

【第2編 金融 5-3】インサイダー取引に対する規制

＜インサイダー取引に対する規制＞

～インサイダー取引の範囲はどこまで？～

(1) 内部者取引(インサイダー取引)

① 有価証券の発行会社の役職員などの会社関係者や
その会社に関する重要事項を容易に知り得る者が、
その情報に基づいて、公表前に有価証券の取引をすること

② 「会社関係者の範囲」

- ・上場会社等の役員、代理人、使用人、その他の従業者
- ・上場会社等の帳簿閲覧権を持つ株主や社員
- ・上場会社等の投資主または帳簿閲覧権を持つ投資主
- ・取引銀行、引受金融商品取引業者、顧問弁護士など
- ・会社関係者でなくなってから1年以内の者
- ・これら会社関係者から重要事実の伝達を受けた者

③ 「重要事実」にあたる事実

- ・募集株式、新株予約権の募集
- ・自己株式の取得
- ・株式分割
- ・会社の合併
- ・会社の解散
- ・業務提携
- ・災害の損害 等

→12時間ルール(重要事実の公表の定義)

- ・「2社以上」かつ「12時間以上」の経過

→有価証券報告書:公衆の縦覧に供される

(3)NOI 利回りの計算方法

■ あるJ-REITの決算における数値（百万円）

1	賃貸事業収入	3,000
2	賃貸事業費用	600
3	（うち減価償却費）	300
4	賃貸事業利益	2,400
5	NOI	2,700
6	不動産の簿価	81,000
7	NOI利回り	6.67%

① 賃貸事業による利益は？

→ 賃貸事業収入 − 賃貸事業費用

② NOIは減価償却費を差引く前の利益

→ 賃貸事業利益 + 減価償却費

③ 不動産の簿価（価格）をチェック

※ このときの不動産価格は、
簿価ではなく取得価格を用いる場合もあります。

④ NOI利回りは？

→ $(\text{NOI} \times 2) \div \text{不動産価格} \times 100$

→ $(2,700 \times 2) \div 81,000 \times 100$

→リート法人の決算は半年ごと(年2回)なので、
年間利回りを算出するために NOI(営業純収益)を2倍して、
おおよその数値を求める!