

不動産特定共同事業等を活用した
不動産証券化モデル事業
応募要領(追加募集)

平成 26 年 9 月 11 日

一般財団法人日本不動産研究所

はじめに

我が国には法人が所有する建物棟数のうち新耐震基準を満たしていない又は未確認のものが約 3 分の 1 にのぼり、耐震性の劣る建築物が多数存在しています。こうした状況において、老朽・低未利用不動産の再生や建て替えの促進は喫緊の課題となっています。

老朽・低未利用不動産の再生や建て替えに当たっては、不動産特定共同事業をはじめとする不動産証券化手法などにより資金調達手段の多様化を図ることで実現できる案件もある一方で、特に地域においては不動産証券化に関する知識やノウハウが乏しく、不動産証券化手法に関する実務の手引きとなるガイドラインの作成が望まれています。

そこで、これから不動産特定共同事業等を活用した不動産証券化事業を行おうとする事業者に対して技術的及び費用的支援を行い、また一方で当該不動産証券化事業をもとに実務ガイドラインを作成することにより、地域において不動産特定共同事業をはじめとした不動産証券化事業を普及させ、地方都市の建築物等の再生事業等を通じて地域経済の活性化を着実に図ることを目的として、国土交通省予算事業として実施します。

1. 不動産特定共同事業等を活用した不動産証券化モデル事業の目的

不動産特定共同事業等の不動産証券化手法の活用が見込まれる案件(以下、「モデル案件候補」といいます。)を有する事業者を募集・選定し、当該不動産証券化事業が円滑に遂行するように技術的及び費用的支援を行い、当該モデル案件候補等をもとに、不動産証券化事業を行うに当たっての態勢整備、スキーム検討、不動産取得等に係る留意事項等についてまとめた実務ガイドラインの作成を行うことにより、地域において不動産証券化を行う意欲のある事業者等に対し、不動産証券化の普及・啓発を図ります。

