

## 事業内容及び募集要項

### 1. 業務概要

#### (1) アドバイス等による支援

地方(東京23区を除く。以下同じ。)の不動産の流動化・証券化に取り組もうとするグループ等から事業提案書を募り、書類審査を行います。

後記2. の要件を満たし書類審査を通過したグループ等は、随時不動産証券化に関する質問を事務局に提出することにより事務局又はアドバイザリー会議を構成する専門家からのアドバイスを受けることができ、そのような専門家等によるアドバイスを受けながら実際に不動産証券化に取り組んで頂いた上で、実際に受けたアドバイス内容の全てや感想等を「アドバイス内容報告書」として取りまとめ、提出して頂きます。

#### (2) 実施過程報告書とドキュメントの作成に係る支援

(1)のアドバイス等による支援を受けたグループ等の中から、アドバイス内容報告書の内容、地域バランス、スキームや証券化対象不動産の相違といった点を総合的に考慮の上、事業提案書提出日以降、本事業による支援を受けながら不動産証券化に取り組んだ過程を「実施過程報告書」として作成するとともに、不動産証券化の過程で作成した不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、法律・会計等各種意見書、融資・出資に係る契約書といった各種ドキュメントを提出して頂くグループ等を選定します。

選定されたグループ等には報告書作成支援として、「実施過程報告書」や各種ドキュメントの作成費の一部を支援します。

#### (3) 最終報告書の作成とドキュメントの公開

(1)の「アドバイス内容報告書」及び(2)の「実施過程報告書」を基に本事業の事務局にて地方における不動産の流動化・証券化に関する分析・検証等を行い、報告書としてとりまとめた上で公表します。

併せて(2)の各種ドキュメント等も個人情報に係る部分を黒塗りした上で、原則としてその全てを公開します。

### 2. 提案するグループ等の要件

以下の全てに合致するグループ等であること。

- ①不動産証券化対象物件の所在地が地方であること。
- ②事業提案書提出日時時点で、不動産証券化対象物件が確定しており、かつ、不動産証券化を行うことにつき当該物件の所有者と了解が取れていること。  
※建物を証券化しようとする場合において、建物が現在建築中の場合や今後建築予定の場合には、その建物を建築する土地が確定していれば、証券化対象不動産が確定しているものとみなします。

③事業提案書提出日時点で、不動産証券化事業を実施するためのスキームの構築を平成20年度内に完了できる見込みがあること。なお、不動産証券化事業を実施するためのスキームの構築が完了している状態とは、ビークルが投資家から資金調達を行い、予定不動産の取得を完了した状態及びこれに準ずる状態を想定しています。

※事業提案書提出日時点では未着工の建物を不動産証券化の対象として、当該建物を竣工した時点で当該建物をSPCが所有し、当該建物を証券化する場合には、合理的な理由があれば、年度内にスキームの構築を完了できる見込みが無くても応募可能です。ただし、完了見込み日及びそれまでのスケジュールを別途記載願います。

④一定期日までに不動産証券化に係るスキームの構築が完了していると否とにかかわらず、自らが質問した内容及び受けたアドバイス等の内容の全てを公開することに同意し、かつそれらの質問内容等に感想等を加えてまとめた「アドバイス内容報告書」を提出できること。なお、現時点では平成21年1月中の提出を予定しています。

⑤「報告書作成支援費」の対象として選定された場合には、「実施過程報告書」を作成した上でドキュメント一式と併せて提出し、かつ、その両者を個人情報部分以外は原則としてそのまま公表することに同意できること。

※なお、応募者多数の場合には、以下の観点から総合的に書類選考を行います。ただし、あくまでも現時点案ですので、事情に応じ他の要素を考慮することもあり得ます。

○事業を提案したグループ等のメンバー（「アドバイザー」等として当該事業に関与する者がいる場合には、その者を含む。）に占める地方の者や不動産証券化に取り組んだことの無い者の割合

