

不動産関連有価証券投資に関する業務運営基準

平成 20 年 11 月 26 日

理 事 会 決 議

平成 21 年 3 月 25 日	一部改正
平成 21 年 9 月 30 日	一部改正
平成 25 年 2 月 27 日	一部改正
平成 26 年 4 月 23 日	一部改正
2019 年 6 月 14 日	一部改正

会員が不動産を原資産とする有価証券（以下「不動産関連有価証券」という。）を投資対象とする投資一任契約に係る業務又は投資助言業務を運営する場合には、「業務運営にあたり留意すべき基準について（平成 3 年 2 月 27 日理事会決議）」を適用せず、以下の基準（以下「本基準」という。）を適用する。

本基準において、不動産関連有価証券とは、金融商品取引業等に関する内閣府令（以下「金商業等府令」という。）第 7 条第 7 号に規定する投資対象、及び不動産又は不動産信託受益権を特定資産とする金融商品取引法（以下「金商法」という。）第 2 条第 1 項第 8 号に規定する優先出資証券とする。

1. 忠実義務

会員は、顧客（会員が締結した投資一任契約又は投資顧問契約に係る顧客をいう。以下同じ。）のために忠実に業務を行うことを業務運営の基本としなければならない。

会員は、他の顧客の利益を図るため特定の顧客の利益を害することや自己の利益を優先させるといった利益相反行為を防止することはもとより、顧客が投資スキーム上のビークルである場合には、顧客のみならず顧客に対する投資者との関係にも留意し、投資一任契約に係る業務又は投資助言業務の公正性・適正性を確保することが求められる。

2. 適正な価格による取引

会員は、顧客のために不動産関連有価証券の投資を行い、若しくは顧客の投資判断に関し助言を行う場合、又は自己の計算で不動産関連有価証券の取引を行う場合には、適正な価格（市場価格又は諸般の状況から総合的に適正と判断される価格をいう。以下同じ。）に基づかなければならない。

会員が投資一任契約に係る業務又は投資助言業務に関し顧客のために不動産関連有価証券の価格評価を行う場合には、顧客の利益を損なうことのないよう、適切なプロセスに基づいて行う。

3. 損失の負担、特別の利益の提供の禁止

会員は、金商法第 38 条の 2 第 2 号、第 41 条の 2 第 5 号及び第 42 条の 2 第 6 号の規定に留意し、直接、間接を問わず事後的にも損失の負担、特別の利益の提供を行わない旨を、次により予め契約書上明らかにする。

イ 投資一任契約については、契約締結時に年金投資一任契約書サンプル（平成 2 年 3 月 28 日理事会了承）第 11 条と同趣旨の文言を織り込む。なお、既に締結されている契約については、契約更改時に同様の措置を講ずることとし、契約内容に変更がない自動更

新の場合は同様の措置を講ずるよう努める。

- ロ 投資顧問契約については、投資顧問契約書（投資助言用）サンプル（平成2年5月30日理事会了承）第6条第2項と同趣旨の文言を織り込むことにより、イに準じて措置する。

4. 利益相反取引の防止

- (1) 会員は、投資一任契約に係る業務に関し、自己又はその役員若しくは使用人が顧客の相手方となる不動産関連有価証券の売買を行わない。

ただし、金商業等府令第128条第2号の規定に則り、会員が当該取引について同号に規定する権利者の同意を得て、顧客の利益及び信頼を損なうことのないよう適正に行う場合は、この限りでない。

- (2) 会員は、投資助言業務に関し、自己又はその役員若しくは使用人が顧客の相手方となる不動産関連有価証券の売買を行わない。

ただし、金商法第41条の3及び金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第16条の8の規定に基づき、会員が顧客の利益及び信頼を損なうことのないよう当該取引を適正に行うとともに、顧客に対して会員等との取引であることを助言を行う際に開示する場合は、この限りでない。

- (3) 会員が顧客のために、会員の関係法人等（金商法第31条の4第3項に規定する「親法人等」、同法第31条の4第4項に規定する「子法人等」及び金融商品取引業等に関する内閣府令（以下「金商業等府令」という。）第126条第3号に規定する「関係外国法人等」をいう。以下同じ。）と不動産関連有価証券の売買を行う場合、又は売買を行うことを内容とした助言を行う場合には、金商法第44条の3第1項第3号の規定に基づき、顧客との間に利益相反の生ずることのないよう留意する。

会員が当該取引又は助言を行う場合には、顧客に対して事前若しくは事後速やかに、又は助言を行う際に、当該取引が関係法人等との取引であることを開示する。

- (4) 会員が上記(1)、(2)又は(3)の取引等を行う場合には、第三者による客観的な不動産鑑定評価等に基づき、適正な価格による取引であることが説明可能であることを要する。

