

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
報 告 書

平成 27 年 3 月

一般財団法人
日本不動産研究所

本書中の「許可申請書（第四面）不動産特定共同事業に係る業務の方法（参考）」（資料 1）（以下「業務の方法書」といいます。）及び「許可申請書添付書類(5)不動産特定共同事業の業務を執行するための組織に関する事項（参考）」（資料 2）（以下「組織事項」といいます。）は、参考として情報提供することを目的としており、一般財団法人日本不動産研究所（以下「当研究所」といいます。）は業務の方法書及び組織事項を利用することによって、不動産特定共同事業の許認可等がなされることを保証するものではありません。

本書中の「業務委託契約（不動産特定共同事業法第 3 号事業）（書式例）」（資料 3）及び「私募の取扱業務委託契約書（書式例）」（資料 4）は、参考として情報提供することを目的としており、当研究所が信ずるに足ると判断した資料に基づき作成していますが、当研究所はその正確性、完全性に対する責任を負うものではありません。また、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。

本書は作成時点で、当研究所が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、本書中のいかなる情報の利用も各利用者自身の判断で行われるべきものであり、当研究所は利用の結果生じたあらゆる損害に対して、何ら責任を負わないものとします。個別具体的な取引及び許認可等の申請の際は所轄官庁、弁護士、税理士、会計士等の専門家の確認が必要となります。

本書の無断複製を禁じます。

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

目 次

第1章 調査の目的等.....	1
1. 調査の目的.....	1
2. 調査の内容.....	1
3. 調査期間.....	1
第2章 調査事項.....	2
第3章 不動産特定共同事業等の不動産証券化事業等に関するヒアリング.....	3
1. ヒアリング概要.....	3
2. 特例事業スキームの活用意向.....	3
3. 不動産証券化手法等を活用した建替・改修事業実績の状況.....	4
4. 特例事業スキームにて想定されるメリット・デメリット及びその他意見.....	5
第4章 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.....	8
1. モデル事業実施フロー.....	8
2. モデル案件提案事業者の募集.....	9
3. 事業者の選定.....	11
4. モデル事業支援.....	11
第5章 まとめ.....	23
1. 特例事業スキームの特性と今後の活用.....	23
2. 課題の報告.....	24
3. 提案事項.....	24

別紙 「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」にかかるアドバイザー
リー会議設置要綱

資料1 許可申請書（第四面）不動産特定共同事業に係る業務の方法（参考）

資料2 許可申請書 添付書類（5）不動産特定共同事業の業務を執行するための組織に関する事項（参考）

資料3 業務委託契約（不動産特定共同事業法第3号事業）（書式例）

資料4 私募の取扱業務委託契約書（書式例）

参考 不動産特定共同事業等の不動産証券化事業等に関するヒアリングメモ

本報告書においては、以下の略語及び用語を用いる。

正式名称	略称
不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号）	不特法
不動産特定共同事業法施行令（平成 6 年政令第 413 号）	不特法施行令
不動産特定共同事業法施行規則（平成 7 年大蔵省・建設省令第 2 号）	不特法施行規則
不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成 25 年法律第 56 号)	改正不特法
不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案及び不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令案に対する意見の募集結果	パブコメ
宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）	宅建業法
金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号）	金商法

用語	定義
特例事業	不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号）第 2 条第 6 項に基づく事業をいう。
特例事業者	不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号）第 40 条の第 2 項の規定による届出をした者をいう。当該届出を行った、専ら不動産特定共同事業を行う特別目的会社（SPC）をいう。
特例事業スキーム	不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号）第 2 条第 6 項に基づくスキームをいう。
アセットマネージャー	不動産証券化事業における証券化対象資産を管理、運営する業務をいい、当該業務を行う者をいう。
レンダー	不動産証券化事業において、特別目的会社（SPC）へ融資を行う者をいう。
TMK	資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）に基づき設立される法人であり、特定目的会社をいう。
TMK スキーム	資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）に基づく不動産証券化スキームをいう。
GK-TK スキーム	不動産信託受益権を対象資産として、特別目的会社（SPC）に合同会社を利用し、匿名組合出資により投資家より出資を受ける不動産証券化スキームをいう。

第1章 調査の目的等

1. 調査の目的

平成 20 年法人土地・建物基本調査において、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また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る。こうした状況において、老朽・低未利用不動産の再生や建替の促進は喫緊の課題となっている。

老朽・低未利用不動産の再生や建替にあたっては、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書の作成が望まれているところである。

そこで、下記調査期間において、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」という。）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モデル事業支援（アドバイザー支援・不動産証券化事業組成支援）を行い、当該モデル案件等をもとに、不動産特定共同事業における特例事業スキームを行うに当たっての態勢整備、スキーム検討、不動産取得等にかかる留意事項等についてまとめた実務の手引書の作成を行うことにより、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・啓発を図る。

2. 調査の内容

- ①モデル案件の具体的な調査として以下の業務を実施する。
 - a. モデル案件を実施する事業者を募集し、選定された事業者に対して専門家の派遣等の支援を行う。
 - b. 事業者に対する支援を通じて得られた情報をもとに具体的な手法や留意事項等を整理して取りまとめる。
- ②不動産特定共同事業等の不動産証券化手法等の活用にかかる一般的な調査や上記①の具体的な調査をもとに不動産特定共同事業等の不動産証券化手法の具体的手法や留意事項等をまとめた実務の手引書を作成する。

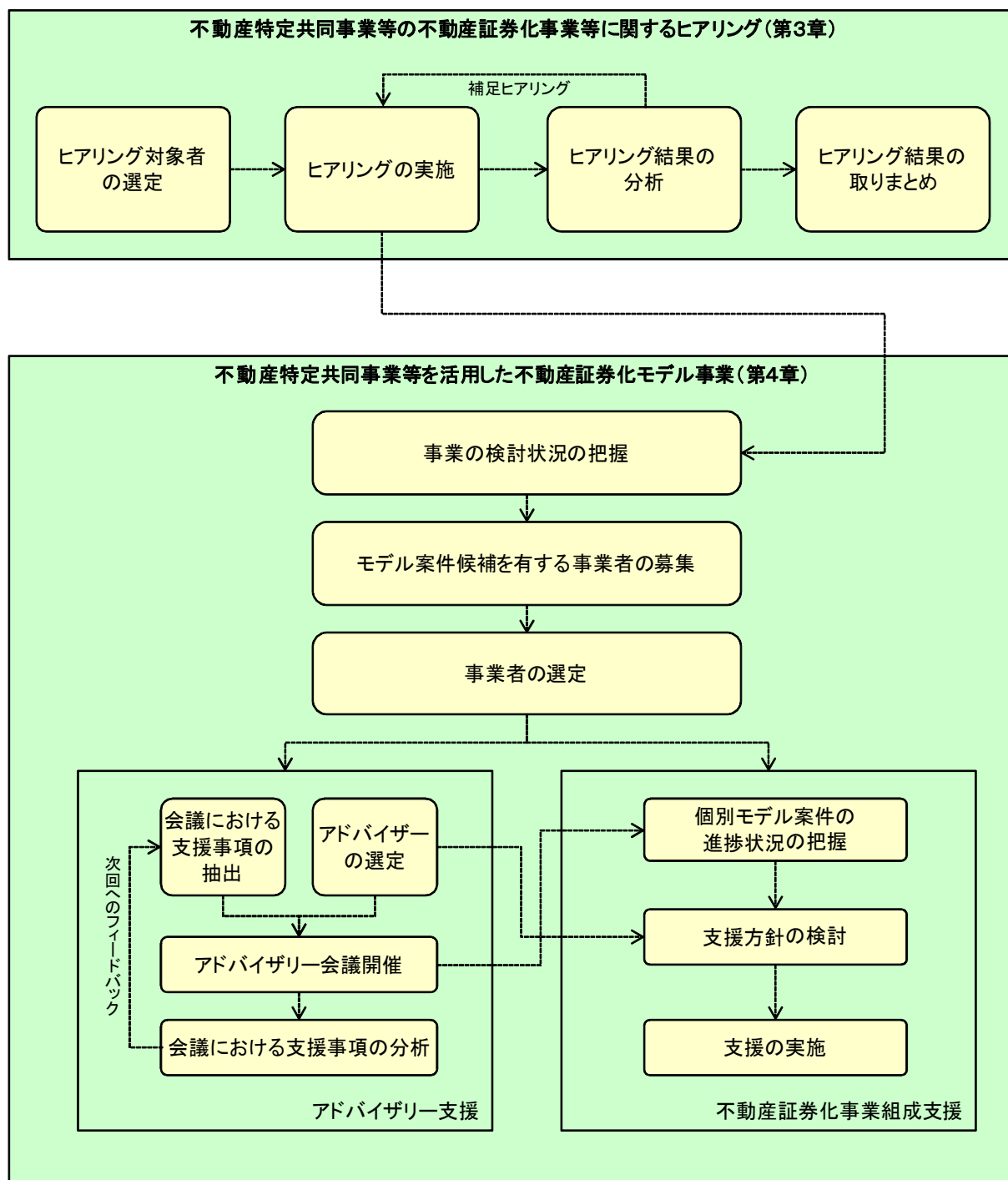
3. 調査期間

平成 26 年 4 月 3 日～平成 27 年 3 月 20 日

第2章 調査事項

本調査の調査内容は第1章2.のとおりであるが、主な不動産証券化プレイヤー等への不動産特定共同事業等に関するヒアリング段階と、事業者に対する支援段階に大別したうえで、各業務で実施する調査事項の流れを示すと以下のとおりである。

図1 調査事項の流れ



第3章 不動産特定共同事業等の不動産証券化事業等に関するヒアリング

1. ヒアリング概要

特例事業スキームの活用を見込むアセットマネージャーを中心とした主な不動産証券化プレイヤー20社に対してヒアリングを平成26年5月～同年6月頃に実施した。

ヒアリングの内容は、特例事業スキームの活用意向、第三号事業及び第四号事業の許認可申請状況、他の不動産証券化スキームと比較した特例事業スキームの特性、不動産証券化手法を活用した建替・改修事業実績等とした。

ヒアリングを実施した業種別の業者数は表1のとおりである。詳細は参考参照。

表1 業種別ヒアリング先一覧

業種	業者数
アセットマネジメント会社	16
ディベロッパー・ゼネコン系	6
総合商社系	3
金融機関係	3
独立系（注）	4
ディベロッパー	4
合計	20

（注）ディベロッパーやゼネコン、総合商社、金融機関等と資本関係がないアセットマネジメント会社をいう。

2. 特例事業スキームの活用意向

表2は特例事業スキームの活用意向についてヒアリングした結果をまとめたものである。

ヒアリングを実施した時点では、全体では特例事業スキームを積極的に活用すると回答した業者は6社、当面は様子見と回答した業者は6社、活用意向は低いと回答した業者は8社であった。ディベロッパー・ゼネコン系のアセットマネジメント会社で活用意向が低く、逆に金融機関や独立系のアセットマネジメント会社で活用意向が若干であるが高かった。

表 2 特例事業スキーム活用意向の状況

業種	業者数	活用意向		
		高い	様子見	低い
アセットマネジメント会社	16	5	4	7
ディベロッパー・ゼネコン系	6	1	1	4
総合商社系	3	0	1	2
金融機関係	3	2	1	0
独立系	4	2	1	1
ディベロッパー	4	1	2	1
合計	20	6	6	8

3. 不動産証券化手法等を活用した建替・改修事業実績の状況

表 3 は建替・改修事業について特例事業スキーム以外の不動産証券化手法による実績の有無、また実績を有する場合においてはスキーム別利用状況をヒアリングした結果をまとめたものである。

TMK スキームを活用して建替・改修事業を行うことが多いと回答した業者は 7 社、GK-TK スキームを活用することが多いと回答した業者は 2 社、親会社等で開発を行い自社での実績はないと回答した業者は 6 社、自社のほか、親会社・関連会社でも実績がないと回答した業者は 5 社であった。

業種別ではディベロッパー・ゼネコン系、総合商社系のアセットマネジメント会社では不動産証券化手法を活用した建替・改修事業の実績が多く、金融機関係や独立系のアセットマネジメント会社ではあまり取り組んでいない。

表 3 不動産証券化手法等を活用した建替・改修事業実績の状況

業種	業者数	建替、改修事業活用スキーム			
		TMKスキーム	GK-TKスキーム	親会社等で開発	実績なし等
アセットマネジメント会社	16	4	2	5	5
ディベロッパー・ゼネコン系	6	3	1	2	0
総合商社系	3	0	0	3	0
金融機関係	3	0	0	0	3
独立系	4	1	1	0	2
ディベロッパー	4	3	0	1	0
合計	20	7	2	6	5

表 2 及び表 3 から、TMK スキームや GK-TK スキームといった不動産証券化手法を活用した建替・改修事業の実績を有し、または親会社で建替・改修事業を実施している業種は特例事業スキームの活用意向の程度が相対的に低い。

一方、不動産証券化手法を活用した建替・改修事業の実績がなく、親会社・関連会社でもあまり建替・改修事業を実施していない業種は特例事業スキームの活用意向の程度が高いことがわかる。

4. 特例事業スキームにて想定されるメリット・デメリット及びその他意見

他の不動産証券化スキームと比較した特例事業スキームにて想定されるメリット・デメリット及びその他意見をヒアリングした結果は下記のとおりである。

(1) 想定されるメリット

- 現物不動産の取得であり、信託受益権化する必要がないため、信託報酬が不要であり、また、信託受託者の受託姿勢に影響を受けることがない。
- 信託受益権化できない物件（旧耐震基準の建物、遵法性を満たさない（軽度の違反）物件等）での活用可能性が期待できる。
- TMK スキームのように資産流動化計画を作成する必要がないため、事務負担が少ない。
- 現物不動産の取得を TMK スキームにおいて行おうとした場合、導管性要件充足のための特定社債について、金融機関が引き受けない場合があるので、TMK スキーム以外に不動産証券化事業スキームの選択肢が増える。
- 不動産特定共同事業（第三号事業・第四号事業）の許可を受ければ、特例事業者である特別目的会社（SPC）は届出を行うことで事業を開始することができるため、事業化への時間とコストが抑えられる。
- 地方の投資家や一般の事業会社等は現物不動産での取得を希望する意向が強いため、現物不動産を対象資産とする不動産証券化を行う場合に、TMK 以外に不動産証券化事業スキームの選択肢が広がる。

(2) 想定されるデメリット

- 信託受益権化しないので、信託受益権化する場合の TMK スキーム、GK-TK スキーム、また現物不動産を取得する場合の TMK スキームに比べて不動産流通税がかかるものの（表 4 参照）、特例事業にて適用要件を満たす場合には、不動産の取得における不動産流通税の軽減措置が設けられている。しかし、大規模な開発型案件においては、建物を建築せずに、一部土地を更地で転売する場合があるが、その際は、不動産の取得における不動産流通税の軽減措置が認められない。また、土地取得から 2 年以内に開発等の工事着手や 10 年以内譲渡は事業スケジュール上、厳しい場合が出てくる。そのため、当該要件を満たさなかった場合に不動産の取得における不動産流通税の軽減措置により軽減された税の取扱が現時点で不明であり、事業リスクとなる可能性がある。

表 4 不動産流通税比較表

	本則	GK-TKスキーム
不動産取得税	土地（宅地等）：固定資産税評価額×4% 土地（宅地以外）：固定資産税評価額×4% 建物（住宅）：固定資産税評価額×4% 建物（非住宅）：固定資産税評価額×4%	—
登録免許税	【土地・建物：所有権移転登記】 固定資産税評価額×2.0% 【建物：所有権保存登記】 固定資産税評価額×0.4%	— （信託受益権の取得のため受益者名義変更登記費用のみ）
	TMKスキーム （現物を取得するケース）	特例事業スキーム
不動産取得税	土地（宅地等）：固定資産税評価額×2/5×1/2×3% 土地（宅地以外）：固定資産税評価額×2/5×3% 建物（住宅）：固定資産税評価額×2/5×3% 建物（非住宅）：固定資産税評価額×2/5×4%	土地（宅地等）：固定資産税評価額×1/2×3% 土地（宅地以外）：固定資産税評価額×3% 建物（住宅）：固定資産税評価額×3% 建物（非住宅）：固定資産税評価額×4% 特例事業者が一定の不動産を取得する場合には 固定資産税評価額×1/2×上記税率
登録免許税	土地・建物ともに 固定資産税評価額×1.3%	特例事業者が一定の不動産を取得する場合の税率は、固定資産税評価額に対してそれぞれ下記のとおりである。 【所有権移転登記】 固定資産税評価額×1.3% 【建物の所有権保存登記】 固定資産税評価額：0.3%

- ・ 特例事業者ごとに営業保証金 1000 万円を供託することは、小規模物件や地方物件等、案件によってはコスト負担となる場合がある。
- ・ 金融機関・投資家において既に TMK スキーム、GK-TK スキームが普及していること、また、信託報酬、弁護士・会計士費用等が値下がりしている現況下において、組成時の費用的メリットがあまりない¹。
- ・ 特例投資家の範囲基準が厳しいため、特例事業の利用の足かせになりかねない²。

¹ ヒアリングによると、上記のとおり「費用的なメリットは小さい」と回答を得ている。確かに特例事業スキームの浸透時は事務手続が煩雑になることが予測され組成時の費用的メリットは小さいが、不動産特定共同事業（第三号事業・第四号事業）の許可を受ければ、特例事業者である特別目的会社（SPC）は届出で事業を行うことができるため、特例事業スキームの浸透とともに、事業化への時間とコスト抑制が期待される。

² ヒアリングによると、上記のとおり「特例事業スキームの利用の足かせになりかねない」と回答を得ている。しかし、特例投資家はいわゆるプロ投資家に加えて、不動産投資顧問業登録を受けた者の助言を受けるオリジネーター等も出資を行うことができ、特例投資家の範囲は広く認められているとも考えられる。また、「不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付（不特法第 25 条）」等が不特法第 46 条の 2 にて適用外とされており、不動産特定共同事業者の事務負担の軽減が図られている。

