

## 第2回

# 不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会

## 議事次第

日時：平成21年7月14日 10:00～

会場：ベルサール八重洲「Room 5」

### 1. 開 会

### 2. 議 事

- (1) ワーキングチームにおける検討状況報告
- (2) 自由討議

### 3. 閉 会

#### [配布資料]

資料1：「不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会」委員名簿

資料2：不動産市場安定化ファンドについて（議論のたたき台）【修正版】

資料3：不動産市場安定化ファンドにおけるアセットマネージャー（GP）公募要項（案）

資料4：不動産市場安定化ファンドにおける私募取扱者選定要項（案）

資料5：不動産市場安定化ファンドにおける信託受託者選定要項（案）

以上

「不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会」  
委員名簿

平成21年6月30日現在  
(50音順、敬称略)

座長	たむら こうたろう 田村 幸太郎	弁護士 牛島総合法律事務所パートナー
座長代理	ほらだ しょうへい 原田 昌平	公認会計士 新日本有限責任監査法人シニアパートナー
委員	かいぼり やすき 海堀 安喜	国土交通省総合政策局不動産課長
	かたやま ひろし 片山 浩	三菱地所株式会社投資マネジメント事業推進室長
	くさの すずむ 草野 晋	株式会社日本政策投資銀行都市開発部長
	くわはら ゆきえ 桑原 幸江	新日本アーンストアンドヤング税理士法人代表社員
	ごとう としひこ 後藤 敏彦	株式会社三菱東京UFJ銀行 ストラクチャードファイナンス部副部長
	こぼやし のぶお 小林 信夫	不動産鑑定士 財団法人日本不動産研究所特定事業部長
	たきざわ さとし 滝沢 聡	三菱UFJ信託銀行株式会社経営企画部協会担当部長
	とだ ちふみ 戸田 千史	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長
	ふなおか あきひこ 船岡 昭彦	三井不動産株式会社企画調査部長
	まきじま いちろう 巻島 一郎	社団法人不動産証券化協会専務理事
	わたなべ あきら 渡辺 晶	野村証券株式会社アセット・ファイナンス部次長

不動産市場安定化ファンドについて（議論のたたき台）【修正版】  
～第2回検討委員会（7月14日）用～

（※赤字部分は、前回資料からの主な修正点。）

I. ファンドの目的・考え方

I-1. 不動産市場安定化ファンドの趣旨・目的

- 世界的な金融市場の混乱及び急速な信用収縮により、都市開発・不動産分野における資金調達が急速に困難となっており、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されている上場不動産投資信託（Jリート）においても、資金繰りが逼迫している状況にある。
- 不動産市場の動向を表す象徴的な存在であり、これまで優良な不動産の有力な買い手であったJリートに資金がつかないことは、買い手不在の不動産市場に拍車をかけ、保有する不動産を資金調達を目的として投げ売ることが続けば、成約価格が著しく下落する恐れがある。
- Jリートへの資金供給の停滞は、不動産、建設、設備など、幅広い関連事業に影響が出るだけでなく、このまま放置すれば、不動産市場において適正な価格により取引が行われない『負のスパイラル』に陥ることになり、不動産業のみならず、個人や企業が所有する約2,300兆円に及ぶ日本の不動産全体の資産価値が大きく下落し、不動産担保に基づく金融システムや実体経済へ深刻な影響をもたらすことが懸念される。
- また、Jリートは、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されているため、投資法人債の償還リスク等を軽減し、ファイナンスを安定化させることによって自立的な成長が期待できる。
- このため、Jリートに対する新たな資金供給を行い、投資法人債の償還リスク等を軽減するとともに、買い手としての機能を回復させる端緒となるファンドを官民一体となって組成し、透明性の高いJリートの活動を通じて市場における適正な価格による取引を促すことにより、不動産市場の安定化と資産デフレの防止を図ることが重要である。

I-2. ファンドの出資構成等についての考え方

- ファンドの資金調達は、シニアローン、メザニンローン、出資の3区分を基本とし、メザニンローンは日本政策投資銀行からの資金調達を検討する。
- ファンドの資金調達は、予め一定の資金をファンドにおいてプールしておかず、

ファンドへの融資の申し込み状況に応じて、その都度、上記3区分の資金を調達することを基本とする。

- ファンド組成の基盤となる出資については、不動産市場及びJリートに關係する業界各社が共同して行うことが期待される。
- ファンドの出資者団体の組成を行う場合には、その組成及び運用について合理的かつ公正なルールに基づき行われることが必要である。

## II. ファンドの融資対象

### II-1. ファンドの融資対象の選定の考え方

- ① 第一には、既発投資法人債のリファイナンス（借換え）資金を融資対象とする。金融機関からの借入金については、返済期日が到来するごとに、当該金融機関に対してリファイナンスを申し込むことが可能であるが、投資法人債については、国内外の不特定多数の投資家が保有することから再調達を行うことが難しく、償還期限にて償還を行わなければならないと考えられる。投資法人債の償還資金を、金融機関からの融資で調達する場合、この資金は金融機関にとって新規融資となるため、現在の金融環境下では非常に困難である。このため、既発投資法人債のリファイナンス資金を融資対象とする。
- ② 既存の金融機関からの借入金については、各金融機関がJリートの保有資産とその運用状況を十分に確認した上で、そのリファイナンスに適切に応じていくことを期待するものである。しかしながら、金融機関の破綻、外資系金融機関の我が国からの撤退等により、Jリートが突発的に資金不足に陥る場合には、例外的な措置として既存借入金のリファイナンス資金も融資対象に含めることを検討する。
- ③ 第二に、Jリート市場の再編を促進する観点から、各Jリートにおいて合併等の再編を行うことにより、新たに資金が必要となる場合における資金需要への対応も検討する。
- ④ さらに、不動産市場安定化の更なる促進のため、Jリートが優良物件を新規に取得する場合についても、融資対象とすることを検討の視野に入れる。  
ただし、特に④は、①、②とは資金用途の性質が異なるため、本ファンドの緊急性等に鑑み、まずは①、②の融資対象への対応を優先させることとする。

### II-2. 貸付条件についての考え方

- 本ファンドによるJリートへの資金供給は、国際的な金融秩序の混乱による急速な信用収縮等によって、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されているにもかかわらず資金調達に窮しているJリートに対して資金供給を行い、投資法人債の償還リスク等を軽減するとともに、買い手としての機能を回復させることによって、市場における価格形成機能を回復させ、不動産市場の安定化と資

産デフレの防止を図るためのものである。

- 本ファンドによる融資等はセーフティネット機能を担うものであるため、金利等を含めた貸付条件については、Jリート各社が市場での資金調達により早期返済することを促すような貸付条件となるように設定する。

### Ⅱ-3. ファンドの運用期間等について

本ファンドは、ソーシング（貸付実行）期間 2.5 年（2012 年 3 月末まで）と個別の融資期間 3 年として最長 5.5 年の運用期間とし、原則として融資期限の延長による運用期間の延長は行わない。

また、ファンドの資産規模は、必要となる資金需要に応じて決まっていくものであり、現時点で決まった数字があるものではない。参考までに、本ファンドによる貸付対象となりうる 2012 年 3 月までの投資法人債の償還総額は 3,270 億円であり、これに加え、既存借入金にかかる金融機関の破綻等への備え分を考慮すると、総額 3,000～5,000 億円程度と想定される。

## Ⅲ. ファンドの組織・運営等

### Ⅲ-1. ファンドの組織選定の考え方

- 私募ファンドの組織形態としては、合同会社（SPC）を利用する例が多いが、融資先のJリークの導管性を確保するためには、ファンドが「税制上の機関投資家」である必要があり、合同会社で当該地位を取得することは困難と考えられる。
- そこで、ファンドのビークルとして、「税制上の機関投資家」である投資事業有限責任組合（LPS）を利用することが考えられるが、合同会社とは異なり、融資を業務とするLPSに対して金融機関から多額の貸し付けを行った例はない。
- このため、これまで金銭の運用等で一般的に用いられる信託銀行等の信託勘定を組織形態として用いつつ、出資者については「税制上の機関投資家」であるLPS（出資者合同で組成）とすることにより、Jリークの導管性を確保することを基本とする（別紙1参照）。
- 上記以外の形態を選定する場合でも、導管性の確保、これまでの実績等を考慮して行う。

### Ⅲ-2. ファンド運営のためのアセットマネージャーについて

- ファンドの組成及びファンドからの融資の実行に当たっては、まず第一に、運営に係る各種業務、とりわけ貸付条件等の調整・決定を行うアセットマネージャー（AM）が必要であり、その選定を早期に行う必要がある。本ファンドにおいては、Ⅲ-1. ファンドの組織選定の考え方におけるLPSを念頭に置いた場合、その無限責任社員（GP）をAMが務めることが想定される。

- 本ファンドは、官民共同で設立するものであり、その資金については、適切、合理的かつ公平に運用される必要がある。
- このため、AMの資格要件としては、
  - ①不動産担保融資に関するノウハウを有すること
  - ②貸金業の登録を行っていること
  - ③本ファンドで想定される組織形態であるLPSや信託を利用したファンドに関する実績があること
 等が必須である。
 

