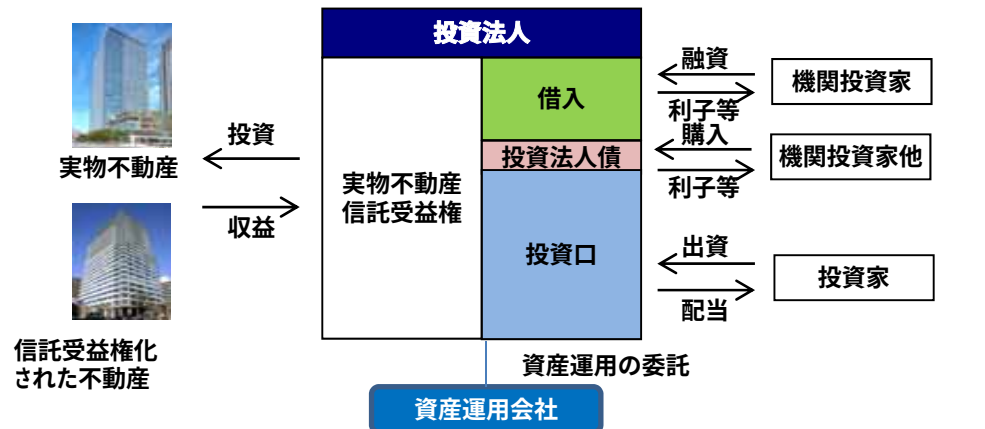


参考資料

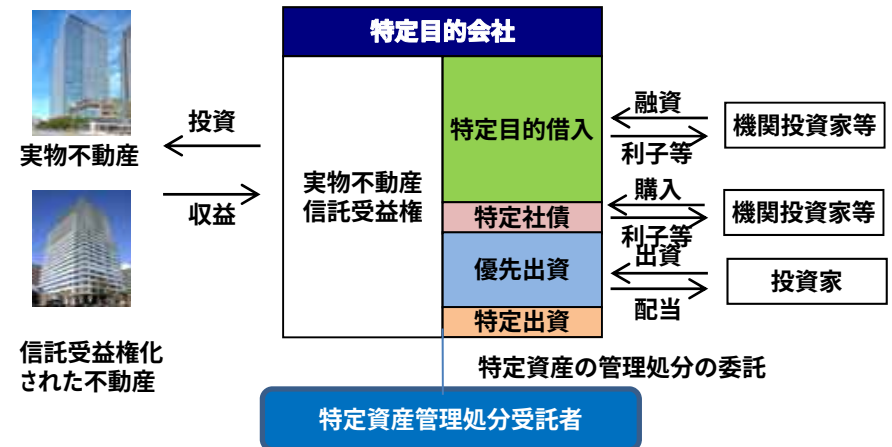
不動産証券化のスキーム概要

<Jリート>



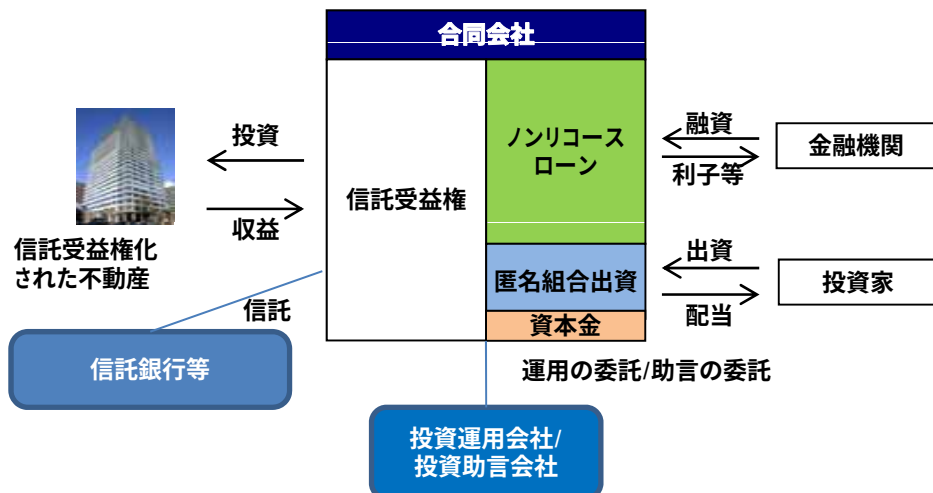
※一定期間テナントの退去が必要になる大規模修繕・改修工事等を行う場合で、キャッシュフローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等は、当該行為は投資法人が行うことができる「不動産の取得」(投資信託及び投資法人に関する法律第193条第1項第3号)に含まれない(金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針)。

<TMK (特定目的会社)>



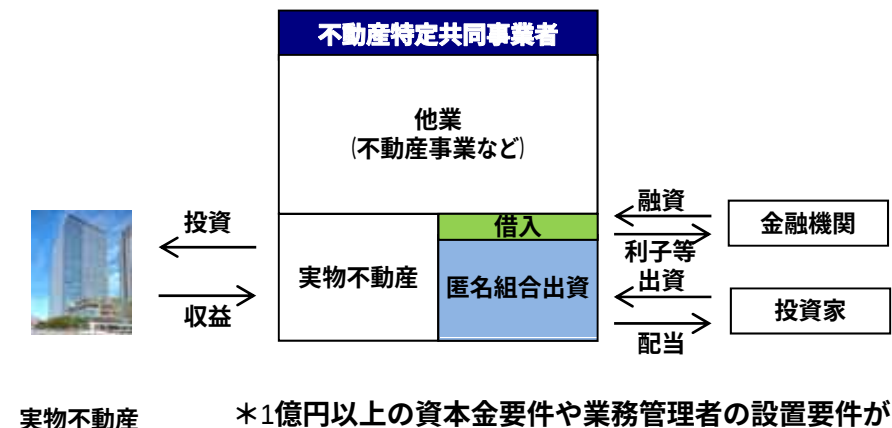
※一定の重要事項についての資産流動化計画の変更には、関係者全員の事前承諾が必要。

<GK-TKスキーム>



※信託銀行による受託審査がある。
また、地方案件が敬遠される傾向もある。

<不動産特定共同事業>



※1億円以上の資本金要件や業務管理者の設置要件がある。

「国土交通省政策集2010」不動産投資市場の活性化

遊休化・老朽化した不動産のリニューアルや環境投資の促進のためには不動産投資市場における民間の知恵と資金を活用することが必要なことから、新たな証券化手法を追加的に創設するとともに、不動産に関する情報の整備・提供の充実等を図ることにより、不動産再生による成長戦略を推進する。

新たな証券化手法の創設

◆既存の不動産証券化手法では不動産の再生について十分に対応できないことから、不動産特定共同事業（※）において、年金、生損保等の機関投資家等からの資金調達が可能となる新たな証券化手法を追加的に創設することを検討する。

※不動産取引のための資金を投資家から募り、収益を分配する仕組み。

実物不動産の取引について、SPC（Special Purpose Company、特別目的会社）が不動産特定共同事業を行うことが困難であること等から、年金、生損保等の機関投資家から敬遠され、実績は伸びていない。

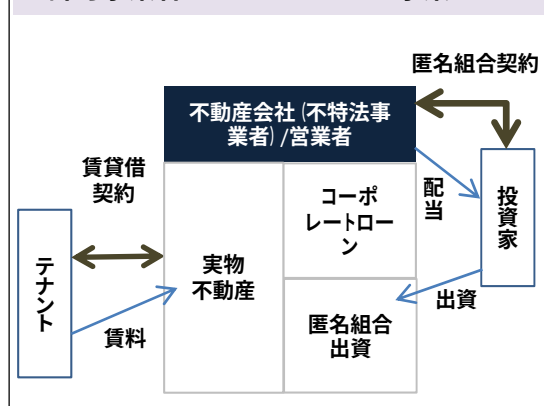
＜不動産証券化の実績＞

証券化手法	H21年度分			H9～21年度の累計
	実物不動産	信託受益権	計	
Jリート	2,603億円	1,789億円	4,392億円	9.0兆円
特定目的会社（TMK）	927億円	3,851億円	4,778億円	11.4兆円
GK-TKスキーム等	-	7,377億円	7,377億円	24.3兆円
不動産特定共同事業	812億円	-	812億円	1.9兆円
計	4,342億円	13,017億円	17,359億円	46.7兆円

