

【ご参考】資産運用報告書記載事項

1 投資法人の計算に関する規則

なお、以下は法令記載事項をリストアップしているが、有価証券報告書における開示項目と重複する項目の記載を不要とするかの議論は必要と思われる（2についても同様。）。

No.	根拠規定	記載事項	記載事項詳細	備考
1	投資法人の計算に関する規則 71 条	投資法人の状況に関する重要な事項（計算書類及びその附属明細書の内容となる事項を除く。）	—	
2	同規則 72 条 1 号、73 条	投資法人の現況に関する事項	①当該投資法人の営業期間中における資産の運用の経過 ②直前三営業期間（当該営業期間の末日において三営業期間が終了していない投資法人にあっては、成立後の各営業期間）の営業成績及び財産の状況の推移 ③当該営業期間中における株式の売買総数及び売買総額 ④当該営業期間中における公社債の売買総額 ⑤当期末現在において有価証券の貸付けを行っている場合には、種類ごとに、総数又は総額 ⑥デリバティブ取引につき、種類ごとに、当該営業期間中における取引契約金額又は取引金額 ⑦不動産、不動産の賃借権又は地上権ごとに、次に掲げる事項 イ 当該不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項 ロ 物件ごとに、当期末現在における価格（鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をいう。） ハ 当該不動産に関して賃貸借契約を締結した相手方（以下ハにおいて「テナント」という。）がある場合には、物件ごとに、当期末現在における稼働率及びテナントの総数並びに当該投資法人の営業期間中における全賃料収入	

No.	根拠規定	記載事項	記載事項詳細	備考
			<p>(当該全賃料収入について、やむを得ない事情により表示できない場合には、その旨)</p> <p>ニ 当該投資法人の営業期間中における売買総額</p>	
			<p>⑧海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 221 条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合には、当該海外不動産保有法人ごとに次に掲げる事項</p> <p>イ 当該海外不動産保有法人に対する出資額</p> <p>ロ 当該海外不動産保有法人の組織形態、目的、事業内容及び利益の分配方針</p> <p>ハ 当該投資法人の資産に属する当該海外不動産保有法人の株式又は出資の数又は額の当該海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は総額に対する割合</p> <p>ニ 当該海外不動産保有法人が所在する国における配当に係る規制の内容</p>	<p>開示項目については、資産ごとに統一的に考えるべきであり、REIT 特有の海外不動産保有法人を 1 つの開示項目とすべきではないと思われるため。</p>
			<p>⑨ 上記⑧に規定する場合において海外不動産保有法人が有する不動産に関する次に掲げる事項</p> <p>イ 当該不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項</p> <p>ロ 物件ごとに、当期末現在における価格（鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をいう。）</p> <p>ハ 当該不動産に関して賃貸借契約を締結した相手方（以下ハにおいて「テナント」という。）がある場合には、物件ごとに、当期末現在における稼働率及びテナントの総数並びに当該投資法人の営業期間中における全賃料収入（当該全賃料収入について、やむを得ない事情により表示できない場合には、その旨）</p> <p>ニ 当該投資法人の営業期間中における売買総額</p>	<p>開示項目については、資産ごとに統一的に考えるべきであり、REIT 特有の海外不動産保有法人を 1 つの開示項目とすべきではないと思われるため。</p>
			<p>⑩投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「令」</p>	

No.	根拠規定	記載事項	記載事項詳細	備考
			という。) 第 3 条第 6 号に規定する約束手形につき、当期末現在における債権額及び当該投資法人の営業期間中における売買総額	
			⑪令第 3 条第 7 号に金銭債権につき、種類ごとに、当期末現在における債権の総額及び当該投資法人の営業期間中における種類ごとの売買総額	
			⑫令第 3 条第 8 号に規定する匿名組合出資持分 (※) につき、種類ごとに、当期末現在における運用対象資産の主な内容 (※) 当事者の一方が相手方の行う不動産や有価証券等の資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分。以下同じ	
			⑬商品先物取引法 2 条第 1 項に規定する商品につき、種類ごとに、当該営業期間中における種類ごとの売買総量及び売買総額	
			⑭商品投資等取引 (商品投資に係る事業の規制に関する法律第 2 条第 1 項に規定する商品投資に係る取引等 (令第 3 条第 10 号に規定する商品投資等取引)) につき、種類ごとに、当該営業期間中における取引契約金額又は取引金額	
			⑮再生可能エネルギー発電設備ごとに、当該再生可能エネルギー発電設備の名称等一定の事項	
			⑯公共施設等運営権ごとに、当該公共施設等運営権に係る公共施設等の名称等一定の事項	
			⑰特定資産 <sup>1</sup> (法第 2 条第 1 項に規定する特定資産をいう。)	

