

セキュリティトークンのインサイダー取引類似行為に関する規則

第1章 総則

第1条 目的・適用範囲等

- 1 **START** の取扱セキュリティトークン（以下「**ST**」という。）の発行者等やその役職員等の内部者（インサイダー）が、当該 **ST** に関して投資者の投資判断に影響し得る重要事実をその職務を通じて知るところとなった場合に、当該重要事実が公表される前に **START** において売買取引を行うことは、他者との情報格差を利用し利得を得る行為として、**START** の市場としての公正性や健全性等を害するおそれがある。本規則は、そのような行為を防止し、もって **START** の市場としての質の向上に資することを目的とする。
- 2 本規則は、以下の各号に定める **ST** を対象とする。
 - (1) 不動産投資受益証券型 **ST**（受益証券発行信託の受益権を表象する **ST**）
 - (2) 不動産投資証券型 **ST**（投資信託及び投資法人に関する法律に基づき資産運用を目的として設立され投資法人の投資口を表象する **ST**）。
- 3 本規程の改廃は、規程管理規程による。

第2条 用語の定義

- 1 本規則及び本規則に関連する規程、細則その他関連する規則等に使用する用語は、以下の定義による。
 - (1) インサイダー取引類似行為 第 3 条第 1 項に定める禁止行為に抵触する行為をいう。
 - (2) 発行者等 セキュリティトークン取扱規程第 5 条第 1 項にて規定される者をいう。
 - (3) 不動産 **ST** 不動産投資受益証券型 **ST** 及び不動産投資証券型 **ST** の総称をいう。
 - (4) 不動産 **ST** ファンド 不動産投資受益証券型 **ST** において、当該信託受益証券に対して分配可能な収益を生む裏付け資産、当該裏付け資産を信託財産とする管理処分信託若しくはそれに類するスキーム、及び受益証券発行信託をいう。
 - (5) 委託者 受益証券発行信託の委託者をいう。なお、当該信託に拠出される信託財産が信託受益権である場合には、信託受益権の信託に係る委託者を含む。また、当該信託に拠出される信託財産が匿名組合出資持分である場合には、匿名組合契約に

よる営業者も含む。

- (6) 受託者 受益証券発行信託の受託者をいう。なお、当該信託に拠出される信託財産が信託受益権である場合には、信託受益権の信託に係る受託者を含む。
- (7) 営業者 信託に拠出される信託財産が匿名組合出資持分である場合の匿名組合契約による営業者をいう。なお、営業者は本規則においては資産運用会社に準じて扱うものとする。
- (8) 不動産 ST 投資法人 不動産投資証券型 ST において、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき資産運用を目的として設立され、当該投資証券の発行者である投資法人をいう。
- (9) 資産運用会社 裏付け資産の運用業務を投資法人又は受託者から委託された会社をいう。
- (10) 親会社 財務諸表等規則第 8 条第 3 項に規定する親会社をいう。
- (11) 重要事実 投資者の投資判断に重大な影響を及ぼす可能性があるとして本規則において定義される情報をいう。
- (12) ST インサイダー インサイダー取引類似行為の規制対象となる者をいい、以下の場合における ST インサイダーは以下のとおりである。

イ 不動産 ST の場合

不動産 ST 投資法人、不動産 ST ファンドの委託者、不動産 ST ファンドの受託者、不動産 ST 投資法人又は不動産 ST ファンドの資産運用会社、及び当該資産運用会社の親会社（以下「不動産 ST 関係会社等」という。）。

なお、複数の不動産を運用対象とする不動産 ST ファンドにおいては、直前計算期間末日時点において個々の運用対象不動産の鑑定評価額（部分的な持分に対して投資する場合には持分割合を乗じて得られた金額）が、当該不動産 ST ファンド全体の運用対象不動産の鑑定評価額（部分的な持分に対して投資する場合には持分割合を乗じて得られた金額）の総額に対して 30% 以上を占めるときは、当該個々の運用対象不動産に係る委託者、受託者、資産運用会社及び資産運用会社の親会社についても当該不動産 ST ファンドの不動産 ST 関係会社等を含めるものとする。なお、当該不動産 ST ファンドにおいて受託者又は資産運用会社が複数存在する場合にあっては、それぞれの者が受託若しくは運用する対象の不動産の直前計算期間末日時点における鑑定評価額の合計額が当該不動産 ST ファンドの運用対象不動産の総額に対して 30% 以上に相当する場合に限る。

