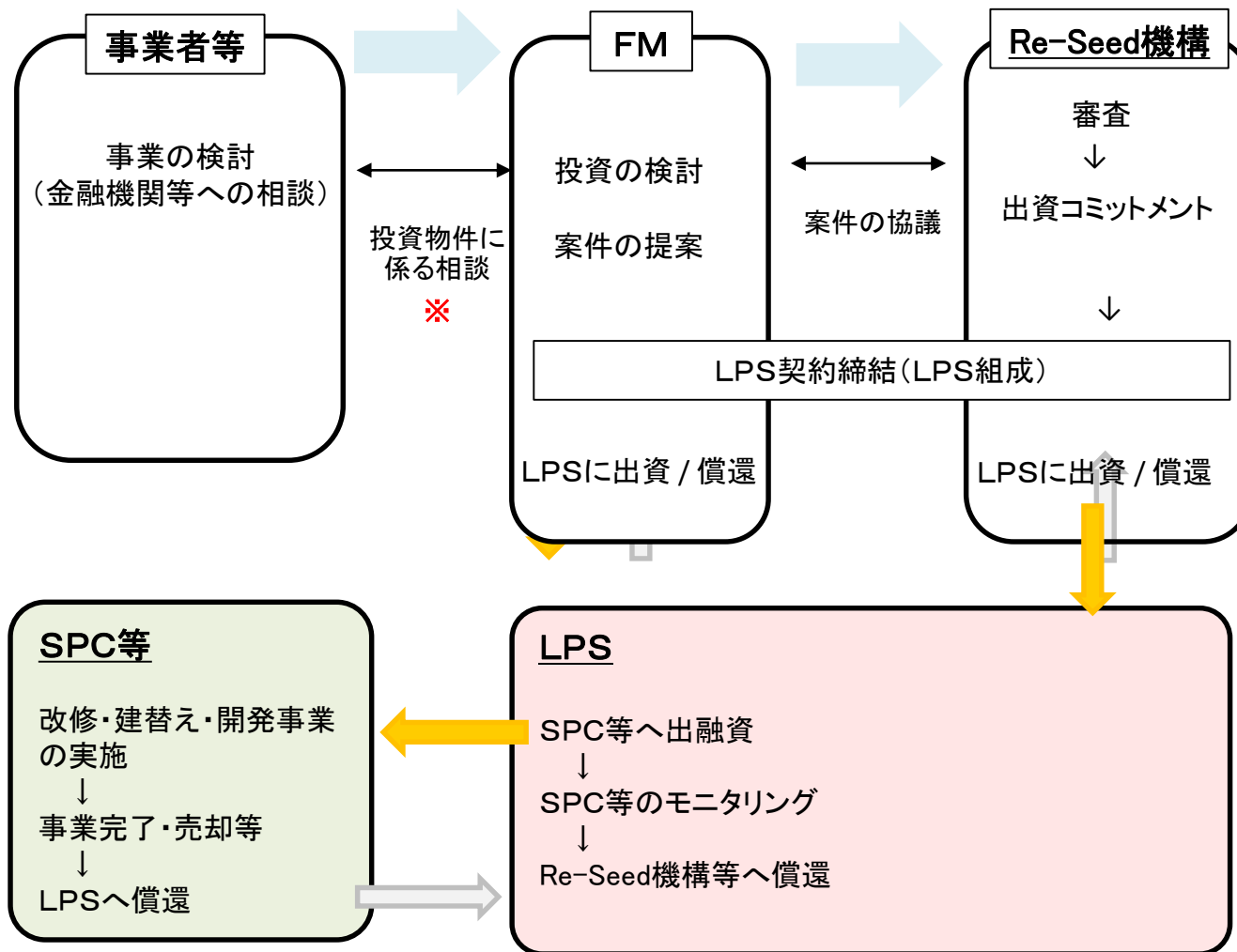


耐震・環境不動産形成促進事業について (FM選定ガイドライン)

令和2年5月

一般社団法人 環境不動産普及促進機構
(RE-SEED機構)



※ FMの紹介は、原則としてパートナー金融機関を通じて実施

Re-Seed機構が選定したFMが、LPSの運営等を行うこととなります。

FMの業務は以下の通りです。

- 自らがGPとなるLPS契約をRe-Seed機構等と締結し、LPSを組成すること又はその親会社がGPとなる自己運用について、業務委託を受け、LPSの運用を行うこと。
- 当該LPSのLPに対してキャピタルコールを行い、SPC等との投融資契約を締結して、SPC等へ投融資を実行すること。
- 出資コミットメントから投融資回収まで、LPS契約等に基づき、SPC等に対する投資家又は貸付人として、適切に対応すること。
- LPSからSPC等への投融資等の金額、SPC等による改修、建替え又は開発事業の概要について半期毎にRe-Seed機構に対し報告すること。
- Re-Seed機構から進捗状況等の報告を求められた場合、SPC等の投資計画が変更される場合(軽微な変更は除く。)その他Re-Seed機構に報告すべき事項が生じた場合には、Re-Seed機構に対し速やかに報告すること。
- 対象事業の義務違反(耐震・環境性能基準を満たさない等)があった場合は、投資ガイドライン及びLPS契約に基づき適切に措置すること。

一定水準以上の業務遂行能力のあるFMを対象に、投資物件の内容、事業の実現性等を勘案の上、本件基金の政策性及び公平性を踏まえ、FM選定及び出資コミットメントを決定します。

＜選定要件＞

- LPSの運営を円滑に遂行できる能力及び経験を有すること
- 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を行う者であること
- LPS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)、貸金業法(昭和58年法律第32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
- 経営が安定的であること
- 情報管理体制及び内部管理体制が整備されていること
- 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
- LPSに対して、FM及び／又はその親会社(*)が1%以上GP出資していること、かつ、FM及び／又はスポンサー等があわせて10%以上のGP出資又はLP出資していること
- LPSの諮問委員会の委員は3名以内とし、LPであるRe-Seed機構の指名する者とする

(*)親会社とは、当該FMの財務及び事業の方針の決定を支配している者をいう。

<選定基準>

FMについて

LPS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・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

FMが策定する投資方針等について

投資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

投資ガイドライン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。