

# 耐震・環境不動産形成促進事業 ファンド・マネージャー(FM)応募要領

平成 28 年 3 月 1 日

一般社団法人環境不動産普及促進機構

## はじめに

国土交通省及び環境省においては、平成24年度補正予算の成立を受けて、耐震・環境不動産支援基金の設置法人を募集し、一般社団法人環境不動産普及促進機構(以下「Re-Seed 機構」という。)が基金設置法人として選定され、平成25年3月にRe-Seed 機構に耐震・環境不動産支援基金が造成されました。

基金設置法人であるRe-Seed 機構は、耐震・環境不動産形成対策費補助金交付要綱(国土交通省)(資料①-1)、平成24年度地球温暖化対策推進事業費国庫補助金交付要綱(環境省)(資料①-2)、平成25年6月24日、平成26年1月20日、平成27年3月23日及び平成28年1月25日付で一部改正された耐震・環境不動産形成促進事業実施要領(国土交通省)(資料②-1)及び耐震・環境不動産形成促進事業実施要領(環境省)(資料②-2)に基づき、複数のファンド・マネージャー(以下「FM」という。)を募集します。

FMとRe-Seed 機構は、FM等が無限責任出資(以下「GP出資」という。)を行い、Re-Seed 機構が有限責任出資(以下「LP出資」という。)を行う投資事業有限責任組合(以下「LPS」という。)を設立し、LPSから、耐震・環境性能を有する良質な不動産の改修、建替え又は開発を行う事業に投融资を実行します。

Re-Seed 機構は、本件業務の一部業務委託先であるDBJアセットマネジメント株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と協働し、良質な不動産への投融资からその投融资の回収まで、基金の健全な運用を目指します。

## 目次

1. 耐震・環境不動産形成促進事業の目的
2. 耐震・環境不動産支援基金の運用方針
3. 耐震・環境不動産形成促進事業の概要
4. FMの業務
5. FMの募集対象
6. 投資事業有限責任組合(LPS)の投資方針
7. 応募方法
8. FMの選定プロセス及び出資コミットメント
9. 留意事項
10. その他

### 別添資料

- 資料①-1 耐震・環境不動産形成対策費補助金交付要綱(国土交通省)
- 資料①-2 平成24年度地球温暖化対策推進事業費国庫補助金交付要綱(環境省)
- 資料②-1 耐震・環境不動産形成促進事業実施要領(国土交通省)
- 資料②-2 耐震・環境不動産形成促進事業実施要領(環境省)
- 資料③ FM選定ガイドライン
- 資料④ 投資ガイドライン
- 資料⑤ 投資事業有限責任組合契約雛形

### 別紙

- 別紙① 耐震・環境不動産形成促進事業ファンド・マネージャー(FM)応募申請書
- 別紙② 提出書類

## 1. 耐震・環境不動産形成促進事業の目的

- 老朽・低未利用不動産の改修、建替え又は開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進することにより、地域再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進します。
- 民間資金との共同投融資により、事業としてのガバナンス等を確保しつつ、リスク補完や量的補完を図ります。

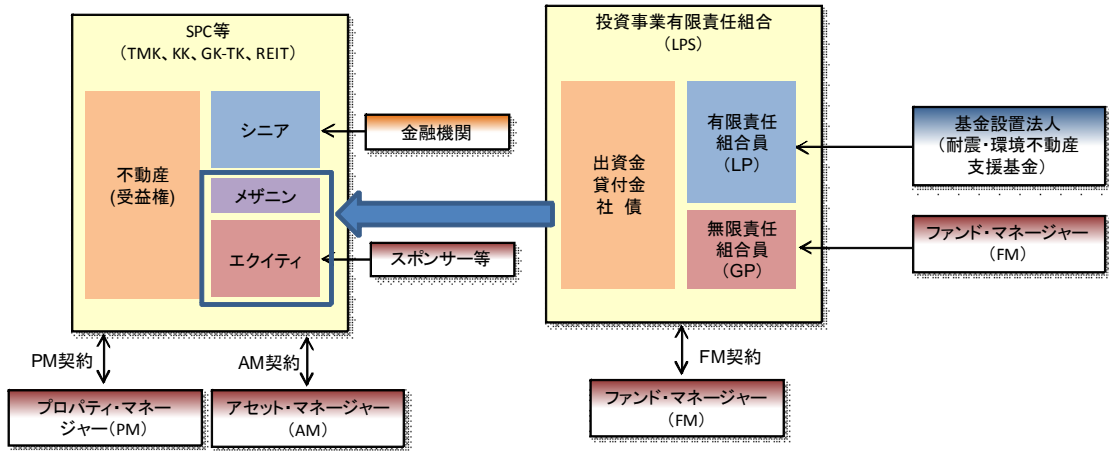
## 2. 耐震・環境不動産支援基金の運用方針

- 業務遂行能力を重視した FM 選定、投資回収までの長期的な視点、FM の目利き、モニタリング機能、経済合理的な判断及び一般的な不動産ファンド事業の特徴・実務に合致した制度設計により、着実に事業を実施し、基金の健全な運用を図ります。
- 投資事業有限責任組合契約（以下「LPS 契約」という。）に基づき、LPS の運用指図に関する権限は、原則として FM に委ねることとします。
- 万が一、事業が実施・完了されない場合には、LPS 契約に基づき、Re-Seed 機構は必要な措置を講じます。