- 開発型案件では、隣地買収を行うことが多いが、隣地の取得等に際し信託受益権化された物件を取得せざるを得ない場合があるため、不動産特定共同事業が実物不動産のみの対象では様々な場合に対応しきれない場合が出てくるリスクがある³。

(3) その他意見

- オリジネーターによる老朽化不動産の建替え、耐震化工事等を実施する場合には、譲渡税の繰り延べ（実際に出口で売却する際まで）、もしくは時限的に非課税にしてもらいたい。または、対象不動産の時価が顕在化しないような市街地再開発事業における権利変換（等価交換）方式のような仕組みを取り入れてもらいたい。

³ 信託受益権を取得後、直ちに信託を終了させ、不動産を譲り受ける場合には、パブコメ 54 では、「「当該行為を専ら行うことを目的とする法人」（不特法第 2 条第 6 項第 1 号）に該当しなくなるものではないと考えられます。」と金融庁・国土交通省の考え方が回答されており、信託受益権化された不動産を即日信託解除することによって、取り扱うことができると考えられる。

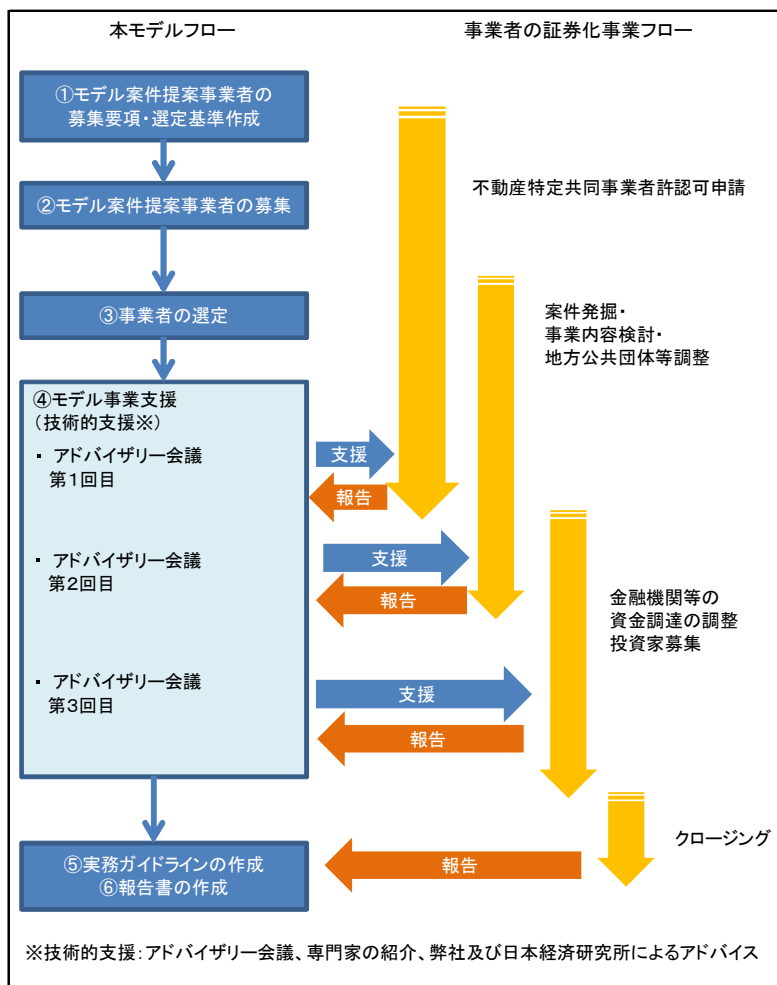
第4章 不動産特定共同事業等を活用した不動産証券化モデル事業

1. モデル事業実施フロー

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（以下「モデル事業」という。）とは、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について、不動産証券化を行うに当たっての事業フローや活用にあたっての留意事項などを検討し、取りまとめを行うことにより、不動産証券化を行う意欲のある事業者等に対して不動産証券化の普及啓発を図るものである。

本業務は、まずモデル案件候補を有する事業者（以下「モデル案件提案事業者」という。）を募集し、事業者選定の評価基準に従って事業者を選定する（以下「選定事業者」という。）。そして、選定事業者に対し、モデル案件にかかる不動産証券化事業組成の支援を行うことにより、不動産特定共同事業等の不動産証券化の具体的な事業検討フローや一般的な留意事項等についてまとめた実務の手引書の作成を行う。

図 2 モデル事業及びモデル案件の事業フロー



2. モデル案件提案事業者の募集

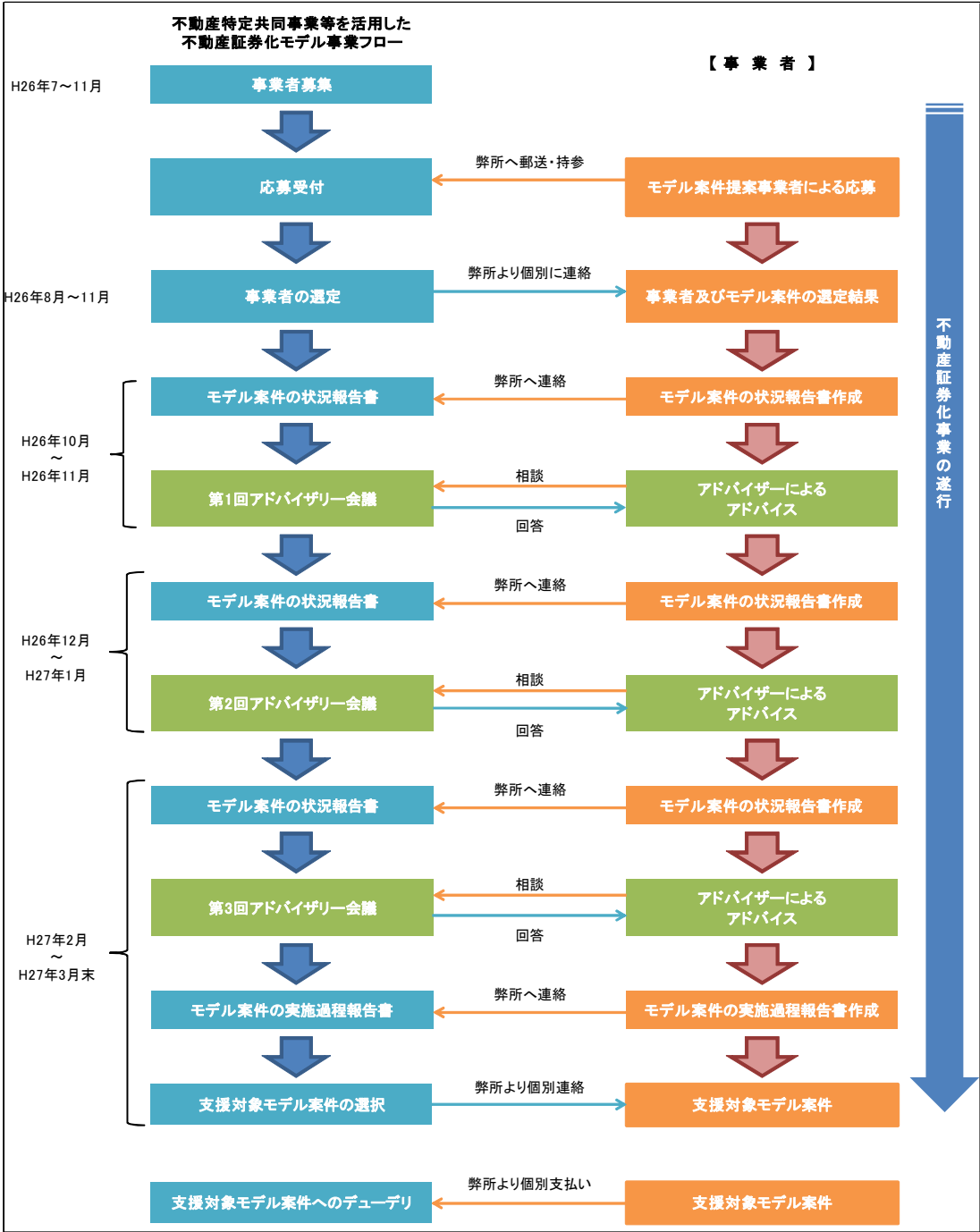
モデル案件提案事業者の募集は一般財団法人日本不動産研究所及び国土交通省のホームページにて以下のとおり行った。

(1) スケジュール

第1回募集：平成26年7月14日から平成26年8月13日まで

第2回募集：平成26年9月11日から平成26年11月21日まで

図3 モデル事業フロー



(2) 募集要件

モデル事業の事業者参加資格要件については、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とした。

- ① 以下のいずれかの要件を満たすものであること。
 - a. 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。
 - b. 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。）。
 - c. 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る財産的基礎及び人的構成を有する者であること。
 - d. 上記の a. から c. に準ずるものとして認められる資格を有する者であること。
- 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また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」という。）がいない法人
- 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

(3) 事業者選定の評価基準

事業者選定の評価項目、評価基準、評価配分は以下のとおりとした。

		評 価 項 目	評価配分
		評 価 基 準	
事業者にかかる評価項目	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
モデル案件候補にかかる評価項目	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、増築、修繕又は模様替えを伴う場合には優位に評価	5

3. 事業者の選定

モデル案件提案事業者について、募集要件を満たしているか確認のうえ、また事業者選定の評価基準に従い、以下のとおり選定した。

また、選定事業者名は選定事業者の行うモデル案件の性質等も考慮して公表せず、選定事業者数のみ一般財団法人日本不動産研究所のホームページに公表した。

第1回募集：1者応募、1者選定（平成26年8月29日公表）

第2回募集：3者応募、3者選定（平成26年11月21日公表）

4. モデル事業支援

(1) アドバイザリー支援

① アドバイザリー支援概要

主に特例事業スキームによる不動産証券化事業を実施しようとする選定事業者を対象として、不動産証券化事業にかかる各種専門分野の実務者で構成された専門家（以下「アドバイザー」という。）が、技術的・専門的見地からのアドバイスをを行うことで、選定事業者が当該不動産証券化事業を円滑に実施できるよう支援することを目的とする会議とした。

また、選定事業者に対するアドバイスの提供にあたっては、特例事業スキームを含め、不動産証券化手法に関する実務経験が乏しい選定事業者が事業を進めていくうえで直面するであろう疑問点・改善点等に対して、個別具体的かつ専門的・実務的なアドバイスの提供を行った。一般的に不動産証券化事業においては、多岐にわたる専門的知識が要求されることから、選定事業者に対するアドバイス提供にあたっては、不動産証券化事業の各専門分野のアドバイザーにより、選定事業者に対してアドバイス提供を行うことができるように体制整備を行った。

② 会議設置要綱

「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」にかかるアドバイザー会議設置要綱は別紙のとおりである。

本会議は非公開のうえ、後記表5のアドバイザーは、不動産の証券化に造詣の深い有識者及び各専門分野の実務経験者として、本モデル事業の受託者である一般財団法人日本不動産研究所が委嘱した5名による構成とした。

③ アドバイザー

アドバイザーの就任者は表 5 のとおりである。

表 5 アドバイザー一覧

企業名・所属等	氏名	専門分野等
三井住友信託銀行株式会社 不動産ファイナンス部 第二チーム チーム長	遠藤 光弘	不動産ファイナンス関係 信託業務関係
株式会社竹中工務店 東京本店 FM部DD 担当副部長	楠 浩一	エンジニアリング・レポート関係
さくら総合事務所	杉本 茂	公認会計士・税理士
牛島総合法律事務所	田村 幸太郎	弁護士
一般財団法人日本不動産研究所 資産ソリューション部長	横井 広明	不動産鑑定士

④ 第 1 回アドバイザリー会議開催概要

a. 日時・場所

日時：平成 26 年 11 月 11 日（火）13:30～15:30

場所：東京都千代田区霞が関二丁目 1 番 3 号

合同庁舎三号館三階土地・建設産業局 局議室（320 会議室）

b. 会議の内容

選定事業者からモデル案件ないしは検討案件の概要及び質疑を受け、アドバイザーより回答を行った。

⑤ 第 2 回アドバイザリー会議開催概要

a. 日時・場所

日時：平成 27 年 1 月 27 日（火）16:30～16:45

場所：株式会社日本経済研究所 会議室

b. 会議の内容

選定事業者の案件の進捗状況を事務局からアドバイザーへ報告を行った。

⑥ 第3回アドバイザー会議開催概要

a. 日時・場所

日時：平成27年2月19日（木）14:40～16:10

場所：株式会社日本経済研究所 会議室

b. 会議の内容

選定事業者から具体的な案件として2案件（東京都内のホテル建替案件及び地方におけるヘルスケア施設案件）の状況報告を受けた。

東京都内のホテル建替案件については開発ストラクチャー・予定スケジュールの報告、地方におけるヘルスケア施設案件については投資家やレンダーの勧誘・交渉状況等について報告があった。

また、選定事業者からの質疑について、アドバイザーより回答を受けた。

⑦ 選定事業者による特例事業スキームが有する課題点に対するアドバイザー等の見解

a. 営業保証金の供託（宅建業法第25条）の時期・負担者について

営業保証金（1,000万円）の供託の時期は、特例事業者が事業の開始の届出を行った時点で、宅建業法が適用されることになるため、当該事業開始の届出後、対象不動産の取得前までに供託する必要があることに留意が必要である。

1の特例事業者において1の不動産特定共同事業契約を締結する場合においては、当該不動産特定共同事業契約を締結した事業参加者において営業保証金についても負担することが考えられている。

上記対応とは別に、1の特例事業者において複数の不動産特定共同事業契約を締結するような場合では、特例事業者の営業保証金として拠出された供託金を拠出を行った者の資産として捉え、当該不動産特定共同事業者が自己資金をもって営業保証金を拠出することも考えられている。この場合は、特例事業者の要件のひとつであることから営業保証金の保全（払渡しや譲渡の禁止）及び当該不動産特定共同事業者からの倒産隔離性について十分に検討する必要がある。

b. 瑕疵担保責任の特約の制限について

特例事業者は、不動産取引である宅地または建物の売買または交換を業として行うため、宅建業法第2条第3号に掲げる宅地建物取引業者に該当し、宅建

業法の適用を受ける。また、宅建業法のうち一定の規定については特例事業者には適用がないものとされるが、宅建業法第 40 条の瑕疵担保責任の特約の制限については適用除外がない（宅建業法第 77 条の 3 第 1 項）。そのため、特例事業者は瑕疵担保責任の特約の制限が適用される。

特例事業者は、不動産特定共同事業を終了する場合、対象不動産を処分の場合、所定の手続後、法務局に清算終了の登記を行い、法人格を消滅することになる。しかし、特例事業者は瑕疵担保責任の特約の制限により、少なくとも対象不動産の引渡しの日から 2 年間は瑕疵担保責任を負うため、当該期間内において、不動産特定共同事業を終了し、清算終了登記を行ったとしても、会社法上においては法人格は消滅せず、会社は依然として存在するものと考えられている（東京地判昭和 38 年 5 月 18 日判時 338 号 40 頁（破産債権確定請求事件：判決内容として、すでに清算終了の登記をした会社に対して提訴された場合は、係争の債権があると認められる場合には、会社はなお、存続するものとして請求容認の判決をしている。））。

つまり、特例事業者は瑕疵担保責任の債務が存続している場合において、不動産特定共同事業を終了させる場合には、当該債務負担の取扱いについて留意を要する。

(2) モデル案件の概要

① モデル案件 A

〔Ⅰ〕不動産特定共同事業等の不動産証券化事業の目的とコンセプト	
- 不動産の所有と利用を分離し、リスク分散を図ることで、不動産市場に資金を流入させ、不動産市場を活性化させるため、不動産証券化事業を行う。 - 低金利時代において、優先劣後構造により、投資家のリスク選好性に応じた金融商品の提供を行う。 - 自己資金では負担が困難な不動産開発事業に対して、他の投資家やレンダーによる資金調達、リスク分散を図り、事業実現性を向上する。	
〔Ⅱ〕対象不動産及び特例事業スキームの概要	
対象不動産の概要	
所在	東京都内
用途	ホテル、店舗、防災倉庫等
土地面積	約 1,620 m ²
構造・階層	地上 21 階地下 1 階 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造
面積・戸数等	延床面積約 14,400 m ²
特例事業スキーム等の概要	
組成時期	平成 27 年 6 月末頃
事業目的	新築建物の建設
【案件の概要】 - 旧耐震・老朽化ホテルの建替事業 - 現状は合同会社が現物不動産（土地建物で土地の一部が借地）を所有 - 不動産証券化スキームを活用のうえ、建替事業を実施する計画 【スキーム図】 <pre> graph LR subgraph Left direction TB L1[第三号事業を行う者 OOAM] L2[OOCM] L3[OO会社] L4[ホテル運営者] end subgraph Center direction TB C1[土地・借地権] C2[建築中建物] C3[現金] C4[社員持分] end subgraph Right direction TB R1[第四号事業を行う者 OOAM] R2[金融機関] R3[投資家] R4[投資家] R5[一般社団法人OO] end L1 <-->|3号事業委託| C1 L2 <-->|CM委託| C1 L3 <-->|工事請負契約| C1 L4 <-->|賃貸借予定契約| C2 C1 <--> C2 C2 <--> C3 C3 <--> C4 C1 <-->|4号事業委託| R1 C1 <--> R2 C2 <--> R3 C2 <--> R4 C2 <--> R5 </pre>	

〔Ⅲ〕 モデル案件の実施過程の検討と課題

【他の不動産証券化スキームと比較検討し、特例事業スキームを活用するに至った過程と理由】

①GK-TK スキームとの比較

- ・ 事業運営上、所有権の移転が困難であったため、GK-TK スキームで求められる信託設定が不要な特例事業スキームを活用した。

②TMK スキームとの比較

- ・ 事業運営上、既存の GK からの所有権の移転が困難であったため、所有権を既存 GK から TMK へ移す必要がない特例事業スキームを活用した。
- ・ TMK スキームを新たに組成する手続きが煩雑となる。

