

耐震・環境不動産形成促進事業 アセット・マネージャー(AM)選定基準

令和5年7月7日

一般社団法人環境不動産普及促進機構

AM 選定基準

<選定要件>

- 耐震・環境不動産形成促進事業の出資の対象となる対象事業者（以下「SPC 等」という。）の運営を円滑に遂行できる能力及び経験を有すること*1
- 原則として金融商品取引業等に関する内閣府令(平成 19 年内閣府令第 52 号)第 7 条第 7 号に規定する不動産関連特定投資運用業*2を行う者であること
- SPC 等の運営の内容に応じて必要となる金融商品取引法(昭和 23 年法律第 25 号)その他の法令に基づく資格要件を満たすこと
- 十分な資本金を有する法人であること*1
- 経営が安定的であること*1
- 情報管理体制及び内部管理体制が整備されていること*1
- 事業税その他租税の未申告・滞納がない者であること
- 破産法(平成 16 年法律第 75 号)に基づく破産者で復権を得ない者でないこと
- 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更生手続き開始申立又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく民事再生手続き開始の申立がなされていない者であること
- 現在かつ将来にわたって、暴力団等に該当せず、暴力団員等が経営を支配していると認められる関係等がなく、及び暴力的な要求行為等を行わないこと
- 本選定基準の確認において必要十分な書類の提出がなされること

*1 具体的な評価の視点は選定基準を参照。

*2 不動産関連特定投資運用業とは、投資運用業のうち、不動産信託受益権又は組合契約、匿名組合契約若しくは投資事業有限責任組合契約に基づく権利のうち当該権利に係る出資対象事業が主として不動産信託受益権に対する投資を行うものを投資の対象とするものをいう(金融商品取引業に関する内閣府令を参照)。

<選定基準>

AMについて
SPC等の運営を円滑に遂行できる能力及び経験を有すること 当社、親会社又はグループ会社において、改修、建替え又は開発における豊富な経験を有すること、ファンド投資・投資回収における豊富な経験を有し、投資家からの信頼があること、受託資産残高の水準(原則として1,000億円以上を目安とする。)等を元に総合的に判断する。
十分な資本金を有する法人であること 原則、資本金50百万円以上を有する法人であること
経営が安定的であること 外部格付の取得状況、上場の有無、親会社・グループ会社の信用力があること、過去の損益状況と今後の見込が安定していること、2期連続赤字の有無、財政状態が健全であること、債務超過でないこと等を元に総合的に判断する。
情報管理体制及び内部管理体制が整備されていること 投融資判断にあたって内部牽制や外部チェックが機能する体制となっていること 利益相反取引、利害関係人取引への対応が適切であること 法令遵守体制が構築されていること
AMが策定する運用方針等について
運用方針等が適切であり、投資回収までを含め、事業の実現性が高いこと ストラクチャー、出資期待額、投融資形態、期間、資金調達、想定利回り、出口戦略、フィー水準等を元に総合的に判断する。
投資物件について
投資基準に合致していること 物件概要、耐震・環境性能基準、物件価値、事業進捗等を元に総合的に判断する。

投資基準

<ファンド運用>

対象事業者	<ul style="list-style-type: none"> ● 資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号)第 2 条第 3 項に規定する特定目的会社であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの。 ● 会社法(平成 17 年法律第 86 号)に規定する株式会社又は合同会社であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの。 ● 不動産特定共同事業法(平成 6 年法律第 77 号)第 2 条第 9 項に規定する特例事業者であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの。 ● 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)に規定する投資法人。
ストラクチャー	<p>対象事業における関係者の役割分担が明確であり、事業の実現性が高いストラクチャーであること。</p> <p>対象事業における関係者に反社会的勢力がないこと。</p>
投資限度額	<p>①対象事業(下記②に該当する場合を除く。)に対する同順位トランシェ以下における民間からの投融資額(以下「民間投融資額」という。)の同額以下であること。</p> <p>②対象事業②へのうち、現行の耐震基準に適合しない既存建築物の建替えてあって、当該既存建築物が、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年法律第 123 号)第 7 条に規定する要安全確認計画記載建築物若しくは同法附則第 3 条第 1 項に規定する要緊急安全確認大規模建築物である場合については、民間投融資額の 1/2 以下であること。</p>
資金使途	対象事業の実施に必要な費用であること。
投資形態	原則としてメザニン出資(必要に応じて劣後出資)とする。但し、民間より劣後した単独の劣後性資金は提供しないこと。
期間	出資コミットメントから投資回収までの期間は、対象事業に応じて合理的な期間(原則、10 年以内)であること。
資金調達	対象事業に応じて合理的な条件(期間、LTV 水準、スプレッド等)であること。民間エクイティ出資者はできる限り三者以上となるように努めること。
想定利回り	対象事業に対する同順位トランシェにおけるマーケット水準、あるいは、優先劣後、リスク・リターンを踏まえ合理的な水準であること。
出口戦略	対象事業の物件売却等の実現性が高いものであること。
フィー	AM フィーは対象事業の内容等に応じたマーケット水準であること。
その他	AM は SPC 等をモニタリングし、半期毎に Re-Seed 機構に報告すること。

