

東証・上場インフラ市場研究会報告について

- ✓市場開設の実現【14年度】
- ✓第一号案件の上場【15年末まで】

日本取引所グループ中期経営計画(2013年度-2015年度)における重点テーマ

検討の背景



“アジア地域で最も選ばれる取引所”となるための基盤整備

2012年9月から、“上場インフラ市場研究会”において、市場整備の方向性など諸課題について検討を実施

報告書のポイント

インフラの民間運営の推進に寄与し、国内金融資産の運用多様化、我が国金融・資本市場の機能強化・国際競争力向上を図る観点から、
JPX・東証においては、諸外国と比べても遜色のない上場インフラ市場の整備を進めるべき

対象形態

上場インフラファンド
(投資法人・投資信託)

- J-REITとしての実績、複数インフラの運用形態
- 信託受益権やSPV出資のインフラファンド等

上場インフラトラスト
(受益証券発行信託)

- 上場商品としての実績(JDR、貴金属信託等)
- 単純な資産流動化スキーム

外国ファンド等

- 外国のインフラファンド・ビジネス・トラストや外国REITの制度整備
- プロ向け債券市場を活用したインフラボンドの上場推進

具体化の方向性

<基本的な考え方>

十分な投資者保護の必要性

特有のリスクに応じた
対応の必要性

<具体的対応>

十分な情報開示と稼働状況
のモニタリングの仕組みの構築

上場商品としての一定の継続性

運営者(オペレーター)の適格性
の確保と利益相反の防止

開発リスクの排除

※その他、対象資産の要件、J-REITとの混同防止などの対応等

今後の進め方

**報告書の提言や我が国の実情も踏まえ、
上場市場の整備・育成に向けた検討を引き続き実施**

金融商品に係る情報開示について

1. 金融商品取引法に基づく開示

金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号）は、投資判断に役立つ情報を、有価証券の発行者その他の者に強制的に開示させることにより、投資者保護を図っている。

ただし、信託受益権、集団投資スキーム持分等、金商法第 2 条第 2 項各号に掲げるいわゆる「みなし有価証券」については、有価証券投資事業権利等（主として有価証券に対する投資を行うファンド持分等）を除き、開示規制の適用が除外される（金商法第 3 条第 3 号）。

①発行開示（発行市場向け）

有価証券を発行する場合、その発行者が「**有価証券届出書**」を内閣総理大臣に提出（金商法第 4 条第 1 項）。有価証券届出書は、管轄の財務局に備え置き公衆縦覧に供される（金商法第 25 条第 1 項）。

適格機関投資家のみを対象に勧誘を行うとき（プロ私募）、50 名未満の者に勧誘を行うとき（少人数私募）は、届出不要（金商法第 2 条第 3 項）。

また、集団投資スキーム持分については、取得勧誘に応じることにより相当程度多数の者（500 名以上）が当該有価証券を所有することとなる場合に対象となる（金商法第 2 条第 3 項第 3 号）。

有価証券を募集によって取得させる場合には、有価証券の発行者の事業に関する説明を記載した「**目論見書**」を投資者に交付しなければならない（金商法第 15 条第 2 項）。

②継続開示（流通市場向け）

流通している有価証券の発行者が定期的に、「**有価証券報告書**」等を内閣総理大臣に提出（金商法第 24 条第 1 項）。有価証券報告書等は、公衆縦覧に供される（金商法第 25 条第 1 項）。

2. 商品の説明義務

①金融商品販売法に基づく説明義務

金融商品の販売等に関する法律（平成 12 年法律第 101 号）は、金融商品の販売業者が、顧客に対し、重要事項の説明義務を負うこと、説明義務違反により顧客が被った損害の賠償責任を負うこと等を定めている（金融商品販売法第 3

条第 1 項)。特定投資家（プロ投資家）に対しては適用されない（金融商品販売法第 3 条第 7 項、金融商品販売法施行令第 10 条第 1 項）。

②金融商品取引法に基づく説明義務

金融商品取引法は、金融商品取引業者等に対し、契約締結前の顧客に対する書面交付義務を課している（金商法第 37 条の 3）。特定投資家に対しては適用されない（金商法第 45 条第 2 号）。

また、金融商品取引業者等の禁止行為として、契約締結前交付書面の交付に際して、あらかじめ、顧客に対して、顧客の知識、経験、財産の状況及び金融商品取引契約を締結する目的に照らして当該顧客に理解されるために必要な方法及び程度による説明をすることなく、金融商品取引契約を締結する行為を掲げている（金商法第 38 条第 7 号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成 19 年内閣府令第 52 号）第 117 条第 1 項第 1 号。実質的説明義務）。

投資法人による有価証券報告書 記載上の注意（抜粋）

（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令 第七号の三様式から抜粋）

3【投資リスク】

第七号の三様式記載上の注意（1）一般的事項 f に基づき、第四号の三様式記載上の注意(26) 投資リスクに従って記載する。

記載上の注意(26) 投資リスク

- a 投資に関するリスクの特性について、具体的に、かつ、分かりやすく記載すること。
また、投資リスクに関する投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項を一括して分かりやすく記載すること。
- b 投資リスクに対する管理体制について、具体的に、かつ、分かりやすく記載すること。
- c 投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象(dにおいて「重要事象等」という。)が存在する場合には、その旨及びその具体的な内容を分かりやすく記載すること。
- d 重要事象等が存在する旨及びその内容を記載した場合には、当該重要事象等についての分析・検討内容及び当該重要事象を解消し、又は改善するための対応策を具体的に、かつ、分かりやすく記載すること。
- e 将来に関する事項を記載する場合には、当該事項は届出書提出日現在において判断したものである旨を記載すること。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