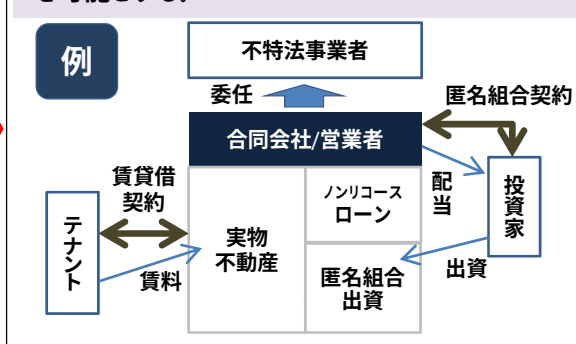
※国土交通省「H21年度 不動産証券化の実態調査」より

＜新スキームのイメージ＞

【現行の不動産特定共同事業の仕組み】
→許可事業者によるオンバランス事業



【新たに追加する仕組み(案)】
→左記のスキームに加え、例えば、不特法事業者への委任等を条件に、SPCによる資金調達を可能とする。



23年度： 不動産特定共同事業法の改正

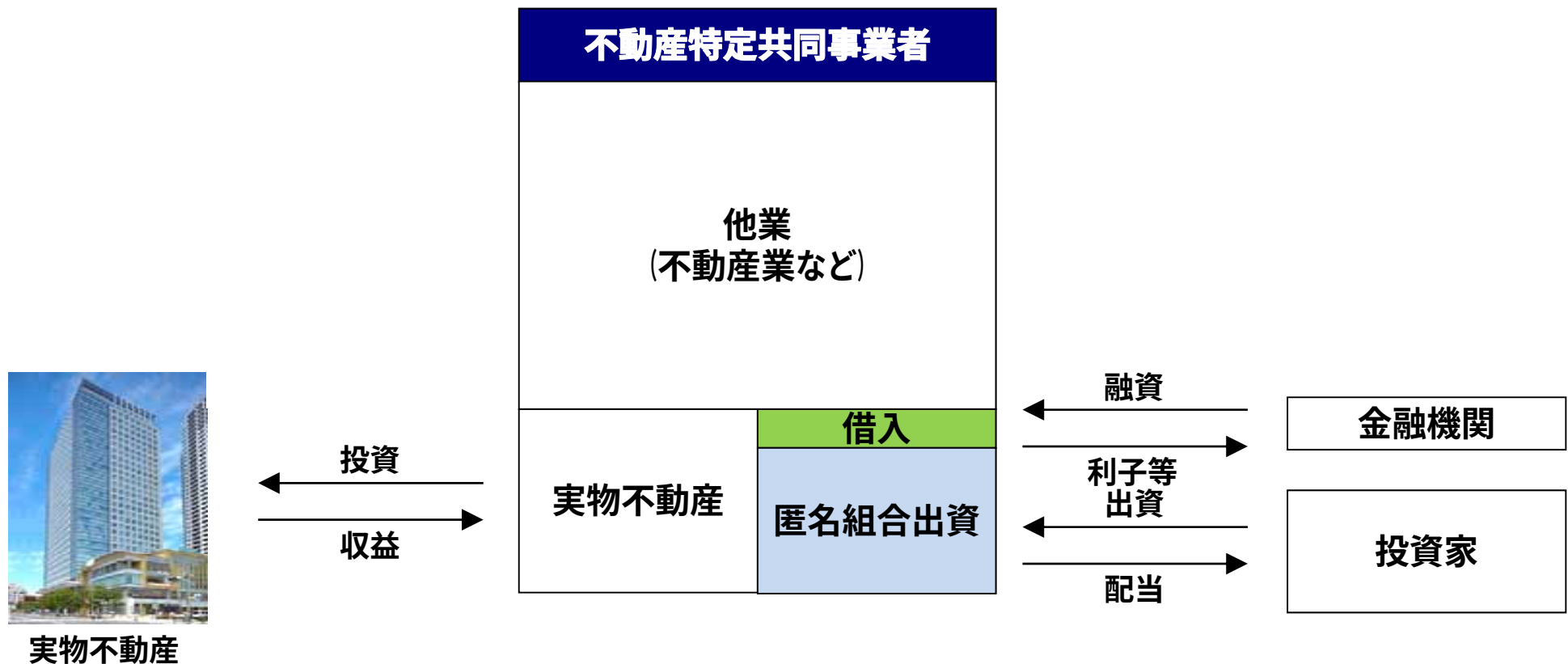
不動産に関する情報の整備・提供の充実

より迅速かつ的確な不動産情報の開示を図るため、不動産市場に関する情報（住宅価格指数などの新たな不動産価格の動向指標、地価公示等）や不動産の質・リスクに関する情報（土壌汚染に関する情報等）の整備・提供の充実を推進する。〔22・23年度より順次実施〕

不動産特定共同事業の概要

○不動産特定共同事業のスキーム図

- ・不動産特定共同事業者が投資家と匿名組合契約を締結し、匿名組合出資を募るスキーム。
(任意組合型などもあるが、現状ではほとんどが匿名組合型。)
- ・投資対象は、実物不動産。不動産特定共同事業者が取得した不動産をオンバランスで保有。
不動産特定共同事業者が不動産業などの他業を兼業している場合が多い。



不動産特定共同事業の概要

○不動産特定共同事業とは

(定義)

第二条 この法律において「不動産」とは、宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第一号に掲げる宅地又は建物をいう。

2 この法律において「不動産取引」とは、不動産の売買、交換又は賃貸借をいう。

3 この法律において「不動産特定共同事業契約」とは、次に掲げる契約（予約を含む。）であって、契約（予約を含む。）の締結の様態、当事者の関係等を勘案して収益又は利益の分配を受ける者の保護が確保されていると認められる契約（予約を含む。）として政令で定めるものを除いたものをいう。

一 各当事者が、出資を行い、その出資による共同の事業として、そのうちの一人又は数人の者にその業務の執行を委任して不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約（→ いわゆる「任意組合理型」）

二 当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため出資を行い、相手方がその出資された財産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる利益の分配を行うことを約する契約（→ いわゆる「匿名組合理型」）

三 当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため自らの共有に属する不動産の賃貸をし、又はその賃貸の委任をし、相手方が当該不動産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約

四 外国の法令に基づく契約であって、前三号に掲げるものに相当するもの

五 前各号に掲げるもののほか、不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行うことを約する契約（外国の法令に基づく契約を含む。）であって、当該不動産取引に係る事業の公正及び当該不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を受ける者の保護を確保することが必要なものとして政令で定めるもの

4 この法律において「不動産特定共同事業」とは、次に掲げる行為で業として行うものをいう。

一 不動産特定共同事業契約を締結して当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為（前項第一号に掲げる不動産特定共同事業契約若しくは同項第四号に掲げる不動産特定共同事業契約のうち同項第一号に掲げる不動産特定共同事業契約に相当するもの又はこれらに類する不動産特定共同事業契約として政令で定めるものにあつては、業務の執行の委任を受けた者又はこれに相当する者の行うものに限る。）

