

14. 新投資口予約権無償割当て

(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、「新投資口予約権無償割当て」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(n)】

※ 新投資口予約権無償割当てには、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 新投資口予約権無償割当てにより発行する新投資口予約権証券を上場しようとする場合（ライツ・オフアリングの場合）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。特に、ノンコミットメント型ライツ・オフアリングの場合や、外国居住投資主の権利行使を制限する場合、その他特殊な条項を設ける場合は、上場の可否についての検討に時間を要する場合がありますため、できるだけ早期に相談を行うようにしてください。

※ 新投資口予約権無償割当てにより発行する新投資口予約権証券を上場しようとする場合（ライツ・オフアリングの場合）については、上場REITの発行者である投資法人が引受契約（当該新投資口予約権証券の引受けを行う一又は二以上の金融商品取引業者が発行された当該新投資口予約権証券の全て又は一部（当該新投資口予約権証券に係る新投資口予約権が行使されたものを除く。）を取得して自己又は第三者が当該新投資口予約権証券に係る新投資口予約権を行使することを内容とする契約）を締結するライツ・オフアリングをコミットメント型ライツ・オフアリングとして、それ以外のライツ・オフアリングをノンコミットメント型ライツ・オフアリングとして取り扱います。

③ ライツ・オフアリングを実施する場合、日本証券業協会「コミットメント型ライツ・オフアリングにおけるQ&Aモデル」（2013年3月19日公表）などを利用し、Q&Aを公表することも検討してください。

〔その他の注意事項〕

○ 開示とは別に東証に対して所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は、「第3編 東証への提出書類一覧」を参照してください。

〔留意事項〕

ノンコミットメント型ライツ・オフアリングに係る新投資口予約権証券の上場に当たっては、コミットメント型、ノンコミットメント型いずれの場合であっても満たすべき上場基準に加えて、以下の上場基準にも適合している必要がありますのでご注意ください。

a. 投資口の発行の合理性に係る評価手続きとして、以下のいずれかの手続きが実施されていること。

(a) 取引参加者による投資口の発行の合理性に係る審査

(b) 投資主総会決議などによる投資主の意思確認

【上場規程第1211条第1項第2号】

b. 運用成績及び財政状態が以下のいずれにも該当していないこと。

(a) 直前営業期間において純利益の額が正でないこと。

(b) 直前営業期間の末日において純資産総額が5億円未満であること。

【上場規程第1211条第1項第3号】

c. 公益又は投資者保護の観点から、その上場が適当でない認められるものでないこと（例えば以下のケースに該当する場合でないこと）。

○ 監理銘柄又は整理銘柄に指定されている場合

○ 上場廃止のいわゆる「猶予期間」内にある場合

○ 上記b. (a) 又は (b) のいずれかに該当した場合と実質的に同視できると認められる場合

【上場規程第1211条第1項第4号、上場審査等に関するガイドラインⅧの2 (1)】

上場REITの発行者等は、流通市場に混乱をもたらすおそれ又は投資主若しくは受益者の利益の侵害をもたらすおそれのある上場REITに係る新投資口予約権無償割当て又は投資口若しくは受益権の併合若しくは分割を行わないことが義務づけられています。

【上場規程第1216条の2第1項】

(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。

※ 新投資口予約権無償割当ての場合には、「開示事項の経過」として、引受証券会社又はその譲受人以外の新投資口予約権者が実質的に権利行使をすることができる期間の満了後速やかに、当該満了時点における未行使新投資口予約権の数を開示して下さい。また、確定後速やかに、最終的な資金調達額を開示して下さい。