○事業の実現可能性（事業としての熟度）

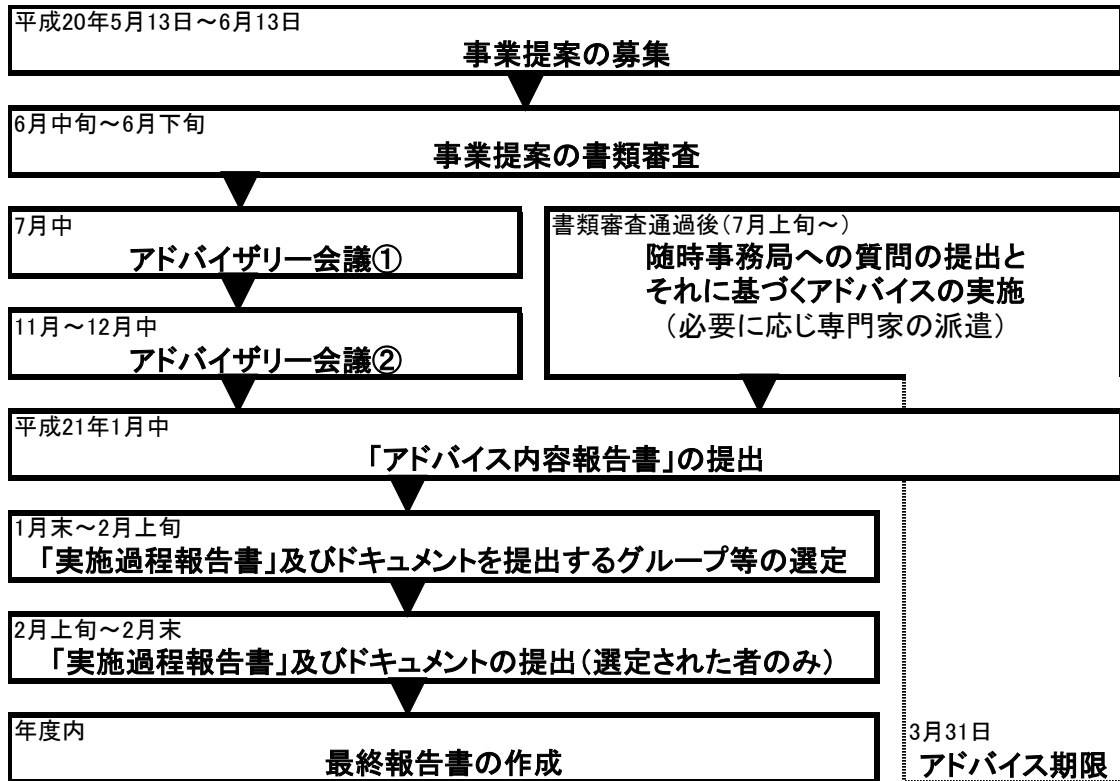
○地域活性化やまちづくりとの関係

○今般本事業を利用して不動産証券化に取り組む理由

○その他各グループ等の個別事情・独自性

### 3. 提案後のスケジュール概要

現時点では概ね以下のようなスケジュールを想定しています。(このため、今後状況に応じ変更があり得ます。)



※アドバイザー会議とは、不動産証券化に関する専門家10名程度(現在選考中)から構成される会議であり、書類審査を通過したグループ等には、この場で事業提案内容の説明やアドバイザー委員との意見交換をして頂くことを予定しています。

※書類審査を通過したグループ等は、アドバイザー会議の場のみならず、随時事務局に対し不動産証券化を進める上での疑問点や難点に関し、質問を事務局に提出することができ、その質問に基づき不動産証券化に関する専門家が改善点等のアドバイスを行います。なお、必要に応じ、専門家を現地に派遣した上で、現地でアドバイスすることもあり得ます。

※仮に「実施過程報告書」及びドキュメントを提出するグループ等として選定されなかった場合でも、平成21年3月31日まではアドバイスを受けることが可能です。ただし、その場合は「アドバイス内容報告書」を提出後に受けたアドバイスの内容についても、別途報告書を提出して頂きます。

