

START取扱制度タスクフォース

インサイダー類似行為への対応についての検討 第2回

2024年10月17日

大阪デジタルエクスチェンジ 株式会社

アジェンダ

- I. 第1回開催ご照会事項のうち本日の検討対象に係る主な意見の照会と意見を踏まえた対応**

- II. 重要事実の定義に向けた検討**

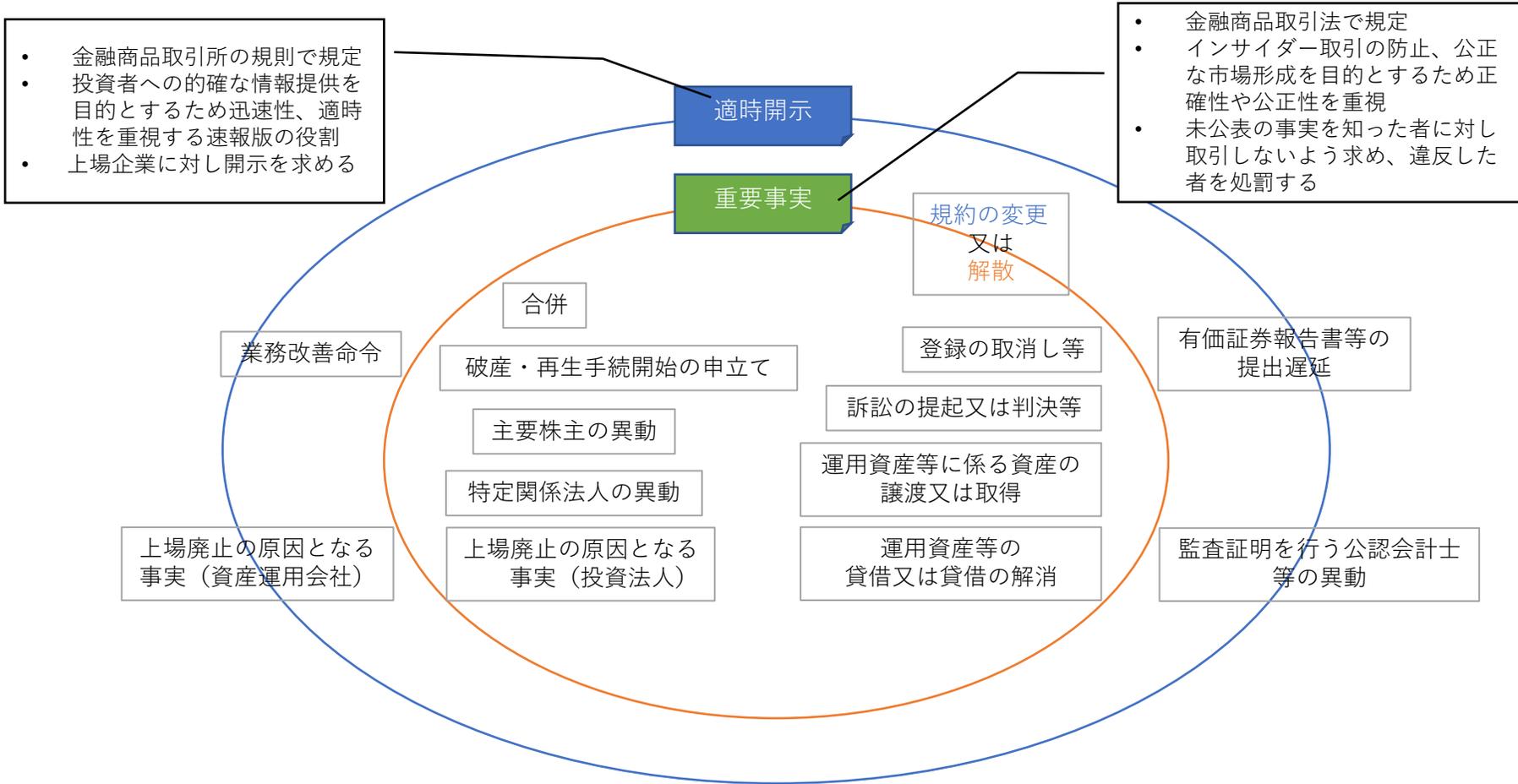
- III. 次回の予定**

I. 第1回開催ご照会事項のうち本日の検討対象に係る主な意見

#	照会事項	主な意見
1	<p>・重要事実については、①ファンドの運営主体に関わる事実、②ファンドの資金（主に借入金）に関わる事実、③運用対象資産の管理に関わる事実、④運用対象資産自体に関わる事実、⑤その他、の5つのカテゴリーに分けて検討を行うこととしたいと思います。</p> <p>これらのカテゴリーのうち、①と②は投資対象不動産によって大きな差異が生じる可能性は低いと考えられますので、共通項目としての規定を想定しています。</p> <p>③と④は、投資対象不動産によって差異が生じる可能性があると考えますので、投資対象不動産ごとに規定することを想定しています。*1</p> <p>このような進め方について、ご意見あるいは留意点等をお聞かせください。</p>	<p>・金商法上のインサイダー取引規制の対象でないSTART取扱の不動産STに関するインサイダー類似行為への対応は、ODXが主体となって定めるものであり、敢えて適時の情報提供制度の対象となる情報と重要事実とを分けて考える必要はないのではないか。適時の情報提供制度の対象となる情報は、「投資者の投資判断に影響を及ぼし得る重要な情報」として個別具体的に定められ、既に整備・運用されていると理解に立ち、その全部をインサイダー類似行為の規制の対象となる重要事実として位置付ける、あるいは、一部がインサイダー類似行為の規制の対象とするのに相応しくないものがあるならば、それを除外する、といった考え方で整理するのも良いのではないかと。</p> <p>・③と④のカテゴリが判り難いように思われる。例えば、賃貸借の状況変化により収益や利益の見通しが大きく変化した場合は③、自然災害等により物件に損害が発生した場合などは④に、それぞれ該当するイメージか。</p> <p>・ファンドの運営及びポリシーに関するカテゴリーとして、①及び②を共通項目とすることに違和感はございません。</p> <p>・③、④、⑤につきましてはご記載のとおりプロパティタイプの違いによる差異も考えられるが、共通する部分も多いので、カテゴリーごとに規定する場合には重複する部分もそれぞれに規定するという方針でも良いが、共通する部分を共通項目として規定し、プロパティタイプ特有の事象があれば別途プロパティごとに規定するという方針でも良いのではないかと。