

2. 運用資産等の貸借又は貸借の解消

(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（貸借権、地上権又は地役権の目的となる不動産、上場規程第1201条第12号fに規定する信託（*）の信託財産に含まれる不動産及び不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）の貸借又は貸借の解消」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。

（*）不動産、不動産の貸借権、地上権、地役権、計算規則第37条第3項第2号へに規定す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。）のことをいう。

a. 運用資産等の貸借の場合

- （a）貸借が行われることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が行われることによる営業収益の増加見込額が直前営業期間の営業収益の5%に相当する額以上
- （b）貸借が行われることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が行われることによる経常利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- （c）貸借が行われることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が行われることによる当期純利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

b. 運用資産等の貸借の解消の場合

- （a）貸借が解消されることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が解消されることによる営業収益の減少見込額が直前営業期間の営業収益の5%に相当する額以上
- （b）貸借が解消されることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が解消されることによる経常利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の経常利益の30%に相当する額以上
- （c）貸借が解消されることとなる予定日の属する営業期間の開始の日から3年以内に開始する各営業期間のいずれかにおいて、当該貸借が解消されることによる当期純利益の増加又は減少見込額が直前営業期間の当期純利益の30%に相当する額以上

※ 投資法人の営業期間が6月であるときは、「各営業期間」を「各特定営業期間（1の特定営業期間（連続する2営業期間をいう。）の末日の翌日に開始するものに限る。）」と、「直前営業期間の営業収益」を「直前2営業期間の営業収益の合計額」と、「直前営業期間の経常利益」を「直前2営業期間の経常利益の合計額」と、「直前営業期間の当期純利益」を「直前2営業期間の当期純利益の合計額」と読み替えてください。

【上場規程第1213条第3項第1号b、施行規則第1229条第1項第17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 「資産の貸借又は貸借の解消」に併せて「取引先との取引停止」に該当する場合があります。詳細は、当該項目に係る取扱い等を参照してください。

- ③ 「資産の貸借又は貸借の解消」に係る軽微基準への該当性については、個別のテナントとの間の賃貸借契約毎に「決定」がなされることが考えられることから、個別のテナントとの賃貸借契約毎に判断することとなりますが、同一の企業グループとの間での取引の場合等、見込額の計算にあたって合算が必要となる場合があります。
- ④ 「資産の貸借又は貸借の解消」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してください。

(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・判断できるように記載してください。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。

a. 貸借又は貸借の解消に至る経緯

- ・ 貸借を行う場合にあつては、当該貸借の相手先が、投資法人・資産運用会社が提出した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載された、テナントの選定基準に適合している旨を記載する。

b. 貸借又は貸借の解消の内容

- ・ 相手先の名称、貸借の対象となる資産の名称、貸借の規模（貸借面積、総賃貸可能面積に占める割合）、賃料、貸借の期間、貸借開始日（解消日）等を記載する。
- ※ 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。

c. 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。
- ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。

d. 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

(開示様式例) テナントの異動 (新規貸借) に関するお知らせ

この開示様式例は実務上の便宜のため参考として掲載しているものです。
開示資料の作成にあたっては、「開示事項及び開示・記載上の注意」を必ず参照してください。

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

〇〇〇〇投資法人

代表者名 執行役員 〇〇 〇〇
(コード: 〇〇〇〇)

資産運用会社名

〇〇〇〇株式会社

代表者名 代表取締役社長 〇〇 〇〇
問合せ先 取締役広報・IR部長 〇〇 〇〇
(TEL. 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇)

テナントの異動 (新規貸借) に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である〇〇〇〇株式会社は、〇〇〇〇年〇〇月〇〇日、以下のとおり、〇〇〇〇の新規貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

1. 貸借に至る経緯

2. 貸借の内容

| | |
|---------------------|--|
| テナント名 | |
| 物件名称 | |
| 賃貸面積 | |
| 本物件の総賃貸可能面積に占める割合 | |
| 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合 | |
| 賃料 | |
| 敷金・保証金 | |
| 契約締結日 | |
| 賃貸借開始予定日 | |
| 契約期間 | |
| その他特筆すべき事項 | |

3. 今後の見通し

(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。)

以 上