### 4. 注意事項

- (1)「報告書作成支援費」は応募グループ等ないし2. の要件を満たし書類審査を通過したグループ等全てに交付するわけではなく、2. の要件を満たし書類審査を通過したグループ等の中から、以下の要素などを総合的に勘案して最大で10件程度選定したグループ等のみとなります。なお、組成が完了した事業だけではなく、完了しなかった事業も選定する可能性があります。その場合には、当該グループ等と相談の上、事務局に提出できる報告書及びドキュメントに応じた金額を交付します。

- ①掲載案件の地域のバランス
  - ②物件やスキームの相違(既存の賃貸マンションをGK-TKスキームで証券化する事業は平成19年度事業でノウハウを収集出来ているため、報告書作成支援対象を選定する際には他のスキーム・物件の事業よりも劣後します。)
  - ③「アドバイス内容報告書」の充実度
  - ④その他各グループ等の個別事情・独自性
- ※上記の要素はあくまでも現時点案です。事情に応じ他の要素を考慮して判断することもあり得ます。

- (2) 報告書作成支援費の交付時期は、事務局で「実施過程報告書」を取りまとめた最終報告書が完成・公表されてからとなります。そのため場合によっては、平成21年度にずれ込む可能性があることをご了承下さい。
- (3) 報告書作成支援費の具体的な金額は現在未定ですが、「実施過程報告書」の充実度や提出頂いたドキュメントの公開内容に応じて金額は上下します。
- (4) この事業はそれぞれの事業提案について優劣をつけ、また、国土交通省及び現在選定中の業務委託先がその事業の優良性並びに収益性及び採算性等を認定・保証するものではありません。よって、この事業の支援対象となり、専門家等によるアドバイスを受け、提案事業が報告書に掲載されたとしても、今後一切、グループ等の各員が、投資家等の第三者に対して、「国土交通省の事業として採択された」、「国土交通省に選ばれた」又は「国土交通省作成の報告書に掲載された」等の発言をし、又は、媒体及び方法の如何を問わず外部にこのような表示をすることを禁じます。また、国土交通省及び現在選定中の業務委託先では、投資家等の第三者に与えた損害の責任は負いません。
- (5) この事業の事務局は、国土交通省及び現在選定中の業務委託先が担当致します。よって、ご応募頂いた事業提案書については、国土交通省のみならず業務委託先にも公開する資料となりますのでご了承下さい。

## **5. 事業提案書提出要領**

- (1) 参加を希望されるグループ等は、別紙②の事業提案書及び関係資料(付属資料を含む)を**6月13日(金)**までに下記までメール又は郵送にてご提出願います。その際、メールの場合には件名を「不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業提案書」として頂き、郵送の場合には、「事業提案書在中」と表書きして下さい。なお、提出後必ず事業提案書の到着を電話で確認して下さい。
- (2) 事業提案書の記載事項は現時点で判明している事項等について把握のできる限りご記入願います。記載事項に関する補足説明として関係資料がある場合には、必要に応じて当該資料を添付して頂いて構いません。現時点で未定又は不明な事項等についてはその旨を記載してご提出下さい。

- (3) 事業提案書の記載事項等に係る質問については、下記担当者までお問い合わせ下さい。なお、質問した場合には、必ず文書の到着を電話で確認して下さい。
- (4) 事業提案書をメールにて提出するに当たり、事業提案書の様式の Word ファイルがご入り用の方は下記担当者までご連絡下さい。折り返しお送り致します。

<提出先及び連絡先>

国土交通省土地・水資源局  
土地政策課土地市場企画室

担当 にへい  
二瓶

〒100-8918

東京都千代田区霞が関 2-1-2 中央合同庁舎第 2 号館

Tel : 03-5253-8292

Mail : nihei-t2hd@mlit.go.jp