

平成 29 年 9 月 20 日

「不動産信託受益権取引に係る法定書面に関するQ & A」の作成について

本協会では、第二種金融商品取引業者において、不動産信託受益権取引に係る法定書面の作成・管理の徹底を図っていただくため、当局にも必要な照会を行ったうえ、「不動産信託受益権取引に係る法定書面に関するQ & A」を取りまとめました。

本Q & Aが、広く御利用いただければ幸いです。

一般社団法人
第二種金融商品取引業協会

不動産信託受益権取引に係る法定書面に関する Q & A

本 Q & A は、不動産信託受益権取引に係る法定帳簿等の作成に関する実務上の取扱いについて、当局にも必要な照会を行ったうえ、作成したものです。

(前提)

- ・ 取引の対象となる有価証券は、不動産信託受益権（以下単に「受益権」といいます。）です。
- ・ 売買契約、媒介契約、私募の取扱い委託契約などの取引に関する契約については、契約書が作成されます。
- ・ 金融商品取引法を「金商法」、金融商品取引業等に関する内閣府令を「業府令」、第二種金融商品取引業を行う業者を「二種業者」と略します。
- ・ 平成 19 年 7 月 31 日公表のパブリックコメントに対する金融庁の考え方を「パブコメ回答」といいます。
- ・ 金商法では、受益権の当初委託者による売却は「私募」に該当し、当初委託者以外の者による売却は「売買」に該当すると整理されます。他方、取引実態としては、両者を区別せずに、売買として取り扱われています。そのため、受益権の売却が私募に該当する場合における受益権の発行者と受益権の売却が売買に該当する場合の売主を併せて「売主」といい、文脈等に応じて「発行者」と記載し、又はこれらを併記します。また、受益権の売却が私募に該当する場合における受益権の取得者と受益権の売却が売買に該当する場合の買主を併せて「買主」といい、文脈等に応じて「取得者」と記載し、又はこれらを併記します。
- ・ 金商法第 37 条の 3 及び第 37 条の 4 の規定により顧客に交付すべき書面を総称して「法定書面」といいます。
- ・ 個別案件の判断に関しては、実態に即して実質的に判断する必要があることに留意ください。

(全般)

No	質問項目	質問事項	回答欄
1	売主の委託を受けて私募の取扱いを行う場合の買主への契約締結前交付書面の交付	二種業者が発行者（売主）のみの委託を受けて受益権の私募の取扱いをする場合、二種業者は、その取得者（買主）に契約締結前交付書面を交付することとされております（パブコメ回答 274 頁 16 番等）。二種業者は、買主に対して、売主が買主との間で締結する当該受益権の売買契約を「金融商品取引契約」とみなして契約締結前交付書面を作成すれば足り、二種業者と売主との私募の取扱いの委託契約に係る契約締結前交付書面を交付する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりと考えられます。
2	一つの書面に、不動産信託受益権取引の私募の取扱い及び当該受益権取引の売買に係る契約締結前交付書面の記載事項が網羅されている場合	二種業者が買主から受益権の私募の取扱いの委託を受けた場合、当該二種業者は、委託契約の締結前に、当該委託契約について交付した契約締結前交付書面の記載事項が、売主と買主の間の受益権の売買契約に係る契約締結前交付書面の記載事項を全て網羅している場合、改めて受益権の売買契約に係る契約締結前交付書面を交付する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のような場合、買主（取得者）と業者の間の私募の取扱い契約と、受益権の売買契約という二つの金融商品取引契約に関し、契約締結前交付書面を交付する必要があるものと考えられます。 したがって、一つの書面に上記二つの契約に係る契約締結前交付書面の記載事項が網羅されている場合には、当該一つの書面によって、私募の取扱いの委託及び信託受益権の売買両方の契約締結前交付書面とすることも許容されるものと考えられます。