<sup>1</sup> 特定資産とは、①有価証券、②デリバティブ取引 (暗号資産及び暗号資産関連金融指標に係るものを除く。) に係る権利、③不動産、④不動産の賃借権、⑤地上権、⑥約束手形 (①に該当するものを除く。)、⑦金銭債権 (①、②、⑥及び⑩に掲げるものに該当するものを除く。)、⑧当事者の一方が相手方の行う①から⑦、⑪又は⑫に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分 (①に該当するものを除く。)、⑨商品 (商品先物取引法第 2 条第 1 項に規定する商品をいう。)、⑩商品投資等取引に係る権利、⑪電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に

No.	根拠規定	記載事項	記載事項詳細	備考
			以外の資産につき、種類ごとに、当期末現在における当該資産の主な内容	
			⑱当期末現在における不動産、有価証券、匿名組合出資持分等の特定資産又はその他の資産のそれぞれの総額の資産総額に対する比率	
			⑲投資信託及び投資法人に関する法律（以下「法」という。）第 201 条第 1 項の鑑定評価又は同条第 2 項の調査が行われた場合には、当該鑑定評価又は調査を行った者の氏名又は名称並びに当該鑑定評価又は調査の結果及び方法の概要（当該鑑定評価又は調査の年月日又は期間を含む。）	現状想定される不動産 ST では、特定資産の価格調査の制度がないため。もともと、一定期間ごとの鑑定の状況を開示させることは考えられる。
			⑳当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称	開示対象者の範囲及び開示内容は検討する必要があると思われる。
			㉑資産運用会社が第一種金融商品取引業（金融商品取引法第 28 条第 1 項に規定する第一種金融商品取引業をいう。）又は第二種金融商品取引業（同条第 2 項に規定する第二種金融商品取引業をいう。）を行っている場合にあっては、当該営業期間中における当該資産運用会社との間の取引の状況及び当該資産運用会社に支払われた売買委託手数料の総額	AM の業種による区分ではなく、スキーム全体から AM が収受する手数料等を開示することが有用と思われる。
			㉒資産運用会社が宅地建物取引業（宅地建物取引業法第 2 条第 2 号に規定する宅地建物取引業をいう。）を営んでいる場合にあっては、当該営業期間中における宅地建物取引業者（同条第 3 号に規定する宅地建物取引業者をいう。）で	㉑と同様。

関する特別措置法第 2 条第 3 項に規定する再生可能エネルギー発電設備（③に該当するものを除く。）並びに⑳公共施設等運営権（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第 2 条第 7 項に規定する公共施設等運営権をいう。）をいう（令 3 条）。

No.	根拠規定	記載事項	記載事項詳細	備考
			ある当該資産運用会社との間の取引の状況及び当該資産運用会社に支払われた手数料の総額	
			㉓資産運用会社が不動産特定共同事業（不動産特定共同事業法第2条第4項に規定する不動産特定共同事業をいう。）を営んでいる場合にあつては、当該営業期間中における不動産特定共同事業者（同条第5項に規定する不動産特定共同事業者をいう。）、小規模不動産特定共同事業者（同条第7項に規定する小規模不動産特定共同事業者をいう。）又は適格特例投資家限定事業者（同条第11項に規定する適格特例投資家限定事業者をいう。）である当該資産運用会社との間の取引の状況	㉓と同様。
			㉔当該投資法人が対処すべき課題	
			㉕決算後に生じた投資法人の状況に関する重要な事実	
			㉖その他当該営業期間中における投資法人の運用状況を明らかにするために必要な事項	
3	同規則 72 条 2 号、74 条	投資法人の役員等に関する事項	役員等（役員又は会計監査人をいう。）の氏名又は名称等一定の事項	有価証券報告書における開示項目と重複する記載もあるため、記載の要否を含めて整理が必要と思われる。
4	同規則 72 条 2 号の 2、74 条の 2	投資法人の役員等賠償責任保険契約に関する事項	当該役員等賠償責任保険契約の被保険者の範囲等一定の事項	スキーム発行者に適用される D&O 保険制度がないため。
5	同規則 72 条 3 号、75 条	投資法人の投資口に関する事項	①当該営業期間の末日において発行済投資口（自己投資口を除く。）の総数に対するその有する投資口の数の割合が高いことにおいて上位である 10 名の投資主の氏名又は名称、当該投資主の有する投資口の数及び当該投資主の有する投資口に係る当該割合	スキームの信頼性の判断の観点から発行済口数や、（一定の議決権を有する）劣後口の保有者等の開示も考え

