

## REIT NEWSLETTER

2024年10月号 (Vol.33)

### REIT その他不動産関連ファンドに関する 近時の金融規制の動向について

I. はじめに	森・濱田松本法律事務所
II. 金融商品取引業者等向けの総合的な監督 指針の改正	弁護士 尾本 太郎 TEL.03-6212-8307 <a href="mailto:taro.omoto@mhm-global.com">taro.omoto@mhm-global.com</a>
III. 令和6事務年度 証券モニタリング基本方針	弁護士 武内 香奈 TEL.03-6266-8918
IV. 令和5事務年度 証券モニタリング概要・事例集	<a href="mailto:kana.takeuchi@mhm-global.com">kana.takeuchi@mhm-global.com</a>
V. 金融機関の内部監査の高度化に向けた モニタリングレポートの公表	弁護士 小高 綾太 TEL.03-6212-8341 <a href="mailto:ryota.kodaka@mhm-global.com">ryota.kodaka@mhm-global.com</a>
VI. サイバーセキュリティガイドラインの公表等	

#### I. はじめに

金融庁監督局証券課が公表している「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（以下「監督指針」という。）では、REITの資産運用会社をはじめとする不動産関連ファンド運用業者（不動産を主たる投資対象として運用する仕組みの金融商品を運用する金融商品取引業者）が特に留意すべき事項が定められている。2024年6月14日、物件取得等に係る検討経緯等の適切な記録の保存や、不動産鑑定業者への不適切な働きかけを排除する態勢構築の必要性等について明記する趣旨から、監督指針の改正が行われた。そこで、この改正についてパブリックコメントの概要も含め、ご紹介する。

また、当該改正については、証券取引等監視委員会（以下「証券監視委」という。）の「令和6事務年度 証券モニタリング基本方針」（同年8月2日）及び「令和5事務年度 証券モニタリング概要・事例集」（同年8月）の内容も参考になると思われるため、これらに関しても不動産関連ファンド運用業者に関係する部分についてご紹介することとする。

更に、金融庁は2024年9月10日付で「金融機関の内部監査の高度化に向けたモニタリングレポート（2024）」を、2024年10月4日付で「金融分野におけるサイバーセキュリティに関するガイドライン」を公表しているので、これらについてもあわせてご紹介する。

## REIT NEWSLETTER

## II. 金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針の改正

## 1. 改正の概要

幅広い投資家からの資金を、不動産を主たる投資対象として運用する仕組みである不動産関連ファンド（REIT等）を運用する金融商品取引業者に係る監督は、投資家の保護と、不動産市場における適正な価格形成機能の発揮の前提となる、デュープロセスの履行、情報開示の実施、利益相反取引防止の取組み等の適切性を確保し、もって投資者に対し忠実に職務を遂行すること及び善良な管理者としての注意をもって職務を遂行することを求めるものであるとされている（監督指針 VI-2-6）。その上で、不動産関連ファンド運用業者の監督に当たっては、監督指針の他の項目に示された監督上の着眼点及び監督手法・対応をその運用形態に応じて適用するとされているが、不動産関連ファンド運用業者は、不動産の他の一般の諸財と異なる特性及び投資する際にその特性により生じるリスクについて十分理解・把握した上で健全かつ適切に職務を遂行する必要があるという観点から、追加的な留意事項も定められている。

2024年6月14日の監督指針の改正（以下「本改正」という。）のうち、不動産関連ファンド運用業者に関係するものは、これらの追加的な留意事項のうち、不動産の取得・売却の際のデューディリジェンス（以下「DD」という。）態勢に係る評価項目（監督指針 VI-2-6-3(1)）と利益相反取引防止態勢（監督指針 VI-2-6-3(2)）である。改正の概要は、以下の通りである<sup>1</sup>。

