

「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の
一部改正に係る意見募集の結果について

平成 29 年 3 月 9 日
一般社団法人 投資信託協会

(ご意見等の状況) 法人 1 社、5 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 3 条第 2 項第 10 号		
1	<p>投信法上は、海外不動産保有法人は「専ら」投信法第 193 条第 1 項第 3 号から第 5 号までに掲げる取引を行うことをその目的とする法人とされているにとどまり（投信法第 194 条第 2 項等）、かかる目的を遵守している限り、海外不動産保有法人が、投資対象となる不動産に付随する動産や、海外不動産保有法人の組織の運営等に必要な資産を取得することまでは禁止されていないと考えられる。</p> <p>この点、平成 29 年 2 月 10 日付で公表された不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の改正案（以下「新規則」という。）第 3 条第 2 項第 10 号の文言上は、海外不動産保有法人がかかる動産や資産を取得した場合、当該海外不動産保有法人は「資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人」に該当せず、当該海外不動産保有法人の株式又は出資は、新規則第 3 条第 2 項に規定する「不動産等」に該当しないこととなってしまうように思われる。</p> <p>そこで、上記の「資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人」という要件を、「その保有する資産が投信法第 194 条第 2 項に規定する目的の範囲内である法人」等に修正して、投信法が定める海外不動産保有法人の要件と規律を合わせ、海外不動産保有法人が投信法第 194 条第 2 項に定める目的の範囲内で必要な範囲の資産を取得した場合には、当該海外不動産保有法人の株式は、なお新規則第 3 条第 2 項に規定する「不動産等」に該当するという規定にされてはどうか。</p>	<p>ご意見の「投資対象となる不動産に付随する動産や、海外不動産保有法人の組織の運営等に必要な資産」が具体的に何を指しているのか定かではありませんが、投信法第 194 条第 2 項に規定する法人の資産につきましては、当該不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第 3 条第 2 項第 10 号の「不動産及び当該不動産に係る金銭債権等」に含まれるものと解されますので原案の通りといたします。</p>
第 6 条第 1 項第 1 号、第 6 号及び第 7 号		
2	<p>新規則第 6 条第 1 項第 1 号、第 6 号及び第 7 号に基づき、外貨建て資産を邦貨換算する場合の邦貨換算の為替レートについては、</p>	<p>ご意見の趣旨が必ずしも定かではありませんが、投資法人資産運用報告書の記載につきましては、当該「不動産投資信託等の運用報告書等に関</p>

No	ご意見等	当協会の考え方
	<p>「不動産投資信託等の運用報告書等に関する委員会決議」の別表4(14)の(記載上の注意)1等に記載されているとおり、投資法人の各営業期間の期末時点の為替レートによって邦貨換算することで問題ないか。</p> <p>また、かかる為替レートとしては、投資法人の各営業期間の期末時点における主要な金融機関が提示している相場(TTM、参考相場等)を使用することで問題ないか。</p>	<p>する委員会決議」等の規定を踏まえ、適切な開示が必要になるものと考えます。</p>
第6条第1項第7号		
3	<p>①新規則第6条第1項第7号では、海外不動産保有法人が発行する株式又は出資は、当該海外不動産保有法人の営業者が提示する当該海外不動産保有法人の株式又は出資の評価額により評価するとされているが、海外不動産保有法人に日本の商法上の匿名組合契約における営業者に相当する当事者又は機関が存在しない場合(例えば、海外不動産保有法人の組織形態が日本の会社法における合同会社や株式会社に近い場合)、当該海外不動産保有法人の株式又は出資の評価額は、当該海外不動産保有法人の取締役等の業務執行機関が提示する当該海外不動産保有法人の株式又は出資の評価額によるという理解でよいか。</p> <p>②海外不動産保有法人が発行する株式が同一種類の株式である場合には、当該「海外不動産保有法人の営業者が提示する」当該海外不動産保有法人の株式の評価額は、投信法施行規則第221条の2第3項に定める財務書類の監査又は証明を受けた当該海外不動産保有法人の貸借対照表等(以下「監査済み財務諸表」という。)上の純資産の額を、投資法人が保有する当該株式の数等で按分した金額とすることでよいか(当該「海外不動産保有法人の営業者」が、かかる金額を当該海外不動産保有法人の株式の評価額とすることが合理的であると考えていることが前提である。)</p>	<p>当該規則第6条第2項に規定する通り、第6条第1項第7号に規定する資産を評価する場合において、当該資産の受託会社又は営業者から当該資産に係る価額の提示が得られない等やむを得ない事由が生じた場合には、運用会社は、同細則第2条で定める評価方法により当該資産を評価できるものと考えます。</p>
4	<p>新規則第6条第1項第7号に定める「当該海外不動産保有法人の決算を反映した価額」とは、投信法施行規則第221条の2第1項第2号に定める当該海外不動産保有法人の事業年度ごとに、監査済み財務諸表に基づき算定された価額を指すとの理解でよいか。</p> <p>また、当該海外不動産保有法人の事業年度の末日が投資法人の決算期とずれており、また、投資法人の営業期間が6ヶ月であるのに対し、現地法令に基づき、当該海外不動産保有法人の事業年度が12ヶ月であるような場</p>	<p>当該海外不動産保有法人の現地国・地域における実情に応じた適切な開示が必要になるものと考えます。</p>

No	ご意見等	当協会の考え方
	<p>合には、投資法人の決算期時点における当該海外不動産保有法人の株式又は出資の評価額は、当該投資法人の決算期時点における当該海外不動産保有法人の直近の事業年度における監査済み財務諸表に基づき算定された価額となるという理解でよいか。</p>	
5	<p>例えば、海外不動産保有法人が内容の異なる2つの種類の株式を発行しており、投資法人が、当該株式のうち、1つの種類の株式のみを全て保有しているような場合、「当該海外不動産保有法人の株式又は出資の評価額」は、①他の種類の株式の価値を考慮しない場合における当該種類の株式単体の価額を記載すべきか、②当該種類の株式と他の種類の株式を全て投資法人が保有していると仮定し、当該種類の株式と他の種類の株式全体の価額を算定した上で、当該価額を、当該株式の数が当該海外不動産保有法人の発行済株式総数に占める割合に応じて当該株式に割り付けた価額を記載すべきか、又は③上記①及び②の価額を併記すべきか。</p>	<p>上記4の考え方参照のこと。</p>

貴重なご意見をいただきありがとうございました。