

「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

平成 27 年 7 月 16 日
(下線部分変更箇所)

新	旧
<p style="text-align: center;">不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則</p> <p>第 1 章 総 則 (目 的)</p> <p>第 1 条 この規則は、投資信託委託業者（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、以下「投信法」という。）第 2 条第11項に規定する投資信託委託会社及び同条第21項に規定する資産運用会社をいう。）及び委託者非指図型投資信託の受託者である信託会社（以下「運用会社」という。）が、不動産投資信託及び不動産投資法人（以下「不動産投信等」という。）に係る業務を適切に執行するために必要な事項を定め、不動産投信等に係る制度を円滑に実施するとともに、投資者の保護を図ることを目的とする。</p> <p>第 2 条 (略)</p> <p>(定 義)</p> <p>第 3 条 この規則において「不動産投信等」とは、投資信託約款（以下「約款」という。）又は投資法人規約（以下「規約」という。）において投資信託財産又は投資法人の<u>資産</u>の総額の 2 分の 1 を超える額を不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応型証券等に対する投資として運用することを目的とする旨を規定している投資信託及び投資法人をいう。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 (1) ~ (2) (略)</p> <p>(3) 親投資証券 投信法第 2 条第15項に規定する投資証券（振替投資口を含む。）であって、当該投資証券を他の特定の投資法人（以下「子投資法人」という。）の<u>資産</u>に取得させることを目的とするもので、当該投資法人の投資証券を取得する子投資</p>	<p style="text-align: center;">不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則</p> <p>第 1 章 総 則 (目 的)</p> <p>第 1 条 この規則は、投資信託委託業者（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、以下「投信法」という。）第 2 条第11項に規定する投資信託委託会社及び同条第19項に規定する資産運用会社をいう。<u>以下同じ。</u>）及び委託者非指図型投資信託の受託者である信託会社（以下「運用会社」という。）が、不動産投資信託及び不動産投資法人（以下「不動産投信等」という。）に係る業務を適切に執行するために必要な事項を定め、不動産投信等に係る制度を円滑に実施するとともに、投資者の保護を図ることを目的とする。</p> <p>第 2 条 (同 左)</p> <p>(定 義)</p> <p>第 3 条 この規則において「不動産投信等」とは、投資信託約款（以下「約款」という。）又は投資法人規約（以下「規約」という。）において投資信託財産又は投資法人の<u>財産</u>の総額の 2 分の 1 を超える額を不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応型証券等に対する投資として運用することを目的とする旨を規定している投資信託及び投資法人をいう。</p> <p>2 (同 左)</p> <p>3 (1) ~ (2) (同 左)</p> <p>(3) 親投資証券 投信法第 2 条第15項に規定する投資証券（振替投資口を含む。）であって、当該投資証券を他の特定の投資法人（以下「子投資法人」という。）の<u>財産</u>に取得させることを目的とするもので、当該投資法人の投資証券を取得する子投資</p>

新	旧
<p>法人の規約においてその旨が規定されている当該投資法人の投資証券</p>	<p>法人の規約においてその旨が規定されている当該投資法人の投資証券</p>
<p>(4)～(6) (略)</p>	<p>(4)～(6) (同 左)</p>
<p>4 この規則において「投資信託財産又は投資法人の資産の2分の1を超える額」とは、原則として当該不動産投信等の資産総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した額から、当該不動産投信等において一時的に預かった敷金又は保証金（以下「敷金等」という。）を控除した額の2分の1を超える額をいう。</p>	<p>4 この規則において「投資信託財産又は投資法人の財産の2分の1を超える額」とは、原則として当該不動産投信等の資産総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した額から、当該不動産投信等において一時的に預かった敷金又は保証金（以下「敷金等」という。）を控除した額の2分の1を超える額をいう。</p>
<p>5～6 (略)</p>	<p>5～6 (同 左)</p>
<p>7 この規則において「オープン・エンド型の投資信託」とは、当該投資信託の約款において、一定期間毎に、投資者の請求に基づき当該投資信託財産に追加信託を行うこと又は受益者の請求に基づき当該投資信託財産の一部解約を行うことが可能である旨を規定しているものをいう。</p>	<p>7 この規則において「オープン・エンド型の投資信託」とは、当該投資信託の約款において、一定期間毎に、投資者の請求に基づき当該投資信託財産に追加信託を行うこと又は受益者の請求に基づき当該投資信託財産の解約を行うことが可能である旨を規定しているものをいう。</p>
<p>8～10 (略)</p>	<p>8～10 (同 左)</p>
<p>第4条～第7条 (略)</p>	<p>第4条～第7条 (同 左)</p>
<p>(その他の資産の評価) 第8条 第6条及び第7条に規定する資産以外の資産は、投資信託財産の評価及び計理等に関する規則及びインフラ投資信託及びインフラ投資法人に関する規則（以下、「インフラ投信等規則」という。）に定めるそれぞれの資産の評価の方法に基づき評価するものとする。この場合、不動産投信等がインフラ投信等規則に基づきインフラ資産等を評価する場合は、「インフラ投信等」を「不動産投信等」と読み替えて適用するものとする。ただし、当該方法により評価することが困難である場合については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に則り評価するものとする。</p>	<p>(その他の資産の評価) 第8条 第6条及び第7条に規定する資産以外の資産は、投資信託財産の評価及び計理等に関する規則に定めるそれぞれの資産の評価の方法に基づき評価するものとする。ただし、当該方法により評価することが困難である場合については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に則り評価するものとする。</p>
<p>第9条～第15条 (略)</p>	<p>第9条～第15条 (同 左)</p>