項番号	項目概要	改正事項概要
VI-2-6-3 (1)柱書	不動産の取得・ 売却の際の DD	経営陣が問題認識を持ちつつ、内部監査を通して常に把握できる状況でなければならないとされている「DDの適切性を確保する方策の実施状況と審査機能の実効性」に、「DDのプロセス及びその内容に係る記録の保存」が含まれることが明記された。
VI-2-6-3 (1)③イ	態勢に係る評価 項目	ER作成業者及び不動産鑑定業者について、確保すべき事項として第三者性に並んで「独立性」を追記し、第三者性と独立性の確保の手段の例示として客観的基準に基づいた選定に並んで「不適切な働きかけを排除する態勢の構築」を追記した。
VI-2-6-3 (2)④	不動産関連ファ ンド運用業者に よる利益相反取 引防止態勢	利益相反取引に係る適切な管理態勢を構築する必要があるため検証が必要な点の例示として、「利益相反取引が起こり得る可能性のある者との取引の妥当性について事後的な検証が行えるよう、例えば、社内での検討資料や当該者との面談記録等を適切に作成・保存しているか」を追記した。

<sup>1</sup> <https://www.fsa.go.jp/news/r5/shouken/20240614/02.pdf>

## REIT NEWSLETTER

## 2. パブリックコメント

本改正にともない、2024年4月12日、金融庁から改正案<sup>2</sup>が公表され意見募集の手続きに付され、同年6月14日、パブリックコメントの概要及びコメントに対する金融庁の考え方（以下「パブリックコメント」という。）<sup>3</sup>が公表され、監督指針の文言のみでは必ずしも明らかではない金融庁の考え方が示されている。不動産関連ファンド運用業者に関係するものは、大要、以下の通りである。

## (1) DDのプロセス及びその内容に係る記録の保存（監督指針 VI-2-6-3(1)柱書）

本改正においては、不動産関連ファンド運用業者の経営陣が問題認識を持ちつつ、内部監査を通して常に把握できる状況でなければならないとされている「DDの適切性を確保する方策の実施状況と審査機能の実効性」に、「DDのプロセス及びその内容に係る記録の保存」が含まれることが明記された（VI-2-6-3(1)柱書）。

パブリックコメント No.26 において、「デューデリジェンスのプロセス及びその内容に係る記録」とは、従来記録の作成・保存が規定されていた DCF 法採用時の確認事項及び価格算定の根拠等のみならず、ER 作成業者及び不動産鑑定業者へ提供した資料リスト及びそのやり取りに係る記録を含むものという解釈が示された。

## (2) 不適切な働きかけを排除する態勢の構築（監督指針 VI-2-6-3(1)③イ）

本改正においては、ER 作成業者及び不動産鑑定業者について、確保すべき事項として第三者性に並んで「独立性」が追記され、第三者性と独立性の確保の手段の例示として客観的基準に基づいた選定に並んで「不適切な働きかけを排除する態勢の構築」が追記された。

パブリックコメント No.28 では、「不適切な働きかけを排除する態勢の構築」については、ER 作成業者及び不動産鑑定業者の起用の際、必ずしも起用業者とのやり取りに内部管理部門が直接関与することを求めるものではなく、社内研修による役員徹底といった態勢構築も含まれるという解釈でよいものの、社内研修による役員への徹底により態勢構築を行う場合であっても、その実効性の確保のため内部管理部門等によるモニタリングは行われるべきと考えられるとされている。

また、パブリックコメント No.29 では、どのような行為が ER 作成業者及び不動産鑑定業者への不適切な働きかけに該当するかは、基本的には以下の考え方でよいとしつつも、個別事例ごとに実態に即して判断されるべきものと考えられることが示されている。

「不適切な働きかけ」に該当する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 依頼者が行う、一定の鑑定評価額等の強要・誘導や妥当性を欠く評価条件の設定の強要等</li> <li>・ 依頼後において鑑定評価等の依頼の取り消し、報酬</li> </ul>
-----------------	---

<sup>2</sup> 2024年4月12日に公表された改正案のうち VI-2-6-3(2)の文言については、意見募集の手続きを経て修正されている（パブリックコメント No.31）。