- 2 前項に定めるもののほか、この規程において使用する用語の定義については、この規程に別段の定めがある場合を除き、法令、自主規制団体の自主規制規則又は当社の他の規則に定めるところによる。

第3条 禁止行為

- 1 ST インサイダー及び法人である ST インサイダーの役職員は、当該 ST に関する重要事実をその者の職務等に関し知った場合、その事実が公表された後でなければ当該 ST の売買取引を START 市場で行ってはならない。
- 2 本規制の対象となる ST、前項にいう ST インサイダーの具体的な対象範囲及び本規制の対象となる ST に係る重要事実については、原則として銘柄の種類ごとに別途定めるものとする。

第4条 重要事実の公表

- 1 START における取扱 ST に係る重要事実は、以下の各号に定める時点において公衆縦覧に供されたものとする。
 - (1) 当該重要事実に係る情報が、有価証券報告書、半期報告書、臨時報告書、訂正報告書等の金融商品取引法（以下「金商法」という。）に基づく開示が行われた（EDINET（金商法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム）において公衆縦覧に供された）時点。
 - (2) 当該重要事実に係る情報が、START-NET（当社の提供するセキュリティトークン適時情報閲覧システム）において、公衆縦覧に供された時点。

第5条 インサイダー取引類似行為の未然防止に向けた体制整備

- 1 ST インサイダーは、当該法人及び当該法人の役職員によるインサイダー取引類似行為の未然防止に向けて必要な体制の整備を行うよう努めるものとする。
- 2 ST インサイダーに発行者等以外の者が含まれる場合は、発行者等はその者に対して、前項に定める体制に順ずる体制の整備を行うよう善良な管理者として働き掛けを行うものとする。

第6条 実効性の確保

- 1 インサイダー取引類似行為に該当する可能性のある売買取引について、当社がその売買審査を実施する必要を認めた場合には、不公正取引の防止のための売買管理に関する規程並びにその細則に則りこれを行う。
- 2 当社は、前項に定める売買審査の対象となる銘柄の発行者等に対して当該売買審査の対象となる取引に関連する情報の提供を要請し、当該発行者等はそれに応じるものとする。なお、ST インサイダーに発行者等以外の者が含まれる場合は、当社は発行者等を通じてその者に協力の要請を行う。
- 3 当社は、第1項に定める売買審査の結果、インサイダー取引類似行為が発生した蓋然性が高いと認めた場合はその事実を発行者等に通知する。また、当社は、反復継続的又は複数名によるインサイダー取引類似行為が行われている等の可能性が高いことを認定

し、かつ、必要と認める場合は、当該発行者等に対して体制の再点検や再整備、改善等の要請を行うものとする。なお、ST インサイダーに発行者等以外の者が含まれる場合は、当社は発行者等を通じてその者に協力の要請を行う。

- 4 当社は、第 3 条第 1 項に抵触するインサイダー取引類似行為が行われたと認めた場合は、同行為を行った発行者等の社名及び行為の概要について対外的に公表するものとする。
- 5 当社は前項に定める措置のほか、第 3 項に定める体制の再点検や整備、改善等の要請を行ったにもかかわらず、その後も同一の ST インサイダーにおいて、インサイダー取引類似行為が発生する等、市場への影響が大きいと当社が判断した場合には、セキュリティトークン取扱規程第 25 条第 1 項第 2 号及び第 2 項に定める措置を準用できるものとする。

第2章 不動産 ST のインサイダー取引類似行為

第7条 不動産 ST の重要事実

- 1 不動産 ST ファンドに次に掲げる事実が発生したことを重要事実とする。
 - (1) 資産運用会社の親会社の異動
 - (2) 資産運用会社の主要株主の異動
 - (3) 資産運用会社の親会社に係る民事再生法の規定による再生手続開始の申立て、会社更生法の規定による更生手続開始の申立て、破産法の規定による破産手続開始の申立て又は企業担保権の実行の申立て
 - (4) 不動産 ST ファンドを構成する信託財産につき信託法第 163 条第 1 項第 1 号から第 8 号に掲げる事由若しくは信託契約において信託の終了及び解除事由として定められた事由に該当すること
 - (5) 元本等（受益証券発行信託計算規則第 25 条第 1 項にいう。）の額が 50 百万円を下回るおそれがあること
 - (6) 不動産 ST ファンドの裏付け資産につき、災害若しくは業務に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害が見込まれること。ただし、災害若しくは業務に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害の額が、当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の末日における元本等の 3%に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
 - (7) セキュリティトークン取扱規程第 27 条第 1 項第 1 号に該当すること
 - (8) 運用対象資産に対して財産権上の請求に係る訴えが提起されたこと又は当該訴えについて判決があったこと若しくは当該訴えに係る訴訟の全部若しくは一部が裁判によらずに完結したこと。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を