これに加え、場合によっては貸付ではなく投資法人債という有価証券の取得の形式も想定されるため、金融商品取引業者（投資運用業）の登録を行っていることが望ましい。
- 加えて、法令上求められる金融関係の規制に加え、客観的かつ合理的に公平な観点で運用されることを担保するため、個別の融資案件毎にAMの業務が予め定められた要綱等に則っているか等を確認する、出資者代表から構成される「投資委員会（仮称）」、四半期毎等にその運営状況等を確認する、有識者、専門家等の第三者により構成される「運営委員会（仮称）」を設置することとする。
- AMの選定については、上記のような本ファンドの役割を踏まえ、業界団体（社団法人不動産証券化協会）において、上記資格要件を満たしたAMの公募手続を行った上で、合理的な基準に基づき選定するなど、公正な手続で選定することとする。
- 具体的には、資料3のAMの公募要項に基づき、業界団体（社団法人不動産証券化協会）において、AMの公募手続を行うことが適当である。

### Ⅲ-3. ファンド組成・運営のためのその他の役務提供者について

- ファンドの組成は、資産の原所有者やファンドへの出資を希望する者等のファンドの組成を希望する者の依頼に基づき、証券会社等のアレンジャーがアレンジメント業務として、ファンドのスキームを構築し、出資者等を募集している場合が多いが、今回の不動産市場安定化ファンドの組成においては、基本的なスキームの構築については、客観性、合理性を広く担保するため、本検討会によって行うこととする。このため、本ファンドにおいては、改めてスキーム構築のためのアレンジャーを設ける必要はないものと考えられる。
- 一方、ファンドの組成のためには、出資者の募集（私募の取扱い）を行う者（私募取扱者）が必要であり、第2種金融商品取引業者による実施が必要であるため、本ファンドの早期組成に向けて、業界団体（社団法人不動産証券化協会）において、関係法令の基準を満たした私募取扱者を選定し、準備を進めることとする。
- 私募取扱者の選定に当たっては、関係法令の基準を満たすほか、有価証券の募集等の実績等が十分にあり、かつ、適切に出資者の募集等の業務を行う能力がある主体を選定することが必要であり、具体的には、資料4の私募取扱者選定要項に基づき、業界団体（社団法人不動産証券化協会）において、その手続を行うこ

とが適当である。

- また、Ⅲ－１で述べた信託銀行等の信託勘定を組織形態として用いる場合にあっては、私募取扱者の選定と同様に、本ファンドの早期組成に向けて、業界団体（社団法人不動産証券化協会）において必要に応じて、関係法令の基準を満たした信託受託者を選定し、準備を進めることとする。
- 信託受託者の選定に当たっては、関係法令の基準を満たすほか、信託業務の実績等が十分にあり、かつ、適切に本ファンドの信託受託業務を行う能力がある主体を選定することが必要であり、具体的には、資料５の信託受託者選定要項に基づき、業界団体（社団法人不動産証券化協会）において、その手続を行うことが適当である。
- その他ファンドの運営のためには、税務・会計事務所、監査法人、ローン調達のためのデット・アレンジャー、債権回収のためのサービサー等の役務提供者も必要となることが想定されるが、これらについては、ファンドの組成・運用の各段階で必要に応じて、AM等のファンド関係者が選定すれば足りるものと考えられる。

#### Ⅳ．今後の進め方

##### Ⅳ－１．ワーキングチームの設置について

不動産市場安定化ファンドの設立については、本年９月以降に本格化するＪリートの投資法人債償還への対応のため、迅速な対応が必要となる。

このため、ファンドの組成に関する実務に精通したメンバーでワーキングチームを構成し、その検討内容を適宜本委員会で議論することにより、効率的かつ迅速な検討を行うこととする（ワーキングチームのメンバーについては、別紙２を参照）。

##### Ⅳ－２．検討スケジュール（案）

６月３０日（火） １０：００～１１：３０

###### 第１回委員会

- ・議論のたたき台について
- ・ワーキングチーム（WT）の設置

（WTでの検討）

７月１４日（火） １０：００～１１：３０

###### 第２回委員会

- ・WTでの検討状況報告
- ・各種募集・選定要領について

(WTでの検討)

7月28日(火) (予定)

第3回委員会

- ・WTでの検討状況報告
- ・ファンド組成・運用ルール等に関する中間とりまとめ
- ・諸外国の事例研究・調査報告

8月下旬～9月上旬 第4回委員会

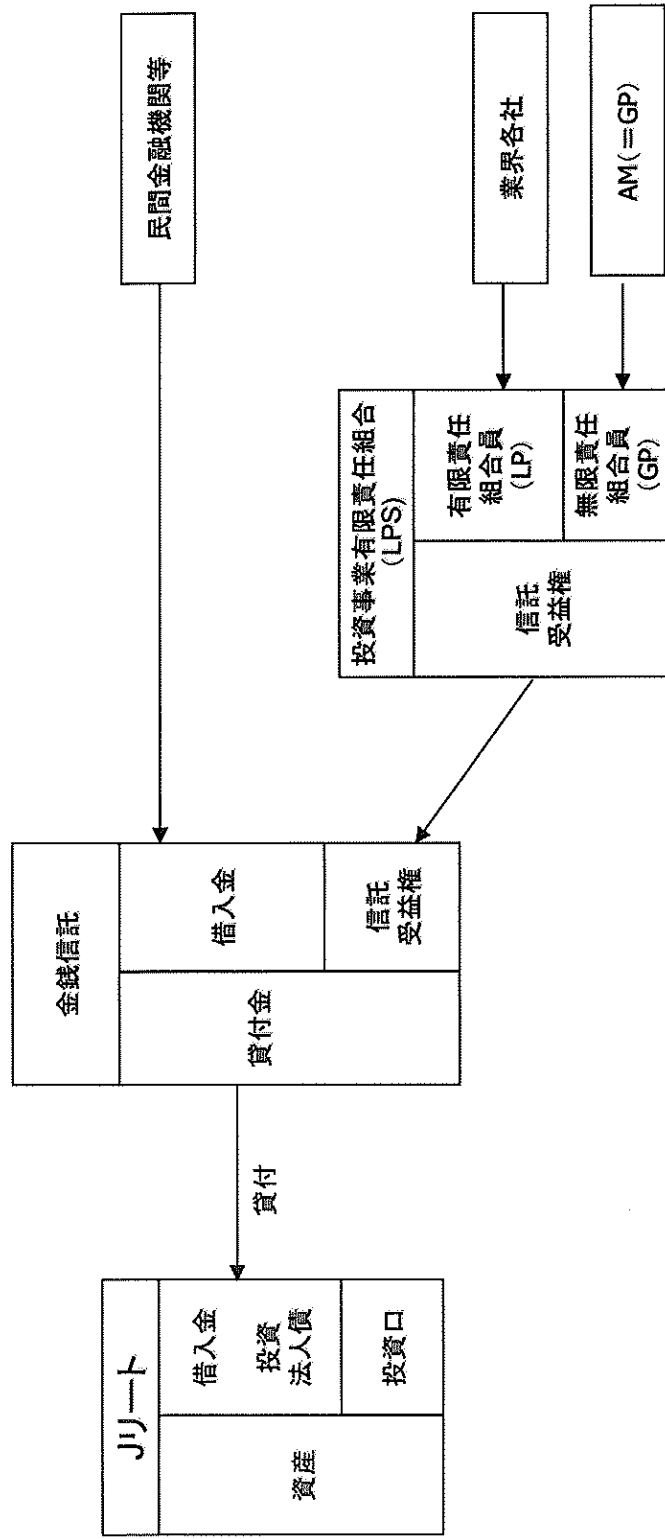
- ・最終報告書に向けての議論

以上



別紙 1

想定されるファンドの組織形態案について



## 「不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会」

## ワーキングチーム委員名簿

平成 21 年 7 月 7 日現在  
(50 音順、敬称略)

座長	原田 昌平	公認会計士 新日本有限責任監査法人シニアパートナー
座長代理	仲田 裕一	三井不動産株式会社業務管理部不動産証券化企画グループ統括
委員	生田 健	株式会社三菱東京UFJ銀行ストラクチャードファイナンス部 不動産ファイナンスグループ上席調査役
	板橋 敏也	中央三井信託銀行株式会社不動産業務部担当部長
	岡村 昌英	住友信託銀行株式会社 不動産投資事業部投資管理チーム主任調査役
	日下部 大蔵	東急不動産株式会社事業企画室部長
	桜井 靖之	三菱地所株式会社投資マネジメント事業推進室参事
	篠木 寛司	三菱UFJ信託銀行株式会社経営企画部業務企画室室長
	高橋 智明	株式会社三井住友銀行 不動産ファイナンス営業部企画開発グループ上席部長代理
	田中 俊平	弁護士 長島・大野・常松法律事務所
	土岐 好隆	三菱UFJ証券株式会社投資銀行本部不動産投資銀行部 マネージング・ディレクター
	藤瀬 裕司	みずほ証券株式会社 インベストメントバンキングプロダクツグループ コーポレートソリューション部法務戦略部長
	光永 信也	株式会社日本政策投資銀行アセットファイナンスグループ調査役
	百瀬 善健	野村證券株式会社アセット・ファイナンス部 不動産投資信託課長