- (5) 会員は、顧客が金融商品取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令（以下「定義府令」という。）第16条第1項第10号の対象行為者である場合には、上記(1)の同意又は(3)の開示の相手として同号に規定する対象権利者を加えなければならない。

会員は、顧客が金商法第63条第3項に規定する特例業務届出者である場合には、顧客を営業者とする集団投資スキームの出資者に対し、上記(1)の同意又は(2)若しくは(3)の開示に係る事項を通知するよう顧客に要請、又は直接通知しなければならない。

- (6) 会員は、上記(1)、(2)又は(3)の取引等を行う場合には、各規定の遵守状況を確認しなければならない。

- (7) 会員又は関係法人等が顧客を営業者とする集団投資スキームへの出資を行う場合には、その他の顧客との公平性を確保するために下記6の規定に留意する。

なお、会員が自己の計算により不動産関連有価証券に対する投資を行う場合は、財務内容の健全性を損なうことのないよう留意する。

5. 運用資産相互間の取引等

(1) 会員は、投資一任契約に係る顧客の運用資産相互間及び投資一任契約に係る顧客の運用資産と会員が投資運用業務を行う R E I T の運用資産間の不動産関連有価証券の売買を行わない。

ただし、金商業等府令第 129 条第 1 項第 2 号又は第 5 号の規定に則り、会員が当該取引について同号に規定する権利者の同意を得て、顧客間の公平性の確保に留意し適正に行う場合は、この限りでない。

なお、当該取引を行った場合には、金商業等府令第 134 条第 1 項第 6 号ロにおいて運用報告書の記載事項とされている「他の運用財産」との間の取引として記載を要することに留意する。

(2) 会員は、投資一任契約に係る顧客の運用資産と次に掲げる資産との売買を行う場合には、顧客との間に利益相反の生ずることのないよう留意するとともに、顧客に対して事前又は事後速やかに、当該取引が下記イ、ロ、ハ又はニのいずれかに該当する資産との取引であることを開示する。

- イ 会員が投資助言業務を行う顧客の運用資産
- ロ 関係法人等が行う投資一任契約に係る顧客の運用資産
- ハ 関係法人等が投資助言業務を行う顧客の運用資産
- ニ 関係法人等が投資運用業務を行う R E I T の運用資産

(3) 会員は、投資助言業務を行う顧客の運用資産と次に掲げる資産との売買を行うことを内容とした助言を行う場合には、顧客との間に利益相反の生ずることのないよう留意するとともに、顧客に対して当該取引が下記イ又はロに該当する資産との取引であることを助言を行う際に開示する。

- イ 会員又は関係法人等が行う投資一任契約に係る顧客の運用資産
- ロ 会員又は関係法人等が投資運用業務を行う R E I T の運用資産

(4) 会員が上記 (1)、(2) 又は (3) の取引等を行う場合には、上記 4. (4)、(5) 及び (6) の規定を準用する。

6. 不動産関連有価証券の組入れルール

会員は、不動産関連有価証券の組入れルールを策定するなど、顧客の運用資産間で取得が競合することのないよう、顧客間の公平性の確保に留意しなければならない。

7. 対象有価証券の顧客資産への組入れ

会員は、投資一任契約に基づき行う業務に係る顧客資産の管理について、顧客（特定投資家を除く。）が信託会社又は信託業務を営む金融機関（以下「信託会社等」という。）への信託をする場合には、次に掲げる要件のすべてを満たす場合に限り、金商業等府令第 130 条第 3 項で規定する対象有価証券（不動産を原資産とするもの）を顧客資産に組み入れることができる。