No.	根拠規定	記載事項	記載事項詳細	備考
				られる。
			②上記①に掲げるもののほか、投資法人の投資口に関する重要な事項	
6	同規則 72 条 4 号	投資法人の新投資口予約権及び投資口等交付請求権に関する重要な事項	—	該当するものはないと思われるため。

## 2 投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則

なお、資産運用報告に係る表示事項の様式及び表示要領は、不動産投資信託等の運用報告書等に関する委員会決議別表 5 ([こちら](#)) をご参照（投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則 27 条、同委員会決議 2 条）。

No.	根拠規定	記載事項	記載事項詳細	備考
1	投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則 26 条 (投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則に関する細則 15 番のみ 13 条)	投資法人の運用状況等の推移	当期以前 5 期以上の営業期間の営業収益、経常利益、当期純利益、純資産額、総資産額、基準価額（一口（一取引単位をいう。）当たり純資産額をいう。）及び自己資本比率を表示するものとする。	
2		当期の資産の運用の経過	当該不動産投資法人の運用の基本方針及び当期の運用に関する成果とその分析について、当期中における不動産等及び資産対応証券等の取得・売却等の状況並びに貸貸可能面積及び稼働率の推移等を使用して表示するものとする。併せて、前期の資産運用報告に表示された今後の運用方針との関連を表示するものとする。	
3		増資等の状況	当期中に公募による出資の増加等があった場合は、投資口の推移等について表示するものとする。	現状想定されるスキーム・ビークルでは、当初募集後に公募増資が行われることは比較的に少ないと思われる、むしろ各期の資産の運用状況の開示の方が重要と思われる。
4		分配金等の実績	当期以前 5 期以上の営業期間毎の分配金等について、利益からの分配金及び出資の払戻しによる金銭の支払い（一時差異等調整引当額からの分配金及び税法上の出資等減少分配からの分配金に区分して表示するものとする。）に区分して表示するものとする。併せて、当期分配金の金額を決めた根拠及び留保金の今後の運用方針を表示するものとする。	

		<p>なお、不動産投信等規則第 43 条の 4 に規定する毎期継続的な税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行う場合には、同条第 4 号に規定する事項について注記等を行うものとする。</p> <p>また、不動産投信等規則第 43 条の 5 に規定する毎期継続的な税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し以外の税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行う場合には、同条なお書きに規定する事項について注記等を行うものとする。</p>	
5	今後の運用方針	<p>次期以降の運用方針について、実施することが確定している資本的支出等の概要等を用いて規約に表示された運用方針との関連を含めて具体的に表示するものとする。この場合、客観的な表現を用いるとともに簡潔に表示するものとする。</p>	
6	対処すべき課題	<p>当該不動産投資法人の対処すべき課題について簡潔に表示するものとする。ただし、前号に規定する今後の運用方針において同様の内容を表示した場合は、当該事項についての表示を省略することができるものとする。</p>	
7	決算後に生じた重要な事実	<p>当期の決算日以後に当該不動産投資法人に生じた事実で、当該不動産投資法人の運営、収益状況及び投資主の権利に係る重要な事実について表示するものとする。</p>	
8	出資の状況	<p>発行可能投資口総口数、発行済投資口数の総数及び投資主数を表示するものとする。</p>	
9	投資口に関する事項	<p>当期末において、発行済投資口（自己投資口を除く。）の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い順に上位 10 名の投資主の氏名又は名称、当該投資主の保有する投資口の口数及び当該投資主の保有する投資口に係る当該割合を表示するものとする。</p>	
10	役員等に関する事項	<p>役員等（当該営業期間中在任していた者であって、当該営業期間の末日までに退任した者を含む）の氏名又は名称、地位及び担当、兼職の状況、その他重要な事項を表示するものとする。</p>	
11	資産運用会社、資産保管会社及び	<p>当期末における資産運用会社（投信法第 2 条第 21 項に規定</p>	



