上場不動産投資信託証券に対する海外不動産への投資制約の解除に伴う上場制度の整備について

平成２０年２月２８日
株式会社東京証券取引所

Ⅰ　趣旨

当取引所では、上場審査基準及び上場廃止基準において上場不動産投資信託証券（以下「ＲＥＩＴ」という。）の保有資産に関する基準を定めておりますが、海外不動産については、これまで鑑定評価の方法が定まっておらず、ＲＥＩＴによる取得に際して投資者の適切な投資判断を確保するための状況が整っていなかったことから、その保有に制約を課しております。一方で、諸外国ではＲＥＩＴに対する他国の不動産への投資制約が存在しない国が大半であることから、我が国のＲＥＩＴの投資魅力を高めるために海外不動産への投資制約の解除が望まれており、昨年１２月に金融庁より公表された「金融・資本市場競争力強化プラン」においてもＲＥＩＴへの海外不動産の組入れを可能とするよう必要な環境整備について適切に対応を行うと言及されています。こうした中、今年に入って海外不動産の適切な鑑定評価が行われることを目的として、国土交通省により「海外不動産鑑定評価ガイドライン」が定められ適切な投資判断を確保するための仕組みが整備されたことから、当取引所では、ＲＥＩＴの資産運用の自由度を高め、もってＲＥＩＴ市場の活性化に資する観点から、ＲＥＩＴに対する海外不動産への投資制約を解除するなど、上場制度について所要の整備を行うこととします。

Ⅱ　概要

項　　目	内　　容	備　　考
１．ＲＥＩＴに対する海外不動産への投資制約解除に伴う対応		
（１）対象資産の範囲の拡大	・海外における不動産等及び不動産関連資産（以下「海外不動産」という。）をＲＥＩＴの保有資産となる不動産等及び不動産関連資産の対象にそれぞれ含めることとします。	※現行、ＲＥＩＴの保有資産となる不動産等及び不動産関連資産を本邦内にあるものに限っています（有価証券上場規程第１００１条第３２号、第３３号及び第３４号）。
（２）運用体制等に関する報告書の記載事項の追加	・海外不動産へ投資を行うＲＥＩＴ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」において、海外不動産への投資姿勢（投資を行う理由を含む。）、海外不動産に投資する際の指針（投資する地域、投資する割合、投資の形態	※既に報告書を提出しているＲＥＩＴについては、平成２０年６月３０日までに当該内容を反映した報告書を提出するものとします。ただし、当該日以後最初に到来する報告書の提出期限までに海外不動

項　　目	内　　　容	備　　　考
	等)、海外不動産への投資に対する運用体制及びリスク管理体制並びに海外不動産に係る情報の適時開示体制等について記載することとします。	産の取得決議を予定していない場合は、当該日以後最初に提出する報告書に当該内容を反映させるものとします。 ※海外不動産への投資に対する運用体制及びリスク管理体制並びに海外不動産に係る情報の適時開示体制等については、現行実施している上場審査の中で確認することとします。 ※海外不動産の取得に係る適時開示においては、取得する資産が海外不動産であることに起因するリスク等についての記載を求めることとします。
２．ＲＥＩＴの適時開示に係る軽微基準の追加	・規約又は投資信託約款の変更を決定した場合及び金融商品取引法に基づき内閣総理大臣等へ届出を行うことを決定した場合の適時開示について、軽微基準を設けることとします。	

III　実施時期（予定）

・平成２０年５月を目途に実施します。

以上