① 新投資口予約権無償割当ての場合（コミットメント型ライツ・オフリングに限る。）

a. 割当ての目的及び理由

b. 割当方法

c. 割当日

d. 投資主に割り当てる新投資口予約権の内容

(a) 新投資口予約権の目的となる投資口の数

(b) 新投資口予約権の総数

(c) 新投資口予約権の行使に際して出資される財産の価額及びその投資一口当たりの金額（行使価額）並びにその算定根拠

(d) 行使請求期間

(e) 行使の条件

(f) 取得事由・取得対価・その算定根拠等

(g) 行使請求受付場所及び払込取扱金融機関

e. 取得条項に基づいて取得した新投資口予約権の処分予定の内容（引受証券会社名、処分価額及び引受証券会社による権利行使の予定等）

f. 既存投資主等の動向

g. 行使状況の公表方法

・ 新投資口予約権の権利行使期間中における行使状況及びその時点における発行済投資口の総口数を公表する際の公表方法並びにその頻度を記載する。

※ 新投資口予約権の権利行使期間中における行使状況及びその時点における発行済投資口の総口数を公表することによって、各投資主の投資口等保有割合の算出にあたって分母となる数を更新することが可能となり、合理的な範囲を超えて大量保有報告がなされる事態を防止する効果が期待される。

※ 上記開示事項に代えて、行使状況の開示をする必要がないと考える理由を開示することができる。

h. 引受契約の概要

・ 引受証券会社との間で締結した引受契約の概要を記載する。引受証券会社（引受証券会社が第三者に行使させることが予定されているときは、当該第三者を含む。）が新投資口予約権の譲受け及び行使にかかる義務の全部又は一部を免れる場合が定められている場合は、特に詳細に記載する。

i. 資金使途

j. 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

② 新投資口予約権無償割当ての場合（コミットメント型ライツ・オフリングを除く。）

開示事項	開示・記載上の注意
・ 開示資料の表題	・ ノンコミットメント型ライツ・オフリングである場合には、それが判別できるようにする。
1. 割当ての概要	・ 割当ての概要として下記事項を記載する。 （1）投資主確定日及び割当日（基準日を設定する場合には基準日及び割当日） （2）新投資口予約権の目的となる投資口の数 （3）発行新投資口予約権総数（新たに発行する新投資口予約権・自己新投資口予約権の内訳を含む。）及び割当てによる潜在投資口総数 （4）新投資口予約権1個の行使に際して出資される財産の価額及びその投資口一口当たりの金額 （5）引受証券会社又はその譲受人以外の新投資口予約権者が実質的に権利行使をすることができる期間及び投信法に基づいて定める当該新投資口予約権を行使することができる期間 （6）行使条件を付すときはその内容 （7）取得条項を付すときはその内容 （8）行使請求の方法 （9）その他投資判断上重要又は必要な事項
2. 割当ての日程	・ 割当てに係る日程として下記事項を記載する。 （1）役員会決議日 （2）総投資主通知請求日、投資主確定日及び割当日（基準日を設定する場合には基準日公告日、基準日及び割当日） （3）新投資口予約権の上場日、売買最終日及び上場廃止日の予定日（上場を予定している場合に限る。） （4）引受証券会社又はその譲受人以外の新投資口予約権者が実質的に権利行使をすることができる期間及び投信法に基づいて定める当該新投資口予約権を行使することができる期間 （5）取得条項を付す場合には取得日及び取得した自己新投資口予約権の譲渡日
3. 割当ての目的及び理由	・ 割当ての目的及び理由について、わかりやすく具体的に記載する。 ・ 特に、ノンコミットメント型ライツ・オフリングの場合には、ノンコミットメント型ライツ・オフリングによる資金調達を選択した理由について、わかりやすく具体的に記載する。 ※ 具体的には、次の観点により記載するよう留意する ・ 自己資本を拡充していくにあたっての方針との整合性 ・ 投資口の希薄化による投資主に対する影響 ・ 既存投資主にとってのメリット及びデメリット（ノンコミットメント型ラ