3	業府令第 110 条第 1 項第 2 号に定める「取引の条件を記載した契約書」	業府令第 110 条第 1 項第 2 号では「取引の条件を記載した契約書を交付する」場合には、有価証券の売付けの媒介（同号へ）及び私募の取扱い（同号リ）（いずれも顧客が有価証券の発行者又は所有者である場合のみ）について、契約締結時交付書面の交付が不要されておりますが、「取引の条件」とは、例えば、媒介や私募の取扱いの目的物（対象の受益権）や報酬など契約内容が分かる記載があれば足りるという理解でよろしいでしょうか。	「取引の条件を記載した契約書」には、契約締結時交付書面の記載事項をすべて記載する必要はないと考えられます。具体的にどのような記載があれば「取引の条件」を記載した契約書を交付した場合にあたるかについては、個別事例ごとに実態に即して実質的に判断されるべきものと考えられます。
---	---	---	---

(契約締結前交付書面の記載事項)

No	質問事項	補足説明	回答欄
1	不動産信託受益権の売買に係る「手数料等」の記載	金商法第 37 条の 3 第 1 項第 4 号・業府令第 81 条第 1 項の「手数料、報酬その他の当該金融商品取引契約に関して顧客が支払うべき対価に関する事項」については、売買の場合（特に申込手数料などの手数料の支払を要しないことを前提とします。）は記載不要という理解でよろしいでしょうか。	当該売買において「手数料等」（業府令 74 条 1 項に定める手数料等をいう。）に該当する対価の支払いがないのであれば、貴見のとおりと考えられます。
2	契約締結前交付書面の記載事項について、調査しても分からない場合の取扱い	業府令第 84 条第 1 項第 3 号の「信託の設定時における第三者による信託財産の評価の有無その他信託財産の評価に関する事項」や同項第 9 号	契約締結前交付書面の各記載事項は、顧客の投資判断に重大な影響を及ぼすものと考えられますので、基本的には、可能な限り当該事項の

		<p>口の「信託受益権について損失を生じるおそれのある債務」については、二種業者から売主又は受託者（信託銀行）に確認したとしても、守秘義務等を理由に回答が得られない場合があります。そのような場合には、該当する箇所を空欄とするか、又は「不明」「該当なし」と記載すれば足りるという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>把握に努めて記載すべきものと考えられます。</p> <p>もともと、守秘義務等を理由に回答が得られず、その事項についての存否・内容が分からない場合については、少なくとも顧客に誤解を与えないような記載をすることが必要であると考えられます。</p> <p>具体的にどのような記載であれば誤解を与えないような記載となるかについては、顧客保護の観点から、個別具体的な実態に即して実質的に判断されるべきものと考えられますが、ご指摘にあるような「該当する箇所を空欄とすることや「該当なし」と記載することは、当該事項の存否・内容が明らかではないにもかかわらず、あたかも当該事項が存在しないかのような誤解を顧客に対し与えてしまうことになりかねない点で、適切ではないと考えられます。</p>
3	業府令第84条第1項第8号ロからへに定める「特別の定め」	<p>業府令第84条第1項第8号ロからへまでの「特別の定め」とは、信託法の定めとは異なる特別合意（いわゆる特約）を意味し、信託法の定めと同じ内容が信託契約に規定されているにすぎない場合には、特に契約締結前交付書面に記載する必要はないという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>「特別の定め」に関する解釈は貴見のとおりと考えられますが、当該信託法の定めに係る内容が契約締結前交付書面の他の記載事項となっている場合には、かかる事項において記載をすることが必要になる点に留意が必要と考えられます。</p>
4	業府令第84条第1項第9号イに定める「信託法	<p>業府令第84条第1項第9号イの「信託法第二十</p>	<p>業府令第84条第1項第9号イにおいては、「信</p>