（例えば、1棟貸しのような契約形態の場合、テナント退去は裏付資産の価値に影響を及ぼす可能性がある事象のひとつかと思われるが、影響度合いの差はあれど、どのプロパティにも影響があるという点では共通かとも思われる。）</p> <p>・既存案件の事例を取り上げながら議論の方が認識のずれが生じ難いのではないかと。</p> <p>・定めた重要事実に関する基準・類型については、ODXのサイト上で公表されることが望ましい。</p> <p>・上場REITとの個別比較の前に、上場REITと比較した場合のSTにおける重要事実のレベル感（上場REITと同じレベルの詳細化を行うのか、あるいは個別性に鑑み簡素化するのか、等）。</p> <p>・上場REITに比し、ST（私募ファンド）案件は保有物件の起因する事項に関する注目度が高いように思われる。（「災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害」、「特定資産の取得・譲渡・賃貸」等）</p> <p>・STのセカンダリーマーケットができたことで、物件の追加取得型ファンド（入替含む）などの可能性も考えられるので、取得・譲渡の水準はST投資者の投資情報として重要であると考えます。</p>
2	<p>・重要事実の定義についての具体的な検討は、適時の情報提供において規定されている事象と上場REITにおいて規定されている事象を項番1に定めたカテゴリーに分類し、STの投資者の投資情報として重要か否かを判断し、規定していきたいと思えます。</p> <p>つきましては、参考資料（重要事実/適時提供情報比較表）などを参照いただきながら、投資対象不動産によっては定義や運用が難しい事実やそもそも対象事実の過不足等についてご意見等をお聞かせください。</p>	

- 意見を踏まえた、対象情報の検討の進め方は以下のとおり；
- A) 現状の適時の情報提供制度の対象となる情報のうち、インサイダー類似行為を誘発し得る情報を“重要事実”として整理
- B) Aに含まれていないが、インサイダー類似行為を誘発し得る情報（“重要事実”）の有無を検討
- C) 検討は原則として、①ファンドの運営主体に関わる事実、②ファンドの資金（主に借入金）に関わる事実、③運用対象資産の管理に関わる事実、④運用対象資産自体に関わる事実、⑤その他、のカテゴリーに分けて行うが、プロパティタイプの差異が生じ難い情報については、共通項目として整理する。
- D) 適時の情報提供は、受益証券型と投資法人型を規定しているが、後者の発行も想定し、原則、双方を検討する。