以上から、不動産特定共同事業の特例事業スキームを活用するに至った。

【スケジュール（予定）】

不動産特定共同事業の許可 取得準備・申請	平成 27 年 3 月
不動産特定共同事業の許可 取得	平成 27 年 3 月 予定
特例事業の開始届出	平成 27 年 4 月 予定
対象不動産の取得	－
出口	－

【スキーム組成に至らなかった理由、苦勞した点、今後の必要な改善点等】

①スキーム組成に至らなかった理由、苦勞した点

- ・ 不動産特定共同事業の許認可取得に時間を要した点で苦勞した。

②今後の必要な改善点等

- ・ 不動産流通税の軽減措置の適用要件の緩和。

【今後の特例事業スキーム活用見込み】

- ・ 信託設定が困難な案件や小規模案件に対して、活用する見込み。

【その他】

② モデル案件 B

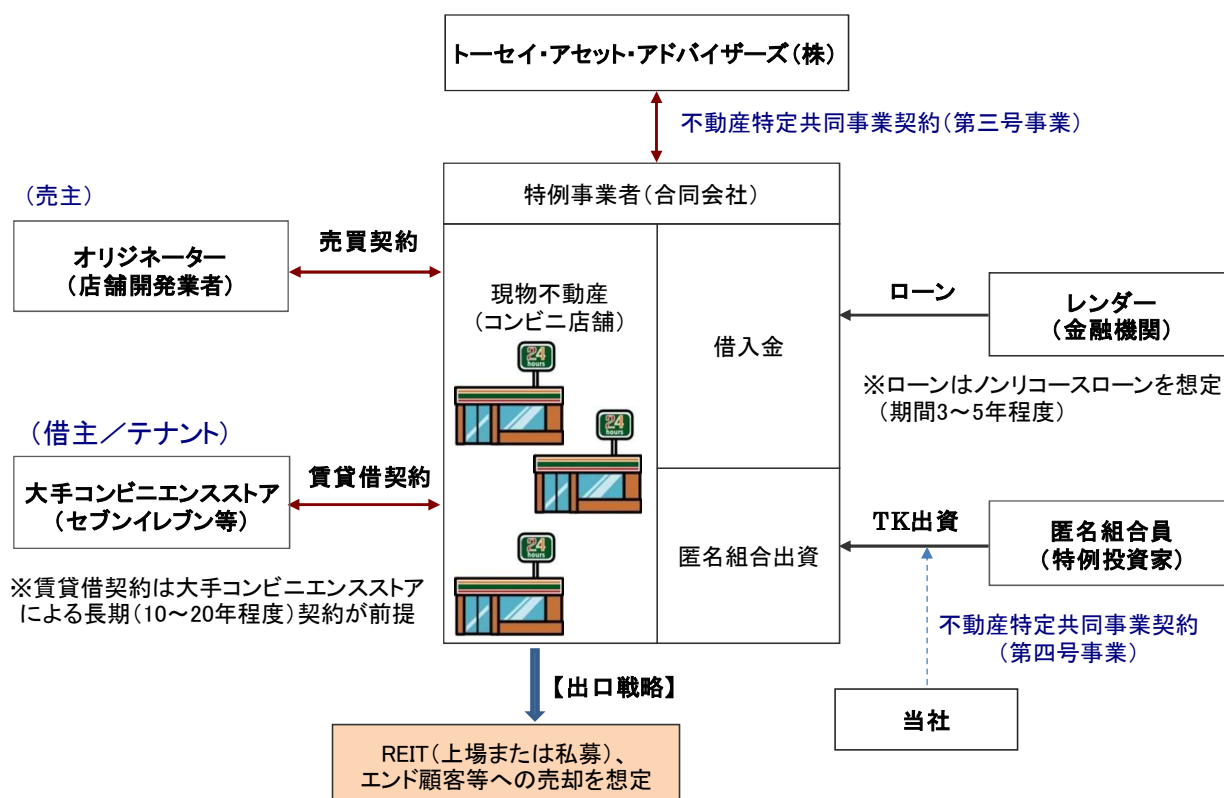
〔Ⅰ〕不動産証券化事業の目的とコンセプト												
- 自己資金では老朽・低未利用不動産の再生や建替が困難な案件について、不動産証券化手法を活用することで開発や建替（コンビニエンスストアの新規店舗開発）を促進する。 - コンビニエンスストアの新規店舗開発に対して証券化手法を活用することで不動産流通の活性化を図るとともに、各地域のインフラ整備(※)に貢献する。 ※コンビニエンスストアは銀行機能、郵便機能等含めたライフラインとして定着してきており、単なる小売に留まらず、冷蔵惣菜や生鮮食品、薬にまでその範囲を拡大し、景気循環に一定の耐久性がある。 - オリジネーターの資金調達手段、投資家への多様な商品提供（流通性の高いオペレーショナルアセットとして） - 大手コンビニエンスストアをテナントとする長期リース契約により安定収益を目指すとともに、投下資金の早期回収を目指す。												
〔Ⅱ〕対象不動産及び特例事業スキームの概要												
対象不動産の概要												
所在	首都圏を中心とした全 5 物件程度											
用途	店舗（コンビニエンスストア）											
土地面積	100～200 ㎡程度											
構造・階層	軽量鉄骨造・平屋建（または 2 階建）											
面積・戸数等	各 200 ㎡程度											
特例事業スキーム等の概要												
総事業規模	10 億円程度											
組成時期	平成 28 年 3 月末頃											
運用期間	5 年											
想定利回り	エクイティ利回り 8%程度（目標 IRR10%程度）											
ターゲットエリア	<table><tr><td>エリア 1</td><td>台東区・墨田区・江東区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区・大田区・世田谷区・中野区・杉並区・練馬区・北区・板橋区</td></tr><tr><td>エリア 2</td><td>東京都下（都市部・郊外）、神奈川（都市部） 千葉（都市部）、埼玉（都市部）</td></tr><tr><td>エリア 3</td><td>神奈川（郊外）、千葉（郊外）、埼玉（郊外）</td></tr><tr><td>エリア 4</td><td>政令指定都市の一部、札幌市、仙台市さいたま市、千葉市、川崎市・横浜市、相模原市・福岡市</td></tr><tr><td>エリア 5</td><td>茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、福島県・宮城県</td></tr></table>		エリア 1	台東区・墨田区・江東区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区・大田区・世田谷区・中野区・杉並区・練馬区・北区・板橋区	エリア 2	東京都下（都市部・郊外）、神奈川（都市部） 千葉（都市部）、埼玉（都市部）	エリア 3	神奈川（郊外）、千葉（郊外）、埼玉（郊外）	エリア 4	政令指定都市の一部、札幌市、仙台市さいたま市、千葉市、川崎市・横浜市、相模原市・福岡市	エリア 5	茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、福島県・宮城県
エリア 1	台東区・墨田区・江東区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区・大田区・世田谷区・中野区・杉並区・練馬区・北区・板橋区											
エリア 2	東京都下（都市部・郊外）、神奈川（都市部） 千葉（都市部）、埼玉（都市部）											
エリア 3	神奈川（郊外）、千葉（郊外）、埼玉（郊外）											
エリア 4	政令指定都市の一部、札幌市、仙台市さいたま市、千葉市、川崎市・横浜市、相模原市・福岡市											
エリア 5	茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、福島県・宮城県											

【案件の概要】

オリジネーターによるコンビニエンスストアの開発後に SPC（GK）が取得。

大手コンビニエンスストアとの長期賃貸借契約の締結を前提とし、安定収益を目指すとともに、投下資金の早期回収を目指す。

【スキーム図】 ※当社が第三号事業および第四号事業の許可を取得した場合を想定



〔Ⅲ〕モデル案件の実施過程の検討と課題

【他の不動産証券化スキームと比較検討し、特例事業スキームを活用するに至った過程と理由】

①GK-TK スキームとの比較

- コンビニエンスストアは小規模物件(おおむね1物件あたり1~2億円程度)であることから、信託設定を行うことは事業採算性が低下する。
- また、出口がエンド顧客(個人投資家、事業法人等)と想定されることから、現物不動産のほうが売却上で有利である(エンド顧客に対して説明がしやすい)。

②TMK スキームとの比較

- (TMK の場合) 資産流動化計画の作成や手続きに時間を要する。また、関係当事者も多くなり(特定社債の発行、私募取扱い、財務代理人、優先出資払込事務委託、監査法人等)、結果としてリーガル費用を含めたファンド組成時コストが割高となる。

【スケジュール（予定）】	
許認可取得準備・申請	- 平成 26 年年 10 月より改正不特法（第三号事業および第四号事業）の許可取得に向けた検討開始。当社カウンセシルとの間に当社組織体制、業務方法内容の確認を含めた事前相談を実施。 - 平成 27 年 3 月～7 月 金融庁・国交省への事前相談 - 平成 27 年 8 月 許可申請（本申請）
許認可取得	平成 27 年年 11 月予定（本申請からおおむね 90 日程度）
特例事業者の設立	平成 28 年 2 月予定（コンビニエンスファンド）
対象不動産の取得	平成 28 年 3 月予定（コンビニエンスストア複数）
出口	REIT（上場または私募）への移行またはエンド顧客に対する個別物件売却による。
【スキーム組成に至らなかった理由、苦労した点、今後の必要な改善点等】 ① スキーム組成に至らなかった理由、苦労した点 - 当該モデル案件（コンビニエンスファンド 1 号）については、投資対象物件（コンビニ店舗）の特性や、投資家の属性（投資家はいずれも特例投資家に該当可能）等を鑑み、特例事業スキームがもっとも適当であるとの判断に至ったが、当社において許可申請手続きが間に合わなかった。 ② 今後の必要な改善点等 - 営業保証金の供託の適用除外 - 瑕疵担保責任についての特約（引渡日から 2 年未満とする特約）の制限緩和 - コンビニエンスストア（CVS）は、上記のとおり地域密着型（ライフラインとしての機能）であり「都市機能の向上に資するもの」に該当すると考えられるが、規模条件（敷地面積 300 m²以上、階数 5 階以上又は延床面積 2000 m²以上）から登録免許税の軽減措置に該当しないこと。不動産流通税の軽減措置についての見直し要望。	
【今後の特例事業スキーム活用見込み】 - コンビニエンスファンド（シリーズ化を見込む）への活用を主軸に検討。 - 特例事業を活用した建築物の遵法性是正工事を伴うヴァリューアップ型ファンドへの活用	
【その他】 金融機関（地域金融機関を含む）に対する意識醸成（耐震・環境不動産形成促進事業の基金設置法人である一般社団法人環境不動産普及促進機構、国土交通省、地域金融機関等の中で老朽・低未利用不動産の再生促進を目的としたパートナー協定等）の強化	

③ モデル案件 C

〔Ⅰ〕不動産特定共同事業等の不動産証券化事業の目的とコンセプト

- 自己資金では開発や建替、コンバージョン、改修等が困難な案件について、不動産証券化手法を活用することで当該事業の早期実現を図る。
- 地方において不動産証券化手法を活用することで、多様な投資家の資金を導入し、地域の不動産市場の活性化、地域経済の活性化を図る。
- オリジネーターの資金調達手段、投資家への多様な商品提供を行う。

〔Ⅱ〕対象不動産及び特例事業スキームの概要

対象不動産の概要

所在	鳥取県内
用途	サービス付き高齢者向け住宅
土地面積	1,840 m ² 程度
構造・階層	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
面積・戸数等	延床面積約 3,190 m ² ・約 75 戸

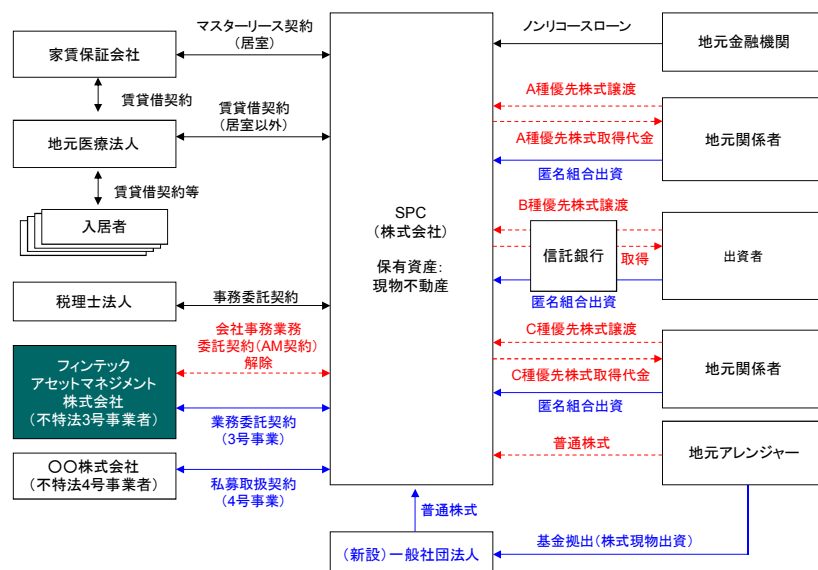
特例事業スキーム等の概要

総事業規模	約 7 億円程度
組成時期	平成 27 年 3 月頃
運用期間	約 20 年

【案件の概要】

特例事業スキーム活用前は、優先株発行する専ら会社（株式会社）が現物不動産を所有。配当については優先株が二重課税の状況になっていた。二重課税を回避し、資金余力を持たせ、ローンの早期弁済及び配当額の向上を目的としてスキーム変更を検討。

【スキーム図】



〔Ⅲ〕 モデル案件の実施過程の検討と課題

【他の不動産証券化スキームと比較検討し、特例事業スキームを活用するに至った過程と理由】

①GK-TK スキームとの比較

- ・ 地方の小規模物件であることから、対象不動産を信託受益権化した場合、信託報酬が負担となること等から、事業採算性が低下する。

②TMK スキームとの比較

- ・ 資産流動化計画の作成や手続きに時間を要する懸念があった。
- ・ ビークルの変更は不動産の譲渡が発生し、不動産流通税が発生するため、投資効率の低下が見込まれた。
- ・ 優先出資の発行には保管証明書が必要であるため、優先株を優先出資に変更するためには実際に優先出資発行相当額の資金拠出が必要であり、現実的に対応が困難であった。また、レンダーからは特例事業スキームの方が他の不動産証券化スキームよりわかりやすいので、特例事業スキームで進めてほしいとの要請があり、既存ビークルを活用し、現物不動産を対象として、匿名組合契約により二重課税の回避が可能な特例事業スキームを採用した。

【スケジュール（予定）】

不動産特定共同事業の許可 取得申請	平成 27 年 2 月 12 日申請
不動産特定共同事業の許可 取得	平成 27 年 3 月 18 日
特例事業者の開始届出	平成 27 年 3 月下旬
対象不動産の取得	既存ビークルにて取得済
出口	約 20 年後 第三者もしくはオペレーターへ売却

【苦勞した点、今後の必要な改善点等】

①苦勞した点

- ・ 本件は既存スキームから特例事業スキームへの変更であった。そのため、一部の既存投資家は特例投資家要件を備えておらず、特例投資家要件を備えるための手続が必要であった。

②今後の必要な改善点等

- ・ 宅建業法第 25 条における営業保証金の供託の適用除外。

【今後の特例事業スキーム活用見込み】

- ・ 本件のような二重課税を回避できていない既存の不動産証券化スキームに対して、特例事業スキームを活用する見込み。
- ・ 耐震性が劣る物件や、小規模物件、地方物件等で、信託受託が困難なもの、又は事業採算性の観点から信託設定が困難な案件について、活用する見込み。

【その他】

(3) 不動産証券化事業組成支援

モデル案件の実施により作成され、各選定事業者より不動産証券化事業組成支援の申請に基づき、提出された書類は下表のとおりである。不動産証券化事業組成支援においては、個別案件の特性及び案件の進捗状況を踏まえ、各不動産証券スキームの特性をも考慮のうえ、モデル案件の実施にあたり必要となるドキュメント及びデューデリジェンスの選定・発注・作成支援を行った。

表 6 提出書類一覧

		選定事業者A	選定事業者B	選定事業者C
法務関連	不動産特定共同事業契約 (個別契約書(案))	○	—	○
	第三号事業及び第四号事業を行う者への業務委託契約書 (案)	○	—	○
会計関連	意見書	—	—	○
デューデリ ジェンス関連	不動産鑑定評価書	○	—	○
	許認可申請関連	○	○	○
	境界確定関連	○	—	—

上記選定事業者がモデル案件組成において作成した各種書類をもとに、これから不動産特定共同事業を行おうとする者が参考するに際して、特に活用可能性が高い考えられる資料として、許可申請書類のうち「様式第一号 第四面：不動産特定共同事業に係る業務の方法（第三号事業）、様式第二号 添付書類（5）：不動産特定共同事業の業務を執行するための組織に関する事項（第三号事業）」、「第三号事業及び第四号事業を行う者への業務委託契約書」の書式例を作成した。当該資料は資料 1・2・3・4 参照。

第5章 まとめ

上記第3章から第4章までの調査結果を総括すると以下のとおりである。

1. 特例事業スキームの特性と今後の活用

第3章におけるヒアリングを通じ把握した、不動産証券化スキーム組成時における他の不動産証券化スキームと比較した特例事業スキームの主な特性は次の点である。

- 対象資産が現物不動産であること。
- TMKスキームのように資産流動化計画の作成や導管性要件を満たすため、実務的に発行されるケースが多い特定社債発行が不要であり、特例事業の開始の届出を行うことで、特別目的会社（SPC）となる特例事業者を設立できること。

国内外の不動産投資に対する大量の資金は数少ない投資適格物件に集中しているため、その取得競争は激化し、現在の不動産投資市場はリーマンショック前を超えるほどの過熱状況にある。

そのため、耐震性の劣る建築物や違反建築物等、従来、信託設定が困難で投資不適格物件とされたような現物不動産を特例事業スキームにて取得し、耐震改修・遵法性治癒等により投資適格物件として、不動産投資市場に供給していくことは、適正かつ健全な不動産投資市場の形成に資するとともに、都市再生・豊富な不動産ストックの構築・有効活用のほか、既存不動産の付加価値創出に繋がり、ひいては都市部のみならず、地方における我が国の経済成長に直結する可能性を有している。

