

〔1〕運用資産等に係る決定事実

1. 運用資産等に係る資産の譲渡又は取得

(1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けた資産運用会社が、「運用資産等に係る資産の譲渡又は取得」を行うことについての決定をした場合であって、かつ、当該内容が以下に掲げる基準のいずれかに該当する場合（該当しないことが明らかでない場合を含む。）は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

a. 譲渡の場合

直前営業期間の末日における譲渡対象資産の価格が5,000万円以上であること。

b. 取得の場合

取得対象資産の取得価格が5,000万円以上であると見込まれること。

【上場規程第1213条第3項第1号a、施行規則第1229条第1項第16号】

〔開示に関する注意事項〕

- ① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。
- ② 物件の取得にあたり、先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合であって、「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に基づき、フォワード・コミットメント等に準じて公表するときには、その内容を開示してください。
- ③ 不動産等、不動産関連資産、流動資産等のいずれにも該当しない運用資産等に係る資産を取得する場合には、事前相談を行うことが必要です。**公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料（案）をメールにてご送付ください**（スキームの概要・特徴点に関する資産運用会社としての考え方などの補足資料がある場合には、併せてご送付ください）。
- ④ 海外における不動産等又は海外における不動産等に対する投資として運用する不動産関連資産（以下、「海外不動産」という。）を取得する場合には、事前相談を行うことが必要です。**公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料（案）をメールにてご送付ください**（スキームの概要・特徴点に関する資産運用会社としての考え方などの補足資料がある場合には、併せてご送付ください）。
- ⑤ 資本的支出については、決算短信又は中間決算短信における記載による開示が可能です（決算短信又は中間決算短信における記載による開示については、「第2編第3章 投資法人の決算情報」を参照してください）。ただし、内部者取引規制における重要事実に該当する場合には、直ちに開示を行うようにしてください。
- ⑥ 有期の資産について、期間満了前の償還等が発生した場合には、「開示事項の変更」として開示してください。また、期間満了時においても「開示事項の経過」として開示することが望まれます。

【その他の注意事項】

不動産、不動産等、不動産関連資産、流動資産等の定義は以下のとおりです。

不動産

建物及び暖房、照明、通風等の付属設備

構築物

土地

これらをリース物件とする、所有権移転ファイナンス・リース取引におけるリース債権及び所有権移転外ファイナンス・リース取引におけるリース投資資産のうち、通常取引に基づいて発生したもの

【上場規程第1201条第1項第10号】

不動産等 次のaからhまでに掲げる資産をいう。

a 不動産

b 不動産の賃借権

c 地上権

d 地役権

e 建設仮勘定

f aからeまでに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産関連資産に該当するものを除く。）

g 外国の者に対する権利でfに掲げる権利の性質を有するもの

h 海外不動産保有法人の株式（資産のすべてが不動産及び流動資産等である法人が発行する株式に限る。）

【上場規程第1201条第1項第12号】

不動産関連資産 次のaからgまでに掲げる資産のうち、当該SPC等の出資財産又は保有財産の過半が不動産等に対する投資として運用するものをいう。

a 匿名組合出資持分

b 特定目的会社の優先出資証券

c 受益証券

d 投資証券

e 特定目的信託の受益証券

f 外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券でaからeまで掲げる権利及び証券の性質を有するもの

g 不動産が資産の過半を占める海外不動産保有法人の株式

【上場規程第1201条第1項第11号】

流動資産等

現金及び預金

受取手形

営業未収入金

前渡金

前払費用であって、1年以内に費用となるべきもの

未収収益

未収消費税

これらを信託する信託の受益権

【上場規程第1201条第1項第19号】

(2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項（太字）を掲記し、開示・記載上の注意（細字）を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、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も記載してください。

