会計基準等の改正に伴う変更」又は「② ①以外の変更」を「有」とした場合は、その内容を財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> <li>※ 該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。</li> </ul>
(9) 会計上の見積りの変更に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>サマリー情報「3. その他(1) 会計方針の変更等」において「③ 会計上の見積りの変更」を「有」とした場合は、その内容を財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> <li>※ 該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。</li> </ul>
(10) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>サマリー情報「3. その他(1) 会計方針の変更等」において「④ 修正再表示」を「有」とした場合は、その内容を財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> <li>※ 該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。</li> </ul>
(11) 財務諸表に関する注記事項	
(脚注形式又は別紙形式による開示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項その他の財務諸表等規則及び計算規則において記載が求められる注記事項(決算発表時における開示の必要性が大きいと判断できるもの及び次項に掲げる別紙形式による注記事項を除く。)を記載してください(脚注形式でも別紙形式でも可)。</li> </ul>
(別紙形式による開示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>開示する注記事項については、「開示事項の構成」をご覧ください。</li> </ul>
(開示の省略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>別紙形式による開示のうち、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、投資法人において、決算発表時における開示の必要性が大きいと判断できる場合は、開示を省略することができます。</li> <li>この場合、決算発表時における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略している旨を記載してください。</li> <li>※ 決算発表時における開示の必要性については、例えば、経験上当該注記事項に対する投資者等の注目が高いと考えられるか、当該注記事項について前決算期から大きな状況変化があったかなどを基礎として、決算内容の適切な説明のために決算短信において財務諸表本表等と併せて開示することが必要と考えられるかとの視点から、各投資法人において検討してください。</li> </ul> <p>[記載例] (開示の省略) リース取引、デリバティブ取引等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。</p> <p>※ 適用時期の到来していない注記事項については、法定開示において早期適用しない場合には、決算短信において開示を省略する旨を記載する必要はありません。</p>
(12) 発行済投資口の総口数の増減	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期中に発行済投資口の総口数の増加又は減少があった場合には、その内容を記載してください。記載内容は、例えば、発行形態(公募、第三者割当等の別)、発行投資口数、発行価格、分割(併合)比率などになります。</li> </ul>

### 3. 参考情報

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(記載の省略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用資産等の価格に関する情報、資本的支出の状況について、決算短信と同時に T D n e t で開示する決算説明会資料等に記載される場合には、決算短信における記載を省略することができます。</li> <li>この場合、当該決算説明会資料等を参照する旨を記載してください。</li> </ul>
(1) 運用資産等の価格に関する情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用資産等の価格に関する情報について、開示府令第7号の3様式の「ファンドの状況」における「投資状況」及び「投資資産」(決算発表時における開示の必要性が大きいと判断できるものを除く。)を記載してください。</li> </ul>
(2) 資本的支出の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>資本的支出の状況として、翌期の資本的支出の予定と当期中の資本的支出について記載してください。</li> </ul> <p>※ 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(一般社団法人投資信託協会)に基づき、不動産投資信託等の運用報告書等に関する委員会決議において定められた、別表5「不動産投資法人の資産運用報告の様式及び表示例」における「(17) 資本的支出の予定」及び「(18) 期中の資本的支出」を記載してください。なお、決算短信の開示時点で記載が困難な場合は、可能となり次第、追加開示することも可能です。</p>

### 4. その他

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(有用な情報の開示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算説明会資料を作成している場合には、決算短信に添付する、又は、別途開示することが望まれます。</li> </ul>



## 【REIT中間決算短信様式・作成要領】

- REIT中間決算短信様式
  - ・ 開示事項の構成
  - ・ サマリー情報様式
- REIT中間決算短信の開示事項及び開示・記載上の注意

### □ REIT中間決算短信様式

#### ・ 開示事項の構成

※ 下線を付した開示事項は重要性等に応じて開示・記載を省略できるものです。詳細は、開示・記載上の注意をご覧ください。

- I サマリー情報（定型様式）
  - 1. 運用、資産の状況
    - (1) 運用状況
    - (2) 財政状態
    - (3) キャッシュ・フローの状況
  - 2. 運用状況の予想
  - ※その他
    - (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
    - (2) 発行済投資口の総口数
  - ※特記事項
- II 定性的情報・財務諸表等
  - 1. 運用状況
    - (1) 運用状況
    - (2) 投資リスク
    - (3) 継続企業の前提に関する重要事象等
  - 2. 財務諸表
    - (1) 中間貸借対照表
    - (2) 中間損益計算書
    - (3) 中間投資主資本等変動計算書
    - (4) 中間キャッシュ・フロー計算書
    - (5) 継続企業の前提に関する注記
    - (6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記
    - (7) 会計方針の変更に関する注記
    - (8) 会計上の見積りの変更に関する注記
    - (9) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記
    - (10) 中間財務諸表に関する注記事項
      - a 中間貸借対照表
      - b 中間損益計算書
      - c 中間投資主資本等変動計算書
      - d 中間キャッシュ・フロー計算書
      - e リース取引
      - f 金融商品
      - g 有価証券
      - h デリバティブ取引
      - i 資産除去債務
      - j 賃貸等不動産
      - k 1口当たり情報
      - l 重要な後発事象
    - (11) 発行済投資口の総口数の増減
  - 3. 参考情報
    - (1) 運用資産等の価格に関する情報
    - (2) 資本的支出の状況
  - 4. その他

・ サマリー情報様式

\*\*\*\*年\*\*月期 中間決算短信(REIT)

\*\*\*\*年\*\*月\*\*日

不動産投資信託証券発行者名 ○○○○投資法人 上場取引所  
 コーディング番号 \*\*\*\* U R L http://  
 代表者 (役職名) ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○  
 資産運用会社名 ○○○○株式会社  
 代表者 (役職名) ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○  
 問合せ先責任者 (役職名) ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○  
 T E L \*\*(\*\*\*)\*\*\*\*

半期報告書提出予定日 \*\*\*\*年\*\*月\*\*日

中間決算補足説明資料作成の有無 : 有・無  
 中間決算説明会開催の有無 : 有・無 (○○○向け)

(百万円未満切捨て)

1. \*\*\*\*年\*\*月期中間期の運用、資産の状況(\*\*\*\*年\*\*月\*\*日～\*\*\*\*年\*\*月\*\*日)

(1) 運用状況

(%表示は通期は対前期、対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
****年**月中間期								
****年**月中間期								
****年**月期								

	1口当たり 中間(当期)純利益
****年**月中間期	円
****年**月中間期	
****年**月期	

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
****年**月中間期				
****年**月中間期				
****年**月期				

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
****年**月中間期				
****年**月中間期				
****年**月期				

2. \*\*\*\*年\*\*月期の運用状況の予想(\*\*\*\*年\*\*月\*\*日～\*\*\*\*年\*\*月\*\*日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
****年**月期										

(参考) 1口当たり予想当期純利益(\*\*\*\*年\*\*月期) 円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有・無  
② ①以外の会計方針の変更 : 有・無  
③ 会計上の見積りの変更 : 有・無  
④ 修正再表示 : 有・無

[(注) 詳細は、○ページ「会計方針の変更に関する注記」、○ページ「会計上の見積りの変更に関する注記」、○ページ「過去の誤謬の修正再表示に関する注記」をご覧ください。]

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)

****年**月中旬期	□	****年**月中旬期	□	****年**月期	□
-------------	---	-------------	---	-----------	---

② 期末自己投資口数

****年**月中旬期	□	****年**月中旬期	□	****年**月期	□
-------------	---	-------------	---	-----------	---

(注) 1口当たり中間(当期)純利益の算定の基礎となる投資口数については、○ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ 特記事項

([ ]内は、一定の場合に省略することができます。)

## 1. 運用状況

- (1) 運用状況  
(当中間期の概況)
  
- (下期の見通し)

- (2) 投資リスク

- (3) 継続企業の前提に関する重要事象等

## 2. 財務諸表

- (1) 中間貸借対照表
  
- (2) 中間損益計算書
  
- (3) 中間投資主資本等変動計算書
  
- (4) 中間キャッシュ・フロー計算書
  
- (5) 継続企業の前提に関する注記
  
- (6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記
  
- (7) 会計方針の変更に関する注記
  
- (8) 会計上の見積りの変更に関する注記
  
- (9) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記
  
- (10) 中間財務諸表に関する注記事項
  
- (11) 発行済投資口の総口数の増減

## 3. 参考情報

- (1) 運用資産等の価格に関する情報
  
- (2) 資本的支出の状況

## 4. その他

以 上

□ REIT中間決算短信の開示事項及び開示・記載上の注意

【全般】

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(作成様式)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信の「サマリー情報」(定型様式)及び「定性的情報・財務諸表等」はA4版で作成してください。</li> </ul>
(目次、ページ番号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信(サマリー情報は除く。)には、利用者の利便性の向上の観点から、目次、ページ番号を記載してください。</li> </ul>
(ヘッダーへの不動産投資信託証券発行者名の記載等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信の各ページ(サマリー情報は除く。)右上部分に、「不動産投資信託証券発行者名」、「4桁の銘柄コード(従来、証券コードとして取り扱われていたもの)」、「〇〇〇〇年〇〇月期中間決算短信」を記載してください。</li> </ul> <p>[記載例]</p> <p style="text-align: center;">〇〇〇〇投資法人(1234) 〇〇〇〇年〇〇月期中間決算短信</p> <p>※ このほか、ヘッダー、フッター部分等に、自社のロゴマーク等を記載していただいても差し支えありません。</p>

I サマリー情報(定型様式)

開示事項・内容	開示・記載上の注意
<b>全般</b>	
(単位、端数の処理)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり数値を除き、金額は、百万円単位とし、原則として百万円未満切捨てとしてください。ただし、百万円未満四捨五入でも差し支えありません。いずれの場合も「1. 〇〇〇〇年〇〇月中間期の運用、資産の状況」欄の上部右端にその旨を記載してください。</li> <li>1口当たり指標や対前年中間増減率等の計算の基礎となる数値は、端数処理を行う前の数値を基礎として計算してください。</li> <li>端数処理の方法は、有価証券報告書と端数処理方法を合わせるための変更など合理的な理由がある場合を除き、原則として当期と前期を同一の方法としてください。</li> <li>端数処理した結果、当該数値が「0」となる場合は、そのまま「0」と記載してください。端数処理する以前の数値が負の数(マイナス)である場合には、「△0」と記載してください。</li> <li>記載する財務数値及び財務指標については、記載すべき数値が「0」となる場合(端数処理の結果、0となった場合を含みます。)には、そのまま「0」と記載してください。そもそも該当する数値が存在しない項目である場合には、「-」と記載してください。</li> </ul>
(ページ番号等の表示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信の「サマリー情報」にページ番号、目次、ヘッダー情報を付す必要はありません。</li> </ul>
(マイナスの数値の表示方法)	<ul style="list-style-type: none"> <li>マイナスの場合は、数値の前に「△」を表示してください。</li> </ul>
<b>表題等部分</b>	
(表題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「〇〇〇〇年〇〇月期 中間決算短信(REIT)」と記載してください。</li> </ul>
(半期報告書提出予定日)	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期に係る半期報告書について、中間決算発表日現在における提出予定日を記載してください。</li> </ul> <p>※ 決算発表日後に提出日の変更が行われた場合においても、変更した旨の開示は必須ではありません。</p>
(中間決算補足説明資料作成の有無)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算補足説明資料(上場REITの発行者等が決算短信以外に決算の内容を補足・説明するために投資者に提供する資料をいい、書類、映像等の形式は問いません。)の作成有無(作成を予定している場合を含みます。)を記載してください。</li> </ul>
(中間決算説明会開催の有無)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算に係る説明会(決算内容に係る説明を行い、参加者と説明時に質疑応答が可能なものをいい、対面、電話、インターネット等の形式は問いません。)の開催有無(開催を予定している場合を含みます。)を記載してください。</li> </ul> <p>※ 必要に応じて、説明会の対象者の種別を「決算説明会開催の有無」の右側に記載</p>

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<p>してください。</p> <p>※ 中間決算の内容を投資者にわかりやすく伝達するため、中間決算説明会など投資者に対する的確な説明機会を設けるなどの対応を行うことが望まれます（東証として開催を強制するものではありません。）。</p>
<b>1. ○○○○年○○月中旬期の運用、資産の状況</b>	
[全般]	
(当期・前期の順序)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当中間期を上段に、前年中間期を下段に記載してください。</li> </ul>
(対前年中間期増減率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次の算式で計算した数値を記載してください（小数第一位未満を原則として四捨五入）。 <math display="block">\left( \frac{\text{当中間期の数値}}{\text{前年中間期の数値}} - 1 \right) \times 100</math> </li> <li>・ 当中間期・前年中間期の一方若しくは両方がマイナスの場合又は対前年中間期増減率が1000%以上となる場合は「-」と記載してください。</li> </ul>
(1) 運用状況	
(全般)	
(1口当たり中間（当期）純利益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「一株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）に従い算出してください（円未満を原則として切捨て）。</li> <li>・ 投資口の分割等を行った場合には、前期に係る投資口数は、前期の期首に投資口の分割等が行われたと仮定して数値を算定し、記載したうえで、欄外に投資口の分割等を行った旨を記載してください。</li> </ul>
(2) 財政状態	
(総資産)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当中間期末及び前年中間期末における中間貸借対照表上の「資産合計」の金額を記載してください。</li> </ul>
(純資産)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当中間期末及び前年中間期末における中間貸借対照表上の「純資産合計」の金額を記載してください。</li> </ul>
(自己資本比率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次の算式で計算した数値を記載してください（小数第一位未満を原則として四捨五入）。 <math display="block">\frac{\text{中間期末自己資本}}{\text{中間期末資産の部合計}} \times 100</math> </li> </ul>
(1口当たり純資産)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「一株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）に従い算出してください（円未満を原則として切捨て）。</li> <li>・ 投資口の分割等を行った場合には、前期に係る投資口数は、前期の期首に投資口の分割等が行われたと仮定して数値を算定し、記載したうえで、欄外に投資口の分割等を行った旨を記載してください。</li> </ul>
<b>2. △△△△年△△月期の運用状況の予想</b>	
(全般)	
－予想指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金の予想を開示してください。</li> <li>※ 開示する指標は上記指標に限定されるものではなく、各社の実態に応じて適切な指標を追加することを妨げるものではありません（予想欄に入力しきれない場合は、「サマリー情報」の次ページに欄を設けて記載してください）。</li> </ul>
－予想期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予想期間は、通期単位としてください。</li> <li>※ 通期の予想の開示に加えて、中間期の予想の開示を行うことを妨げるものではありません。</li> <li>※ 通期が1年に満たない場合には、予想期間が合わせて1年以上とすることが望ましいと考えます。</li> </ul>
－予想数値に関する取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開示する運用状況の予想値は、原則として、特定の数値により開示してください。</li> <li>※ 運用状況の予想の前提等の変動リスク等により運用状況が大きく変動する可能性</li> </ul>

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<p>がある場合は、予想の前提等の内容及びそれらの変動可能性の記載を充実してください。また、そのうえで、特定の数値に代えて、レンジによる開示を行うことも考えられます。</p>
(営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益)	
<p>一対前期増減率</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の算式で計算した増減率を記載してください。  <math display="block">\left( \frac{\text{当期の予想値}}{\text{前期の実績値}} - 1 \right) \times 100</math> <small>(小数第一位未満を原則として四捨五入)</small> </li> </ul> <p>(分子又は分母の一方若しくは両方がマイナスの場合又は増減率が1000%以上となる場合は「-」と記載してください。)</p>
(1口当たり当期純利益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「一株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)に準じて算出してください(円未満を原則として四捨五入)。</li> <li>分母の期中平均投資口数を算定するにあたり、投資口の分割等による投資口数の増加・減少が予定されている場合には、可能な範囲で当該増加・減少を反映させて算定を行ってください。また、当該増加・減少を反映した期中平均投資口数の算定上の根拠を「運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」の欄に記載してください。</li> </ul> <p>※ 投資口の分割等により、「1口当たり(予想)当期純利益」算出のための分母となる期中平均投資口数に変更となり、分子となる(予想)当期純利益が変わらないにもかかわらず「1口当たり(予想)当期純利益」が変更となる場合がありますが、当該変更については、「運用状況の予想の修正等」として別途開示する必要はありません。</p>
<b>※その他</b>	
(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>当中間期における重要な会計方針の変更(財務諸表等規則第213条及び第214条に掲げるものとして「重要な会計方針の変更」に記載されるもの及び計算規則第61条第2項に掲げるものとして「会計方針の変更」に記載されるもの)について、「会計基準等の改正(会計基準及び法令の改正等)に伴う変更」の有無、「それ以外の変更」の有無、「会計上の見積りの変更」の有無及び「過去の誤謬の修正再表示」の有無を記載してください。</li> <li>該当がある場合は、「有」を選択し、「詳細は、○ページ『会計方針の変更に関する注記』、○ページ『会計上の見積りの変更に関する注記』、○ページ『過去の誤謬の修正再表示に関する注記』をご覧ください。」と注記し、参照するページを記載してください。</li> <li>会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合は、「① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更」及び「③ 会計上の見積りの変更」又は「② ①以外の会計方針の変更」及び「③ 会計上の見積りの変更」を「有」としたうえで、欄外にその旨を記載してください。</li> </ul> <p>※ いずれも該当がない場合は、参照ページの記載は不要です。また、該当がある項目のみ参照ページを記載してください。</p> <p>※ 早期適用が認められている会計基準について早期適用した場合は、当該年度において、「② ①以外の変更」について「有」を選択したうえで、参照するページ(「会計方針の変更」など)を記載してください。</p>
(2) 発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>当中間期、前年中間期及び前期の期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む。)及び期末自己投資口数を記載してください。</li> <li>「1口当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎となる投資口数については、○ページ『1口当たり情報』をご覧ください。」と注記し、参照するページを記載してください。この注記に代えて、「1口当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎となる投資口数 ○○○○年○○月中旬期 ○○口 ××××年××月中旬期 ××口 ○○○○年○○月期 ○○口」と注記することもできます。</li> </ul> <p>※ 記載は1口単位で行ってください。</p>
<b>※特記事項</b>	

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(中間決算短信が中間監査の対象外である旨の表示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信において開示される中間財務諸表等については、金商法上の監査手続の対象ではありません。この参考様式においては、「※中間決算短信は中間監査の対象外です。」との表示を行うことにより、その点を明確化するとともに、投資者に対して注意喚起を行っています。</li> </ul> <p>※ 監査手続に関して公認会計士等との間に大きな意見の隔たりがあるなど、投資者に誤解が生じうる事情があるときには、その事情等について開示することなどが考えられます。</p>
(運用状況の予想の適切な利用に関する説明)	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者が将来の予測情報である運用状況の予想を適切に利用できるようにするため、実績を運用状況の予想から大きく乖離させるおそれのあるリスク要因の説明を含め、将来情報の利用に関する注意文言を投資者が分かりやすいように記載してください。</li> <li>運用状況の予想の背景、前提条件等の説明について、「1. 運用状況 (1) 運用状況」を参照する旨と参照ページを記載してください。</li> <li>なお、運用状況の予想の対象となる期間中に借入金返済や投資法人債償還等のための資金確保を目的とした保有物件の売却を検討し、その実現可能性が相当程度高まっているものの、運用状況の予想値には物件売却に伴う譲渡損益の発生等（賃料の減少を含む。）を織り込んでいない場合には、当該要因により運用状況の予想値が変動する可能性がある旨を記載してください。この点について、開示の要否が不明な場合には、東証担当者にご相談ください。</li> </ul> <p>[記載例]</p> <p>① リスク要因に言及する場合 (将来に関する記述等についてのご注意)</p> <p>本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。</p> <p>(1)・・・ (2)・・・ ・・・</p> <p>運用状況の予想の前提となる仮定等については、○ページ「1. 運用状況 (1) 運用状況」をご覧ください。</p> <p>② リスク要因等の説明を定性的情報部分に委ねる場合 (将来に関する記述等についてのご注意)</p> <p>本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、○ページ「1. 運用状況 (1) 運用状況」をご覧ください。</p>
(その他特記事項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者が決算短信の情報を適切に理解するうえで特に記載が必要な事項があれば記載してください。</li> </ul>