都心物件に比べ小規模案件の多い地方では、信託設定費用が事業費に対し嵩む傾向にあること、また、主な不動産証券化プレーヤーへのヒアリング及び不動産証券化市場を鑑みると地方における投資家、レンダー、オリジネーター等は現物所有にこだわる傾向が総じて強い。

また、一般的に機動的な運用が難しく、組成費用等も嵩むTMKスキームも小規模案件の多い地方では投資採算性等の観点から適用が困難と考えられる。

一方、特例事業スキームは実物不動産を対象としており、また組成費用も低額、機動的な運用も可能と想定される。

地方の物件は三大都市圏に比べて、物件当たりの投資総額が少額となるケースが多いため、今後、特例事業スキームは地方物件の不動産証券化に適したスキームになるものと考えられる。

2. 課題の報告

第3章におけるヒアリングや第4章のモデル事業を通じて得た主な実務上の課題点は下記のとおりである。

- オリジネーターが老朽化不動産の建替えを行う場合や耐震化工事等を実施する場合において、特例事業スキームを活用すると、対象不動産が有する含み損益が譲渡損益として実現することになる。そのため、オリジネーターが望まない譲渡損益がある場合、事業化へのハードルとなる可能性があり、出口時点までの譲渡損益の繰延べ等が求められている。
- 不動産証券化事業のスキームは、各スキーム間における収益性・利便性等に着目し、その選択がなされる。現物不動産を対象資産とした場合に、特例事業スキームは現物不動産を保有するため、不動産流通税の軽減措置が設けられているものの、TMKスキームの不動産流通税の軽減措置に比べ、不動産取得税のメリットが少ない⁴。

3. 提案事項

以上における特例事業スキームの特性及び課題を踏まえ検討して得た提案事項としては下記のとおりである。

- 平成27年3月18日時点において許可を受けた不動産特定共同事業者（第三号事業・第四号事業）は7者であり、特例事業スキームでの活用事例は少ない。特例事業スキームの活用を推進するには、より特例事業スキームの活用実例を増やしていく必要がある。
- 上記のとおり、特例事業スキームは現物不動産を対象としており、またTMKスキームにて必要な資産流動化計画の作成や実務的に発行されるケースが多い特定社債発行の手続が不要であり事務負担が少ないことなど、特に事務負担面でのメリットが認められる。一方で、不動産流通税については、特例事業スキームは不動産流通税における軽減措置が認められているTMKスキームに比べ、不動産取得税のメリットが少ないことから、特例事業スキームがより活用されるためには、不動産取得税の軽減措置の見直しについて、検討の余地がある。

以 上

⁴ 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）に規定されている投資法人（資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的として、この法律に基づき設立された社団。）が不動産を取得する場合においても、TMKスキームと同等の不動産流通税の軽減措置が設けられている。

別 紙

「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」
にかかるアドバイザー会議設置要綱

「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」 にかかるアドバイザー会議設置要綱

(目 的)

第1条 「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」(以下「本事業」という。)において、不動産特定共同事業等の不動産証券化事業を行おうとする事業者(以下「選定事業者」という。)からの不動産証券化事業に関する各種質問に対して、専門的・実務的見地から助言を提供することで、提案された不動産特定共同事業等の不動産証券化事業の推進に資することを目的として、「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」に係るアドバイザー会議(以下「本会議」という。)を設置する。

(本会議の構成)

第2条 本会議において、選定事業者に対し助言する者(以下「アドバイザー」という。)は、不動産の証券化に造詣の深い有識者及び各専門分野の実務経験者として、受託者が委嘱した5名によって構成する(次頁表参照)。

2 本会議において、議長は設置しない。

(議事の進行)

第3条 本会議の議事の進行は受託者が行う。

(非公開の原則)

第4条 本会議は非公開とするが、議事及び本会議資料の一部は公開される。

(守秘義務)

第5条 アドバイザーは、選定事業者から提供された秘密情報を漏洩してはならない。

2 本条に定める内容は、本事業の終了後においても有効に存続する。

(事務局)

第6条 本会議の事務局は、一般財団法人日本不動産研究所が務める。

付 則

この要綱は、平成26年11月11日から施行する。

【アドバイザー】

企業名・所属等	氏名	専門分野等
三井住友信託銀行株式会社 不動産ファイナンス部 第二チーム チーム長	遠藤 光弘	不動産ファイナンス関係 信託業務関係
株式会社竹中工務店 東京本店 FM 部 DD 担当副部長	楠 浩一	エンジニアリング・レポート関係
さくら総合事務所	杉本 茂	公認会計士・税理士
牛島総合法律事務所	田村 幸太郎	弁護士
一般財団法人日本不動産研究所 資産ソリューション部長	横井 広明	不動産鑑定士

(敬称略・五十音順)

資 料 1

許可申請書

(第四面) 不動産特定共同事業に係る業務の方法

(参考)

不動産特定共同事業に係る業務の方法 (参考)

1. 業務の運営に関する基本原則

(1) 基本方針及び業務運営の原則

当社経営陣は、●●●を行う。

(2) 業として行う不動産特定共同事業の種別

当社が業として行う不動産特定共同事業の種別は、●●●とする。

(3) 取り扱う不動産特定共同事業契約の種類

当社が取り扱う不動産特定共同事業契約の種類は、●●●とする。

(4) 対象不動産変更型契約に関する事項

当社は、●●●は行わない。

2. 業務執行の方法

(1) 不動産特定共同事業の業務執行体制

当社が特例事業者から委託を受けて行う不動産取引に係る業務については、●●●部で行う。

(2) 特例事業者との不動産取引に係る業務委託契約

●●●部は、特例事業者との不動産取引に係る業務委託契約に関する業務として以下の業務を行う。

①特例事業者の調査

●●●部は、●●●を行う。

②不動産取引に関する業務委託契約の締結

●●●部は、●●●を得た上で、不動産取引に関する業務委託契約を締結する。

③不動産特定共同事業関係者（事業参加者、各種業務受託者等）の確認

●●●部では、事業参加者、各種業務受託者等の不動産特定共同事業関係者の●●●の確認を行う。

(3) 特例事業者の借入に関する業務内容

①●●●部は、特例事業者の借入に関する業務として以下の業務を行う。

ア. 特例事業者の借入先の探索、条件交渉、必要書類等の作成

イ. 借入に関する契約の締結

ウ. その他上記に関連する一切の事項

②特例事業者における借入を行う場合は、●●●する。

(4) 対象不動産取得に関する業務内容

①対象不動産に関する情報収集

●●●部では、対象不動産に関する情報収集（●●●等）を行う。

②対象不動産に関する取引関係者の調査

●●●部では、対象不動産に関する取引関係者（●●●等）の確認を行う。

③開発案件におけるリスク調査

●●●部では、開発案件の場合は、●●●等のリスクの確認を行う。

④取得価格の適正性判断

ア. ●●●部では、●●●を勘案し、取得価格の適正性を判断する。

イ. ●●●部では、取得価格の適正性を判断するに際し、必要に応じて、不動産鑑定業者、マーケットレポート作成業者等に調査業務を委託する。

⑤契約内容の適正性判断

●●●部では、●●●を確認し、●●●を得た上で、契約内容の適正性を判断する。

⑥●●●部では、対象不動産の運用に関する●●●書を作成する。●●●書では、以下の事項を加味して作成する。

ア. 特例事業者の運用方針、予定している運用期間

イ. 情報収集に基づく対象不動産の概要

ウ. 対象不動産の賃貸状況、収支状況、入居者募集計画

エ. 開発予定がある場合は、対象不動産の開発計画

オ. 対象不動産の取得、譲渡計画

キ. 対象不動産の修繕、改築に関する計画

⑦審議及び承認

ア. 上記①～⑥の手続きを踏まえ、●●●部長及び業務管理者が妥当と判断した案件については、●●●する。

イ. ●●●は、●●●について審議し、●●●する。

⑧契約締結・実行

●●●部は、●●●の決議に基づき、●●●を行う。

(5) 対象不動産取得後から、対象不動産の譲渡に至るまでの業務内容

①対象不動産の賃貸管理に関する業務

ア. ●●●部は、対象不動産の賃貸管理に関する業務として以下の業務を行う。

(ア) 対象不動産の入居者との賃貸借契約の変更・更新・解約に関する手続

(イ) 入居者に対する賃料等の請求及び入金確認並びに未収入金の督促

(ウ) 入居者、近隣者等からの苦情・要望等への対応

(エ) 保守・修繕及び必要諸経費の支払に関する事項（対象不動産の管理業者との折衝、指示等を含む）

- (オ) 入居者退去に伴う原状回復工事の実施に関する事項
- (カ) 特例事業者への賃貸状況の報告
- (キ) 区分所有等に関する管理組合及び管理規約に関する事項
- (ク) 不動産管理業務受託者の選任・解任
- (ケ) その他上記に関連する一切の事項

イ. 上記ア. (ア) において、新規に入居者と賃貸借契約を締結する際は、●●●●する。

ウ. 上記ア. (イ) において、未収入金の督促状況については、●●●●を行う。

エ. 上記ア. (ウ) ～ (ケ) に関する事項につき、●●●●書における計画との間で変更が生じる事項については、●●●●報告する。

オ. 上記エ. の報告に基づき●●●●が、●●●●書における計画との間で重要な変更が生じると判断した場合は●●●●する。

カ. 上記エ. の報告に基づき●●●●が、●●●●書における計画との間で重要な変更は生じないと判断した場合は、●●●●を行う。

②対象不動産の開発に関する業務

ア. ●●●●部は、対象不動産の開発に関する業務として以下の業務を行う。

- (ア) 対象不動産の開発全般を管理する業者の選任、解任に関する事項
- (イ) 対象不動産の開発における基本設計、実施設計を行う業務受託者の選定、解任に関する事項
- (ウ) 対象不動産の取り壊しを行う業務受託者の選任、解任及び進捗管理に関する事項
- (エ) 対象不動産の建替えを行う業務受託者の選任、解任及び進捗管理に関する事項
- (オ) 対象不動産の開発計画の進捗管理に関する事項
- (カ) その他上記に関連する一切の事項

イ. 上記ア. (ア) ～ (カ) に関する事項につき、●●●●書における計画との間で変更が生じる事項については、都度●●●●に報告する。

ウ. 上記イ. の報告に基づき●●●●が、●●●●書における計画との間で重要な変更が生じると判断した場合は、●●●●する。

エ. 上記イ. の報告に基づき●●●●が、●●●●書における計画との間で重要な変更は生じないと判断した場合は、●●●●の承認を得た上で、●●●●を行う。

③特例事業者の借入金の管理、内容変更に関する業務

ア. ●●●●部は、特例事業者の借入金の管理、内容変更に関する業務として以下の業務を行う。

- (ア) 特例事業者における借入金の追加調達、返済、その他財務に係る契

約の締結、変更

(イ) 借入先に対して提出すべき各種報告書、年次予算計画書の作成、月次報告書等の作成、提出

(ウ) 借入に関する契約その他の関連契約上必要となる承認取得に関する事項

(エ) 借入条件、返済状況、残高状況の確認に関する事項

(オ) その他上記に関連する一切の事項

イ. 上記ア. (ア) については、●●●し、特例事業者における借入金の追加調達、又は返済を行う場合は、●●●書を作成し、●●●する。

ウ. 上記ア. (イ) ～ (オ) に関する事項については、●●●会へ定期的に●●●を行う。

(6) 対象不動産譲渡に関する業務内容

①譲渡活動

●●●部では、●●●書に基づき、●●●等の活動を行う。

②譲渡先、宅地建物取引業者の選定（業務の再委託を行う場合）、調査

ア. ●●●部では、譲渡先の選定については、●●●等を考慮しながら、●●●する。

イ. ●●●部では、譲渡先、宅地建物取引業者（業務の再委託を行う場合）の●●●の確認を行う。

③譲渡価格の適正性判断

●●●部は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額をもとに、●●●等を勘案して譲渡価格の適正性を判断する。

④契約内容の適正性判断

●●●部では、●●●し、●●●の確認を得た上で、契約内容の適正性を判断する。

⑤審議及び承認

ア. 上記①～④の手続きを踏まえ、●●●部長及び業務管理者が妥当と判断した案件については、●●●会に諮った上で、●●●する。

イ. ●●●会は、●●●について審議し、●●●する。

⑥契約締結・実行

●●●部は、●●●に基づき、不動産譲渡に関する契約を締結し、譲渡実行を行う。

(7) 不動産取引に係る業務の委託に関する事項

当社は、特例事業者から委託を受けて行う不動産取引に係る業務については、原則として再委託を行わない。ただし、特例事業者の同意を得た場合には、不動産取引に係る業務の一部に限って再委託を行うことができるものとする。なお、再

委託を行う場合は、●●●に従い、●●●を行うものとする。

(8) 財産の分別管理に関する事項

当社は、財産の分別管理を徹底するため、●●●については、外部の会計事務所にその管理を委託することとし、●●●が生じないようにする。

3. 利害関係者取引

(1) 利害関係者取引規制の目的

当社は、不動産特定共同事業を行うに際し、●●の観点から、利害関係者取引に関して規制を行う。

(2) 利害関係者の範囲

利害関係者とは、以下に定める者のいずれかに該当する者をいう。

① 当社の利害関係者

ア. 当社及び当社の役員及び使用人

イ. 当社との関係において、金融商品取引法施行令第15条の16第1項各号に列挙されている者に該当する者

ウ. 当社との関係において、金融商品取引法施行令第15条の16第2項各号に列挙されている者に該当する者

②①に該当する者が●%超出資しているか又は●●●契約を締結している●●●会社

(3) 利害関係者との取引における行為基準

上記(2)に定める利害関係者との間で、●●●が以下に掲げる取引を行う場合は、以下に定める行為基準に従うものとする。

① 利害関係者からの不動産の取得

1 物件当たりの取得価格（消費税等及び取得に伴う費用は除く）は、●●●とする。

② 利害関係者への不動産の譲渡

1 物件当たりの譲渡価格（消費税等及び取得に伴う費用は除く）は、●●●とする。

③ 利害関係者との不動産媒介契約の締結

媒介手数料は、●●●とする。

④ 利害関係者への業務委託

委託料は、●●●等を勘案し、適正な水準とする。なお、選定後においても●●●を判断する。

⑤ 利害関係者との不動産賃貸借契約の締結

賃貸借契約の内容は、●●●とし、賃料は●●●とする。

⑥ 利害関係者への工事の発注

●円以上の工事の発注の場合は、●●●等を比較検討した上、●●●で発注を行う。

⑦利害関係者からの借入金の調達

●●●を勘案し、●●●で行う。

⑧その他

●●●に定める●●●に準じて対応を行う。

(4) 利害関係者取引に関する手続

当社は、利害関係者との間で上記(3)に掲げる取引を行おうとする場合は、●●●に加えて、以下の手続を経なければならない。

①●●●会に諮った上で、取引の可否を決議する。なお、審議の際は、●●●を行い、●●●を行う。

②●●●会は、●●●について審議し、●●●を最終判断する。

資 料 2

許可申請書

添付書類（5）不動産特定共同事業の
業務を執行するための組織に関する事項
（参考）

添 付 書 類 (5)

不動産特定共同事業の業務を執行するための組織に関する事項 (参考)

1. 役職員の構成、組織図

別紙1：役職員の構成、組織図参照

2. 各組織が担当する業務の概略

(1) 取締役会及び委員会

①取締役会

ア. 内容

業務執行に関する●●●の決定

イ. 構成

●●●役、●●●役

ウ. 頻度

定期的に毎月●回開催。必要に応じて●●●開催可能。

②投資●●●会（投資●●●会規程参照）

ア. 内容

(ア) 「●●●運用規程」「不動産特定共同事業における●●●に関する規程」の審議

(イ) 「●●●運用計画」「●●●事業計画」「●●●取得計画」「●●●計画」の審議

(ウ) 市況の変動等に伴う状況●●●の把握と●●●評価

(エ) ●●●運用結果に関する審議

(ウ) ●●●取引規程に係る●●●との取引の審議

(エ) 上記に付随、関連する審査及び決議

イ. 構成

●●●長、●●●役●名以上、●●●室長、●●●長、●●●統括者、当社及び●●●と利害関係を有していない社外有識者（不動産鑑定士）

ウ. 頻度

定期的に●か月に●回開催。必要に応じて●●●。

エ. 決議方法

全委員の●●●にあたる委員が出席し、出席委員の過半数をもって行う。ただし、当社及び●●●と利害関係を有していない社外有識者（不動産鑑定士）が欠席した場合は、委員会は成立しない。また、当社及び●●●と利害関係を有していない社外有識者（不動産鑑定士）が●●●した●●●となる。