不動産市場安定化ファンドにおける  
アセットマネージャー (GP)  
公募要項 (案)

平成21年7月14日

社団法人 不動産証券化協会

## I. 本ファンドの趣旨・目的

世界的な金融市場の混乱及び急速な信用収縮により、都市開発・不動産分野における資金調達が急速に困難となっており、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されている上場不動産投資信託（以下「Jリート」という。）においても、資金繰りが逼迫している状況にあります。

不動産市場の動向を表す象徴的な存在であり、これまで優良な不動産の有力な買い手であったJリートに資金がつかないことは、買い手不在の不動産市場に拍車をかけ、保有する不動産を資金調達を目的として投げ売ることが続けば、成約価格が著しく下落する恐れがあります。

Jリートへの資金供給の停滞は、不動産、建設、設備など、幅広い関連事業に影響が出るだけでなく、このまま放置すれば、不動産市場において適正な価格により取引が行われない『負のスパイラル』に陥ることになり、不動産業のみならず、個人や企業が所有する約2,300兆円に及ぶ日本の不動産全体の資産価値が大きく下落し、不動産担保に基づく金融システムや実体経済へ深刻な影響をもたらすことが懸念されます。

また、Jリートは、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されているため、投資法人債の償還リスク等を軽減し、ファイナンスを安定化させることにより自立的な成長が期待できます。

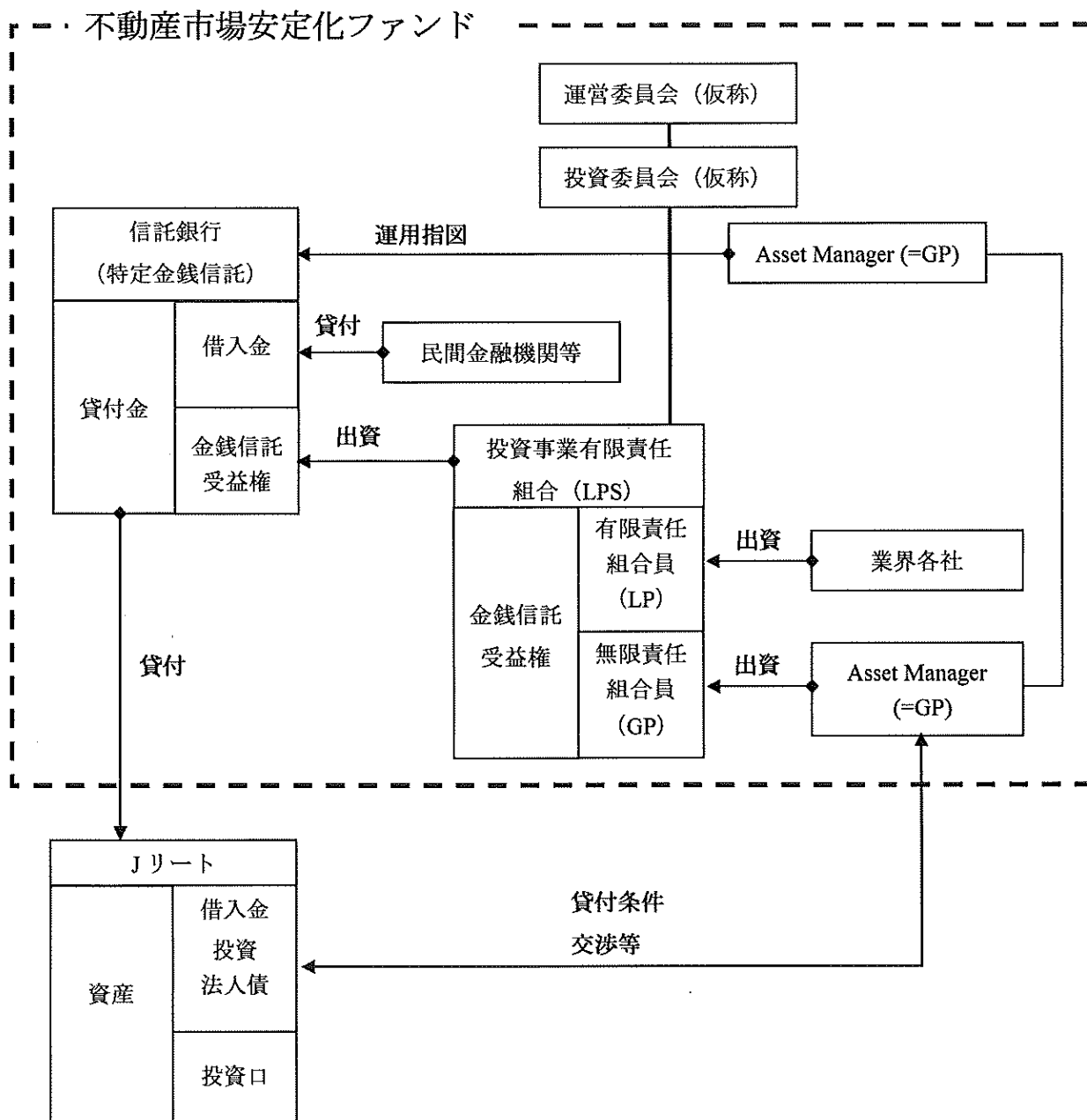
このため、Jリートに対する新たな資金供給を行い、投資法人債の償還リスク等を軽減するとともに、買い手としての機能を回復させる端緒となるファンドを官民一体となって組成し、透明性の高いJリートの活動を通じて市場における適正な価格による取引を促すことにより、不動産市場の安定化と資産デフレの防止を図ることが重要です。

## II. 本ファンドの概要

### 1. 想定するストラクチャー

本ファンドのストラクチャーは、以下の通りです。

- ▶ アセットマネージャーが無限責任組合員（以下「GP」という。）となるとともに、不動産会社、銀行、信託銀行、証券会社、商社等の幅広い業界の有志が有限責任組合員（以下「LP」という。）となり、投資事業有限責任組合契約に関する法律第2条第2項に規定する投資事業有限責任組合（以下「LPS」という。）を組成する。
- ▶ 当該 LPS が唯一の委託者兼受益者となり、受託者たる信託銀行において運用先を J リートに対する貸付等に特定した金銭信託勘定（以下「本信託」という。）を設定する。LP の大半は、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項第 1 号ロ(2)に規定する機関投資家（以下「機関投資家」という。）であるが、機関投資家以外の者も含まれる見込み。また、LP の数は、少なくとも 10 程度、多くて 30~40 程度と想定される。
- ▶ 本信託において、幅広い金融機関のシンジケーションからの優先借入れと株式会社日本政策投資銀行からの劣後借入れを行うことを検討する。
- ▶ 信託契約上は、委託者兼受益者たる LPS が本信託からの貸付先・貸付条件等に関する指図権を有する。
- ▶ LPS の GP は、別途定める「貸付ガイドライン」に基づき、本ファンドのアセットマネージャーとして貸付先となるべき J リートと貸付条件の交渉等を行い、貸付先・貸付条件等を特定したうえ、LPS が委託者兼受益者として有する指図権に基づき、GP が信託受託者に対して貸付けを具体的に指図する（アセットマネージャーと GP は一体であるため、以下「アセットマネージャー（GP）」と表記する。）。
- ▶ 信託受託者は、アセットマネージャー（GP）からの指図を受け、信託された金銭と信託内借入金を原資として、J リートに貸付けを実行する。



## 2. 想定する本ファンドの運用期間

本ファンドは、ソーシング（貸付実行）期間 2.5 年（2012 年 3 月末まで）と個別の融資期間 3 年として最長 5.5 年の運用期間とし、原則として融資期限の延長による運用期間の延長は行わない。

## 3. 想定する本ファンドの資産規模

ファンドの資産規模は、必要となる資金需要に応じて決まっていくものであり、現時点で決まった数字があるものではない。参考までに、本ファンドによ

る貸付対象となりうる 2012 年 3 月までの投資法人債の償還総額は 3,270 億円であり、これに加え、既存借入金にかかる金融機関の破綻等への備え分を考慮すると、総額 3,000～5,000 億円程度と想定される。

#### 4. 想定する本ファンド設立スケジュール

日程 (2009 年)	組織体制等	内容
6 月 30 日(火)	第 1 回検討委員会	ファンドの設立・運用ルールの検討開始
7 月 14 日(火)	第 2 回検討委員会	AM (GP) 等の募集・選定要項を承認
同日 (予定)	AM (GP) の公募等の開始	AM (GP) の公募、信託受託者・私募集扱者の選定の開始
7 月 28 日(火) (予定)	第 3 回検討委員会	公募等による AM (GP) 等の候補者についての審議
同日 (予定)	AM (GP) 等の決定	検討委員会の結果を受け、最終決定
7 月下旬(予定)	LPS の LP 出資に係る私募集扱い開始	LPS は AM (GP) にて組成、LP 出資は私募集扱者が取りまとめ
8 月下旬(予定)	LP 出資者確定	
8 月下旬～9 月上旬 (予定)	ファンド立ち上げ	

※ II. 本ファンドの概要については、現時点での検討中の内容であり、今後変更される可能性がある旨を御了承願います。

### Ⅲ. アセットマネージャー（GP）の募集および選定

#### 1. 本件選定の概要

国土交通省により本ファンドの設立・運営ルールの策定等を検討するための不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会（以下「検討委員会」という。）が平成21年6月30日付で立ち上げられています。