新	旧
<p>(その他資産の運用方法)</p> <p>第16条 不動産等以外の資産を保有する場合の当該資産の運用方法等は、投資信託等の運用に関する規則及びインフラ投信等規則の定めるところによるものとする。</p> <p>(投資信託受益証券等の制限)</p> <p>第17条 不動産投信等において第3条第3項第2号に規定する親投資信託受益証券以外の受益証券若しくは第3条第3項第3号に規定する親投資証券以外の投資証券を組入れる場合は、次に掲げる要件を満たした場合に限るものとする。</p> <p>(1) 一の不動産投信等で保有する有価証券(第3条第2項第5号から第9号に掲げる有価証券を除く。)は、原則として受益証券及び投資証券を含め合計で、当該不動産投信等の資産総額の50%未満であること</p> <p>(2) 一の運用会社が、一の投資信託又は投資法人に投資する額は、当該運用会社が運用を行っている投資信託財産及び運用を委託されている投資法人の資産の全体で、組入れる投資信託又は投資法人が発行する受益証券又は投資証券の発行済総数の50%未満であること</p> <p>(3) 投資信託又は投資法人の間で、相互に又は循環して保有している受益証券又は投資証券でないこと</p> <p>(4) 次のイ及びロの要件を満たす受益証券又は投資証券であること</p> <p>イ 運用会社が、自ら運用を行っている投資信託受益証券又は運用を委託されている投資法人の投資証券ではないこと</p> <p>ロ 投資信託等の運用に関する規則に定めるファンド・オブ・ファンズを除き、主として他の受益証券又は投資証券への運用を目的とする投資信託受益証券又は投資法人の投資証券ではないこと</p> <p>(資金の借入)</p> <p>第18条 不動産投信等の資金の借入は、信託財産等の運用等の必要から行う場合に限るものとし、当該投資信託財産又は投資法人の資産の健全性に留意して行うものとする。</p>	<p>(その他資産の運用方法)</p> <p>第16条 不動産等以外の資産を保有する場合の当該資産の運用方法等は、投資信託等の運用に関する規則の定めるところによるものとする。</p> <p>(投資信託受益証券等の制限)</p> <p>第17条 不動産投信等において第3条第3項第2号に規定する親投資信託受益証券以外の受益証券若しくは第3条第3項第3号に規定する親投資証券以外の投資証券を組入れる場合は、次に掲げる要件を満たした場合に限るものとする。</p> <p>(1) 一の不動産投信等で保有する有価証券(第3条第2項第5号から第9号に掲げる有価証券を除く。)は、原則として受益証券及び投資証券を含め合計で、当該不動産投信等の資産総額の50%未満であること</p> <p>(2) 一の運用会社(運用会社及び委託者非指図型投資信託の受託者である信託会社等をいう。)が、一の投資信託又は投資法人に投資する額は、当該運用会社が運用を行っている投資信託財産及び運用を委託されている投資法人の財産の全体で、組入れる投資信託又は投資法人が発行する受益証券又は投資証券の発行済総数の50%未満であること</p> <p>(3) 投資信託又は投資法人の間で、相互に又は循環して保有している受益証券又は投資証券でないこと</p> <p>(4) 次のイ及びロの要件を満たす受益証券又は投資証券であること</p> <p>イ 運用会社が、自ら運用を行っている投資信託の受益証券又は運用を委託されている投資法人の投資証券ではないこと</p> <p>ロ 投資信託等の運用に関する規則に定めるファンド・オブ・ファンズを除き、主として他の受益証券又は投資証券への運用を目的とする投資信託の受益証券又は投資法人の投資証券ではないこと</p> <p>(資金の借入)</p> <p>第18条 不動産投信等の資金の借入は、資産運用等の必要から行う場合に限るものとし、当該投資信託財産又は投資法人の財産の健全性に留意して行うものとする。</p>
2 (略)	2 (同 左)