## II 定性的情報・財務諸表等

### 1. 運用状況

開示事項・内容	開示・記載上の注意
<b>全般</b>	
(1) 運用状況	
(当中間期の概況)	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用全般に関する分析、収益配分に関する事項、その他当中間期の概況に係る重要な事項について記載してください。</li> </ul>
(下期の見通し)	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用全般（財務戦略を含む。）に関する見通しについて記載してください。下期のキャッシュ・フローに重要な影響を与える事象がある場合には、その内容についても記載してください。</li> <li>収益配分に関する見通しについて記載してください。当該見通しの前提条件として、例えば、不動産の取得・売却予定等（それに伴う譲渡損益の発生等（賃料の増減を含む。）を含む。）のほか、公租公課（固定資産税・都市計画税等）、修繕費、外注委託費、減価償却費等の主要な営業費用項目の予定等、及び支払利息、融資関連費用等の主要な営業外費用項目の予定等を可能な範囲で具体的に記載してください。</li> <li>また、有利子負債及びその借換えに係る前提条件についても、可能な範囲で具体的に記載してください。 [有利子負債及びその借換えに係る記載例] 下期については、残額〇〇億円である短期借入金（返済期限〇〇〇〇年〇〇月〇〇日）について、全額借換えを行うことを前提条件としています。なお、長期借入金・投資法人債については下期に返済期限が到来するものではありません。</li> <li>予想分配金について、利益から分配される分配金と利益を超えて分配される利益超過分配金とを区分して、それぞれの前提条件（分配金額決定にあたっての考え方、具体的な根拠等）を記載してください。</li> <li>下期に予定している投資法人の重要な運用上の施策（重要な不動産投資等）が見込まれる場合には、その概要、運用に与える影響の見込みなどを記載してください。</li> <li>その他運用の見通しに係る重要な事項（運用上の数値目標、ポートフォリオ戦略、運用上の重要な課題等）について具体的に記載してください。</li> </ul> <p>※ 運用状況の予想の開示については、その投資判断情報としての重要性に鑑み、予想値の合理的な算出や背景についての具体的に説明等の対応をしてください。「下期の見通し」についても、こうした趣旨を十分に踏まえて記載してください。</p> <p>※ 運用状況の予想について、レンジによる開示を行っている場合には、変動幅の上限及び下限となるそれぞれのケースにおける予想の前提等を記載してください。</p>
(2) 投資リスク	
(開示の要否)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信の迅速な開示の観点から、投資リスクの記載は、投資法人の任意とします。ただし、最近の有価証券報告書（有価証券届出書を含む。）における記載から投資者に速やかに伝達すべき新たなリスクが顕在化している場合は、開示してください。</li> </ul>
(開示内容)	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資に関するリスクの特性、投資リスクに関する投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項、投資リスクに対する管理体制などについて記載してください。</li> </ul>
(3) 継続企業の前提に関する重要事象等	
(開示の要否)	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象（以下「重要事象等」という。）が存在する場合は必ず記載してください。該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。</li> </ul>
(開示内容)	<ul style="list-style-type: none"> <li>重要事象等が存在する場合は、以下の事項について具体的に記載してください。 <ul style="list-style-type: none"> <li>その旨及びその内容</li> <li>当該重要事象等についての分析・検討内容並びに当該重要事象等を解消し、又は改善するための対応策</li> </ul> </li> </ul>

## 2. 財務諸表

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(1) 中間貸借対照表 (2) 中間損益計算書 (3) 中間投資主資本等変動計算書 (4) 中間キャッシュ・フロー計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> <li>(※) 比較情報（最近計算期間の財務諸表に記載された事項に対応する直前計算期間の財務諸表に係る事項）を含めて記載してください。</li> </ul>
(5) 継続企業の前提に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> <li>該当事項がある場合は、必ず当該注記の内容を記載してください。また、該当事項がない場合でも、表題を残したうえで「該当事項なし」と記載してください。</li> </ul>
(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>表題を含めて記載を省略することができます。記載する場合には財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> </ul>
(7) 会計方針の変更に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>サマリー情報「3. その他（1）会計方針の変更等」において「① 会計基準等の改正に伴う変更」又は「② ①以外の変更」を「有」とした場合は、その内容を財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> <li>※ 該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。</li> </ul>
(8) 会計上の見積りの変更に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>サマリー情報「3. その他（1）会計方針の変更等」において「③ 会計上の見積りの変更」を「有」とした場合は、その内容を財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> <li>※ 該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。</li> </ul>
(9) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> <li>サマリー情報「3. その他（1）会計方針の変更等」において「④ 修正再表示」を「有」とした場合は、その内容を財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。</li> <li>※ 該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。</li> </ul>
(10) 中間財務諸表に関する注記事項	
(脚注形式又は別紙形式による開示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項その他の財務諸表等規則及び計算規則において記載が求められる注記事項（中間決算発表時における開示の必要性が大きいと判断できるもの及び次項に掲げる別紙形式による注記事項を除く。）を記載してください（脚注形式でも別紙形式でも可）。</li> </ul>
(別紙形式による開示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>開示する注記事項については、「開示事項の構成」をご覧ください。</li> </ul>
(開示の省略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>別紙形式による開示のうち、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、投資法人において、中間決算発表時における開示の必要性が大きいと判断できる場合は、開示を省略することができます。</li> <li>この場合、中間決算発表時における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略している旨を記載してください。</li> <li>※ 中間決算発表時における開示の必要性については、例えば、経験上当該注記事項に対する投資者等の注目が高いと考えられるか、当該注記事項について前年中間期、前期から大きな状況変化があったかなどを基礎として、中間決算内容の適切な説明のために中間決算短信において中間財務諸表本表等と併せて開示することが必要と考えられるかとの視点から、各投資法人において検討してください。</li> </ul> <p>[記載例] (開示の省略)</p> <p>リース取引、デリバティブ取引等に関する注記事項については、中間前年中間期・当中間期・前期の比較形式の記載、当中間期分のみの記載のいずれでも構いません。決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。</p> <p>※ 適用時期の到来していない注記事項については、法定開示において早期適用しない場合には、決算短信において開示を省略する旨を記載する必要はありません。</p>
(11) 発行済投資口の総口数の増減	<ul style="list-style-type: none"> <li>当中間期中に発行済投資口の総口数の増加又は減少があった場合には、その内容を記載してください。記載内容は、例えば、発行形態（公募、第三者割当等の別）、</li> </ul>

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	発行投資口数、発行価格、分割（併合）比率などになります。

### 3. 参考情報

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(記載の省略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用資産等の価格に関する情報、資本的支出の状況について、中間決算短信と同時にTDnetで開示する中間決算説明会資料等に記載される場合には、中間決算短信における記載を省略することができます。</li> <li>この場合、当該中間決算説明会資料等を参照する旨を記載してください。</li> </ul>
(1) 運用資産等の価格に関する情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用資産等の価格に関する情報について、開示府令第7号の3様式の「ファンドの状況」における「投資状況」及び「投資資産」（中間決算発表時における開示の必要性が大きいと判断できるものを除く。）を記載してください。</li> </ul>
(2) 資本的支出の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>資本的支出の状況として、通期の資本的支出の状況と当中間期中の資本的支出について記載してください。</li> </ul> <p>※ 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（一般社団法人投資信託協会）に基づき、不動産投資信託等の運用報告書等に関する委員会決議において定められた、別表5「不動産投資法人の資産運用報告の様式及び表示例」における「(17) 資本的支出の予定」及び「(18) 期中の資本的支出」を記載してください。なお、決算短信の開示時点で記載が困難な場合は、可能となり次第、追加開示することも可能です。</p>

### 4. その他

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(有用な情報の開示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算説明会資料を作成している場合には、中間決算短信に添付する、又は、別途開示することが望まれます。</li> </ul>

## 第2編第4章

# 投資法人の利益予想の修正、 金銭の分配予想の修正等

## 1. 投資法人の利益予想の修正、予想値と決算値との差異等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者である投資法人は、営業収益、経常利益又は純利益について、「公表がされた直近の予想値（＊）に比較して、新たに算出した予想値又は決算において差異が生じた場合」（注）であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準に該当する場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値を公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）で除して得た数値が

- a. 営業収益にあつては1.1以上又は0.9以下
- b. 経常利益にあつては1.3以上又は0.7以下
- c. 純利益にあつては1.3以上又は0.7以下

（＊）当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値。また、直近の予想値又は前営業期間の実績値が0の場合にあつては、新たな予想値を算出した場合、すべて開示が必要となります。

【上場規程第1213条第3項第5号、施行規則第1229条第5項各号】

なお、中間営業期間の中間（当期）純利益についても、通期の取扱いに準じて開示を行うことが求められます。

（注）以下の場合に本項目の開示が必要となります。

- ・ 当期予想値を修正する場合
- ・ 当期予想値と当期決算値に差異が生じた場合
- ・ 当期予想値を公表していない場合であって、前期決算値と当期決算値に差異が生じたとき
- ・ 期初に当期予想値を公表していない場合であって、当期予想値を新たに算出したとき

### 【開示に関する注意事項】

① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

② 修正理由について

修正理由については、経済動向等の抽象的な要因の記載にとどまらず、直近の予想値の算出の前提となった定量的要因の変動、運用上の施策の進捗状況及びそれまでの当期の運用状況等を踏まえた、修正額の根拠についての具体的な説明（営業収益、経常利益及び純利益のそれぞれにつき、主な修正要因ごとの内訳がわかるように）をするようにしてください。

決算短信等で開示した「次期の見通し」に係る運用状況の予想の前提条件の見直しも含め、充実した説明が求められますので、投資者の立場にたった十分な説明を行うようにしてください。

③ 正負が逆転する場合における判断基準の取扱い

新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値と、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）の符号が異なる場合（例えば、直近の予想値が赤字で、新たに算出した予想値が黒字の場合等）は、差異に係る計算結果がマイナス（0以下）となり、適時開示の判断基準（0.7以下）に該当する（開示が必要となる）ことに注意してください。

④ レンジの記載により「運用状況の予想」の開示を行っている場合

レンジの上限と下限の2つの予想値があるものと見做して、適時開示の要否の判断を行うことが必要となります。

具体的には、直近の公表がされた予想値がレンジの記載である場合に、新たに算出した予想値もレンジの記載であるときには、新たに算出した上限の予想値を公表がされた直近の上限の予想値で除した数値と、新たに算出した下限の予想値を公表がされた直近の下限の予想値で除した数値が、それぞれ営業収益については1.1以上又は0.9以下、経常利益又は純利益のいずれかについて1.3以上又は0.7以下の変動に該当する場合に、新たに算出した予想値の適時開示を行うことが必要となります。

また、直近の公表がされた予想値がレンジの記載である場合に、新たに算出した予想値が特定値であるとき、又は当営業期間の決算がとりまとめられたときは、新たに算出した予想値又は当営業期間の決算の実績値を、直近の公表がされた上限の予想値及び下限の予想値のそれぞれで除した数値のいずれかが、営業収益については1.1以上又は0.9以下、経常利益又は純利益のいずれかについて1.3以上又は0.7以下の変動に該当する場合に、適時開示を行うことが必要となります（新たに算出した予想値又は当営業期間の決算の実績値が、直近のレンジの記載により公表がされた予想値の上限と下限の範囲内である場合でも、適時開示が必要となる場合がありますのでご注意ください。）。

⑤ 開示を行うタイミング

月次など定期的な運用状況の管理の際に新たに算出した予想値について、直前の予想値と比較して少なくとも開示の目安以上の変動がある場合は、開示を行うようにしてください。また、定期的な運用状況の管理の際でなくても、事業環境の変化等により少なくとも開示の目安以上の変動が見込まれることを認識した場合も、開示を行うようにしてください。

⑥ 投資者の利便性向上のためのXBRLファイルの提出のお願い

東証では、「利益予想の修正、予想値と決算値との差異等」の内容について、それを利用する投資者又は投資者への情報伝達を担う仲介者（報道機関、証券アナリスト等）による効率的な分析を可能とする観点から、T D n e t への登録に際して、XBRLファイルの提出を要請しています。XBRLファイルの提出に際しては、作成した開示資料における記載内容と、XBRLファイルの内容に齟齬が生じないよう（一方の修正内容については、必ず他方にも反映するよう）ご注意ください。また、利益予想について、3期以上の予想値を開示している場合には、XBRLファイルは直近2期分のデータをご登録いただくようご注意ください。

⑦ 開示資料の訂正に関する取扱い

「利益予想の修正、予想値と決算値との差異等」の内容を開示した後に、開示した内容について、訂正すべき事情が生じた場合は、速やかに訂正内容に係る正誤表を作成して開示してください。開示日から数日を経過した後に訂正すべき事情が明らかになった場合であっても、内容の軽重を問わず、速やかに訂正していただくことが必要となります。

また、開示資料の記載内容の訂正を行う場合には、必ず、XBRLファイルの内容についても、訂正要否を確認のうえ、訂正が必要となる場合には、訂正後のXBRLファイルについても同時にご提出ください。

「適時開示資料の訂正」の開示資料の表題は、訂正対象となった開示資料の表題の冒頭に、以下の要領で、訂正内容が判別できる表示を行ってください。

区分	表題の冒頭に付記する内容
開示資料（PDFファイル）のみを訂正する場合	「(訂正)」
XBRLファイルのみを訂正する場合	「(数値データ訂正)」
開示資料とXBRLファイルの双方を訂正する場合	「(訂正・数値データ訂正)」

※ 開示資料を記者クラブ等で配布した場合、訂正内容を記者クラブ等に連絡することが求められ

ます。

※ 訂正内容を開示する際の公開項目の選択方法など、TDnetの具体的な操作方法については、TDnetオンライン登録サイト内のご利用ガイドを参照してください。

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

### a. 修正理由

(\*) 修正額の根拠についての具体的な説明等を含む。

### b. 公表がされた直近の予想値（\*）

(\*) 予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値とする。

### c. 新たに算出した予想値

(\*) 予想値と決算値との差異等の開示においては、当営業期間の決算における数値とする。

### d. b. と c. の変動幅及び変動率

### e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 2. 投資法人の金銭の分配に係る予想の修正、予想額と決定額との差異等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者である投資法人は、金銭の分配について、「公表がされた直近の予想額（＊）に比較して、新たに算出した予想額又は決定額において差異が生じた場合」（注）であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準に該当する場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

金銭の分配についての新たに算出した予想額又は決定額を、公表された直近の予想額（＊）で除して得た数値が1.05以上又は0.95以下

（＊）当該予想額がない場合は、公表がされた前営業期間の実績額。また、直近の予想額又は前営業期間の実績額が0の場合にあつては、新たな予想額を算出した場合、すべて開示が必要となります。

【上場規程第1213条第3項第5号、施行規則第1229条第5項第4号】

（注1）金銭の分配とは、投信法第137条における金銭の分配をいい、利益を超えた金銭の分配も含まれます。

（注2）以下の場合に本項目の開示が必要となります。

- ・ 当期予想額を修正する場合
- ・ 当期予想額と当期決定額に差異が生じた場合
- ・ 当期予想額を公表していない場合であって、前期実績額と当期決定額に差異が生じたとき
- ・ 期初に当期予想額を公表していない場合であって、当期予想額を新たに算出したとき

### 〔開示に関する注意事項〕

① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### ② 修正理由について

修正理由については、経済動向等の抽象的な要因の記載にとどまらず、直近の分配予想の算出の前提となった定量的要因の変動、運用上の施策の進捗状況及びそれまでの当期の運用状況等を踏まえた、修正額の根拠についての具体的な説明をするようにしてください。

決算短信等で開示した「次期の見通し」に係る運用状況の予想の前提条件の見直しも含め、充実した説明が求められますので、投資者の立場にたった十分な説明を行うようにしてください。修正後の分配予想の前提となる運用状況の予想について新たな予想値を算出している場合には、必要に応じて、当該予想値についても開示するようにしてください。

#### ③ 投資口の分割等に際しての取扱い

投資口の分割等に際して、1口当たり分配予想額について分割の比率に応じて調整を行う場合にも開示してください。なお、投資口の分割等を行うにも関わらず、分配額の調整を行わない場合（結果として分配金総額で見たときに、実質的な増配又は減配となる場合）にも、投資者の投資判断に与える影響を踏まえた適切な開示を行ってください。

#### ④ レンジの記載により「運用状況の予想」の開示を行っている場合

レンジの上限と下限の2つの予想値があるものと見做して、適時開示の要否の判断を行うことが必要となります。

具体的には、直近の公表がされた予想値がレンジの記載である場合に、新たに算出した予想値もレンジの記載であるときには、新たに算出した上限の予想値を公表がされた直近の上限の予想値で除した数値と、新たに算出した下限の予想値を公表がされた直近の下限の予想値で除した数値が、それぞ



れ1.05以上又は0.95以下の変動に該当する場合に、新たに算出した予想値の適時開示を行うことが必要となります。

また、直近の公表がされた予想値がレンジの記載である場合に、新たに算出した予想値が特定値であるとき、又は当営業期間の決算がとりまとめられたときは、新たに算出した予想値又は当営業期間の決算の実績値を、直近の公表がされた上限の予想値及び下限の予想値のそれぞれで除した数値のいずれかが、1.05以上又は0.95以下の変動に該当する場合に、適時開示を行うことが必要となります（新たに算出した予想値又は当営業期間の決算の実績値が、直近のレンジの記載により公表がされた予想値の上限と下限の範囲内である場合でも、適時開示が必要となる場合がありますのでご注意ください。）。

## （2）開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

a. 修正理由

b. 公表がされた直近の予想額（\*）

（\*）予想額がない場合は、公表がされた前営業期間の実績額とする。

c. 新たに算出した予想額

（\*）予想額と決定額の差異の開示においては、当営業期間の決定額とする。

d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 第2編第5章

# 資産運用会社の決定事実

## 1. 上場廃止申請

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「国内の金融商品取引所に対する不動産投資信託証券の上場の廃止に係る申請」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号c(a)】

※ 上場廃止申請には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 資産運用会社が資産運用業務を委託されているすべての投資法人の上場REITそれぞれについて開示が必要となります。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 上場廃止申請を行う理由
- b. 上場廃止申請を行う**金融商品取引所以外の上場する金融商品取引所**
- c. 日程
  - ・ 上場廃止申請日、上場廃止日等を記載する。
- d. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- e. **その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

## 2. 合併等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「当該資産運用会社の合併等（次に掲げる行為をいう。）」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

○ 合併	【上場規程第1213条第2項第1号c (b)】
○ 会社分割	【上場規程第1213条第2項第1号c (g)】
○ 事業の全部又は一部の譲渡又は譲受け	【上場規程第1213条第2項第1号c (h)】
○ 株式交換	【上場規程第1213条第2項第1号c (j)】
○ 株式移転	【上場規程第1213条第2項第1号c (k)】
○ 株式交付	【上場規程第1213条第2項第1号c (k) の2】

※ 合併等には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 株式交付を行う場合は、株式交付の成否や取得する子会社株式数等の結果について、判明次第「開示事項の経過」として開示してください。

#### 〔その他の注意事項〕

- ① 合併等が行われる前における上場投資法人の資産の運用に係る業務の運営体制が、当該合併等が行われた後において実質的に存続していないと東証が認める場合（当該合併等が当該資産運用会社のみ又は他の上場投資法人の資産の運用に係る業務の委託を現に受けている資産運用会社のみとの間で行われる場合を除く）には、上場規程第1206条第1項審査を受ける必要がありますので、事前に東証まで相談してください。
- ② 開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 合併等の目的

- ・ 合併の目的について、わかりやすく具体的に記載する。

#### b. 利益相反に関する考え方

- ・ 相手会社がある場合で、当該相手会社の業務（投資法人の資産運用に係る業務や不動産業務等）と投資法人に利益相反関係がある場合には、利益相反に対する考え方と利益相反を回避するための具体的な対応等について、わかりやすく具体的に記載する。