2. 不動産特定共同事業等を活用した不動産証券化モデル事業の概要

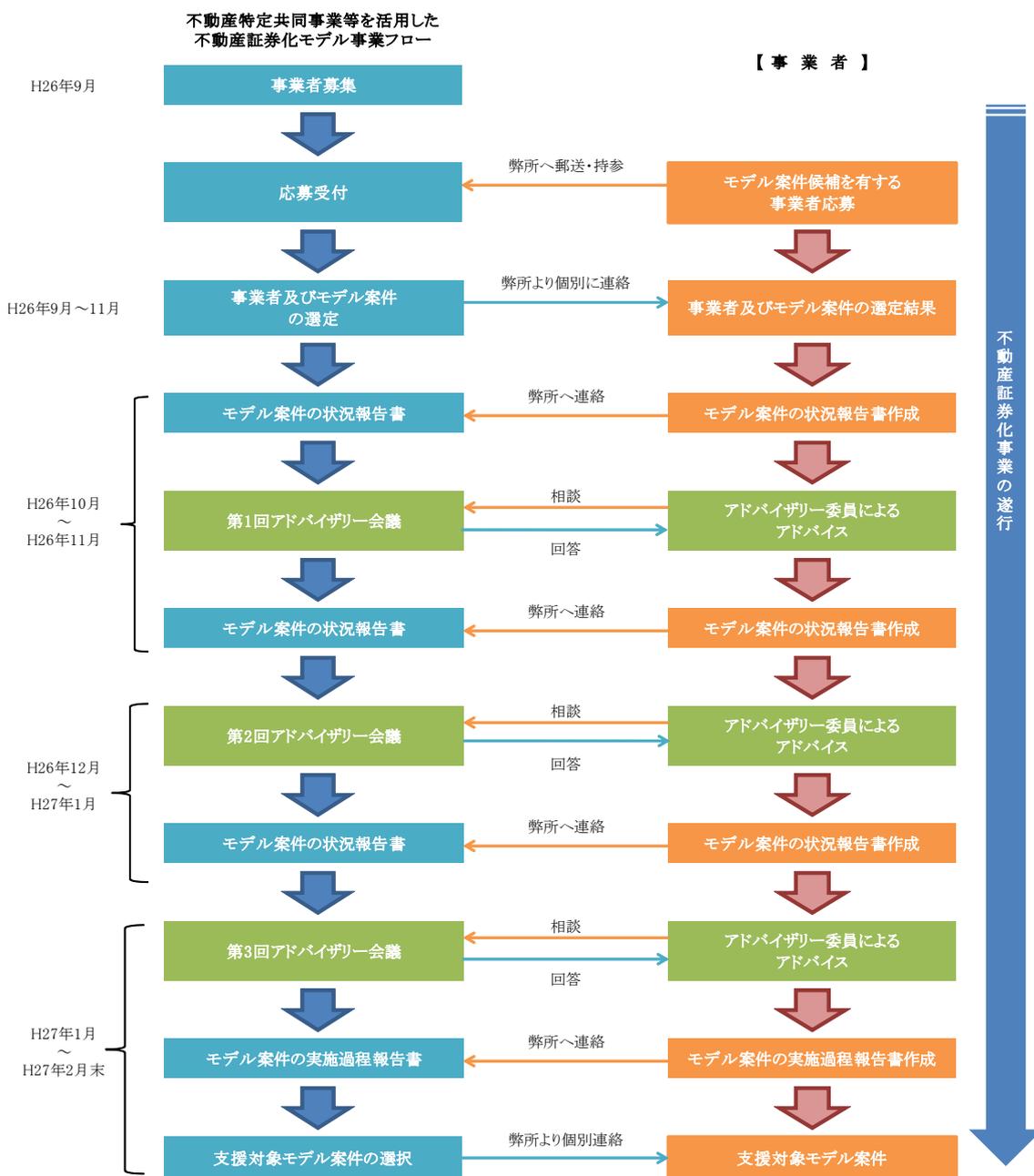
- ① モデル案件候補を有する事業者を募集のうえ、後記3.「事業者参加資格要件」及び4.「事業者選定の評価基準」にもとづき、事業者を選定します(以下、「選定事業者」といいます。)。また、1 事業者が複数のモデル案件候補を応募した場合には、4.「事業者選定の評価基準」の「モデル案件候補に係る評価項目」にもとづき、その一部又は全部を選定します(以下、選定された案件を「モデル案件」といいます。)
- ② 選定事業者はモデル案件に係る不動産証券化事業を遂行していただき、選定後から平成 27 年 2 月まで、概ね 2 ヶ月に 1 度、モデル案件の進捗状況、その時点における課題点等を簡潔に記載した状況報告書を弊所に提出していただきます。
- ③ 選定事業者に対しては各回のアドバイザー会議^{※1}において、モデル案件について状況報告をして頂き、必要に応じて専門家によるアドバイスをを行います。
- ④ 選定事業者は平成 27 年 2 月末までにモデル案件の不動産証券化事業に係る実施過程に関する報告書^{※2}(以下、「実施過程報告書」といいます。)を作成のうえ、弊所に提出していただきます。
- ⑤ モデル案件から、後記 7.「申請に当たっての注意事項」①に記載する要素を考慮のうえ、3 案件程度を選択し、当該モデル案件の実施に当たって作成した書類^{※3}の提出を前提として、デューデリジェンス費用(弁護士・税理士・会計士に要した費用、不動産鑑定評価書及びエンジニアリング・レポート取得費用)の一部を支援します(以下、支援を行う案件として選択したモデル案件を「支援対象モデル案件」といいます。)
- ⑥ 弊所にてモデル案件の実施過程報告書を取りまとめた上、モデル案件の実施に当たって作成した書類とともに国土交通省に提出します。

※1 選定事業者にもモデル案件の状況報告をして頂いたうえで、必要に応じてモデル案件を対象とした証券化関連に関するアドバイスをを行う会議。不動産証券化の各分野の専門家により構成される会議で、2～3 ヶ月に 1 回、計 3 回、東京にて開催予定。

※2 選定事業者には、不動産証券化事業を行う目的とコンセプト、対象不動産及び証券化スキームの概要、態勢整備・物件取得・資金調達・スキーム検討及び組成等において苦労した点や反省点について具体的に記載していただきます。

※3 不動産証券化事業において、契約の締結・決済に当たって作成される、当該事業に係る契約書類、デューデリジェンス資料等の一式をまとめたファイル、不動産特定共同事業の許認可の申請に当たって作成した資料等。

【事業フローイメージ図(※)】



※ 一次募集(募集期間:平成 26 年 7 月 14 日~平成 26 年 8 月 13 日)を行い、1者の事業者を選定しているが、一次募集にて選定された事業者とともに、事業フローイメージ図のとおり、不動産特定共同事業等を活用した不動産証券化モデル事業に参加頂きます。

3. 事業者参加資格要件

以下の①から④までに掲げるすべての要件に合致することが参加資格要件となります。

- ① 以下のいずれかの要件を満たすものであること。
 - イ. 不動産特定共同事業法第2条第5項に規定する不動産特定共同事業者であること。
 - ロ. 金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者であること(金融商品取引業等に関する内閣府令第7条第7号に規定する不動産関連特定投資運用業^{*}を行う者であることとする。)
 - ハ. 資産の流動化に関する法律第200条第2項柱書きに規定する資産の管理及び処分を適正に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有する者であること。
 - ニ. 上記のイ.からハ.に準ずるものとして弊所が認める資格を有する者
- ② 役員等に暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下、「暴力団員等」といいます。)がない法人
- ③ 暴力団員等がその事業活動を支配する法人でないこと
- ④ 応募申請書及び提出書類に虚偽の記載がないこと

