

「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」等の
一部改正案に対する意見募集の結果について

平成 24 年 12 月 20 日
社団法人 投資信託協会

(ご意見の状況) 法人 1 社 2 件

No	ご意見等	当協会の考え方
不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第 43 条の 2 (1)		
1	「規約の分配方針において、每期継続的に出資の払戻しを行うこと及びその考え方を記載すること。」とありますが、既に上場している J-REIT 各社は、この条件を満たすために、時間・コストをかけて臨時投資主総会を開催することが必要となります。一方で、上場前 J-REIT につきましては、上場 J-REIT に比べ、簡便な形式でこの条件を満たすことが可能であり、上場、非上場のステータスの違いによって、時間・コストの負担に差が生じ平等性が図られていないと思われます。每期継続的に利益超過分配を実施する場合でも規約の変更を要さない条件にすべきと考えます。	既に上場している J-REIT が「每期継続的に出資の払戻しを行う」ということは、これまでの分配方針を大きく変更するものであり、「每期継続的に出資の払戻しを行う」場合には、投資主総会を開催した上で規約の変更を行う必要があると考えますので、原案の通りと致します。
不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第 43 条		
2	「減価償却費の 60%範囲内」を限度に出資の払い戻しを行うことが出来ませんが、投資法人としての一定期間の実績を踏まえたうえで慎重に実施すべきと考えます。利益を超えた分配については、投資家保護の観点から、丁寧な開示を行うとともに、投資法人としての財務の安定性、キャッシュマネジメントに十分に配慮する必要があると考えます。継続的な利益超過分配を行う場合は、一定期間の実績を条件にする（投資家に開示する）必要があると思料します。	ご意見の「一定期間の実績」の趣旨が必ずしも明確ではありませんが、「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正案、第 43 条の 2 第 1 号から第 5 号において、「出資の払戻しを每期継続的に行う」場合に遵守しなければならない事項を掲げ、投資家保護の観点から、丁寧な開示を求めています。 特に、同条第 2 号の規定による細則第 5 条の 2 第 4 号において、出資の払戻しを実施するに際して配慮すべき事項として、長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュフローに影響を及ぼす事項等を規定していること、また、同条第 3 号において、每期継続的な出資の払戻しの実施に当たっての考え方について、合理的なデータ等(過去の決算データ、エンジニアリングレポート等)に基づいた客観的な根拠を示したうえで、有価証券届出書、有価証券報告書及び目論見書に記載するとともに、ホームページ等において開示を行うことなどを規定していることから、原案の通りと致します。 なお、投資法人の実情に照らして、創意工夫の上、投資者にわかりやすいように規定以上の開示を実施することについては、差し支えないものと考えます。

*その他ご指摘頂いた箇所について、適宜、字句修正を行っております。貴重なご意見を頂きありがとうございました。