二 不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする行為

5 この法律において「不動産特定共同事業者」とは、次条第一項の許可を受けて不動産特定共同事業を営む者をいう。

6 この法律において「事業参加者」とは、不動産特定共同事業契約の当事者で、当該不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を営む者以外のものをいう。

不動産特定共同事業の主な許可要件、行為規制

○主な許可要件

- ・資本金1億円以上
- ・資産の合計額から負債の合計額を控除した額が資本金の百分の九十に相当する額を満たすこと
- ・申請者又はその役員若しくは政令で定める使用人が許可の申請前5年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をしたものでないこと
- ・事務所ごとの業務管理者の設置
- ・基準に適合する契約約款の作成
- ・不動産特定共同事業を適確に遂行するに足る財産的基礎及び人的構成を有すること
- ・欠格事由に該当しないこと(宅地建物取引業の免許を受けていることなど)

○主な行為規制

- ・広告時期、事業実施時期の制限
 - 投資対象不動産について、開発許可や建築確認の後でなければ広告や事業の開始ができない
- ・約款に基づく契約の締結義務
 - 事業者は、事業許可の際に行政庁の審査を受けた約款に基づいて契約を締結する義務を負う
- ・契約成立前の書面交付義務等
 - 事業者は、契約成立前及び契約成立時の書面交付義務や説明義務を負う
- ・財産管理報告書の交付義務等
 - 事業者は、投資家の求めに応じ財産の管理状況について随時報告する他、定期的に報告書を交付する義務を負う
- ・金融商品取引法の準用
 - 損失補てんの禁止、適合性の原則

＜業者数＞

許可業者				届出業者
主務大臣 (注1)	都知事	他府県知事	合計	
28社	46社	15社	89社	6社

※ (注1) 主務大臣: 国土交通大臣、金融庁長官

※ 2010年7月1日時点

不特法第46条の2

○銀行、信託会社その他不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者等 (プロ投資家) に対する不特法の適用除外

以下のプロ投資家については、不特法の行為規制が一部適用除外となっている。

(不特法第46条の2、同施行規則第31条)

- ・銀行
- ・信託会社
- ・保険会社、外国保険会社等
- ・信用金庫及び信用金庫連合会並びに労働金庫連合会
- ・農林中央金庫及び株式会社商工組合中央金庫
- ・信用協同組合及び信用協同組合連合会
- ・業として預金又は貯金の受け入れを行う農業協同組合及び農業協同組合連合会
- ・不動産特定共同事業者
- ・認可宅地建物取引業者
- ・認可宅地建物取引業者がその資産の運用を行う投資法人
- ・認可宅地建物取引業者が資産の流動化に関する法律第203条の規定に基づき対象不動産の売買、交換又は賃貸に係る業務を受託する場合における当該業務を委託する特定目的会社
- ・資本金5億円以上の株式会社

プロ投資家を事業参加者とする場合に適用されない主な行為規制

- ・事業実施の時期に関する制限 (第19条)
- ・不当な勧誘等の禁止 (第20条)
- ・断定的判断を提供する行為の禁止等 (第21条)
- ・金銭等の貸付け又はその媒介等の禁止 (第22条)
- ・契約成立前の書面の交付 (第24条)
- ・契約成立時の書面の交付 (第25条)
- ・書面による解除 (第26条)
- ・事業参加者に対する定期的な報告書の提出 (第28条第2項)

プロ投資家を事業参加者とする場合にも適用される主な行為規制

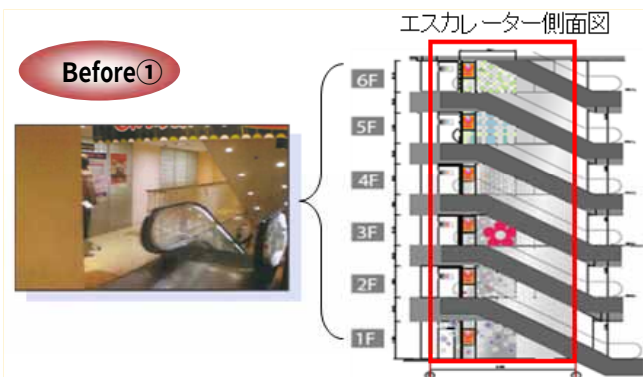
- ・誠実義務 (第14条)
- ・名義貸しの禁止 (第15条)
- ・標識の掲示 (第16条)
- ・業務管理者の設置 (第17条)
- ・広告の規制 (第18条)
- ・適合性の原則・損失補てんの禁止 (第21条の2)
- ・約款に基づく契約の締結 (第23条)
- ・財産の分別管理 (第27条)
- ・財産の管理の状況についての説明 (第28条第1項)

証券化手法を活用した不動産再生のイメージ (1)

駅前好立地の商業施設をSPCが取得して、SPCが集めた資金で耐震補強工事を実施

- ＜立地＞ ・JR、私鉄のターミナル駅の駅前好立地
・ペDESTリアンデッキにて駅直結
- ＜施設特色＞ ・ファッションを中心とした専門店ビル・スーパー等も導入した生活密着型の複合型テナントミックスを展開

旧耐震基準であるため耐震工事実施がテナントや地権者等に望まれている。



SPCが取得して 下記工事を実施

- ・エスカレータまわり壁新設工事
- ・店舗まわり壁新設工事
- ・鉄骨ブレース設置工事
- ・外壁及び内壁打ち増し工事



耐震強度の回復だけでなく、商業施設としての価値向上工事を併せて提案し、テナント・建物共有者の理解と協力のもと、通常営業を維持しながらの耐震補強工事を実現。

証券化手法を活用した不動産再生のイメージ (2)

地方中心部の商業施設をSPCが取得して、違法性違反を治療

<立 地>

- ・地方都市の中心部に位置し、観光客でにぎわう有数の立地
- ・県で唯一のファッション専門ビルであり、知名度の高い商業施設

<概 要>

- ・規模：延床面積5000～1万㎡、テナント数50～100店舗、築20～30年程度

しかし、以下のような違法性違反が存在。

①無届増築による容積率違反

- ・1階駐車場部分に店舗床が無届で増床されており、防火区画も未形成であった。
- ・テナント営業中であったためすぐに撤去は不可能。

②屋外看板のサイズオーバー



③店舗の一部越境



SPCが取得して
下記工事を実施

- ・8階テナント未使用部分の天井を撤去 (建物全体床面積が指定容積率の範囲内にした)
- ・看板を撤去して、適正規模に是正
- ・店舗のセットバック工事・照明の付け替え



証券化手法を活用した不動産再生のイメージ (3)

老朽商業施設を転用して、介護施設に再生

<概要>

・地方都市の老朽商業施設

介護施設整備はニーズが高いが、

- ①入居が長期にわたる入居者が多い場合、入居者の手元資金不足が懸念される等の理由から信託受託の更新が困難。
- ②入居者が預託する一時金等の財産が長期の入居期間にわたり不動産の所有者の信用リスクにさらされるリスクを内包している。

SPCが土地・建物
を取得して、
介護施設に再生

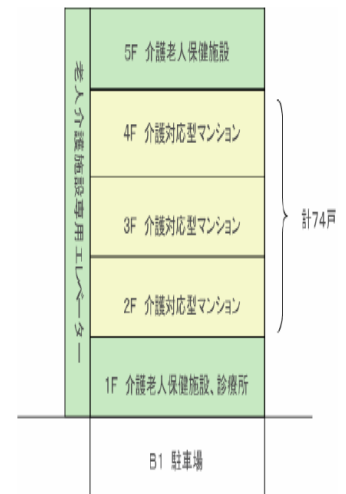
外壁を取り払って窓
とベランダを整備



外壁を取りはらって窓とベランダを整備



空調の完備したゆとりある中廊下



改修後の建物の利用形態



証券化手法を活用した不動産再生のイメージ (4)