補足

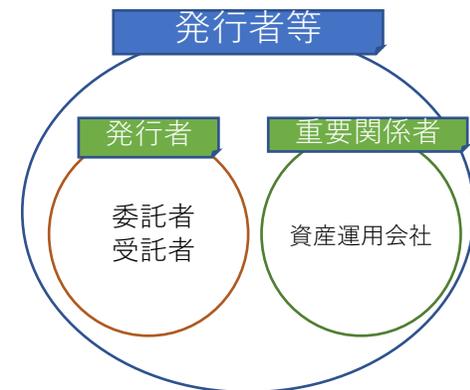


- インサイダー規制において、重要事実と適時開示が区分けされているのは、規制の成立ちが大きく影響。

Ⅱ. ①ファンドの運営主体に関する事実-1

ODX適時提供情報項目	ODX（臨時報告書）条文	REIT重要事実項目	条文
<p>◎重要関係者の合併、破産手続きの開始、再生手続きの開始又は更生手続き開始の申立て等が行われた場合。</p> <p>◎【当該発行者（投資法人に限る。）の資産の額が、当該発行者の最近特定期間の末日における純資産額の 100 分の 10 以上増加することが見込まれる吸収合併（投資信託法第 147 条第 1 項に規定する吸収合併をいう。以下この号において同じ。）若しくは当該発行者の営業収益が、当該発行者の最近特定期間の営業収益（当該発行者の特定期間が 6 月である場合においては、最近の連続特定期間（連続する二特定期間をいう。）における各特定期間の営業収益の合計額）の 100 分の 3 以上増加することが見込まれる吸収合併に係る契約の締結が、当該発行者の役員会により承認された場合】</p> <p>◎【新設合併（投資信託法第 148 条第 1 項に規定する新設合併をいう。以下この号において同じ。）に係る契約の締結が、当該発行者（投資法人に限る。）の役員会により承認された場合】</p> <p>【当該発行者の解散若しくは当該発行者の発行する第 23 条第 2 号に掲げる特定有価証券に係る信託の終了（以下この号において「解散等」という。）又は解散等の決議（投資主総会又は受益者集会の決議その他これらに準ずるものをいう。）に関する議案を提出することが、当該発行者における業務執行等決定機関により決定された場合（第 7 号若しくは第 8 号の承認又はファンドの併合（投資信託及び投資法人に関する法律第 16 条第 2 号に規定する併合をいう。）についての同法第 16 条の規定による届出に係る決定が行われた場合を除く。）】</p>	<p>規程第18条第1項第9号 規程第18条第1項第1号 (開示府令第29条第2項第7号) (開示府令第29条第2項第8号)</p>	合併	金商法第166条第2項第9号ト 規制府令第55条の2第5号
<p>◎重要関係者の合併、破産手続きの開始、再生手続きの開始又は更生手続き開始の申立て等が行われた場合。</p> <p>◎【当該発行者、当該発行者の発行する特定有価証券（第 23 条第 2 号に掲げる特定有価証券に限る。）に係る信託に係る民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による再生手続開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）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があった場合】</p> <p>【当該発行者若しくは当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の主要な関係法人（第 23 条第 2 号に掲げる特定有価証券に係るファンド等の主要な関係法人に限る。以下この号において同じ。）に対し訴訟（同条第 2 号に掲げる特定有価証券に係る訴訟にあつては、当該ファンド等に属する財産をもって履行する責任を負う債務に係る訴訟に限る。以下この号において同じ。）が提起され、当該訴訟の損害賠償請求金額（同条第 2 号に掲げる特定有価証券に係る訴訟にあつては、当該ファンド等に属する財産をもって履行する責任を負う債務に係る損害賠償請求金額に限る。）が、当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の最近特定期間の末日における純資産額の 100 分の 15 以上に相当する額である場合又は当該発行者若しくは当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の主要な関係法人に対する訴訟が解決し、当該訴訟の解決による損害賠償支払金額（同号に掲げる特定有価証券に係る訴訟にあつては、当該特定有価証券に係るファンド等に属する財産をもって履行する責任を負う債務に係る損害賠償支払金額に限る。）が、当該ファンド等の最近特定期間の末日における純資産額の 100 分の 3 以上に相当する額である場合】</p>	<p>規程第18条第1項第9号 規程第18条第1項第1号 (開示府令第29条第2項第10号)</p>	解散（合併による解散を除く。） 破産・再生手続開始の申立て	金商法第166条第2項第9号チ 金商法施行令第29条の2の2第5号
<p>◎重要関係者の合併、破産手続きの開始、再生手続きの開始又は更生手続き開始の申立て等が行われた場合。</p> <p>◎【当該発行者、当該発行者の発行する特定有価証券（第 23 条第 2 号に掲げる特定有価証券に限る。）に係る信託に係る民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による再生手続開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）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があった場合】</p> <p>【当該発行者若しくは当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の主要な関係法人（第 23 条第 2 号に掲げる特定有価証券に係るファンド等の主要な関係法人に限る。以下この号において同じ。）に対し訴訟（同条第 2 号に掲げる特定有価証券に係る訴訟にあつては、当該ファンド等に属する財産をもって履行する責任を負う債務に係る訴訟に限る。以下この号において同じ。）が提起され、当該訴訟の損害賠償請求金額（同条第 2 号に掲げる特定有価証券に係る訴訟にあつては、当該ファンド等に属する財産をもって履行する責任を負う債務に係る損害賠償請求金額に限る。）が、当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の最近特定期間の末日における純資産額の 100 分の 15 以上に相当する額である場合又は当該発行者若しくは当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の主要な関係法人に対する訴訟が解決し、当該訴訟の解決による損害賠償支払金額（同号に掲げる特定有価証券に係る訴訟にあつては、当該特定有価証券に係るファンド等に属する財産をもって履行する責任を負う債務に係る損害賠償支払金額に限る。）が、当該ファンド等の最近特定期間の末日における純資産額の 100 分の 3 以上に相当する額である場合】</p>	<p>規程第18条第1項第1号 (開示府令第29条第2項第6号)</p>	訴訟の提起又は判決等	金商法施行令第29条の2の3第1号 規制府令第55条の3第1項第3号
<p>◎重要関係者のいずれかの者又は発行者に対して、行政庁から重要な免許や許可・登録の取消し、重要な事業の停止その他これに準ずる法令に基づく処分又は行政庁による重大な法令違反に係る告発が行われた場合。</p> <p>◎【当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の管理、運用又は処分に関して、当該発行者、当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の主要な関係法人又は当該後者の発行する特定有価証券（第 23 条第 2 号に掲げる特定有価証券に限る。）に係る信託に対し、登録の取消し又は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（これらに相当する外国の法令に基づく処分を含む。）があった場合】</p>	<p>規程第18条第1項第11号 規程第18条第1項第1号 (開示府令第29条第2項第13号)</p>	行政庁による処分	金商法施行令第29条の2の3第3号 規制府令第55条の3第1項第5号