#### c. 合併等の概要

- ・ 合併等の日程、方式、当事会社（合併等後の資産運用会社を含む）の概要等を記載する。

**d. 今後の見通し**

- ・ 投資法人に与える影響として、投資法人の資産運用委託契約の変更内容、資産運用会社の機構の変更内容、投資運用の意思決定機構の変更内容、コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容、投資方針の変更内容、スポンサー等との契約の変更内容を記載する。
- ・ 投資法人の上場の継続に関する見込み（上場規程第1206条第1項審査を申請する予定等があればその旨）を記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

**e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

※ 原則として連結ベース（連結財務諸表非作成会社は単体ベース）で記載する。

- ・ ただし、単体ベースで記載することが望ましいものは、単体ベースで記載する。
- ・ 記載した数値について連結・単体の別を明記する。

### 3. 破産手続開始、再生手続開始又は更生手続開始の申立て

#### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が「当該資産運用会社の破産手続開始、再生手続開始又は更生手続開始の申立て」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号c(c)】

※ 破産手続開始、再生手続開始又は更生手続開始の申立てには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### 【その他の注意事項】

- ① 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合（他の上場投資法人の資産の運用に係る業務の委託を現に受けている他の資産運用会社に引継ぐ場合を除く）には、上場規程第1206条第1項審査を受ける必要がありますので事前に東証まで相談してください。
- ② 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合には、開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

#### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 申立ての理由
- b. 負債総額
- c. 破産等の日程
- d. 投資法人の資産運用委託契約の引継ぎに関する事項

##### (a) 投資法人の資産運用委託契約の引継ぎ方法

- ・ 投資法人の資産運用委託契約の引継ぎ方法を具体的に記載する。

##### (b) 投資法人の資産運用委託契約を引継ぐ資産運用会社の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との関係（\*）、投資信託協会への加入状況、投信法第199条認可の状況、委託業務の概要を記載する。

（\*）投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

- ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の取引について概要を記載する。該当がない

場合は、その旨を記載する。

- ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。

（※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

（※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

- ※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

**e. 今後の見通し**

- ・ 投資法人に与える影響を記載する。
- ・ 投資法人の上場の継続に関する見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

**f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

○（参考）申立ての概要

- ・ 参考として、申立ての概要（申立日、管轄裁判所、事件名、申立代理人等）を記載する。

○（参考）資産運用会社の現況

- ・ 参考として、資産運用会社の名称、所在地、役員の状況、事業内容、資本金、設立年月日、大株主及び持株比率、最近3年間の財政状態及び経営成績（\*）を記載する。

（\*）純資産、総資産、1株当たり純資産、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益、1株当たり当期純利益、1株当たり配当金

## 4. 解散（合併による解散を除く。）

### （1）上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「当該資産運用会社の解散（合併による解散を除く。）」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号c（d）】

※ 解散には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

- 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### 〔その他の注意事項〕

- ① 資産運用会社が合併により解散する場合は、「合併」の開示として取り扱われます。
- ② 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合（他の上場投資法人の資産の運用に係る業務の委託を現に受けている他の資産運用会社に引継ぐ場合を除く）には、上場規程第1206条第1項審査を受ける必要がありますので事前に東証まで相談してください。
- ③ 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合には、開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

### （2）開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 解散の理由
- b. 解散等の日程
- c. 投資法人の資産運用委託契約の引継ぎに関する事項

#### （a）投資法人の資産運用委託契約の引継ぎ方法

- ・ 投資法人の資産運用委託契約の引継ぎ方法を具体的に記載する。

#### （b）投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との関係（\*）、投資信託協会への加入状況、投信法第199条認可の状況、委託業務の概要を記載する。

（\*）投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

- ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。



- ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。

（※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

（※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

**d. 今後の見通し**

- ・ 投資法人に与える影響を記載する。
- ・ 投資法人の上場の継続に関する見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

**e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

## 5. 事業の休止又は廃止

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「当該投資法人から委託された資産の運用に係る事業の休止又は廃止」を行うことについての決定をした場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

- a. 事業の休止又は廃止の予定日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該事業の休止又は廃止による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上
- b. 事業の休止又は廃止の予定日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該事業の休止又は廃止による経常利益の増加又は減少見込額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- c. 事業の休止又は廃止の予定日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該事業の休止又は廃止による当期純利益の増加又は減少見込額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号c（e）、施行規則第1229条第1項第10号】

(注) 事業の休止又は廃止とは、資産運用会社が営む事業のうち、資産の運用に係る事業を休止又は廃止することをいい、上場REITの発行者である投資法人が保有する個別の不動産等の取壊しや建替え、上場REITの発行者である投資法人が保有する個別の不動産等の全部又は一部について賃借人の新規募集を終了するとともに既存の賃借人に対して退去を要請することなどは、本項目に該当しません（「平成25年金融商品取引法等の一部改正（1年以内施行）に伴う関係政令の整備に関する政令案に対するパブリックコメントの結果等について」－「コメントの概要及びコメントに対する金融庁の考え方」金融庁、2014年1月24日、No. 6）。

#### 【開示に関する注意事項】

- 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### 【その他の注意事項】

- ① 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合（他の上場投資法人の資産の運用に係る業務の委託を現に受けている他の資産運用会社に引継ぐ場合を除く）には、上場規程第1206条第1項審査を受ける必要がありますので事前に東証まで相談してください。
- ② 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合には、開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

### a. 休止又は廃止の理由

### b. 休止、廃止等の日程

### c. 当該事業の引継ぎに関する事項

#### (a) 当該事業の引継ぎ方法

- ・ 当該事業の引継ぎ方法を具体的に記載する。

#### (b) 当該事業の引継先の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と新たに当該事業を引き継ぐ者との関係（\*）、資産運用会社に運用業を引き継ぐ場合は、投資信託協会への加入状況、投信法第199条認可の状況、委託業務の概要を記載する。

（\*）投資法人・資産運用会社と新たに当該事業を引き継ぐ者との関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

- ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と新たに当該事業を引き継ぐ者との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と新たに当該事業を引き継ぐ者との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と新たに当該事業を引き継ぐ者との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。

（※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

（※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

- ※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

### d. 今後の見通し

- ・ 投資法人に与える影響を記載する。
- ・ 投資法人の上場の継続に関する見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

### e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 6. 資産運用の全部又は一部の休止又は廃止

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「当該投資法人から委託を受けて行う資産の運用の全部又は一部の休止又は廃止」を行うことについての決定をした場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

- a. 資産の運用の全部又は一部の休止又は廃止の予定日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該資産の運用の全部又は一部の休止又は廃止による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上
- b. 資産の運用の全部又は一部の休止又は廃止の予定日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該資産の運用の全部又は一部の休止又は廃止による経常利益の増加又は減少見込額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- c. 資産の運用の全部又は一部の休止又は廃止の予定日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該資産の運用の全部又は一部の休止又は廃止による当期純利益の増加又は減少見込額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号c（f）、施行規則第1229条第1項第11号】

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 資産運用の全部又は一部の休止又は廃止として、例えば、個別の不動産の賃貸を建替等の目的で一定期間休止したり、一定の種類の不動産（例えばオフィスやレジデンス）の賃貸を止めたりすること等が挙げられます。

#### 【その他の注意事項】

- ① 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合（他の上場投資法人の資産の運用に係る業務の委託を現に受けている他の資産運用会社に引継ぐ場合を除く）には、上場規程第1206条第1項審査を受ける必要がありますので事前に東証まで相談してください。
- ② 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合には、開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 休止又は廃止の理由
- b. 休止、廃止等の日程
- c. 休止又は廃止の対象となる資産運用等の概要
- d. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 7. 資産運用に係る委託契約の解約

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社は、「当該投資法人と締結した資産の運用に係る委託契約の解約」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号c(i)】

※ 資産運用に係る委託契約の解約には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### 〔その他の注意事項〕

- ① 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合（他の上場投資法人の資産の運用に係る業務の委託を現に受けている他の資産運用会社に引継ぐ場合を除く）には、上場規程第1206条第1項審査を受ける必要がある場合がありますので事前に東証まで相談してください。
- ② 資産運用委託契約を他の資産運用会社に引継ぐ場合には、開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 委託契約の解約の理由
- b. 委託契約の解約の内容
- c. 委託契約の解約の日程
- d. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 投資法人の上場の継続に関する見込みを記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 8. 新たな資産の運用の開始

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社は、「当該投資法人から委託を受けて行う資産の運用であって、新たな資産の運用であるものの開始」についての決定をした場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

- a. 新たな資産の運用であるものが開始されることとなる予定日が属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該新たな資産の運用の開始による営業収益の増加見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上
- b. 新たな資産の運用の開始のために特別に支出する予定額の合計額が、直前営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の10%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号c（1）、施行規則第1229条第1項第12号】

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 新たに運用を開始する資産を取得する場合には、「運用資産等に係る資産の譲渡又は取得」として開示が必要となる場合があります。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 新たに開始されることとなる資産の運用の内容

- ・ ヘルスケア施設又は病院不動産の取引を行おうとする資産運用会社は、「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートを活用に係るガイドライン」（国土交通省 土地・建設産業局、2014年6月27日）又は「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」（国土交通省 土地・建設産業局、2015年6月26日）（以下、個別に又は併せて「ヘルスケアリートガイドライン等」という。）に従い、組織体制を整備することが求められています。新たにヘルスケア施設又は病院不動産の運用を開始する場合には、組織体制がヘルスケアリートガイドライン等に適合している旨及び組織体制の概要を開示する。

#### b. 新たな資産の運用の開始時期

#### c. 新たな資産の運用の開始のために特別に支出する予定額の合計額

#### d. 今後の見通し

- ・ 投資法人に与える影響を記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

#### e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 9. 認可若しくは承認の申請又は届出

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「当該資産運用会社が法令に基づき行政庁に対して行う認可若しくは承認の申請又は届出」を行うことについての決定をした場合であって、かつ、投資者の投資判断に及ぼす影響が軽微なものとして認められない場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

投資者の投資判断に及ぼす影響が軽微なものとして認められるものには、以下の事項が含まれます。

- a. 資本金の変更（減資の場合を除く。）
- b. 業務方法書の変更における、投資情報として重要性が乏しいもの  
例：資産運用会社の組織図、苦情の解決のための体制、当該上場REITの発行者である投資法人から委託を受けた業務以外に係る変更
- c. 親法人等、子法人等の異動
- d. 定款の変更における、投資情報として重要性が乏しいもの
- e. 本店、支店その他の営業所の名称及び所在の場所の変更
- f. 重要な使用人の変更

※ 上記a. からf. までの掲げた軽微と認められる事項については例示であり、それ以外の事項であっても投資情報として重要でないことが明白なものについては軽微基準の対象となり得ますので、開示の要否につきましては、東証担当者までお問い合わせください。

【上場規程第1213条第2項第1号c（m）、施行規則第1229条第1項第13号】

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 資産運用会社が、ヘルスケアリートガイドライン等に従った組織体制の整備について届け出ることを決定した場合にも、開示が必要となります。

#### 【その他の注意事項】

- 親法人等、子法人等の異動については、「特定関係法人の異動」や「主要株主の異動」に該当する場合があります。詳細は、当該項目に係る取扱い等を参照してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 認可若しくは承認の申請又は届出を行う日（決議した日を含む。）
- b. 認可若しくは承認の申請又は届出を行う行政庁の名称
- c. 認可若しくは承認の申請又は届出の内容
- d. 申請又は届出を行った理由
- e. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項



## 10. その他上場REIT又は資産運用会社の運営、業務若しくは財産に関する重要な事項

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「上場規程第1213条第2項第1号c(a)から(m)に掲げる事項以外の上場REIT又は当該資産運用会社の運営、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」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号c(n)】

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 適時開示は投資者に対して投資判断材料を広く提供する役割を担うものであることに鑑み、実務上は、投資者の投資判断上重要な情報であると考えられる事項を決定した場合は、直ちにその内容を開示するようにしてください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう少なくとも事実の概要、決定の理由、今後の見通し等を記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 事実の概要
- b. 決定の理由
- c. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 第2編第6章

# 資産運用会社の発生事実

## 1. 業務改善命令

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「金商法第51条の規定による業務改善命令」を受けた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d(a)】

※ 業務改善命令には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 業務改善命令を受けた日
- b. 業務改善命令を受けるに至った経緯
- c. 業務改善命令の内容
- d. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 2. 上場廃止の原因となる事実

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、「上場廃止の原因となる事実（上場規程第1218条第1項第1号bに掲げる事由に係るものに限る。）」が発生した場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d（b）】

※ 上場廃止の原因となる事実には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 東証以外の金融商品取引所において上場廃止の原因となる事実が生じた場合にも開示してください。
- ③ 投資法人の資産運用に係る業務が他の資産運用会社に引き継がれ、かつ、当該他の資産運用会社が上場契約書等を提出するほか、当該上場REITが上場規程第1206条第1項に適合する場合は、上場廃止基準には該当しません（他の上場投資法人の資産の運用にかかる業務の委託を現に受けている他の資産運用会社に引継ぐ場合には、上場規程第1206条第1項審査を要しません。）。ただし、他の資産運用会社に引継ぐ場合であっても、上場廃止の原因となる事実が発生した段階での開示は必要となります。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 上場廃止の原因となる事実の概要及びその経緯

- ・ 金融商品取引業の登録の失効や取消し、投資信託協会の会員でなくなった経緯・理由等を記載する。

#### b. 今後の見通し

- ・ 投資法人に与える影響を記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- ・ 特に、他の資産運用会社への業務引継ぎの見込みの有無を記載する。

※ 他の資産運用会社への業務引継ぎの見込みがある場合には、以下の事項を記載する。

- ・ 投資法人の資産運用委託契約の引継ぎ方法
  - ・ 投資法人の資産運用委託契約の引継ぎ方法を具体的に記載する。
- ・ 投資法人の資産運用委託契約を引継ぐ資産運用会社の概要
  - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との関係（\*）、投資信託協会への加入状況、投信法第199条認可の状況、委託業務の概要を記載する。

（\*）投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

- ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
  - ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
  - ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と新たに投資法人の資産運用委託契約を引き継ぐ資産運用会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
  - ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。
- （※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。
- （※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

- ・ 上場規程第1206条第1項審査の意向
- ・ 上場契約書等の提出の予定

**c. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

### 3. 行政庁による認可、承認又は処分

#### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「上場規程第1213条第2項第1号d(a)及び(b)に掲げる事実のほか、行政庁による法令に基づく認可、承認又は処分」を受けた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d(c)】

※ 行政庁による認可、承認又は処分には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

#### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 認可、承認又は処分を受けた日
- b. 認可、承認又は処分を受けた行政庁の名称
- c. 認可、承認又は処分の内容
- d. 認可、承認又は処分を受けるに至った経緯
- e. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 4. 特定関係法人の異動

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、「特定関係法人（金商法第166条第5項に規定する特定関係法人をいう。）の異動」が生じた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d（d）】

※ 特定関係法人の異動には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 開示の時期については、名義書換の有無にかかわらず、自らによる新株式発行を決定したこと（合併・第三者割当等）、大量保有報告書がEDINETを通じて提出されたこと、特定関係法人（新たにこれらに該当することとなる者を含む。）からの連絡を受けたことなどにより異動が確実と見込まれた時点又は異動を確認した時点とします。
- ③ 大量保有報告書により特定関係法人の異動を確認した場合等で、報告された所有株式数と名義ベースの所有株式数が異なる場合には、参考として名義ベースの株式数も記載してください。
- ④ 発行済株式数の増加により既存の特定関係法人の議決権比率が下がった場合のように、所有株式数に変動がない場合であっても、総株主の議決権数に変動がある場合には、「特定関係法人の異動」に該当し、開示が必要となる場合がありますので、留意してください。

#### 〔その他の注意事項〕

- ① 特定関係法人のうち、親会社の異動が生じる場合であって、当該異動が生じる前における上場投資法人の資産の運用に係る業務の運営体制が、当該異動が生じた後において実質的に存続していないと東証が認める場合には、上場規程第1206条第1項審査を受ける必要がありますので、事前に東証まで相談してください。
- ② 特定関係法人のうち、親会社の異動が生じる場合であって、開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務付けられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 異動年月日

- ・ 異動年月日が開示日後となる場合には、「異動予定年月日」として記載する。
- ・ 異動年月日を確認できない場合は、会社として異動を確認した年月日を「異動確認年月日」として記載する。

#### b. 異動について知るに至った経緯

- ・ 異動の理由についても認識し得る範囲で記載する。

#### c. 異動した特定関係法人の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人及び資産運用会社と特定関係法人の関係（＊）を記載する。

（＊）投資法人・資産運用会社と特定関係法人の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。

- ・ 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と特定関係法人との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と特定関係法人との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と特定関係法人との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。
- ・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、特定関係法人が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。なお、直前営業期間・直前事業年度の末日以降に重要な変更があった場合には、その内容を記載する。

（※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。

（※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。

- ※ 特定関係法人がファンドである場合は、名称、所在地、設立根拠等、組成目的、組成日、出資の総額、出資者・出資比率・出資者の概要、業務執行組合員の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、（海外ファンドの場合には、当該ファンドの本邦内における事務連絡先（国内代理人）の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金））、投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係（出資の状況・その他特筆すべき関係）、資産運用会社と業務執行組合員・国内代理人との間の関係（資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を可能な範囲で記載する。

- ※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。

**d. 異動前後における当該特定関係法人の所有する議決権の数・所有株式数、総株主の議決権の数に対する割合及び議決権のない株式として発行済株式総数から控除した株式数**

**e. 今後の見通し**

- ・ 投資法人に与える影響として、投資法人の資産運用委託契約の変更内容、資産運用会社の機構の変更内容、投資運用の意思決定機構の変更内容、コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容、投資方針の変更内容、スポンサー等との契約の変更内容を記載する。
- ・ 投資法人の上場の継続に関する見込み（親会社の異動が生じる場合であって、上場規程第1206条第1項審査を申請する予定等があればその旨）を記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合や当該特定関係法人の保有方針等を把握している場合は、その内容を記載する。

**f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**



## 5. 主要株主の異動

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、「主要株主の異動」が生じた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d(e)】

※ 主要株主の異動には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 主要株主とは、金商法第163条第1項に規定する株主のことをいい、自己又は他人（仮設人を含む。）の名義をもって総株主の議決権の10%以上の議決権を保有している株主をいいます。ただし、所有の態様その他の事情を勘案して取引規制府令で定めるものを除きます。
- ③ 開示の時期については、名義書換の有無にかかわらず、自らによる新株式発行を決定したこと（合併・第三者割当等）、大量保有報告書がEDINETを通じて提出されたこと、主要株主（新たにこれらに該当することとなる者を含む。）からの連絡を受けたことなどにより異動が確実に見込まれた時点又は異動を確認した時点とします。
- ④ 大量保有報告書により主要株主の異動を確認した場合等で、報告された所有株式数と名義ベースの所有株式数が異なる場合には、参考として名義ベースの株式数も記載してください。
- ⑤ 発行済株式数の増加により既存の主要株主の議決権比率が10%を下回った場合のように、所有株式数に変動がない場合であっても、総株主の議決権数に変動がある場合には、「主要株主の異動」に該当し、開示が必要となる場合がありますので、留意してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### a. 異動年月日

- ・ 異動年月日が開示日後となる場合には、「異動予定年月日」として記載する。
- ・ 異動年月日を確認できない場合は、会社として異動を確認した年月日を「異動確認年月日」として記載する。

#### b. 異動について知るに至った経緯

- ・ 異動の理由についても認識し得る範囲で記載する。

#### c. 異動した株主の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金を記載する。

※ 個人の場合は、氏名、住所（市区町村まで）を記載する。

#### d. 異動前後における当該主要株主等の所有する議決権の数・所有株式数、総株主の議決権の数に対する割合及び議決権のない株式として発行済株式総数から控除した株式数

e. 今後の見通し

- ・ 投資法人に与える影響を記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合や当該株主の保有方針等を把握している場合は、その内容を記載する。

f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 6. 訴訟の提起又は判決等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、「当該投資法人から委託された資産の運用に係る財産権上の請求に係る訴えが提起された場合」、又は「当該訴えについて判決があった場合」、若しくは「当該訴えに係る訴訟の全部若しくは一部が裁判によらずに完結した場合」であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