① 譲渡の場合

開示事項	開示・記載上の注意
○ 開示資料の表題	<ul style="list-style-type: none"> 対象となる資産の別、国内・海外の別が判別できる表題とする。 (例)「海外不動産信託受益権の譲渡について」 譲渡について、投信法第201条の2の規定に基づき利害関係人等との取引に係る投資法人の事前同意を得る必要がある場合には、開示資料の冒頭に、事前同意の取得に係る概要を記載する。
a. 譲渡の概要	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡資産の名称、譲渡価額、帳簿価額、譲渡損益、譲渡先、媒介の有無、譲渡の日程（譲渡決定日、契約締結日、譲渡日、代金受取日等）、その他必要な事項を記載する。 ※ 複数の資産をまとめて譲渡する場合、資産ごとに記載が必要です。
b. 譲渡の理由	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡の理由について、投資基準の合致状況や譲渡の決定に至った経緯に言及するなど、わかりやすく具体的に記載する。 ※ 例えば、譲渡価額が鑑定評価額や帳簿価額を下回る場合は、譲渡価額の合理性に言及するなど、特にわかりやすく具体的に記載する。 <p>[海外不動産を譲渡する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を譲渡する場合には、現地不動産市況を踏まえて記載する。また、当該譲渡によって、投資法人の海外不動産に対する投資姿勢、投資する際の指針等に変更がある場合には、その内容・理由をわかりやすく具体的に記載する。
c. 譲渡資産の内容	<ul style="list-style-type: none"> (a)～(c)の区分に従い、所定の開示事項を記載する。 ※ 譲渡資産の内容のうち、直近の有価証券報告書又は半期報告書に記載されているものについては、参照する有価証券報告書又は半期報告書を明示したうえで、記載を省略することができます。 ※ 売買契約によって過大な債務の発生が想定される場合には、その内容を「その他特筆すべき事項」に記載する。 <p>[海外不動産を譲渡する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を譲渡する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 金額は、現地通貨、円の両方を記載し、為替レートも併せて記載する ※ 現地の鑑定評価機関を選任した場合は、日本の鑑定評価機関に加えて、現地の鑑定評価機関に関しても記載する。
(a) 不動産等	<ul style="list-style-type: none"> 不動産等の譲渡の場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 譲渡資産の名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、所有形態 所在地、用途、鑑定評価額（価格時点）、鑑定評価機関、賃貸借の内容（テナントの総数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率の推移）、 ※ 不動産等のうち、不動産以外の場合には、裏付けとなる不動産について記載する（持分のすべてを対象としない場合には、その内容を含め、記載する。）。 ※ 賃貸借の内容について、マスターリースの場合には、エンドテナントの総数、稼働率を記載する。 その他必要な事項（期間の定めがある場合には当該期間、信託受益権の場合には信託受託者、信託内借入れを行う場合にはその内容、等）
(b) 不動産関連資産	<ul style="list-style-type: none"> 不動産関連資産の譲渡の場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 譲渡資産の名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、有効期間等、営業者又は運用資産等の名称 当該SPC等の簡易バランスシート（資産総額、負債総額、出資比率を含む。）、計算期間、損益分配の概要

開示事項	開示・記載上の注意
(c) その他の資産	<p>※ 優先劣後構造をもつ場合には、その内容についても記載してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産関連資産の裏付けとなる不動産等の内容（名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、所有形態、所在地、用途、鑑定評価額（価格時点）、鑑定評価機関、賃貸借の内容（テナントの総数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率の推移）） <p>※ 賃貸借の内容について、マスターリースの場合には、エンドテナントの総数、稼働率を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> その他必要な事項（期間の定めがある場合には当該期間、信託受益権の場合には信託受託者、信託内借入れを行う場合にはその内容、等） <p>・ その他の資産の譲渡の場合には、(a) (b) の開示事項に準じて、投資判断上、重要と考えられる内容を記載する。</p>
d. 譲渡先の概要	<ul style="list-style-type: none"> 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と当該会社の関係（*）等を記載する。 （*）投資法人・資産運用会社と当該会社の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、当該会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。 （※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。 （※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。 <p>※ 相手先が個人である場合は、氏名、住所（市区町村まで）、投資法人・資産運用会社と当該個人の関係（投資法人・資産運用会社と当該個人（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）との資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を記載する。</p> <p>※ 相手先がファンドである場合は、名称、所在地、設立根拠等、組成目的、組成日、出資の総額、出資者・出資比率・出資者の概要、業務執行組合員の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、（海外ファンドの場合には、当該ファンドの本邦内における事務連絡先（国内代理人）の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係（出資の状況・その他特筆すべき関係）、投資法人・資産運用会社と業務執行組合員・国内代理人との間の関係（資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を可能な範囲で記載する。</p> <p>※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。</p>
〔利害関係人等が媒介者となる場合のみ〕 e. 媒介の概要	<ul style="list-style-type: none"> 媒介者の名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、投資法人・資産運用会社と媒介者の関係、媒介手数料等の内訳及び額、その他必要な事項を記載する。
〔海外不動産を譲渡する場合のみ〕 f. 譲渡方法の概要	<p>〔海外不動産を譲渡する場合のみ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を譲渡する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 譲渡方法の概要 適用される税制の概要
〔海外不動産を譲渡する場合のみ〕 g. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方	<p>〔海外不動産を譲渡する場合のみ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を譲渡する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 売買代金等の為替リスクヘッジについて記載する。また、ヘッジ比率についての考え方を記載する。 <p>※ 為替リスクヘッジを行わない場合には、その旨及び考え方を記載する。</p>
h. 決済方法等	<ul style="list-style-type: none"> 決済方法等をわかりやすく具体的に記載する。