SPCが参加組合員となって再開発事業を実施

<立地>

- ・地方中心都市の駅前の一等地における法定再開発事業 (複合商業施設)
- ・地区面積2ha程度
- ・従前の地区内の大半が工場

<概要>

- ・従来再開発事業においては、デベロッパーが参加組合として資金を供給し工事等を実施した上で、再開発後の保留床を受け取るケースが一般的であったが、昨今の信用収縮により、デベロッパーにおいてそれだけの先行投資をすることが困難となっていると指摘されている。

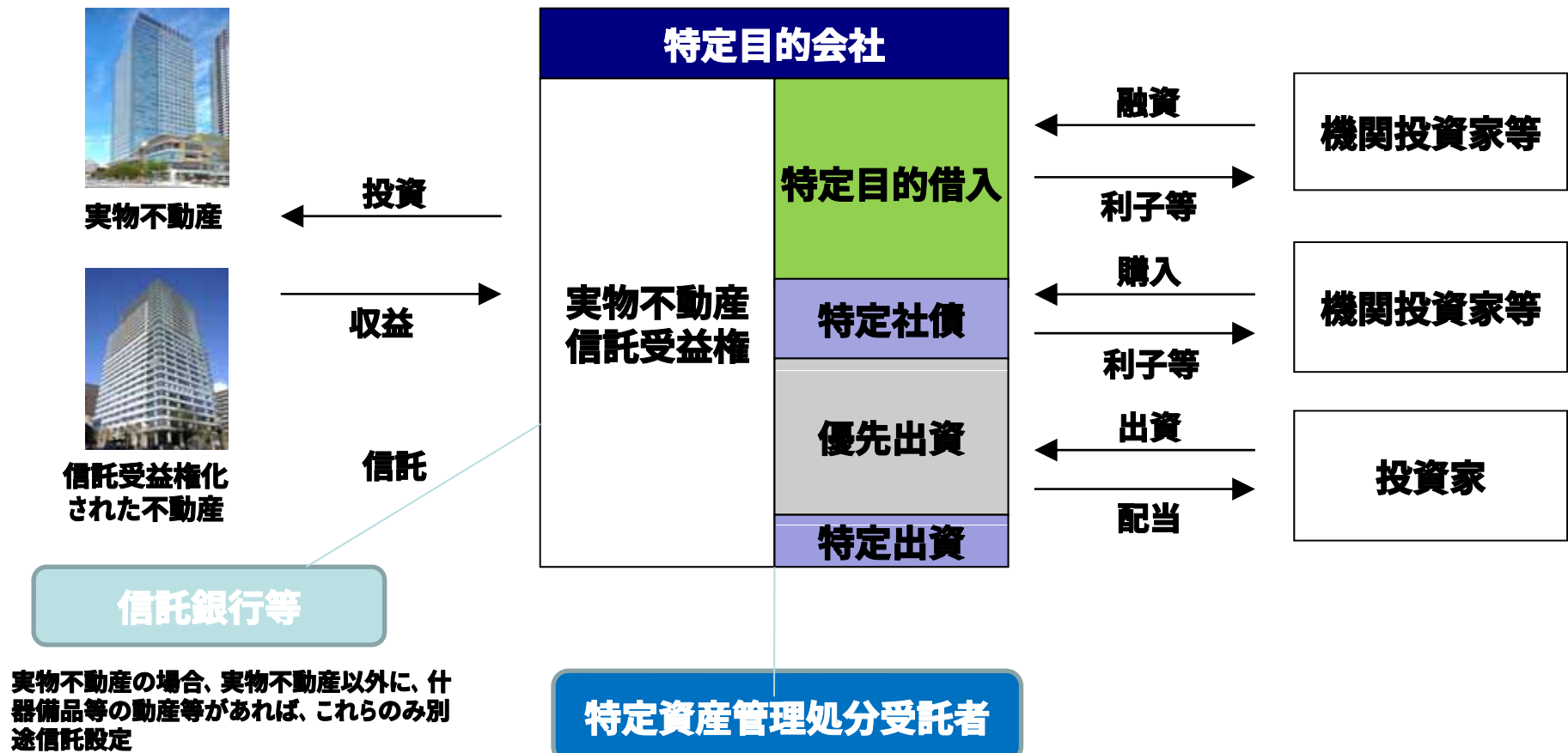
SPCが参加組合員となって、事業参画し、再開発事業を実施し、取得した保留床を売却



TMKスキームの概要

○TMK (特定目的会社) のスキーム図

- ・資産の流動化に関する法律に基づき設立された特定目的会社が特定社債券・優先出資証券を発行することにより、投資家から出資を募るスキーム。
- ・特定目的会社は、流動化する資産を予め特定したうえで資産流動化計画を作成し、財務局に提出してから業務を開始する。



TMKスキームの概要

○特定目的会社の届出 (資産流動化法第4条)

特定目的会社は業務の開始にあたり、業務開始届出書に以下の必要書類を添付し、内閣総理大臣 (実務上は、財務局) へ届け出なければならない。

必要添付書類 (資産流動化法第4条第3項)

- ・定款
- ・資産流動化計画
- ・特定資産の譲受けに係る契約又はその予約
- ・開発に係る契約又はその予約 (開発により特定資産を取得する場合)
- ・特定資産の管理及び処分に係る業務を行うために設定する信託に係る契約書案
- ・特定資産の管理及び処分に係る業務委託契約又はその予約の副本又は謄本
- ・資産流動化計画についてすべての特定社員の承認があったことを証する書面 など

○資産流動化計画の記載事項 (資産流動化法第5条)

- ・計画期間
- ・資産対応証券 (優先出資、特定社債など) に関する事項 → 優先出資の総口数の最高限度、利益の配当・残余財産の分配内容等、特定社債の総額、内容、発行・償還に関する事項 等
- ・特定目的借入れに関する事項 → 借入金額、借入先、借入条件、資金使途、担保設定に関する事項 等
- ・特定資産の内容、取得の時期、譲渡人等
- ・特定資産の管理及び処分の方法 など

○資産流動化計画の変更 (資産流動化法第151条)

(資産流動化計画の変更)

第百五十一条

特定目的会社は、社員総会の決議によらなければ資産流動化計画を変更することができない。

- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる事項については資産流動化計画を変更することができない。
 - 一 第五条第一項第三号に掲げる事項のうち、内閣府令で定めるもの
 - 二 第五条第一項第二号、第四号及び第五号に掲げる事項のうち、内閣府令で定めるもの (あらかじめその変更をする場合の条件が資産流動化計画に定められている場合を除く。)
 - 三 資産流動化計画にその変更ができない旨の定めがあるもの
- 3 前二項の規定にかかわらず、特定目的会社は、次に掲げる場合には、資産流動化計画を変更することができる。
 - 一 その変更の内容が内閣府令で定める軽微な内容である場合
 - 二 社員、特定社債権者、特定約束手形の所持人及び特定目的借入れに係る債権者 (次項において「利害関係人」という。) の全員の当該変更に係る事前の承諾がある場合
 - 三 その他投資者の保護に反しないことが明らかな場合として内閣府令で定める場合 (以下略)

TMKスキームの概要

○業務の委託(資産流動化法第200条)

- 1 特定目的会社は、特定資産(信託の受益権を除く。以下この条において同じ。)の管理及び処分に係る業務を行わせるため、これを信託会社等に信託しなければならない。
- 3 特定目的会社は、第一項の規定にかかわらず、特定資産のうち次に掲げる資産については、当該資産の譲渡人又は当該資産の管理及び処分を適正に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有する者にその管理及び処分に係る業務を委託することができる。
 - 一 不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。)

○特定目的会社の導管性要件(租税特別措置法第67条の14他)

○対象法人の要件(すべての要件を満たすこと)

