

## 新規上場の不動産投資信託証券(R E I T)の契約締結前交付書面

(この書面は、金融商品取引法第37条の3の規定によりお渡しするものです。)

この書面には、新たに金融商品取引所に上場される不動産投資信託証券(R E I T)(以下「新規R E I T」といいます。)のお取引を行っていただく上でのリスクや留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点はお取引開始前にご確認ください。

- 新規R E I Tのお取引は、主に募集又は売出しの取扱い等により行います。
- 新規R E I Tは、不動産等に投資するために設立された法人である投資法人が、不動産等を保有し、運用した収益(賃料収入や売却益)を投資家に分配する金融商品です。金融商品取引所への上場後は、不動産市場の変動、金利水準の変化や株式相場等の変動、また、当該投資法人等の信用状況に対応して価格が変動すること等により、損失が生じるおそれがありますのでご注意ください。

### 手数料等諸費用について

- ・ 新規R E I Tを購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。

### 不動産市場における相場その他の指標に係る変動等により損失が生じるおそれがあります

- ・ 新規R E I Tのお取引に当たっては、不動産価格の変動、不動産等から得られる賃貸料収入等の変動、自然災害等の予測不可能な偶発事象等による保有不動産の滅失・毀損・劣化等に伴い、上場後の新規R E I Tの価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。

### 金融商品市場における相場その他の指標に係る変動等により損失が生じるおそれがあります

- ・ 金利水準の変化や株式相場等の変動に伴い、上場後の新規R E I Tの価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。

### 投資法人(保証会社を含みます。以下同じ。)の業務又は財産の状況の変化等によって損失が生じるおそれがあります

- ・ 新規R E I Tの発行会社である投資法人の業務や財産の状況に変化が生じた場合、上場後の新規R E I Tの価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・ 新規R E I Tの発行会社である投資法人の信用状況の悪化により、倒産手続や清算が行われる場合において、投資金額の回収は、投資法人のすべての債権者に対する弁済後の残余財産の分配のみとなるため、購入対価の全部又は一部の回収ができなくなるおそれがあります。

### 法制度の変更により損失が生じるおそれがあります

- ・ 不動産等に係る法制度(税制、建築規制等)の変更による不動産等の価格の変動に伴い、上場後の新規R E I Tの価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。

**新規REITに係るその他の損失が生じるおそれについては目論見書をご確認ください**

**新規REITのお取引は、クーリング・オフの対象にはなりません**

- ・ 新規REITのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定の適用はありません。

#### **新規REITに係る金融商品取引契約の概要**

当社における新規REITのお取引については、以下によります。

- ・ 新規REITの募集若しくは売出しの取扱い又は私募の取扱い
- ・ 新規REITの売出し

#### **金融商品取引契約に関する租税の概要**

新規REITの募集又は売出しに際して課税はされません。上場後のREITに係る課税は次のとおりです。

**<個人のお客さまに対する上場REITの課税は、以下によります。>**

- ・ 上場REITの譲渡による利益は、原則として、上場株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となります。
- ・ 上場REITの分配金は、原則として、配当所得として申告分離課税の対象となります。
- ・ 上場REITの分配金、譲渡損益は、他の上場株式等(特定公社債等を含みます。)の利子、配当、及び譲渡損益等との損益通算が可能です。また、確定申告により譲渡損失の繰越控除の適用を受けることができます。

**<法人のお客さまに対する上場REITの課税は、以下によります。>**

- ・ 上場REITの譲渡による利益及び分配金については、法人税に係る所得の計算上、益金の額に算入されます。
- ・ 上場REITの売却による損失は、法人税に係る所得の計算上、損益の額に算入されます。
- ・ 上場REITの分配金は、配当の益金不算入の適用はありません。

なお、詳細につきましては、税理士等の専門家にお問い合わせください。

#### **当社が行う金融商品取引業の内容及び方法の概要**

当社が行う金融商品取引業は、主に金融商品取引法第28条第1項の規定に基づく第一種金融商品取引業であり、当社において新規REITのお取引や保護預りが行われる場合は、以下によります。

- ・ お取引に当たっては、保護預り口座又は外国証券取引口座の開設が必要となります。
- ・ お取引のご注文をいただいたときは、原則として、あらかじめ当該ご注文に係る代金の全部又は一部(前受金)をお預けいただいた上で、ご注文をお受けいたします。
- ・ 前受金を全額お預けいただいていない場合、当社との間で合意した日までに、ご注文に係る代金をお預けいただけます。
- ・ ご注文いただいた新規REITのお取引が成立した場合には、取引報告書をお客さまにお渡しいたします(郵送又は電磁的方法による場合を含みます。)

## **当社の概要（2019年5月31日現在）**

当社の商号等： 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社  
金融商品取引業者  
関東財務局長（金商）第2336号  
本店所在地： 〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目5番2号  
加入協会： 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、  
一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会  
指定紛争解決機関：特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター  
資本金： 405億円  
主な事業： 金融商品取引業  
設立年月日： 2009年12月1日  
連絡先： お取引のある部店までご連絡ください。

### **当社に対するご意見・苦情等に関するご連絡窓口**

お客さま相談室：03-6742-4900（受付時間 平日9:00～17:00）  
※ お客さま相談室では、お手続き、ご注文、株価照会、商品内容の詳しいご説明、投資相談はお受けできませんのでご了承ください。

### **お問い合わせ窓口**

お客さま相談室：0120-583-703（受付時間 平日9:00～17:00）

## **金融ADR制度について**

- 「金融ADR制度（金融分野における裁判外紛争解決制度）」とは、お客さまと金融機関との紛争について、裁判手続以外の方法で迅速な解決を目指す制度です。
- 裁判手続に比べ短時間・低コストで、中立・公正な専門家を擁する金融ADR機関（指定紛争解決機関）が、当事者間の話し合いによる解決に努めます。
- 当社における株式や投資信託等の取引に関する苦情・紛争の解決につきましては、金融商品取引法に基づく指定紛争解決機関である「特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター（略称：FINMAC（フィンマック）」をご利用いただくことができます。
- 裁判手続は事実関係の認定や判決等の内容に一定の強制力を有していますが、金融ADR制度は紛争当事者双方の話し合いにより解決を目指す制度のため、お客さまと金融機関の双方の歩み寄りが見られない場合には不調に終わる（和解できない）場合があります。

特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター（FINMAC）

住所：〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-1-1 第二証券会館

電話番号：0120-64-5005（受付時間 平日：9:00～17:00）

※ FINMACは公的な第三者機関であり、当社の関連法人ではありません。

以上