除く。

- イ 訴えが提起されたことにあっては、訴訟の目的の価額が不動産 ST ファンドの直近の計算期間の末日における元本等の 15%に相当する額未満であり、かつ、当該請求が当該訴えの提起後直ちに訴えのとおり認められて敗訴したとした場合、当該訴えの提起された日の属する計算期間開始の日から 1 年以内に開始する各計算期間においていずれも当該敗訴による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
 - ロ 訴えについて判決があったこと又は訴えに係る訴訟の全部若しくは一部が裁判によらずに完結したこと（以下「判決等」という。）にあっては、イに掲げる基準に該当する訴えの提起に係る判決等の場合又はイに掲げる基準に該当しない訴えの提起に係る訴訟の一部が裁判によらずに完結した場合であって、当該判決等により当該不動産 ST ファンドの給付する財産の額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の末日における元本等の 3%に相当する額未満であると見込まれ、かつ、当該判決等の日の属する計算期間開始の日から 1 年以内に開始する各計算期間においていずれも当該判決等による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額が当該ファンドの直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
- (9) 資産運用会社に対して委託された運用対象資産の財産権上の請求に係る訴えが提起されたこと又は判決等があったこと。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を除く。
- イ 訴えが提起されたことにあっては、訴訟の目的の価額が不動産 ST ファンドの直近の計算期間の末日における元本等の 15%に相当する額未満であり、かつ、当該請求が当該訴えの提起後直ちに訴えのとおり認められて敗訴したとした場合、当該訴えの提起された日の属する計算期間開始の日から 1 年以内に開始する各計算期間においていずれも当該敗訴による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
 - ロ 訴えについての判決等にあっては、イに掲げる基準に該当する訴えの提起に係る判決等の場合又はイに掲げる基準に該当しない訴えの提起に係る訴訟の一部が裁判によらずに完結した場合であって、当該判決等により当該不動産 ST ファンドの給付する財産の額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の末日における元本等の 3%に相当する額未満であると見込まれ、かつ、当該判決等の日の属する計算期間開始の日から 1 年以内に開始する各計算期間においていずれも当該判決等による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額が当該ファンドの直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満である

と見込まれること。

- (10) 運用対象資産に対しての運用の差止めその他これに準ずる処分を求める仮処分命令の申立てがなされたこと、当該申立てについて裁判があったこと、又は当該申立てに係る手続の全部若しくは一部が裁判によらずに完結したこと。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を除く。

イ 仮処分命令の申立てがなされたことにあつては、当該仮処分命令が当該申立て後直ちに申立てのとおり発せられたとした場合、当該申立ての日の属する当該不動産 ST ファンドの計算期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST ファンドの各計算期間においていずれも当該仮処分命令による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額がその直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。

ロ 仮処分命令の申立てについての裁判があったこと又は当該申立てに係る手続の全部若しくは一部が裁判によらずに完結したこと（以下「裁判等」という。）にあつては、当該裁判等の日の属する当該不動産 ST ファンドの計算期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST ファンドの各計算期間においていずれも当該裁判等による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額がその直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。

- (11) 資産運用会社に対して委託された運用対象資産に対しての運用の差止めその他これに準ずる処分を求める仮処分命令の申立てがなされたこと、又は裁判等があったこと。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を除く。

イ 仮処分命令の申立てがなされたことにあつては、当該仮処分命令が当該申立て後直ちに申立てのとおり発せられたとした場合、当該申立ての日の属する当該不動産 ST ファンドの計算期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST ファンドの各計算期間においていずれも当該仮処分命令による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額がその直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。

ロ 仮処分命令の申立てについての裁判等にあつては、当該裁判等の日の属する当該不動産 ST ファンドの計算期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST ファンドの各計算期間においていずれも当該裁判等による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額がその直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。