③リスク●●●会（リスク●●●会規程参照）

ア. 内容

(ア) 会社業務全体における●●●体制及び対策策定等の審議

(イ) 会社業務全体における●●●体制及び対策等の審議

(ウ) ●●●上重要な疑義の有無の審議

(エ) ●●●取引規程に係る●●●との取引の審議

(オ) 上記に付随、関連する審査及び決議

イ. 構成

●●●長、●●●役●名以上、●●●長、●●●統括者、●●●室長、当社及び●●●と利害関係を有していない社外有識者（弁護士）

ウ. 頻度

定期的に●か月に●回開催。必要に応じて●●●開催可能。

エ. 決議方法

全委員の●●●にあたる委員が出席し、出席委員の過半数をもって行う。

ただし、当社及び●●●と利害関係を有していない社外有識者（弁護士）が欠席した場合は、委員会は成立しない。

また、当社及び●●●と利害関係を有していない社外有識者（弁護士）が●●●した●●●となる。

(2) ●●●兼業務管理者

会社の●●●を行うとともに、業務管理者として、不動産特定共同事業における業務管理全般を統括する。

(3) 各部門（●●●権限規程参照）

①●●●部

以下に記載した業務活動を行う。

ア. 対象不動産の取得に関する業務

イ. 不動産取得価格の適正性判断

ウ. 特例事業者における●●●の適正性判断

エ. 不動産特定共同事業に関連する●●●内容の適正性判断

オ. ●●●書の作成

カ. 対象不動産の賃貸管理に関する業務

キ. 対象不動産の開発に関する業務

ク. 特例事業者の●●●に関する業務

ケ. 対象不動産の売却に関する業務

コ. その他上記に関連する一切の業務

②●●●管理本部

●●●管理部、●●●部、●●●部の統括

③●●●管理部

以下に記載した業務活動を行う。

ア. リスク管理全般

イ. 苦情処理に関する業務

ウ. 顧客及び顧客情報の管理（顧客管理台帳の作成状況の管理を含む）

エ. 顧客の●●●状況の管理

オ. 契約書、稟議書などの管理

カ. 経営方針案策定等経営企画全般に関する業務

キ. ディスクロージャー関連業務

ク. ●●●方針に基づいた総合予算実行状況及び差異分析

ケ. ●●●会の運営に関する業務

コ. ●●●書類報告書等の作成管理

サ. 諸規程の統括管理

シ. その他上記に関連する一切の業務

④●●●部

以下に記載した業務活動を行う。

ア. 経理及び税務に関する業務

イ. ●●●及び財務に関する業務

ウ. その他、上記に関連する一切の業務

⑤●●●部

以下に記載した業務活動を行う。

ア. 備品購入、オフィスファシリティ整備に関する業務

イ. ●●●の管理業務

ウ. システム開発、保守及び管理に関する業務

エ. 電算システム管理

オ. その他、上記に関連する一切の業務

⑥●●●室

以下に記載した業務活動を行う。

ア. ●●●プログラム（教育、啓蒙含む）の策定、進捗状況の確認

イ. 各種規程及びマニュアルの制定、改廃

ウ. ●●●教育、啓蒙に関する計画の策定、実行

エ. ●●●審査及び案件に対する法的判断

オ. ●●●遵守状況の情報収集、対応策の検討、改善指示

カ. 広告審査

キ. 投資●●●委員会に付議される事項の審査

ク. 利害関係者との取引に係る事項の審査

ケ. 会社経営上の関連法令、業務運営上の関係法令及び社会規範等から発生する●●●に関する事項の審査

コ. ●●●会付議事項に関する法令遵守状況の事前確認

サ. ●●●会から諮問された事項の審査

シ. リスク・●●●会の運営に関する業務

ス. 業法に基づく届出等に関する業務

セ. 契約書記載事項の確認

ソ. 訴訟に関する事項

タ. 内部監査業務の実施補助

チ. 内部監査報告、改善体制構築（内部監査を行う者と協力して行う）

ツ. その他、上記に関連する一切の業務

3. 経営管理体制

（1）当社では、●●●規程及び●●●分掌規程に基づき業務を行う。

（2）毎週行う●●●会議にて、部門長（必要に応じて担当者）が各業務の進捗状況について、●●●役へ報告を行う。

（3）月●回開催される●●●会にて、前月度の残高試算表に基づく月次報告を行い、●●●状況の確認を行う。また、各業務の進捗業務の確認も行う。

（4）業務運営上重要な事項については、●●●権限規程、投資●●●会規程、リスク・●●●委員会規程、●●●会規程にもとづき、決裁を行う。

4. 法令等遵守体制

（1）当社では、法令等遵守の重要性を認識し、重要な経営課題の一つとして位置付け、●●●に基づき、当社の法令遵守方針を明確化し、役職員へその方針を周知徹底する。

（2）●●●規程に基づき、法令違反が生じた場合の●●●体制を整備。

（3）●●●室長は、法令等諸規則の周知徹底、法令遵守状況のモニタリング、法令等諸規則の適格な収集、管理を行い、業務遂行上において発生した●●●上の諸問題について、●●●会に報告する体制を構築する。

（4）リスク●●●会にて、遵法状況態勢及び対策の検討を行い、改善の必要がある場合は改善策提案の審議を行う。また、●●●上重要な疑義の有無についての審議を行う。

5. 文書管理体制

（1）当社では、●●●規程に基づき文書管理を行い、●●●部が統括管理を行う。

- (2) ●●●●規程では、文書の種類毎に文書の保存期間を設け、規程に従い文書の保存、廃棄を行う。

6. 苦情処理及び紛争に関する管理体制

- (1) 当社では、●●●●規程に基づき、苦情処理及び紛争に関する管理を行い、●●●●会にて、苦情及び紛争解決等●●●●を任命する。
- (2) 顧客から苦情及び紛争等の申し出を受けた場合は、●●●●規程に定められた手順に従い、対応を行う。
- (3) トラブルが発生した部署は、●●●●室の指導の下原因を究明し、必要がある場合は、再発防止策を立案する。
- (4) 再発防止策は原則としてリスク●●●●会にて検討し、必要があれば修正を行ったのちに実行する。

7. 犯罪による収益の移転防止に関する体制

- (1) 当社では、●●●●規程に基づき、顧客管理を行うとともに、犯罪による収益の移転防止に関する体制を整備する。
- (2) ●●●●部にて、犯罪による収益の移転防止に関する法律、同法施行令および同法施行規則の定めるところにより●●●●を作成し保管する。
- (3) ●●●●室にて、●●●●取引の届出の必要性の有無を判断し、必要があると判断した場合は、●●●●取引の届出を行う。

8. リスク管理体制

- (1) 当社では、●●●●規程に基づき、リスク管理を行う。
- (2) ●●●●規程では、リスク別にリスク管理を行う所管部を定め、所管するリスクについて以下の事項を行う。
 - ①所管するリスクの把握、評価
 - ②リスクに関する対応方針の策定、見直し
 - ③所管するリスクが顕在化した場合または顕在化する可能性が高い場合の●●●●
 - 長ならびに●●●●会への報告、協議
- (3) ●●●●管理部にて、全社的●●●●を実施し、以下の事項を行う。
 - ①当会社全体としての●●●●に関する方針、体制及び対策に関する企画立案
 - ②当会社に発生しうるリスクの防止に係る啓蒙
 - ③リスク別担当部門へのリスク対応についての助言、指導
 - ④その他、リスク管理に関し必要な事項
- (4) ●●●●会では、当会社の経営に重大な影響を与えるおそれのある●●●●が顕在化した場合には、対応策の協議をし、決定を行う。

9. 監査体制

- (1) 全ての部門に関する業務を対象として、年●●回以上の内部監査を行う。
- (2) ●●●●規程に基づき内部監査を行い、内部監査業務については、●●●●へ委託する。
- (3) 内部監査の網羅性を確保するため、●●●●には、以下の権限を付与する。
 - ①監査職務上必要とされる全ての資料等を入手できる権限
 - ②監査職務上必要とされる全ての役職員を対象に、面接、質問等を行える権限
- (4) 内部監査業務を行う者は、●●●●を作成し、●●●●役へ報告を行う。●●●●の結果に基づき、●●●●長は、●●●●室長を通じて各部門長へ改善を命じ、各部門長は改善を行い、●●●●室長へ報告を行い、●●●●室長は●●●●役へ報告を行う。

(5) ●●●室長は、フォローアップ内部監査を実施し改善状況の確認を行う。

(6) ●●●室長は、内部監査改善状況報告書を作成し●●●長に報告を行う。

1 0. 危機管理体制

(1) 当社では、潜在リスクが顕在化した場合を想定し、●●●計画書を策定する。

(2) 万が一、災害等により潜在リスクが顕在化した場合は、●●●計画書に従い以下の対応を行う。

①可能な限りの被害の極小化

②対策の継続的な改善

③人道支援の優先

④必要な対策資源の用意

(3) 緊急の対策が必要な場合は、緊急対策本部を設置し、●●●計画書に従い対応、対策を行う。

1 1. 反社会的勢力に対する対応に係る体制

(1) 当社では、●●●●規範に基づき、反社会的勢力が不当に介入することのないよう、以下の対応を行う。

①新規取引先と取引を行う場合は、取引開始時までに当該取引先が反社会的勢力に該当しないか、反社会的勢力と関わりがないかについて確認を行い、反社会的勢力に該当することが判明した場合、又は反社会的勢力と関わりがあることが判明した場合は、取引を行わない。

②既存取引先についても、定期的に当該取引先が反社会的勢力に該当しないか、反社会的勢力と関わりがないかについて確認を行い、万が一、反社会的勢力に該当することが判明した場合、又は反社会的勢力と関わりがあることが判明した場合は、直ちに契約を解除し、取引を終了させる。

(2) 当社は、●暴力団排除条例を遵守し、反社会的勢力から不当要求があった場合は、直ちに●●●室長へ報告を行ったうえで、警察、暴力追放運動推進センター、弁護士等の外部専門機関に相談し、不当要求には一切応じない。

1 2. 重要な業務を担当する者の知識及び経験

●●●

資料 3

業務委託契約（不動産特定共同事業法第3号事業）

（書式例）

業務委託契約

(不動産特定共同事業法第3号事業)

(書式例)

平成●年●月●日

業務委託者：●

業務受託者：●

目次

第 1 条	(定義)	.....	- 2 -
第 2 条	(本件業務)	.....	- 2 -
第 3 条	(本件業務の遂行)	.....	- 2 -
第 4 条	(費用負担)	.....	- 2 -
第 5 条	(報告)	.....	- 3 -
第 6 条	(報酬)	.....	- 3 -
第 7 条	(本契約の契約期間及び解除)	.....	- 3 -
第 8 条	(契約の解除)	.....	- 4 -
第 9 条	(責任財産限定特約及び強制執行申立て等の制限等)	.....	- 4 -
第 10 条	(条件変更等)	.....	- 5 -
第 11 条	(権利譲渡)	.....	- 5 -
第 12 条	(善管注意義務)	.....	- 6 -
第 13 条	(利益相反)	.....	- 6 -
第 14 条	(秘密保持義務)	.....	- 6 -
第 15 条	(準拠法及び裁判管轄)	.....	- 7 -
第 16 条	(その他)	.....	- 7 -

業務委託契約書（不動産特定共同事業法第3号事業）

●（以下、「甲」という。）及び●（以下、「乙」という。）は、別紙1記載の土地及び建物（以下、「本件不動産」という。）にかかる不動産取引に関し、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の改正を含む。以下同じ。）第2条第6項第2号に基づき、本件不動産に係る管理、運営、処分に関する業務を乙に委託することを目的として、業務委託契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第1条 （定義）

本契約において用いられる用語は、本契約に別段の定めがある場合及び文脈上別異に解すべき場合を除き、貸付人としての●信用金庫及び●銀行、借入人としての甲、エージェント及びアレンジャーとしての●信用金庫、コ・アレンジャーとしての●銀行の間で、平成●年●月●日付で締結された金銭消費貸借契約（その後の変更を含み、以下「本件ローン契約」という。）における意味を有するものとする。

第2条 （本件業務）

1. 甲は、別紙1記載の業務（以下、「本件業務」という。）を乙に委託し、乙はこれを受託した。
2. 乙は、本件業務の全部の再委託を行ってはならない。乙は、甲の事前の書面による同意を得て、本件業務の一部を再委託することができる。但し、乙は、かかる再委託先による行為について甲に対して一切の責任を負担するものとし、自己の責任により本件業務の適正な履行を確保するとともに、当該再委託先による本契約に基づく義務の履行及び甲に対する損害の賠償について一切の責任を免れることはできないものとする。
3. 甲は、乙以外の者に、本件業務の全部又は一部の委託を行ってはならない。

第3条 （本件業務の遂行）

1. 乙は、本件業務を遂行するにあたり、本契約各条項の規定を遵守し、善良なる管理者の注意をもって誠実にこれを遂行しなければならない。
2. 乙は、本件業務を遂行するにあたって、合理的に必要又は適切な場合、その裁量により、不動産仲介業者、設計会社、建物管理会社、弁護士、公認会計士、税理士その他の専門家（以下、「本件専門家」という。）に助言を求め、合理的な範囲で本件業務の一部を本件専門家に委任する権利を有する。

第4条 （費用負担）

1. 甲は、乙が本件業務を遂行する上で支出した合理的な費用を負担するものとし、

乙の請求に従い、乙又は乙の指定する第三者に支払うものとする。

2. 前項の合理的な費用の範囲については、甲・乙協議の上、都度定めることができるものとする。

第 5 条 (報告)

乙は、別紙 2 に定めるところに従い、本件業務に関する報告業務を適切に遂行するものとする。

第 6 条 (報酬)

1. 甲は、乙に対し、本件業務の報酬として、1 ヶ月毎（毎月 1 日から同月末日までの 1 ヶ月間。以下、「計算期間」という。）に対応する報酬として、月額金●円（消費税及び地方消費税は別途）をそれぞれ計算期間満了日の属する月の翌月末日（営業日でない場合は、前営業日）に支払う。但し、初回の計算期間は、平成 27 年●月●日より平成 27 年●月末日までとする。なお、計算期間において端数が生じた場合、計算期間（1 ヶ月間）の実日数で日数按分した報酬額（消費税及び地方消費税は別途）を支払う。
2. 前項とは別に、甲は、乙に対し、平成●年●月●日に、●として金●円（消費税及び地方消費税は別途）を支払う。
3. 第 1 項とは別に、甲は、乙に対し、本件不動産の売却にかかわる報酬に関して、甲と第三者との間の売買契約の決済が完了することをもって、●として金●円（消費税及び地方消費税は別途）、●として、●（消費税及び地方消費税は別途）を、決済が完了した日に支払う。
4. 本契約に基づき甲が乙に対して支払う本件業務に係る報酬（以下、「本件報酬」という。）の支払方法は、その消費税額、地方消費税額とともに、乙が別途指定する銀行口座に電信送金にて振り込む方法によるものとする。ただし、当該送金に係る手数料は甲が負担する。
5. 事由のいかんにかかわらず、本契約が解除又は解約されたときは、甲は、当該解除又は解約の効力が生じた日以降は本件報酬を支払う義務を負わないものとする。但し、この場合において、当該解除又は解約の効力が生じた日までの報酬額（月額方式又は日割計算で定められるものに限る）は、直前の報酬支払日から当該解除又は解約の効力が生じた日までの期間に応じて日数按分した報酬額（消費税及び地方消費税は別途）とする。

第 7 条 (本契約の契約期間及び解除)

1. 本契約の有効期間は、本契約の締結日から平成●年●月●日までとする。但し、本件業務を継続する必要がある場合、甲及び乙は協議し書面による合意の上、本

契約の有効期間を延長することができる。

2. 前項に係らず、本契約の有効期間満了前に、(i)本契約に基づく本契約の終了事由が生じたとき、(ii)甲の第三者に対する本件不動産の売買が完了したとき、(iii)責任財産の範囲内で本件関連契約に基づく債務が完済されたときは、当該事由が生じた日をもって本契約は終了する。
3. 甲及び乙は、いかなる理由による本契約の解除、解約又は期間満了によっても、かかる解除、解約又は期間満了のときに既に発生していた債務又はかかる解除、解約もしくは期間満了の時までに存した自らの作為若しくは不作為に関して事後発生する可能性のある責任を免れるものではなく、また、かかる本契約の解除、解約もしくは期間満了は、当該解除、解約もしくは期間満了の後も本契約の規定に従いその効力を保持する旨明示又は黙示に意図された当事者の権利、義務ないし債務について影響を及ぼすものではない。債務不履行をした当事者は、他方当事者に対して、当該不履行から、又は当該不履行に基づき生じる一切の損失、損害及び費用（合理的な弁護士費用を含む。）を補償するものとする。

第 8 条 （契約の解除）

1. 甲及び乙は、相手方が次の各号の一にでも該当したときは、相手方に通知することにより、本契約を直ちに解除することができるものとする。但し、本件貸付債権に係る債務が完済されるまでの間は、甲が解除するときは貸付人の事前の承諾を要するものとする。
 - (1) 本契約の契約条項の一にでも違反し、相当期間経過してもその事態の治癒がなされない場合。
 - (2) 強制執行、保全処分または滞納処分に関する申立てを受け、または破産、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始その他のこれらに類する倒産手続が申し立てられた場合。
 - (3) 営業を休、廃止し、または解散したとき。
 - (4) 支払いを停止し、または手形、小切手の不渡があったとき。
 - (5) 期限の利益喪失事由が発生した場合
2. 甲及び乙は、1 か月前までに書面で通知することにより、本契約の解約申入れをすることができる。
3. 前二項に基づき本契約が解除又は解約される場合、甲が新たに選任する本件業務を引き継ぐ者（以下、「後継者」という。）に本件契約上の乙の権利及び義務が承継されるものとする。かかる場合、乙は本件業務を後継者が行うために必要な協力を行うものとする。

第 9 条 （責任財産限定特約及び強制執行申立て等の制限等）

1. 本契約に基づく甲の乙に対する債務（本件報酬及び費用を含む）の支払は、責任

財産のみを支払原資として、その範囲内でのみ行われ、甲の有する他の資産には一切及ばないものとし、乙はこれを異議なく承認する。

2. 乙は、本契約に基づき甲に対して取得する債権の満足を図るため、責任財産以外の甲のいかなる資産についても差押、仮差押もしくはその他の強制執行手続の開始又は保全処分の申立てを行わないものとし、かかる申立てを行う権利をここに放棄する。
3. 責任財産が全て換価された場合に、本件関連契約に基づく甲の債務の弁済に充当された後になお乙の甲に対する債権が残存するときは、当然に当該債権は放棄されたものとみなす。
4. 責任財産とは、次のいずれかの不動産、債権、金銭その他の資産をいう。
 - (1) 本件不動産及びその代替物又は等価物等のうち甲に帰属すべきもの（保険金請求権、支払保険金、強制収用及び土地区画整理の対象になった場合の補償金、交換として交付される財産権等を含むがこれに限られない。）
 - (2) 本件不動産に基づき甲が受領する賃貸料、使用料その他の財産
 - (3) 甲が、自己が当事者となっている本件関連契約に基づき相手方当事者に対して有する全ての債権及びかかる債権の弁済として甲が受領した金員
 - (4) 本件不動産の売却等に関して甲が有する売買代金支払請求権その他一切の債権及びかかる債権の弁済として甲が受領した金員
 - (5) 甲口座に入金された資金及びこれに係る預金債権
 - (6) 上記第1号乃至第5号記載の金員その他の財物を運用した場合にはその運用対象及びその運用益
 - (7) その他上記第1号乃至第6号までに関連又は付随して甲が取得した一切の金銭その他の財物、及びその他一切の請求権
5. 乙は、甲又はその財産について、本件関連契約に基づく債務の完済後1年と1日が経過するまでの期間中、破産、民事再生手続開始、その他適用ある倒産手続開始の申立てをする権利をここに放棄する。