## 3. 耐震・環境不動産形成促進事業の概要

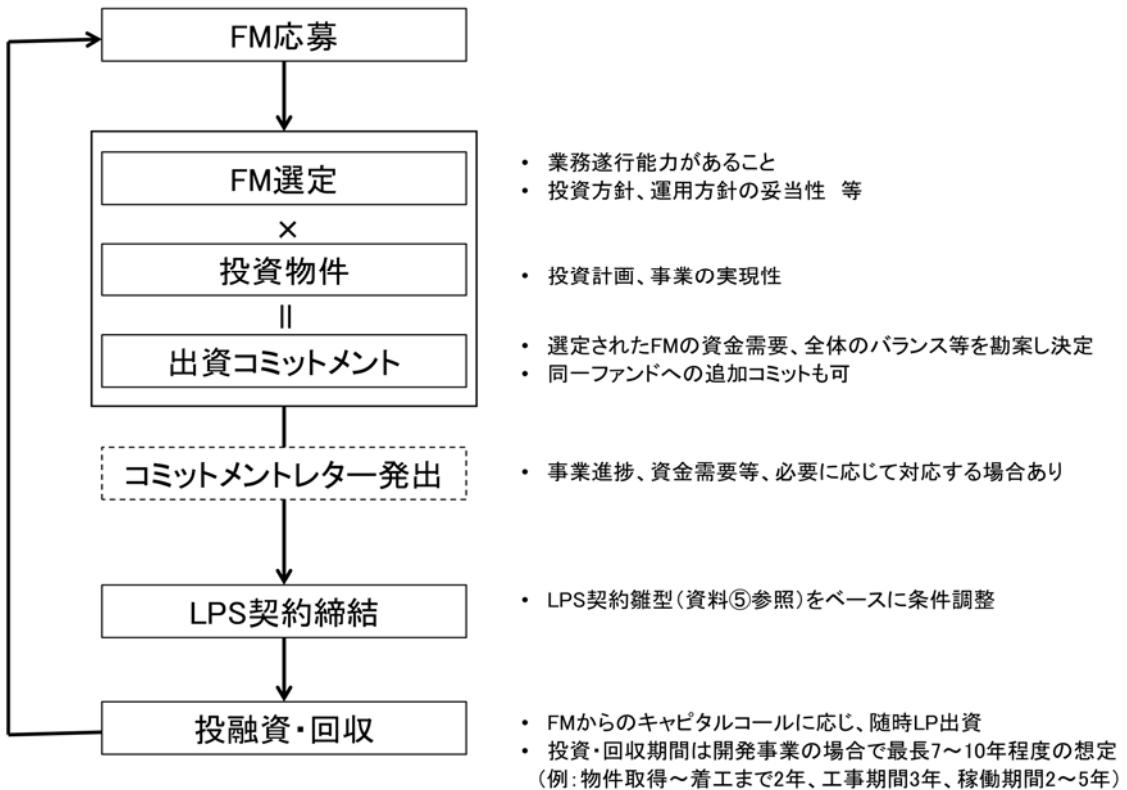
- 当事業は、良質な不動産の開発事業等への投融資について、民間事業者たる FM の目利きを活用するため、FM 等(FM 選定ガイドライン(資料③)参照)が無限責任組員(以下「GP」という。)となり、Re-Seed 機構とともに LPS スキームを活用します。
- なお、FM のスポンサー等(FM 選定ガイドライン(資料③)参照)が LPS に GP 出資又は LP 出資することも可能です。
- LPS は、資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号)第 2 条第 3 項に規定する特定目的会社、会社法(平成 17 年法律第 86 号)に規定する株式会社若しくは合同会社若しくは不動産特定共同事業法(平成 6 年法律第 77 号)第 2 条第 7 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又は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(以下、総称して「SPC 等」という。)に対し、LPS 契約及び投資ガイドライン(資料④参照)に従って、GP の判断に基づき投融資を行います。
- Re-Seed 機構は、FM 応募者が策定する投資方針等を勘案して FM を選定し、選定された各 FM に、本件事業を遂行して頂くこととなります。

【スキームのイメージ】



LPS から SPC 等への投融資形態については、様々なケースが想定されます。

【事業フローのイメージ】



## 4. FM の業務

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 の有限責任組合員(以下「LP」という。)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(資料④)及び LPS 契約に基づき適切に措置すること。

## 5. FM の募集対象

「FM 選定ガイドライン (資料③)」参照

## 6. 投資事業有限責任組合(LPS)の投資方針

「投資ガイドライン (資料④)」参照

## 7. 応募方法

応募をご検討の方は、下記までお気軽にご相談下さい。その後、必要な書類をご提出頂きます。

お問い合わせ先・応募書類提出先

105-0001 港区虎ノ門 1-16-4 アーバン虎ノ門ビル 2F

一般社団法人環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)