検討委員会の議論においては、本ファンドの立ち上げに向けて迅速な準備が必要という認識のもと、「AMの選定については、業界団体（社団法人不動産証券化協会）において、一定の資格要件を満たしたAMの公募を行った上で、合理的な基準に基づき選定するなど、公正な手続きで選定することとする」旨が了承されています。

社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」という。）は、検討委員会の下に組成されるワーキングチームにおいて検討され、検討委員会において承認されたアセットマネージャー（GP）公募要項（本資料）に則り、本ファンドに係る以下の業務を実施するアセットマネージャー（GP）を公募します。

アセットマネージャー（GP）の選定については、本資料に基づき、ARESが審査を行い、その内容について検討委員会に対し報告します。検討委員会では当該報告内容について審議を行い、その結果を受け、ARESが最終的にアセットマネージャー（GP）を1社選定します。

#### 2. アセットマネージャー（GP）の業務

アセットマネージャー（GP）の業務は、以下に掲げる業務です。

- ▶ アセットマネージャー（GP）としてLPSを組成すること（LPS契約の締結、ファンド信託契約の締結、LP投資家へのキャピタルコールを行うことにより信託設定、限度貸契約書の締結、LP投資家の募集を行う私募集扱業者との私募集扱契約の締結。なお、アセットマネージャー（GP）は最低1口以上LPSへの出資を行うことが法律上義務付けられているため、その能力を有することが求められます。）。
- ▶ 別途定める「貸付ガイドライン」に基づき貸付先Jリークの審査およびデューディリジェンスを行うとともに、貸付条件の交渉・調整を行い、貸付条件案を策定して、出資者代表から構成される「投資委員会（仮称）」に付議すること。
- ▶ 貸付先Jリークおよび貸付条件等を特定したうえ、LPSが委託者兼受益者として有する指図権に基づき、アセットマネージャー（GP）が信託受託者に対して貸付けを具体的に指図すること。
- ▶ 受託者から信託報告書を受領してLP投資家へ配布するとともに、LP投資家へ運用報告をレポートすること。



- ▶ 受託者から信託配当を受領し、LPS のウォーターフォールを指図すること。受託者から信託元本を受領した場合も同様とする。
- ▶ 投資委員会（仮称）を招集するとともに、自らも同委員会委員として参画すること。
- ▶ 四半期毎等に本ファンドの運営状況等を確認する、有識者、専門家等の第三者により構成される「運営委員会（仮称）」に対し、重要事項について付議・報告を行うこと。
- ▶ LP 投資家から LPS の財産状況および業務執行状況につき書面で質問があった場合に適宜対応すること。
- ▶ 本ファンドの運営に際して、別途定めるレンダー承諾事由が発生した場合に、別途定める「意思決定ルール」に従って、別途定める「LP 投資家決定事項」および「全関係者合意事項」について LP 投資家の意思結集を実施し、その結果を受託者に通知すること。
- ▶ 貸付先 J リートが別途定める財務制限条項に抵触した場合またはデフォルトした場合は、受託者から報告を受け、当該 J リートの資産運用会社および当該 J リートの既存借入金融機関と対応につき協議するとともに、契約書にあらかじめ定められている措置のほか債権保全のために必要な措置を受託者に指図すること。
- ▶ その他上記に付随する事務。

なお、アセットマネージャー（GP）への応募者が、Ⅲ. 2. に掲げる業務を行う際、応募者の既存の事業とのコンフリクトが発生することが見込まれる場合は、一定の競業容認事項を設定する予定です。

※ Ⅲ. 2. アセットマネージャー（GP）の業務については、現時点での検討中の内容であり、今後変更される可能性がある旨を御了承願います。

### 3. アセットマネージャー（GP）の募集数

本ファンドのアセットマネージャーを 1 社選定します。

### 4. アセットマネージャー（GP）の報酬

本業務に係る報酬（ランニングコスト及び期中のコストその他必要な一切の費用）は、本ファンドから支出することとします。

万一、本ファンドが立ち上がらなかった場合の費用負担は、関係者（アセットマネージャー及び社団法人不動産証券化協会）間で誠実に協議することとします。

## 5. アセットマネージャー（GP）の資格要件

アセットマネージャー（GP）は以下に掲げる要件を満たす必要があります。

- ① 業務を円滑に遂行できる能力および経験を有すること
  - ✓ 不動産担保融資に関するノウハウを有すること
  - ✓ 本ファンドで想定される LPS や信託を利用したファンドに関する実績を有すること
- ② 業務を行うに際して必要な法律上の資格要件を満たすこと
  - ✓ 貸金業の登録を行っている者であること
  - ✓ 金融商品取引業（投資運用業）の登録を行っている者であること
  - ✓ その他本業務を行うに際して必要な関連法規制上の資格要件を満たすこと
- ③ 会社経営が安定的であること
  - ✓ 業績が過去 3 期連続で赤字になっていないこと
  - ✓ 財務状況が健全であること
  - ✓ 外部格付機関による格付けを取得している場合は、信用のある格付機関のいずれかから BBB 格以上の格付けを付与されていること
  - ✓ 親会社・グループ会社がある場合は、それらの信用力が高く、連鎖倒産する可能性がないと見込まれること
- ④ 過去 5 年以内に重大な不祥事を起こしていないこと
- ⑤ 情報管理および内部管理体制が整備されていること
  - ✓ コンプライアンス遵守体制および守秘義務などの情報管理体制および内部管理体制が適切であること
- ⑥ 本業務に係る報酬は極力抑制されたものとし、業務内容を踏まえた適切な金額であること

## 6. アセットマネージャー（GP）の募集・選定等の手続き

### (1) アセットマネージャー（GP）への応募

アセットマネージャー（GP）に応募しようとする者は、「別紙 1」および「別紙 2」の様式に必要事項を記載のうえ、ARES に対して別紙 1 は郵送、別紙 2 は電子メールにより提出します。

### (2) 審査・選考

アセットマネージャー（GP）の選定については、本資料に基づき、ARES が全ての審査項目を総合的に判断して審査および選考を行い、その内容について検討委員会に対し報告します。検討委員会では当該報告内容について審議を行い、その結果を受け、ARES が最終的にアセットマネージャー（GP）を 1 社選

定します。

上記過程を経て、アセットマネージャー（GP）として選定された応募者に対し、ARES から通知を行います。通知は、検討委員会の定める本資料に基づき選定した旨の証明書を ARES から発行する形式で行います。

なお、選定されなかった応募者に対しては、選定されなかった旨の通知を行います。

(3) 審査のため、ご提出いただく書類（詳細は「別紙2」参照）

- a) 応募者概要
- b) 会社の沿革
- c) 親会社・グループ会社の概要および沿革（ある場合）
- d) 業績および財務状況
- e) 本ファンドが想定する業務等の実績等
- f) 主担当者
- g) 業務実施体制
- h) 報酬に関する考え方

7. 応募の方法

(1) 日程

日 程	内 容
平成 21 年 7 月 14 日	アセットマネージャー（GP）公募要項の ARES ウェブサイトへの掲示
平成 21 年 7 月 21 日	書類審査に関する資料ご提出締切り
平成 21 年 7 月 22～27 日	審査・選考
平成 21 年 7 月 28 日	第 3 回検討委員会での審議
同日	最終決定

※ 本項に記載の手続きは現時点で想定されるものであり、事前の断りなく変更される可能性があります。

(2) お問合せ先

アセットマネージャー（GP）の募集に関する質問については、電子メールの形式でお願いいたします。電話での質問・相談は受け付けません。なお、質問・相談は、応募の意思がある者で、Ⅲ. 5. ②の資格要件を満たす者に限らせていただきます。また、電子メールの件名には、必ず「アセットマネージャー募集に関する質問」と記入してください。

お問合せ先・応募書類提出先

〒107-0052 東京都港区赤坂 1-9-20 第 16 興和ビル北館 1 階

社団法人 不動産証券化協会

電話番号: 03-3505-8001 (平日 9:30~17:30)

担当者: 企画部 今井/豊島

電子メール: [imai@ares.or.jp](mailto:imai@ares.or.jp)/[toyoshima@ares.or.jp](mailto:toyoshima@ares.or.jp)

(3) 提出方法

別紙 1 は郵送、別紙 2 は電子メールにより、上記応募書類提出先まで応募書類（別紙 1 および別紙 2）を提出してください。応募者に対して応募書類を受け取った旨の通知をいたします。応募書類は、平成 21 年 7 月 21 日（火）午後 5 時 30 分必着といたします。郵送時は封筒に、電子メールは件名に、必ず「アセットマネージャー応募書類の送付」と記載してください。なお、応募書類の差し替えには対応しかねます。

以 上

平成21年7月 日

社団法人不動産証券化協会  
理事長 岩沙 弘道 殿

不動産市場安定化ファンドにおける  
アセットマネージャー（GP）応募申請書

別添書類により、不動産市場安定化ファンドにおけるアセットマネージャー（GP）への応募を申請します。

代表申請者 住所 〒  
電話番号  
会社名  
代表者

印

1. 応募者概要
  - ✓ 会社名・所在地・設立年月日・資本金・株主構成（上位10位）・組織体制・役職員数・代表者名
  - ✓ 親会社・グループ会社名
  - ✓ 格付け（ある場合）
  - ✓ （有価証券報告書等の記載で代用可）
  