第10条 （条件変更等）

本契約は、甲、乙間の書面による合意がなされた場合に限り、本契約の内容を変更することができる。

第11条 （権利譲渡）

1. 乙は、甲の事前の承認なしに、本契約上の地位または本契約に基づく権利もしくは義務を第三者に移転することはできない。
2. 甲は、本契約上の地位または本契約に基づく権利もしくは義務を第三者に移転することはできない。

第 12 条 （善管注意義務）

1. 乙は、本契約の主旨に従い、本契約に定める本件業務を善良なる管理者の注意をもって行うものとし、本件業務の遂行に関し、乙、乙の役員、使用人若しくは代行者又は再委託先に故意又は過失のある場合、これによって甲が被った一切の損害を賠償する責を負うものとする。但し、天災地変その他の不可抗力又は乙の責に帰すべからざる事由（以下、「不可抗力事由」という）が生じた場合には、乙は当該不可抗力事由が消滅するまでの間、本件業務を一時中断又は停止することができるものとし、また、かかる本件業務の一時中断又は停止及び不可抗力事由により生じた甲の損害については、乙はその責めを負わない。
2. 前項の他、乙は、以下の事項を遵守しなければならない。
 - ① 本件不動産を自己の固有財産その他の財産と分別して管理する義務。
 - ② 甲の求めに応じ、本件不動産の管理及び処分の状況について説明する義務。
 - ③ 本件不動産の管理及び処分の状況を記載した書類を主たる事務所に備え置き、甲の求めに応じ閲覧させる義務。
 - ④ 本件不動産の管理及び処分に関する重要な事項につき知った事実を、遅滞なく甲に通知する義務。

第 13 条 （利益相反）

甲は、乙が本契約により、本件業務以外の資産流動化、開発業務管理、アレンジメント、アセット・マネジメント業務、その他の第三者のための資産管理業務に従事することを制限されるものでないことをあらかじめ認識し、乙が善良なる管理者の注意をもって本件業務を遂行する限り、乙が本件業務と他の業務又は事業と兼業することについて何ら異議を述べない。

第 14 条 （秘密保持義務）

甲及び乙は、適用法令、行政官庁の要請により必要とされる場合、貸付人（その候補者を含む）に対して開示する場合、本契約に関して必要な場合その他当事者で合意する場合を除き、本契約に基づき、又はこれらに関連して知り得た相手方当事者に関する情報（既に公知となっている情報、本契約締結後公知となった情報を除く。）を第三者（但し、自らの法律・会計・税務に係る顧問、受託者、事務管理会社を除く。）に開示せず、かつ、本契約又は本契約に関連する契約の目的以外に利用しないものとする。但し、（i）弁護士、税理士、公認会計士、フィナンシャル・アドバイザー等の法令上守秘義務を負う専門的助言者に対して開示する場合、（ii）本件不動産の売却活動を行う場合、（iii）その投資家、融資者もしくはそれらの候補者に対して開示する場合はこの限りではない。

第 15 条 （準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 本契約に起因する又はこれに関連するすべての紛争については、東京地方裁判所が第一審の専属的な管轄権を有するものとする。

第 16 条 （その他）

本契約書に定めのない事項については、甲乙誠意をもって協議のうえ解決するものとする。

<以下余白>

以上、本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ 1 通ずつ保有する。

平成●年●月●日

甲：

乙：

本件業務の内容

1. 賃貸管理に関する業務

- (1) テナント（本件不動産の建物の一部につき、甲との間でマスターリース契約を締結する賃借人、及び本件不動産の建物の一部につき、甲との間で賃貸借契約を締結する賃借人をいう）とのマスターリース契約及び賃貸借契約の変更・更新・解約に関する業務
- (2) テナントに対する賃料等の請求及び入金確認並びに未収入金の督促
- (3) テナント等からの苦情・要望等への対応
- (4) 保守・修繕等及び必要諸経費の支払に関する業務（本件不動産の管理業者との折衝。指示等を含む）
- (5) テナントの退去に伴う原状回復工事の実施に関する業務
- (6) 建物管理業務受託者の選任・解任
- (7) その他上記各号に関連する一切の業務

2. レポーティング業務

- (1) 四半期運用報告書の提出（毎年●月 1 日から●月末日までの状況を●月末日まで、毎年●月 1 日から●月末日までの状況を●月末日まで、毎年●月 1 日から●月末日までの状況を●月末日まで、毎年●月 1 日から●月末日までの状況を●月末日までに、それぞれ提出）
- (2) 本件ローン契約に定める甲の報告書等の提出（事業年度終了後●カ月以内）
- (3) その他甲が必要と認めて乙に要請した事項に関する報告書の提出

3. 処分に関する業務

- (1) 本件不動産の売却のために必要な資料の作成
- (2) 売買契約書・重要事項説明書等の作成
- (3) 売却のために必要な修繕・改善工事の実施に関する業務
- (4) 購入見込客への物件紹介
- (5) 購入見込客との売買条件交渉
- (6) 売買契約の締結に関する業務
- (7) 物件の引渡、売買代金の請求及び入金確認
- (8) 甲に対する上記（1）乃至（5）の処分業務遂行状況の報告
- (9) 宅地建物取引業者の選任及び解任

4. 貸付人対応に関する業務

- (1) 甲が貸付人に提出した予算計画との整合性の確認

- (2)貸付人に対して提出すべき各種報告書類、予算計画書類等の作成、交付
- (3)貸付人の同意、承諾を要する事項に関する承認等の取得に関する事項
- (4)その他上記各号に関連する一切の業務

5. 甲の運營業務に係る業務

- (1)会社事務手続き
- (2)法に基づく各種必要書類、報告書類等の作成代行
- (3)甲への対外的な問い合わせへの対応
- (4)その他上記各号に関連する一切の業務

6. その他の業務

- (1)甲が要求される行為及び決定に関する助言
- (2)その他本件不動産の運営を遂行するために必要となる業務

報告業務の要領

1. 乙は、本契約締結日以降、●カ月毎に年 4 回（毎年●月 1 日から●月末日まで、毎年●月 1 日から●月末日まで、毎年●月 1 日から●月末日まで、毎年●月 1 日から●月末日まで）、四半期運用報告書を、それぞれ●月、●月、●月、●月の各末日までに甲、貸付人及び特定組合出資者へ提出する。ただし、当該提出期日が休業日の場合は、翌営業日とする。
2. 乙は、本件ローン契約に定める報告書等について、甲の要求に基づいてこれを作成し、事業年度終了後●カ月以内に甲、貸付人及び匿名組合出資者に提出する。
3. 乙は、甲が要求する場合、本件業務の状況を速やかに甲に報告する。但し、乙が、第 2 条第 2 項に基づき甲の書面による同意を得て本件業務の一部を第三者に再委託した場合は、乙はかかる再委託先に当該報告を行わせることができる。
4. 乙は、本件業務の遂行若しくはその営業について重大な影響を与えうる事態が起こった場合又は乙にかかる事態が起こりうると信じるに足る理由がある場合、かかる事態の内容及び対応を、速やかに甲、貸付人及び匿名組合出資者に報告し、提案する。
5. 乙は、その他、本件業務に関して必要と認められる事項については適宜貸付人その他の利害関係人に対して報告する。

以 上

本件物件の表示

(土地)

所	在	●県●市●町
地	番	●番●
地	目	宅地
地	積	●㎡

(建物)

所	在	●県●市●町●番地●、
家屋番	号	●番●
種	類	●
構	造	●造●階建
床	面	●㎡

以上

資 料 4

私 募 の 取 扱 業 務 委 託 契 約 書

(書式例)

私募の取扱業務委託契約書 (書式例)

●（以下、「甲」という。）と●（以下、「乙」という。）とは、甲が営業者となり締結する予定の別紙●の様式及び内容の匿名組合型不動産特定共同事業契約（以下、「本匿名組合契約」という。）に基づく権利（以下、「本匿名組合出資」という。）に係る私募の取扱いに関し、以下のとおり、私募の取扱業務委託契約書（以下、「本契約」という。）を締結する。

なお、本匿名組合契約で定義された用語は、本契約に別段の定めのない限り又は文脈上別異の意味を有することが明らかな場合を除き、本契約においても同じ意義を有するものとする。

第1条 （私募の取扱い）

- 1 甲は、本契約の定めるところにより、本匿名組合出資に係る私募の取扱い及びこれに付随する業務（以下、「本業務」という。）を乙に委託し、乙はこれを受託する。
- 2 甲は、本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘について全て乙に委託し、乙以外の者にこれを委託せず、また、自らは本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘を行わないものとする。

第2条 （私募の取扱いの方法）

- 1 乙は、本契約に基づく本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘を、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含む。）第2条第3項第2号ハ及びこれに基づく金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の変更を含む。）の規定に基づく少人数向け勧誘に該当する方法により行うものとし、本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘は、500名以上の者が本匿名組合出資を取得することとならないように行うものとする。
- 2 乙は、本業務の遂行に際しては、自己の責任において、取得の申込みの勧誘の相手方の知識、経験、財産の状況及び匿名組合契約を締結する目的を十分に把握し、当該相手方の意向と実情に適合した投資勧誘を行うものとする。
- 3 乙は、関係法令（金融商品取引法及び不動産特定共同事業法を含むが、これに限られない。）を遵守するとともに、甲に対して誠実かつ公正に本業務を遂行しなければならない。

第3条 （特例投資家）

本業務における本匿名組合出資の取得勧誘の相手方は、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の変更を含む。）第2条第6項第4号に定める特例投資家のみとし、乙は、特例投資家以外の者を相手方として本匿名組合出資の取得勧誘を行わないものとする。

第4条 （匿名組合出資）

- 1 甲の本匿名組合契約に基づき出資を受ける本匿名組合出資の総額は金●円とする。
- 2 本匿名組合出資の払込期日は平成●年●月●日とし、乙は、各匿名組合契約に定める金額を甲の指定する口座に入金する方法により、当該払込期日までに払い込ませるものとする。

第5条 （私募の取扱手数料）

- 1 甲は、平成●年●月●日までに本匿名組合出資の私募の取扱手数料として金●円を、これに

賦課される消費税及び地方消費税とともに乙に支払う。

- 2 前項に定める手数料は、甲が乙の指定する口座に入金することにより支払われる（なお、当該手数料の入金手続に要する費用は甲の負担とする。）。

（乙指定口座）

金融機関：

口座種別：

口座番号：

口座名義人：

第6条 （甲による事実の表明と保証）

甲は、乙に対し、本契約締結日において、以下の事項を表明し、かつ保証する。

- (1) 甲による本契約の締結及び履行は、いずれも甲の目的の範囲内の行為であり、甲は、本契約の締結及び履行につき法令上及び同社の内部規則上必要とされる一切の手続を経ていること。
- (2) 甲による本契約の締結及び履行は、(i) 甲又はその財産を拘束する法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii) 甲の定款その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii) 甲が当事者となっている契約又は甲若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではないこと。
- (3) 本契約は、甲により適法に締結されており、倒産法その他債権者の権利に一般に影響を与える適用法令に基づく制限に服するほか、本契約の定めるところに従って、甲に対し、適法、有効かつ法的拘束力を有する義務を構成していること。
- (4) 甲又はその役職員が、反社会的勢力に該当せず、かつ、甲又はその役職員が自ら又は第三者を利用して反社会的行為を行わないこと。

第7条 （乙による事実の表明と保証）

乙は、甲に対し、本契約締結日において、以下の事項を表明し、かつ保証する。

- (1) 乙による本契約の締結及び履行は、いずれも乙の目的の範囲内の行為であり、乙は、本契約の締結及び履行につき法令上及び同社の内部規則上必要とされる一切の手続を経ていること。
- (2) 乙による本契約の締結及び履行は、(i) 乙又はその財産を拘束する法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii) 乙の定款その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii) 乙が当事者となっている契約又は乙若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではないこと。
- (3) 本契約は、乙により適法に締結されており、倒産法その他債権者の権利に一般に影響を与える適用法令に基づく制限に服するほか、本契約の定めるところに従って、乙に対し、適法、有効かつ法的拘束力を有する義務を構成していること。
- (4) 乙又はその役職員が、反社会的勢力に該当せず、かつ、乙又はその役職員が自ら又は第三者を利用して反社会的行為を行わないこと。

第8条 （費用負担）

本匿名組合出資の私募の取扱いに要する費用は甲の負担とし、甲は乙からの請求に応じて適宜これを支払うものとする。

第9条 （契約の解除）

- 1 甲及び乙は、相手方が次の各号の一にでも該当したときは、相手方に通知することにより、本契約を直ちに解除することができるものとする。
 - (1) 本契約の契約条項の一にでも違反し、相当期間経過してもその事態の治癒がなされない場合。
 - (2) 強制執行、保全処分又は滞納処分に関する申立てを受け、又は破産、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始その他のこれらに類する倒産手続が申し立てられた場合。
 - (3) 営業を休、廃止し、又は解散したとき。
 - (4) 支払いを停止し、又は手形、小切手の不渡があったとき。
 - (5) 期限の利益喪失事由が発生した場合
 - (6) 第6条に定める甲による事実の表明及び保証又は第7条に定める乙による事実の表明及び保証に関して重大な点において誤り若しくは不正確な点の存在が判明したとき。
- 2 前項に基づき本契約が解除又は解約される場合、甲が新たに選任する本業務を引き継ぐ者(以下、「後継者」という。)に本契約上の乙の権利及び義務が承継されるものとする。かかる場合、乙は本業務を後継者が行うために必要な協力を行うものとする。

第10条 （補償等）

1. 甲は、本匿名組合契約に関し本匿名組合契約の締結上重要な事項について虚偽の申告があり、又は申告すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な事実の申告が欠けていることを原因として、乙若しくはその関連会社又はそれらの役員、執行役員、従業員若しくは代理人（以下「私募集扱関係者」という。）のいずれかに対して訴訟が提起され、又は賠償の請求が行われた場合には、直ちに、乙が合理的に要求する措置をとり、証拠資料の提供等、私募集扱関係者の防御に関し必要な協力をする。但し、私募集扱関係者に故意又は重過失がある場合にはこの限りではない。
2. 甲は、私募集扱関係者に対し、私募集扱関係者が前項の訴訟の提起若しくは賠償の請求の結果又はその防御若しくは調査のために被った債務、損害、損失及び費用（弁護士費用を含むが、これに限定されない。）（以下「損害等」と総称する。）を補償する。但し、私募集扱関係者に故意又は重過失がある場合にはこの限りではない。
3. 第1項の訴訟又は請求につき、私募集扱関係者が和解によりこれを解決しようとする場合は、私募集扱関係者は、甲と協議の上その方法及び負担を決定する。
4. 甲は、第6条に定める甲の表明及び保証に関して誤り若しくは不正確な点の存在が判明したことその他本契約上の義務違反を直接又は間接の原因として、私募集扱関係者が損害等を被った場合には、当該損害等の一切を、これらを負担した者の請求に応じ賠償・補償するものとする。
5. 乙は、第7条に定める乙の表明及び保証に関して誤り若しくは不正確な点の存在が判明したことその他本契約上の義務違反を直接又は間接の原因として、甲が損害等を被った場合には、当該損害等の一切を賠償・補償するものとする。

第11条 （責任財産限定特約及び強制執行申立て等の制限等）

1. 本契約に基づく甲の乙に対する債務（取扱手数料及び費用を含む）の支払は、責任財産のみを支払原資として、その範囲内でのみ行われ、甲の有する他の資産には一切及ばないものと

し、乙はこれを異議なく承認する。

2. 乙は、本契約に基づき甲に対して取得する債権の満足を図るため、責任財産以外の甲のいかなる資産についても差押、仮差押もしくはその他の強制執行手続の開始又は保全処分の申立てを行わないものとし、かかる申立てを行う権利をここに放棄する。
3. 責任財産が全て換価された場合に、本件関連契約に基づく甲の債務の弁済に充当された後になお乙の甲に対する債権が残存するときは、当然に当該債権は放棄されたものとみなす。
4. 責任財産とは、次のいずれかの不動産、債権、金銭その他の資産をいう。
 - (1) 本件不動産及びその代替物又は等価物等のうち甲に帰属すべきもの（保険金請求権、支払保険金、強制収用及び土地区画整理の対象になった場合の補償金、交換として交付される財産権等を含むがこれに限られない。）
 - (2) 本件不動産に基づき甲が受領する賃貸料、使用料その他の財産
 - (3) 甲が、自己が当事者となっている本件関連契約に基づき相手方当事者に対して有する全ての債権及びかかる債権の弁済として甲が受領した金員
 - (4) 本件不動産の売却等に関して甲が有する売買代金支払請求権その他一切の債権及びかかる債権の弁済として甲が受領した金員
 - (5) 甲口座に入金された資金及びこれに係る預金債権
 - (6) 上記第1号乃至第5号記載の金員その他の財物を運用した場合にはその運用対象及びその運用益
 - (7) その他上記第1号乃至第6号までに関連又は付随して甲が取得した一切の金銭その他の財物、及びその他一切の請求権
5. 乙は、甲又はその財産について、本件関連契約に基づく債務の完済後1年と1日が経過するまでの期間中、破産、民事再生手続開始、その他適用ある倒産手続開始の申立てをする権利をここに放棄する。