#### a. 訴えが提起された場合

当該訴えの提起後直ちに訴えのとおり認められて敗訴したとした場合、当該訴えの提起された日の属する営業期間の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該敗訴による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上

#### b. a. に該当する訴えの提起に係る訴訟について判決があった場合又はその全部が裁判によらずに完結した場合

#### c. a. に該当しない訴えの提起に係る判決等（訴えについて判決があったこと又は訴えの提起に係る訴訟の全部若しくは一部が裁判によらずに完結したことをいう。以下同じ。）があった場合又はa. に該当する訴えの提起に係る訴訟の一部が裁判によらずに完結した場合

(a) 判決等の日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該判決等による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上

(b) 判決等の日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該判決等による経常利益の減少見込額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上

(c) 判決等の日の属する営業期間開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該判決等による当期純利益の減少見込額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号d（f）、施行規則第1229条第1項第14号】

(注) この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 訴えの提起には下級審判決に対する上訴があった場合を、判決には下級審判決を含みます（終局判決に先立って行われる中間判決もこれに含まれます。）。また、判決によらない完結には、訴えの取下げ、訴訟上の和解又は請求の放棄若しくは認諾等が該当します。なお、訴訟の前段階である裁判所へ

の仲裁、調停の申立て等については、「訴えの提起」としての開示は義務づけられていません。

- ③ 上場REIT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資産運用会社が原告となって訴えを提起する場合については、原則として開示が義務づけられていません。なお、上場REIT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資産運用会社が提起した訴えに係る判決等があった場合については、「その他上場REIT又は資産運用会社の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実」として開示が必要となる場合があります。
- ④ 訴訟の見通しがどのようなものであっても、訴訟の目的額や敗訴した場合に見込まれる営業収益への影響等が軽微基準に該当しないときには、開示が必要となります。

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 訴訟が提起された（判決等の）日
- b. 訴訟の原因及び提起される（判決等）に至った経緯
- c. 訴訟を提起した者の概要
  - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名を記載する。
  - ※ 個人の場合には、氏名、住所（市区町村まで）を記載する。
- d. 訴訟内容
  - ・ 訴え又は判決等の概要、訴訟の目的の価額、判決等の給付する財産の額等を記載する。
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項
- f. 今後の見通し
  - ※ 訴訟が完結した場合のみ記載する。
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

## 7. 仮処分命令の申立て又は決定等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、「当該投資法人から委託された資産の運用に係る事業の差止めその他これに準ずる処分を求める仮処分命令の申立てがなされた場合」、又は「当該申立てについて裁判があった場合」、若しくは「当該申立てに係る手続の全部若しくは一部が裁判によらずに完結した場合」であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

#### a. 仮処分命令の申立てがなされた場合

当該仮処分命令が当該申立て後直ちに申立てどおりに発せられたとした場合、申立ての日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該仮処分命令による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上

#### b. a. に該当する仮処分命令の申立てについて裁判があった場合又は当該申立てに係る手続の全部が裁判によらずに完結した場合

#### c. a. に該当しない仮処分命令における裁判等（申立てについて裁判があったこと又は当該申立てに係る手続の全部若しくは一部が裁判によらずに完結したことをいう。）があった場合又は a. に該当する申立てに係る手続の一部が裁判によらずに完結した場合

(a) 当該裁判等の日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該裁判等による営業収益の減少見込額が、直前営業期間の営業収益の10%に相当する額以上

(b) 当該裁判等の日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該裁判等による経常利益の減少見込額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上

(c) 当該裁判等の日の属する営業期間の開始日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該裁判等による当期純利益の減少見込額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第2項第1号d（g）、施行規則第1229条第1項第15号】

(注) この事実の発生による影響の見込額と他の要因により生じる影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合でも、この事実の発生による影響の見込額自体が基準に該当するときは、開示が必要となります。

### 【開示に関する注意事項】

- 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 仮処分命令の申立て又は決定等がなされた日
- b. 仮処分命令の申立て又は決定等がなされるに至った経緯
- c. 仮処分命令を申立てした者の概要
  - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名を記載する。
  - ※ 個人の場合には、氏名、住所（市区町村まで）を記載する。
- d. 仮処分命令の申立て又は決定等の内容
- e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項
- f. 今後の見通し
  - ※ 仮処分命令の申立てについて決定等があった場合のみ記載する。
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

## 8. 破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は企業担保権の実行の申立て

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、「債権者その他の当該資産運用会社以外の者による破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は企業担保権の実行の申立て」が行われた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d(h)】

※ 破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は企業担保権の実行の申立てには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

### 〔開示に関する注意事項〕

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 申立てが行われた日
- b. 申立てに至った経緯
- c. 申立者の概要
  - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名を記載する。
  - ※ 個人の場合には、氏名、住所（市区町村まで）を記載する。
- d. 申立ての内容
- e. 負債の総額
- f. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- g. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 9. 手形等の不渡り又は手形交換所による取引停止処分

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、「手形若しくは小切手の不渡り」が発生した場合（支払資金の不足を事由とするものに限る。）又は「手形交換所による取引停止処分」が行われた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d(i)】

※ 手形等の不渡り又は手形交換所による取引停止処分には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 電子記録債権法（平成19年法律第102号）第2条第1項に規定する電子記録債権について支払不能が生じた場合（支払資金の不足を事由とするものに限る。）又は電子記録債権機関による取引停止処分が行われた場合は、「その他上場REIT又は資産運用会社の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実」として開示してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 手形等の不渡り又は手形交換所における取引停止処分に至った経緯
- b. 負債の総額
- c. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項



## 10. 特定関係法人に係る破産手続き開始の申立て等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、「特定関係法人に係る破産手続き開始、再生手続き開始、更生手続き開始又は企業担保権の実行の申立て」が行われた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d(j)】

※ 特定関係法人に係る破産手続き開始の申立て等には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

### 【開示に関する注意事項】

○ 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 申立てが行われた日
- b. 申立てに至った経緯
- c. 申立者の概要
  - ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名を記載する。
  - ※ 個人の場合には、氏名、住所（市区町村まで）を記載する。
- d. 申立ての内容
- e. 負債の総額
- f. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- g. **その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

## 11. 特別支配株主による株式等売渡請求等

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、特別支配株主（当該特別支配株主が法人であるときは、その業務執行を決定する機関をいう。）による「当該投資法人の資産運用会社に係る株式等売渡請求を行うことについての決定」又は「当該決定（公表がされた（法第166条第4項に規定する公表がされたことをいう。）ものに限る。）に係る株式等売渡請求を行わないことの決定」が行われた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d（k）】

※ 特別支配株主による株式等売渡請求等には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 資産運用会社が、当該株式等売渡請求に係る承認又は不承認の決定をした場合には、「開示事項の経過」として開示してください。
- ③ 資産運用会社が、会社法第179条の6に定める「株式等売渡請求の撤回」に係る承諾をするか否かの決定をした場合には、「開示事項の経過」として開示してください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

#### ① 「株式等売渡請求を行うことについての決定」が行われた場合

##### a. 当該決定に至った経緯

- ・ 特別支配株主が当該決定に至った背景や意思決定過程について、特別支配株主から聴取した内容を記載することが考えられます。

##### b. 特別支配株主の概要

- ・ 名称、所在地、代表者の役職・氏名、所有株式数（所有比率）を記載する。  
※ 個人の場合には、氏名、住所（市区町村まで）、所有株式数（所有比率）を記載する。

##### c. 売渡請求が行われた年月日

##### d. 売渡請求の内容

- ・ 対象となる株式及び新株予約権の種類及び数や、対価として交付される金銭の額又はその算定方法、取得日（売渡株式及び売渡新株予約権を取得する日）など、特別支配株主からの請求通知に記載される内容と同等の内容を記載する。

##### e. 当該決定への資産運用会社の対応方針

##### f. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

#### ② 「株式等売渡請求を行わないことの決定」が行われた場合

##### a. 当該決定に至った経緯

- ・ 特別支配株主が当該決定に至った背景や意思決定過程について、特別支配株主から聴取した内容を記載することが考えられます。

##### b. 当該決定への資産運用会社の対応方針

##### c. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 12. その他上場REIT又は資産運用会社の運営、業務若しくは財産に関する重要な事実

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社において、「上場規程第1213条第2項第1号d(a)から(k)に掲げる事実以外の上場REIT又は当該資産運用会社の運営、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およぼすもの」が生じた場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号d(1)】

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 適時開示は投資者に対して投資判断材料を広く提供する役割を担うものであることに鑑み、実務上は、投資者の投資判断上重要な情報であると考えられる事象が発生した場合は、直ちにその内容を開示するようにしてください。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう少なくとも事実の概要、発生の経緯、今後の見通し等を記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 事実の概要
- b. 発生の理由
- c. 今後の見通し
  - ・ 投資法人に与える影響を記載する。
  - ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
- d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

## 第2編第7章

# 運用資産等に関する情報

## 〔1〕運用資産等に係る決定事実

### 1. 運用資産等に係る資産の譲渡又は取得

#### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「運用資産等に係る資産の譲渡又は取得」を行うことについての決定をした場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

##### a. 譲渡の場合

直前営業期間の末日における譲渡対象資産の価格が5,000万円以上であること。

##### b. 取得の場合

取得対象資産の取得価格が5,000万円以上であると見込まれること。

【上場規程第1213条第3項第1号a、施行規則第1229条第1項第16号】

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 物件の取得にあたり、先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合であって、「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に基づき、フォワード・コミットメント等に準じて公表するときには、その内容を開示してください。
- ③ 不動産等、不動産関連資産、流動資産等のいずれにも該当しない運用資産等に係る資産を取得する場合には、事前相談を行うことが必要です。**公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料（案）をメールにてご送付ください**（スキームの概要・特徴点に関する資産運用会社としての考え方などの補足資料がある場合には、併せてご送付ください）。
- ④ 海外における不動産等又は海外における不動産等に対する投資として運用する不動産関連資産（以下、「海外不動産」という。）を取得する場合には、事前相談を行うことが必要です。**公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料（案）をメールにてご送付ください**（スキームの概要・特徴点に関する資産運用会社としての考え方などの補足資料がある場合には、併せてご送付ください）。
- ⑤ 資本的支出については、決算短信又は中間決算短信における記載による開示が可能です（決算短信又は中間決算短信における記載による開示については、「第2編第3章 投資法人の決算情報」を参照してください）。ただし、内部者取引規制における重要事実に該当する場合には、直ちに開示を行うようにしてください。
- ⑥ 有期の資産について、期間満了前の償還等が発生した場合には、「開示事項の変更」として開示してください。また、期間満了時においても「開示事項の経過」として開示することが望まれます。

## 【その他の注意事項】

不動産、不動産等、不動産関連資産、流動資産等の定義は以下のとおりです。

### 不動産

建物及び暖房、照明、通風等の付属設備

構築物

土地

これらをリース物件とする、所有権移転ファイナンス・リース取引におけるリース債権及び所有権移転外ファイナンス・リース取引におけるリース投資資産のうち、通常取引に基づいて発生したもの

【上場規程第1201条第1項第10号】

不動産等 次のaからhまでに掲げる資産をいう。

a 不動産

b 不動産の賃借権

c 地上権

d 地役権

e 建設仮勘定

f aからeまでに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産関連資産に該当するものを除く。）

g 外国の者に対する権利でfに掲げる権利の性質を有するもの

h 海外不動産保有法人の株式（資産のすべてが不動産及び流動資産等である法人が発行する株式に限る。）

【上場規程第1201条第1項第12号】

不動産関連資産 次のaからgまでに掲げる資産のうち、当該SPC等の出資財産又は保有財産の過半が不動産等に対する投資として運用するものをいう。

a 匿名組合出資持分

b 特定目的会社の優先出資証券

c 受益証券

d 投資証券

e 特定目的信託の受益証券

f 外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券でaからeまで掲げる権利及び証券の性質を有するもの

g 不動産が資産の過半を占める海外不動産保有法人の株式

【上場規程第1201条第1項第11号】

### 流動資産等

現金及び預金

受取手形

営業未収入金

前渡金

前払費用であって、1年以内に費用となるべきもの

未収収益

未収消費税

これらを信託する信託の受益権

【上場規程第1201条第1項第19号】

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

### ① 譲渡の場合

開示事項	開示・記載上の注意
○ 開示資料の表題	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる資産の別、国内・海外の別が判別できる表題とする。 （例）「海外不動産信託受益権の譲渡について」</li> <li>譲渡について、投信法第201条の2の規定に基づき利害関係人等との取引に係る投資法人の事前同意を得る必要がある場合には、開示資料の冒頭に、事前同意の取得に係る概要を記載する。</li> </ul>
a. 譲渡の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡資産の名称、譲渡価額、帳簿価額、譲渡損益、譲渡先、媒介の有無、譲渡の日程（譲渡決定日、契約締結日、譲渡日、代金受取日等）、その他必要な事項を記載する。</li> <li>※ 複数の資産をまとめて譲渡する場合、資産ごとに記載が必要です。</li> </ul>
b. 譲渡の理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡の理由について、投資基準の合致状況や譲渡の決定に至った経緯に言及するなど、わかりやすく具体的に記載する。</li> <li>※ 例えば、譲渡価額が鑑定評価額や帳簿価額を下回る場合は、譲渡価額の合理性に言及するなど、特にわかりやすく具体的に記載する。</li> </ul> <p>[海外不動産を譲渡する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を譲渡する場合には、現地不動産市況を踏まえて記載する。また、当該譲渡によって、投資法人の海外不動産に対する投資姿勢、投資する際の指針等に変更がある場合には、その内容・理由をわかりやすく具体的に記載する。</li> </ul>
c. 譲渡資産の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a)～(c)の区分に従い、所定の開示事項を記載する。</li> <li>※ 譲渡資産の内容のうち、直近の有価証券報告書又は半期報告書に記載されているものについては、参照する有価証券報告書又は半期報告書を明示したうえで、記載を省略することができます。</li> <li>※ 売買契約によって過大な債務の発生が想定される場合には、その内容を「その他特筆すべき事項」に記載する。</li> </ul> <p>[海外不動産を譲渡する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を譲渡する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>金額は、現地通貨、円の両方を記載し、為替レートも併せて記載する</li> <li>※ 現地の鑑定評価機関を選任した場合は、日本の鑑定評価機関に加えて、現地の鑑定評価機関に関しても記載する。</li> </ul> </li> </ul>
(a) 不動産等	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産等の譲渡の場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡資産の名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、所有形態</li> <li>所在地、用途、鑑定評価額（価格時点）、鑑定評価機関、賃貸借の内容（テナントの総数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率の推移）、</li> <li>※ 不動産等のうち、不動産以外の場合には、裏付けとなる不動産について記載する（持分のすべてを対象としない場合には、その内容を含め、記載する。）。</li> <li>※ 賃貸借の内容について、マスターリースの場合には、エンドテナントの総数、稼働率を記載する。</li> <li>その他必要な事項（期間の定めがある場合には当該期間、信託受益権の場合には信託受託者、信託内借入れを行う場合にはその内容、等）</li> </ul> </li> </ul>
(b) 不動産関連資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産関連資産の譲渡の場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡資産の名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、有効期間等、営業者又は運用資産等の名称</li> <li>当該SPC等の簡易バランスシート（資産総額、負債総額、出資比率を含む。）、計算期間、損益分配の概要</li> </ul> </li> </ul>

開示事項	開示・記載上の注意
(c) その他の資産	<p>※ 優先劣後構造をもつ場合には、その内容についても記載してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不動産関連資産の裏付けとなる不動産等の内容（名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、所有形態、所在地、用途、鑑定評価額（価格時点）、鑑定評価機関、賃貸借の内容（テナントの総数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率の推移））</li> </ul> <p>※ 賃貸借の内容について、マスターリースの場合には、エンドテナントの総数、稼働率を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>その他必要な事項（期間の定めがある場合には当該期間、信託受益権の場合には信託受託者、信託内借入れを行う場合にはその内容、等）</li> </ul> <p>・ その他の資産の譲渡の場合には、(a) (b) の開示事項に準じて、投資判断上、重要と考えられる内容を記載する。</p>
d. 譲渡先の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と当該会社の関係（*）等を記載する。 （*）投資法人・資産運用会社と当該会社の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、当該会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。 （※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。 （※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 相手先が個人である場合は、氏名、住所（市区町村まで）、投資法人・資産運用会社と当該個人との関係（投資法人・資産運用会社と当該個人（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）との資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を記載する。</p> <p>※ 相手先がファンドである場合は、名称、所在地、設立根拠等、組成目的、組成日、出資の総額、出資者・出資比率・出資者の概要、業務執行組合員の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、（海外ファンドの場合には、当該ファンドの本邦内における事務連絡先（国内代理人）の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金））、投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係（出資の状況・その他特筆すべき関係）、投資法人・資産運用会社と業務執行組合員・国内代理人との間の関係（資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を可能な範囲で記載する。</p> <p>※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。</p>
〔利害関係人等が媒介者となる場合のみ〕 e. 媒介の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>媒介者の名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、投資法人・資産運用会社と媒介者の関係、媒介手数料等の内訳及び額、その他必要な事項を記載する。</li> </ul>
〔海外不動産を譲渡する場合のみ〕 f. 譲渡方法の概要	<p>〔海外不動産を譲渡する場合のみ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を譲渡する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡方法の概要</li> <li>適用される税制の概要</li> </ul> </li> </ul>
〔海外不動産を譲渡する場合のみ〕 g. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方	<p>〔海外不動産を譲渡する場合のみ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を譲渡する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>売買代金等の為替リスクヘッジについて記載する。また、ヘッジ比率についての考え方を記載する。</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 為替リスクヘッジを行わない場合には、その旨及び考え方を記載する。</p>
h. 決済方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>決済方法等をわかりやすく具体的に記載する。</li> </ul>



開示事項	開示・記載上の注意
	<p>[海外不動産を譲渡する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を譲渡する場合には、決済方法に加えて、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>支払条件</li> </ul> </li> </ul>
i. 今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 本項目の事象による当期運用状況への影響額と他の事象による当期運用状況への影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載する。</li> <li>※ 当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載する。</li> </ul> </li> <li>今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。</li> </ul>
j. 鑑定評価書の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>鑑定評価書の概要について、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>物件の名称、鑑定評価額、鑑定評価機関の名称及び価格時点</li> <li>鑑定評価に当たって試算した収益価格及び積算価格（各試算価格に大幅な乖離が見られる場合には、鑑定評価機関が鑑定評価額決定に当たって留意した事項を記載する。）</li> <li>収益価格に関して、各算定方式の算定結果の数値及び算定に当たって用いた収益費用項目等（*） <ul style="list-style-type: none"> <li>（*）鑑定評価書に記載された、運営収益（可能総収益及び空室等損失等の内訳を含む。）、運営費用（維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティマネジメントフィー、テナント募集費用等、公租公課、損害保険料及びその他費用の内訳を含む。）、運営純収益、一時金の運用益、資本的支出、純収益及び還元利回りの内容（具体的な数値）、並びに、概要等（当該数値の根拠及び理由）を記載する。また、DCF法で用いた、割引率及び最終還元利回りの内容（具体的な数値）、並びに、概要等（当該数値の根拠及び理由）を記載する。</li> </ul> </li> <li>積算価格に関して、当該積算価格における土地比率と建物比率の内訳</li> <li>その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項がある場合は、その内容</li> </ul> </li> <li>※ 海外不動産の場合、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインへの依拠の状況、鑑定の方式（補助方式・検証方式の別）も含めて記載する。</li> </ul>
k. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 譲渡、媒介等について利害関係人等との取引に係る承認手続を経ている場合は、その概要を記載する。</li> <li>※ 譲渡資産に係る、収支状況、エンジニアリングレポートの概要、その他参考情報を記載する。</li> </ul> </li> </ul>
○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>参考として、当期運用状況の予想（資産の譲渡を行うことについての決定に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。</li> </ul>