2. 会社の沿革
  - ✓ （有価証券報告書の記載で代用可）
  - ✓ 合併等の予定があれば記載してください。
  
3. 親会社・グループ会社の概要および沿革（ある場合）
  - ✓ 1.と同じ
  
4. 業績および財務状況
  - ✓ 直近過去3年間の状況を記載してください。
  - ✓ （有価証券報告書等の記載で代用可）
  
5. 本ファンドが想定する業務等の実績等
  - ✓ 貸金業登録業者および金融商品取引業者（投資運用業）であることを証する書類を添付してください。
  - ✓ 不動産担保融資に関するノウハウを有することを証する案件の実績、LPSや信託を利用したファンドに関する実績を記載してください（守秘義務等の関係で社名を記載できない場合、社名は記載しなくても可とします）。
  
6. 主担当者
  - ✓ 氏名・所属部署名・役職・電話番号・電子メールアドレス
  - ✓ 主な担当案件（概要、取扱金額等）
  
7. 業務実施体制
  - ✓ 組織体制、人員構成
  - ✓ コンプライアンス遵守体制および守秘義務などの情報管理体制および内部管理体制（有価証券報告書等の記載で代用可）

8. 報酬に関する考え方

- ✓ 固定報酬または変動報酬の金額・算定方法に関する考え方を記載してください。

不動産市場安定化ファンドにおける  
私募取扱者選定要項（案）

平成21年7月14日

社団法人 不動産証券化協会



## I. 本ファンドの趣旨・目的

世界的な金融市場の混乱及び急速な信用収縮により、都市開発・不動産分野における資金調達が急速に困難となっており、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されている上場不動産投資信託（以下「Jリート」という。）においても、資金繰りが逼迫している状況にあります。

不動産市場の動向を表す象徴的な存在であり、これまで優良な不動産の有力な買い手であったJリートに資金がつかないことは、買い手不在の不動産市場に拍車をかけ、保有する不動産を資金調達を目的として投げ売ることが続けば、成約価格が著しく下落する恐れがあります。

Jリートへの資金供給の停滞は、不動産、建設、設備など、幅広い関連事業に影響が出るだけでなく、このまま放置すれば、不動産市場において適正な価格により取引が行われない『負のスパイラル』に陥ることになり、不動産業のみならず、個人や企業が所有する約2,300兆円に及ぶ日本の不動産全体の資産価値が大きく下落し、不動産担保に基づく金融システムや実体経済へ深刻な影響をもたらすことが懸念されます。

また、Jリートは、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されているため、投資法人債の償還リスク等を軽減し、ファイナンスを安定化させることによって自立的な成長が期待できます。

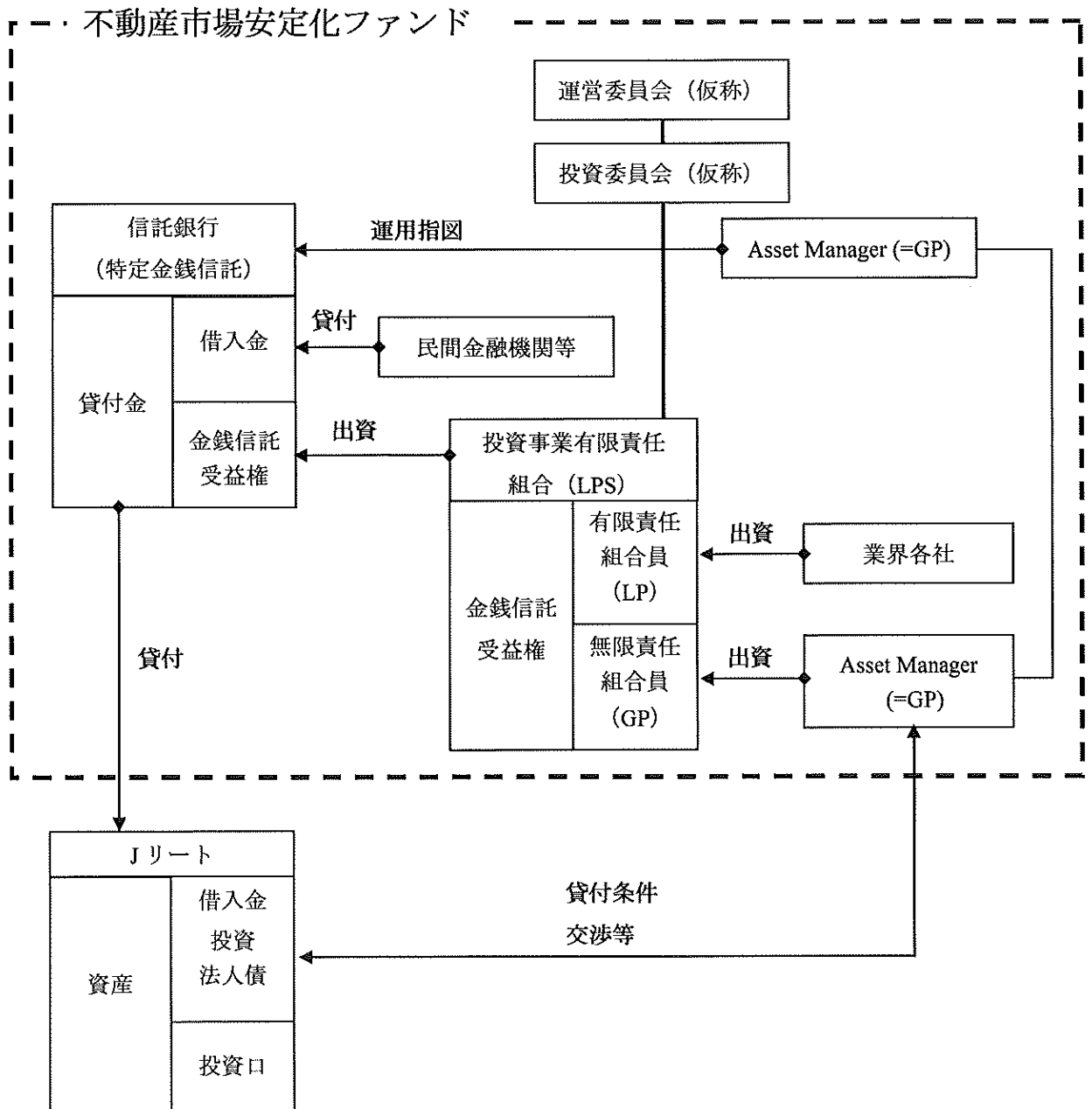
このため、Jリートに対する新たな資金供給を行い、投資法人債の償還リスク等を軽減するとともに、買い手としての機能を回復させる端緒となるファンドを官民一体となって組成し、透明性の高いJリートの活動を通じて市場における適正な価格による取引を促すことにより、不動産市場の安定化と資産デフレの防止を図ることが重要です。

## II. 本ファンドの概要

### 1. 想定するストラクチャー

本ファンドのストラクチャーは、以下の通りです。

- ▶ アセットマネージャーが無限責任組合員（以下「GP」という。）となるとともに、不動産会社、銀行、信託銀行、証券会社、商社等の幅広い業界の有志が有限責任組合員（以下「LP」という。）となり、投資事業有限責任組合契約に関する法律第2条第2項に規定する投資事業有限責任組合（以下「LPS」という。）を組成する。
- ▶ 当該 LPS が唯一の委託者兼受益者となり、受託者たる信託銀行において運用先を J リートに対する貸付等に特定した金銭信託勘定（以下「本信託」という。）を設定する。LP の大半は、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項第 1 号ロ(2)に規定する機関投資家（以下「機関投資家」という。）であるが、機関投資家以外の者も含まれる見込み。また、LP の数は、少なくとも 10 程度、多くて 30~40 程度と想定される。
- ▶ 本信託において、幅広い金融機関のシンジケーションからの優先借入れと株式会社日本政策投資銀行からの劣後借入れを行うことを検討する。
- ▶ 信託契約上は、委託者兼受益者たる LPS が本信託からの貸付先・貸付条件等に関する指図権を有する。
- ▶ LPS の GP は、別途定める「貸付ガイドライン」に基づき、本ファンドのアセットマネージャーとして貸付先となるべき J リートと貸付条件の交渉等を行い、貸付先・貸付条件等を特定したうえ、LPS が委託者兼受益者として有する指図権に基づき、GP が信託受託者に対して貸付けを具体的に指図する（アセットマネージャーと GP は一体であるため、以下「アセットマネージャー（GP）」と表記する。）。
- ▶ 信託受託者は、アセットマネージャー（GP）からの指図を受け、信託された金銭と信託内借入金を原資として、J リートに貸付けを実行する。



## 2. 想定する本ファンドの運用期間

本ファンドは、ソーシング（貸付実行）期間 2.5 年（2012 年 3 月末まで）と個別の融資期間 3 年として最長 5.5 年の運用期間とし、原則として融資期限の延長による運用期間の延長は行わない。