開示事項	開示・記載上の注意
	<p>[海外不動産を譲渡する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を譲渡する場合には、決済方法に加えて、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 支払条件
i. 今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。 <ul style="list-style-type: none"> ※ 本項目の事象による当期運用状況への影響額と他の事象による当期運用状況への影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載する。 ※ 当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載する。 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
j. 鑑定評価書の概要	<ul style="list-style-type: none"> 鑑定評価書の概要について、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 物件の名称、鑑定評価額、鑑定評価機関の名称及び価格時点 鑑定評価に当たって試算した収益価格及び積算価格（各試算価格に大幅な乖離が見られる場合には、鑑定評価機関が鑑定評価額決定に当たって留意した事項を記載する。） 収益価格に関して、各算定方式の算定結果の数値及び算定に当たって用いた収益費用項目等（*） <ul style="list-style-type: none"> （*）鑑定評価書に記載された、運営収益（可能総収益及び空室等損失等の内訳を含む。）、運営費用（維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティマネジメントフィー、テナント募集費用等、公租公課、損害保険料及びその他費用の内訳を含む。）、運営純収益、一時金の運用益、資本的支出、純収益及び還元利回りの内容（具体的な数値）、並びに、概要等（当該数値の根拠及び理由）を記載する。また、DCF法で用いた、割引率及び最終還元利回りの内容（具体的な数値）、並びに、概要等（当該数値の根拠及び理由）を記載する。 積算価格に関して、当該積算価格における土地比率と建物比率の内訳 その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項がある場合は、その内容 ※ 海外不動産の場合、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインへの依拠の状況、鑑定の方式（補助方式・検証方式の別）も含めて記載する。
k. 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	<ul style="list-style-type: none"> 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を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> ※ 譲渡、媒介等について利害関係人等との取引に係る承認手続を経ている場合は、その概要を記載する。 ※ 譲渡資産に係る、収支状況、エンジニアリングレポートの概要、その他参考情報を記載する。
○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績	<ul style="list-style-type: none"> 参考として、当期運用状況の予想（資産の譲渡を行うことについての決定に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。