	一般事務受託者	する資産運用会社をいう。以下同じ。)、資産保管会社及び一般事務受託者の名称を表示するものとする。	
12	不動産投資法人の資産の構成	当期末における資産の種類毎の額の資産総額に対する比率を表示するものとする。この場合、各資産の実質的な不動産の組入比率及び不動産投信等規則第3条第2項第5号から第8号に掲げる資産の当期末における主な運用対象を、資産の種類毎に注記するものとする。	
13	主要な保有資産	当期末に保有している資産のうち期末の帳簿価額の上位10位以上の個別資産について、それぞれの個別資産の全賃貸可能面積及び全賃貸収入等に占める比率等を表示するものとする。	ポートフォリオ型 ビークルの場合に 開示の検討が必要 と思われる。
14	組入資産明細	当期末における組入資産の明細を資産の種類毎に区分して表示するものとする。	
15	その他資産の状況	当期末における不動産等、資産対応証券等及びインフラ資産等以外の資産について、以下で定める資産の種類に区分して、それぞれ別に表示するものとする。 ただし、ヘッジ会計に係る特例処理を行っている資産（ヘッジ手段として使用されているものをいう）についてはその表示を省略することができるものとする。 (1) 株式及び投資証券 (2) 株式及び投資証券以外の有価証券 (3) 信用取引に係る有価証券 (4) 特定取引及び為替予約取引 (5) その他特定資産	
16	国及び地域毎の資産保有状況	複数の国及び地域の海外不動産等へ投資を行っている場合には、当期末における資産保有状況を当該国及び地域毎に表示するものとする。	
17	資本的支出の予定	当該資産運用報告の作成日前に確定した資本的支出に係る実施計画について、当該計画毎に表示するものとする。	
18	期中の資本的支出	当期末までに資本的支出に係る実施計画が完了した場合には、当該計画毎に表示するものとする。なお、天変地異等により資本的支出を行った場合は、当該資本的支出を区分して	

			表示するものとする。	
19	長期修繕計画のために積立てた金銭		長期修繕計画に基づいて期末に積立てた金額を、当期以前5期以上の営業期間（営業期間が6ヵ月未満のものは、作成期末から過去5年間の期間における営業期間とする。）について、各期末における当期首の積立金残高、各営業期間の積立額及び取崩額並びに各期末における次期繰越額を表示するものとする。 なお、不動産投信等規則第43条の4に規定する每期継続的な税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行う場合には、同条第5号に規定する事項について注記等を行うものとする。	
20	運用等に係る費用明細		当期中に不動産投資法人から支払われた費用の総額及び当該不動産投資法人と契約を締結している外部委託先等に支払われた費用等を支払いの相手方別に区分して表示するものとする。	
21	借入状況		当期末において資金の借入残高がある場合には、借入先、当該借入金の借入日、当期首残高、当期末残高、平均利率、返済期限、返済方法、用途、担保の有無、担保物件及びその他特記事項をそれぞれの借入毎に区分して表示するものとする。	
22	投資法人債		当期末において投資法人債の発行残高がある場合には、銘柄名、発行年月日、当期首残高、当期末残高、利率、償還期限、償還方法及び用途等を銘柄毎に区分して表示するものとする。	デットの状況 (No.21を除く。) が該当
23	短期投資法人債		当期末において短期投資法人債の発行残高がある場合には、銘柄名、発行年月日、当期末残高、発行価額、償還価額等を銘柄毎に区分して表示するものとする。	
24	新投資口予約権		当期末において行使されていない新投資口予約権がある場合には、銘柄名、発行年月日、当期末時点で未行使の新投資口予約権の口数、当該新投資口予約権の目的である投資口の口数又はその口数の算定方法、行使に際して出資される金銭の額又はその算定方法、新投資口予約権の行使期限等を銘柄毎に区分して表示するものとする。	該当するものはないと思われるため。

25	不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等	当期中における不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況並びに損益を各資産毎に区分して表示するものとする。	
26	その他の資産の売買状況等	当期中におけるその他の資産の売買状況及び損益を資産の種類毎に区分して表示するものとする。	
27	特定資産の価格等の調査	投資法人計算書類規則第73条第1項第19号（鑑定評価の概要等）に規定する事項について表示するものとする。	
28	利害関係人等との取引状況	当期中における利害関係人等との取引状況・支払手数料等の総額を表示するものとする。 なお、この場合の利害関係人等とは、以下の（イ）～（ハ）いずれかの要件を満たすものとする。 （イ）投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等 （ロ）資産運用会社の利害関係人等と不動産等に係る一任型の投資顧問契約を締結している法人等 （ハ）資産運用会社の利害関係人等が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等	本項目の開示の検討の前に、一定の関係者との取引について何らかの規制を設けるかの検討を行う必要があると思われる。
29	資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等	資産運用会社が、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業を営んでいる場合にあつては、当期中における当該兼業業務に係る第一種金融商品取引業者、第二種金融商品取引業者、宅地建物取引業者又は不動産特定共同事業者である当該資産運用会社との間の取引状況及び当該資産運用会社に支払われた売買委託手数料の総額又は手数料の総額を表示するものとする。	上記1のNo.2の②と同様。
30	資産、負債、元本及び損益の状況	当期末における資産、負債、元本及び損益の状況を表示するものとする。 なお、この表示に代えて貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書を添付することができるものとする。	有価証券報告書における開示項目と重複するため、記載の要否を含めて整理が必要と思われる。
31	減価償却額の算定方法の変更	当期末又は当期中に設備等の減価償却額の算定方法を変更した場合は、算定方法の変更日、変更前の算定方法、変更前の算定方法による算定額、変更後の算定方法、変更後の算定	