<sup>3</sup> <https://www.fsa.go.jp/news/r5/shouken/20240614/20240614.html>

## REIT NEWSLETTER

	の増減額、今後の取引停止等をほのめかす言動等により依頼者が意図する最終結果（価格の明示・非明示を問わない。）に近づかせるための行為をいい、一定の強要性が必要となるもの
「不適切な働きかけ」に該当しない	・依頼者が鑑定評価の依頼において自ら考える価格を伝える単なる希望価格の伝達や担当する鑑定士が価格観をどのように捉えているのかを確認する目線合わせ等というような鑑定評価等の結果を拘束しない価格観のやり取り

## (3) 利益相反取引の妥当性検証のための記録等（監督指針 VI-2-6-3(2)）

監督指針 VI-2-6-3(2)においては、利益相反取引が起こり得るリスクを認識し、法令上定められている利害関係人のみならず、利益相反取引が起こり得る可能性のある取引相手方を把握した上で、それらの者との取引に係る適切な管理態勢を構築する必要があるとされており、そのための留意点の例示として、①物件取得に係る取引価格に関し、鑑定評価額を基準として一定の幅を加減した額であれば公正であるとの方針である場合は、当該加減をする幅が市況に鑑み適切であるかについて、定期的に見直しを行う態勢となっているか、また、こうした方針（当該方針を見直した場合は、その理由を含む。）において、適切に公表（私募ファンドにあっては、契約者への通知）を行う態勢となっているか、②物件情報（売買に係る折衝状況等を含む。）について、一元的に管理できる態勢を構築し、利益相反取引防止の観点から、売買に係る折衝状況等をコンプライアンス担当者が管理できることとなっているか、③不動産関連ファンドが、第三者が所有する不動産をその売主の希望する時期に取得できない場合において、ウェアハウジング機能を利用するときは、利益相反が発生するリスクが大きいことを認識し、折衝及び役割分担の明確化並びにデューデリジェンスを適切に行っているかという三点が挙げられていたところ、本改正により、四点目として「利益相反取引が起こり得る可能性のある者との取引の妥当性について事後的な検証が行えるよう、例えば、社内での検討資料や当該者との面談記録等を適切に作成・保存しているか」という点が追記された。

パブリックコメント No.31 によると、「利益相反取引が起こり得る可能性のある者」該当性は、基本的には取引の検討開始時点で判断されるものとされている。

また、パブリックコメント No.31 及び No.32 において、記録の範囲として、作成・保存の対象となる面談記録は、少なくとも取引の意思決定（取引価格及び取引相手の決定を含む。）に係る検討経緯の検証に必要な記録が対象となるのであり、全ての記録が網羅的に対象となるわけではないとされている。

実際に用いられるコミュニケーションツールは、e-mail、LINE などのメッセージアプリ、Slack などのコミュニケーションツールによるやり取り等、多様であるところ、パブリックコメント No.32 によると、コミュニケーションツールの種類

## REIT NEWSLETTER

を問わず、適切に保存すべきと考えられている。

記録の作成・保存については、従前の DD 手続において作成・保存していたものから変わらないと考えられるものもある一方で、新たに作成・保存の対象として明記された資料も少なくないため、監督指針及びパブリックコメントの内容に即した適切な対応が必要となる。

### Ⅲ. 令和 6 事務年度 証券モニタリング基本方針

証券監視委は、2024 年 8 月 2 日、「令和 6 事務年度<sup>4</sup>証券モニタリング基本方針」（以下「本基本方針」という。）を公表し、近時の金融商品取引業者等に対する証券モニタリングの主な検証事項等について取りまとめた<sup>5</sup>。同方針は、金融商品取引業者等に関して、令和 5 事務年度<sup>6</sup>の証券モニタリングを通じて判明した事項、検証事項及び証券モニタリングの進め方等に言及している。不動産関連ファンド運用業者においては、前述の改正監督指針に加えて、本基本方針にも留意して運用を行うべきと考えられる。

以下、REIT 業務に関連する業態として、投資運用業者に関する証券モニタリング方針の記述の概要を説明する。

#### 1. 金商業者等を取り巻く規制の枠組み等の変更

本基本方針「1. 金商業者等を取り巻く環境等 (2) 金商業者等を取り巻く規制の枠組み等の変更」においては、令和 5 事務年度における金商業者等を取り巻く規制の枠組み等の変更も踏まえ、金商業者等は、顧客本位の業務運営の徹底や、投資者保護を強化するための対応が求められているとされているが、かかる枠組みの変更の一例として、不動産関連ファンド運用業者について、監督指針の一部改正により、物件取得等に係る検討経緯等の適切な記録の保存や利益相反取引防止態勢に係る留意点が明記された点も指摘されている。