- イ 特定目的会社名簿への登載
- ロ 次のいずれかに該当するもの
 - (1) 特定社債の発行が公募であり発行価額の総額が1億円以上
 - (2) 特定社債が機関投資家又は特定債権流動化特定目的会社のみによって保有されることが見込まれること
 - (3) 優先出資が50人以上による引受け
 - (4) 優先出資が機関投資家のみによる引受け
- ハ 特定出資及び優先出資の50%超が国内募集である旨資産流動化計画に記載されていること
- 二 会計期間が1年を超えないもの

○対象事業年度の要件(すべての要件を満たすこと)

- イ 資産流動化業務及びその附帯業務を資産流動化計画に従って行っていること
- ロ 他業を営んでいる事実がないこと
- ハ 特定資産を信託財産として信託していること又は特定資産の管理及び処分に係る業務を他のものに委託していること
- 二 事業年度末において同族会社に該当しないこと
(但し、特定社債の発行が公募であり発行価額の総額が1億円以上又は特定社債が機関投資家若しくは特定債権流動化特定目的会社のみにより引き受けられている場合は除く)
- ホ 配当可能利益の90%超の利益の配当を行っていること
- ヘ 合名会社又は合資会社の無限責任社員になっていないこと
- ト 特定資産以外を保有していないこと、かつ、特定目的借入を行っている場合には、その借入れが特定出資者でない機関投資家又は特定債権流動化特定目的会社からのものであること

ワーキンググループにおける意見の例(TMK関係)

<特定資産の譲受契約に関する意見の例>

- ・特定資産の譲受に係る契約において、「特定資産の譲渡人が、特定目的会社が発行する資産対応証券に関する有価証券届出書等に記載すべき重要な事項につき、特定目的会社に告知する義務を有する」旨の記載を行うことが求められている(資産流動化法第199条)が、そのような記載を売買契約書に盛り込む際にオリジネーターの理解が得るのが容易ではなく、特に、自治体等の入札で不動産売買契約書が定型化されているケースでは、特定目的会社の参加が困難になっている。このため、例えば、有価証券の発行対象が適格機関投資家のみである場合や少人数私募の場合においては譲渡人による告知を義務付けない等の改善が考えられないか。

○資産の流動化に関する法律

(特定資産の譲受けの契約の要件等)

第百九十九条 特定目的会社は、資産流動化計画に従い特定資産を譲り受けようとする場合において、その譲受けに係る契約書に、当該特定資産の譲渡人が、当該特定資産に係る資産対応証券に関する有価証券届出書等(金融商品取引法第二条第七項に規定する有価証券届出書その他の内閣府令において規定する書類をいう。以下同じ。)に記載すべき重要な事項につき、譲受人たる当該特定目的会社に告知する義務を有する旨の記載がないときは、当該特定資産を譲り受けてはならない。

<建物の付帯資産の委託に関する意見の例>

- ・建物に付帯する什器備品等の動産を特定資産とするには建物とは別途信託設定する必要があるが、手続等が煩雑なため特定資産とすることが困難となるケースが多いことから、より柔軟な対応を可能とすることができないか。

○資産の流動化に関する法律

(業務の委託)

第二百条 特定目的会社は、特定資産(信託の受益権を除く。以下この条において同じ。)の管理及び処分に係る業務を行わせるため、これを信託会社等に信託しなければならない。

3 特定目的会社は、第一項の規定にかかわらず、特定資産のうち次に掲げる資産については、当該資産の譲渡人又は当該資産の管理及び処分を適正に遂行するに足る財産的基礎及び人的構成を有する者にその管理及び処分に係る業務を委託することができる。

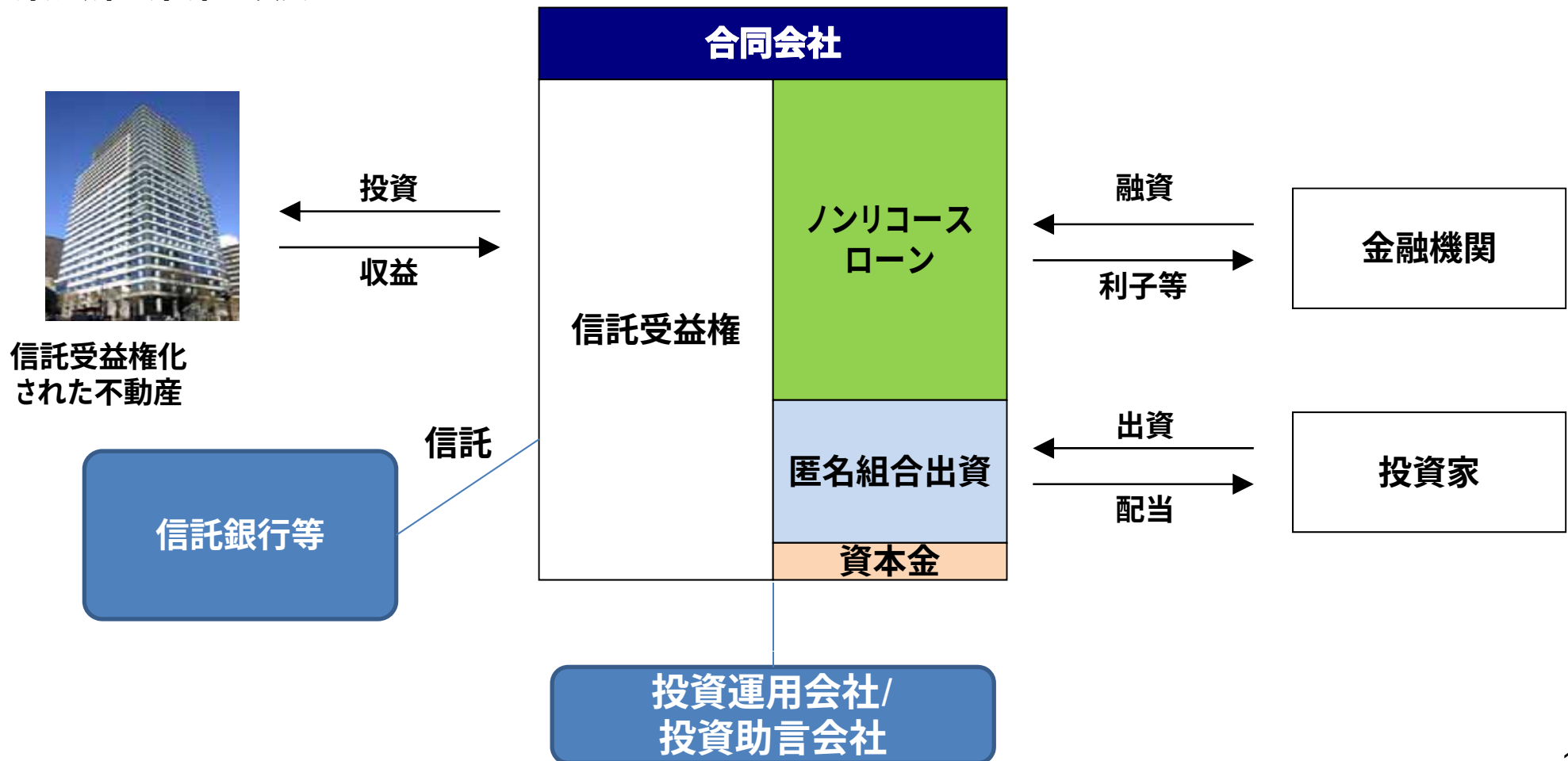
一 不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。)