- (12) 資産運用会社が金商法第 52 条第 1 項の規定による金商法第 29 条の登録の取消し、金商法第 52 条第 1 項の規定による対象ファンドの運用に係る業務の停止の処分その他これらに準ずる行政庁による法令に基づく処分を受けたこと。ただし、法令に基づく処分を受けた日の属する計算期間開始の日から 1 年以内に開始する各計算

期間において、いずれも当該処分による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。

- (13) 不動産 ST ファンドの委託者、受託者又は資産運用会社の親会社が関連法令による登録の取消し、業務の停止の処分その他これらに準ずる行政庁による法令に基づく処分を受けたこと。ただし、法令に基づく処分を受けた日の属する計算期間開始の日から 1 年以内に開始する各計算期間において、いずれも当該処分による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
- (14) 不動産 ST ファンドに対して債権者その他の当該不動産 ST 関係会社等以外の者による破産手続き開始又は再生手続き開始の申立てが行われたこと。
- (15) 資産運用会社に対して債権者その他の当該不動産 ST 関係会社等以外の者による破産手続き開始又は再生手続き開始の申立てが行われたこと。
- (16) 委託者、受託者又は資産運用会社において、手形若しくは小切手の不渡りが発生したこと（支払資金の不足を事由とするものに限る。）又は電子交換所による取引停止処分が行われた場合（以下「不渡り等」という。）。
- (17) 不動産 ST ファンドにおける債務者又は保証債務に係る主たる債務者について不渡り等、破産手続き開始の申立て等その他これらに準ずる事実が生じたことにより、当該債務者に対する売掛金、貸付金その他の債権又は当該保証債務を履行した場合における当該主たる債務者に対する求償権について債務の不履行のおそれが生じたこと。ただし、売掛金、貸付金その他の債権又は求償権について債務の不履行のおそれのある額が不動産 ST ファンドの直近の計算期間の末日における元本等の 3%に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
- (18) 有価証券報告書若しくは半期報告書の提出遅延又は提出期限延長の承認を得たこと。
- (19) 不動産 ST ファンドの主要取引先（前計算期間における経常収益又は経常費用が、経常収益の総額又は経常費用の総額の 10%以上である取引先をいう。以下同じ。）との取引の停止が生じたこと。ただし、主要取引先との取引の停止の日の属する計算期間開始の日から 1 年以内に開始する各計算期間において、いずれも当該取引の停止による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の経常収益の 30%に相当する額未満であると見込まれる場合（当該計算期間が 6 カ月に満たない場合は、翌計算期間も対象に含める。）を除く。
- (20) 資産運用に係る借入れに関してコベナントが設定されており、そのいずれかの条項に抵触すること。
- (21) 資産運用に係る債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済が生じたこと。ただし、債務の免除の額又は債務の引受け若しくは弁済の額が、

当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の末日における債務の総額の 10%に相当する額未満である場合を除く。

- (22) 第 1 号から第 21 号までに掲げる事実を除き、不動産 ST 関係会社等の運営、業務又は財産に関する重要な事実であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼす事実が発生したこと。
- 2 不動産 ST ファンドの運用業務の執行を決定する機関が以下に掲げる事項を行うことについての決定をしたこと又は当該機関が当該決定（公表がされたものに限る。）に係る事項を行わないことを決定したことを重要事実とする。
- (1) 資産運用会社、委託者、受託者のいずれかの者の合併等（会社分割、事業の全部又は一部の譲渡又は譲受け、株式交換株式移転並びに株式交付）。ただし、吸収合併存続会社（会社法第 749 条第 1 項に規定する吸収合併存続会社をいう。）となる資産運用会社、委託者、受託者のいずれかの者にあつて、主要株主の異動が見込まれる合併以外の合併に限る。
 - (2) 資産運用会社、委託者又は受託者のいずれかの者の破産手続の開始、再生手続の開始又は更生手続開始の申立て。
 - (3) 不動産 ST ファンドを構成する信託財産につき民事再生法の規定による再生手続開始の申立て、会社更生法の規定による更生手続開始の申立て、破産法の規定による破産手続開始の申立て。
 - (4) 受益証券の併合又は分割。ただし、受益証券の併合又は分割により 1 口に対し増減する受益証券の数の割合が 10%未満である場合を除く。
 - (5) 受益証券発行信託契約の変更。ただし、信託法第 103 条に定める重要な信託の変更等に該当しない場合を除く。
 - (6) セキュリティトークン取扱規程第 29 条の申請の決定。
 - (7) 資産運用会社に委託している資産の運用に関して、特定資産の取得若しくは譲渡又は貸借が行われることとなること。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を除く。
 - イ 運用対象資産に対して特定資産の取得が行われることとなるものにあつては、当該特定資産の取得価額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の末日における固定資産の帳簿価額の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合。
 - ロ 運用対象資産に対して特定資産の譲渡が行われることとなるものにあつては、当該特定資産の譲渡価額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の末日における固定資産の帳簿価額の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合。
 - ハ 運用対象資産に対して特定資産の貸借が行われることとなるものにあつては、当該特定資産の貸借が行われることとなる予定日の属する当該不動産 ST フ

