

2014年4月25日 全4頁

# ちょっと「キーワード」 REITとインサイダー取引規制

金融調査部 主任研究員  
堀内勇世

## [要約]

- 上場されている REIT（不動産投信）の投資証券なども、2014年4月1日から、金融商品取引法 166 条のインサイダー取引規制の対象となった。
- その REIT の会社関係者で、その職務等に関連して重要事実を知った者は、その重要事実が公表される前に、その REIT の投資証券の売買などをしてはならないとされている。
- なお REIT 特有の事情を考慮し、会社関係者の範囲などが定められている。
- 図表を用いて、その内容をごく簡単ではあるが見てみる。

## 1. REIT とインサイダー取引規制

上場されている REIT（リート、不動産投信）の投資証券なども、2014年4月1日から、金融商品取引法 166 条のインサイダー取引規制の対象となった。例えば、その REIT の「会社関係者」で、その職務等に関連して「重要事実」を知った者は、その重要事実が公表される前に、投資証券の売買などをしてはならない。

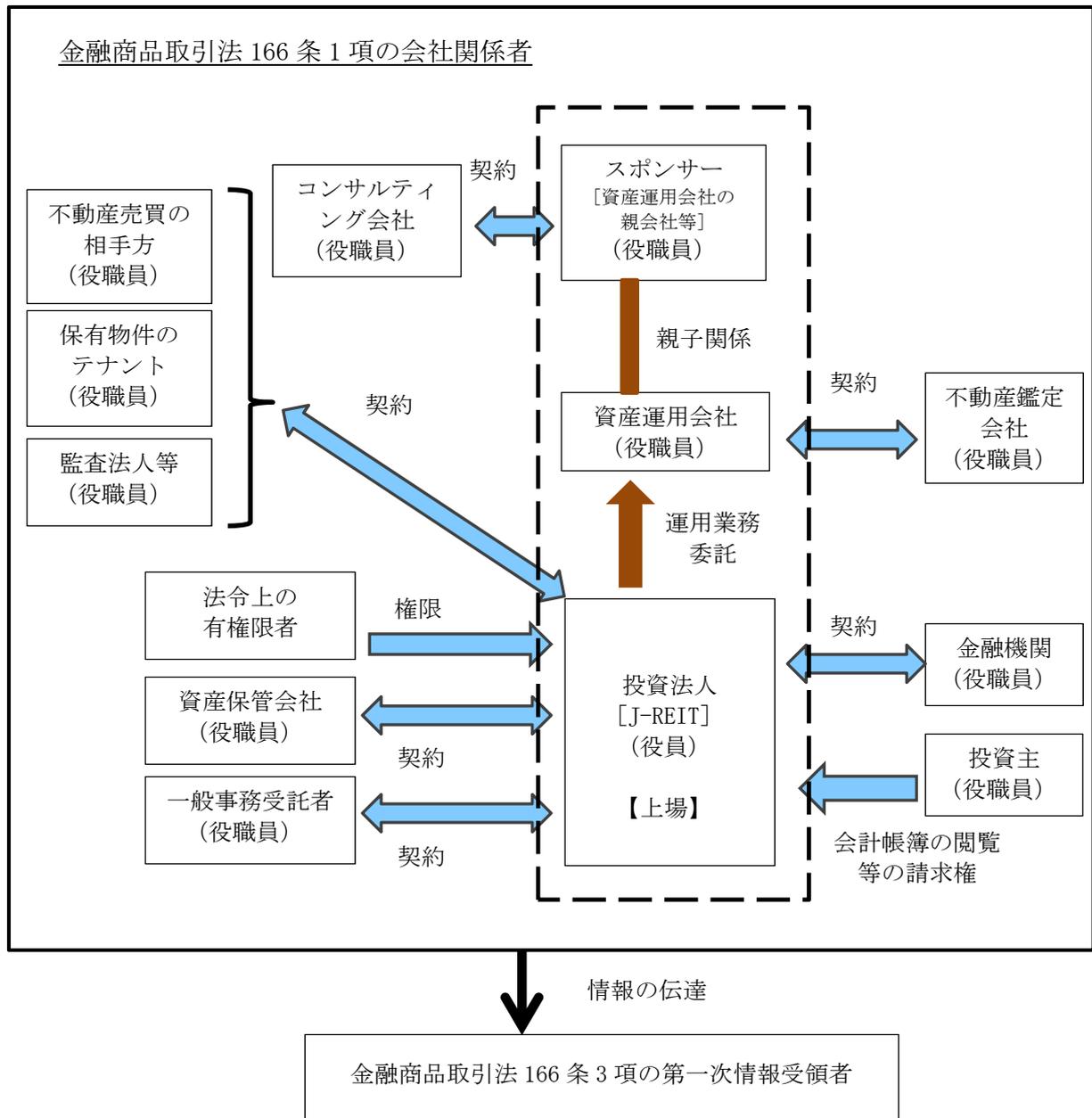
なお、金融商品取引法 167 条の公開買い付けに関するインサイダー取引規制や、同法 167 条の 2 の情報伝達行為等に関する規制の対象にもなっている。

## 2. REIT に関するインサイダー取引規制

### 【金融商品取引法 166 条のインサイダー取引規制と REIT】

ここでは、図表の事例を前提にして、金融商品取引法 166 条のインサイダー取引規制をごく簡単に見てみると、次のようになると思われる（詳細は金融商品取引法などの関係する法令を参照）。