## ② 取得の場合

開示事項	開示・記載上の注意
○ 開示資料の表題	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる資産の別、国内・海外の別が判別できる表題とする。 (例)「国内不動産信託受益権の取得について」</li> <li>取得について、投信法第201条の2の規定に基づき利害関係人等との取引に係る投資法人の事前同意を得る必要がある場合には、開示資料の冒頭に、事前同意の取得に係る概要を記載する。</li> </ul>
a. 取得の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得資産の名称、取得価額、取得先、媒介の有無、取得の日程（取得決定日、契約締結日、取得日、代金支払日等）、その他必要な事項を記載する。</li> <li>※ 複数の資産をまとめて取得する場合、資産ごとに記載が必要です。</li> </ul>
b. 取得の理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得の理由について、投資基準の合致状況や取得の決定に至った経緯に言及するなど、わかりやすく具体的に記載する。</li> <li>※ 例えば、取得価額が鑑定評価額を上回る場合や不動産関連資産を取得する場合は、取得価額の合理性に言及するなど、特にわかりやすく具体的に記載する。</li> </ul> <p>[海外不動産を取得する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を取得する場合には、現地不動産市況を踏まえて記載する。また、類似する国内不動産ではなく、当該海外不動産を取得する合理性について、わかりやすく具体的に記載する。</li> </ul>
c. 取得資産の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a)～(c)の区分に従い、所定の開示事項を記載する。</li> <li>※ 売買契約や賃貸借契約によって過大な債務の発生が想定される場合には、その内容を「その他特筆すべき事項」に記載する。</li> <li>※ 物件の取得にあたり、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう。以下本項目において同じ。）を行う場合には、解約条件を適切に記載するなど、フォワード・コミットメント等を履行できない場合における投資法人の財務への影響について、「その他特筆すべき事項」に記載する。</li> </ul> <p>[海外不動産を取得する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を取得する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>金額は、現地通貨、円の両方を記載し、為替レートも併せて記載する</li> <li>※ 現地の鑑定評価機関を選任した場合は、日本の鑑定評価機関に加えて、現地の鑑定評価機関に関しても記載してください。</li> </ul> </li> </ul>
(a) 不動産等	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産等の取得の場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>取得資産の名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、所有形態</li> <li>所在地、用途、面積、構造、建設時期、耐震性に関する事項、担保の状況、鑑定評価額（価格時点）、鑑定評価機関、賃貸借の内容（テナントの総数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率の推移）</li> <li>※ 不動産等のうち、不動産以外の場合には、裏付けとなる不動産について記載する（持分のすべてを対象としない場合には、その内容を含め、記載してください）。</li> <li>※ 変動賃料を採用する場合（固定賃料と変動賃料を併用する場合を含む。）には、変動賃料の算出方法を記載してください。</li> <li>※ マスターリースの場合は、固定賃料型かパス・スルー型かの区別を記載してください。</li> <li>※ 賃貸借の内容について、マスターリースの場合には、エンドテナントの総数、稼働率を記載する。</li> <li>その他必要な事項（期間の定めがある場合には、当該期間、信託受益権の場合には信託受託者、信託内借入れを行う場合にはその内容、等）</li> </ul> </li> </ul>
(b) 不動産関連資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産関連資産の取得の場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>取得資産の名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、有効期間等、営業者又は運用会社等の名称</li> <li>当該SPC等の簡易バランスシート（資産総額、負債総額、出資比率を含む。）、計算期間、損益分配の概要</li> </ul> </li> </ul>

開示事項	開示・記載上の注意
(c) その他の資産	<p>※ 優先劣後構造をもつ場合には、その内容についても記載してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不動産関連資産の裏付けとなる不動産等の内容（名称、特定資産の種類（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）、所有形態、所在地、用途、鑑定評価額（価格時点）、鑑定評価機関、賃貸借の内容（テナントの総数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率の推移））</li> </ul> <p>※ 変動賃料を採用する場合（固定賃料と変動賃料を併用する場合を含む。）には、変動賃料の算出方法を記載してください。</p> <p>※ マスターリースの場合は、固定賃料型かパス・スルー型かの区別を記載してください。</p> <p>※ 賃貸借の内容について、マスターリースの場合には、エンドテナントの総数、稼働率を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不動産関連資産に該当する旨（不動産等に該当しない旨）</li> <li>算定機関から算定書を取得した場合には、算定機関の名称、算定機関との関係及び算定の概要（具体的な算定方式、当該算定方式を採用した理由、各算定方式の算定結果の数値（レンジ可）及び各算定方式の算定の重要な前提条件）を記載する。算定機関から算定書を取得しない場合は、その旨を記載する。</li> <li>換金に係る制約、換金リスク</li> <li>実績・予想配当率、実績・予想利回り</li> <li>その他必要な事項</li> </ul> <p>・ その他の資産の取得の場合には、(a) (b) の開示事項に準じて、投資判断上、重要と考えられる内容を記載する。</p>
d. 取得先の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と当該会社の関係（*）等を記載する。 （*）投資法人・資産運用会社と当該会社の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、当該会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。 （※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。 （※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 相手先が個人である場合は、氏名、住所（市区町村まで）、投資法人・資産運用会社と当該個人の関係（投資法人・資産運用会社と当該個人（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）との資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を記載する。</p> <p>※ 相手先がファンドである場合は、名称、所在地、設立根拠等、組成目的、組成日、出資の総額、出資者・出資比率・出資者の概要、業務執行組合員の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、（海外ファンドの場合には、当該ファンドの本邦内における事務連絡先（国内代理人）の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金））、投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係（出資の状況・その他特筆すべき関係）、投資法人・資産運用会社と業務執行組合員・国内代理人との間の関係（資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を可能な範囲で記載する。</p> <p>※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。</p>
e. 物件取得者等の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人・資産運用会社の利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社・子会社並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」という。）からの物件の取得については、特別な利害関係にあ</li> </ul>

開示事項	開示・記載上の注意
	<p>る者とは関係のない第三者までさかのぼり、物件ごとの前所有者等の名称、取得時期、価格情報、投資法人・資産運用会社の特別な利害関係にある者との関係、取得の経緯・理由等を記載する。</p> <p>なお、特別な利害関係にある者からの取得でない場合は、その旨を記載する。</p> <p>※1 利害関係人等が意思決定機関を支配するとは、「連結財務諸表原則」、「連結財務諸表制度における子会社及び関連会社の範囲の見直しに係る具体的な取扱い」及び「投資事業組合に対する支配力基準及び支配力基準の適用に関する実務上の取扱い」（2006年9月8日企業会計基準委員会 実務対応方針第20号）に準じて判断してください。その他特別の関係にある者とは、スポンサー企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との取引について、内部規程等により独自に取引ルールを定めている場合における当該特別の関係にある者をいいます。</p> <p>なお、これらに該当しない場合であっても、前々所有者等が投資法人への1年以内の譲渡を前提とし特別な利害関係にある者以外である前所有者等と取引を行う場合における当該前々所有者等など、投資法人の資産運用に係る契約等の状況から特別な利害関係にある者に準じると考えられる者との取引についても、開示するようにしてください。</p> <p>※2 所有者等には、所有者だけでなく、信託受益者や所有権留保売買における買主など、所有者に準ずる地位を有する者も含まれます。</p> <p>※3 特別な利害関係にある者との取引は、通常取引に比較して特別な利害関係にある者に対して不当な利益の供与、あるいは、不利益な取引を強制され、投資法人の利益を害している疑念が生ずるおそれがあると考えられます。特別な利害関係にある者との間で短期間のうちに取引が繰り返し行われている場合などには、そうした取引を行う理由や取得価格の妥当性などについて、通常取引よりも十分な説明を行うことが極めて重要です。こうした趣旨を踏まえ、取得価格や投資基準への適合状態、ポートフォリオ構築の観点などから経緯・理由等をわかりやすく具体的に記載してください。</p> <p>※4 前々所有者等がいない物件又は前所有者等が1年を超えて所有している物件を取得する場合には、その旨を明示したうえで、前々所有者等からの取得価格の記載を省略しても差し支えないものとします。</p> <p>前所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合には、前々所有者等からの取得価格を記載してください。</p> <p>また、前所有者等が1年を超えて物件を所有せず、かつ、前々所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合には、前々々所有者等からの取得価格を記載してください（前所有者等が1年を超えて物件を所有せず、かつ、前々所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合において、前々々所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合など過去の所有者等が1年を超えて所有していないときには、過去の所有者等からの取得価格を記載してください）。</p> <p>※5 前所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合には、投資法人の取得価格のほか媒介手数料や特別目的会社組成費用等、当該物件を取得するに当たり特別な利害関係にある者に支払った費用を併せて記載してください。</p> <p>※6 特別な利害関係にある者とは関係のない第三者からの取得である場合や、その他特別な事情があり取得価格を開示することが困難な場合には、その旨及びその理由を記載することにより当該前所有者等などの取得価格等の記載を省略しても差し支えないものとします。</p>
<p>〔利害関係人等が媒介者となる場合のみ〕</p> <p>f. 媒介の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>媒介者の名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、投資法人・資産運用会社と媒介者の関係、媒介手数料等の内訳及び額、その他必要な事項を記載する。</li> </ul>
<p>〔海外不動産を取得する場合のみ〕</p> <p>g. 投資に関するストラクチャーの概要</p>	<p>〔海外不動産を取得する場合のみ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を取得する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>投資に関するストラクチャーの概要 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 可能な範囲でストラクチャーの概念図を記載する。</li> </ul> </li> <li>適用される税制の概要</li> </ul> </li> </ul>
<p>〔海外不動産を取得する場合のみ〕</p> <p>h. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方</p>	<p>〔海外不動産を取得する場合のみ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を取得する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>売買代金、取得資産の賃料に係るキャッシュフロー等の為替リスクヘッジについて記載する。また、ヘッジ比率についての考え方を記載する。</li> </ul> </li> <li>※ 為替リスクヘッジを行わない場合には、その旨及び考え方を記載する。</li> </ul>
<p>i. 決済方法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>決済方法等をわかりやすく具体的に記載する。</li> </ul> <p>〔海外不動産を取得する場合〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外不動産を取得する場合には、決済方法に加えて、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>支払条件</li> </ul> </li> </ul>
<p>j. 今後の見通し</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。</li> <li>※ 本項目の事象による当期運用状況への影響額と他の事象による当期運用状況への影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載する。</li> </ul>

開示事項	開示・記載上の注意
	<p>※ 当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載する。</p> <p>・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。</p>
k. 鑑定評価書の概要	<p>・ 鑑定評価書の概要について、下記事項を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件の名称、鑑定評価額、鑑定評価機関の名称及び価格時点</li> <li>・ 鑑定評価に当たって試算した収益価格及び積算価格（各試算価格に大幅な乖離が見られる場合には、鑑定評価機関が鑑定評価額決定に当たって留意した事項を記載する。）</li> <li>・ 収益価格に関して、各算定方式の算定結果の数値及び算定に当たって用いた収益費用項目等（*）</li> </ul> <p>（*）鑑定評価書に記載された、運営収益（可能総収益及び空室等損失等の内訳を含む。）、運営費用（維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティマネジメントフィー、テナント募集費用等、公租公課、損害保険料及びその他費用の内訳を含む。）、運営純収益、一時金の運用益、資本的支出、純収益及び還元利回りの内容（具体的な数値）、並びに、概要等（当該数値の根拠及び理由）を記載する。また、DCF法で用いた、割引率及び最終還元利回りの内容（具体的な数値）、並びに、概要等（当該数値の根拠及び理由）を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 積算価格に関して、当該積算価格における土地比率と建物比率の内訳</li> <li>・ その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項がある場合は、その内容</li> </ul> <p>※ 保有物件を追加取得（持分の追加取得を含む。）する場合、追加取得対象部分に係る鑑定評価書の概要を記載し、必要に応じて追加取得後の同物件に係る鑑定評価の概要を記載する。</p> <p>※ 海外不動産の場合、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインへの依拠の状況、鑑定方式（補助方式・検証方式の別）も含めて記載する。</p>
1. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項	<p>・ その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項を記載する。</p> <p>※ 取得、媒介等について利害関係人等との取引に係る承認手続を経ている場合は、その概要を記載する。</p> <p>※ 取得資産に係る、収支状況、エンジニアリングレポートの概要、その他参考情報を記載する。</p>
○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績	<p>・ 参考として、当期運用状況の予想（資産の取得を行うことについての決定に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。</p>

## 2. 運用資産等の貸借又は貸借の解消

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「運用資産等（貸借権、地上権又は地役権の目的となる不動産、上場規程第1201条第12号fに規定する信託（\*）の信託財産に含まれる不動産及び不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）の貸借又は貸借の解消」を行うことについての決定をした場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

（\*）不動産、不動産の貸借権、地上権、地役権、計算規則第37条第3項第2号へに規定する資産を信託する信託の受益権（不動産関連資産に該当するものを除く。）のことをいう。

#### a. 運用資産等の貸借の場合

- （a）貸借が行われることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が行われることによる営業収益の増加見込額が直前営業期間の営業収益の5%に相当する額以上
- （b）貸借が行われることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が行われることによる経常利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- （c）貸借が行われることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が行われることによる当期純利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

#### b. 運用資産等の貸借の解消の場合

- （a）貸借が解消されることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が解消されることによる営業収益の減少見込額が直前営業期間の営業収益の5%に相当する額以上
- （b）貸借が解消されることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が解消されることによる経常利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- （c）貸借が解消されることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が解消されることによる当期純利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第3項第1号b、施行規則第1229条第1項第17号】

### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 「資産の貸借又は貸借の解消」に併せて「取引先との取引停止」に該当する場合があります。詳細は、当該項目に係る取扱い等を参照してください。

- ③ 「資産の貸借又は貸借の解消」に係る軽微基準への該当性については、個別のテナントとの間の賃貸借契約毎に「決定」がなされることが考えられることから、個別のテナントとの賃貸借契約毎に判断することとなりますが、同一の企業グループとの間での取引の場合等、見込額の計算にあたって合算が必要となる場合があります。
- ④ 「資産の貸借又は貸借の解消」について、投信法第201条の2の規定に基づき利害関係人等との取引に係る投資法人の事前同意を得る必要がある場合には、開示資料の冒頭に、事前同意の取得に係る概要を記載してください。

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

### a. 貸借又は貸借の解消に至る経緯

- ・ 貸借を行う場合にあつては、当該貸借の相手先が、投資法人・資産運用会社が提出した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載された、テナントの選定基準に適合している旨を記載する。

### b. 貸借又は貸借の解消の内容

- ・ 相手先の名称、貸借の対象となる資産の名称、貸借の規模（貸借面積、総賃貸可能面積に占める割合）、賃料、貸借の期間、貸借開始日（解消日）等を記載する。
- ※ 変動賃料を採用する場合（固定賃料と変動賃料を併用する場合を含む。）には、変動賃料の算出方法を記載してください。
- ※ マスターリースの場合は、固定賃料型かパス・スルー型かの区別を記載してください。

### c. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

### d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

### 3. その他運用資産等に関する重要な事項

#### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REIT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資産運用会社が、「上場規程第1213条第3項第1号a及びb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って投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第3項第1号c】

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 適時開示は投資者に対して投資判断材料を広く提供する役割を担うものであることに鑑み、実務上は、投資者の投資判断上重要な情報であると考えられる事項を決定した場合は、直ちにその内容を開示するようにしてください。

#### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう少なくとも事実の概要、決定の理由、今後の見通し等を記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

- a. 事実の概要
- b. 決定の理由
- c. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - ※ 本項目の事象による当期運用状況への影響額と他の事象による当期運用状況への影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載する。
  - ※ 当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

#### d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

#### ○ (参考) 当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（運用資産等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を行うことについての決定に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。



## 〔2〕運用資産等に係る発生事実

### 1. 損害の発生

#### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、「運用資産等（賃借権、地上権又は地役権の目的となる不動産、上場規程第1201条第12号fに規定する信託（\*）の信託財産に含まれる不動産及び不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）に係る災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害」が発生した場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

（\*）不動産、不動産の賃借権、地上権、地役権、計算規則第37条第3項第2号へに規定する資産を信託する信託の受益権（不動産関連資産に該当するものを除く。）のことをいう。

- a. 損害の見込額が、直前営業期間の末日における純資産総額の3%に相当する額以上
- b. 損害の見込額が、直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- c. 損害の見込額が、直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第3項第2号a、施行規則第1229条第1項第18号】

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 本項目は、運用資産等に係る災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害が発生した場合に、直ちに事実の概要を、損害の見込額を含めて開示するものですが、損害の見込額の算定に時間を要する場合には、損害の見込額が現時点では不明である旨（概算額がわかる場合はその額）及びそれ以外の内容について速やかに開示してください。その後、損害の見込額の算定ができた時点で速やかに追加開示を行ってください。
- ③ 災害等の発生に伴い、運用資産等の状況について投資者に周知する場合には、自らのウェブサイト等において情報提供を行うことが考えられます。なお、適時開示の要否については、投資者の投資判断に与える影響の程度を踏まえて判断してください。

#### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

##### a. 損害の内容

- ・ 損害の発生年月日、場所、原因を記載する。
- ・ 損害の状況（営業損失／営業外損失／特別損失の別及び損害の見込額を含む。）を記載する。

※ 営業損失／営業外損失／特別損失の別及び損害の見込額が判明していない場合に

は、被害を受けた資産の種類・帳簿価額を記載するなど、損害の規模がわかるように工夫する。その後、見込額が判明した段階で追加開示する。

**b. 今後の見通し**

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - ※ 本項目の事象による当期運用状況への影響額と他の事象による当期運用状況への影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載する。
  - ※ 当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

**c. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

**○ (参考) 当期運用状況の予想及び前期実績**

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（運用資産等に係る災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害の発生に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。

## 2. 運用資産等の貸借の解消

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、「運用資産等（賃借権、地上権又は地役権の目的となる不動産、上場規程第1201条第12号fに規定する信託（\*）の信託財産に含まれる不動産及び不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）の貸借の解消」が発生した場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています（上場REIT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資産運用会社が、当該運用資産等の貸借の解消を行うことについての決定をした場合において、上場規程第1213条第3項第1号bの規定に基づきその内容を開示した場合を除く。）。

（\*）不動産、不動産の賃借権、地上権、地役権、計算規則第37条第3項第2号へに規定する資産を信託する信託の受益権（不動産関連資産に該当するものを除く。）のことをいう。

- a. 貸借が解消されることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が解消されることによる営業収益の減少見込額が直前営業期間の営業収益の5%に相当する額以上
- b. 貸借が解消されることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が解消されることによる経常利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- c. 貸借が解消されることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が解消されることによる当期純利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第3項第2号b、施行規則第1229条第1項第19号】

#### 【開示に関する注意事項】

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 「貸借の解消」に併せて「取引先との取引停止」に該当する場合があります。詳細は、当該項目に係る取扱い等を参照してください。
- ③ 「貸借の解消」に係る軽微基準への該当性については、個別のテナントとの間の賃貸借契約毎に「発生」と考えられることから、個別のテナントとの賃貸借契約毎に判断することとなりますが、同一の企業グループとの間での取引の場合等、見込額の計算にあたって合算が必要となる場合があります。

### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資

者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

**a. 貸借の解消に至る経緯**

**b. 貸借の解消の内容**

- ・ 相手先の名称、貸借の対象となる資産の名称、貸借の規模（貸借面積、総賃貸可能面積に占める割合）、賃料、貸借解消日等を記載する。

※ 変動賃料を採用する場合（固定賃料と変動賃料を併用する場合を含む。）には、変動賃料の算出方法を記載してください。

※ マスターリースの場合は、固定賃料型かパス・スルー型かの区別を記載してください。

**c. 今後の見通し**

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

**d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項**

### 3. その他運用資産等に関する重要な事実

#### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、「上場規程第1213条第3項第2号a及びb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って投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの」が発生した場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第3項第2号c】