- ✓ 現状の重要関係者の定義は適切か。
「当社のセキュリティトークン市場で取り扱われるセキュリティトークンの発行者がその運用資産の運用について実質的な機能を有さない場合に、発行者に代わって対象とする運用資産の運用等に当たって実体的に重要な役割を担う関係者（資産運用会社等）をいう。」
- ✓ 上記の適時提供情報項目については、臨時報告書提出要件でもあり、STの重要事実として定義することで良いか。



注）開示府令：特定有価証券等の内容等に関する内閣府令

Ⅱ. ①ファンドの運営主体に関する事実-2

ODX適時提供情報項目	ODX（臨時報告書）条文	REIT重要事実項目	条文
重要関係者の変更、重要関係者間の契約内容の改訂、解消等、又は資産運用に係る委託契約の締結又はその解約が生じた場合。ただし、STARTの取引参加者に関する事象については除外する。	規程第18条第1項第4号 施行規則第5条第1項第1号ロ	資産運用委託契約の締結・解約	金商法第166条第2項第9号イ 金商法第166条第2項第12号ロ
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場合、又は当該申立てについて裁判があった場合、若しくは当該申立てに係る手続きの全部又は一部が裁判に抛らず完結した場合。	規程第18条第1項第7号	資産運用差止仮処分命令の申立て 又は裁判等	金商法施行令第29条の2の3第2号 規制府令第55条の3第1項第4号
重要関係者がその事業の全部又は一部を休止若しくは廃止した場合。	規程第18条第1項第10号 施行規則第5条第1項第1号ハ	資産運用事業の休廃止	金商法施行令第29条の2の4第3号 規制府令第55条の5第1項第6号
重要関係者がその事業の全部又は一部を休止若しくは廃止した場合。	規程第18条第1項第10号 施行規則第5条第1項第1号ハ	資産運用の休廃止	金商法施行令第29条の2の4第4号 規制府令第55条の5第1項第7号