	<p>第二十一条第一項第三号に掲げる権利に係る債務」</p>	<p>一条第一項第三号に掲げる権利に係る債務」については、信託契約書に「信託前に生じた委託者に対する債権であつて、当該債権に係る債務を信託財産責任負担債務とする旨」の定めがある場合に、その債務を記載すればよいという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>また、当初委託者が不動産を信託の受託者に信託譲渡した場合、当該不動産の賃借人に対する敷金返還債務も受託者が承継することとなりますが、当該債務について、受託者は、信託譲渡に伴って法律上負担することとなるものであり、信託契約によって債務引受をするものではない（信託法第21条第1項第3号に掲げる権利に係る債務に該当しない）ため、信託契約に敷金の承継に関する言及があるか否かにかかわらず、業府令第84条第1項第9号イとして記載する必要はないという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>託法第二十一条第一項第三号に掲げる権利に係る債務」と規定するとどまり、当該債務に何が該当するののかについては、信託法の解釈を踏まえ、個別具体的な実態に即して実質的に判断されるべきものと考えられます。</p>
5	<p>業府令第84条第1項第9号ロに記載する債務について</p>	<p>業府令第84条第1項第9号ロは「債務がある場合」としていますので、契約締結前交付書面を作成する時点では具体的に発生していない債務については、特に記載する必要はないという理解でよろしいでしょうか。例えば、建物に不具合があり修繕を要するとしても、その修繕工事</p>	<p>業府令第84条第1項第9号ロは「債務がある場合」としていますので、一般的には、契約締結前交付書面を作成する時点では具体的に発生していない債務については、特に記載する必要はないという理解で差し支えないものと考えられます。しかしながら、対応の必要性があるに</p>

		<p>を発注していなければ、工事代金債務としては発生しておらず、「債務がある場合」には該当しないと考えております。</p>	<p>もかかわらず、契約締結前交付書面に記載して顧客に開示することを避けることなどを目的として債務の発生を意図的に遅らせようとするなど、当該規定を濫用することがないように、最終的には、その実態を踏まえて、個別具体的な実態に即して実質的に判断されるべきものと考えられます。</p> <p>なお、金商業者が、建物に明らかに緊急の修繕を要する重大な不具合があることを知っている場合には、それを顧客に告知しないことが金商法第38条第8号・業府令第117条第1項第2号等の規定に反することとなるおそれもありますので、業府令第84条第1項第9号ロの債務として記載する必要があるかどうかとは別の問題としてご留意ください。</p>
6	<p>不動産信託受益権に対する質権設定と業府令第84条第1項第9号ハに定める「信託債権、信託財産に設定された担保権その他当該信託受益権に優先する権利」</p>	<p>受益権に質権が設定されている場合、当該質権は業府令第84条第1項第9号ハの「信託債権、信託財産に設定された担保権その他当該信託受益権に優先する権利」には当たらないという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>貴見のとおりと考えられます。</p> <p>なお、個別具体的な実態に即して実質的に判断されるべきものであるものの、受益権に質権が設定されていることにより、投資者の責任によらず、投資者に対して損失の危険等がある場合には、それを顧客に告知しないことが金商法第38条第8号・業府令第117条第1項第2号等の規定に反することとなるおそれや、受益権に質権が設定されていることにより、投資者の責</p>

			任によらず、投資者に対して損失の危険等がある場合には、「当該金融商品取引業者等その他の者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として損失が生ずることとなるおそれがある場合」（業府令 82 条 5 号）に該当する可能性がありますので、業府令第 84 条第 1 項第 9 号ハの権利として記載する必要があるかどうかとは別の問題としてご留意ください。
7	業府令第 84 条第 1 項第 9 号ニの「信用補完」	一般的な不動産信託では、例えば、受託者による納税や保険料の支払いに備えて一定の金銭が信託勘定において留保（リザーブ）されておりますが、こうした措置が講じられているとしても、業府令第 84 条第 1 項第 9 号ニの「信用補完」には当たらないという理解でよろしいでしょうか。	パブコメ 309 頁 219 番にあるとおり、信用補完の内容については、一律の基準を示すことは困難であり、個別事例ごとに記載内容の適否が判断されるべきと考えられます。
8	受益権の買主への移転直後（同日中）に、買主と受託者の間で信託契約を合意解約する場合の業府令第 84 条第 1 項各号の記載の可否	実務上、受益権の買主への移転直後（同日中）に、買主と受託者の間で信託契約を合意解約し、買主が信託不動産の現物償還を受けるという取引がしばしば行われますが、例えばそのことが売買契約上明記されているなど受益権の買主への移転以降に信託が継続されないことが明らかである場合には、信託契約の内容等を契約締結前交付書面に記載する必要性に乏しいことから、業府令第 84 条第 1 項各号に掲げる事項の記	法令上、受益権の移転直後に合意解約される等ご指摘の事情をもって業府令第 84 条 1 項各号に掲げる事項を契約締結前交付書面に記載しないことができるという規定がない以上、かかる解釈をすることは適切ではないと考えられます。

