

「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」  
に寄せられたパブリック・コメントの結果について

当取引所では、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、その要綱を本年2月28日に公表し、3月31日までの間、広く意見の募集を行い、その結果、2件（業界団体1件、法律事務所1件）のコメントが寄せられました。

本件に関してお寄せいただいた主なコメントの概要及びそれに対する当取引所の考え方は以下のとおりです。

| 番号 | コメントの概要   | コメントに対する考え方   |
|----|---|---|
| 1  | <p>1.(1) 対象資産の範囲の拡大について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>海外の現物不動産だけでなくリミテッド・パートナーシップや海外REITを通じた不動産投資も可能なことが望ましいと考えられる。それらの資産が、不動産関連資産に含まれるということによいか。</li> </ul>   | <p>リミテッド・パートナーシップや海外REITで、従来不動産関連資産として掲げてきた資産と同様のものについては、不動産関連資産に含めることを考えております。</p>   |
| 2  | <p>1.(2) 運用体制等に関する報告書の記載事項の追加について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運用体制等に関する報告書の記載事項の追加は、『「運用方針・運用対象」で海外不動産取得を含めている場合又は実際に海外不動産の取得・所有がある場合』に限って求められることによいか確認したい。また、備考欄に「ただし、当該日以後最初に提出する報告書の提出期限までに海外不動産の取得決議を予定していない場合には、当該日以降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。」との記載があるが、この記載の趣旨について確認したい。</li> </ul> | <p>運用体制等に関する報告書に「海外不動産投資に関する事項」を新設し、『「運用方針・運用対象」で海外不動産取得を含めている場合又は実際に海外不動産の取得・所有がある場合』について、各内容を詳しく記載していただくことを考えております。一方、海外不動産の取得を行わないこととしているREITについては、取得予定がない旨を記載していただくことを考えております。</p> <p>REITが海外不動産への投資を行う前には、当該REITの海外不動産に対する運用体制等について投資家に開示されていることを求める趣旨ですので、例えば、運用対象を広く定めており海外不動産を取得する可能性があるものの、実質的には当面取得決議を予定していないREITについては、過度な開示負担とならないように本年6月30日以降最初の提出期限までに開示していただくことを考えて</p> |

| 番号                         | コメントの概要   | コメントに対する考え方  |
|----------------------------|---|--|
|                            |   | おります。  |
| 3                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>運用体制等に関する報告書の記載内容及び海外不動産の取得に係る適時開示の記載内容については、投資家や実務家等の意見を十分に踏まえた上で、例示等によって示して欲しい。<br/>なお、海外不動産への投資を行う際に求められる情報開示が、他国のREIT制度と比較して過度に詳細にならぬよう十分留意して欲しい。</li> </ul> | <p>運用体制等に関する報告書の記載要領及び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において記載すべき内容について示していくことを考えております。なお、記載要領やガイドブックの改訂に際しては、関係者の意見及び他国のREIT制度を考慮することとしております。</p> |
| 4                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>現物不動産ではなく海外REIT等を通じて海外不動産に投資する場合、その運用体制やリスク管理には差異があることから、実情に即した開示が可能になるよう配慮して欲しい。</li> </ul>   |  |
| 2. REITの適時開示に係る軽微基準の追加について |   |  |
| 5                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>今回の軽微基準の追加は、REIT運用における事務負担軽減の観点から望ましいと考えている。投資者への適切な投資判断材料が提供されるとともに、運用の実務が円滑に行われるよう、実務者の意見を十分に踏まえた上で、軽微基準の具体的内容をガイドブック等に示して欲しい。</li> </ul>                      | <p>関係者の意見を踏まえた上で、実務上開示の要否がわかりやすくなるよう、ガイドブック等において具体的内容を示していくことを考えております。</p>   |

提出者：1～5 = 社団法人不動産証券化協会、1, 4 = 東京青山・青木・狛法律事務所

以上