二 ～四 略

GK-TKスキームの概要

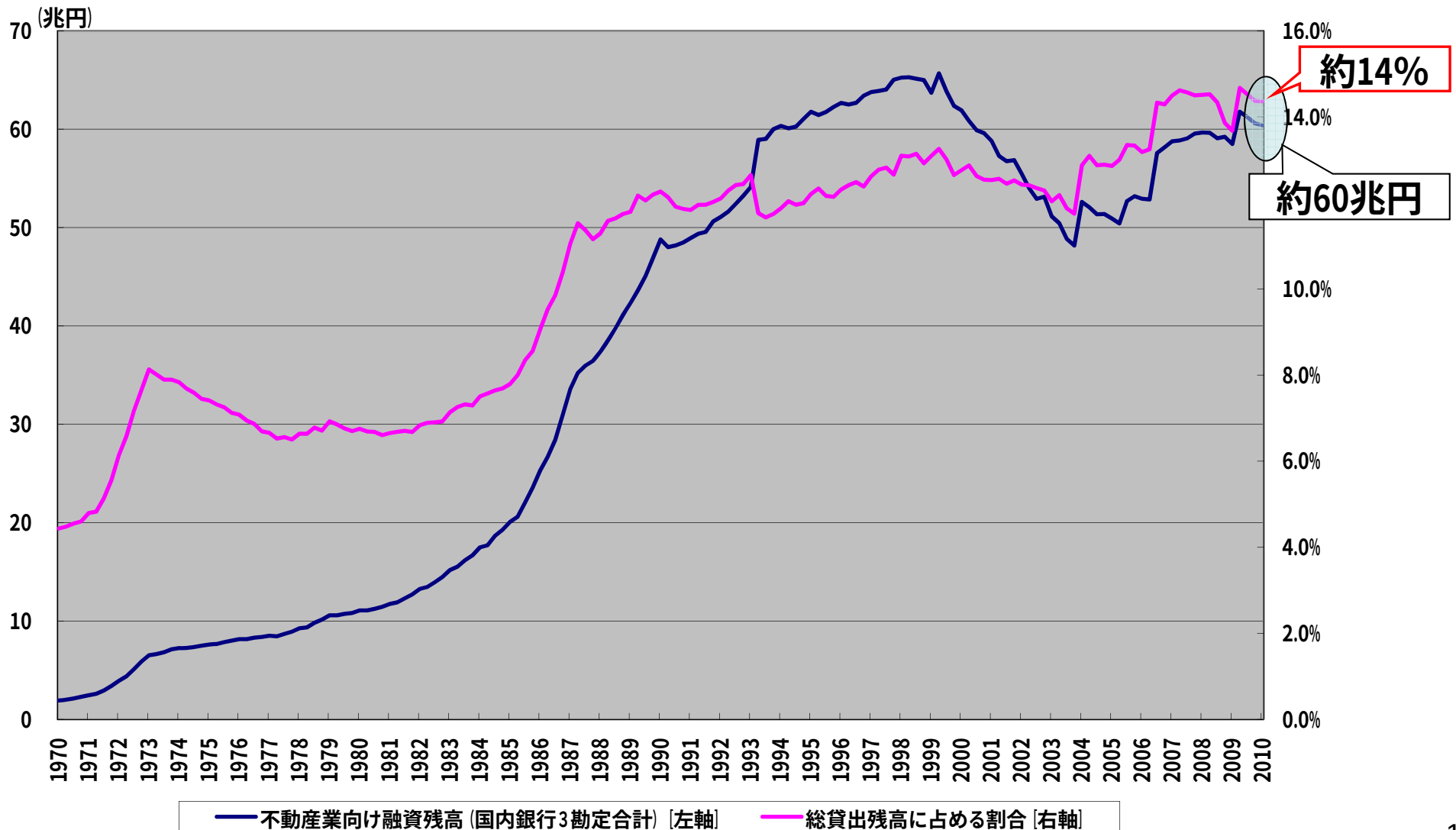
○GK-TKのスキーム図

- ・合同会社が投資家と匿名組合契約を締結し、匿名組合出資を募るスキーム。
- ・投資対象は、信託受益権化された不動産の信託受益権（第2項有価証券）。実物不動産を取得する場合には、不動産特定共同事業に該当し不動産特定共同事業の許可が必要となる（不動産特定共同事業法第3条第1項）。



不動産に対する金融の状況

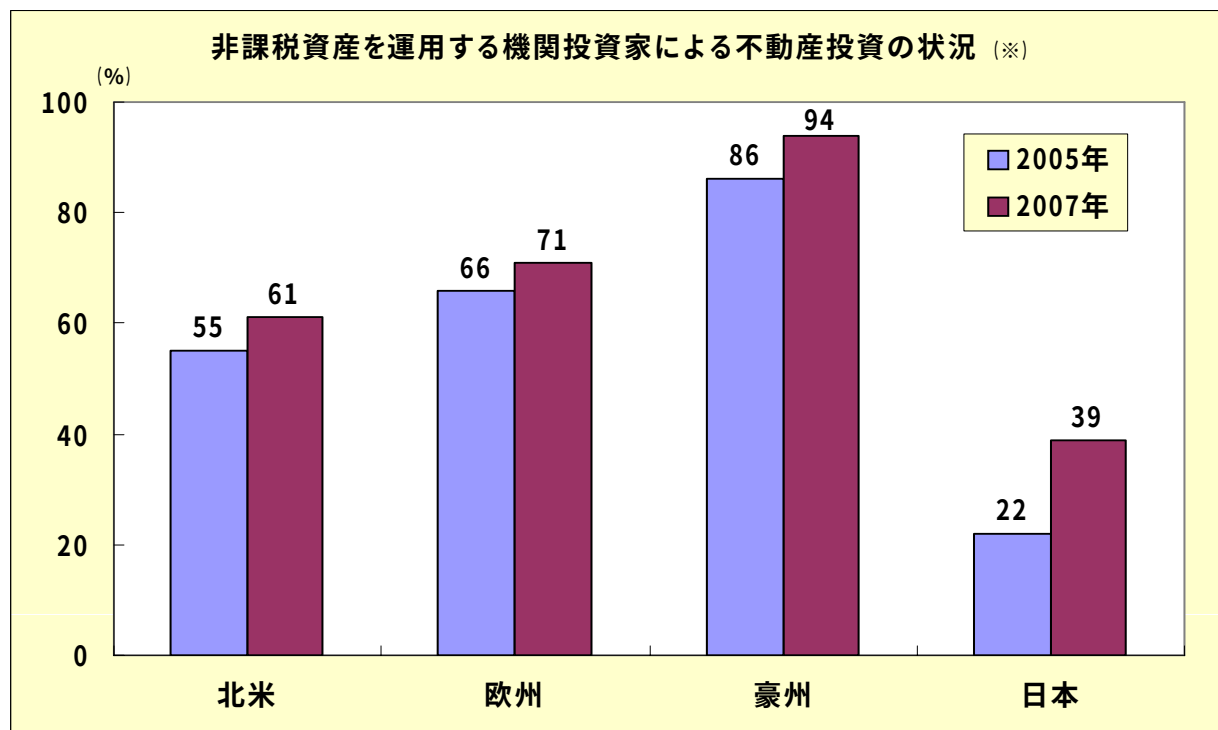
国内銀行の不動産関連融資の残高は、90年代後半よりも低いですが、総貸出高に占める割合は、90年代後半よりも高くなっている。



