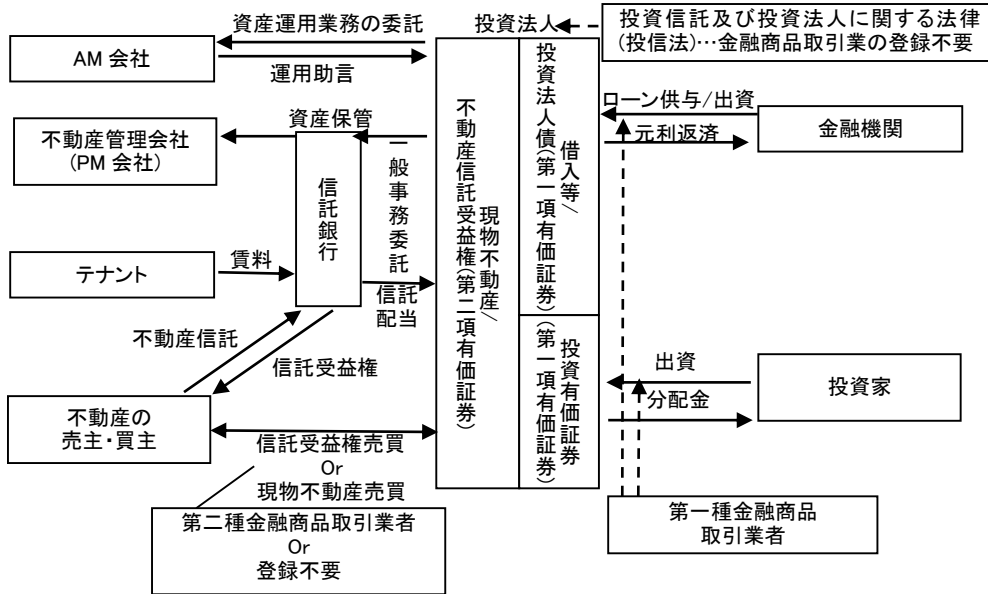


梅ヶ枝中央会計

Q.REIT 組成における一般的な法規制

A. 不動産投資法人(Real Estate Investment Trust)



【投資法人】

投信法に基づき内閣総理大臣の登録を受けることにより、**有価証券**の取得又は譲渡、有価証券の貸借、**不動産**の取得又は譲渡、不動産の貸借、不動産の**管理の委託**、その他政令で定める取引を行うことが可能(投信法 187、193)。また、登録を受けた投資法人を登録投資法人といいます(投信法 2⑬)。

【不動産信託受益権の私募の取扱いまたは売買の媒介等】

投資法人の投資対象が不動産信託受益権であれば、**第二種金融商品取引業**の登録が必要。一方、投資対象が現物不動産であれば、**金融商品取引業**の登録は不要。なお、金融商品取引業の登録が不要な場合でも、**宅地建物取引業の免許**(宅建業法 3①)は必要。

【資産運用会社】

登録投資法人は**資産運用会社に資産の運用に係る業務の委託が必要**(投信法 198)。また、金商法では、「登録投資法人と締結する資産運用委託契約に基づいた資産運用」を投資運用業と規定しているため(金商法 2⑧十二)、資産運用会社は必然的に**投資運用業の登録が必要**。

さらに、**投資対象に不動産**が含まれている場合には、**宅地建物取引業の免許**(宅建業法 3①)と**取引一任代理の認可**(宅建業法 50 の 2①)を受ける必要。

【投資法人の設立手続】

- ① 設立企画人による**規約**の作成(投信法 66①)
- ② 設立企画人による設立に係る内閣総理大臣への届出(投信法 69①)
- ③ 設立時発行投資口の募集・引受け・払込み(投信法 70 の 2、71、会 63)
- ④ 設立時**執行役員**、設立時**監督役員**及び設立時**会計監査人**の選任(投信法 72。以下「設立時執行役員等」)
- ⑤ 設立時執行役員および設立時監督役員による設立事項の調査(投信法 73①)
- ⑥ 設立の登記(投信法 74)

→投資法人が資産の運用(投信法 193①各号)を行うためには、成立後、別途、内閣総理大臣による登録が必要(投信法 187)