ファンドの計算期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST ファンドの各計算期間においていずれも当該貸借が行われる事となることによる当該不動産 ST ファンドの経常収益の増加額がその直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。

- (8) 資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の締結又はその解約。
 - (9) 資産運用会社が不動産 ST 関係会社等から委託された資産の運用に係る事業を休止又は廃止すること。ただし、資産の運用に係る事業の休止又は廃止の予定日の属する当該不動産 ST ファンドの計算期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST ファンドの各計算期間において、いずれも当該休止又は廃止による当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
 - (10) 資産運用会社が不動産 ST 関係会社等から委託を受けて行う資産の運用であって、その全部又は一部が休止又は廃止されることとなること。ただし、不動産 ST 関係会社等から委託を受けて行う資産の運用であって、その全部又は一部が休止又は廃止されることとなる予定日の属する当該不動産 ST ファンドの計算期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST ファンドの各計算期間において、いずれも当該休止又は廃止されることとなることによる当該不動産 ST ファンドの経常収益の減少額が当該不動産 ST ファンドの直近の計算期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
 - (11) 第 1 号から第 10 号までに掲げる事実を除き、不動産 ST 関係会社等の運営、業務又は財産に関する重要な事実であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼす事実の決定。
- 3 不動産 ST ファンドの経常収益、経常利益若しくは純利益又は分配について、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前計算期間の実績値）に比較して新たに算出された予想値又は当計算期間の決算において以下のような差異が生じたことを重要事実とする。
- (1) 【経常収益】新たに算出した予想値又は当計算期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前計算期間の実績値）に対する変動率が上下 10%以上であること。
 - (2) 【経常利益】次のイ及びロの双方に該当すること。
 - イ 新たに算出した予想値又は当計算期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値当該（予想値がない場合は、公表がされた前計算期間の実績値）に対する変動率（ $\{(新たに算出した予想値又は当計算期間の決算における数値) - (公表がされた直近の予想値)\} \div (公表がされた直近の予想値) \times 100$ ）が、上下 30%以上であること。なお、公表がされた直近の予想値又は当該予想値がない場合における公表がされた前計算期間の実績値が 0 の場合は全てこの

基準に該当することとする。

- ロ 新たに算出した予想値又は当計算期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前計算期間の実績値）に対する変動幅（（新たに算出した予想値又は当計算期間の決算における数値）－（公表がされた直近の予想値））が、前計算期間の末日における元本等の 5% 以上であること。

(3) 【純利益】 次のイ及びロの双方に該当すること；

- イ 新たに算出した予想値又は当計算期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前計算期間の実績値）に対する変動率が上下 30% 以上であること。なお、公表がされた直近の予想値又は当該予想値がない場合における公表がされた前計算期間の実績値が 0 の場合は全てこの基準に該当することとする。
- ロ 新たに算出した予想値又は当計算期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前計算期間の実績値）に対する変動幅が、前計算期間の末日における元本等の 2.5% 以上であること。

(4) 【金銭の分配】 新たに算出した予想値又は当計算期間の決算における数値を、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前計算期間に係る金銭の分配の実績値）に対する変動率が上下 20% 以上であること。なお、公表がされた直近の予想値又は当該予想値がない場合における公表がされた前計算期間の実績値が 0 の場合は全てこの基準に該当することとする。