			方法による算定額及び変更理由等を表示するものとする。	
32		不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更	当期末又は当期中に不動産、不動産の賃借権又は地上権及びインフラ資産等の評価方法を変更した場合は、評価方法の変更日、変更前の評価方法、変更前の評価方法による評価額、変更後の評価方法、変更後の評価方法による評価額、変更理由及びその他特記事項を表示するものとする。	
33		自社設定投資信託受益証券等に係る開示	<p>不動産投信等及びインフラ投信等である自社設定投資信託受益証券等の取得等を行った場合に運用報告書等に記載する事項は以下に掲げるものとする。</p> <p>(イ) 自社設定投資信託受益証券等の当期末現在の保有の有無</p> <p>(ロ) 当期末を含めて過去5年間の各計算期間の取得、処分の履歴</p> <p>(ハ) 当期末を含めて過去5年間の各計算期間末の保有口数、総額、総発行済口数に対する比率</p> <p>(ニ) その他、投資主等の保護の観点から必要な事項(当期末を含めて過去5年間に取得、処分を行っている場合に限る。)</p>	REITにおける資産運用会社は自社設定投資信託受益証券等の取得等が規制されていることから(正会員の業務運営等に関する規則6条)、左記項目の開示も必要であるが、そのような規制がない不動産STについては、当該規制を置くかも含めて検討が必要と思われる。
34		お知らせ	当期中において、法第109条第2項第2号(資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務の委託)、第3号(投資法人債の管理に係る事務の委託)、第5号(合併契約の締結)、第6号(資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は契約内容の変更)及び第8号(資産の運用に係る委託契約の解約)に規定する事項について、当該不動産投資法人の役員会で承認された場合その他重要と認める情報があった場合は、当該情報の内容を表示するものとする。ただし、当該情報の内容を他の項目等で表示している場合は、この限りでない。	投資法人スキーム固有のガバナンスを前提とした開示項目であるため。
35		海外不動産保有法人に係る開示	海外不動産保有法人(投資信託及び投資法人に関する法	上記1のNo.2の⑧

			<p>律施行規則第 105 条第 1 号へに規定する海外不動産保有法人をいう。以下同じ。)の発行済株式又は出資(当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。)の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 221 条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該海外不動産保有法人の株式又は出資を有する場合には、当該海外不動産保有法人ごとに次に掲げる事項を表示するものとする。</p> <p>(イ) 当該海外不動産保有法人に対する出資額</p> <p>(ロ) 当該海外不動産保有法人の組織体制、目的、事業内容及び利益の分配方針</p> <p>(ハ) 当該投資法人の資産に属する当該海外不動産保有法人の株式又は出資の数又は額の当該海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は総額に対する割合</p> <p>(ニ) 当該海外不動産保有法人が所在する国における配当に係る規制の内容</p>	<p>と同様。</p>
36	海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示		<p>前号に規定する場合において海外不動産保有法人が有する不動産に関する次に掲げる事項を表示するものとする。</p> <p>(イ) 当該不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項</p> <p>(ロ) 物件ごとに、当期末現在における価格(鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をいう。)</p> <p>(ハ) 当該不動産に関して賃貸借契約を締結した相手方(以下ハにおいて「テナント」という。)がある場合には、物件ごとに、当期末現在における稼働率及びテナントの総数並びに当該投資法人の営業期間中における全賃料収入(当該全賃料収入について、やむを得ない事情により表示できない場合には、その旨)</p> <p>(ニ) 当該投資法人の営業期間中における売買総額</p>	<p>上記 1 の No.2 の⑨と同様。</p>