イ 会員は、当該信託会社等が当該対象有価証券の真正な価額を知るために必要な措置として次に掲げるいずれかの措置を講ずること。

- (イ) 当該信託会社等が、当該対象有価証券の価額について、6ヶ月（顧客が存続厚生年金基金の場合は3ヶ月）に1回以上、当該価額の算出を行う者から直接に通知を受けることを確保するための措置
- (ロ) 当該信託会社等が、当該対象有価証券の価額について、当該価額の算出を行う者に対し直接に確認することができることを確保するための措置
- ロ 別に定める「ファンド監査に関する規則（平成25年2月27日理事会決議）」に規定する要件を満たす当該対象有価証券に係る外部監査が行われること。
- ハ 会員は、当該信託会社等がロのファンド監査の真正な監査報告書等の提供を受けるために必要な措置として次に掲げるいずれかの措置を講ずること。
 - (イ) 当該信託会社等が、当該ファンド監査の監査報告書等について、当該ファンド監査を行った者から直接に提供を受けることを確保するための措置
 - (ロ) 当該信託会社等が、当該ファンド監査の監査報告書等について、当該ファンド監査を行った者から会員又は会員の関係法人等以外の者を経由して提供を受けることを確保するための措置
 - (ハ) その他当該信託会社等が当該ファンド監査の真正な監査報告書等の提供を受けることを確保するための措置として以下に掲げる方法等のいずれかによるもの
 - ① 会員又はファンド関係者のウェブ上に監査報告書等を掲載する際に、閲覧権を当該信託会社等及び当該監査法人に与える方法（この場合において、当該信託会社等が、監査報告書等の真正性の確認のため、監査事務所に問い合わせを行おうとするときは、会員はそのために必要な措置を講ずるものとする。）
 - ② ファンド管理会社等が監査報告書等を電子メールに添付して送付する際に、送付先を当該信託会社等及び当該監査法人とする方法（この場合において、当該信託会社等が、監査報告書等の真正性の確認のため、監査事務所に問い合わせを行おうとするときは、会員はそのために必要な措置を講ずるものとする。）
 - ③ 外国で銀行業を営んでいる法人（ただし、当該国において銀行法第4条第1項の免許又はこれに類する許可等を受けたものに限る。）であって、当該信託会社等が信頼できるものを経由して監査報告書等を送付する方法

なお、会員は、対象有価証券を顧客資産に組み入れる場合において、顧客に交付した金商法第42条の7第1項に規定する運用報告書に記載した対象有価証券の銘柄、数及び価額を顧客に交付後遅滞なく、当該信託会社等に通知しなければならないことに留意する。

8. 存続厚生年金基金との投資一任契約に関する事項

会員は、存続厚生年金基金と投資一任契約を締結する場合には、次に定める事項を遵守しなければならない。また、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針「VI-2-2-5（4）」の記載事項に留意しなければならない。

- イ 会員は、顧客である存続厚生年金基金が廃止前厚生年金基金令第39条の15第1項に規定する分散投資義務に違反するおそれがあることを知った場合には、当該存続厚生年金基金に対し、その旨を通知すること
- ロ 会員は、存続厚生年金基金から廃止前厚生年金基金令第30条第3項の規定に違反し、顧客資産の運用に関して特定の金融商品を取得させることその他の特定の取引に関する指図があった場合には、これに応じてはならないこと
- ハ 会員は、存続厚生年金基金（特定投資家を除く。）から運用指針を示されたときに、その示されたところに従って運用を行うことによる利益の見込み及び損失の可能性について、当該存続厚生年金基金の知識、経験、財産の状況及び投資一任契約を締結する

- 目的に照らして適切に説明を行うための十分な体制を整備していること
- ニ 会員は、年金給付等積立金の運用に関して、存続厚生年金基金に対し、不確実な事項について断定的判断を提供し、又は確実であると誤解させるおそれのあることを告げてはならないこと
 - ホ 会員は、存続厚生年金基金の役職員の職務に係る倫理に関する規程に配慮するよう努めること

9. 役員又は使用人の有価証券の取引

投資一任契約に係る業務又は投資助言業務に関し不動産関連有価証券のみを投資対象とする（不動産関連有価証券の投資に付随して顧客の借入れ金利等のリスクヘッジを目的とするデリバティブ取引に関する権利を取り扱う場合、又は不動産若しくは不動産信託受益権を特定資産とする金商法第2条第1項第4号に規定する特定社債券（以下「不動産特定社債券」という。）等不動産を担保とする債権に投資する場合を含む。）会員は、その役員又は使用人が自己の計算で行う有価証券の取引について、会員が取り扱う有価証券の特性に応じ、次のイ、ロ及びハに掲げる最低必要要件を具備した社内規程を制定するとともに、その周知徹底に努める。

なお、会員が不動産関連有価証券とその他の有価証券の両方を投資対象とする場合において、取扱い部門の組織が分離され、情報が適切に遮断されている場合には、不動産関連有価証券を取り扱う部門の役員又は使用人には本規定が適用される。

- イ 金商業等府令第117条第1項第12号の趣旨を踏まえ、専ら投機的利益の追求を目的とした有価証券の取引を禁止する。
- ロ 「内部者取引の未然防止についてのガイドライン(昭和63年9月28日理事会決議)」の規定を踏まえ、法人関係情報を取得する可能性が生じた場合における有価証券の取引を規制する発動条件、適用対象者及び規制内容（届出制等）を定める。
- ハ 管理責任者を設置する。

10. 投資一任契約に係る業務の委託

会員は、金商法第42条の3の規定に基づき、会員が顧客から一任された投資判断及び委任された投資を行うのに必要な権限の全部又は一部を委託する場合には、次のことに留意する。