年金の不動産投資について

○各国における年金の不動産投資の状況

年金基金をはじめとする機関投資家の不動産投資について、諸外国の状況を比較すると、日本においても拡大傾向にはあるものの、依然として水準には大きな開きがある。



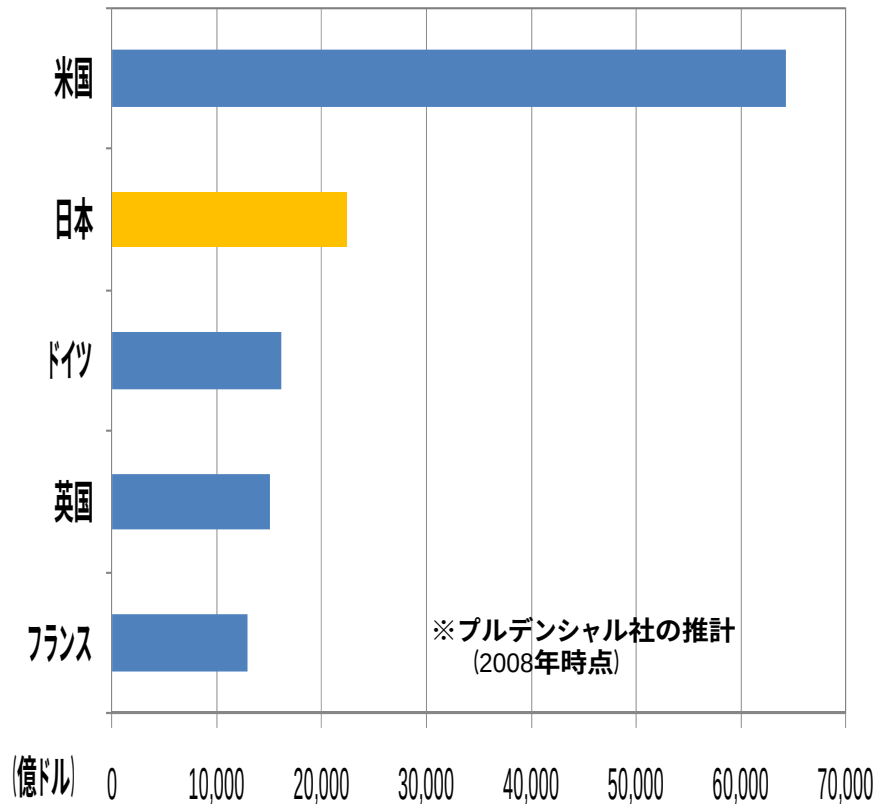
※ アンケート調査において、不動産投資を利用していると回答した回答者の比率

※資料:『2007-2008年 ラッセル オルタナティブ投資状況調査』 ラッセル・インベストメント公表資料 より ARES 作成

収益不動産等に関する市場規模

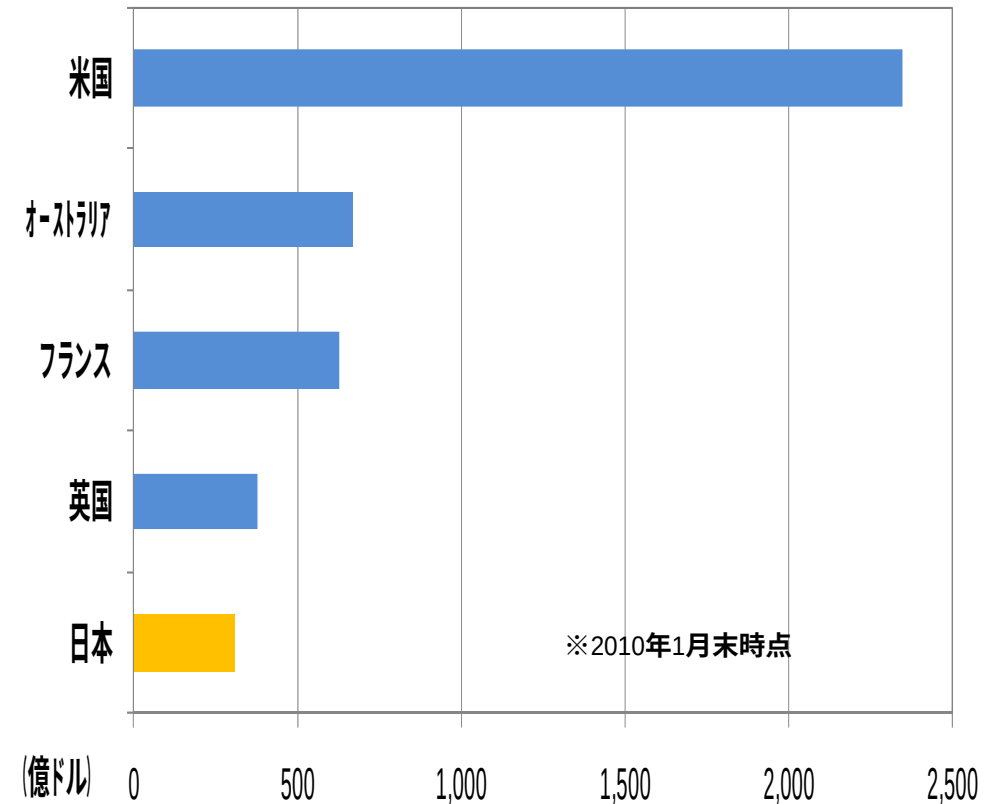
＜世界各国の収益不動産の市場規模＞

(上位5位)



＜世界各国のリート市場規模 (時価総額)＞

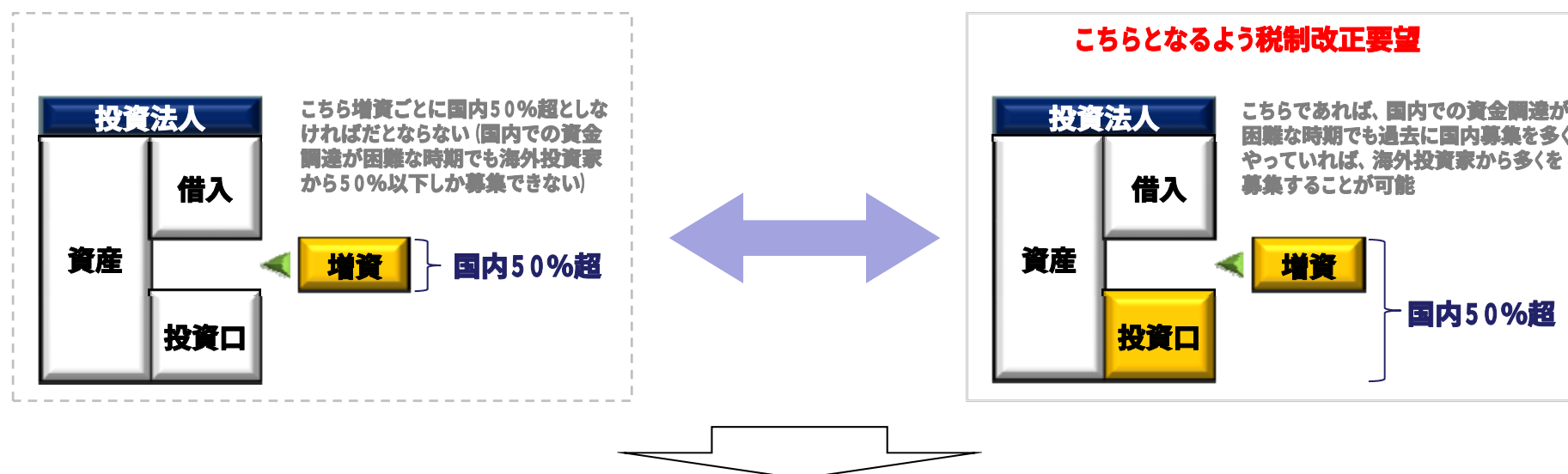
(上位5位)



不動産市場規模は世界第2位だが、リート市場規模は世界第5位であり、成長余地がある。

Jリートの投資口国内募集50%超要件の見直し(平成23年度税制改正大綱)

- Jリートの導管性要件の1つに、投資口の募集要件として、発行価額の総額のうち、国内における募集割合を50%超とする要件が設定されているが、この要件について、「増資ごとに国内募集を50%超」ではなく、「過去の募集も含め、累積で国内募集50%超となっていればよい」と明確化するよう要望。