第七号の三様式記載上の注意（4）投資状況は、有価証券報告書提出日の直近日現在の状況について、第四号の三様式記載上の注意(33) 投資状況に準じて記載すること。

記載上の注意(33) 投資状況

- a 有価証券届出書提出日の直近日現在の状況について記載すること。
- b 投資資産についてはその種類別及び地域別ごとに、価格及び投資比率を記載すること。
- c 負債総額及び資産総額に対する負債総額の比率並びに純資産総額及び資産総額に対する純資産総額の比率を記載すること。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

第七号の三様式記載上の注意（1）一般的事項 f に基づき、第四号の三様式記載上の注意(34) 投資有価証券の主要銘柄に従って記載する。

記載上の注意(34) 投資有価証券の主要銘柄

- a 有価証券届出書提出日の直近日現在の状況について記載すること。
- b 投資有価証券のうち、評価額上位 30 銘柄について記載すること。
- c 発行地又は上場金融商品取引所等の区分による地域別に区分し、種類及び銘柄ごとに銘柄の名称、業種、数量、金額、利率及び償還期限並びに投資比率を記載するとともに、種類別及び業種別の投資比率を記載すること。
- d 投資判断に重要な影響を及ぼすと判断される会社等の名称及び当該会社等の名称の開示を必要とする理由
- e 投資有価証券の銘柄の名称は、明瞭に記載すること。

②【投資不動産物件】

第七号の三様式記載上の注意（1）一般的事項 f に基づき第四号の三様式記載上の注意(35) 投資不動産物件に従って記載する。

記載上の注意(35) 投資不動産物件

- a 有価証券届出書提出日の直近日現在の状況について記載すること。

- b 投資不動産について、
 - i. 区分
 - 所在地による地域別
 - 用途別
 - 賃貸用・それ以外の別
 - ii. 物件ごとに
 - 物件の名称
 - 所在地
 - 用途
 - 面積
 - 構造
 - 所有・それ以外の別
 - 価格
 - 担保の内容
 - 不動産の状況
 - 不動産の状況に関する第三者による調査結果の概要及び調査者の氏名又は名称
 - 投資比率
- を記載すること。
- iii. 当該不動産に関して賃貸借契約を締結した相手方（以下この様式において「テナント」という。）がある場合には、
 - テナントの総数
 - 総賃料収入の合計
 - 総賃貸面積の合計
 - 総賃貸可能面積の合計
 - 最近5年の稼働率の推移
 - iv. 主要な不動産の物件ごとの
 - テナントの総数
 - 総賃料収入
 - 総賃貸面積
 - 総賃貸可能面積
 - 最近5年の稼働率の推移
 - v. 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）の概要
 - テナントの名称・業種
 - 年間賃料
 - 賃貸面積
 - 契約満了日
 - 契約更改の方法
 - 敷金・保証金

等賃貸借契約に関して特記すべき事項等について記載すること。

なお、年間賃料等につき、やむを得ない事情により開示できない場合には、その旨を記載すること。

③【その他投資資産の主要なもの】

第七号の三様式記載上の注意（1）一般的事項 f に基づき第四号の三様式記載上の注意(36)その他投資資産の主要なものに従って記載する。

記載上の注意(36) その他投資資産の主要なもの

- a 有価証券届出書提出日の最近日現在の状況について記載すること。
- b 投資資産のうちその他の資産について、当該資産の種類ごとに記載すること。
- c 当該資産について取引所で取引されるものについては当該取引所、権利の相手方があるものについては当該権利の相手方の住所又は所在地の区分による地域別に区分し、当該資産ごとに資産の名称、数量、価格及び投資比率を記載すること。
- d 投資資産が有価証券又は不動産に係る権利である場合には、当該権利の内容期間等）及び当該権利の目的物の内容（(34) c 又は(35) b に掲げる事項）を記載すること。
- e 投資資産が d に掲げる権利以外の権利である場合には、d に準じて記載すること。

(3)【運用実績】**①【純資産等の推移】**

記載上の注意(5) 純資産等の推移

有価証券報告書提出日の直近日、同日前1年以内における各月末及び直近3計算期間(6月を1計算期間とする投資法人にあっては、6計算期間)の各計算期間末について、第四号の三様式の「記載上の注意」(38)に準じて記載すること。

②【分配の推移】

記載上の注意(6) 分配の推移

有価証券報告書提出日の直近3計算期間(6月を1計算期間とする投資法人にあっては、6計算期間)について、第四号の三様式の「記載上の注意」(39)に準じて記載すること。

③【自己資本比率(収益率)の推移】

記載上の注意(7) 自己資本利益率(収益率)の推移

有価証券報告書提出日の直近3計算期間(6月を1計算期間とする投資法人にあっては、6計算期間)について、第四号の三様式の「記載上の注意」(40)に準じて記載すること。