<投資物件>

対象事業	<p>① 現行の耐震基準に適合しない既存建築物について、改修の結果、現行の耐震基準(※)に適合し、かつ、既存建築物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね 10%以上削減することが見込まれる改修事業 (※)建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)の耐震基準又は建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年法律第 123 号)に基づく「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準」</p> <p>② 事業終了後に建築物が次のいずれかの環境性能基準を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業 イ 建物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね 20%以上</p>
------	--

	<p>(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号)第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅等のヘルスケア施設(以下「ヘルスケア施設」という)※1、住宅、延床面積 10,000 m²以上の建築物又は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域(以下「特定地域」という。)の建築物の場合にあつては 15%以上)削減される効果があること(改修事業を行う場合に限る。)</p> <p>ロ 建築環境総合性能評価システムによる評価が A ランク以上(特定地域における現行の耐震基準に適合しない既存建築物の建替えの場合にあつては B+ランク以上。)であること</p> <p>ハ 建築環境総合性能評価システムのライフサイクル CO₂ の評価結果の緑星表示が3つ以上であること</p> <p>ニ 建築物省エネルギー性能表示制度による評価結果の星表示が、建替・開発については 4 つ以上、改修については 3 つ以上であること</p> <p>ホ 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成 24 年法律第 84 号)に規定する低炭素建築物であること</p> <p>ヘ 建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準(平成 24 年経済産業省・国土交通省・環境省告示第 119 号)のうち「I. 建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準」を満たすこと</p> <p>ト 地方公共団体及び企業等が実施する環境評価等であつて、一定の環境性能を有するものとして、Re-Seed 機構が国土交通大臣及び環境大臣と協議の上、認めるもの</p> <p>※1本事業で規定する「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号)第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅、老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホーム・病院などをいう。</p>
用途	事業終了後の建築物が風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 1 項各号に規定する風俗営業又は同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供される場合でないこと。
規模	原則、延床面積 2,000 m ² 以上であること。
利害関係人取引	ファンド間売買等の利害関係人取引の場合は、合理的な価格での取引であること。
遵法性	物件取得時において、改修、建替え又は開発後に遵法性を満たすことが合理的に判断できる場合であること。
権利関係	原則、土地・建物ともに完全所有又は借地権付建物とする。 借地権付建物、区分所有、共有持分については、全体の権利行使において支障がなく、物件売却時における流動性に問題がないと合理的に判断できる場合であること。
事業進捗	物件取得の蓋然性、関係権利者との合意形成、既存テナントとの退居交渉、容積割増等の行政との手続きが解決する見込みがあると合理的に判断できる場合であること。

※2 対象事業②のトで認めるものは、以下のとおり。

- 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成 12 年東京都条例第 215 号)に規定する「建築物環境計画書」*を提出する事業で、次のすべて(ただし、ヘルスケア施設は(イ)及び

(ロ)に該当することが見込まれるもの。(＊いわゆる「東京都建築物環境計画書制度」、<http://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/index.html> 参照。)

(イ) 建築物の熱負荷の低減→段階1以上

(ロ) 省エネルギーシステム→段階2以上

(ハ) その他の評価項目(区分)で、段階2以上の項目(区分)が2つ以上

※3 Re-Seed 機構は、投資物件につき投資基準に定められた用途、延床面積、耐震・環境性能基準の要件を満たすことができないと合理的な理由により判断した場合には、SPC 等に対して改善措置（投資契約に基づく権利行使による仕様の変更等及び投資基準違反の是正並びに AM に対してこれらの改善措置を要求することを含む。）を要請し、または、改善が見込めない場合には、SPC 等を脱退又は SPC 等との投資契約を解除し出資払込額全額の払戻を SPC 等に請求することがある。