		載を要しないと解釈することは可能でしょうか。	
--	--	------------------------	--

(契約締結時交付書面の記載事項)

No	質問事項	補足説明	回答欄
1	不動産信託受益権の私募の取扱いをする場合における不動産信託受益権の売買に係る契約締結時交付書面業府令第 100 条第 1 項第 1 号「自己又は委託の別」	二種業者が発行者（売主）のみの委託を受けて受益権の私募の取扱いをする場合、二種業者はその取得者（買主）に、受益権の売買契約について契約締結時交付書面を交付する必要があると考えられますが、その場合でも、受益権の売買契約自体は、売主と買主の間で直接締結されることから、業府令第 100 条第 1 項第 1 号の「自己又は委託の別」については、「自己取引」と記載すればよいという理解でよろしいでしょうか。	契約締結時交付書面の「自己又は委託の別」を記載するにあたっては、（書面交付義務を負う）金融商品取引業者等が、①自己の取引として行うのか、②顧客等から委託を受けて取引を行うのか、により判別すべきであり、ご質問のケースでは、基本的には「委託」と記載することになります（パブコメ回答 354 頁 No107）。
2	不動産信託受益権の私募の取扱い・媒介に係る契約締結時交付書面契約締結時交付書面業府令第 100 条第 1 項第 1 号「自己又は委託の別」	二種業者が、私募の取扱いや媒介の委託者に対して契約締結時交付書面を交付する場合、業府令第 100 条第 1 項第 1 号の「自己又は委託の別」については、常に「自己取引」と記載すればよいという理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりと考えられます。
3	業府令第 100 条第 1 項第 6 号の「顧客が支払うこととなる金銭の額及び計算方法」	受益権の売買契約について契約締結時交付書面を交付する場合、業府令第 100 条第 1 項第 6 号の「顧客が支払うこととなる金銭の額及び計算方法」としては、売買代金（消費税相当額を含	業府令第 100 条第 1 項第 6 号では「顧客が支払うこととなる金銭の額及び計算方法」と規定していることからすれば、契約締結時交付書面の交付の時点において、顧客により支払うこと

		<p>みます。)を記載すれば足り、固定資産税や都市計画税、敷金等の精算金(これは、顧客が支払う場合と、顧客に支払う場合の両方があり得ます。通常は、売買代金と差引計算しますが、売買代金の支払時とは別に支払う場合もあります。)については必ずしも記載を要しないという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>また、受益権の売買契約における「顧客が支払うこととなる金銭」としては、売買の当事者間で支払われるものを記載すれば足り、例えば、第三者に支払う手数料(司法書士への報酬など)を記載する必要はないという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>が予定されている金銭であれば、固定資産税や都市計画税、敷金等の精算金であったとしても、当該書面に記載すべきものと考えられます。</p> <p>もつとも、記載すべき内容については、契約締結時交付書面の交付の時点において確定している範囲の記載(例えば、固定資産税等の精算金について、金額は確定していないものの、顧客が金銭を支払うことになること等)で足りると考えられます。</p> <p>なお、上記の「顧客により支払うことが予定されている金銭」には、受益権の売買契約に関して顧客が支払うものである限り、当該支払いの相手が売買の当事者である場合に限らず、第三者であっても、当該金銭に含まれるものと考えられます。</p>
--	--	--	--