第12条 （秘密保持義務）

甲及び乙は、適用法令、行政官庁の要請により必要とされる場合、本契約に関して必要な場合その他当事者で合意する場合を除き、本契約に基づき、又はこれらに関連して知り得た相手方当事者に関する情報（既に公知となっている情報、本契約締結後公知となった情報を除く。）を第三者（但し、自らの法律・会計・税務に係る顧問、受託者、事務管理会社を除く。）に開示せず、かつ、本契約又は本契約に関連する契約の目的以外に利用しないものとする。但し、本業務に関連する契約の当事者並びに本契約及び本業務に関連する契約の締結及び履行等のために、甲、乙又は本業務に関連する契約の当事者が依頼する弁護士、税理士、公認会計士等の法令上守秘義務を負う専門家に対し、本業務の遂行又は本業務に関連する契約の締結及び履行等のために必要な範囲で開示する場合を除く。なお、本条に定める秘密保持義務の期間は●年とする。

第13条 （条件変更等）

本契約は、甲乙間の書面による合意がなされた場合に限り、本契約の内容を変更することができる。

第 14 条（競業行為）

甲は、乙が、他のファンド又は会社のために、本業務と類似の業務を提供することを了解している。乙は、公平かつ誠実に本契約上の義務を履行する限り、乙が本業務と類似の業務を第三者に提供することについて本契約違反の責任を負わないものとする。

第15条 （権利譲渡）

甲及び乙は、相手方の事前の承認なしに、本契約上の地位又は本契約に基づく権利若しくは義務を第三者に移転することはできない。

第16条 （管轄裁判所）

本契約について紛争が生じた場合、東京地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（以下余白）

上記契約の証として本証書原本2通を作成し、甲及び乙がそれぞれこれに記名押印したうえ、各当事者はその1通を保有する。

平成●年●月●日

甲

乙

参 考

不動産特定共同事業等の不動産証券化事業等に関する
ヒアリングメモ

ヒアリング①

- ヒアリング先（業種）：ディベロッパー
- 日時：平成 26 年 5 月 12 日 13 時 00 分～14 時 00 分
- ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：活用予定は現時点ではない。不動産証券化スキームの選択肢の 1 つとして許可申請について検討中。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：現在社内で検討中であり、現時点で方針は確定していない。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：活用予定は現時点ではない。しかし、再開発事業における段階取得に際しては、いちいち信託受益権するのは現実的ではなく、TMK スキームも現物不動産の追加取得も現実的ではない。そのような場合に活用の可能性がある。

または、信託解除され、現物不動産が返還される場合、特例事業スキーム適用懸念の指摘が弁護士からある。そのようなディフェンシブな場合であるが本スキーム活用が考えられる。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：開発案件として、TMK スキーム。YK-TK スキームもある。結果として TMK スキームが多いような気がする。資産流動化計画の煩わしさが依然あるが、使いなれたこともあり、建替案件では TMK を活用することが多い。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、資産流動化計画の作成・変更等の手間が省け、現物不動産の取得において選択肢が広がる。一旦、許認可をとればあと

は届出だけで済むのがメリット。

デメリットとして、①信託受益権化しないので、不動産流通税の費用が TMK スキーム、GK-TK スキームに比べて嵩むこと、②ビークル毎に営業保証金 1,000 万円を供託することは負担が大きい。③不動産流通税軽減要件として、土地取得から 2 年以内に開発等の工事着手や 10 年以内譲渡は厳しい。また、要件を満たさなかった場合は税金を返還する義務があるのか不明。④自社のみにて 100%出資を行う場合、第四号事業を委託する必要がないが、「第四号事業を行う者への委託」が特例事業の要件に含まれていることが投資主体によっては事業化へのハードルとなる可能性がある。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：様子見状態である（様子見）。

7. その他

回答：投資家等における不特法改正の認知度は高い。最近は信託設定もかなり幅広く対応してもらえることと TMK スキームも財務局の対応が慣れてきて、対応が迅速・柔軟である。特例事業スキームを活用するには社内で TMK スキーム、GK-TK スキームにはない、本スキームのメリットを説明しなければならない。分かりやすいメリットがほしい。活用を促すには TMK スキームと同程度の租税軽減の程度が必要。営業保証金についても見直しは必要。

以 上

ヒアリング②

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（総合商社系）

■日時：平成 26 年 5 月 12 日 16 時 00 分～17 時 00 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：私募リートにて物件取得が可能な市場環境にあること、また、不特法を活用すべき案件がないため、活用予定は現時点ではない。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：TMK スキームにおいて、監査法人及び不動産鑑定評価等の費用は必要であるものの、当社及びレンダーも慣れてきているため、実務上の手間が小さくなっている。また、弁護士費用も従来より低くなっていることから、特例事業スキームの活用において TMK スキームとの差別化がみえにくいため、現時点では活用予定はない。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：活用予定は現時点ではない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：建替等の実績はない。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、信託受益権化が難しい案件等において証券化の事業オプションが増える。

デメリットとして、①大きな問題点とは言えないものの営業保証金 1,000 万円の供託が高額であること、②不動産流通税が TMK スキーム、GK-TK スキームに比べて高いこと、③土地取得から 2 年以内に開発等の工事着手、竣工後 10 年以内に土地・建物の譲渡という要件は厳しいこと、④事業を行うにしても信託受益権化できないような物件にロ

ーンを付けることができるのかという不安要素がある。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：様子見状態である。

7. その他

回答：他の事業者や金融機関、投資家等の認知度は高いものの、スキームメリットがやや見えにくいことから、認知度に対し他の事業者の反応はやや鈍いと感じる。

以 上

ヒアリング③

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（ディベロッパー系）

■日時：平成 26 年 5 月 13 日 13 時 30 分～14 時 20 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：個人所有物件・法的に問題が有る物件（旧耐震の物件等）でも特例事業スキームであれば事業化できる可能性はあるが、現時点では活用予定の物件はない。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：当社としては、不動産特定共同事業者としての許可要件を備えていると認識していること、他の不動産証券化事業における経験から許可申請における負担等もある程度予測できること等から、具体的に活用できる投資案件があれば申請を行いたいと考えている。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：活用予定は現時点ではない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：TMK スキームでは既存建物において、物件の取得後 8 年以内にテナント退去を済ませマンション建築を行う建替事業を行っている。TMK スキームの問題点としては、物件の追加取得を行う場合、その都度、新たなスキームにて物件取得をしなければならないため実務上 TMK スキームでは難しく、煩雑である。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、個人所有の物件、信託受益権化できない物件（旧耐震の物件等）や物件の追加取得時等に事業化することができる。

デメリットとして、①信託受益権化しないので、不動産流通税が TMK

スキーム、GK-TK スキームに比べて嵩むこと、②TMK スキーム、GK-TK スキームにおいて自社及び管轄行政機関も処理がスピーディーになっていること、弁護士費用等も数年前に比べ低くなっているため、あえて特例事業スキームを活用するメリットが少ない、③特にテナント付きの物件で取得後 2 年以内に改築等着手は期間的に厳しいこと。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：様子見状態である（投資案件があれば検討を行いたい、〇〇株式会社は長期保有を前提とした投資スタンスであるため、新築・増築等の後 10 年以内に譲渡しなければならないとする適用要件は投資スタンスにやや合致しない面がある。）。

7. その他

特にない。

以 上

ヒアリング④

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（ゼネコン系）

■日時：平成 26 年 5 月 16 日 14 時 30 分～15 時 30 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：当グループとしては不特法改正以前より不動産特定共同事業を行っているが、当社としては宅建業者ではなく、許可要件を備えていないため、現時点では活用予定の物件はない。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：改正不特法の許可申請を行うには、当グループ内において省庁管轄毎の許可事業に対する事業分担を整理する必要があるため、現時点で許可申請の見通しは立っていない。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：案件そのものが少なく新たな計画はないが、現在、TMK スキームで事業を行っている。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：当グループとして平成 16 年から平成 19 年まで TMK スキーム、GK-TK スキームで開発型の事業を 10 件程度行った。TMK スキーム、GK-TK スキームの選択は各事業毎における信託報酬や資産流動化計画作成のコスト等を考え、より採算性が高いスキームの選択を行っている。なお、土地取得が公有地等で実物にて所有する場合には TMK で行う。開発型事業は追加での物件取得等にて計画変更が生じることが多いため、資産流動化計画の変更等を要する TMK スキームは実務上馴染まないため、GK-TK スキームを活用するケースが多く、また、民間から不動産取得する際は受益権を取得するケースが多い。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、①信託受益権化できない物件（旧耐震の物件等）

や物件の追加取得時等に事業化することができること（しかし、信託受益権化できない物件にローン設定をつけることができるのかという問題は残る。）、②資産流動化計画を作成する必要がないため、事務負担が少ないこと、③TMK スキーム、GK-TK スキーム以外の投資メニューが増えること。

デメリットとして、信託受益権化しないので、不動産流通税が GK-TK・TMK に比べて嵩むこと。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：案件があれば、当グループ内において省庁管轄毎の許可事業に対する事業分担を整理のうえ積極的に利用したい。

7. その他

回答：既存物件の取得事業に対し、開発型について、好景気時においては、更地取得から建築の着工まで2年以上要するケースが多いため、建築費が上昇している局面及び建築工事期間が長期化傾向にある局面では、事業計画が修正されるリスクを有するため銀行からローン設定が厳しくなることがある。一方、不況時においても、出口の売却シナリオの実現性に一定のリスクが見込まれること等から銀行からローン設定が厳しくなることがある。

特例事業スキームにおける特例投資家要件が厳しいため、投資家が限定され、当該要件が高いハードルとなるおそれがある。

営業保証金1,000万円は金利コスト等から特段の負担になるとは考えない。

以 上

ヒアリング⑤

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（金融機関系）

■日時：平成 26 年 5 月 22 日 15 時 00 分～16 時 00 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：現物不動産を取り扱う事業者としての届出をしていないため、現時点では活用予定の物件はない。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：許可申請の見通しが立てば許可申請を行いたいと考えている。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：案件そのものが少なく、不動産市況が加熱しているため物件取得が難しい状況となっている。物件を取得した場合、案件にもよるが GK-TK スキームを活用すると考える。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：金商法上の投資運用業者であり開発業務が承認業務に該当することから（開発型案件において共同でアセットマネジメント業務を行ったことはある。）、過去行ったことはない。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、①権利関係が複雑な物件で信託受益権化できないまたはしにくい物件（借地権が付着した物件等）を事業化することができること、②現物不動産の取得であり、信託受益権化する必要がないため信託受託者の受託姿勢に影響を受けることがないこと、③運用期間中のコストが小さいこと（TMK スキーム、GK-TK スキーム：会計監査コストを要する（当社は GK-TK スキームにおいても必要に応じて会計監査を行っている。））。

デメリットとして、①信託受益権化しないので、不動産流通税の費用が TMK スキーム、GK-TK スキームに比べて嵩むこと、②土地取

得から2年以内に開発等の工事着手や10年以内譲渡は厳しい。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：案件があれば、許可申請を行い事業を行いたい。

7. その他

回答：認知度は高い。当社は前向きに作業を進めていると聞いている（作業の進捗状況は不明）。

営業保証金1,000万円の供託については事業規模によっては負担となる可能性も考えられる。

以 上

ヒアリング⑥

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（総合商社系）

■日時：平成 26 年 5 月 26 日 11 時 30 分～12 時 10 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：信託受益権化できない様な物件の事業化が可能となる等使い勝手の良いスキームであるが、現在進めている当社の事業モデル（投資運用業を中心とした事業）等から特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向は現時点ではない。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：許可申請可能な体制であるものの、具体的な案件がないため、現時点で予定はないが、現物不動産を取得する案件があれば行いたいと考えている。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：活用予定はない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：TMK スキーム、GK-TK スキームにおいて、数年前に比べ信託報酬、弁護士・会計士報酬等が値下がりしていること、また、事業計画時にこれら報酬が社内部で試算しやすくなっていることから、TMK スキーム、GK-TK スキームのハードルは低くなっている。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームメリットとデメリット

回答：メリットとして、信託受益権化できない物件等でも事業化することができること。

デメリットとして、①信託受益権化しないので、不動産流通税が TMK スキーム、GK-TK スキームに比べて嵩むこと、②TMK スキーム、GK-TK スキームにおいて、信託報酬、弁護士・会計士費用等が値下がりしている現況下において、組成時の費用的メリットが見え辛

くなっていること。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：特例事業スキームにおける他業者及びレンダー・投資家の見方等を含めて様子見状態である。

7. その他

回答：他の事業者や金融機関、投資家等の認知度は高いものの、金融機関・投資家において TMK スキーム、GK-TK スキームが浸透しているため、新たなスキームでの事業提案を行うためには、社内的・外部的にも明確なメリットを提案する必要があると感じる。

以 上

ヒアリング⑦

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（ディベロッパー系）

■日時：平成 26 年 5 月 26 日 14 時 10 分～14 時 40 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：現物不動産を取り扱う具体的な案件がないため、現時点では活用予定はない。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：社内にて具体的な方針が出ていないため、許認可申請を行う見込みはない。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：案件そのものが少なく、現時点では特にない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：TMK スキームが多く、GK-TK スキームは少ないと感じる。また、組成時・事業期間中の SPC 維持費用はここ数年で格段に低くなっている。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、①信託受益権化しにくい物件でも事業化することができること、②不動産特定共同事業者（第三号事業・第四号事業を行う者）として許可を得れば、SPC としては届出にて事業を行うことができるため、事業化の手間は小さくなること。

デメリットとして、①信託受益権化しないので、不動産流通税が TMK スキーム、GK-TK スキームに比べて嵩むこと、②土地取得から 2 年以内に開発等の工事着手や 10 年以内譲渡は厳しいこと、③TMK スキーム、GK-TK スキームにおいて、信託報酬、弁護士・会計士報酬等が値下がりしている現況下において、組成時の費用的メリットが見え辛くなっていること。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：社内にて特例事業スキームの活用意向に対して具体的な方針が決まった上で、具体的な案件があれば許可申請を行いたい。

7. その他

回答：信託会社が信託受託に対して、非常に積極的な姿勢を見せているため、数年前では信託受益権化できなかった物件でも信託受益権化されるケースがみられるため、TMK スキーム、GK-TK スキームにて事業化されるケースが多くなっている。

地方物件に対する投資ニーズはあるものの、都心物件に比べリスク資産としての側面が投資家意識に有るため、リスクマネーの援助支援政策が期待される。

以 上

ヒアリング⑧

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（ディベロッパー系）

■日時：平成 26 年 5 月 27 日 11 時 00 分～11 時 40 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：活用意向は高く、活用予定物件も複数あり、耐震・環境不動産形成促進事業の活用等も含めて検討している。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：許認可申請を行う予定であり、第三号事業・第四号事業を行う者の許可を受けたいと考えている。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：築 20 年～30 年を経た軽度の遵法性違反の物件において、リニューアル・改修等を行い、遵法性を満たした物件にバリューアップする計画がある。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：建替・改修は親会社である当社にて複数の物件を行った。その他として、賃貸マンションを TMK にて取得し、リニューアル後、空室となった部屋について、区分所有建物として売却する案件を行っている。当案件の様に段階的に売却する事業においては、現物の方が売却しやすいことから TMK スキームにて行った。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、信託受益権化しにくい物件でも事業化することができること。

デメリットとして、営業保証金 1,000 万円の供託がファンド組成上（手続き上）からネックとなるケースが考えられること。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：積極的に利用したい。

7. その他

回答：他の事業者、金融機関等において、特例事業スキームの不動産特定共同事業の認知度は高い。

以 上

ヒアリング⑨

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（独立系）

■日時：平成 26 年 5 月 27 日 13 時 30 分～14 時 00 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：信託受益権化できない物件でも事業化できるため活用意向は高く、具体的に活用予定が有る。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：許認可申請を行っている。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：今後、活用予定である。活用理由としては、現在所有している（信託受益権）物件が遵法性を満たさなくなったため、信託受益権を解除し現物不動産で取得する際に、活用予定である。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：複数の物件を TMK スキーム、GK-TK スキームで行っているが、TMK スキーム、GK-TK スキームそれぞれにメリット・デメリットを有するが、どちらのスキームで事業を行うのかは、投資家の属性や資金調達方法、ニーズ等により異なり、投資家がスキームの選択を行っている。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、①信託受益権化しにくい物件（遵法性に問題がある物件や特殊アセット）でも事業化することができること、②金融機関によっては、特定社債の受け入れを行わない金融機関があることから、特定社債を発行できない案件は資金調達において選択肢が増えること。

デメリットとして、①信託受益権化しないので、不動産流通税が TMK スキーム、GK-TK スキームに比べて嵩むこと、②土地取得から

2年以内に開発等の工事着手や10年以内譲渡は厳しいこと。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：信託受益権化しにくい物件については、許認可後に積極的に利用したい。

7. その他

回答：信託受益権化しにくい物件は融資がつきにくく、実務上事業化しにくいケースがあるため、融資環境の整備が行われれば特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用範囲が広がると考える。

以 上

ヒアリング⑩

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（金融機関係）

■日時：平成 26 年 5 月 27 日 17 時 00 分～17 時 40 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：TMK スキームは資産流動化計画の作成・変更時の事務手続きが煩雑であること、物件の追加取得が難しいこと等の理由により特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意欲は高く、許認可等の活用可能な体制が整えば活用したい。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：事前相談を既に国土交通省担当部署に行っている。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：サービス付き高齢者向け住宅を事業化する案件があり、許認可を得ていれば特例事業スキームの不動産特定共同事業で行いたかったが、スケジュールが整わなかったため、TMK スキームにて行うこととなった。

そのほか、地方にて医療法人が取得した土地にサービス付き高齢者向け住宅の開発案件がある。現在、医療法人が土地を所有し、建物プランを検討中である。特例事業スキームの不動産特定共同事業の許認可を事業スケジュール内に受けられれば特例事業スキームの不動産特定共同事業にて行いたいと考えている。その際は、耐震・環境不動産形成促進事業の資金を活用したいと思う。ただし、医療法人が特例投資家の要件満たすのか整理する必要がある。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：過去に複数の物件を TMK スキーム、GK-TK スキームで行っているが、TMK スキームは資産流動化計画の作成・変更時の事務手続きが煩雑である。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームの特例事業のメリットとデメリット