- ✓ 上記4項目については、事実認定に議論の余地が少ないので、適時提供情報項目をSTの重要事実としてそのまま定義することで良いか。

Ⅱ. ①ファンドの運営主体に関する事実-3

ODX適時提供情報項目	ODX（臨時報告書）条文	REIT重要事実項目	条文
<p>当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の 主要な関係法人の異動（関係法人であった法人が関係法人でなくなる事又は関係法人でなかった法人が関係法人になることをいう。以下この号において同じ。）が当該発行者における業務執行を決定する機関（当該発行者が第 23 条第 2 号に掲げる特定有価証券の発行者である場合にあっては、当該特定有価証券に係るファンド等の管理、運用又は処分を決定する機関。以下この号において「業務執行等決定機関」という。）により決定された場合（当該主要な関係法人の異動の決定を次に掲げる事項とともに記載した有価証券届出書（その訂正届出書も含む。以下この号において同じ。）を既に提出した場合を除く。）又は主要な関係法人の異動があった場合（当該主要な関係法人の異動が当該発行者における業務執行等決定機関により決定されたことについて臨時報告書若しくは次に掲げる事項とともに記載した有価証券届出書を既に提出した場合又は当該主要な関係法人の異動を次に掲げる事項とともに記載した有価証券届出書を既に提出した場合を除く。）</p>	<p>規程第18条第1項第1号 （開示府令第29条第 2 項第2号）</p>	<p>特定関係法人の異動</p>	<p>金商法第166条第 2 項第13号ロ</p>

特定関係法人（金商法第166条第5項）

- 一 上場投資法人等の資産運用会社を支配する会社として政令で定めるもの
- 二 上場投資法人等の資産運用会社の利害関係人等（投資信託及び投資法人に関する法律第二百一条第一項に規定する利害関係人等をいう。）のうち、当該資産運用会社が当該上場投資法人等の委託を受けて行う運用の対象となる特定資産の価値に重大な影響を及ぼす取引を行い、又は行つた法人として政令で定めるもの

臨時報告書上の主要な関係法人（開示府令12条1項1号ハ）

ハ ファンドの資金を運用する法人又はファンド、信託財産、管理資産、特定信託財産若しくは組合等財産（第二十九条において「ファンド等」と総称する。）に関し業務上密接な関係を有する法人（当該有価証券届出書の提出者が令第二十七条第二号イ又はロに規定する投資法人である場合にあっては、特定関係法人を含む。以下「関係法人」という。）のうち主要なものとの間に締結した契約の契約書の写し又は締結しようとする契約の内容を記載した書面（当該締結した契約又は当該締結しようとする契約の主要な内容が当該有価証券届出書に記載されている場合を除く。）

※「主要なもの」については条文上定義されており、個別的事例については「特定有価証券開示ガイドライン」に個別的事例の注記あり。

- ✓ 重要事実として定義する場合に主要な関係法人の範囲をどう捉えるか
 - 法律上の定義に該当する法人に関する事象は自動的に重要事実とするか、ファンドへの影響度（何によって計測するか）によって絞り込むか。

Ⅱ. ②ファンドの資金に関する事実

ODX適時提供情報項目	ODX（臨時報告書）条文	REIT重要事実項目	条文
重要関係者において、手形若しくは小切手の不渡り（支払資金の不足を事由とするものに限る。）又は手形交換所による取引停止処分が行われた場合。	規程第18条第1項第15号	不渡り等	金商法施行令第29条の2の3第5号
【当該発行者に債務を負っている者及び当該発行者から債務の保証を受けている者（第23条第2号に掲げる特定有価証券にあっては、当該特定有価証券に係るファンド等に属する債権に係る債務を負っている者。以下この号において「債務者等」という。）について手形若しくは小切手の不渡り、破産手続開始の申立て等又はこれらに準ずる事実があり、当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の最近特定期間の末日における純資産額の100分の3以上に相当する額の当該債務者等に対する売掛金、貸付金、賃料その他の債権につき取立不能又は取立遅延のおそれが生じた場合】	規程第18条第1項第1号 （開示府令第29条第2項第11号）	債権の取立不能又は取立遅延のおそれ	金商法施行令第29条の2の3第6号 規制府令第55条の3第1項第6号
元本等の額が50百万円を下回るおそれがある場合。	規程第18条第1項第5号	最低純資産額の減少	金商法施行令第29条の2の2第1号

- ✓ ファンドの借入の条件変更やリファイナンスについて、何処までの範囲を重要事実として認識し、定義すべきか。
- ✓ ファンドにおいて、債務免除や金利減免のような支援措置は想定され得るのか。
- ✓ 決定事実なので、どの時点を以て、重要事実と認識するか。