#### 〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 適時開示は投資者に対して投資判断材料を広く提供する役割を担うものであることに鑑み、実務上は、投資者の投資判断上重要な情報であると考えられる事項が発生した場合は、直ちにその内容を開示するようにしてください。
- ③ ヘルスケア施設等のオペレーショナルアセットについては、オペレーターへの介護保険料等への収入依存度が高い場合、制度改正や当該運営者に対する行政処分などによって賃料支払能力の安定性が損なわれる状況が発生することも想定されます。このような状況が発生した場合であって、投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすものと判断されるときには、運用状況等に与える影響について積極的に適時開示するようにしてください。

#### (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう少なくとも事実の概要、発生の経緯、今後の見通し等を記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

##### a. 事実の概要

##### b. 発生の理由

##### c. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
  - ※ 本項目の事象による当期運用状況への影響額と他の事象による当期運用状況への影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載する。
  - ※ 当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

##### d. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

#### ○ (参考) 当期運用状況の予想及び前期実績

- ・ 参考として、当期運用状況の予想（運用資産等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の発生に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する

# 第2編第8章 その他の情報

## ○ 公開買付け等事実の当取引所への通知

### (1) 金商法施行令第30条第1項第2号及び第4号の規定に基づく公開買付け等事実の当取引所への通知

内部者取引規制上の公表措置をとるため、上場REITの発行者等は、金商法施行令第30条第1項第2号及び第4号の規定に基づき公開買付け等事実を当取引所に通知することができます(\*)。なお、当取引所に通知した公開買付け等事実については、適時開示情報と同様、「適時開示情報閲覧サービス」に掲載されます。

【上場規程第1213条第7項、同第414条第7項】

(\*) 具体的には、非上場会社による上場REITに対する公開買付け・買集め行為が行われる場合において、非上場会社からの要請に基づいて公開買付け等事実を当取引所に通知すること等が考えられます。

### (2) 通知資料の記載事項等

公開買付け等事実を当取引所に通知する場合には、以下の事項を通知資料に記載してください。

(金商法施行令第30条第1項第2号の規定に基づき通知する場合)

#### ○ 買集め行為の実施又は中止に関する事実(内容)を記載した資料

- ・ 資料の表題に、買付対象となる上場REITの発行者である投資法人の名称及び証券コードを記載する。

(金商法施行令第30条第1項第4号の規定に基づき通知する場合)

#### ○ 非上場会社である公開買付者等と上場REITの発行者等が連名により、公開買付者等が公開買付け又は買集め行為を実施又は中止する旨を記載した資料

- ・ 資料の表題に、買付対象となる上場REITの発行者である投資法人の名称及び証券コードを記載する。
- ・ 非上場会社である公開買付者等が作成する公開買付け又は買集め行為の実施又は中止に関する事実(内容)を記載した資料を添付する。
- ・ 非上場会社である公開買付者等と上場REITの発行者等が連名により、上記添付資料に相当する資料を作成する場合は、当該資料を通知資料とすることも差支えないものとする。その場合において、資料の表題に、買付対象となる上場REITの発行者の名称及び証券コードを記載する。

# 第 3 編

## 東証への提出書類



## 〔1〕REIT関係の提出書類の概要

### 1. 上場REITの発行者等が東証に提出する書類

#### (1) 金商法に基づき提出する書類

金商法により上場REITに作成及び内閣総理大臣への提出が義務づけられている法定開示書類の中には、その写しを東証へ提出することが法律上義務づけられている書類がありますが、EDINETを通じて提出している場合には、書面の写しを提出する必要はありません。ただし、システムトラブル等の事由により、EDINETを通じた提出が行えず、書面により提出する場合には、東証にも当該書類を提出してください。

なお、次の書類についてはEDINETを通じて提出している場合においても、上場規程に基づきその写しを東証へ提出することが義務づけられています。

- ・有価証券通知書

※目論見書を同時に作成する場合は、目論見書は書面により提出してください。

#### (2) 上場規程に基づき提出する書類

上場REITの発行者等は、上場規程で定めるところにより、東証に対して書類の提出等を行うことが義務づけられています。また、上場REITの発行者等は、東証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ことが義務づけられており、当該書類のうち東証が必要と認める書類については公衆の縦覧に供されることとなります。

【上場規程第1214条関係】

具体的な提出書類については、後掲「〔2〕REIT関係の提出書類一覧」を参照してください。

また、上場REITの発行者等が、上場規程に基づく書類の提出等を適正に行わなかった場合において、改善の必要性が高いと認めるときは、上場REITの発行者等に対して書類の提出等に係る改善報告書の提出を求めることがありますので、十分に留意してください。

【上場規程第1217条、同第506条関係】

## 2. 書類の提出時期

東証に提出する書類には、上場REITの発行者である投資法人の決算期に応じて每期定期的に提出する書類と、上場REITの発行者等のコーポレートアクションに応じて提出が必要となる書類があります。

決算期に応じて每期定期的に提出する書類の提出時期については、下表を参照してください。

また、コーポレートアクションに応じて提出が必要な書類の提出時期については、後掲「〔2〕REIT関係の提出書類一覧」の「提出時期」を参照してください。

(参考1：1・7月期決算の上場REITの開示・提出書類等に係る年間スケジュール例)

月	日	開示・提出書類	開示・提出方法等
2月	15日頃	東証から年間上場料等の請求書を送付(支払期日3月末)	Target (東証からの連絡に掲載。請求書はPDF形式。)
3月	期末後45日程度	決算短信	TDnet (適時開示資料を作成・提出する)
4月	営業期間経過後3か月以内	不動産投資信託証券の分布状況表	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))
		資産の運用状況表	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))
		不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書	TDnet (縦覧書類を作成・提出する)
5月	-	-	-
6月	-	-	-
7月	25日まで	決算発表予定日通知	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))
8月	15日頃	東証から年間上場料等の請求書を送付(支払期日9月末)	Target (東証からの連絡に掲載。請求書はPDF形式。)
9月	期末後45日程度	決算短信	TDnet (適時開示資料を作成・提出する)
10月	営業期間経過後3か月以内	不動産投資信託証券の分布状況表	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))
		資産の運用状況表	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))
		不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書	TDnet (縦覧書類を作成・提出する)
11月	-	-	-
12月	-	-	-
1月	25日まで	決算発表予定日通知	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))

※1 投資主総会に係る提出書類は、「〔2〕REIT関係の提出書類一覧 1. 投資主総会関係」をご参照ください。

※2 投資主へ資産運用報告書を発送する場合には、投資主への発送日前にTargetより提出してください。(Target (書類を提出する→不定期提出書類(分類:REIT等)→その他))

(参考2：12月期決算の上場REITの開示・提出書類等に係る年間スケジュール例)

月	日	開示・提出書類	開示・提出方法等
1月	-	-	-
2月	15日頃	東証から年間上場料等の請求書を送付(支払期日3月末)	Target (東証からの連絡に掲載。請求書はPDF形式。)
	期末後45日程度	決算短信	TDnet (適時開示資料を作成・提出する)
3月	営業期間経過後3か月以内	不動産投資信託証券の分布状況表	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))
		資産の運用状況表	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))
		不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書	TDnet (縦覧書類を作成・提出する)
4月	-	-	-
5月	-	-	-
6月	-	-	-
7月	25日まで	決算発表予定日通知	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))
8月	15日頃	東証から年間上場料等の請求書を送付(支払期日9月末)	Target (東証からの連絡に掲載。請求書はPDF形式。)
	期末後45日程度	中間決算短信	TDnet (適時開示資料を作成・提出する)
9月	-	-	-
10月	-	-	-
11月	-	-	-
12月	25日まで	決算発表予定日通知	Target (書類を提出する→定期提出書類(REIT))

※1 投資主総会に係る提出書類は、「[2] REIT関係の提出書類一覧 1. 投資主総会関係」をご参照ください。

※2 投資主へ資産運用報告書を発送する場合には、投資主への発送日前にTargetより提出してください。(Target (書類を提出する→不定期提出書類(分類:REIT等)→その他))

### 3. 書類の提出方法

東証への書類の提出方法には、提出する書類に応じて、①Targetにより提出するもの、②TDnetにより提出するもの、③郵送等により書面を提出するものがあります。

それぞれの具体的な操作方法等は以下のとおりです。書類毎の提出方法については、後掲「〔2〕REIT関係の提出書類一覧」の「提出方法」を参照してください。

提出方法	具体的な操作方法・留意事項等
① Targetによる提出	
Target (直接入力)	<p>Target「書類を提出する」画面から直接入力して提出いただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「Target」のメニュー「書類を提出する」画面の提出したい書類名の提出ボタンを押下し、入力画面に必要事項を入力の上、提出してください。</li> </ul>
Target (直接入力) ※東証提供後	<p>適時開示情報等をもとに東証から提供する入力フォームの画面に直接入力して提出いただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「Target」トップ画面の「未提出書類」から該当書類のタイトルを押下し、入力画面に必要事項を入力の上、提出してください。</li> </ul> <p>※当該書類については、提出が必要な都度、東証で適時開示情報等を確認の上でご提供しますので、平時は表示されません。</p>
Target (PDF提出)	<p>Target又は日本取引所グループウェブサイトからフォーマットをダウンロードして必要事項を入力し、PDF化して提出いただきます。ただし、一部の書類にはフォーマットがありませんので、その場合は、お手持ちの書類をPDF化して提出いただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>以下の掲載場所からフォーマットをダウンロードし、必要事項を入力してください。その後、入力したファイルをPDF化したうえで、提出ボタンを押下し、PDFファイルをアップロードし、提出してください。フォーマットがない書類については、「Target」のメニュー「書類を提出する」画面の提出ボタンを押下し、お手持ちの書類のPDFファイルを提出してください。</li> <li>社印、代表者印及び代表者の原本証明は不要です。</li> </ul> <p>[フォーマット掲載場所]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「Target」のメニュー「書類を提出する」</li> </ul> <p>※提出したい書類名のフォーマットボタンを押下してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日本取引所グループウェブサイト URL：  <a href="https://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/format/index.html">https://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/format/index.html</a>            (株式・ETF・REIT等) — 商品一覧 — REIT — 開示様式例・提出書類 — REIT提出書類一覧)</li> </ul>
② TDnetによる提出	
TDnet (縦覧書類の登録)	<p>TDnetにより、不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書などの公衆縦覧書類を登録して提出いただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「TDnetオンライン登録サイト」のメニュー「縦覧書類を作成・提出する」画面の提出したい資料名等の提出ボタンを押下し、表題や開示指定日時、担当者情報、公開項目などの必要事項を入力又は選択の上、対象書類をアップロードし、提出してください。</li> </ul> <p>※ご提出にあたっては、後掲「TDnet（縦覧書類の登録）」での提出に係る留意事項を参照してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>社印、代表者印及び代表者の原本証明は不要です。</li> </ul>
③ 郵送等による提出	

書面	郵送等により、目論見書などの書類を提出いただきます。  ・東証上場部宛に郵送等により提出してください。 〒103-8220 東京都中央区日本橋兜町2番1号 東京証券取引所 上場部宛
----	---

## <TDnet（縦覧書類の登録）での提出に係る留意事項>

### [各縦覧書類に共通する留意事項]

- ・TDnetにご登録いただくと、当日からTDnetDBS等を通じて報道機関等に掲載されるほか、翌日から日本取引所グループウェブサイト上の「東証上場会社情報サービス」の「上場会社詳細」において公衆縦覧されます。
- ・システム処理の関係上、夜間・休日に登録された書類は提出が完了せず、再提出が必要となることがあります。このため、夜間・休日の登録はご遠慮ください。  
(開示指定日時を指定しない「規約」「不動産投資信託証券に関する発行者等の運用体制等に関する報告書」及び「投資主総会招集通知」は、これには該当しません。)
- ・書類を登録いただいた後、法定事前・事後開示書類の写し等については、東証の担当者が提出完了のための処理を行います。その際、原則として連絡等を行いませんが、形式的な不備や内容について確認すべき事項等が認められる場合には電話連絡をいたします。なお、登録処理の状況はTDnetオンライン登録サイトのホーム画面上、提出済開示情報一覧の「状態」欄でご確認いただけます（東証側での処理が完了しますと、ステータスが「開示待」となります。)
- ・開示指定日時を指定する書類については、当日の9時～17時の時間帯でご指定ください。17時までの指定が難しい場合には、東証の担当者にご相談ください。また、翌日以降の時刻を指定して登録することはできませんのでご注意ください。

### [縦覧書類ごとの表題、公開項目、開示指定日時等の入力方法]

#### ① 規約

表題	入力不要（自動で付与）
公開項目	入力不要（自動で付与）
開示指定日時	入力不要（提出後30分で自動的に縦覧。） ※日本取引所グループウェブサイト上の掲載は翌日
最終更新日	規約の効力発生日を入力

#### ② 不動産投資信託証券に関する発行者等の運用体制等に関する報告書

表題	入力不要（自動で付与）
公開項目	入力不要（自動で付与）
開示指定日時	入力不要（提出後30分で自動的に縦覧。） ※日本取引所グループウェブサイト上の掲載は翌日以降
最終更新日	報告書の最終更新日を入力

#### ③ 法定事前開示書類の写し、法定事後開示書類の写し

表題	「法定事前開示書類（“組織再編行為等”※）（“組織再編等の相手方投資法人名”）」又は 「法定事後開示書類（“組織再編行為等”※）（“組織再編等の相手方投資法人名”）」と入力 ※投資口の併合、投資法人の合併のいずれかを記入してください。
公開項目	「投資信託法上の事前開示書類」又は「投資信託法上の事後開示書類」を選択
開示指定日時	提出日（平日）の9時～17時 ※日本取引所グループウェブサイト上の掲載は翌日
留意事項	提出日にTDnetDBSに掲載されるため、本店備置の始期を勘案の上登録をお願いします。また、適時開示より前に公衆縦覧されることがないように、登録に際してはご注意ください。

#### ④ 投資主総会招集通知／投資主総会参考書類（※）

表題	・投資主総会招集通知と投資主総会参考書類について1つの資料として作成
----	------------------------------------

	<p>した場合は、両方の記載事項が網羅されていることが分かる表題を入力  (例)「第 XX 回投資主総会招集通知及び投資主総会参考書類」  (英語の書類の場合は)「Notice of XXth General Investors Meeting and Informational Material」</p> <p>・投資主総会招集通知と投資主総会参考書類について別個の資料として作成した場合は、それぞれの表題を入力  (例)投資主総会招集通知については、「第 XX 回投資主総会招集通知」  (英語の書類の場合は)「Notice of XXth General Investors Meeting」  投資主総会参考書類については、「第 XX 回投資主総会参考書類」  (英語の書類の場合は)「XXth Informational Materials for a General Investors Meeting」</p>
公開項目	入力不要 (自動で付与)
総会種別	総会種別を選択
総会基準日	投資主総会の基準日を入力
電子提供措置開始日／招集通知 発送日	投資主総会招集通知については投資主宛の発送日、投資主総会参考書類については電磁的な方法による提供日を入力
取引所における 縦覧開始日	取引所における縦覧開始日を入力 ※提出日の翌日以降、投資主総会招集通知については発送日までの日付 (提出日と発送日が同日の場合、発送日の翌日の日付)、投資主総会参考書類については電磁的な方法による提供日までの日付 (提出日と提供日が同日の場合、提供日の翌日の日付) を入力 ※取引所における縦覧開始日に報道機関等に配信及び日本取引所グループウェブサイトへ掲載
総会開催日	投資主総会の開催日を入力

※投資主総会招集通知及び投資主総会参考書類の提出は任意ですが、提出する場合は、電子提供措置が必要な事項を記載した投資主総会招集通知及び投資主総会参考書類を提出してください。両方の提出書類を1つの資料として作成した場合は、当該資料のみの提出で足りません。別個の資料として作成した場合は、それぞれ個別に提出が必要となります。

## 〔2〕REIT関係の提出書類一覧

以下に掲げる表は、上場規程に基づき上場REITの発行者等が東証に提出すべき書類を一覧でまとめたものです。

[凡例]

規……上場規程

施……施行規則

令……金商法施行令

※ 「開示代用可」とは、上場規程に基づきTDnetにより開示した資料において東証が定める所定の内容が記載されている場合には、当該開示資料の開示により当該書類の提出に代えることが認められることをいいます。

### 1. 投資主総会関係

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
投資主総会に係る基準日等に関する通知書 (Targetでは、REIT投資主総会。) ※ 規約に投資主総会に係る基準日が明記されておらず、投資主総会の基準日に係る決議を行う場合のみ。	決議後直ちに	施1230条②(6)	Target (直接入力)

### 2. 投資主への書類の発送関係

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
資産運用報告書	投資主への 発送日前	施1230条⑤(2)	Target (PDF提出) 又は 書面

### 3. 決算関係

#### (1) 通期決算

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 資産の運用状況表	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	施1230条⑤(1)	Target (PDF提出)
② 不動産投資信託証券の分布状況表 (Targetでは、分布状況表(上場後。))	営業期間経過後 3か月以内で 分布状況の判明後 遅滞なく	施1230条⑤(3)	Target (PDF提出)
③ 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書	営業期間経過後 3か月以内	規1213条⑤	TDnet(縦 覧書類の登録)
④ 決算発表予定日通知 (Targetでは、REIT(決算発表予定日入力。))	決算期末が 属する月の 25日より前に	規1214条②	Target (直接入力)

#### (2) 中間決算

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
決算発表予定日通知 (Targetでは、REIT(決算発表予定日入力。))	中間決算期末が 属する月の 25日より前に	規1214条②	Target (直接入力)



#### 4. 代表者等の変更

##### (1) 執行役員又は資産運用会社の代表者の変更

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
代表者関係通知書	決議後直ちに	施1230条②(7)	Target (PDF提出)

##### (2) 情報取扱責任者の変更

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
情報取扱責任者通知書	変更前 なるべく早く	規417条 規1213条⑦	Target (PDF提出)

※ 届出内容には勤務先住所を含むため、本社・本店所在地の変更に伴いご提出が必要となる場合がありますのでご注意ください。

#### 5. 新投資口発行関係

##### (1) 「5. の (2) ~ (5)」において発行登録を行う場合

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
需要状況の調査開始通知書 ※ 発行登録後、新投資口の発行等に係る開示に先立って需要状況の調査を開始する場合のみ。	決定後直ちに	規1214条②	Target (PDF提出)

##### (2) 投資口の追加発行（公募）

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 安定操作取引関係者リストの写し ※ 安定操作取引を行うことになる場合のみ。	令第22条第2項から第4項までの規定により安定操作取引をすることができる期間の初日の前日まで	規1214条②	Target (PDF提出)
② 安定操作取引委託者通知書 ※ 令第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を選定した場合のみ。	〃	施1230条④(1)b	Target (PDF提出)
③ 元引受契約を締結する金融商品取引業者通知書	〃	施1230条④(2)b(a)	Target (PDF提出)
④ 発行価格通知書  算式表示による場合は、これに代えて次のa.及びb.の通知書 a. 算式表示による発行価格通知書 b. 発行価格の確定通知書	決定後直ちに  決定後直ちに 確定後直ちに	施1230条④(2)b(b)  施1230条④(2)b(c) 〃	開示代用可 Target (PDF提出)  開示代用可 Target (PDF提出)
⑤ 目論見書（届出仮目論見書及び訂正事項分を含む。） ※ EDINETで有価証券届出書及び訂正届出書を提出した場合は不要。	作成後直ちに	施1230条②(2)a	書面
⑥ 発行新投資口数の確定日に関する通知書 ※ 価格決定時に発行新投資口数が未確定の場合のみ。	決定後直ちに	規1214条②	Target (PDF提出)
⑦ 有価証券通知書写し（変更通知書写しを含む。）及びその添付書類	財務局等に 提出後直ちに	施1230条②(2)b	Target (PDF提出)