② 取得の場合

開示事項	開示・記載上の注意
○ 開示資料の表題	<ul style="list-style-type: none"> 対象となる資産の別、国内・海外の別が判別できる表題とする。 (例)「国内不動産信託受益権の取得について」 取得について、投信法第201条の2の規定に基づき利害関係人等との取引に係る投資法人の事前同意を得る必要がある場合には、開示資料の冒頭に、事前同意の取得に係る概要を記載する。
a. 取得の概要	<ul style="list-style-type: none"> 取得資産の名称、取得価額、取得先、媒介の有無、取得の日程（取得決定日、契約締結日、取得日、代金支払日等）、その他必要な事項を記載する。 ※ 複数の資産をまとめて取得する場合、資産ごとに記載が必要です。
b. 取得の理由	<ul style="list-style-type: none"> 取得の理由について、投資基準の合致状況や取得の決定に至った経緯に言及するなど、わかりやすく具体的に記載する。 ※ 例えば、取得価額が鑑定評価額を上回る場合や不動産関連資産を取得する場合は、取得価額の合理性に言及するなど、特にわかりやすく具体的に記載する。 <p>[海外不動産を取得する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を取得する場合には、現地不動産市況を踏まえて記載する。また、類似する国内不動産ではなく、当該海外不動産を取得する合理性について、わかりやすく具体的に記載する。
c. 取得資産の内容	<ul style="list-style-type: none"> (a)～(c)の区分に従い、所定の開示事項を記載する。 ※ 売買契約や賃貸借契約によって過大な債務の発生が想定される場合には、その内容を「その他特筆すべき事項」に記載する。 ※ 物件の取得にあたり、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう。以下本項目において同じ。）を行う場合には、解約条件を適切に記載するなど、フォワード・コミットメント等を履行できない場合における投資法人の財務への影響について、「その他特筆すべき事項」に記載する。 <p>[海外不動産を取得する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を取得する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 金額は、現地通貨、円の両方を記載し、為替レートも併せて記載する ※ 現地の鑑定評価機関を選任した場合は、日本の鑑定評価機関に加えて、現地の鑑定評価機関に関しても記載してください。
(a) 不動産等	<ul style="list-style-type: none"> 不動産等の取得の場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 取得資産の名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、所有形態 所在地、用途、面積、構造、建設時期、耐震性に関する事項、担保の状況、鑑定評価額（価格時点）、鑑定評価機関、賃貸借の内容（テナントの総数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率の推移） ※ 不動産等のうち、不動産以外の場合には、裏付けとなる不動産について記載する（持分のすべてを対象としない場合には、その内容を含め、記載してください）。 ※ 変動賃料を採用する場合（固定賃料と変動賃料を併用する場合を含む。）には、変動賃料の算出方法を記載してください。 ※ マスターリースの場合は、固定賃料型かパス・スルー型かの区別を記載してください。 ※ 賃貸借の内容について、マスターリースの場合には、エンドテナントの総数、稼働率を記載する。 その他必要な事項（期間の定めがある場合には、当該期間、信託受益権の場合には信託受託者、信託内借入れを行う場合にはその内容、等）
(b) 不動産関連資産	<ul style="list-style-type: none"> 不動産関連資産の取得の場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 取得資産の名称、特定資産（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）の種類、有効期間等、営業者又は運用会社等の名称 当該SPC等の簡易バランスシート（資産総額、負債総額、出資比率を含む。）、計算期間、損益分配の概要

開示事項	開示・記載上の注意
(c) その他の資産	<p>※ 優先劣後構造をもつ場合には、その内容についても記載してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産関連資産の裏付けとなる不動産等の内容（名称、特定資産の種類（投信法施行令第3条に掲げられる特定資産をいう。）、所有形態、所在地、用途、鑑定評価額（価格時点）、鑑定評価機関、賃貸借の内容（テナントの総数、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率の推移）） <p>※ 変動賃料を採用する場合（固定賃料と変動賃料を併用する場合を含む。）には、変動賃料の算出方法を記載してください。</p> <p>※ マスターリースの場合は、固定賃料型かパス・スルー型かの区別を記載してください。</p> <p>※ 賃貸借の内容について、マスターリースの場合には、エンドテナントの総数、稼働率を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産関連資産に該当する旨（不動産等に該当しない旨） 算定機関から算定書を取得した場合には、算定機関の名称、算定機関との関係及び算定の概要（具体的な算定方式、当該算定方式を採用した理由、各算定方式の算定結果の数値（レンジ可）及び各算定方式の算定の重要な前提条件）を記載する。算定機関から算定書を取得しない場合は、その旨を記載する。 換金に係る制約、換金リスク 実績・予想配当率、実績・予想利回り その他必要な事項 <p>・ その他の資産の取得の場合には、(a) (b) の開示事項に準じて、投資判断上、重要と考えられる内容を記載する。</p>
d. 取得先の概要	<ul style="list-style-type: none"> 名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、直前事業年度の純資産及び総資産、大株主及び持株比率（把握している場合には可能な範囲で記載する。）、投資法人・資産運用会社と当該会社の関係（*）等を記載する。 （*）投資法人・資産運用会社と当該会社の関係は、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 資本関係として、最近日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の出資の状況（間接保有分を含む。）を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における投資法人・資産運用会社と当該会社との間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、当該会社が投資法人・資産運用会社の関連当事者（※1）に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する（※2）。 （※1）関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者（連結子会社を含む。）又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。 （※2）関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。 <p>※ 相手先が個人である場合は、氏名、住所（市区町村まで）、投資法人・資産運用会社と当該個人の関係（投資法人・資産運用会社と当該個人（その近親者、当該個人及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含む。）との資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を記載する。</p> <p>※ 相手先がファンドである場合は、名称、所在地、設立根拠等、組成目的、組成日、出資の総額、出資者・出資比率・出資者の概要、業務執行組合員の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金）、（海外ファンドの場合には、当該ファンドの本邦内における事務連絡先（国内代理人）の概要（名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金））、投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係（出資の状況・その他特筆すべき関係）、投資法人・資産運用会社と業務執行組合員・国内代理人との間の関係（資本関係・人的関係・取引関係・その他特筆すべき関係）を可能な範囲で記載する。</p> <p>※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。</p>
e. 物件取得者等の状況	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人・資産運用会社の利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社・子会社並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」という。）からの物件の取得については、特別な利害関係にあ