【規約の必要的記載事項の内、投信法 67①各号の特徴的な事項】

号	項目	特徴
① 3	投資主の請求により投資口の払戻しをする旨またはしない旨	上場規程では、規約において投資口の払戻しをしない定めが必要(上場規程 1205 条 2 号 k)。→払戻しを行う場合…オープン・エンド型投資法人⇔クローズド・エンド型投資法人。
② 5	設立に際して出資される金銭の額	1 億を下回ることはできない(投信法 68②、投信法施行令 57)
③ 6	投資法人が常時保持する最低限度の純資産額	5 千万円を下回ることはできない(投信法 67④、投信法施行令 55)
④ 7	資産運用の対象および方針	細目は投信法施行規則 105①
⑤ 8	資産評価の方法、基準および基準日	有価証券以外の資産は、種類ごとに公正妥当な資産の評価方法(投信法施行規則 105②)
⑥ 9	金銭の分配の方針	実務的には、一定の場合に、減価償却額またはその一定割合を限度として、利益を超えた金銭分配ができる旨が多い
⑦ 10	決算期	中間配当は認められず、上場規程では営業期間が 6 カ月以上(上場規程 1205 条 2 号 1)
⑧ 13	資産運用会社に対す	実務的には、運用資産評価額に連動する報

梅ヶ枝中央会計

		る報酬の額またはその支払基準	酬、損益の額に連動する報酬、投資口価格に連動する報酬等、採用する報酬体ごとに具体的な計算方法及び支払の時期を定める。
⑨	15	借入金および投資法人債発行の限度額	借入先を適格機関投資家に限る場合その旨(投信法施行規則 105 条 7 号イ)。租税特別措置法上のいわゆる損金算入要件として、機関投資家以外のものから借入を行っていないことが要求(租特措例 39 の 32 の 3⑧)。従って、実務的には、かかる記載。なお、投資法人債を発行するには、債権者の利益が害されることがないように、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨の規約の定めを置く必要がある(投信法 139 の 2①)。
⑩	18	投資法人の成立により設立企画人が受ける報酬等	会社法では相対的記載事項(会 28 条 3 号、4 号)。

【計算書類関係の監査】

・会計監査人の監査は必須(投信法 130)。会計監査人は、「投資法人の会計監査に関する規則」(平成 18 年内閣府令 48 号)に定めるところに従う。
 ・上場 REIT 等、所定の要件に該当する投資法人は有価証券報告書の提出が必要(金商法 24①…同条⑤および同法 27 条による準用)。

【投信法上の資産運用会社に対する規制等…一般】

・登録投資法人は、監督役員により適正な監督を期し、監督役員と利害関係を有する金融商品取引業者等に対し、資産運用業務を委託してはならない(投信法 200 各号)。
 ・資産運用会社は、委託された資産の運用に係る権限の一部を再委託することができるが、権限のすべてを再委託することはできない(投信法 202①)。
 ・資産運用会社は、投資法人と、資産運用会社等との間で、売買その他の取引が行われたときは、投資法人に対し、当該取引に係る事項を交付しなければならない(投信法 203)。
 ・資産運用会社等がその任務懈怠により投資法人に損害を生じさせたときは、その資産運用会社は、当該投資法人に対し連帯責任を負う(投信法 204)。
 ・金商法上、投資運用業者の取締役または執行役は、他の会社の取締役、会計参与、監査役もしくは執行役に就任・退任した場合は、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出(金商法 31 の 4①、同法 51)。

【投信法上の資産運用会社に対する規制等…不動産】

・資産運用会社は、その資産の運用を行う投資法人について、特定資産の取得または譲渡その他の一定の行為が行われたときは、(i)弁護士(または弁護士法人)、(ii)公認会計士(または監査法人)、(iii)不動産鑑定士(ただし、特定資産が不動産および不動産信託受益証券の場合)、その他、特定資産の評価に関して専門的知識を有する者をして、当該特定資産の価格その他の一定の事項を調査させる必要がある(投信法 201①②)。
 ・特定資産としての不動産については、投信法 201 に基づく取得時等の価格調査に加え、資産運用報告(投信法 129②)において、物件ごとの期末現在における価格を記載することが求められる(投信法計算規則 73①⑦ 号口)。
 ・資産運用会社および不動産投資法人は、**金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針**(以下「監督指針」)、および、**金融商品取引業者等検査マニュアル**(以下「検査マニュアル」)の対象。
 →監督指針上、資産運用会社は、法令上定められている利害関係人のみならず、利益相反取引が起こりうる可能性のある取引相手を把握した上で、それらの者との取引に係る適切な管理体制を定めることが必要とされている。適切な管理体制(**利益相反取引防止態勢**)が構築されているかは、

- ① 鑑定評価額に一定の幅を加減した額を構成な取引価格としている場合には、市況に鑑み、当該幅の適切性を定期的に見直す体制となっているか
- ② 物件情報を一元的に管理できる態勢となっており、売買に係る折衝状況等をコンプライアンス担当者が管理できているか
- ③ ウェアハウジング機能を利用するときは、利益相反の発生リスクが大きいことを認識し、折衝および役割分担の明確化ならびにデューデリジェンスを適切に行っているか