- イ 当該委託が、会員の運用能力の専門性に対する顧客の信認に基づいて委任された投資一任契約の本旨に則ったものであること
- ロ 法令諸規則、協会自主規制ルール等に則ってその業務を遂行するために必要な事項を、委託契約書等に規定すること
- ハ 委託契約書には、当該業務の遂行に伴って生ずる当該委託契約の委託先の責任の範囲、その他紛争の防止又はその適正処理のために必要な事項について定めること

11. 貸付等の禁止

会員は、顧客が金商法第2条第31項及び定義府令第23条に規定する特定投資家（以下「特定投資家」という。）である場合、又は金商法施行令第16条の11第3号若しくは第16条の13第4号の規定に該当する場合を除き、金商法第41条の5及び第42条の6の規定に留意し、投資一任契約に係る業務又は投資助言業務に関し顧客への金銭貸付等を行ってはならない。

なお、会員が顧客の資金調達に係る業務の代理又は資金調達に関する助言を行う場合には、金商法第41条の5及び第42条の6の禁止規定に抵触する可能性があることに留

意する。

1 2. 投資運用関連業務

- (1) 会員は、投資一任契約に係る顧客のために不動産関連有価証券の投資を行う場合には、原資産である不動産の投資価値やリスクを適正に把握するために、デューディリジェンスの実施方法に関する社内規程を制定するなど、デューディリジェンスを適切に遂行するよう努めなければならない。
- (2) 不動産関連有価証券を投資対象とする投資一任契約に係る業務を運営する会員は、顧客の運用資産の原資産である不動産の価格を継続的に把握するよう努めなければならない。
- (3) 会員は、投資一任契約に係る業務又は投資助言業務に関し、不動産関連有価証券の原資産である不動産の管理業務（不動産を賃借する場合を含み、不動産管理処分信託の受託を含まない。）を自ら行う、又は関係法人等に委託する可能性がある場合には、利益相反行為を防止するための社内規程の制定を含む態勢を整備しなければならない。
- (4) 不動産関連有価証券を投資対象とする投資一任契約に係る業務を運営する会員が顧客の事務管理業務を受託する場合には、特定投資家でない顧客の通帳を管理することが金商法第 42 条の 5 の禁止規定に抵触する可能性があることに留意する。

1 3. 適正な業務運営にあたっての体制整備

会員は、その業務を行うにあたり本基準の遵守状況を「業務執行体制に関する自主規制基準（平成 12 年 6 月 16 日理事会決議）」1.（2）に定めるコンプライアンス管理責任者の管理対象とするなど、適正な業務運営が確保されるよう、社内体制を整備しなければならない。

1 4. ファンド運用業務への適用

会員が不動産関連有価証券又は不動産特定社債券を投資対象とするファンド運用業務（「ファンド運用業に関する業務運営基準（平成 21 年 9 月 30 日理事会決議）」前文に規定する「ファンド運用業務」をいう。）を運営する場合には、同基準を適用せず、「投資一任契約に係る業務」を「ファンド運用業務」と読み替えて本基準を適用する。

ただし、上記 4 の規定は売買の相手方が顧客ではなく顧客の運用資産の場合に適用し、上記 1 1 の特定投資家除外規定及び上記 1 2.（4）の規定は適用しない。

附 則

本基準は、平成 21 年 1 月 1 日から施行する。

附 則（平成 21 年 3 月 25 日）

この改正は、平成 21 年 6 月 1 日から施行する。

（注）

改正条項は、次のとおりである。

4（3）を改正

附 則（平成 21 年 9 月 30 日）

この改正は、平成 21 年 9 月 30 日から施行する。ただし、12 については平成 21 年 12 月 1 日から施行する。

（注）

改正条項は、次のとおりである。

4（8）を改正

7 を改正

12 を新設

附 則（平成 25 年 2 月 27 日）

この改正は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。ただし、7 については平成 25 年 7 月 1 日から施行する。

なお、関係法人等に係る規定のうち関係外国法人等に係るものについては、平成 25 年 6 月 30 日までは本改正前の旧 4（8）の規定によることも可とする。

（注）

改正条項は、次のとおりである。

4（3）、4（7）、5（1）、5（2）、5（3）、旧 7ロ、旧 10（3）を改正

4（8）を削除

7、8 を新設し、旧 7 から旧 12 まで 2 つ繰り下げ

附 則（平成 26 年 4 月 23 日）

この改正は、平成 26 年 4 月 23 日から施行する。

（注）

改正条項は、次のとおりである。

7イ（イ）、8 を改正

附 則（2019 年 6 月 14 日）

この改正は、2019 年 6 月 14 日から施行する。

（注）

改正条項は、次のとおりである。

5（1）を改正