開示事項	開示・記載上の注意
	<p>る者とは関係のない第三者までさかのぼり、物件ごとの前所有者等の名称、取得時期、価格情報、投資法人・資産運用会社の特別な利害関係にある者との関係、取得の経緯・理由等を記載する。</p> <p>なお、特別な利害関係にある者からの取得でない場合は、その旨を記載する。</p> <p>※1 利害関係人等が意思決定機関を支配するとは、「連結財務諸表原則」、「連結財務諸表制度における子会社及び関連会社の範囲の見直しに係る具体的な取扱い」及び「投資事業組合に対する支配力基準及び支配力基準の適用に関する実務上の取扱い」（2006年9月8日企業会計基準委員会 実務対応方針第20号）に準じて判断してください。その他特別の関係にある者とは、スポンサー企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との取引について、内部規程等により独自に取引ルールを定めている場合における当該特別の関係にある者をいいます。</p> <p>なお、これらに該当しない場合であっても、前々所有者等が投資法人への1年以内の譲渡を前提とし特別な利害関係にある者以外である前所有者等と取引を行う場合における当該前々所有者等など、投資法人の資産運用に係る契約等の状況から特別な利害関係にある者に準じると考えられる者との取引についても、開示するようにしてください。</p> <p>※2 所有者等には、所有者だけでなく、信託受益者や所有権留保売買における買主など、所有者に準ずる地位を有する者も含まれます。</p> <p>※3 特別な利害関係にある者との取引は、通常取引と比較して特別な利害関係にある者に対して不当な利益の供与、あるいは、不利益な取引を強制され、投資法人の利益を害している疑念が生ずるおそれがあると考えられます。特別な利害関係にある者との間で短期間のうちに取引が繰り返行われている場合などには、そうした取引を行う理由や取得価格の妥当性などについて、通常取引よりも十分な説明を行うことが極めて重要です。こうした趣旨を踏まえ、取得価格や投資基準への適合状態、ポートフォリオ構築の観点などから経緯・理由等をわかりやすく具体的に記載してください。</p> <p>※4 前々所有者等がない物件又は前所有者等が1年を超えて所有している物件を取得する場合には、その旨を明示したうえで、前々所有者等からの取得価格の記載を省略しても差し支えないものとします。</p> <p>前所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合には、前々所有者等からの取得価格を記載してください。</p> <p>また、前所有者等が1年を超えて物件を所有せず、かつ、前々所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合には、前々々所有者等からの取得価格を記載してください（前所有者等が1年を超えて物件を所有せず、かつ、前々所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合において、前々々所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合など過去の所有者等が1年を超えて所有していないときには、過去の所有者等からの取得価格を記載してください）。</p> <p>※5 前所有者等が1年を超えて物件を所有していない場合には、投資法人の取得価格のほか媒介手数料や特別目的会社組成費用等、当該物件を取得するに当たり特別な利害関係にある者に支払った費用を併せて記載してください。</p> <p>※6 特別な利害関係にある者とは関係のない第三者からの取得である場合や、その他特別な事情があり取得価格を開示することが困難な場合には、その旨及びその理由を記載することにより当該前所有者等などの取得価格等の記載を省略しても差し支えないものとします。</p>
<p>〔利害関係人等が媒介者となる場合のみ〕</p> <p>f. 媒介の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 媒介者の名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金、設立年月日、投資法人・資産運用会社と媒介者の関係、媒介手数料等の内訳及び額、その他必要な事項を記載する。
<p>〔海外不動産を取得する場合のみ〕</p> <p>g. 投資に関するストラクチャーの概要</p>	<p>〔海外不動産を取得する場合のみ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を取得する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 投資に関するストラクチャーの概要 <ul style="list-style-type: none"> ※ 可能な範囲でストラクチャーの概念図を記載する。 適用される税制の概要
<p>〔海外不動産を取得する場合のみ〕</p> <p>h. 為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方</p>	<p>〔海外不動産を取得する場合のみ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を取得する場合には、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 売買代金、取得資産の賃料に係るキャッシュフロー等の為替リスクヘッジについて記載する。また、ヘッジ比率についての考え方を記載する。 ※ 為替リスクヘッジを行わない場合には、その旨及び考え方を記載する。
<p>i. 決済方法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> 決済方法等をわかりやすく具体的に記載する。 <p>〔海外不動産を取得する場合〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外不動産を取得する場合には、決済方法に加えて、下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> 支払条件
<p>j. 今後の見通し</p>	<ul style="list-style-type: none"> 当期以降の運用状況に与える影響の見込みを記載する。 ※ 本項目の事象による当期運用状況への影響額と他の事象による当期運用状況への影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載する。