## 3. 想定する本ファンドの資産規模

ファンドの資産規模は、必要となる資金需要に応じて決まっていくものであり、現時点で決まった数字があるものではない。参考までに、本ファンドによ

る貸付対象となりうる 2012 年 3 月までの投資法人債の償還総額は 3,270 億円であり、これに加え、既存借入金にかかる金融機関の破綻等への備え分を考慮すると、総額 3,000～5,000 億円程度と想定される。

#### 4. 想定する本ファンド設立スケジュール

日程 (2009 年)	組織体制等	内容
6 月 30 日(火)	第 1 回検討委員会	ファンドの設立・運用ルールの検討開始
7 月 14 日(火)	第 2 回検討委員会	AM (GP) 等の募集・選定要項を承認
同日 (予定)	AM (GP) の公募等の開始	AM (GP) の公募、信託受託者・私募集扱者の選定の開始
7 月 28 日(火) (予定)	第 3 回検討委員会	公募等による AM (GP) 等の候補者についての審議
同日 (予定)	AM (GP) 等の決定	検討委員会の結果を受け、最終決定
7 月下旬(予定)	LPS の LP 出資に係る私募集扱い開始	LPS は AM (GP) にて組成、LP 出資は私募集扱者が取りまとめ
8 月下旬(予定)	LP 出資者確定	
8 月下旬～9 月上旬 (予定)	ファンド立ち上げ	

※ II. 本ファンドの概要については、現時点での検討中の内容であり、今後変更される可能性がある旨を御了承願います。

### Ⅲ. 私募取扱者の選定

#### 1. 本件選定の概要

国土交通省により本ファンドの設立・運営ルールの策定等を検討するための不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会（以下「検討委員会」という。）が平成21年6月30日付で立ち上げられています。

検討委員会の議論においては、本ファンドの立ち上げに向けて迅速な準備が必要という認識のもと、「私募取扱業者の選定については、業界団体（社団法人不動産証券化協会）において、一定の資格要件を満たした私募取扱者を選定することとする」旨が了承されています。

社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」という。）は、検討委員会の下に設置されるワーキングチームにおいて検討され、検討委員会において承認された私募取扱者選定要項（本資料）に則り、本ファンドに係る以下の業務を実施する私募取扱者を選定します。

私募取扱者の選定については、本資料に基づき、ARESが5.の資格要件を満たすと見込まれる者（以下「候補者」という。）に対する意向確認及び審査を行い、その内容について検討委員会に対し報告します。検討委員会では当該報告内容について審議を行い、その結果を受け、ARESが最終的に私募取扱者を1社（一定の場合は、複数社。後述3.参照。）選定します。

#### 2. 私募取扱者の業務

私募取扱者の業務は、以下に掲げる業務です。

- ▶ アセットマネージャー（GP）との間で私募取扱契約を締結し、LP出資者となる投資家候補者に対して、平成22年3月末までのLP出資に関して、LP出資持分の取得の申込みの勧誘を行うこと。なお、当該勧誘を行う場合には、LP出資に関するリスクファクター等の必要な説明を行うこととする。
- ▶ LP出資持分の取得の申込みの勧誘に際して必要な資料（インフォメーション・メモランダム等）の作成に関与すること。
- ▶ その他上記に付随する事務。

なお、私募取扱者への候補者が、Ⅲ. 2. に掲げる業務を行う際、候補者の既存の事業とのコンフリクトが発生することが見込まれる場合は、一定の競業容認事項を設定する予定です。

※ Ⅲ. 2. 私募取扱者の業務については、現時点での検討中の内容であり、今後変更される可能性がある旨を御了承願います。

### 3. 私募集扱者の選定数

本ファンドの私募集扱者を1社選定します。但し、候補者からの提案等により、複数の私募集扱者を設置することが合理的であると判断される場合にあっては、複数選定する場合があります。

### 4. 私募集扱者の報酬

本業務に係る報酬は、本ファンドから支出することとします。

万一、本ファンドが立ち上がらなかった場合の費用負担は、関係者（私募集扱者及び社団法人不動産証券化協会）間で誠実に協議することとします。

### 5. 私募集扱者の資格要件

私募集扱者は以下に掲げる要件を満たす必要があります。

- ① 業務を円滑に遂行できる能力および経験を有すること
  - ✓ 私募集扱事務（インフォメーション・メモランダム等の作成を含む。）を担当する部署等の組織体制、人員構成などの体制が適切であること
  - ✓ LPSのLP出資持分の取得の申込みの勧誘を行った経験を有すること
  - ✓ Jリートの出資口や投資法人債の募集・引受に関して、これまでに十分な実績を有していること
- ② 業務を行うに際して必要な法律上の資格要件を満たすこと
  - ✓ 金融商品取引業（第二種金融商品取引業）の登録を行っている者であること
  - ✓ その他本業務を行うに際して必要な関連法規制上の資格要件を満たすこと
- ③ 会社経営が安定的であること
  - ✓ 業績が過去3期連続で赤字になっていないこと
  - ✓ 財務状況が健全であること
  - ✓ 外部格付機関による格付けを取得している場合は、信用のある格付機関のいずれかからBBB格以上の格付けを付与されていること
  - ✓ 親会社・グループ会社がある場合は、それらの信用力が高く、連鎖倒産する可能性がないと見込まれること
- ④ 過去5年以内に重大な不祥事を起こしていないこと
- ⑤ 情報管理および内部管理体制が整備されていること
  - ✓ コンプライアンス遵守体制および守秘義務などの情報管理体制および内部管理体制が適切であること
- ⑥ 本業務に係る報酬は極力抑制されたものとし、業務内容を踏まえた適切な金額であること

## 6. 私募取扱者の選定等の手続

### (1) 審査・選考

私募取扱者の選定については、本資料に基づき、ARES が候補者に対する意向確認を行った後、全ての審査項目について総合的に判断して審査および選考を行い、その内容について検討委員会に対し報告します。検討委員会では当該報告内容について審議を行い、その結果を受け、ARES が最終的に私募取扱者を1社（一定の場合は複数社の可能性もある）選定します。

上記過程を経て、私募取扱者として選定された候補者に対し ARES から通知を行います。通知は、検討委員会の定める本資料に基づき選定した旨の証明書を ARES から発行する形式で行います。

なお、選定されなかった候補者であって、選定についての意向のあった者に対しては、選定されなかった旨の通知を行います。

### (2) 審査のため、ご提出いただく書類（詳細は「別紙1」参照）

- a) 候補者概要
- b) 会社の沿革
- c) 親会社・グループ会社の概要および沿革（ある場合）
- d) 業績および財務状況
- e) 本ファンドが想定する業務等の実績等
- f) 主担当者
- g) 業務実施体制
- h) 報酬に関する考え方

### (3) 応募書類提出先

〒107-0052 東京都港区赤坂 1-9-20 第16 興和ビル北館 1 階

社団法人 不動産証券化協会

電話番号: 03-3505-8001（平日 9:30～17:30）

担当者: 企画部 今井／豊島

電子メール: [imai@ares.or.jp](mailto:imai@ares.or.jp) / [toyoshima@ares.or.jp](mailto:toyoshima@ares.or.jp)

応募書類は、上記提出先まで電子メールにより提出してください。応募者に対して応募書類を受け取った旨の通知をいたします。応募書類は、平成 21 年 7 月 21 日（火）午後 5 時 30 分必着といたします。電子メールの件名には、必ず「私募取扱者応募書類の送付」と記載してください。なお、応募書類の差し替えには対応しかねます。

## 7. 選定に係る日程

日 程	内 容
平成 21 年 7 月 14 日	候補者への意向確認の開始
平成 21 年 7 月 21 日	意向確認期限及び審査に関する資料ご提出 締切り
平成 21 年 7 月 22～27 日	審査・選考
平成 21 年 7 月 28 日	第 3 回検討委員会での審議
同日	最終決定・結果の通知

※ 本項に記載の手続きは現時点で想定されるものであり、事前の断りなく変更される可能性があります。

以 上



1. 候補者概要
  - ✓ 会社名・所在地・設立年月日・資本金・株主構成（上位 10 位）・組織体制・役職員数・代表者名
  - ✓ 親会社・グループ会社名
  - ✓ 格付け（ある場合）
  - ✓ （有価証券報告書等の記載で代用可）
  
2. 会社の沿革
  - ✓ （有価証券報告書等の記載で代用可）
  - ✓ 合併等の予定があれば記載してください。
  
3. 親会社・グループ会社の概要および沿革（ある場合）
  - ✓ 1.と同じ
  
4. 業績および財務状況
  - ✓ 直近過去 3 期の状況を記載してください。
  - ✓ （有価証券報告書等の記載で代用可）
  
5. 本ファンドが想定する業務等の実績等
  - ✓ 金融商品取引業者（第二種金融商品取引業）であることを証する書類を添付してください。
  - ✓ LPS の LP 出資持分の取得の申込みの勧誘などの私募集約事務を行った案件の実績を記載してください（守秘義務等の関係で社名を記載できない場合、社名は記載しなくても可とします）。
  - ✓ J リートの投資口や投資法人債の募集・引受等の実績を記載してください（守秘義務等の関係で社名を記載できない場合、社名は記載しなくても可とします）。
  