#### 2. 令和 5 事務年度の証券モニタリングを通じて判明した事項

本基本方針「1. 金商業者等を取り巻く環境等 (3) 昨事務年度の証券モニタリングを通じて判明した事項」において、不動産投資法人の運用を行う投資運用業者について、利益相反管理態勢の不備が指摘され、例として、利害関係者からの物件取得時の自社査定に当たって、採用した利回りの妥当性の検証記録が残されていないことが挙げられた。また、投資一任契約に基づいて運用を行う投資運用業者について、運用

<sup>4</sup> 令和 6 年 7 月から同 7 年 6 月まで

<sup>5</sup> [https://www.fsa.go.jp/sesc/news/c\\_2024/2024/20240802-2/01.pdf](https://www.fsa.go.jp/sesc/news/c_2024/2024/20240802-2/01.pdf)。「証券モニタリング方針」においては、「証券モニタリング」は検査とモニタリングの双方を、「検査」は金融商品取引法 56 条の 2 等の検査権限に基づくものを、「モニタリング」は検査以外のものを指す。

<sup>6</sup> 令和 5 年 7 月から同 6 年 6 月まで

## REIT NEWSLETTER

方針を決定する具体的な意思決定プロセスの不備が指摘され、例として、DD 完了前に運用計画を社内会議で決議していたことが挙げられた。

### 3. 検証事項

本基本方針「3. 規模・業態別の主な検証事項 (6) 投資運用業者」によると、業態別の検証事項として、投資運用業者については、令和 5 事務年度証券モニタリング基本方針<sup>7</sup>と同様に、運用の実態把握、運用管理態勢（外部委託運用に対するものを含む。）、利益相反管理態勢の整備状況について検証を行うこととされたが、本基本方針では、検証対象となる利益相反管理態勢の整備に関し、「取引の妥当性について、事後的に検証できる態勢になっているかを含む」ことが明記された。

また、業態横断的な検証事項として、令和 5 事務年度証券モニタリング基本方針と同様ではあるが、「サイバーセキュリティ対策の十分性やデジタル化の進展に伴うシステムリスク管理（システム開発・運用管理や外部委託先の管理を含む。）の対応状況」、「AML/CFT に係る内部管理態勢の定着状況」、「内部監査の結果及び自主規制機関の監査等で指摘された事項に係る改善策及び再発防止策の取組状況」が挙げられている。

## IV. 令和 5 事務年度 証券モニタリング概要・事例集

2024 年 8 月、証券監視委は、「令和 5 事務年度証券モニタリング概要・事例集」（以下「本事例集」という。）<sup>8</sup>を公表した。

証券監視委は、2015 年度より、金商業者等のコンプライアンス態勢及び内部管理態勢の改善・向上に資するよう、金商業者等に対する検査を通じて把握した問題点等を取りまとめ公表し、また、2016 年度からは、オフサイト・モニタリングにおけるリスクアセスメントの結果を踏まえてリスクベースでオンサイト・モニタリング（立入検査）先を選定する取組みを開始したことに伴い、オフサイト・モニタリングに係る取組み等に関する記述も加え、「証券モニタリング概要・事例集」として公表しており、監督官庁の問題意識を把握するために有用である。

検査終了件数も記載されており、投資運用業者に対する検査終了件数は、2023 年 7 月から 2024 年 6 月までで 6 件と、従前（2022 年 7 月から 2023 年 6 月までで 7 件、2021 年 7 月から 2022 年 6 月までで 5 件）と大きな変化はない。

### 1. 検査指摘事例

本事例集においては、令和 5 事業年度（2023 年 7 月から 2024 年 6 月まで）のみ

<sup>7</sup> [https://www.fsa.go.jp/sesc/news/c\\_2023/2023/20230801-2/01.pdf](https://www.fsa.go.jp/sesc/news/c_2023/2023/20230801-2/01.pdf)