※ ③及び⑦については、有価証券届出書の提出を要しない場合に限りです。

### (3) 投資口の追加発行（第三者割当）

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 発行価格通知書  算式表示による場合は、これに代えて次の a. 及び b. の通知書 a. 算式表示による発行価格通知書 b. 発行価格の確定通知書	決定後直ちに  決定後直ちに 確定後直ちに	施 1 2 3 0 条④(2) b (b)  施 1 2 3 0 条④(2) b (c) "	開示代用可 Target (PDF 提出)  開示代用可 開示代用可 Target (PDF 提出)
② 目論見書（届出仮目論見書及び訂正事項分を含む。） ※ EDINET で有価証券届出書及び訂正届出書を提出した場合は不要。	作成後直ちに	施 1 2 3 0 条②(2) a	書面
③ 発行新投資口数の確定日に関する通知書 ※ オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当を行う場合のみ。	決定後直ちに	規 1 2 1 4 条②	Target (PDF 提出)
④ 有価証券通知書写し（変更通知書写しを含む。）及びその添付書類	財務局等に 提出後直ちに	施 1 2 3 0 条②(2) b	Target (PDF 提出)
⑤ 割当先が反社会的勢力と関係がないことを示す確認書	作成後直ちに	施 1 2 3 0 条②(2) c	Target (PDF 提出)

※ ④については、有価証券届出書の提出を要しない場合に限りです。

※ ⑤については、割当先のすべてが東証の上場会社、取引参加者又はその他東証が認める者である場合は、確認書の提出は不要となります。

### (4) 投資口の売出し

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 安定操作取引関係者リストの写し ※ 安定操作取引を行うことになる場合のみ。	令第 2 2 条第 2 項 から第 4 項までの 規定により安定操 作取引をすること ができる期間の 初日の前日まで	規 1 2 1 4 条②	Target (PDF 提出)
② 安定操作取引委託者通知書 ※ 令第 2 0 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を選定した場合のみ。	"	施 1 2 3 0 条④(1) b	Target (PDF 提出)
③ 元引受契約を締結する金融商品取引業者通知書	令第 2 2 条第 2 項 から第 4 項までの 規定により安定操 作取引をすること ができる期間の 初日の前日まで	施 1 2 3 0 条④(2) b (a)	Target (PDF 提出)
④ 売出価格通知書  算式表示による場合は、これに代えて次の a. 及び b. の通知書 a. 算式表示による売出価格通知書 b. 売出価格の確定通知書	決定後直ちに  決定後直ちに 確定後直ちに	施 1 2 3 0 条④(2) b (b)  施 1 2 3 0 条④(2) b (c) "	開示代用可 Target (PDF 提出)  開示代用可 開示代用可 Target (PDF 提出)
⑤ 目論見書（届出仮目論見書及び訂正事項分を含む。） ※ EDINET で有価証券届出書及び訂正届出書を提出した場合は不要。	作成後直ちに	施 1 2 3 0 条②(2) a	書面
⑥ 有価証券通知書写し（変更通知書写しを含む。）及びその添付書類	財務局等に 提出後直ちに	施 1 2 3 0 条②(2) b	Target (PDF 提出)

※ ③及び⑥については、有価証券届出書の提出を要しない場合に限りです。

### (5) 新投資口予約権の無償割当て

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 目論見書及び届出仮目論見書並びにこれらの訂正に係る書類 ※ EDINETで有価証券届出書を提出する場合又は法令に基づいて目論見書の作成を要しない場合は不要。	作成後直ちに	規1214条②	書面
② 有価証券通知書の写し(変更通知書を含む。) ※ 有価証券届出書の提出を要しない場合のみ。	財務局等に提出後遅滞なく	施1230条②(5)	Target (PDF提出)
③ 有価証券上場申請書(新投資口予約権証券) ※ 新投資口予約権証券の上場を申請する場合のみ。	上場申請日	規1209条①	〃
④ 確約書 ※ 新投資口予約権証券の上場を申請する場合のみ。	〃	規1211条②	〃
⑤ 投資口の発行の合理性に係る審査結果を記載した書面 ※ 新投資口予約権証券の上場を申請する場合であって、投資口の発行の合理性に係る評価手続きとして取引参加者による投資口の発行の合理性に係る審査を実施したときのみ。	〃	施1228条②(1)	〃
⑥ 投資主の意思確認の結果について記載した書面 ※ 新投資口予約権証券の上場を申請する場合であって、投資口の発行の合理性に係る評価手続きとして投資主総会決議などによる投資主の意思確認を実施したときのみ。	意思確認手続き終了後直ちに	施1228条②(2)	〃
⑦ 新投資口予約権発行数確定通知書	確定後直ちに	規1209条① 規1214条②	〃
⑧ 有価証券上場申請書(権利行使分)	行使請求期間開始日の3週間前(決議後)	規1209条①	〃
⑨ 上場投資口口数報告(月間報告)	翌月初	施1230条⑥(1)	〃
⑩ 新投資口予約権の行使報告 ※ 上場している新投資口予約権証券の数が1,000単位未満となった場合及び1単位未満となった場合のみ。	確認後直ちに	施1230条⑥(2)	〃
⑪ 新投資口予約権の内容その他条件の変更内容説明の通知書 ※ 発行後に権利行使価額等の変更を行った場合のみ。	確定後直ちに	施1230条④(5)	〃
⑫ 有価証券上場廃止同意書 ※ 新投資口予約権証券が上場している場合のみ。	上場廃止の3週間前まで	規1214条②	〃

※1 ⑩については、新投資口予約権証券の行使請求期間中において、毎月提出してください。

※2 新投資口予約権証券の上場を希望される場合は、事前に東証上場部に相談してください。

## (6) 投資口の併合

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 投信法第81条の2第2項において準用する会社法第182条の2第1項に規定する書面（法定事前開示書類）の写し	適時開示後、本店に備え置く日までに	施1230条②(1)a	TDnet（縦覧書類の登録）
② 減少投資口数確定通知 ※ 決議時に減少する投資口数が確定していない場合のみ。	確定後直ちに	規1214条②	Target（直接入力） ※東証提供後
③ 投信法第81条の2第2項において準用する会社法第182条の6第1項に規定する書面（法定事後開示書類）の写し	効力発生日後速やかに	施1230条②(1)b	TDnet（縦覧書類の登録）

## (7) 投資口の分割

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
増加投資口数確定通知書 ※ 決議時に発行する新投資口数が確定していない場合のみ。	確定後直ちに	規1214条②	Target（直接入力） ※東証提供後

## (8) 投資法人の合併

(他の投資法人を吸収合併する場合又は他の上場REITの発行者である投資法人に吸収合併される場合)

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 合併契約書（覚書等を含む。）写し	締結後直ちに	施1230条②(3)a	Target（PDF提出）
② 投信法第149条第1項、第149条の6第1項又は第149条の11第1項に規定する書類（法定事前開示書類）の写し	本店に備え置く日までに	施1230条②(3)b	TDnet（縦覧書類の登録）
③ 発行投資口数確定通知書 ※ 合併に際し投資口を交付する場合であり、決議時に発行する新投資口数が確定していないときのみ。	確定後直ちに	規1214条②	Target（直接入力） ※東証提供後
④ 投信法第149条の10第1項に規定する書類（法定事後開示書類）の写し	合併効力発生日以後速やかに	施1230条②(3)c	TDnet（縦覧書類の登録）
⑤ 合併比率に関する見解を記載した書面（当事者以外の算定機関作成のもの）	作成後直ちに	規1214条②	Target（PDF提出）
⑥ 有価証券上場廃止同意書 ※ 上場REITの発行者である投資法人が被合併投資法人となる場合のみ。	確定後遅滞なく	〃	Target（直接入力） ※東証提供後

(他の非上場の投資法人に吸収合併される場合又は新設合併を行う場合)

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 合併契約書（覚書等を含む。）写し	締結後直ちに	施1230条②(3)a	Target（PDF提出）
② 投信法第149条第1項に規定する書類（法定事前開示書類）の写し	本店に備え置く日までに	施1230条②(3)b	TDnet（縦覧書類の登録）
③ 投信法第149条の10第1項又は第149条の16第1項に規定する書類（法定事後開示書類）の写し	上場後速やかに	施1230条④(3)a	TDnet（縦覧書類の登録）
④ 登記 a. 登記日に登記申請を行ったことを証する書類 b. 登記事項証明書	登記日 登記完了後直ちに	規1214条② 施1230条④(3)b	書面
⑤ 有価証券上場廃止同意書	決議後遅滞なく	規1214条②	Target（直接入力） ※東証提供後

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
⑥ 発行投資口数確定通知書 ※ 合併に際し投資口を交付する場合であり、決議時に発行する新投資口数が確定していないときのみ。	確定後直ちに	〃	Target (直接入力) ※東証提供後
⑦ 合併比率に関する見解を記載した書面 (当事者以外の算定機関作成のもの)	作成後直ちに	〃	Target (PDF提出)

※1 ③、④、⑥及び⑦については、存続投資法人又は新設投資法人が上場規程第1207条の規定により遅滞なく上場申請を行う場合に限りま。

※2 上場規程第1207条の規定による新規上場申請が行われる場合には、事前に東証上場部に相談してください。

## 6. 自己投資口関係

### (1) 自己投資口の取得

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
変更後の規約 ※ 自己投資口を取得することができる旨を規約に定めた場合のみ。	変更後 直ちに	施1230条②(4)b	TDnet (縦覧書類の登録)

### (2) 自己投資口の消却

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 役員会決議通知書	決議後直ちに	施1230条②(7)	開示代用可 Target (PDF提出)
② 減少投資口数確定通知 ※ 決議時に減少する投資口数が確定していない場合のみ。	確定後直ちに	規1214条②	開示代用可 Target (PDF提出)

## 7. 資産運用会社の変更・組織再編等

### (1) 資産運用会社の変更又は再委託先の追加・変更

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 役員会決議通知書	決議後直ちに	施1230条②(7)	開示代用可 Target (PDF提出)
② 不動産投資信託証券上場契約書	変更時	施1232条③(1)b、 (2)b	Target (PDF提出)
③ 投資信託協会の会員であることを証する書面	決議後直ちに	規1214条②	Target (PDF提出)
④ 変更後の資産の運用に係る委託契約書又は再委託に係る契約書写し	締結後直ちに	〃	Target (PDF提出)
⑤ 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書	変更後遅滞なく	規1213条⑥	TDnet (縦覧書類の登録)

※1 上記の他、必要に応じて、資産運用会社の定款、金商法第31条第3項に規定する業務の内容又は方法を記載した書面、登記事項証明書、直近の財務諸表等の提出を求めることがあります。

※2 ②～④については業務の引継ぎを受ける資産運用会社が提出するものとします。

**(2) 資産運用会社の合併等（合併、会社分割、株式交換、株式移転、株式交付及び事業の全部又は一部の譲渡又は譲受け）**

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 不動産投資信託証券上場契約書	効力発生後直ちに	施1232条③(1)b、 (2)b	Target (PDF提出)
② 投資信託協会の会員であることを証する書面	決議後直ちに	規1214条②	Target (PDF提出)
③ 変更後の資産の運用に係る委託契約書又は再委託に係る契約書写し	締結後直ちに	〃	Target (PDF提出)
④ 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書	変更後遅滞なく	規1213条⑥	TDnet（縦覧書類の登録）

※1 上記の他、必要に応じて、合併等の契約書（覚書等を含む）、資産運用会社の定款、金商法第31条第3項に規定する業務の内容又は方法を記載した書面、登記事項証明書、直近の財務諸表等の提出を求めることがあります。

※2 ①については、当該合併等が行われる前における当該投資法人の資産の運用に係る業務の運営体制が、当該合併等が行われた後において実質的に存続していないと東証が認める場合に提出を要します。

※3 ①～③については、業務の引継ぎを受ける資産運用会社が提出するものとします。

※4 ④については、当該合併等に起因して本報告書の内容に変更が生じた場合のみ提出を要します。

（注）資産運用会社には、資産の運用に係る権限の一部の再委託を受けた者を含みます。

**(3) 資産運用会社の特定関係法人の異動（親会社の異動の場合のみ）**

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 不動産投資信託証券上場契約書	効力発生後直ちに	施1232条③(1)b、 (2)b	Target (PDF提出)
② 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書	変更後遅滞なく	規1213条⑥	TDnet（縦覧書類の登録）

※ ①については、当該親会社の異動が生じる前における当該投資法人の資産の運用に係る業務の運営体制が、当該異動が生じた後において実質的に存続していないと東証が認める場合に提出を要します。

（注）資産運用会社には、資産の運用に係る権限の一部の再委託を受けた者を含みます。

## 8. その他

### (1) 資産運用会社の業務の方法の変更

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
(変更後の) 金商法第31条第3項に規定する業務の内容又は方法を記載した書類又はこれに類する書類	決議後直ちに	規1214条②	開示代用可 Target (PDF提出)

(注) 資産運用会社には、資産の運用に係る権限の一部の再委託を受けた者を含みます。

### (2) 資産の運用に係る委託契約書の変更

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
変更後の契約書写し	契約締結後直ちに	規1214条②	Target (PDF提出)

※ 軽微な変更として東証が認める場合（例えば、法令の改正等に伴う記載表現のみの変更の場合等）は、提出は不要となります。

(注) 資産の運用に係る委託契約書には、再委託に係る契約書を含みます。

### (3) 投資主名簿等管理人（投資主名簿に関する事務を行う者に限る）の変更

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 役員会決議通知書	決議後直ちに	施1230条②(7)	開示代用可 Target (PDF提出)
② 一般事務受託者通知書	〃	〃	Target (PDF提出)
③ 投資主名簿に係る事務委託契約書写し（変更契約書写しを含む。）	契約締結後 遅滞なく	規1214条②	Target (PDF提出)

### (4) 本社・本店所在地変更

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
本社・本店所在地通知書	決議後直ちに	規1214条②	Target (PDF提出)

※ 本社・本店所在地の変更に伴い、東証に届け出ている情報取扱責任者の勤務先住所が変更となることがあります。その場合には、別途「4. (2) 情報取扱責任者通知書」をご提出いただく必要がありますのでご留意ください。

### (5) 投資口取扱規則の変更

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
変更後の投資口取扱規則	作成後直ちに	規1214条②	Target (PDF提出)

### (6) 規約の変更（商号変更）

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
① 役員会決議通知書	決議後直ちに	施1230条②(4) a	Target (PDF提出)
③ 変更後の規約	変更後直ちに	施1230条②(4) b	TDnet（縦 覧書類の登録）

### (7) 規約の変更（その他の変更）

提出書類	提出時期	根拠条文	提出方法
変更後の規約	変更後直ちに	施1230条②(4) b	TDnet（縦 覧書類の登録）

以上

## 【不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書 様式・記載要領】 （投資法人用）

年 月 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

投資法人

代表者名 執行役員

（コード： ）

資産運用会社名

代表者名

問合せ先 TEL. — —

### <報告書の提出時期>

- 上場REITの発行者等である投資法人・資産運用会社は、毎営業期間経過後3か月以内に本報告書を提出することが義務づけられています。
- 定期的な提出のほか、資産運用会社の異動が生じた場合、資産運用会社が合併その他施行規則で定める行為（会社分割、株式交換、株式移転、株式交付及び事業の全部又は一部の譲渡又は譲受け）を行った場合、資産運用会社の親会社の異動が生じた場合で、これらに起因して本報告書の内容に変更が生じたときには、遅滞なく変更後の報告書を提出する必要があります。

### <記載上の留意事項>

- 本報告書は、投資法人、資産運用会社及びスポンサーの資本関係・人的関係・取引関係、また、これらの関係を踏まえた利益相反取引への対応方針、運用体制及び利害関係人等など特別な利害関係にある者との具体的な取引状況などを記載することにより、投資情報として重要であると考えられる上場REITの発行者等の運用体制等の情報を投資者に対して継続的に提供するものです。本報告書の記載にあたっては、こうした趣旨を十分ご理解のうえ、作成してください。

## 1. 基本情報

### (1) コンプライアンスに関する基本方針

#### <記載上の注意>

- ・ 投資法人及び資産運用会社は、資産運用に係る業務の遂行において、また、所有する不動産等において、法令遵守を意識した行動が求められます。
- ・ 投資法人及び資産運用会社のコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意している事項又は運用体制等の特徴を記載してください。



(2) 投資主の状況

年 月 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	**,***	.
株式会社	資産運用会社である (株)の親会社。 (株)と□□サポート契約を締結。	**,***	.
株式会社	資産運用会社である (株)の取引先。 本投資法人の設立時に出資。	**,***	.
.	.	**,***	.
.	.	**,***	.
.	.	**,***	.
上位10名合計		**,***	.

<記載上の注意>

- ・ 営業期間末日現在における投資法人の投資主上位10名を記載してください。
- ※ 定期的な提出時以外に本報告書を提出する場合は、本項目の記載内容の更新は必須ではありません。
- ・ また、投資主と投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯を記載してください。
- ※ 「投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯」欄に、投資主と投資法人の出資関係を記載する必要はありません。
- ※ スポンサーとは、投資法人の投資主、資産運用会社の株主その他の関係者であって、運用資産の取得その他の資産の運用等に主導的な立場で関与する者をいいます。以下同じ。
- ※ スポンサーが投資法人や資産運用会社に及ぼす影響は、その資本関係・人的関係・取引関係により発行者等ごとに異なると考えられます。そのため、スポンサーの選定やその範囲については、その実情を踏まえた判断が求められます。なお、スポンサーに該当するかどうか判断することが困難な場合には、東証までお問い合わせください。
- ※ スポンサーが複数ある場合には、各々のスポンサーについて記載してください。
- ※ 出資の経緯については、投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係を有しており、経緯を把握している場合に記載してください。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

年 月 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	**,***	.
株式会社	資産運用会社である (株)の親会社。 (株)と□□サポート契約を締結。	**,***	.
株式会社	資産運用会社である (株)の取引先。 本投資法人の設立時に出資。	**,***	.
.		**,***	.
.		**,***	.
.		**,***	.
上位10名合計		**,***	.

