

REIT（投資証券）上場の手引き 新旧対照表

2023年12月

※ 主な改訂箇所について記載しています。

ページ	新	旧
3	<p>I. 上場までのスケジュール概要</p> <p>※標準的な日程を示すもので、<u>審査の中で特段の問題が認められないケースを前提としており、審査の過程において審査上の問題点が発見された場合や、申請会社に関する報道や外部からの情報提供を含め、新たに未発覚の事実等が判明した場合などについては、その審査期間を延長する可能性があります。</u></p>	<p>I. 上場までのスケジュール概要</p> <p>※標準的な日程を示すもので<u>あり、十分な事前相談がなされている場合などには日程を短縮することが可能ですのでご相談ください。</u></p>
5~6	<p>I. 上場までのスケジュール概要</p> <p>3. 上場申請（又は予備申請）</p> <p>なお、上場申請日又は予備申請日は、上場承認予定日（発行決議予定日）のほか、有価証券届出書の印刷校了時期や祝日の有無などを考慮し関係者との十分な調整のうえ設定する必要がありますのでご注意ください（<u>上場申請日（予備申請を行った場合には予備申請日）から有価証券届出書の校了日までに40営業日以上審査期間が確保できない場合、事前にご相談をお願いいたします。</u>）。</p> <p>※標準的な日程を示すもので、<u>審査の中で特段の問題が認められないケースを前提としており、審査の過程において審査上の問題点が発見された場合や、申請会社に関する報道や外部からの情報提供を含め、新たに未発覚の事実等が判明した場合などについて</u></p>	<p>I. 上場までのスケジュール概要</p> <p>3. 上場申請（又は予備申請）</p> <p>なお、上場申請日又は予備申請日は、上場承認予定日（発行決議予定日）のほか、有価証券届出書の印刷校了時期や祝日の有無などを考慮し関係者との十分な調整のうえ設定する必要がありますのでご注意ください。</p> <p>※標準的な日程を示すもので<u>あり、十分な事前相談がなされている場合などには日程を短縮することが可能ですのでご相談ください。</u></p>

ページ	新	旧																				
	<p><u>は、その審査期間を延長する可能性があります。なお、スケジュールの変更により、上場申請日又は予備申請日から起算して1年間を超えて上場日を設定する場合は再申請の手続きが必要になります(例えば、4月1日に上場申請又は予備申請した場合、翌年3月31日まで上場することが可能です。)</u></p>																					
8	<p>II. 上場申請書類について</p> <p>上場申請時及び上場までに提出する必要がある書類は下表のとおりです。</p> <p>書類のうち、当取引所が書面による提出が必要と求める書類等を除き、原則として、電子データによりご提出ください。<u>(ただし、書面による提出が必要と求める書類についても、別途、電子データにてご提出をお願いする場合がございます。)</u></p>	<p>II. 上場申請書類について</p> <p>上場申請時及び上場までに提出する必要がある書類は下表のとおりです。</p> <p>書類のうち、当取引所が書面による提出が必要と求める書類等を除き、原則として、電子データによりご提出ください。</p>																				
10	<p>II. 上場申請書類について</p> <table border="1" data-bbox="327 863 1137 1353"> <thead> <tr> <th>提出書類</th> <th>部数</th> <th>提出時期</th> <th>提出の根拠 規程</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得する不動産等に係る売買契約書等(写)</td> <td>各1部</td> <td>上場承認日の前日まで</td> <td>施 1206 条②(2)</td> <td>内容を確認いたしますので、上場承認日のおおよそ 2 週間前までにご提出ください。<u>ただし、2 週間前までのご提出が難しい場合、個別にご相談ください(上場審査の過程で確認した内容と不動産売買契約書に齟齬がある場合、承認の可否を含め、スケジュールに影響を与える場合がございます)</u></td> </tr> </tbody> </table>	提出書類	部数	提出時期	提出の根拠 規程	備考	取得する不動産等に係る売買契約書等(写)	各1部	上場承認日の前日まで	施 1206 条②(2)	内容を確認いたしますので、上場承認日のおおよそ 2 週間前までにご提出ください。 <u>ただし、2 週間前までのご提出が難しい場合、個別にご相談ください(上場審査の過程で確認した内容と不動産売買契約書に齟齬がある場合、承認の可否を含め、スケジュールに影響を与える場合がございます)</u>	<p>II. 上場申請書類について</p> <table border="1" data-bbox="1171 863 1989 1114"> <thead> <tr> <th>提出書類</th> <th>部数</th> <th>提出時期</th> <th>提出の根拠 規程</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得する不動産等に係る売買契約書等(写)</td> <td>各1部</td> <td>上場承認日の前日まで</td> <td>施 1206 条②(2)</td> <td>内容を確認いたしますので、上場承認日のおおよそ 2 週間前までにご提出ください。</td> </tr> </tbody> </table>	提出書類	部数	提出時期	提出の根拠 規程	備考	取得する不動産等に係る売買契約書等(写)	各1部	上場承認日の前日まで	施 1206 条②(2)	内容を確認いたしますので、上場承認日のおおよそ 2 週間前までにご提出ください。
提出書類	部数	提出時期	提出の根拠 規程	備考																		
取得する不動産等に係る売買契約書等(写)	各1部	上場承認日の前日まで	施 1206 条②(2)	内容を確認いたしますので、上場承認日のおおよそ 2 週間前までにご提出ください。 <u>ただし、2 週間前までのご提出が難しい場合、個別にご相談ください(上場審査の過程で確認した内容と不動産売買契約書に齟齬がある場合、承認の可否を含め、スケジュールに影響を与える場合がございます)</u>																		
提出書類	部数	提出時期	提出の根拠 規程	備考																		
取得する不動産等に係る売買契約書等(写)	各1部	上場承認日の前日まで	施 1206 条②(2)	内容を確認いたしますので、上場承認日のおおよそ 2 週間前までにご提出ください。																		

