

3. 投資法人債の募集又は資金の借入れ

(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が、「投資法人債の募集又は資金の借入れ」を行うことについての決定をした場合は、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。

【上場規程第1213条第2項第1号a(c)】

※ 投資法人債の募集又は資金の借入れには、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

〔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 資金の借入れに係る利率については、少なくとも小数点第3位までを表示するようにしてください。なお、小数点以下一定の桁数で端数処理をする場合には、その処理の内容について補足してください。
- ③ 資金の借入れに係る利率が銀行間取引金利を基準金利として一定期間ごとに変動するような場合には、借入れ決定時又はその後の「開示事項の経過」に係る適時開示において、借入れに係る利率の算定式等を明らかにし、かつ、基準となる金利がある場合に一般の投資者が確認することのできるウェブサイトのURL等を併せて開示することにより、変更毎に変更後の利率を投資者が適切に把握できるようにしてください。特に、海外の銀行間取引金利を用いるような場合には、一般の投資者による確認のしやすさの観点から、自らのウェブサイトにおいて変更後の基準金利や利率を掲載することとすうえで、自らのウェブサイトのURLを開示することが望まれます。
これらの開示を行った場合には、その後に借入れに係る利率の算定式等に変更が生じない限り、利率について「開示事項の経過」としての適時開示を行わなくとも差し支えないものとします。
- ④ 資金の借入れに伴い、金利変動リスク等をヘッジする取引を行う場合は、当該事実についても適宜開示を行うようにしてください。
- ⑤ 投資法人債の期限前償還又は借入金の期限前返済を行うことについての決定をした場合は、「開示事項の経過」として開示してください。
- ⑥ 劣後投資法人債の場合及び劣後ローンの場合（いわゆる「ハイブリッドファイナンス」）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。

〔その他の注意事項〕

- 投資法人債の発行に係る発行登録書の提出について任意で開示を行う場合は、発行登録書の提出時期との関係について事前に財務局に確認を行ってください。

(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 投資法人債の募集の場合

a. 投資法人債の概要

- ・ 名称、発行総額、債券の形式、発行価額又は最低価額、償還価額、利率、各債券の金額、募集方法、申込期間、払込期日、担保、償還方法、償還期限、利払期日、取得格付、財務上の特約、投資法人債管理者又は財務代理人、引受証券会社（公募の場合）、私募の取扱者（私募債の場合）を記載する。私募債で引受先に利害関係者等が含まれている場合には、これらに加え、利害関係者等の概要、割当額、利害関係者等を引受先とした理由、発行条件の合理性に関する考え方も記載する。

b. 発行の目的及び理由

- ・ 投資法人債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（差引手取概算額）、具体的な用途及び支出予定時期を記載する。
※ 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. 本投資法人債発行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

- ※ 当該投資法人債の償還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。

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。

③ 劣後投資法人債の場合及び劣後ローンの場合（いわゆる「ハイブリッドファイナンス」）は、最低限下記事項について追加記載するようお願いいたします。

- a. ステップアップ後の利率（利率項目への追加記載）
- b. 資本性の評価に関連する契約条項等（財務上の特約への追加記載）
 - ・ 期限前償還、弁済（請求）順位、借換（リプレースメント）、利息の支払い・停止、利息の累積・非累積に関する内容
- c. 資本性
- d. 格付（借入れの場合）
- e. 当該スキームの特徴及び発行条件等に関する考え方