開示事項	開示・記載上の注意
	<p>※ 当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載する。</p> <p>・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。</p>
k. 鑑定評価書の概要	<p>・ 鑑定評価書の概要について、下記事項を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件の名称、鑑定評価額、鑑定評価機関の名称及び価格時点 ・ 鑑定評価に当たって試算した収益価格及び積算価格（各試算価格に大幅な乖離が見られる場合には、鑑定評価機関が鑑定評価額決定に当たって留意した事項を記載する。） ・ 収益価格に関して、各算定方式の算定結果の数値及び算定に当たって用いた収益費用項目等（*） <p>（*）鑑定評価書に記載された、運営収益（可能総収益及び空室等損失等の内訳を含む。）、運営費用（維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティマネジメントフィー、テナント募集費用等、公租公課、損害保険料及びその他費用の内訳を含む。）、運営純収益、一時金の運用益、資本的支出、純収益及び還元利回りの内容（具体的な数値）、並びに、概要等（当該数値の根拠及び理由）を記載する。また、DCF法で用いた、割引率及び最終還元利回りの内容（具体的な数値）、並びに、概要等（当該数値の根拠及び理由）を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 積算価格に関して、当該積算価格における土地比率と建物比率の内訳 ・ その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項がある場合は、その内容 <p>※ 保有物件を追加取得（持分の追加取得を含む。）する場合、追加取得対象部分に係る鑑定評価書の概要を記載し、必要に応じて追加取得後の同物件に係る鑑定評価の概要を記載する。</p> <p>※ 海外不動産の場合、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインへの依拠の状況、鑑定の方式（補助方式・検証方式の別）も含めて記載する。</p>
1. 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	<p>・ 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を記載する。</p> <p>※ 取得、媒介等について利害関係人等との取引に係る承認手続を経ている場合は、その概要を記載する。</p> <p>※ 取得資産に係る、収支状況、エンジニアリングレポートの概要、その他参考情報を記載する。</p>
○（参考）当期運用状況の予想及び前期実績	<p>・ 参考として、当期運用状況の予想（資産の取得を行うことについての決定に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容）及び前期実績を記載する。</p>