開示事項	開示・記載上の注意
	イツ・オフリング以外の方法（公募、コミットメント型ライツ・オフリング等）による資金調達方法との比較を含む。）
4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調達する資金の額（差引手取概算額）、具体的な使途及び支出予定時期について説明する。 ※ 権利行使されない（調達額が変動する）可能性も踏まえて記載する。 ※ 資金使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、資金使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。 ※ ノンコミットメント型ライツ・オフリングの場合は、フィナンシャルアドバイザー等の名称及び割当てに当たって支払う手数料、報酬等の額を記載する。
5. 資金使途の合理性に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調達する資金使途の合理性に関する考え方を記載する。 ※ 調達する資金が有効に活用され、結果として、将来的な収益の向上、あるいは借入金の返済などを通じたバランスシートの改善に繋がることが見込まれるなど、既存投資主にとっても合理性があることが望まれます。 ※ 既存投資主の立場から言えば、投資口の希薄化を補うだけの1口あたりの利益の向上が図られるものであることが望まれます。
6. 発行条件等の合理性	
(1) 権利行使価額及びその算定根拠等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 権利行使価額（新投資口予約権1個の行使に際して出資される財産の価額をいう）及びその算定根拠並びに投資主に割り当てられる新投資口予約権の数、新投資口予約権の目的となる投資口の数及びそれらの数が合理的であると判断した根拠について、わかりやすく具体的に記載する。 ※ 権利行使価額の算定において採用した投資口価額及びディスカウント率並びに投資主に割り当てられる新投資口予約権の数及び新投資口予約権の目的となる投資口の数について、それぞれを採用するに至った考え、理由及び判断の過程をわかりやすく具体的に記載する。
(2) 取得条項及びその対価等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得条項を付すときは、その対価の算定根拠及び当該取得条項に基づいて取得した新投資口予約権の処分予定の有無及び内容（処分予定先、処分価額及びその算定根拠を含む。）について、わかりやすく具体的に記載する。
7. 既存投資主等の動向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 需要状況又は権利行使の見込みを調査しているときは、その結果を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> ※ 調査の対象が多数にわたるときは、一定の基準を定めて重要な調査結果又は調査結果の概要を記載することができる。 ※ 大投資主である既存投資主等による権利行使の意向の記載にあたっては、持分比率を維持する意向があるかどうかについて、明確にわかりやすく記載する。 ※ 大投資主である既存投資主等による権利行使の意向を記載した場合には、「開示事項の経過」として、その意向の内容が変更されたことを知ったとき、又は実際に権利行使されたことを知ったときに、速やかにその旨を開示する。 ・ 大投資主の異動が見込まれる場合は、権利行使後の大投資主及び所有投資口比率の見込みを記載する。
8. 行使状況の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新投資口予約権の権利行使期間中における行使状況及びその時点における発行済投資口の総口数を公表する際の公表方法並びにその頻度を記載する。
9. 増資の合理性に係る評価手続きの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ ノンコミットメント型ライツ・オフリングの場合には、投資口の発行の合理性に係る評価手続きの内容として、以下の事項を記載する。 <p>[取引参加者による投資口の発行の合理性に係る審査を実施した場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資口の発行の合理性に係る評価手続きとして、取引参加者による投資口の発行の合理性に係る審査を実施した旨、審査を実施した取引参加者の名称及び審査結果の概要を記載する。 <p>[投資主総会決議などによる投資主の意思確認を実施する場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資口の発行の合理性に係る評価手続きとして、投資主総会決議などによる投資主の意思確認手続きの内容及びその日程を記載する。
10. 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。 ・ 今後の方針等がある場合は、その内容を記載する。
11. 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"> ・ 外国居住投資主の権利行使を制限するときは、当該制限の内容並びに当該制限が投資主平等原則及びその趣旨に反しないと判断した理由を開示する。 ・ 現時点の発行済投資口の総口数、潜在投資口数及び自己投資口数並びに割当てによる潜在投資口数を記載する。
12. 最近3営業期間の運用状況及	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最近3営業期間の運用状況、最近の投資口価格の状況、最近3営業期間のエクイ

開示事項	開示・記載上の注意
びエクイティ・ファイナンスの状況	ティ・ファイナンスの状況を記載する。
13. 発行要項	<ul style="list-style-type: none"> • 有価証券届出書記載事項のうち、当該新投資口予約権無償割当てのスキームを理解・判断するために必要な事項を記載する。