図表 会社関係者などの一例



(出所) 金融庁の金融審議会「投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ」(第10回) ([http://www.fsa.go.jp/singi/singi\\_kinyu/toushi/siryuu/20121012.html](http://www.fsa.go.jp/singi/singi_kinyu/toushi/siryuu/20121012.html)) の「事務局説明資料」を参考に大和総研金融調査部制度調査課作成

金融商品取引法 166 条のインサイダー取引規制の下では、上場されている投資法人 (J-REIT) (注1) などの「会社関係者」(辞めて1年以内の元会社関係者を含む) で、その職務等に関連して「重要事実」を知った者は、その重要事実が公表される前に、その投資法人 (J-REIT) の投資証

券<sup>(注2)</sup>の売買などをしてはならない。また、会社関係者から重要事実の伝達を受けた第一次情報受領者も、規制の対象である。

(注1) 日本の REIT を、J-REIT と呼ぶこともある。なお、この図表では、投資信託及び投資法人に関する法律 2 条 12 項の「投資法人」という形態であり、上場されていることを前提としている。

(注2) 法令上の定義は異なるが、ここでは「投資口」と言い換えてもいいかもしれない（投資信託及び投資法人に関する法律 2 条 14 項・15 項参照）。

### 【会社関係者の範囲】

この図表の例では、太線で囲んだ部分（の部分）の者が、金融商品取引法 166 条の「会社関係者」になろう。その者が法人である場合にはその役職員も対象になってくる。

会社関係者のコア的な部分といえる点線で囲んだ部分（の部分）を見てみると、投資法人（J-REIT）のみならず、資産運用会社やスポンサーが加わっているのが特徴の一つである。これは、上場会社（株式会社）に関する金融商品取引法 166 条のインサイダー取引規制を参考に、投資法人特有の事情を考慮しつつ、J-REIT などの投資法人についてのインサイダー取引規制が作られているからである<sup>(注3)</sup>。

(注3) 金融庁の以下のウェブサイトで、2012 年（平成 24 年）12 月 12 日に公表された、「金融審議会『投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ』最終報告」の 12～13 ページ参照。

[http://www.fsa.go.jp/singi/singi\\_kinyu/tosin/20121212-1.html](http://www.fsa.go.jp/singi/singi_kinyu/tosin/20121212-1.html)

### 【重要事実】

投資法人（J-REIT）の場合、次のことが重要事実として掲げられている。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>①投資法人の決定事実（金融商品取引法 166 条 2 項 9 号など）</li> <li>②投資法人の発生事実（金融商品取引法 166 条 2 項 10 号など）</li> <li>③投資法人の決算に関する事実（金融商品取引法 166 条 2 項 11 号など）</li> <li>④資産運用会社に係る決定事実（金融商品取引法 166 条 2 項 12 号など）</li> <li>⑤資産運用会社の発生事実（金融商品取引法 166 条 2 項 13 号など）</li> <li>⑥バスケット条項（金融商品取引法 166 条 2 項 14 号）<sup>(注4)</sup></li> </ul> |
|--|

(注4) 「運営、業務又は財産に関する重要な事実であつて投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすもの」となっている（金融商品取引法 166 条 2 項 14 号）。

重要事実についても、上場会社（株式会社）の例を参考にしつつ、投資法人特有の事情を考慮し規定されている。前記の④や⑤は特徴的だといえよう。

なお、日本取引所自主規制法人（JPX-R）のウェブサイト<sup>（注5）</sup>に掲載されている「重要事実一覧表（REIT 関連）（平成 26 年 4 月 11 日更新）」に、①～⑤がより詳細に記載されている<sup>（注6）</sup>。

（注 5）日本取引所自主規制法人（JPX-R）の以下のウェブサイト参照。

<http://www.jpx.or.jp/comlec-publication/publication/index.html>

（注 6）「重要事実一覧表（REIT 関連）（平成 26 年 4 月 11 日更新）」では、①②③は、「上場投資法人の決定事実」「上場投資法人の発生事実」「上場投資法人の決算に関する事実」と表記されている。

### 【自主規制機関の動き】

また、自主規制機関でもルール改正などが行われている<sup>（注7）</sup>。

（注 7）例えば、東京証券取引所で行われたルール改正に向けた動きの一例としては、東京証券取引所の以下のウェブサイトに掲載されている、2014 年 2 月 25 日にパブリック・コメント手続きにかけられた、「平成 25 年金融商品取引法等の改正やヘルスケアリート上場に向けた取組み等を踏まえた有価証券上場規程等の整備について」などがある。

<http://www.tse.or.jp/rules/comment/index.html>

そして現在、インサイダー取引防止に資する J-IRISS（ジェイ・アイリス）というシステム（日本証券業協会が事業主体）が、REIT 対応のためシステム改修中である（今夏にリリース予定）<sup>（注8）（注9）</sup>。

（注 8）J-IRISS については、日本証券業協会の以下のウェブサイトなど参照。

<http://www.jsda.or.jp/katsudou/j-iriss/index.html>

（注 9）システム改修中であることは、日本証券業協会の以下のウェブサイトに記載されている。

<http://www.jsda.or.jp/katsudou/j-iriss/tourokujoho.html>