Ⅱ. ②ファンドの資金に関わる事実（REITとの比較）

REITの適時開示（資金の借入等）例

- 新規借入れに関するお知らせ
- 借換えに関するお知らせ
- 期限前弁済に関するお知らせ
- 投資法人債の発行 等

② 資金の借入れの場合

a. 借入れの内容

- ・ 借入先、借入金額、利率、借入実行日、借入方法、返済期日、返済方法、担保を記載する。

b. 借入れの理由

- ・ 借入れによる資金調達を選択する理由について、わかりやすく具体的に記載する。

c. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

- ・ 調達する資金の額、具体的な用途及び支出予定時期を記載する。
- ・ 既存の借入金の返済を理由とする場合には、当該既存の借入金の借入先・借入金額・開示日・表題等、返済する既存の借入金を特定するに足りる内容を記載してください。
- ・ 物件の取得等を理由とする場合には、当該物件の名称・取得金額・開示日・取得に係る適時開示の表題等、取得する物件を特定するに足りる内容を記載してください。

※ 資金用途又は支出予定時期が未定の場合には、開示が可能となり次第、追加開示が必要となります。また、後日、資金用途及び支出時期について、変更が生じた場合には、「開示事項の変更」として開示が必要となります。

d. 本借入れ後の借入金等の状況

e. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

- ※ 当該借入れの返済等に関わるリスクに関して、有価証券報告書の「投資リスク」に記載することを予定している内容と同等の内容も記載する。なお、「投資リスク」の記載内容に変更が生じない場合には、その旨を記載する。

不動産STはREITに比して、運用対象資産と借入の個別連関性が高いと考えられるが、その特徴を踏まえ、借入についての情報の影響度をどう考えるか。

- ✓ REITにおいては、物件の追加取得などを前提に資金の追加調達や借り換えの事例がある。
- ✓ 現状の不動産STにおいては、物件の追加取得は同定されていないことなどを踏まえると、ファンド設定時に予定されている借り換え以外の事由に伴う資金の借り入れ等は発生し得るのか。
- ✓ コベンツの変更や抵触に関する開示事例はREITでも見受けられないが、不動産STにおいてはコベンツをどのように考えるべきか。

※東京証券取引所「上場不動産投資信託証券に関する情報の適時開示ガイドブック」
<https://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/disclosure/tvdivq0000006pmn-att/reitguidebook.pdf>
 より

Ⅱ. ③運用対象資産の管理に関わる事実

ODX適時提供情報項目	ODX（臨時報告書）条文	REIT重要事実項目	条文
有価証券報告書あるいは半期報告書の提出遅延、あるいは提出期限延長承認を得た場合。	規程第18条第1項第6号	-	-
最終の運用対象の資産の貸借が解消された場合。	規程第18条第1項第12号 施行規則第5条第1項第1号二	特定資産の取得・譲渡・貸借	金商法第166条第2項第12号イ 規制府令第55条の5第1項第1号八
資産運用会社等が、運用対象の資産について、重要関係者若しくはその取締役若しくは執行役、重要関係者が資産の運用を行う投資信託財産若しくは投資法人、若しくは重要関係者の親会社等又は子会社との間で、(i)不動産の取得及び譲渡、賃貸借並びに管理の委託及び受託、(ii)不動産の賃借権の取得及び譲渡、(iii)地上権の取得及び譲渡のいずれかの取引を行った場合。	規程第18条第1項第13号 施行規則第5条第1項第1号ホ		-
受益証券発行信託契約の変更が生じた場合。	規程第18条第1項第3号 施行規則第5条第1項第1号イ	-	-
【当該発行者の発行する投資信託証券に係るファンドの運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは利子若しくは配当の分配方針、当該発行者の発行する資産流動化証券に係る管理資産の状況若しくは資産流動化に関する計画、当該発行者の発行する資産信託流動化受益証券に係る特定信託財産の状況若しくは資産流動化に関する計画又は当該発行者の発行する信託受益証券若しくは信託受益権に係る信託財産の状況について、重要な変更があった場合（当該変更があったことを次に掲げる事項とともに記載した有価証券届出書を既に提出した場合を除く。）】	規程第18条第1項第1号 開示府令第29条第2項第3号	-	-

- ✓ REITの重要事実とはされていないが、適時提供情報に該当する項目について
 - 利害関係者間の取引は、重要事実として定義すべきか（アームズレングスの取引であってもか）。
 - 信託契約の変更以外に、財産の管理に関わる重要な契約等はあるか。