6. 主担当者
  - ✓ 氏名・所属部署名・役職・電話番号・電子メールアドレス
  - ✓ 主な担当案件（概要、取扱金額等）
  
7. 業務実施体制
  - ✓ 組織体制、人員構成
  - ✓ コンプライアンス遵守体制および守秘義務などの情報管理体制および

内部管理体制（有価証券報告書等の記載で代用可）

8. 報酬に関する考え方

- ✓ 固定報酬または変動報酬の金額・算定方法に関する考え方を記載してください。

不動産市場安定化ファンドにおける  
信託受託者選定要項 (案)

平成21年7月14日

社団法人 不動産証券化協会

## I. 本ファンドの趣旨・目的

世界的な金融市場の混乱及び急速な信用収縮により、都市開発・不動産分野における資金調達が急速に困難となっており、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されている上場不動産投資信託（以下「Jリート」という。）においても、資金繰りが逼迫している状況にあります。

不動産市場の動向を表す象徴的な存在であり、これまで優良な不動産の有力な買い手であったJリートに資金がつかないことは、買い手不在の不動産市場に拍車をかけ、保有する不動産を資金調達を目的として投げ売ることが続けば、成約価格が著しく下落する恐れがあります。

Jリートへの資金供給の停滞は、不動産、建設、設備など、幅広い関連事業に影響が出るだけでなく、このまま放置すれば、不動産市場において適正な価格により取引が行われない『負のスパイラル』に陥ることになり、不動産業のみならず、個人や企業が所有する約2,300兆円に及ぶ日本の不動産全体の資産価値が大きく下落し、不動産担保に基づく金融システムや実体経済へ深刻な影響をもたらすことが懸念されます。

また、Jリートは、キャッシュフローが安定し損益面も黒字が確保されているため、投資法人債の償還リスク等を軽減し、ファイナンスを安定化させることによって自立的な成長が期待できます。

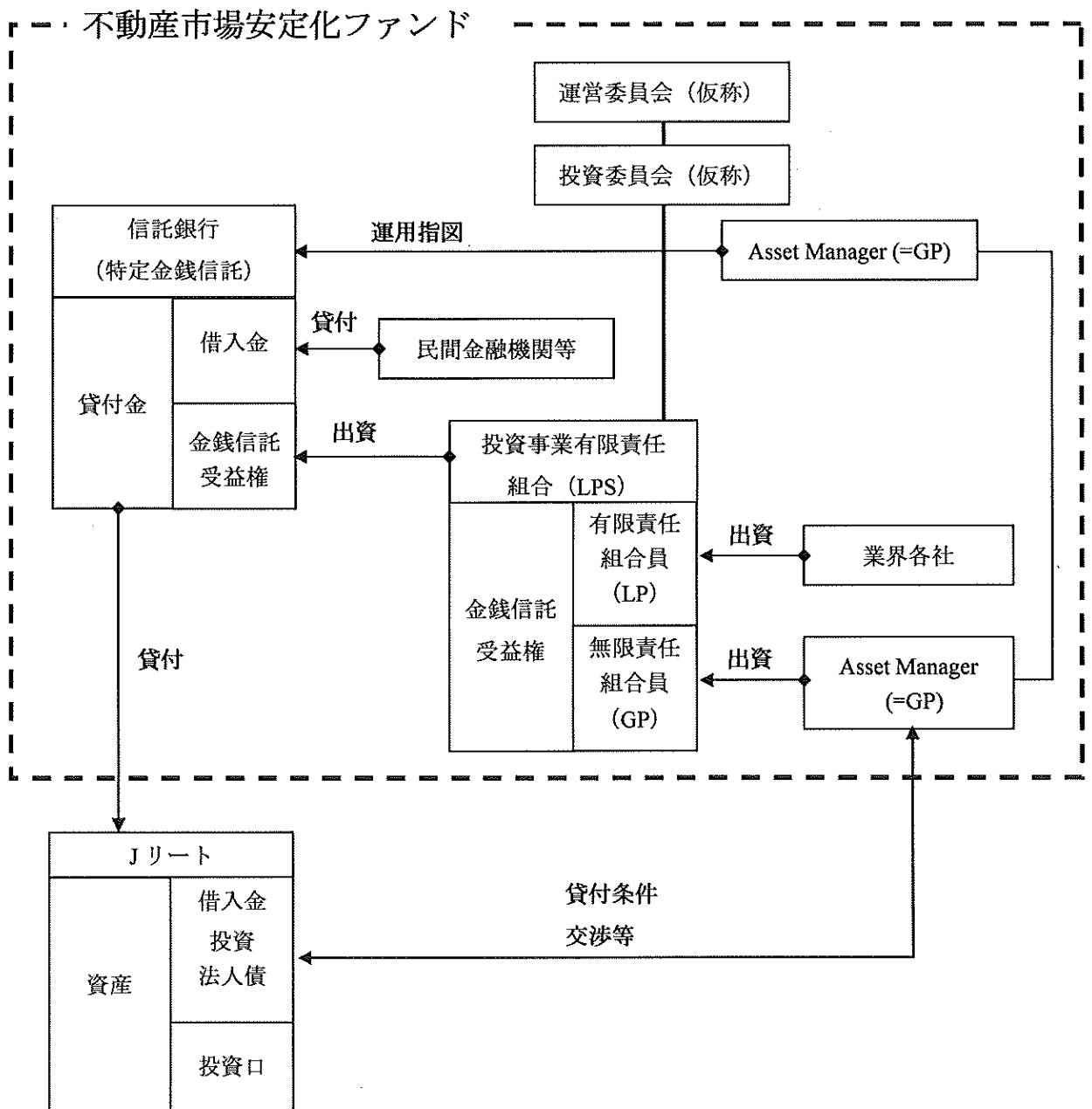
このため、Jリートに対する新たな資金供給を行い、投資法人債の償還リスク等を軽減するとともに、買い手としての機能を回復させる端緒となるファンドを官民一体となって組成し、透明性の高いJリートの活動を通じて市場における適正な価格による取引を促すことにより、不動産市場の安定化と資産デフレの防止を図ることが重要です。

## II. 本ファンドの概要

### 1. 想定するストラクチャー

本ファンドのストラクチャーは、以下の通りです。

- アセットマネージャーが無限責任組合員（以下「GP」という。）となるとともに、不動産会社、銀行、信託銀行、証券会社、商社等の幅広い業界の有志が有限責任組合員（以下「LP」という。）となり、投資事業有限責任組合契約に関する法律第2条第2項に規定する投資事業有限責任組合（以下「LPS」という。）を組成する。
- 当該 LPS が唯一の委託者兼受益者となり、受託者たる信託銀行において運用先を J リートに対する貸付等に特定した金銭信託勘定（以下「本信託」という。）を設定する。LP の大半は、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項第 1 号ロ(2)に規定する機関投資家（以下「機関投資家」という。）であるが、機関投資家以外の者も含まれる見込み。また、LP の数は、少なくとも 10 程度、多くて 30~40 程度と想定される。
- 本信託において、幅広い金融機関のシンジケーションからの優先借入れと株式会社日本政策投資銀行からの劣後借入れを行うことを検討する。
- 信託契約上は、委託者兼受益者たる LPS が本信託からの貸付先・貸付条件等に関する指図権を有する。
- LPS の GP は、別途定める「貸付ガイドライン」に基づき、本ファンドのアセットマネージャーとして貸付先となるべき J リートと貸付条件の交渉等を行い、貸付先・貸付条件等を特定したうえ、LPS が委託者兼受益者として有する指図権に基づき、GP が信託受託者に対して貸付けを具体的に指図する（アセットマネージャーと GP は一体であるため、以下「アセットマネージャー（GP）」と表記する。）。
- 信託受託者は、アセットマネージャー（GP）からの指図を受け、信託された金銭と信託内借入金を原資として、J リートに貸付けを実行する。



## 2. 想定する本ファンドの運用期間

本ファンドは、ソーシング（貸付実行）期間 2.5 年（2012 年 3 月末まで）と個別の融資期間 3 年として最長 5.5 年の運用期間とし、原則として融資期限の延長による運用期間の延長は行わない。

## 3. 想定する本ファンドの資産規模

ファンドの資産規模は、必要となる資金需要に応じて決まっていくものであり、現時点で決まった数字があるものではない。参考までに、本ファンドによ

る貸付対象となりうる 2012 年 3 月までの投資法人債の償還総額は 3,270 億円であり、これに加え、既存借入金にかかる金融機関の破綻等への備え分を考慮すると、総額 3,000～5,000 億円程度と想定される。

#### 4. 想定する本ファンド設立スケジュール

日程 (2009 年)	組織体制等	内容
6 月 30 日(火)	第 1 回検討委員会	ファンドの設立・運用ルールの検討開始
7 月 14 日(火)	第 2 回検討委員会	AM (GP) 等の募集・選定要項を承認
同日 (予定)	AM (GP) の公募等の開始	AM (GP) の公募、信託受託者・私募集扱者の選定の開始
7 月 28 日(火) (予定)	第 3 回検討委員会	公募等による AM (GP) 等の候補者についての審議
同日 (予定)	AM (GP) 等の決定	検討委員会の結果を受け、最終決定
7 月下旬(予定)	LPS の LP 出資に係る私募集扱い開始	LPS は AM (GP) にて組成、LP 出資は私募集扱者が取りまとめ
8 月下旬(予定)	LP 出資者確定	
8 月下旬～9 月上旬 (予定)	ファンド立ち上げ	