<sup>8</sup> <https://www.fsa.go.jp/sesc/kensa/shitekijirei/2024.pdf>

## REIT NEWSLETTER

ならず、令和 1 事業年度（2019 年 7 月から 2020 年 6 月まで）から令和 4 事業年度（2022 年 7 月から 2023 年 6 月まで）までの検査指摘事例も掲載されている。

投資運用業者に対する指摘事例のうち、不動産関連ファンド運用業者における指摘事例と思われるもの及び不動産関連ファンド運用業者においても問題になり得るものは大要以下の通りである。

**(1) 令和 5 事務年度・利益相反リスク管理態勢の不備**

運用を行う投資法人について、利害関係者から物件を取得する際の自社査定にあたり採用した利回りの妥当性の検証記録が残されていなかったほか、利害関係者からの物件取得に関する交渉経緯記録が残されていないなど、利害関係者との取引について事後的な検証が困難な状況が認められた。

**(2) 令和 4 事務年度・投資一任報酬の減額に係る内部管理態勢の不備**

投資一任報酬の減額に関するルールを定めておらず、当該減額が顧客に対する損失補てんや特別の利益提供に該当するか否かといった観点からの検証も行っていない上、減額の適切性等を判断するための証拠も入手していない状況が認められた。

**(3) 令和 4 事務年度・投資法人が保有する物件に係る不適切な収益管理（金商法 42 条 2 項）**

運用を行う投資法人が保有するホテル物件の大半は、スポンサー関係者である A 社とその子会社（以下「A 社等」という。）が賃借人及び運営管理会社となっているところ、A 社等が運営管理している物件に関して、賃料算定の基礎となる GOP（業務粗利益）を適切に検証する態勢が構築されておらず、各物件で計上される費用項目の確認や検証等、物件の収益管理が適切に行われていなかった。

そのため、従来は賃借人である A 社等が負担していた本部経費が、2 年以上にわたり、資産運用会社の認識のないまま費用計上され、投資法人が得る賃料収入が減少していた。また、資産運用会社は途中で費用の増額について認識したものの、増額された費用の正当性等について確認、検討を行わなかった。

**(4) 令和 4 事務年度・投資法人が負担する費用の確認及び検証が適切に行われていない状況**

投資法人が取得した物件について、取得前から空調設備が故障していたことを取得後に認識したものの、売買契約書を踏まえた売主の認識や工事費用の負担について、確認や協議を行わなかった。また、資産運用会社のコンプライアンス委員会において、当該工事費用の負担について疑念が示されていたにもかかわらず、議論や説明が徹底されず、放置された状態となっていた。

さらに、当該物件の取得に際し、売買契約書に基づいて精算すべき修繕費用について、精算を看過し、本来売主が負担すべき費用を投資法人に負担させていた。

## REIT NEWSLETTER

(5) 令和3事務年度・投資一任契約の締結前後を通じて顧客のために運用財産の運用・管理を適切に行わず、投資一任契約を締結した顧客のために善良な管理者の注意をもって投資運用業を行っていない状況（金商法42条2項）〔勧告〕

前回検査において、投資一任契約に係る善管注意義務違反の指摘を受け、これに対する改善策として、商品特性格別の調査及び価格妥当性の検証プロセスを社内規程に加えるとともに、投資を決定する会議体にて当該調査等を踏まえた議論をするなどとしていた。

しかしながら、顧客との投資一任契約締結前後を通じ、商品特性に応じた十分な調査を実施していなかったほか、投資対象先ファンドの運用会社から、当該ファンドの解約受付の一時停止等、顧客資産に重大な影響を与える可能性がある通知が断続的に行われるなど、当該金商業者による投資判断が求められる事象が発生していたにもかかわらず、自ら投資判断を行っていないなど、運用財産の運用・管理を適切に行っていなかった。