新	旧
<p>第19条～第20条 (略)</p> <p>(保有する不動産等の賃貸契約により生じる敷金等)</p> <p>第21条 不動産投信等の信託財産又は資産において一時的に預かった敷金等については、当該金額を資産の部に計上し、当該金額に相当する額を返済債務として負債の部に計上するものとする。</p> <p>第22条～第23条 (略)</p> <p>(保有する不動産等に係る資本的支出の開示)</p> <p>第24条 保有する不動産等について細則で定める資本的支出（修繕積立金等の損金計上が可能で資本的支出を除く。）に係る実施計画が確定した場合には、当該資本的支出の施工前に投資者に交付される運用報告書等及び目論見書において次に掲げる事項を記載するものとする。</p> <p>(1) 資本的支出を行う不動産の名称及び所在地</p> <p>(2) 資本的支出を行う目的</p> <p>(3) 予定期間</p> <p>(4) 予想金額</p> <p>(5) 資本的支出後の当該不動産の帳簿価額の予想増加額</p> <p>2 (略)</p> <p>3 第1項の規定は、資本的支出に係る実施計画が完了した場合について準用する。この場合において、第1項本文中「実施計画が確定した場合」とあるのは「<u>実施計画が完了した場合</u>」と、「<u>施工前</u>」とあるのは「<u>施工後</u>」と、同項第1号中「資本的支出を行う不動産」とあるのは「資本的支出を行った不動産」と、第2号中「資本的支出を行う目的」とあるのは「資本的支出を行った目的」と、第3号中「予定期間」とあるのは「期間」と、第4号中「予想金額」とあるのは「金額」と、第5号中「予想増加額」とあるのは「増加額」と、それぞれ読み替えるものとする。</p> <p>* 細則第4条</p>	<p>第19条～第20条 (同 左)</p> <p>(保有する不動産等の賃貸契約により生じる敷金等)</p> <p>第21条 不動産投信等の信託財産又は財産において一時的に預かった敷金等については、当該金額を資産の部に計上し、当該金額に相当する額を返済債務として負債の部に計上するものとする。</p> <p>第22条～第23条 (同 左)</p> <p>(保有する不動産等に係る資本的支出の開示)</p> <p>第24条 保有する不動産等について細則で定める資本的支出（修繕積立金等の損金計上が可能で資本的支出を除く。）に係る実施計画が確定した場合には、当該資本的支出の施工前に投資者に交付される運用報告書等及び目論見書において次に掲げる事項を記載するものとする。</p> <p>(1) 資本的支出を行う不動産の名称及び所在地</p> <p>(2) 資本的支出を行う目的</p> <p>(3) 予定期間</p> <p>(4) 予想金額</p> <p>(5) 資本的支出後の当該不動産の帳簿価額の予想増加額</p> <p>2 (同 左)</p> <p>3 第1項の規定は、資本的支出に係る実施計画が完了した場合について準用する。この場合において、第1項本文中「実施計画が確定した場合」とあるのは「<u>実施計画が完了した場合</u>」と、同項第1号中「資本的支出を行う不動産」とあるのは「資本的支出を行った不動産」と、第2号中「資本的支出を行う目的」とあるのは「資本的支出を行った目的」と、第4号中「予想金額」とあるのは「金額」と、第5号中「予想増加額」とあるのは「増加額」と、それぞれ読み替えるものとする。</p> <p>* 細則第4条</p>

新	旧
第24条の2 (略)	第24条の2 (同 左)
(海外不動産等の取得に係る遵守事項)	(海外不動産等の取得に係る遵守事項)
第24条の3 運用会社は、受託不動産投信等による海外不動産等の取得の指図を行う場合には、 <u>受益者及び</u> 投資主の保護を図るため次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。	第24条の3 運用会社は、受託不動産投信等による海外不動産等の取得の指図を行う場合には、投資主の保護を図るため次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
(1)～(4) (略)	(1)～(4) (同 左)
第24条の4～第38条 (略)	第24条の4～第38条 (同 左)
(オープン・エンド型の投資信託の基準価額の算定頻度)	(オープン・エンド型の投資信託の基準価額の算定頻度)
第39条 オープン・エンド型の投資信託の基準価額は、原則として、各計算期間の末日及び中間計算期間の末日並びに約款に定める投資者及び受益者が投資信託財産に対して追加信託設定又は <u>一部</u> 解約の申込みを直接行うことが可能となっている日及び当該日の前5営業日に基準価額を計算し、公表するものとする。	第39条 オープン・エンド型の投資信託の基準価額は、原則として、各計算期間の末日及び中間計算期間の末日並びに約款に定める投資者及び受益者が投資信託財産に対して追加信託設定又は解約の申込みを直接行うことが可能となっている日及び当該日の前5営業日に基準価額を計算し、公表するものとする。
第40条～第46条 (略)	第40条～第46条 (同 左)
第47条1～5 (略)	第47条1～5 (同 左)
6 第39条の規定は、オープン・エンド型の投資法人の基準価額の算定頻度について準用する。この場合において、同条中「オープン・エンド型の投資信託」とあるのは「オープン・エンド型の投資法人」と、「受益者」とあるのは「投資主」と、「投資信託財産に対して追加設定又は <u>一部</u> 解約の申込」とあるのは「投資法人に対して投資口の追加発行又は払戻の請求の申込み」と、それぞれ読み替えるものとする。	6 第39条の規定は、オープン・エンド型の投資法人の基準価額の算定頻度について準用する。この場合において、同条中「オープン・エンド型の投資信託」とあるのは「オープン・エンド型の投資法人」と、「受益者」とあるのは「投資主」と、「投資信託財産に対して追加設定又は解約の申込」とあるのは「投資法人に対して投資口の追加発行又は払戻の請求の申込み」と、それぞれ読み替えるものとする。
(以下略)	(同 左)
<u>附 則</u>	
<u>この改正は、平成27年7月16日から実施する。</u>	