4. 事業者選定の評価基準

事業者を選定するための評価項目、評価基準、評価配分は以下のとおりです。

		評価項目	
		評価基準	
事業者に係る評価項目	事業遂行力	受託資産残高(アセットマネジメント契約を締結している不動産資産残高)の累計額が1,000億円を超える場合には優位に評価	10
		過去5年間における不動産証券化アレンジメント実績が多い場合には優位に評価	10
	専任性	担当者が複数人いる場合には優位に評価	5
モデル案件候補に係る評価項目	実現性	平成26年12月31日までにスキームを組成し、不動産の取得を完了する実現性が高い場合(物件取得の蓋然性、関係権利者との合意形成、各種行政協議の進捗状況等にもとづき評価)には優位に評価 [*]	10
	地域性	地方都市(東京都特別区、大阪市及び名古屋市を除く都市)に所在する場合には優位に評価	5
	スキーム	不動産特定共同事業法第2条第6項に規定する特例事業として実施する蓋然性が高い場合には優位に評価	5
	増築等	建替え、増築、修繕又は模様替を伴う場合には優位に評価	5

^{*} 平成26年12月31日までに、スキーム組成及び不動産取得が完了しない場合、完了する見込みがないことをもって評価対象外となることはありません。

5. 選定プロセスとスケジュール

- ① 事業者より提出された書類について、書面審査をします。また、必要に応じて事業者にはヒアリングを実施します。
- ② 平成 26 年 11 月 21 日までに、応募の都度、審査を行い、事業者に対して、弊所より個別に選定結果をご連絡します。
- ③ 選定事業者とは、モデル案件の進捗状況や懸念事項の発生の有無等、適宜弊所と打合せをさせていただきます。また、選定事業者には、選定後から平成 27 年 2 月まで、概ね 2 ヶ月に 1 度、モデル案件の進捗状況、その時点における課題点等を簡潔に記載した状況報告書を弊所に提出していただきます。
- ④ アドバイザリー会議は計 3 回程度、東京にて開催する予定です。詳細な内容等については選定事業者に対し、後日改めて連絡します。

平成 26 年 9 月 11 日	応募開始(弊所のウェブサイトに掲示)
平成 26 年 11 月 14 日	応募書類の提出期限
平成 26 年 11 月 21 日	弊所より応募された事業者に対し個別に選定結果をご連絡
平成 26 年 10 月頃～平成 27 年 2 月頃	アドバイザリー会議(計 3 回程度を予定)
平成 27 年 2 月末	支援対象モデル案件の選択

6. 選定事業者がモデル案件を実施するに当たっての留意点

- ① 選定事業者が不動産証券化事業のスキームを検討するに当たっては、不動産特定共同事業法第 2 条第 6 項に規定する特例事業として実施するスキームについての検討も行ってください。
- ② 選定事業者がモデル案件の実施に当たって作成した書類については、原則として弊所へ写しを提出してください。
- ③ 選定事業者には、選定後から平成 27 年 2 月まで、概ね 2 ヶ月に 1 度、モデル案件の進捗状況、その時点における課題点等を簡潔に記載した状況報告書を弊所に提出してください。
- ④ 選定事業者がモデル案件に関する情報を公表する場合には、事前に弊所の了承を得てください。

7. 申請に当たっての注意事項

- ① 選定事業者は、専門家によって構成されるアドバイザリー会議において、アドバイスを受けることができますが、不動産特定共同事業等による不動産証券化事業のスキーム組成を完了した選定事業者のモデル案件が相当数ある場合には、デューデリジェンス費用の一部支援はモデル案件すべてに実施するわけではなく、以下の要素を考慮のうえ、3案件程度を選択し、当該支援対象モデル案件についてのみデューデリジェンス費用の一部支援を実施することとなりますので、ご注意ください。また、デューデリジェンス費用の一部支援を行うに当たっては、選定事業者支援対象費用に係る領収書、伝票類等を提出して頂きます。なお、デューデリジェンス費用の一部支援の支払時期は平成 27 年 5 月頃を予定しています。
 - (1)モデル案件の地域性のバランス
 - (2)証券化スキームの種類
 - (3)対象物件の用途のバランス
 - (4)個別事情(態勢整備、物件取得等、スキーム組成に至るまでのプロセスの複雑さ、難易度の高さ)
- ② 事業の実施に当たって違法・不当な行為があった場合や提出書類に虚偽の記載があった場合には、当該選定事業者へのアドバイザリー会議等によるアドバイス及びデューデリジェンス費用の一部支援は実施いたしません。
- ③ 1 事業者が複数の物件をモデル案件候補としてご応募していただいて構いません。
- ④ この事業は一般財団法人日本不動産研究所がモデル案件の優良品性を認定するものではありません。
- ⑤ 弊所にて取りまとめたモデル案件の実施過程報告書は、国土交通省において公表することが予定されています。また、弊所にご提出いただいたモデル案件の実施に当たって作成した書類についても個人情報及び金額等を黒塗りにして公表される場合があります。