(6) 令和3事務年度・投資法人のために忠実に投資運用業を行っていない状況（金商法42条1項）〔勧告〕<sup>9</sup>

委託された不動産投資法人の資産の運用において、親会社等の利害関係者の不動産を当該投資法人に取得させる際に、第三者である不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼し、算定された評価額を上限として取得価格を決定するとしている。

しかしながら、資産運用会社は、親会社の売却希望価格以上の鑑定評価額を得ることを企図して、不動産鑑定業者に親会社の売却希望価格を伝達した上で、鑑定評価額を引き上げるための不適切な働きかけを行っていたほか、複数の不動産鑑定業者から概算評価額を聴取し、そのうち最も高い概算評価額を提示した不動産鑑定業者の鑑定報酬が最も廉価になるよう、当該不動産鑑定業者と交渉するなど、不適切なプロセスにより不動産鑑定業者を選定していた。

(7) 令和3事務年度・投資法人資産運用業に係る善管注意義務違反等（金商法42条2項）

委託された不動産投資法人の資産の運用において、資産運用会社の親会社から不動産を当該投資法人に取得させるにあたり、取得予定物件のNOI利回りを自らが査定したとしているが、物件価格の算出を行っていないほか、以下の通り、投資法人

<sup>9</sup> (6)事例では、以下の一部業務停止命令（3か月）が出されている。

- ① 本件に関する投資法人の最終受益者に対し今回の行政処分の内容を十分に説明し適切な対応を行うこと。
- ② 投資法人資産運用会社として、公正かつ適切な業務運営を実現するため、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理体制の構築、並びに、これらを着実に実現するための業務運営方法を見直すこと。
- ③ 本件発生原因を究明した上で、投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化など、利益相反管理について十分な態勢を構築することを含め、具体的な再発防止策を策定すること。
- ④ 今般の検査結果を踏まえ、経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。



## REIT NEWSLETTER

資産運用業者として、善良な管理者の注意をもって、適切な投資判断や運用財産の管理を行う観点から不適切な状況が多数認められた。

- ・ 資産運用会社の親会社の不動産売却希望価格が上乗せされている状況において、その理由の確認等を行わないまま取得価格としている状況。
- ・ 不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼する際、適切に資料を提供していない状況。
- ・ 親会社が保有する不動産を不動産信託受益権として取得する際、信託設定の登記に係る登録免許税等の費用負担について、信託受益権売買契約書で規定する内容と相違する費用負担の対応を行っている状況。
- ・ 取得する前に発生していた物件の不具合等について、発生時点や費用負担を十分に検討することなく、是正工事等を実施し、投資法人の費用としていた状況。

#### (8) 令和2事務年度・業務運営体制の不備

法令の規定を十分に確認していなかったことから、金商法 29 条の 2 第 1 項 4 号に規定する政令で定める使用人等に該当する「投資助言業務又は投資運用業に関し助言又は運用を行う部門を統括する者」や、「金融商品の価値等の分析に基づく投資判断を行う者」に関する必要な届出について、これを適切に行っていない状況が認められた。

また、新たなシステムを導入するにあたり、法定帳簿が適切に作成・保存されているかなどといった確認を行っていなかったため、上場債券先物取引等の発注に係る法定帳簿（発注伝票）において、発注日時の記載漏れ等の不備が認められた。

## V. 金融機関の内部監査の高度化に向けたモニタリングレポートの公表

金融庁は 2024 年 9 月 10 日付で「金融機関の内部監査の高度化に向けたモニタリングレポート（2024）」<sup>10</sup>を公表した。これは、内部監査について、モニタリング結果とともに、金融庁の問題意識・期待水準を取りまとめたものである。基礎としたモニタリングの結果は大手銀行等、地方銀行等、大手証券会社・大手保険会社をモニタリング先とするものであることが示されているが、小規模金融機関・フィンテック企業等の新業態についても、モニタリング等の機会を捉え、その内部監査態勢や取組状況を把握し、規模・特性に応じた内部監査の高度化を促していく方針とされており、不動産関連ファンド運用業者においても参考になるものと思われる。