等の点に留意して検証される(監督指針 VI-2-5-3(2))。

→検査マニュアルにおいては、検査の着眼点として、投資運用会社の不動産運用管理体制として、親法人等または子法人等が保有する不動産等を取得する場合における妥当性の検証および対価の決定の適正性の確保等が掲げられている(検査マニュアル II-1-5 1.(5)、II-2-5 1.(5))。

【投資法人の関連当事者注記】

「投資法人の計算に関する規則」58 十五で要求され、67 で注記項目の要求。

(関連当事者との取引に関する注記)

第六十七条 関連当事者との取引に関する注記は、投資法人と関連当事者との間に取引がある場合における次に掲げる事項であって、重要なものとする。

- 一 当該関連当事者に関する次に掲げる事項
 - イ その名称(当該関連当事者が個人であるときは、その氏名)
 - ロ 当該投資法人と当該関連当事者との関係
 - ハ 当該投資法人の発行済投資口の総口数に占める当該関連当事者が有する投資口の口数の割合

梅ヶ枝中央会計

- 二 取引の内容
- 三 取引の種類別の取引金額
- 四 取引条件及び取引条件の決定方針
- 五 取引により発生した債権又は債務に係る主な項目別の当該営業期間の末日における残高
- 六 取引条件の変更があったときは、その旨、変更の内容及び当該変更が計算書類に与えている影響の内容
- 2 関連当事者との間の取引のうち次に掲げる取引については、前項に規定する注記を要しない。
 - 一 一般競争入札による取引並びに預金利息及び配当金の受取りその他取引の性質からみて取引条件が一般の取引と同様であることが明白な取引
 - 二 執行役員及び監督役員(以下「役員」という。)に対する報酬(法第九十九条第四項(法百十一条第三項において準用する場合を含む。)に規定する報酬をいう。)の給付
 - 三 資産運用会社に対する資産運用報酬(法第六十七条第一項第十三号に規定する規約の定めに従い支払われた資産運用報酬をいう。)の給付
 - 四 資産保管会社に対する資産保管手数料(法第六十七条第一項第十四号に規定する規約の定めに従い資産保管会社と締結した契約に基づき支払われた手数料をいう。)の給付
 - 五 前各号に掲げる取引のほか、当該取引に係る条件につき市場価格その他当該取引に係る公正な価格を勘案して一般の取引の条件と同様のものを決定していることが明白な場合における当該取引
- 3 関連当事者との取引に関する注記は、第一項各号に掲げる区分に従い、関連当事者ごとに表示しなければならない。
- 4 前三項に規定する「関連当事者」とは、次に掲げる者をいう。
 - 一 当該投資法人の支配投資主
 - 二 当該投資法人の子法人
 - 三 当該投資法人の支配投資主が会社である場合における当該支配投資主の子会社(会社法第二条に規定する子会社をいう。以下この項において同じ。)又は当該支配投資主が会社でない場合における当該支配投資主の子会社に相当するもの
 - 四 当該投資法人のその他の関係会社(会社等(会社(外国会社(会社法第二条に規定する外国会社をいう。)を含む。)、組合(外国における組合に相当するものを含む。))その他これらに準ずる事業体をいう。以下この項において同じ。)が他の会社の関連会社(会社が他の会社等の財務及び事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる場合における当該他の会社等(子会社を除く。)をいう。)である場合における当該他の会社をいう。以下この項において同じ。)並びに当該その他の関係会社が株式会社である場合における親会社(会社法第二条に規定する親

- 会社をいう。以下この号において同じ。)及び子会社又は当該その他の関係会社が株式会社でない場合における親会社又は子会社に相当するもの
- 五 当該投資法人の子法人の子法人
- 六 当該投資法人の主要投資主(自己又は他人の名義をもって当該投資法人の発行済投資口の総口数の百分の十以上の投資口(次に掲げる投資口を除く。)を保有している投資主をいう。)及びその近親者(二親等内の親族をいう。以下この項において同じ。)
 - イ 信託業を営む者が信託財産として所有する投資口
 - ロ 金融商品取引業(金融商品取引法第二条第八項に規定する金融商品取引業をいう。)を行う者が引受け又は売出しを行う業務により取得した投資口
 - ハ 金融商品取引法第五十六条の二十四第一項に規定する業務を行う者がその業務として所有する投資口
- 七 当該投資法人の役員及びその近親者
- 八 前二号に掲げる者が他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有している場合における当該会社等及び当該会社等の子会社
- 九 当該投資法人の資産運用会社及び当該資産運用会社の利害関係人等(法第二百一条第一項に規定する利害関係人等をいう。以下同じ。)
- 十 当該投資法人の資産保管会社