【平成23年度税制改正大綱】(平成22年12月16日閣議決定)(抄)

特定目的会社に係る課税の特例、投資法人に係る課税の特例・・・について、次の見直しを行います。

イ・ロ (略)

ハ 投資法人に係る課税の特例における導管性要件について、投資口に係る国内募集割合を50%超とする要件における判定を、発行をする投資口ごとから発行をした投資口の合計で行うこととする見直しを行います。

これに併せて、特定目的会社に係る課税の特例及び特定目的信託に係る課税の特例における導管性要件について、優先出資及び受益権に係る国内募集割合を50%超とする要件における判定方法を明確化します。

ニ (略)

住宅価格指数の整備・提供について

現 状

日本には、欧米並みの広範囲の成約価格データに基づく住宅価格指数が存在せず、既存住宅流通市場のためのインフラに欠け、また、投資判断に資する情報が不十分。

(例) アメリカ：S & Pケース・シラー型住宅価格指数

イギリス：ハリファックス型住宅価格指数

検 討

2008年7月に、住宅価格指数開発業務を公募企画競争に付し、早稲田大学が選定され検討を実施。有識者の意見も聴取しつつ、レインズ（指定流通機構）※の成約価格データを利用し、米国のS & Pケース・シラー住宅価格指数を参考に、過去10年分を指数化。十分信頼性の高い指数の作成が可能との結果。

※宅地建物取引業法に基づき不動産物件の登録や宅建業者への物件情報の提供等を行う指定機関

当該検討業務の報告書を2009年10月に公表

今 後

国土交通省として、本報告書の内容を踏まえつつ、適切な住宅価格指数の早期開発と東京証券取引所における試験配信の開始（来年春頃目途）を目指した具体的取組みが行われるよう、レインズ等の関係機関と協力して推進。

指数の効果

- ①消費者に対する客観的な判断指標の提供
- ②既存住宅の価格動向における評価・分析の精緻化
- ③既存住宅の価格動向について国際比較も可能に



不動産市場の透明性向上、
住宅流通・投資市場の活性化

J-REITの英文投資情報提供サービスについて

Jリート市場における有力な投資家である海外機関投資家について、今後、一層の投資拡大を図っていくためには英文での投資情報の提供をより充実させていくことが重要。

※海外投資家からは、「全銘柄の英文投資情報をその日のうちにワンストップで見たい」といった要望が存在。



(社)不動産証券化協会と(株)東京証券取引所グループが、海外投資家のJ-REITへの投資拡大を図るため、Bloomberg L.P.の情報提供サービス「ブルームバーグ プロフェッショナル®」において、J-REITの英文投資情報提供サイト「J-REIT Flash」を開設(2010年10月28日)。

<提供情報の概要>

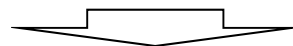
- ・ J-REIT(全銘柄)が公表した日本語の主要な適時開示情報(公募増資、物件の取得・譲渡、分配予想の修正等)について、その要点を英語でまとめたサマリーを原則として同日中に掲載。
- ・ J-REITが公表した英文の適時開示情報、J-REITが英文ホームページ上で開示している英文プレスリリースを掲載。
⇒ J-REIT全銘柄の英文投資情報をワンストップで閲覧可能に。
- ・ その他 J-REITの英文ホームページの更新情報や、(社)不動産証券化協会が発行しているJ-REITに関する英文マンスリーレポートも掲載。

IFRS (国際財務報告基準) とのコンバージェンス等について

- 企業活動や金融資本市場のグローバル化などを背景に、会計基準のコンバージェンスの動きが進展。

＜IFRSとのコンバージェンスの中で改訂された日本の主な会計基準の例＞ (不動産証券化関係)

会計基準の項目	概要	適用時期
棚卸資産の評価基準	原価法と低価法の選択適用だったものを低価法に一本化	H20.4.1以降開始する事業年度から適用
資産除去債務	不動産の除却コスト等を負債として計上	H22.4.1以降開始する事業年度から適用
賃貸等不動産	遊休不動産や投資用不動産についての時価を注記によって開示	H22.3.31以降終了する事業年度から適用



- IFRSの我が国への適用に関しては、2009年6月に、企業会計審議会において「我が国における国際会計基準の取扱いに関する意見書 (中間報告)」が公表され、IFRS適用に向けた取組や課題等を提示。

＜IFRSと日本基準の考え方の相違点の例＞

- 採用基準 IFRS 原則主義 ⇔ 日本 規則主義
- 財務諸表の重点 IFRS B/S重視 (資産負債アプローチ) ⇔ 日本 P/L重視 (収益費用アプローチ)
- 利益の捉え方 IFRS 包括利益 (純資産の期首から期末までの変動) を重視 ⇔ 日本 純利益 (収益と費用の差額) を重視

＜導入スケジュール＞

(1) 任意適用

2010年3月期 (年度) から、国際的な財務・事業活動を行っている上場企業の連結財務諸表に、任意適用を認めることが適当。
⇒連結財務諸表規則、会社計算規則等の改正 (2009年12月)

(2) 将来的な強制適用の是非

強制適用の判断時期は、2012年を目途 (2012年に判断の場合、2015年又は2016年に適用開始。)。

資産除去債務について

定義

『「資産除去債務」とは、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいう。』

(企業会計基準第18号「資産除去債務に関する会計基準」及び企業会計基準適用指針第21号「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」の公表(平成20年3月31日 企業会計基準委員会))

運用開始時期・計上義務が生じる企業

- 平成22年4月1日以降に開始する事業年度から適用
- 上場会社、上場子会社等いわゆる連結決算グループを構成する各関係会社等

対象資産

「有形固定資産」には財務諸表等規則において有形固定資産に区分される資産の他、それに準ずる資産も含む。従って、「投資その他の資産」に分類される不動産についても、資産除去債務が存在している場合には、対象資産となり得る。

資産除去債務として計上される費用等の具体例

- 事業用定期借地権設定契約の終了に伴う建物撤去費用
- 土壤汚染対策法などで修復義務を負っている土壤改良費用
- 石綿障害予防規則等におけるアスベスト除去義務に基づく調査費用・解体時除去費用等
- PCB特措法におけるPCB処理義務に基づく処理費・運搬費等
- 事務所等を賃借している場合で、建物賃貸借契約において内部造作等の除去などの原状回復義務が課されている場合の当該原状回復費用

- 資産除去債務について負債計上を行い、建物の耐用年数を通じて費用計上する必要。

地方における不動産証券化市場活性化事業について (平成19～21年度)

地方における不動産証券化・流動化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図ることにより、地方不動産業者等の新分野への進出や地域の新たな雇用創出を促す。

不動産の証券化に関する講習会

地方における不動産証券化・流動化に関し、以下を実施

- 不動産の流動化・証券化に関する講習会等を自主的に実施する団体を募集
- 講習会等を実施した団体に対して、講師派遣等を支援

平成19～21年度に計118回の講習会についての支援を実施 (参加者13,966名、77団体、34都道府県で開催)

社会実験の実施

地方における不動産証券化・流動化に関し、以下を実施

- 不動産証券化・流動化案件を募集
- 応募者のうち、当省の選定を通過した者に対して、専門家によるアドバイス等の支援を実施
- 不動産証券化・流動化の実現に向けた取り組みの過程を報告書化
- 不動産証券化・流動化に必要な関係書類 (各種契約書、エンジニアリングレポート、鑑定評価書等) を収集

平成19～21年度に計37事業者に支援を実施
(うち、7事業者が組成を完了 (不動産証券化4件、不動産信託1件、定期借地権2件))

地方の中小不動産業者・
不動産鑑定士等

報告書・
各種関係書類

公開