

不動産投資に関する証券を発行する際のガイドライン
SEC Memorandum Circular No. 12 s. 2024

2024年11月

One Asia Lawyers Philippines Team
日本法弁護士 難波 泰明
フィリピン弁護士 大場 正巳

1. はじめに

証券規制法（SRC；共和国法第 8799 号）は、証券に関する完全かつ公正な情報開示を確保し、それに関連する詐欺的行為を最小限に抑えることを目的として制定されました。この目的に沿って、SRC は、証券取引委員会（SEC）から適切な登録を取得することなくフィリピン国内で証券を販売または配布することを規制し、さらに、証券発行者に対して情報開示義務およびその他の義務を課しています。



SEC は、SRC が定める目的をより推進するため、SEC Memorandum Circular No. 12 s. 2024 を発行しました。この通達は、不動産に関連する非典型証券（RENT）における資本調達および拡大に関するガイドラインを提供するものです。RENT とは、レンタルプール契約に関連して、不動産開発業者または管理者が発行する投資契約、参加証明書、利益分配契約、その他の形態の証券を指します。

利益分配契約スキームやそれに類似する不動産関連の企業は、このガイドラインに注意を払う必要があります。

2. レンタルプール契約の定義及び本ガイドラインの適用範囲

「レンタルプール契約」とは、「申請者がコンドミニアム、ホテル、リゾート、寮などの不動産プロジェクトのユニットを購入希望者に販売または提供し、購入者がそのユニットを申請者または第三者である運営者が管理・運営するレンタルプールに、任意か否かを問わず参加し、購入者は、通常、第三者へのユニットの賃貸によって得られる収益をもとに、合意された条件に基づいて利益を受け取る権利を有する投資契約」を指します。

上記の定義に該当する契約には、このガイドラインが適用され、フィリピンのコンドミニアムやリゾートホテルなどへの投資契約で、当該ユニットの賃貸運用を依頼する契約はこれに該当します。

3. RENT 発行者の要件

SEC は、レンタルプール契約に関連する不動産開発業者または管理者に対して、以下の要件を課しています。

- 1) 事前申請
登録申請書を提出する前に、SEC からの承認を取得する必要があります。これには、独立取締役の資格確認やその他一般的な SEC 報告要件の遵守が含まれます。
- 2) 財務情報および開示
SRC 規則第 68 条およびフィリピン財務報告基準に従って財務情報と開示を行う必要があります。
- 3) 申請に関する遵守
登録料の支払い、会社のウェブサイトへの目論見書の掲載など、追加の適用要件を満たす必要があります。
- 4) 報告要件
登録申請が有効となった後、登録者は以下のデジタルコピーを SEC に提出し、公式ウェブサイトにアップロードする必要があります。
 - a. 月次報告書（その月に販売された株式数、および募集開始以降に調達された総額の現在残高等）
 - b. 年次、四半期、現在の報告書（SRC IRR 第 17 条）
 - c. 取締役、役員、主要株主による報告書（SRC IRR 第 23 条）
 - d. 監査済み財務諸表、一般情報シート、取締役評価またはパフォーマンス報告書および基準（改正会社法（RCC）第 177 条）

なお、レンタルプール契約に関連する登録者に引受契約は必要ありません。

4. 継続的な募集および販売（シェルフ登録）

証券は、初回シェルフ登録の有効日から 3 年以内に、複数に分割して発行することが可能です。（例：複数のバッチまたは段階的発行）

これらの場合、SEC 覚書通達は、更新された目論見書やクリアランスの提出など、追加の要件も規定しています。

5. まとめ

不動産関連活動を行い、レンタルプール契約に該当する SEC-RENT 証券の発行を検討する場合、本ガイドラインが定める登録要件を遵守することが重要です。

一方で、レンタルプール契約に該当する SEC-RENT 証券に投資を検討している潜在的な投資家は、登録者が報告書や要件を公式ウェブサイト¹にアップロードすることが義務付けられているため、これらの公表物を確認し、投資前に十分なデューデリジェンスを実施することが推奨されます。


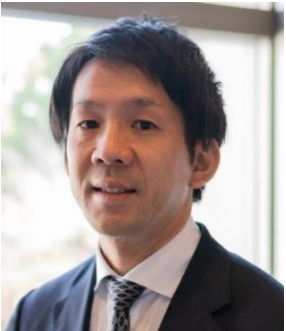
◆ One Asia Lawyers ◆

「One Asia Lawyers Group は、アジア全域に展開する日本のクライアントにシームレスで包括的なリーガルアドバイスを提供するために設立された、独立した法律事務所のネットワークです。One Asia Lawyers Group は、日本・ASEAN・南アジア・オセアニア各国にメンバーファームを有し、各国の法律のスペシャリストで構成され、これら各地域に根差したプラクティカルで、シームレスなリーガルサービスを提供しております。

この記事に関するお問い合わせは、ホームページ <https://oneasia.legal> 又は info@oneasia.legal までお願いします。

なお、本ニュースレターは、一般的な情報を提供することを目的としたものであり、当グループ・メンバーファームの法的アドバイスを構成するものではなく、また見解に亘る部分は執筆者の個人的見解であり当グループ・メンバーファームの見解ではございません。一般的情報としての性質上、法令の条文や出典の引用を意図的に省略している場合があります。個別具体的事案に係る問題については、必ず各メンバーファーム・弁護士にご相談ください。

<著者>

	<p>大場 正巳 One Asia Lawyers Group – Oba Law, Philippine local counsel フィリピン法弁護士</p> <p>企業法務・税務の法律事務所に勤務し、国内外のクライアントの案件を担当し、税務訴訟や行政手続においてクライアントを代理するとともに、税務、外国投資、企業法務に関する法的助言を行う。</p> <p>One Asia Lawyers では、フィリピンへの投資や進出、データプライバシー、労働法、会社法などの規制遵守に関するアドバイスを提供している。</p> <p>masami.oba@oneasia.legal</p>
	<p>難波 泰明弁護士法人 One Asia 大阪オフィス パートナー弁護士</p> <p>大阪市内の法律事務所での約 7 年間の勤務を経て独立し、法律事務所の経営に携わり、国内企業の人事労務、紛争解決、知的財産、倒産処理建築紛争、マンション管理、一般民事事件、刑事事件のほか、大阪市債権管理回収アドバイザーなどの自治体実務を取り扱う。包括外部監査人補助者も複数年にわたり務め、活用賞を受賞。</p> <p>2021 年 9 月、弁護士法人 One Asia に参画。フィリピンチームを担当し、2023 年からフィリピンに駐在。フィリピン進出に関する法令調査、人事労務、各種コンプライアンス、M&A、債権回収、撤退支援など、幅広くアドバイスを提供している。</p> <p>APAC Insider Best Labor Dispute Lawyer 2024 受賞</p> <p>yasuaki.nanba@oneasia.legal</p>