4 不動産 ST 投資法人に次に掲げる事実が発生したことを重要事実とする。

- (1) 資産運用会社の親会社の異動
- (2) 資産運用会社の主要株主の異動。
- (3) 資産運用会社の親会社に係る民事再生法の規定による再生手続開始の申立て、会社更生法の規定による更生手続開始の申立て、破産法の規定による破産手続開始の申立て又はこれらに準ずる事実。
- (4) 資産運用会社の解散の決議が行われたこと。
- (5) 純資産が 50 百万円を下回るおそれがあること。
- (6) 有価証券報告書若しくは半期報告書の提出遅延又は提出期限延長承認を得たこと。
- (7) 運用対象資産につき、災害若しくは業務に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害が見込まれる場合。ただし、災害若しくは業務に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害の額が、当該不動産 ST ファンドの直近の営業期間の末日における純資産の 3% に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
- (8) セキュリティトークン取扱規程第 27 条第 1 項第 2 号に該当すること。
- (9) 運用対象資産に対して財産権上の請求に係る訴えが提起されたこと又は判決等が

あったこと。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を除く。

- イ 訴えが提起されたことにあつては、訴訟の目的の価額が不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の末日における純資産の 15%に相当する額未満であり、かつ、当該請求が当該訴えの提起後直ちに訴えのとおり認められて敗訴したとした場合、当該訴えの提起された日の属する営業期間開始の日から 1 年以内に開始する各営業期間においていずれも当該敗訴による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
 - ロ 訴えについての判決等にあつては、イに掲げる基準に該当する訴えの提起に係る判決等の場合又はイに掲げる基準に該当しない訴えの提起に係る訴訟の一部が裁判によらずに完結した場合であつて、当該判決等により当該不動産 ST 投資法人の給付する財産の額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の末日における純資産の 3%に相当する額未満であると見込まれ、かつ、当該判決等の日の属する営業期間開始の日から 1 年以内に開始する各営業期間においていずれも当該判決等による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
- (10) 資産運用会社に対して委託された運用対象資産の財産権上の請求に係る訴えが提起されたこと又は判決等があったこと。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を除く。
- イ 訴えが提起されたことにあつては、訴訟の目的の価額が不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の末日における純資産の 15%に相当する額未満であり、かつ、当該請求が当該訴えの提起後直ちに訴えのとおり認められて敗訴したとした場合、当該訴えの提起された日の属する営業期間開始の日から 1 年以内に開始する各営業期間においていずれも当該敗訴による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
 - ロ 訴えについての判決等にあつては、イに掲げる基準に該当する訴えの提起に係る判決等の場合又はイに掲げる基準に該当しない訴えの提起に係る訴訟の一部が裁判によらずに完結した場合であつて、当該判決等により当該不動産 ST 投資法人の給付する財産の額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の末日における純資産の 3%に相当する額未満であると見込まれ、かつ、当該判決等の日の属する営業期間開始の日から 1 年以内に開始する各営業期間においていずれも当該判決等による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額

未満であると見込まれること。

- (11) 運用対象資産に対しての運用の差止めその他これに準ずる処分を求める仮処分命令の申立てがなされたこと又は裁判等があったこと。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を除く。
- イ 仮処分命令の申立てがなされたことにあつては、当該仮処分命令が当該申立て後直ちに申立てのとおり発せられたとした場合、当該申立ての日の属する当該不動産 ST 投資法人の営業期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST 投資法人の各営業期間においていずれも当該仮処分命令による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額がその直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
 - ロ 仮処分命令の申立てについての裁判等にあつては、当該裁判等の日の属する当該不動産 ST 投資法人の営業期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST 投資法人の各営業期間においていずれも当該裁判等による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額がその直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
- (12) 資産運用会社に対して委託された運用対象資産の運用の差止めその他これに準ずる処分を求める仮処分命令の申立てがなされたこと又は裁判等があったこと。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を除く。
- イ 仮処分命令の申立てがなされたことにあつては、当該仮処分命令が当該申立て後直ちに申立てのとおり発せられたとした場合、当該申立ての日の属する当該不動産 ST 投資法人の営業期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST 投資法人の各営業期間においていずれも当該仮処分命令による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額がその直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
 - ロ 仮処分命令の申立てについての裁判等にあつては、当該裁判等の日の属する当該不動産 ST 投資法人の営業期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST 投資法人の各営業期間においていずれも当該裁判等による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額がその直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。
- (13) 資産運用会社が、金商法第 52 条第 1 項の規定による金商法第 29 条の登録の取消し、同項の規定による対象ファンドの運用に係る業務の停止の処分その他これらに準ずる行政庁による法令に基づく処分を受けた場合。ただし、法令に基づく処分を受けた日の属する営業期間開始の日から 1 年以内に開始する各営業期間において、いずれも当該処分による不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれ

る場合を除く。

- (14) 不動産 ST 投資法人又は資産運用会社の親会社が関連法令による登録の取消し、業務の停止の処分その他これらに準ずる行政庁による法令に基づく処分を受けた場合。ただし、法令に基づく処分を受けた日の属する営業期間開始の日から 1 年以内に開始する各営業期間において、いずれも当該処分による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の経常収益の 10% に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
 - (15) 不動産 ST 投資法人に対して債権者その他の当該不動産 ST 関係会社等以外の者による破産手続開始又は再生手続開始の申立てが行われた場合。
 - (16) 資産運用会社に対して債権者その他の当該不動産 ST 関係会社等以外の者による破産手続開始又は再生手続開始の申立てが行われた場合。
 - (17) 不動産 ST 投資法人又は資産運用会社において、不渡り等が発生したこと。
 - (18) 不動産 ST 投資法人における債務者又は保証債務に係る主たる債務者について不渡り等、破産手続開始の申立て等その他これらに準ずる事実が生じたことにより、当該債務者に対する売掛金、貸付金その他の債権又は当該保証債務を履行した場合における当該主たる債務者に対する求償権について債務の不履行のおそれが生じたこと。ただし、売掛金、貸付金その他の債権又は求償権について債務の不履行のおそれのある額が不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の末日における純資産の 3% に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
 - (19) 主要取引先との取引の停止が生じたこと。ただし、主要取引先との取引の停止の日の属する営業期間開始の日から 1 年以内に開始する各営業期間において、いずれも当該取引の停止による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の経常収益の 30% に相当する額未満であると見込まれる場合（当該営業期間が 6 カ月に満たない場合は、翌営業期間も対象に含める。）を除く。
 - (20) 資産運用に係る借入れに関してコベナントが設定されており、そのいずれかの条項に抵触すること。
 - (21) 資産運用に係る債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済が生じたこと。ただし、債務の免除の額又は債務の引受け若しくは弁済の額が、当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の末日における債務の総額の 10% に相当する額未満である場合を除く。
 - (22) 第 1 号から第 21 号までに掲げる事実を除き、不動産 ST 関係会社等の運営、業務又は財産に関する重要な事実であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼす事実の発生。
- 5 不動産 ST 投資法人の運用業務の執行を決定する機関が、以下に掲げる事項を行うことについての決定をしたこと又は当該機関が当該決定（公表がされたものに限る。）に係

る事項を行わないことを決定したことを重要事実とする。

- (1) 投資口の追加募集。ただし、臨時報告書提出要件に該当しない場合、及び、投資口を引き受ける者の募集の払込金額の総額が 1 億円（外国通貨をもって表示される投資証券の募集の場合にあつては、1 億円に相当する額）未満であると見込まれる場合を除く。
- (2) 不動産 ST 投資法人の合併等。ただし、臨時報告書提出要件に該当しない場合、及び、合併による投資法人の資産の増加額が当該投資法人の直近の営業期間の末日における純資産の 30%に相当する額未満であると見込まれ、かつ、当該合併の予定日の属する営業期間及び翌営業期間の各営業期間（当該投資法人の営業期間が 6 カ月である場合にあつては、当該合併の予定日の属する営業期間開始の日から開始する特定営業期間（連続する 2 営業期間）をいう。以下同じ。）及び翌営業期間の各特定営業期間においていずれも当該合併による当該投資法人の営業収益の増加額が当該投資法人の直近の営業期間の営業収益（当該投資法人の営業期間が 6 カ月である場合にあつては、直近の 2 営業期間の営業収益の合計額）の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
- (3) 不動産 ST 投資法人の破産手続開始又は再生手続開始の申立てが行われたこと。
- (4) 不動産 ST 投資法人の解散の決議。
- (5) 規約の変更。ただし、信託法第 103 条に定める重要な信託の変更等に該当しない場合を除く。
- (6) 投資口の併合又は分割。ただし、投資口の併合又は分割により 1 口に対し増減する投資口の数の割合が 10%未満である場合を除く。
- (7) 不動産 ST 投資法人の発行する ST に係る信託に係る民事再生法の規定による再生手続開始の申立て、会社更生法の規定による更生手続開始の申立て、破産法の規定による破産手続開始の申立て又はこれらに準ずる事実。
- (8) セキュリティトークン取扱規程第 29 条の申請の決定。
- (9) 資産運用会社に委託している資産の運用に関しての特定資産の取得若しくは譲渡又は貸借。ただし、次に掲げるもののいずれかに該当する場合を除く。
 - イ 運用対象資産に対して特定資産の取得が行われることとなるものにあつては、当該特定資産の取得価額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合。
 - ロ 運用対象資産に対して特定資産の譲渡が行われることとなるものにあつては、当該特定資産の譲渡価額が当該不動産 ST 投資法人の直近の計算期間の末日における固定資産の帳簿価額の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合。
 - ハ 運用対象資産に対して特定資産の貸借が行われることとなるものにあつては、