※ II. 本ファンドの概要については、現時点での検討中の内容であり、今後変更される可能性がある旨を御了承願います。

### Ⅲ. 信託受託者の募集および選定

#### 1. 本件選定の概要

国土交通省により本ファンドの設立・運営ルールの策定等を検討するための不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会（以下「検討委員会」という。）が平成21年6月30日付で立ち上げられています。

検討委員会の議論においては、本ファンドの立ち上げに向けて迅速な準備が必要という認識のもと、「信託受託者の選定については、業界団体（社団法人不動産証券化協会）において一定の資格要件を満たした信託受託者を選定することとする」旨が了承されています。

社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」という。）は、検討委員会の下に設置されるワーキングチームにおいて検討され、検討委員会において承認された信託受託者選定要項（本資料）に則り、本ファンドに係る以下の業務を実施する信託受託者を選定します。

信託受託者の選定については、本資料に基づき、ARESが5.の資格要件を満たすと見込まれる者（以下「候補者」という。）に対する意向確認及び審査を行い、その内容について検討委員会に対し報告します。検討委員会では当該報告内容について審議を行い、その結果を受け、ARESが最終的に信託受託者を1社（一定の場合は、複数社。後述3.参照。）選定します。

#### 2. 信託受託者の業務

信託受託者の主たる業務は、以下に掲げる業務です。

- ▶ 委託者兼受益者であるLPSとの間でファンド信託契約を締結し、受託者として運用先をJリートに対する貸付等に特定した金銭信託勘定（以下「本信託」という。）を設定し、運用すること。
- ▶ LPSのアセットマネージャー（GP）が実施する具体的指図を受け、信託された金銭と信託内借入金を原資としてJリートに対する貸付等を実行すること。
- ▶ 本信託において、上記貸付等の実施のため幅広い金融機関のシンジケーションからの優先借入と一定の金融機関からの劣後借入を行うこと。
- ▶ 前項に掲げる優先借入及び劣後借入のために必要となる極度貸付基本契約その他必要な一切の契約をアセットマネージャー（GP）の指図に基づき各金融機関と締結すること。
- ▶ Jリートへの貸付等に係る金銭消費貸借契約・信託受益権質権設定契約・抵当権設定契約・既存レンダーとの基本協定書その他必要な一切の契約をアセットマネージャー（GP）の指図に基づき各当事者と締結すること。
- ▶ 信託受託者としてアセットマネージャー（GP）の指図のもと信託内ウオ



ーターフォールの適確な実施等、堅確な事務に裏付けられたキャッシュマネジメントを実行すること。

- ▶ 信託受託者として信託財産の運用状況等に関して委託者兼受益者等の関係当事者に対し必要に応じて適切なレポーティングを行うこと。
- ▶ その他上記に付随する一切の事務。

なお、信託受託者の候補者が、Ⅲ. 2. に掲げる業務を行う際、候補者の既存の事業とのコンフリクトが発生することが見込まれる場合は、一定の競業容認事項を設定する予定です。

※ Ⅲ. 2. 信託受託者の業務については、現時点での検討中の内容であり、今後変更される可能性がある旨を御了承願います。

### 3. 信託受託者の選定数

本ファンドの信託受託者を 1 社選定します。但し、候補者からの提案等により、共同受託スキーム等、複数の信託受託者を設置することが合理的であると判断される場合にあっては、複数選定する場合があります。

### 4. 信託受託者の報酬

本業務に係る報酬（ランニングコスト及び期中のコストその他必要な一切の費用）は、本ファンドから支出することとします。

万一、本ファンドが立ち上がらなかった場合の費用負担は、関係者（信託受託者及び社団法人不動産証券化協会）間で誠実に協議することとします。

### 5. 信託受託者の資格要件

信託受託者は以下に掲げる要件を満たす必要があります。

- ① 業務を円滑に遂行できる能力および経験を有すること
  - ✓ 本ファンドで想定される規模及び内容の金銭信託の運営に関し、高い事務能力と社会的信用を有すること。
  - ✓ 信託受託残高、資産規模、業歴その他の客観基準から上記要件を満たすものであると判断されること。
  - ✓ 不動産担保融資に関する十分なノウハウを有すること
- ② 業務を行うに際して必要な法律上の資格要件を満たすこと
  - ✓ 信託業法に基づく免許（金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づく兼営の認可を含む）を受けた者であること
  - ✓ その他本業務を行うに際して必要な関連法規制上の資格要件を満たすこと
- ③ 会社経営が安定的であること

- ✓ 業績が過去3期連続で赤字になっていないこと
  - ✓ 財務状況が健全であること
  - ✓ 外部格付機関による格付けを取得している場合は、信用のある格付機関のいずれかから BBB 格以上の格付けを付与されていること
  - ✓ 親会社・グループ会社がある場合は、それらの信用力が高く、連鎖倒産する可能性がないと見込まれること
- ④ 過去5年以内に重大な不祥事を起こしていないこと
- ⑤ 情報管理および内部管理体制が整備されていること
- ✓ コンプライアンス遵守体制および守秘義務などの情報管理体制および内部管理体制が適切であること
- ⑥ 手数料等の報酬は極力抑制されたものとし、業務内容を踏まえた適切な金額であること

## 6. 信託受託者の選定の手続き

### (1) 審査・選考

信託受託者の選定については、本資料に基づき、ARES が候補者に対する意向確認を行った後、全ての審査項目について総合的に判断して審査および選考を行い、その内容について検討委員会に対し報告します。検討委員会では当該報告内容について審議を行い、その結果を受け、ARES が最終的に信託受託者を1社（共同受託スキーム等においては複数社の可能性もある）選定します。

上記過程を経て、信託受託者として選定された候補者に対し、ARES から通知を行います。通知は、検討委員会の定める本資料に基づき選定した旨の証明書をARES から発行する形式で行います。

なお、選定されなかった候補者であって、選定について意向のあった者に対しては、選定されなかった旨の通知を行います。

### (2) 審査のため、ご提出いただく書類（詳細は「別紙1」参照）

- a) 候補者概要
- b) 会社の沿革
- c) 親会社・グループ会社の概要および沿革（ある場合）
- d) 業績および財務状況
- e) 本ファンドが想定する業務等の実績等
- f) 主担当者
- g) 業務実施体制
- h) 報酬に関する考え方

(3) 応募書類提出先

〒107-0052 東京都港区赤坂 1-9-20 第16興和ビル北館1階

社団法人 不動産証券化協会

電話番号: 03-3505-8001 (平日 9:30~17:30)

担当者: 企画部 今井/豊島

電子メール: imai@ares.or.jp/toyoshima@ares.or.jp

応募書類は、上記提出先まで電子メールにより提出してください。応募者に対して応募書類を受け取った旨の通知をいたします。応募書類は、平成21年7月21日(火)午後5時30分必着といたします。電子メールの件名には、必ず「信託受託者応募書類の送付」と記載してください。なお、応募書類の差し替えには対応しかねます。

7. 選定に係る日程

日 程	内 容
平成21年7月14日	候補者への意向確認の開始
平成21年7月21日	意向確認期限及び審査に関する資料ご提出 締切り
平成21年7月22~27日	審査・選考
平成21年7月28日	第3回検討委員会での審議
同日	最終決定・結果の通知

※ 本項に記載の手続きは現時点で想定されるものであり、事前の断りなく変更される可能性があります。

以 上

1. 候補者概要
  - ✓ 会社名・所在地・設立年月日・資本金・株主構成（上位 10 位）・組織体制・役職員数・代表者名
  - ✓ 親会社・グループ会社名
  - ✓ 格付け（ある場合）
  - ✓ （有価証券報告書等の記載で代用可）
  
2. 会社の沿革
  - ✓ （有価証券報告書等の記載で代用可）
  - ✓ 合併等の予定があれば記載してください。
  
3. 親会社・グループ会社の概要および沿革（ある場合）
  - ✓ 1.と同じ
  
4. 業績および財務状況
  - ✓ 直近過去 3 期の状況を記載してください。
  - ✓ （有価証券報告書等の記載で代用可）
  
5. 本ファンドが想定する業務等の実績等
  - ✓ 信託業法に基づく免許（金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づく兼営の認可を含む）を受けた者であることを証する書類を添付してください。
  - ✓ 不動産担保融資に関するノウハウを有することを証する案件の実績、LPS や信託を利用したファンドに関する実績を記載してください（守秘義務等の関係で社名を記載できない場合、社名は記載しなくても可とします）。
  
6. 主担当者
  - ✓ 氏名・所属部署名・役職・電話番号・電子メールアドレス
  - ✓ 主な担当案件（概要、取扱金額等）
  
7. 業務実施体制
  - ✓ 組織体制、人員構成
  - ✓ コンプライアンス遵守体制および守秘義務などの情報管理体制および内部管理体制（有価証券報告書等の記載で代用可）

8. 報酬に関する考え方

- ✓ 固定報酬または変動報酬の金額・算定方法に関する考え方を記載してください。