ページ	新	旧
17~18	<p>IV. 上場審査の内容（実質審査基準）</p> <p>2. 資産運用等の健全性</p> <p>まず、<u>投資法人における役員会及び資産運用会社における取締役会において、実効的な経営モニタリングが遂行されていることを前提に</u>、報告書やヒアリングにより投資運用の意思決定における仕組みとその仕組みが内部統制上適当と考える理由を確認します。その上で内部統制上の仕組みに係る内部規程の整備状況や実際の運用状況について確認します。</p> <p>例えば、物件取得については、法的、物理的、経済的な側面から行う調査・審査などを含め、<u>関係者への不当な働きかけ等を防止する体制が整備され</u>、物件の選定基準の適合状況や投資の意思決定が必要な手続きを経て行われているかといった点を実際の管理帳票や各種議事録により確認します。特に利害関係人等との取引など特別な利害関係にある者との取引については、取引条件の妥当性や取引行為自体の合理性などをどのような仕組みの中でどのように検証しているかといった点について、より具体的に確認することとなります。利害関係人等が深く関与する特別目的会社などが短期に転売を繰り返している物件を取得する（又は取得済みである）場合には、その取引行為を正当なものとして説明できるよう報告書にはその状況を記載することとなります。</p> <p><u>あわせて</u>、一連の投資運用の意思決定手続きに関する内部監査やコンプライアンス・オフィサーによるチェック状況について、実際に使用した監査調書等を用いて確認します。<u>一連の投資運用</u></p>	<p>IV. 上場審査の内容（実質審査基準）</p> <p>2. 資産運用等の健全性</p> <p>まず、報告書やヒアリングにより投資運用の意思決定における仕組みとその仕組みが内部統制上適当と考える理由を確認します。その上で内部統制上の仕組みに係る内部規程の整備状況や実際の運用状況について確認します。</p> <p>例えば、物件取得については、法的、物理的、経済的な側面から行う調査・審査などを含め、物件の選定基準の適合状況や投資の意思決定が必要な手続きを経て行われているかといった点を実際の管理帳票や各種議事録により確認します。特に利害関係人等との取引など特別な利害関係にある者との取引については、取引条件の妥当性や取引行為自体の合理性などをどのような仕組みの中でどのように検証しているかといった点について、より具体的に確認することとなります。利害関係人等が深く関与する特別目的会社などが短期に転売を繰り返している物件を取得する（又は取得済みである）場合には、その取引行為を正当なものとして説明できるよう報告書にはその状況を記載することとなります。</p> <p><u>なお</u>、一連の投資運用の意思決定手続きに関する内部監査やコンプライアンス・オフィサーによるチェック状況について、実際に使用した監査調書等を用いて確認します。<u>この場合</u>、内部監査</p>

ページ	新	旧
	<p><u>の意思決定手続きのチェックのためには、適切な事実認識のもと、考慮すべき様々な要素を踏まえて判断が行われているかを事後的に検証できるよう、一連の投資運用の意思決定手続きに関する証拠が適切に保存されていることが必要になりますので、必要に応じて証拠の保存状況についても確認します。なお、内部監査やコンプライアンス・オフィサーのチェックは独立して行われていることが必要となります。</u></p>	<p>やコンプライアンス・オフィサーのチェックが独立して行われていることが必要となります。</p>

以上