Ⅱ. ④運用対象資産自体に関わる事実

ODX適時提供情報項目	ODX（臨時報告書）条文	REIT重要事実項目	条文
<p>【当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等に係る重要な災害（当該ファンド等の当該災害による被害を受けた資産（有価証券を除く。）の帳簿価額が当該ファンド等の最近特定期間の末日における純資産額（資産の総額から負債の総額を控除して得た額（控除してなお控除しきれない金額がある場合には、当該控除しきれない金額はないものとする。）をいう。以下この項において同じ。）の100分の3以上に相当する額である災害をいう。）が発生し、それがやんだ場合で、当該重要な災害による被害が当該ファンド等の運用実績に著しい影響を及ぼすと認められる場合】</p>	<p>規程第18条第1項第1号 （開示府令第29条第2項第5号）</p>	<p>災害に起因する損害又は業務遂行の過程で生じた損害</p>	<p>金商法第166条第2項第10号イ 規制府令第55条の3第1項第1号</p>

- ✓ 運用対象資産が限定されるので、災害起因に加えて、業務遂行過程の人為的損傷等も含める必要はないか。
- ✓ 一方で、そもそも対象資産の毀損を原因で分ける意味があるか。（→再建時に補償が異なるのか？）

Ⅱ. ④運用対象資産自体に関わる事実（REITとの比較）

REITの適時開示（損害の発生）例

- 地震、火災、台風の影響に関するお知らせ等

a. 損害・損失の内容

（災害に起因する損害の場合）

- ・ 損害・損失の発生年月日、場所、原因を記載する。
- ・ 損害の状況（営業損失／営業外損失／特別損失の別及び損害・損失の見込額を含む。）を記載する。
 ※ 営業損失／営業外損失／特別損失の別及び損害・損失の見込額が判明していない場合には、被害を受けた資産の種類・帳簿価額を記載するなど、損害・損失の規模がわかるように工夫する。その後、見込額が判明した段階で追加開示する。

（業務遂行の過程で生じた損害の場合）

- ・ 損害・損失の発生年月日及び経緯を記載する。
- ・ 営業損失／営業外損失／特別損失の別を記載する。
- ・ 損害の種類（有価証券評価損など）を記載する。

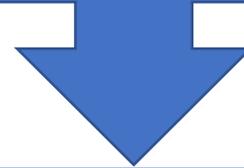
b. 今後の見通し

- ・ 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。
 ※ 保険金の給付が見込まれる場合や引当金を計上している場合、その内容を含めて記載する。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

c. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項



不動産STはREITに比して、運用対象資産が限定されており、ひとつの資産の毀損等によってファンド全体の運用への影響が大きいと考えられるが、その特徴を踏まえ、毀損の発生についての情報の影響度をどう考えるか。



- ✓ REITにおいては、運用対象資産が相当数あることから、個別の資産に損害（毀損）が発生しても、ファンド全体へ大きな影響を与えることは想定し難い。
- ✓ REITにおいては、運用規模が大きいいため、個別の資産に損害が発生しても軽微基準が適用され、開示に至らないケースが多い。
- ✓ 不動産STにおいては、個別の資産の影響が大きいことを前提にして、何処まで個別資産の特徴を考慮すべきか。

※東京証券取引所「上場不動産投資信託証券に関する情報の適時開示ガイドブック」
<https://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/disclosure/tvdivq0000006pmn-att/reitguidebook.pdf>
 より

II. ⑤その他

ODX適時提供情報項目	ODX（臨時報告書）条文	REIT重要事実項目	条文
受益証券の併合又は分割が生じた場合。	規程第18条第1項第2号	-	-
受益証券の併合又は分割が生じた場合。	規程第18条第1項第2号	投資口の分割	金商法第166条第2項第9号 規制府令第55条の2第3号
【当該発行者の発行する特定有価証券と同一の種類の特有価証券の募集（当該特定有価証券が金商法第2条第3項に規定する第1項有価証券である場合には、均一の条件で50名以上の者を相手方として行うものに限る。）又は売出し（同条第4項に規定する有価証券の売出しのうち、当該特定有価証券が同条第3項に規定する第1項有価証券である場合には、均一の条件で50名以上の者を相手方として行うものに限る。以下この号において同じ。）を本邦以外の地域において行う場合】	規程第18条第1項第1号 （開示府令第29条第2項第1号）	投資口の発行	金商法第166条第2項第9号 規制府令第55条の2第1号
金銭の分配及び優待の新設あるいは大幅な変更又は廃止を決定した場合。	規程第18条第1項第14号 施行規則第5条第1項第1号へ	金銭の分配	金商法第166条第2項第9号へ 規制府令第55条の2第4号
当該受益証券発行信託の計算期間が終了し、決算の内容が定まった場合。	規程第18条第1項第8号	-	-
当該受益証券発行信託の計算期間が終了し、決算の内容が定まった場合。	規程第18条第1項第8号	業績予想、分配予想の修正等	金商法第166条第2項第11号 規制府令第55条の4
金銭の分配及び優待の新設あるいは大幅な変更又は廃止を決定した場合。	規程第18条第1項第14号 施行規則第5条第1項第1号へ	業績予想、分配予想の修正等	金商法第166条第2項第11号 規制府令第55条の4
◎その他、投資者の投資判断に著しい影響を及ぼす事実の決定や発生を発行者等が認識した場合、若しくはそのような状況にあることが明らかであると当社が判断した場合。 ◎【当該発行者の発行する特定有価証券に係るファンド等の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象（財務諸表等規則第8条の4に規定する重要な後発事象に相当する事象であって、当該事象の損益に与える影響額が、当該ファンド等の最近特定期間の末日における純資産額の100分の3以上かつ最近5特定期間における純利益（当該発行者の特定期間が6月である場合にあっては、最近の5連続特定期間（連続特定期間（最近の連続特定期間を含む。）の開始日の前日に終了するものに限る。）における合計後純利益（一の連続特定期間における各特定期間の純利益の合計額又は純利益及び純損失の合計額（当該合計額が0を上回る場合に限る。）をいう。）の平均額の100分の20以上に相当する額になる事象をいう。）が発生した場合】	規程第18条第1項第16号 規程第18条第1項第1号 （開示府令第29条第2項第12号）	バスケット条項	金商法166条第2項第14号