回答：メリットとして、①TMK スキームにおける資産流動化計画の作成が不要であり事務手続が煩雑でないこと、②信託報酬が不要であるため、事業の収益性が高まること、③地方の投資家は現物不動産での取得を希望するケースが多いため、TMK 以外に事業の選択肢が広がること。

デメリットとして、①営業保証金 1,000 万円の供託は事業規模によって高いハードルとなることが考えられること、②特例投資家の範囲基準が厳しいため、当スキーム利用の足かせになりかねないこと。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：事業化を検討している案件があるため、許認可後に積極的に利用したい。

7. その他

質問：地方案件で、医療法人が特例事業者（SPC）との間で土地（現物不動産）を出資財産とした匿名組合出資を行うスキームであるが、当該匿名組合契約により土地の所有権は特例事業者に移転するため、不動産特定共同事業法施行規則第2条4項の「不動産の譲渡に関する契約」に該当するという整理でよいのか？

回答：現物不動産の出資では不動産特定共同事業法施行規則第2条4項における「不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約」に該当しない。

以 上

ヒアリング⑪

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（ディベロッパー系）

■日時：平成 26 年 5 月 28 日 11 時 00 分～12 時 00 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・松尾春仁

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：現時点活用する予定の案件はない。当社はファンド出口を基本的に〇〇リートを想定しており、ブリッジ SPC としては GK-TK の方が流通税の観点からよい。信託報酬も低下しており、特段 GK-TK スキームで不便さを感じていない。慣れたということもある。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：申請する見込みは現時点ない。事例が出てきて、使い勝手がよいということが判明したら取り組む可能性はあるが、現時点は申請を行うことは考えていない。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：目先具体的な案件はない。国内のみならず外国の資金が流入しているため不動産市場が過熱しており、なかなか案件がない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：過去にリニューアルを行ったが、大規模な改修や建替案件の取り組みはあまりない。基本的に開発や大規模改修はスポンサーが通常の不動産事業で行う。弊社は稼働物件を対象としている。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、①TMK スキームにおける資産流動化計画の作成が不要であり事務手続が煩雑でないこと、②信託報酬が不要であるため、事業の収益性が高まることなど。

デメリットとして、①営業保証金 1,000 万円の供託は事業規模によってはハードルとなることが考えられるが、弊社のクライテリア（10 億円以上）としてはあまり足かせにはならないと考える。

②特例投資家については、全員プロとなるとハードルになる可能性がある。

組織体制整備として、コンプライアンスオフィサー探しのハードルが高い。第三者性と資質を備えている要件が高くなっており、弁護士というだけでは困難で、金商法や不動産投資に詳しいことが必要とされているよう。兼務職員か提携でよいかはケースバイケースであろう。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：様子見である。

信託設定が煩わしいため、再開発もので、耐震・環境不動産形成促進事業と地銀とセットだと活用可能性がある。物流施設の開発や建替えでもビークルとして不特法の可能性はある。

7. その他

特にない。

以 上

ヒアリング⑫

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（独立系）

■日時：平成 26 年 5 月 28 日 14 時 00 分～15 時 10 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・松尾春仁

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：活用したいと考えている。活用は 2 ケースを想定している。建替えのケースと地方富裕層をターゲットとした小口商品。

建替えは信託設定の使い勝手がわるいので不特法で現物でやりたい。また、耐震・環境不動産形成促進事業を絡ませたい。

後者は従来型の使い方に近いが、不動産投資商品としての利回りを提供したい。もちろん元本保証はないので、年金運用の 1 商品として提供したい。シンボリックな不動産に対して個人富裕層から資金を集める。しかも多くの個人投資家を対象とすると分配の手続きとか煩わしいので、地元のローカルな証券会社を介して行うことを考えている。また、地元富裕層は信託とか説明しても理解し難く、実物の方が好まれるので、特例事業スキームが都合がよい。

2. 不動産特定共同事業の許認可申請を行う見込み

回答：既に申請しており、許認可を受けたいと考えている。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：ホテル、旅館で耐震または建替え案件（再生事業）を目論んでいる。〇〇温泉には老朽化した 1 ホテル 5000 m²を超えるような大規模ホテルがありの知名度が高い。不動産再生や地域再生を国の資金と事業でやるという大義名分があると参加しやすくなると思う。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：改修は実績があるが TMK スキームは数件で多くは GK-TK スキーム。40 億円の不動産規模に対して 2 億円の改修で TMK スキームを活用した。ただ、GK-TK スキームでもよかったのだが、信託設定のスケ

ジュールが合わなかった。リーマンショック前で、相当忙しかったようだ。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、①信託が不要、②機動性が高い、③所有権でできる（地方では所有権の方がニーズが高い。信託受益権は理解してもらいにくい。）

デメリットとして、不動産流通税（他のスキームでも同様だが）。最近でも低い簿価の不動産を SPC へ移すにあたって、時価が顕在化するため多大な譲渡益課税がかかり、ネックとなっている。オリジネーターが現物出資し、建替えしたり、耐震・改修したりする場合には、譲渡益課税の繰り延べ（実際に出口で売却する際まで）、もしくは時限的に非課税にしてもらいたい。時価が顕在化しないような再開発のような権利変換や等価交換事業の仕組みを取り入れてもらいたい。そうすると普及活用されると思う。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：積極利用

7. その他

特にない。

以 上

ヒアリング⑬

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（独立系）

■日時：平成 26 年 5 月 30 日 9 時 30 分～10 時 00 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：現時点で具体的な活用案件はないが、不動産ファンドビジネスにおけるオプションの一つとして活用したいと考えている。

考えられる活用案件としては、開発案件（信託受益権化しにくい案件）が考えられるが、既存物件の運用においてどのような種類の物件に当該事業が当てはまるのか具体的に見えにくい面がある。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：国土交通省担当部署と提出資料のやり取りを行っており、許認可の取得時期については未定である。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：建替事業を終えたばかりであり、特例事業スキームの不動産特定共同事業の具体的な活用候補になりそうな開発案件としては、現在、手持ち事業はない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：上記 3. の事業を TMK スキームで行った。案件概要としては、既存テナント退去ののち、取り壊しを行い、建替え・リースアップを行った。TMK スキームの問題点として、減資手続に時間と手間を要すること及び資産流動化計画の作成・変更等、全般的な事務手続が煩雑である。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、信託が不要（信託化が困難な、開発型の案件等において使用可能性が広がる）なことがある。

デメリットとして、①特例投資家の制限が厳しい（プロの投資家を対象としている）、②営業保証金 1,000 万円の供託は物件の規模に応じて大きな負担となることが想定される（物件価格に対して 0.5%程度までの供託でなければ、負担は大きい。）、③開発型案件は事業進捗に不確定な面を有するため、開発型案件では、活用のあるものの、期間要件（取得から 2 年以内に増築等、その後 10 年以内に譲渡）が設けられているため、特例事業スキームに対して投資を行いにくい面が有る、③また、期間要件を満たせなかった場合、どのようなペナルティを課されるのか、ないしは課されないのかということが現時点で不明であり不透明感がある、④他のスキームに比べて不動産流通税の負担が重たい。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：様子見である。

7. その他

特にない。

以 上

ヒアリング⑭

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（独立系）

■日時：平成 26 年 5 月 30 日 14 時 00 分～14 時 30 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：弊社は年金基金の運用を行っており、弊社の基本的な運用方針が短期での運用を前提としている。特例事業スキームの不動産特定共同事業は、開発事業の活用可能性があるが、事業期間が長期になる開発事業は弊社の運用方針に馴染まないため、現時点では活用予定はない。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：国土交通省に事前相談を行っており、許認可申請を行う予定である。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：TMK スキーム、GK-TK スキーム以外の投資案件のメニューが増えるため、活用できる事業があれば活用したいと考えている。特に信託受益権化しない、またはできない物件（物件価格が小さく信託コスト等から投資採算性が劣る物件等）での活用可能性が考えられるが、現時点で具体的な案件はない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：当社の基本的な運用方針は短期での運用を前提としているため、建替えや改修等の実績はない。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、①TMK スキームにおける資産流動化計画の作成が不要であり、また、一度許認可を得てしまえば更新手続が不要なため、事務手続が煩雑でない。

デメリットとして、①営業保証金 1,000 万円の供託は事業規模に

よって高いハードルとなることが考えられる（受益権化できない物件への投資として 5 億円前後の物件が想定されるため、営業保証金 1,000 万円の供託は負担が大きい。）、②受益権化できない物件において、出口の売却時に瑕疵担保責任（2 年）を負わなければならないというのは、見えないリスクを抱えることに投資リスクを感じる。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：様子見である。

7. その他

特にない。

以 上

ヒアリング⑮

■ヒアリング先（業種）：ディベロッパー）

■日時：平成 26 年 6 月 9 日 14 時 00 分～15 時 00 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・中原洋一郎・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：不動産証券化スキームのメニューを増やしたいと考えており、現在具体的な案件は無いが、今後、積極的に活用していきたい。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：許認可を受けたいと考えている。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：現時点で具体的な案件はない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：過去に稼働中のビルや更地及び隣接地を買収して開発・バリューアップし、リートに売却することを前提とした事業を行ってきた。TMKスキームの導管性要件として、90%超配当要件のほか、「特定社債が機関投資家のみによって引き受けられたものであること」および「特定目的借入れが機関投資家からのものであること」の要件があり、借入・社債の区分はあるが、同一金融機関にて引受となるケースが多く、実質的な引き受け条件等は一体として考えられることから、社債発行に伴う事務手続の煩雑さを感じる。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、TMK スキームにおける資産流動化計画の作成が不要であり、事務手続が煩雑でない。

デメリットとして、①土地取得の2年以内に増築等に着手、増築等から10年以内に譲渡とする規制は、当社の事業が開発案件を中心

としているが、実務上、立ち退きや隣地買収に2年以上要することが多く、また、稼働物件の賃料収入をより長く得たいケースがあることから、スケジュールの制約は事業計画の柔軟性を低減させ、事業化の間口をが狭ばめることがあること、②信託受益権化しないので、不動産流通税がTMKスキーム、GK-TKスキームに比べて嵩むこと、また、大規模な開発型案件においては、建物を建築せずに、一部土地を更地で転売するケースがあり、その際は、税制優遇が認められない。一方、TMKスキームでは優遇が認められており、優遇に大きな差があること、③開発型案件では、隣地買収を行うことが多いが、取得に際し信託受益権化された物件を取得せざるを得ない場合があるため、特例事業スキームが現物不動産のみの対象では様々なケースに対応しきれないケースが出てくるおそれがある、④外国人投資家は租税条約との関連及び匿名組合出資でなく投資家による直接又は間接的なコントロール・案件への関与が可能であり法人格を有するTMKスキームを好む傾向があり、特例事業スキームの不動産特定共同事業スキームにおいても、TMKスキーム同様に外国人投資家が投資しやすい法整備が必要であること。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：様子見である。

7. その他

特にない。

以 上

ヒアリング⑩

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（ディベロッパー系）

■日時：平成 26 年 6 月 10 日 10 時 00 分～10 時 40 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：資産はあるが、資金がない顧客の建替事業に合致するため、活用できるケースがあれば活用していきたい。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：既に国土交通省に事前相談を行っており、本申請を行いたい。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：検討した案件はあるが、活用には至らなかった。案件概要としては、築年を経た古いオフィスビルの所有者から相談があり、対象建物は築年が古く旧耐震であるため、近年リーシングが厳しくなっていたため、所有者は建替えを検討していた。しかし、資金が不足していたため、所有者は現物出資のみでの検討を行っていたが、対象地の土地価格は安価ではないため、特別目的会社にスキーム全体の 5%を超えて出資することとなり、会計上のオフバランス処理が認められず、倒産隔離は難しくなり事業化とはならなかった。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：親会社が建替事業を行ったことはあるが、当社としての建替実績はない。他のスキームでの問題点として、TMKスキームにおいては資産流動化計画の作成・変更の手間が煩雑であること。また、TMKスキームであれば、優先出資証券や特定社債券などを自己募集することは金融商品取引業には該当しない（適格機関投資家が特定社債や優先出資を引き受けねければならない）が、GK-TKスキームは投資運用業者が金商法上の第二種金融商品取引業者でなければ

ならない等の問題がある。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、現物不動産にて事業が行えるため、資金が無い所有者でも事業化することができる。

デメリットとして、①土地取得の2年以内に増築等に着手、増築等から10年以内に譲渡とする規制は、建替事業においては、建築まで2年以上要することが多く、スケジュールの制約は事業計画を狭ばめてしまうことがあること、②事業規模によっては営業保証金1,000万円の供託は高いハードルとなるケースが考えられること、③特例投資家の基準が厳しいこと。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：様子見である。

7. その他

特にない。

以 上

ヒアリング⑰

■ヒアリング先（業種）：ディベロッパー

■日時：平成 26 年 6 月 10 日 14 時 00 分～14 時 30 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：ファンド事業を縮小しているため、今後組成する予定はなくメニューの一つではあるものの今後活用予定はない。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：許認可申請は検討していない。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：活用予定はない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：過去に共同事業にてTMKスキームやGK-TKスキームを行った。なお、開発案件は販売開始までは売上が発生しないため、損失計上となるが、GK-TKスキームでは当該損失を会計上、投資家へマイナス配当の処理（マイナス配当に伴う金銭の徴収は行われない）がなされてしまうため、投資家の属性によっては投資事業として一時期でも損失が顕在化することを好まない投資家がいる。一方、TMKスキームは開発事業に利益が生じた際に過去の損失と損益処理されるため、投資家の属性によってはTMKスキームが好まれるケースもある。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、TMK スキームにおける資産流動化計画を作成する手続が不要である。

デメリットとして、信託受益権化しないので、不動産流通税がス

キームに比べて嵩むこと。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：様子見である。

7. その他

回答：信託受益権へのアレルギーが小さくなり、特例事業スキームの不動産特定共同事業に比べ TMK スキーム、GK-TK スキームの方が馴染みが深いため、明確なメリットが欲しい。

以 上

ヒアリング⑱

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（総合商社系）

■日時：平成 26 年 7 月 10 日 15 時 00 分～15 時 40 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：あり。借地上の現物不動産に活用予定あり。個人の土地所有者などで、不動産証券化スキームをよく知らず、信託設定を拒むケースがある。また、公共用地の売却などでも信託設定が不可なケースもある。その場合、TMK スキームを活用せざるを得ない。もちろん TMK スキームは投資家も慣れており、問題ないが、借地上の不動産の場合、税会不一致になり、二重課税が回避されない。その場合、不動産証券化自体をあきらめるしかなかったが、今回の特例事業スキームの不動産特定共同事業であればクリアできる。選択肢の 1 つとして非常に期待している。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：許認可申請を行う予定。事前相談をしている。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：すぐに活用する予定の案件はない。そういう案件が出てきたときに許認可を受けに行くのでは遅すぎるので、今、許可を取っている。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：過去に実績はない。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：メリットとして、TMK スキームにおける資産流動化計画を作成する手続が不要である。

デメリットとして、やはり不動産流通税の費用はGK-TKスキームと

比較して大きく劣る。TMKスキームと比較してもやや劣る。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：あらゆる物件に活用することはないが、他のスキームでは適用困難なケースでは積極的に活用を検討する。

7. その他

特にない。

以 上

ヒアリング^①

■ヒアリング先（業種）：ディベロッパー

■日時：平成 26 年 8 月 19 日 10 時 00 分～10 時 30 分

■ヒアリング担当者：佐野洋輔・佐久間譲二

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：あり。法の趣旨や内容をみると当社が行おうとする事業にマッチする。従来、改修、建替、開発事業はすべて親会社の資金で実施してきたが、今後は不動産事業は別事業として独立して実施することになる。そのため、外部から資金調達する必要があり、不動産証券化手法ももちろん視野に入れている。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：許認可申請は前向きに検討したい。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：老朽化した物流施設のリニューアル案件や建替、開発事業は複数ある。しかも、私募リートへの物件抛出を行わなければならない。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：過去に実績はない。全額親会社の資金で実施。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：今後検討する。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：今後活用を検討する。

7. その他
特にない。

以 上

ヒアリング②⑩

■ヒアリング先（業種）：アセットマネジメント会社（金融機関係）

■日時：平成 26 年 9 月 10 日 10 時 00 分～10 時 30 分

■ヒアリング担当者：生沼智大

■ヒアリング事項・回答

1. 特例事業スキームの不動産特定共同事業の活用意向とその理由・活用予定の有無

回答：あり。相続税対策の金融商品をグループ全体として販売を進めていく方針であり、事業モデルに当スキームがマッチするのであれば、積極的に進めていきたい。

2. 不動産特定共同事業にかかる許認可申請を行う見込み

回答：許認可申請は前向きに検討したい。

3. 不動産証券化手法を活用する案件（特例事業スキームの不動産特定共同事業を含む。）の活用予定がある場合には、その事業概要（案件概要、事業スケジュール、案件進捗状況等）

回答：具体的な活用案件はないが、案件の発掘は常に行っている。

4. 不動産特定共同事業法の改正前における建替え、改修等の案件を他のスキームで行った実績やその際の問題点等

回答：過去に実績はない。

5. 他のスキームと比較した特例事業スキームのメリットとデメリット

回答：不動産証券化スキームのチャンネルが増える。

6. 今後の利用可能性（積極利用、様子見、否定的）

回答：事業モデルに当スキームがマッチするのであれば、積極的に進めていきたい。

7. その他

回答：特例事業スキームの不動産特定共同事業にて、当社及びグループ

全体での事業モデルを考えた場合、どのような出資形態であれば当スキームの活用メリットが最大限に発揮されるのか現在、検討を行っている。

以 上

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

平成 27 年 3 月

委託者：国土交通省土地・建設産業局 不動産市場整備課

受託者：一般財団法人 日本不動産研究所

東京都港区虎ノ門 1 丁目 3 番 2 号