当該特定資産の貸借が行われることとなる予定日の属する当該不動産 ST 投資法人の計算期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST 投資法人の各営業期間においていずれも当該貸借が行われる事となることによる当該不動産 ST 投資法人の経常収益の増加額がその直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれること。

- (10) 資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の締結又はその解約。
 - (11) 資産運用会社が不動産 ST 関係会社等から委託された資産の運用に係る事業を休止又は廃止すること。ただし、資産の運用に係る事業の休止又は廃止の予定日の属する当該不動産 ST 投資法人の営業期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST 投資法人の各営業期間において、いずれも当該休止又は廃止による当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
 - (12) 資産運用会社が不動産 ST 関係会社等から委託を受けて行う資産の運用であって、その全部又は一部の休止又は廃止。ただし、不動産 ST 関係会社等から委託を受けて行う資産の運用であって、その全部又は一部が休止又は廃止されることとなる予定日の属する当該不動産 ST 投資法人の営業期間開始の日から 1 年以内に開始する当該不動産 ST 投資法人の各営業期間において、いずれも当該休止又は廃止されることとなることによる当該不動産 ST 投資法人の経常収益の減少額が当該不動産 ST 投資法人の直近の営業期間の経常収益の 10%に相当する額未満であると見込まれる場合を除く。
 - (13) 第 1 号から第 12 号までに掲げる事実を除き、不動産 ST 関係会社等の運営、業務又は財産に関する重要な事実であって投資者の投資判断に著しい影響を及ぼす事実の決定。
- 6 不動産 ST 投資法人の経常収益、経常利益若しくは純利益又は分配について、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）に比較して新たに算出された予想値又は当営業期間の決算において以下のような差異が生じたことを重要事実とする。
- (1) 【経常収益】新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）に対する変動率が上下 10%以上であること。
 - (2) 【経常利益】次のイ及びロの双方に該当すること；
 - イ 新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）に対する変動率が、上下 30%以上であること。なお、公表がされた直近の予想値又は当該予想値がない場合における公表がされた前営業期間の実績値が 0

の場合は全てこの基準に該当することとする。

- ロ 新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）に対する変動幅が、前営業期間の末日における純資産の 5%以上であること。

(3) 【純利益】 次のイ及びロの双方に該当すること。

- イ 新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）に対する変動率が上下 30%以上であること。なお、公表がされた直近の予想値又は当該予想値がない場合における公表がされた前営業期間の実績値が 0 の場合は全てこの基準に該当することとする。

- ロ 新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値の、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間の実績値）に対する変動幅が、前営業期間の末日における元本等の 2.5%以上であること。

(4) 【金銭の分配】 新たに算出した予想値又は当営業期間の決算における数値を、公表がされた直近の予想値（当該予想値がない場合は、公表がされた前営業期間に係る金銭の分配の実績値）に対する変動率が上下 20%以上であること。なお、公表がされた直近の予想値又は当該予想値がない場合における公表がされた前営業期間の実績値が 0 の場合は全てこの基準に該当することとする。

附則

- 1 主管は銘柄審査管理部、コンプライアンス部及び取引管理部とする。
- 2 2025 年 10 月 31 日に制定し、2025 年 11 月 1 日から施行する。