- ✓ 本項目は、重要事実として定義することに議論の余地は少ないか。
- ✓ 優待の新設や大幅な変更が現実発生する可能性はあるのか。（→可能性が低いのであればバスケットに含めても良いのではないか。）

Ⅱ. ⑥適時時提供情報に規定されていない項目

ODX適時提供情報項目	ODX（臨時報告書）条文	REIT重要事実項目	条文
-	-	上場廃止等の申請	金商法施行令第29条の2の2第2号
-	-	公開買付けに係る対抗買いの要請	金商法施行令第29条の2の2第6号
-	-	自己投資口の取得	金商法第166条第2項第9号八
-	-	新投資口予約権無償割当て	金商法第166条第2項第9号二 規制府令第55条の2第2号
-	-	上場廃止等の原因となる事実	金商法第166条第2項第10号ロ 規制府令第55条の3第2号
-	-	主要取引先との取引の停止	金商法施行令第29条の2の3第7号 規制府令第55条の3第1項第7号
-	-	債務免除等の金融支援	金商法施行令第29条の2の3第8号 規制府令第55条の3第1項第8号
-	-	資源の発見	金商法施行令第29条の2の3第9号 規制府令第55条の3第1項第9号
-	-	会社分割	金商法施行令第29条の2の4第1号 規制府令第55条の5第1項第4号
-	-	事業譲渡	金商法施行令第29条の2の4第2号 規制府令第55条の5第1項第5号
-	-	株式交換	金商法第166条第2項第12号八 規制府令第55条の5第1項第2号
-	-	株式移転	金商法第166条第2項第12号二
-	-	株式交付	金商法第166条第2項第12号ホ 規制府令第55条の5第1項第2号の2
-	-	解散（合併による解散を除く）	金商法第166条第2項第12号ト
-	-	新たな資産運用の開始	金商法施行令第29条の2の4第6号 規制府令第55条の5第1項第8号
-	-	主要株主の異動	金商法第166条第2項第13号八
-	-	特別支配株主による株式等売渡請求	金商法施行令第29条の2の5第6号
-	-	特定資産の取得・譲渡・貸借	金商法第166条第2項第12号イ 規制府令第55条の5第1項第1号
-	-	主要取引先との取引の停止	金商法施行令第29条の2の3第7号 規制府令第55条の3第1項第7号
-	-	取扱有価証券の指定の取消原因事実	金商法第29条の2の3第10号
-	-	公開買付け	金商法第167条
-	-	公開買付けに準ずる行為	金商法第167条 規制府令第62条1号 規制府令第62条2号

✓ 不動産STにおいても規定すべき項目はあるか。

IV. 今後の予定等

日付	項目	内容
11月21日（木） 14時00分～15時30分	第3回TF	本日の検討を踏まえ、より具体的な事例をもって重要事実としての定義の要否、定義の表現等を検討予定。

※ 議論の展開や検討内容の具体化の程度に拠っては、不動産関係の実務に知見が深い委員の皆様と個別に検討させて頂き、その結果を事務局にて整理を行った上で、タスクフォース全体での議論に進める可能性もございます。その場合は、次回は1度、スキップさせて頂きます。