8. 募集期間及び提出方法

平成 26 年 9 月 11 日～平成 26 年 11 月 14 日 17:00 必着

提出方法

- ① 別紙①の様式に必要事項を記載した応募申請書と、別紙②に記載された書類とあわせて各 2 部ずつ(正本 1 部、写し 1 部)、当該データ(応募申請書及び別紙②に記載された書類)を収録した電子記録媒体 1 部を、下記、応募書類提出先まで持参又は郵送によりご提出ください。郵送の場合は応募された事業者(連絡先)に対して応募書類を受領した旨のご連絡をいたします。
- ② 提出期限は平成 26 年 11 月 14 日 17:00 必着とします。封筒に必ず「不動産特定共同事業

等を活用した不動産証券化モデル事業応募書類在中」と記載して下さい。

- ③ 応募要領についての説明会等は開催しません。
- ④ 応募書類の記載事項等に関する質問については、文書(書式自由)にして FAX にて下記担当者までお問い合わせください。質問された場合は必ず文書の到着を電話にて確認してください。

お問い合わせ先・応募書類提出先

〒105-8485 港区虎ノ門 1-3-2 勸銀不二屋ビル

一般財団法人日本不動産研究所

TEL: 03-3503-5335 (平日 9:00~17:00)

FAX: 03-3597-8063

担当者 研究部 佐野／生沼

別紙①

平成 26 年 月 日

一般財団法人日本不動産研究所
理事長 福田 進 殿

不動産特定共同事業等を活用した
不動産証券化モデル事業
応募申請書

別添書類により、不動産特定共同事業等を活用した不動産証券化モデル事業への応募を申請します。

(応募者) 住所
会社名
代表者

提出書類

<応募事業者に関する提出書類>

1. 会社概要が分かる資料
定款の写し
商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書に限る。写しでも可。）
その他、沿革、事業内容、組織体制、役員略歴、役職員数、代表者名、親会社・グループ会社
が分かる資料
2. 不動産投資運用実績
不動産関連特定投資運用業の登録を証する書類（登録済通知書及び登録申請書第 11 面の写し）
不動産特定共同事業法の許可を証する書類
過去 5 年程度における、資産の流動化に関する法律、投資信託及び投資法人に関する法律、不動産特定共同事業法、その他の証券化手法（GK-TK スキーム）にもとづく応募事業者の不動産証券化アレンジメント実績（スキーム別件数及び金額を記載した一覧表）
受託資産残高（アセットマネジメント契約を締結した不動産資産額）の累計額（アセットマネジメント契約を締結した各物件の資産額を記載した一覧表及び代表的な物件（1～2 件）に係る概要資料（物件名、所在、資産額等）
3. 誓約書

<投資物件（モデル案件候補）に関する提出書類>

1. 投資物件の概要が分かる資料
登記事項証明書（不動産登記簿謄本）（写しでも可）
建物配置図、各階平面図、立面図
その他、所在、用途、延床面積、外観、物件取得予定価格、権利関係が分かる資料
2. 投資物件の運用方針が分かる資料
予定スキーム、投資期間、想定事業収支等
3. 不動産証券化事業の実現性が分かる資料
物件取得の蓋然性、関係権利者との合意形成、開発規制等に係る行政協議の状況、スケジュール等

<本事業担当者に関する提出書類>

氏名、所属部署名、役職、担当する分担業務の内容

<連絡先>

氏名、所属部署名、役職、電話番号、FAX 番号、e-mail アドレス

- 誓約書以外の提出書類の書式は自由です。可能な範囲で詳細にご記載ください。
- 下線の引いてある書類については、必ずご提出ください。
- <応募事業者に関する提出書類>2. に記載のある不動産関連特定投資運用業の登録を証する書類及び不動産特定共同事業法の許可を証する書類については、登録又は許可を受けている場合にはご提出ください。

平成 26 年 月 日

一般財団法人日本不動産研究所
理事長 福田 進 殿

(応募者) 住所
会社名
代表者

誓約書

不動産特定共同事業等を活用した不動産証券化モデル事業への応募申請にあたり、下記の各事項について誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当社が不利益を被ることとなっても、一切異議は申し立てません。

記

1. 役員等に暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者(以下、「暴力団員等」といいます。)がないこと
2. 暴力団員等がその事業活動を支配する法人でないこと
3. 不動産特定共同事業等を活用した不動産証券化モデル事業 応募要領 6.「選定事業者がモデル案件を実施するに当たっての留意点」について十分に認識のうえすべて遵守すること
3. 応募申請書及び提出書類に虚偽の記載がないこと