<sup>10</sup> <https://www.fsa.go.jp/news/r6/ia/20240910.pdf>

## REIT NEWSLETTER

## VI. サイバーセキュリティガイドラインの公表等

金融庁は、2024年10月4日付で「金融分野におけるサイバーセキュリティに関するガイドライン」<sup>11</sup>（以下「ガイドライン」という。）を公表し、それに伴い、監督指針が改正され、同日から適用されている。ガイドラインは、不動産関連ファンド運用業者のような金融商品取引業者等も適用対象に含めている<sup>12</sup>。

ガイドラインは、金融商品取引業者等が整備すべきサイバーセキュリティ管理態勢として、項目ごとに「基本的な対応事項」と「対応が望ましい事項」に大別して記載している。ガイドラインの記載事項には、監督指針に従前記載されていた項目を詳細化したものもあれば、設備の見直しにとどまらず一定の基本方針や規程の策定、人材の配置・育成及び監査・報告・検証等の諸体制の確立といった時間もコストも要する対応が必要なものも含まれている。ガイドラインの記述はかなり詳細であり、それらを全て網羅することまで要求されているわけではないものの、改めて公表されたガイドラインを踏まえて備えた態勢を総合的に考慮した上で、「必要な態勢を整備しているか」否かが検証されることになるため、ガイドラインを分析して必要な態勢を検討することが求められる。

## セミナー情報

- セミナー 『ESG不動産投資の最新動向～データセンター開発と再エネ電源の活用～』
- 開催日時 2024年11月6日（水）13:00～15:30
- 講師 蓮本 哲、野間 裕亘
- 主催 株式会社新社会システム総合研究所

## 文献

- 論文 「〈特集〉押さえておきたい不動産の共有リスクと解消法」
- 掲載誌 地主と家主 Vol.169
- 著者 長谷川 博一（共著）
  
- 論文 「オーストラリア不動産投資の実務・留意点」
- 掲載誌 ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.81
- 著者 蓮本 哲、田中 洋比古、岡成 明希子（共著）

<sup>11</sup> <https://www.fsa.go.jp/news/r6/sonota/20241004/18.pdf>

<sup>12</sup> これに合わせ、監督指針も改正されている。従前、監督指針では、金融商品取引業者のシステムリスク管理態勢のうちサイバーセキュリティについて、検証する際の着眼点として10項目を列記していたが、今回の改正によって、「取締役会は、サイバーセキュリティの重要性を認識し、『金融分野におけるサイバーセキュリティに関するガイドライン』を踏まえ、必要な態勢を整備しているか。」という概括的な記述に置き換えられ、サイバーセキュリティ管理態勢のあり方を全面的にガイドラインの記載に委ねる記述に変更されている（III-2-8-(1)⑤）。

## REIT NEWSLETTER

### NEWS

➤ **asialaw 2024 にて高い評価を得ました**

当事務所は asialaw 2024 にて Outstanding firm として紹介され、当事務所と当事務所の弁護士が各分野及び業種において高い評価を得ております。

さらにタイ (Chandler MHM Limited)、ベトナム、インドネシア (ATD Law in association with Mori Hamada & Matsumoto)、フィリピン (Tayag Ngochua & Chu, a member firm of Mori Hamada & Matsumoto) においても同様に高い評価を得ております。

<分野>

#### JAPAN

Industry sector

- ・ Real estate (Outstanding)

#### THAILAND

Industry sector

- ・ Real estate (Highly recommended)

<弁護士>

#### JAPAN

Industry sector

- ・ Real estate
  - Distinguished practitioner: 尾本 太郎
  - Notable practitioner: 藤津 康彦
  - Rising star: 佐伯 優仁

#### THAILAND

Practice area

- ・ Real estate
  - Distinguished practitioner: タナナン・タマキアット

➤ **IFLR1000 2024 にて高い評価を得ました**

当事務所の各分野と弁護士が日本において高い評価を受けております。

さらにシンガポール、タイ (Chandler MHM Limited) 及びベトナムにおいても各分野とオフィスに所属する弁護士が上位グループにランキングされ、高い評価を受けております。

## REIT NEWSLETTER

<弁護士>

### JAPAN

- ・ REIT
- Highly regarded: 尾本 太郎、根本 敏光