<記載上の注意>

- ・ 提出日現在における資産運用会社の大株主上位10名について記載してください。
- ・ また、大株主と投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯を記載してください。
- ※ 「投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯」欄に、大株主と資産運用会社の出資関係を記載する必要はありません。
- ※ スポンサーが複数ある場合には、各々のスポンサーについて記載してください。

#### (4) 投資方針・投資対象

<記載上の注意>

- ・ 資産の種類や用途、地域、築年数、価格帯などの投資対象や投資基準、テナント（マスターレシーヤ、オペレーショナルアセットに係るオペレータを含む。）の選定基準、ポートフォリオの策定方針などをわかりやすく具体的に記載してください。
- ※ 直近の有価証券報告書又は半期報告書に記載されている「投資方針」「投資対象」から変更がない場合には、参照する有価証券報告書又は半期報告書を明示したうえで、記載を省略することができます。

#### (5) 海外不動産投資に関する事項

##### ① 海外不動産への投資姿勢

<記載上の注意>

- ・ 海外不動産への投資姿勢をわかりやすく具体的に記載してください。なお、海外不動産への投資を行うこととしている場合には、海外不動産への投資を行う理由も含めて記載してください。
- ※ 規約では海外不動産への投資を可能としている場合でも、海外不動産への投資を行う具体的な予定がない場合は、その旨を記載してください。この場合は、以下の②～④を記載する必要はありません。

## ② 海外不動産に投資する際の指針等

### <記載上の注意>

- ・ 投資する具体的な国・地域、投資する割合、投資の形態、投資対象とする不動産の用途、物件の選定基準等について、わかりやすく具体的に記載してください。
- ※ 投資する割合には、ポートフォリオ全体に占める海外不動産の割合及び地域毎の投資割合を記載してください。
- ※ 投資の形態には、現物への直接投資、不動産関連資産への投資等の別に、当該形態を採用する理由も含めて記載してください。
- ※ 投資対象とする不動産の用途は、オフィス、商業施設、住居用等の別に記載してください。
- ※ 物件の選定基準には、個別物件に対する投資を決定するにあたっての具体的な基準、重視する項目等を記載してください。

## ③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

### <記載上の注意>

- ・ 海外不動産投資を行うにあたっての現地不動産情報等の収集・物件調査の体制、管理方針及びその管理体制、適時開示体制について、わかりやすく具体的に記載してください。
- ※ 物件調査の体制には、デューディリジェンス、鑑定評価に対する考え方（現地鑑定評価への依拠、鑑定評価機関の選定等）を記載してください。
- ※ 管理方針及びその管理体制には、現地PM会社の選定の有無、選定基準、管理方法等も含めて記載してください。
- ※ 適時開示体制には、海外保有物件についての情報収集、情報の分析判断等の体制を記載してください。

## ④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

### <記載上の注意>

- ・ 海外不動産への投資にあたってのリスクへの対応方針等も含めてリスク管理体制について、わかりやすく具体的に記載してください。
- ・ リスクについては、為替リスク、政治・経済・市場リスク等について言及してください。
- ・ 市場リスクについては、不動産価格変動、賃料変動リスクに関し、その内容と対応方針を記載してください。
- ・ 法制度、税制等日本と異なる制度についてのリスクも含めて記載してください。

## (6) スポンサーに関する事項

### ① スポンサーの企業グループの事業の内容

#### <記載上の注意>

- ・ スポンサーの企業グループの事業の内容について、企業グループ各社の役割・分担を含め、わかりやすく具体的に記載してください。
- ・ スポンサーの企業グループとは、スポンサー及びその子会社・関連会社をいいます（以下同じ。）。
- ・ スポンサーの企業グループの不動産に関連する事業の内容を記載してください。
- ・ スポンサーを含めた企業グループ各社の事業関係や資本関係等について、模式図等を用いるなど、わかりやすく具体的に記載してください。
- ・ スポンサーが複数ある場合には、各々のスポンサーに関して記載してください。
- ・ スポンサーが有価証券報告書提出会社である場合には、当該有価証券報告書において記載される「事業の内容」等を踏まえて記載してください。

### ② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

#### <記載上の注意>

- ・ スポンサーの企業グループと投資法人又は資産運用会社が物件の供給・情報提供に係る契約を締結している場合には、その内容を記載してください。
- ・ また、物件の供給・情報提供に係る契約を締結しているスポンサーの企業グループが不動産の取引、賃貸又は運用業を営む場合には、スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況、スポンサーの企業グループと投資法人又は資産運用会社間における当該契約により第三者から提供される物件情報の利用に係る優先順位、スポンサーの企業グループにおける投資法人又は資産運用会社に提供する物件や物件情報の選別方法について、わかりやすく具体的に記載してください。
- ・ 有価証券報告書又は有価証券届出書において記載する「投資方針」の内容に、物件の供給・情報提供に係る契約に関する事項が定まっている場合には、その内容等を踏まえて記載してください。
- ・ 物件の供給・情報提供に係る契約締結先であるスポンサーの企業グループが不動産の取引、賃貸又は運用業を営み、スポンサーの企業グループが第三者から提供される物件情報を自社の利益のために利用する可能性がある場合には、当該情報の利用に際し投資法人とスポンサーの企業グループの投資対象が競合する可能性があることから、この状況を明確にする必要があると考えられます。そこで、投資対象の異同を明らかにする観点からスポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況を記載してください。また、スポンサーの企業グループにおける投資法人又は資産運用会社に提供する物件や物件情報の選別方法については、当該契約により投資法人又は資産運用会社に提供される物件や物件情報の内容を資産の種類や用途、地域、価格帯、築年数、目標とする収益率を用いるなど、可能な限り具体的に投資対象や提供される情報の相違がわかるように記載してください。
- ・ また、スポンサーの企業グループ内で複数の投資法人と物件の供給・情報提供に係る契約を締結している場合には、各投資法人の投資対象や投資方針の相違、スポンサーの企業グループ内での各投資法人の管掌部門の区分、各契約等により提供される物件や物件情報の範囲など、事業区分について記載してください。

## 2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

### (1) 投資法人

#### ① 投資法人の役員の状況（      年      月      日現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員		
補欠執行役員		
監督役員		
監督役員		
補欠監督役員		

#### <記載上の注意>

- 提出日現在における投資法人の執行役員（補欠執行役員を含む。以下同じ）・監督役員（補欠監督役員を含む。以下同じ。）の役職名、氏名、主要略歴を記載してください。
  - 主要略歴については、すべての兼任・兼職の状況を含めて記載してください。また、兼任・兼職先が多い場合において、利益相反関係がないと考えられる兼任・兼職先については、当該兼任・兼職先をまとめて記載しても差し支えありません（例：      協会など非営利法人5社）。
- ※ 直近の有価証券報告書又は半期報告書に記載されている「役員の状況」から変更がない場合には、参照する有価証券報告書又は半期報告書を明示したうえで、記載を省略することができます。

#### ② 資産運用会社役員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢

#### <記載上の注意>

- 提出日現在において、①に記載された者が資産運用会社役員と兼職している場合には、その者について選任理由・兼職理由を記載してください。また、資産運用会社の役員を兼職することにより生じる利益相反関係への態勢を記載してください。
- スポンサーが資産運用会社の親会社である場合やスポンサーの企業グループからの様々な支援により、資産運用会社の運用体制がスポンサーの企業グループに依存する場合などにおいては、スポンサーの企業グループの意向が資産運用会社の意思決定に影響を及ぼすことが考えられます。この場合、スポンサーの企業グループの意向を踏まえた資産運用会社の決定が投資法人の利益と一致するとは限らない一方で、投資法人の執行役員は投資主の利益に対して忠実な職務の遂行が求められます。これらのことから、利益相反関係への態勢として、当該兼職役員の兼職への問題意識や取組み、今後の方針などを記載してください。

③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等

<記載上の注意>

- 提出日現在における①に記載された者のうち兼任・兼職先との間に利益相反関係がある場合には、その利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等を記載してください。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（      年    月    日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況

<記載上の注意>

- 提出日現在における資産運用会社の取締役・監査役の役職名、氏名、主要略歴及び兼任・兼職・出向の状況を記載してください。
- 出向の状況については、出向元の会社名を記載してください。
- ※ 資産運用会社の役員の主要略歴について、直近の有価証券報告書又は半期報告書に記載されている「役員の状況」から変更がない場合には、参照する有価証券報告書又は半期報告書を明示したうえで、記載を省略することができます。

② 資産運用会社の従業員の状況（      年    月    日現在）

<記載例>

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況

(株)	**	部長が出向元	部長を兼務
(株)	**	無	
(株)	**	無	
(株)	**	無	
出向者計	**	—	
出向者以外	**	部長 1 名が	株式会社の部長を兼務
資産運用会社従業員総数	**	—	

<記載上の注意>

- 提出日現在における資産運用会社の従業員数、出向受入れ状況及び兼務の状況を記載してください。
- 出向受入れの状況及び兼務の状況については、出向元及び兼務先の会社毎に出向者の人数・出向元の会社名、出向元との兼務をしている場合には、兼務の状況について兼務先の部署を記載してください。
- 出向の有無に関わらず、兼務がある場合には兼務の状況を記載してください。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

<記載上の注意>

- 提出日現在における、投資法人及び資産運用会社の運用体制を記載してください。
- 資産運用会社の組織図及び各組織の業務の概略を中心に記載してください。
- 各組織の業務の概略には、物件調査・審査、監査やリスク管理・法令遵守に係る業務分掌を含めて記載してください。
- ヘルスケア施設又は病院不動産の取引を行おうとする資産運用会社は、ヘルスケアリートガイドライン等に従い、組織体制を整備することが求められています。これらの資産を投資対象とする場合には、どのような体制整備が行われているか、ご記載ください。



### (3) 利益相反取引への取組み等

#### ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

##### <記載上の注意>

- ・ スポンサーの企業グループとの取引その他利益相反関係について留意している事項を記載してください。
- ・ また、投資法人及び資産運用会社の運用体制について、特に、利益相反に対応するために設けられた投資運用の意思決定における仕組みについて、わかりやすく具体的に記載してください。
- ・ スポンサーの企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との取引について、内部規程等により独自に取引ルールを定めている場合には、規定する特別の関係にある者や当該取引ルールの内容を記載してください。
- ・ スポンサーの企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との取引は、その特別な関係故に通常の取引に比較して当該特定の者に不当に利益を供与し或いは不利益な取引を強制され、投資法人の利益を害するおそれのあるものをいいます。スポンサーの企業グループなど特別の関係にある者との取引に際してどのような点に留意しつつ取引を行っているかなど、基本的な考え方を記載してください。
- ・ また、利益相反取引への対応として、取引条件の妥当性や取引行為自体の合理性、さらに遵法性を検証する具体的な方法や仕組み、例えば外部専門家の評価、相見積りでの取得や入札、定量的な分析手法の採用、内部監査や外部機関による調査など実施しているものがある場合にはその状況を記載してください。
- ・ スポンサーの企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との利益相反取引への対応として、投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みをフロー図を用いるなど、わかりやすく具体的に記載してください。内部統制上の仕組みには遵法性のチェック体制を含めて記載してください。
- ・ 各種委員会を組織している場合には、委員会の構成、委員長、社外委員の要件、決定事項、審議方法等を含めて記載してください。
- ・ 利益相反取引に関する投資運用の意思決定や内部統制上の仕組みに係る内部規程を有している場合にはその状況を記載してください。

#### ② 運用体制の採用理由

##### <記載上の注意>

- ・ 利益相反取引に対応する体制として、前①で記載した投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みが適切と考える理由を記載してください。
- ・ 投資法人の執行役員が資産運用会社の役員を兼任している場合には、利益相反取引に対して投資法人の執行役員が果たす機能についての考え方を記載してください。  
なお、2（1）②に記載した内容と重複する場合には、その旨を記載したうえで記載を省略しても差し支えありません。
- ・ スポンサーが資産運用会社の親会社である場合や取締役会の構成がスポンサーの企業グループからの出向者や兼任者により過半数を占められている場合には、スポンサーの企業グループとの利益相反取引に対する取締役会が果たす機能についての考え方を記載してください。
- ・ 委員会に社外委員がいる場合には、社外委員の氏名、略歴、兼任・兼職の状況、スポンサーの企業グループとの関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引に対する当該委員が果たす機能についての考え方を記載してください。
- ・ コンプライアンス・オフィサーがいる場合には、氏名、略歴、兼任・兼職、出向の状況、社内での兼務、スポンサーの企業グループとの関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引並びに法令遵守に対する当該者が果たす機能についての考え方を記載してください。

### 3. スポンサー関係者等との取引等

#### (1) 利害関係人等との取引等

<記載上の注意>

- ・ 提出日の最近に終了した営業期間における利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引内容を記載してください。
- ※ 定期的な提出時以外に本報告書を提出する場合は、本項目の記載内容の更新は必須ではありません。
- ・ 利害関係人等は、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定義される資産運用会社の利害関係人等をいいます。
- ・ その他特別の関係にある者とは、スポンサーの企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との取引について、内部規程等により独自に取引ルールを定めている場合における当該特別の関係にある者をいう（以下同じ。）。
- ・ 取引内容は、取引状況及び支払手数料等について、利害関係人等及びその他特別の関係にある者の氏名・名称、金額・各取引総額に占める割合、仲介・媒介、PM委託取引、賃貸借取引などを区分しうえて記載してください。
- ・ 資産運用報告書において記載する「利害関係人等との取引状況」の内容が定まっている場合には、その内容等を踏まえて記載してください。

#### (2) 物件取得者等の状況

<記載例> ※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ビル (所在地)	③本投資法人が取得することを前提に 不動産が開発した物件であります。…と物件価格は妥当なものであり、…と投資基準に合致することから取得しました。	① 不動産 ②資産運用会社の主要株主	なし	
	百万円			
	2009年 月			
ビル (所在地)	③ 建設が 年から支店として所有していたものであります	① 建設 ②資産運用会社の親会社	(特別な利害関係にある者とは関係のない第三者である場合には	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	すが、…することで投資基準に合致しポートフォリオ戦略上…であることから取得しました。…であり取得価格は妥当なものと考えています。	③ 建設の支店として取得	以下のように記載してください。  特別な利害関係にある者以外	
	百万円			
	2009年 月	2001年 月		
ビル (所在地)	③ 特別目的会社において、…を行い投資基準に合致し、…により安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は…に基づき算出したものでものもであり、…と同水準であることから合理的であると判断しております。	① 特別目的会社 ② 特別目的会社は資産運用会社の親会社である××がアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドです。 ③ 特別目的会社1号の解散により、特別目的会社が物件を取得しました。	① 特別目的会社1号 ② 特別目的会社1号は資産運用会社の親会社である がアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドです。 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	百万円	百万円		
	2009年9月	2009年5月	2006年12月	
ビル (所在地)	③…により当該物件を取得しました。投資法人の物件取得価格は、特別目的会社の取得価格と同価格であります。なお、その他…に係る費用 百万円を支払っています。	① 特別目的会社 ②資産運用会社の主要株主である不動産が100%出資する…を目的とした特別目的会社です。 ③ 不動産が開発した物件を…を目的に 特別目的会社が取得。	① 不動産 ②資産運用会社の主要株主	なし
	百万円	百万円		
	2009年9月	2009年3月		
ビル	③本投資法人は、当該物件が…で	特別な利害関係にある者以外	① 特別目的会社	特別な利害関係にある者以外

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
(所在地)	投資基準に合致しポートフォリオ戦略上…であることから取得しております。取得価格は 百万円 ありますが、…であり当該取得価格は妥当なものと考えております。		② 特別目的会社は、資産運用会社の親会社である 不動産が %出資すると共にアセット・マネジメント業務を受託する…を目的とした…です。 ③投資運用目的で取得	
	百万円		百万円	
	2009年9月	2009年3月	2009年1月	
ビル (所在地)	③当該物件は、…であることから特別目的会社へ譲渡しました。なお、当該物件は 年 月に…から 百万円で取得したものであり、…であることから譲渡価格は妥当なものと考えております。	① 特別目的会社 ②資産運用会社の親会社である不動産がアセット・マネジメント業務を受託する…を目的とした私募ファンドです		
	百万円			
	2009年9月			

<記載上の注意>

- 提出日の最近に終了した営業期間における利害関係人等及び利害関係人が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）からの物件取得について、特別な利害関係にある者とは関係のない第三者までさかのぼった、物件ごとの所有者等の名称、取得時期、価格情報、投資法人・資産運用会社の特別な利害関係にある者との関係及び取得経緯・理由等を記載してください。また、特別な利害関係にある者に譲渡している場合には、譲渡先の名称、譲渡時期・価格、当該物件の取得時期・取得価格、譲渡先の特別な利害関係にある者との関係及び譲渡経緯・理由等を記載してください。
- ※ 定期的な提出時以外に本報告書を提出する場合は、本項目の記載内容の更新は必須ではありません。
- 利害関係人等が意思決定機関を支配するとは、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第2号）、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第2号）及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 実務対応報告第20号）に準じて判断するものとします。なお、これらに該当しない場合であっても、前々所有者等が投資法人への1年以内の譲渡を前提とし特別な利害関係にある者以外である前所有者等と取引を行う場合における当該前々所有者等など、資産運用に係る契約等の状況から特別な利害関係にある者に準じると考えられる者との取引についても、積極的に記載してください。

- 所有者等には、所有者だけでなく、信託受益者や所有権留保売買における買主など、所有者に準ずる地位を有する者も含まれます。
- 特別な利害関係にある者との取引は、その特別な関係故に通常の取引に比較して特別な利害関係にある者に不当に利益を供与し、あるいは、不利益な取引を強制され、投資法人の利益を害するおそれのあると考えられます。投資法人が物件を取得する直前の取引が、特別な利害関係にある者との間で短期間のうちに繰り返し行われている場合などには、そのような取引が行われた背景や取得価格の妥当性などについて、わかりやすく具体的に説明・開示することが投資者保護上必要となります。
- 特別な利害関係にある者との取引及び特別な利害関係にある者との間の取引について、取得価格や投資基準への適合状態、ポートフォリオ構築の観点など踏まえて取得経緯・理由等を記載してください。
- 前々所有者等がない物件又は前所有者等が1年を超えて所有している物件の場合は、その旨を明示したうえで、前所有者等の取得価格の記載を省略しても差し支えありません。
- 前所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合には、前所有者等の物件取得価格を記載してください。また、前所有者等が1年を超えて物件を所有しておらず、かつ、前々所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合においては、前々所有者等の物件取得価格を記載してください（前所有者等が1年を超えて物件を所有しておらず、かつ、前々所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合において、前々々所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合など過去の所有者等が1年を超えて所有していない場合には取得価格について同様に記載してください。）。
- 前所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合には、取得価格のほか媒介手数料や特別目的会社組成費用等投資法人が当該物件を取得するにあたり特別な利害関係にある者に支払った費用を併せて記載してください。
- 特別な利害関係にある者とは関係のない第三者からの取得である場合やその他の理由がある場合で取得価格の記載ができない場合には、取得価格の記載ができない理由を記載することにより当該前所有者等などの取得価格の記載を省略しても差し支えありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（      年      月      日現在）

<記載例>

不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
Aビル Bビル	鑑定(株)	〒****-**** 県 市 ****-**-**	**	
Cビル Dビル	(株) 鑑定	〒****-**** 県 市 ****-**-**	**	

<記載上の注意>

- 不動産鑑定機関の選定方針を記載してください。また、提出日の最近に終了した営業期間末日現在において所有している物件について、物件ごとの不動産鑑定機関の概要を記載してください。
- 不動産鑑定機関の選定方針には、不動産鑑定機関を選定するにあたり留意している事項、複数の不動産鑑定機関を利用している場合にはその理由を記載してください。
- 不動産鑑定機関の概要には、不動産鑑定機関の名称、住所、不動産鑑定士の人数、当該不動産鑑定機関の選定理由（上場REITの発行者である投資法人の物件取扱い実績やスポンサーからの紹介経緯などのほか選定方針を踏まえて）を記載してください。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

<記載例>

エンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
Aビル Bビル	建設(株)	〒****-**** 県 市 ****-**-**		
Cビル Dビル	設計事務所	〒****-**** 県 市 ****-**-**		

<記載上の注意>

- エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針を記載してください。また、提出日の最近に終了した営業期間に取得した物件について、物件ごとのエンジニアリング・レポート作成機関の概要を記載してください。

- ・ エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針には、エンジニアリング・レポート作成機関を選定するにあたり留意している事項、複数のエンジニアリング・レポート作成機関を利用している場合にはその理由を記載してください。
- ・ エンジニアリング・レポート作成機関の概要には、エンジニアリング・レポート作成機関の名称、住所、当該エンジニアリング・レポート作成機関の選定理由（上場REITの発行者である投資法人の物件取扱い実績やスポンサー企業からの紹介経緯などのほか選定方針を踏まえて）を記載してください。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

<記載例>

物件名称	取得時期	取得価格	物件供給元及び元引受証券会社との関係	元引受証券会社	取得経緯・理由
	年 月	百万円		証券(株)	

<記載上の注意>

- ・ 提出日の最近に終了した営業期間における特別な利害関係にある者との取引以外に特定の者と利益相反の可能性のある取引がある場合には、その状況を記載してください。
- ※ 定期的な提出時以外に本報告書を提出する場合は、本項目の記載内容の更新は必須ではありません。
- ・ その他利益相反の可能性のある取引としては、例えば、投資法人の物件取得に際して投資口の発行を行う場合において、投資口発行に係る元引受証券会社等が物件を供給している場合が考えられます。この場合には、元引受証券会社等から取得した物件の名称、取得価格、取得経緯・理由を記載してください。また、元引受証券会社等には、元引受証券会社、元引受証券会社の子会社・関連会社、元引受証券会社の親会社及びその子会社・関連会社を含むものとし、これらの元引受証券会社との関係も併せて記載してください。
- ・ 元引受証券会社等に該当しない場合であっても、資産運用に係る契約等の状況から元引受証券会社等に準じた記載が望まれる取引については、積極的に記載してください。

(4) IRに関する活動状況

<記載上の注意>

- ・ 最近におけるIRに関する活動状況及び活動方針を記載してください。
- ・ IR活動に関して、適時開示体制（組織体制・人員）や活動状況（決算説明会やアナリストミーティング等）、過去の実績等を記載してください。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

<記載上の注意>

- ・ 反社会的勢力排除に向けた体制整備に関する内容について記載してください。

以上

## お 問 合 せ

**東京証券取引所** 上場部

〒103-8220 東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号

TEL 03-3666-0141 (代表) URL <https://www.jpx.co.jp/>