TEL: 03-6268-8016 (平日 9:30~17:00)

## 8. FMの選定プロセス及び出資コミットメント

- 応募者より提出された書類(一部の提出書類については様式を指定します。)をもとに、書面審査をします。
- 必要に応じて応募者のプレゼンテーション、ヒアリング、現地実査等を実施します。
- 選定基準は「FM選定ガイドライン(資料③)」をご参照下さい。
- 出資コミットメントは、FMの業務遂行能力、投資方針、運用方針、投資計画、事業の実現性等を総合的に判断し、Re-Seed機構が行います。
- 投資物件が変更される場合は、原則、出資コミットメントを一旦、解除し、あらためてコミットメントを行います。

## 9. 留意事項

- グループも含めたファンド間売買等、投資物件の利害関係人取引にかかる利益相反については、その取引の透明性を確保して下さい。
- LPSのFMとSPC等のAMが同一となる場合には、AMの利害関係人との物件売却価格、AM報酬等の利益相反に留意して下さい。
- SPC等が締結する工事請負契約については、「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン」に基づき、受注者と発注者間の契約の適正化が図られるよう留意して下さい。

## 10. その他

- FMからご提案頂く投資方針等に関しては、その内容について、適宜、協議させていただきます。
- 投資物件については、事業進捗や耐震・環境性能基準の見込も含めて可能な資料等をご提出下さい。

資料①-1

耐震・環境不動産形成対策費補助金交付要綱(国土交通省)

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000029.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000029.html)

資料①-2

平成 24 年度地球温暖化対策推進事業費国庫補助金交付要綱(環境省)

<http://www.env.go.jp/earth/ondanka/estate/index.html>

資料②-1

耐震・環境不動産形成促進事業実施要領(国土交通省)

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000029.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000029.html)

資料②-2

耐震・環境不動産形成促進事業実施要領(環境省)

<http://www.env.go.jp/earth/ondanka/estate/index.html>

なお、資料①-1、資料①-2、資料②-1、資料②-2 は、Re-Seed 機構のウェブサイトからもまとめてご覧いただけます。

<http://www.kankyofudosan.jp/>



FM 選定ガイドライン
-------------

## ＜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\*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
- 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\*3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
- LPS に対して、FM 及び／又はその親会社\*4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\*5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

\*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(金融商品取引業者に関する内閣府令を参照)。

\*3 LPS から融資をする場合、貸金業法に基づく資格要件を満たすこと。

\*4 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。

\*5 スポンサー等とは、FM のグループ会社及びストラクチャーにおいて重要な事業パートナーであると Re-Seed 機構が合理的に判断する者に限る。

<選定基準>

<b>FM について</b>
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・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
<b>FM が策定する投資方針等について</b>
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。
<b>投資物件について</b>
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。

<b>投資ガイドライン</b>
-----------------

＜ファンド運用＞

<b>対象事業者</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 不動産特定共同事業法(平成 6 年法律第 77 号)第 2 条第 7 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
<b>ストラクチャー</b>	<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>
<b>投融資限度額</b>	<p>対象事業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。ただし、LPS への民間出資額と民間投融資額の合計が、LPS への基金からの出資額の同額以上である場合にはこの限りではない。</p>
<b>資金使途</b>	<p>対象事業の実施に必要な費用であること。</p>
<b>投融資形態</b>	<p>原則としてメザニン出資(必要に応じて劣後出資)とするものの、メザニンローンの貸付、メザニン社債の取得も可とする。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。</p>
<b>期間</b>	<p>出資コミットメントから投融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。</p>
<b>資金調達</b>	<p>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。</p>
<b>想定利回り</b>	<p>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。</p>
<b>出口戦略</b>	<p>対象事業の物件売却等の実現性が高いものであること。</p>
<b>フィー</b>	<p>LPS に係る FM フィー、対象事業に係る AM フィーは LPS 契約、対象事業の内容等に応じたマーケット水準であること。</p>
<b>その他</b>	<p>FM は LPS をモニタリングし、半期毎に Re-Seed 機構に報告すること。また、SPC 等が AM から受領する報告書も Re-Seed 機構に提出すること。</p> <p>FM は SPC 等との諸契約に、投資物件に対する要件を遵守するための条項を盛り込むこと。</p>

<投資物件>

<p><b>対象事業</b></p>	<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(※)に適合することが見込まれる改修事業</p> <p>(※)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</p> <p>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15%以上(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にあつては10%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(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。)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CO<sub>2</sub>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(ヘルスケア施設※1の場合又は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限る。)</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>
<p><b>用途</b></p>	<p>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</p>

	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 <sup>2</sup> 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.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

### ＜対象事業の義務違反に対する措置＞

従前の設計図面等と異なる仕様（軽微な変更は除く）となるおそれがある場合又は投資物件が完成しないおそれがある場合には、FMは速やかに Re-Seed 機構に報告するものとする。

Re-Seed 機構は、仕様変更等に伴い、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、LPS 契約に基づき、以下の順に適切に対応するものとする。

- ① LPS 諮問委員会で改善措置を決議し、FM が改善措置をとることを促す（LPS と個別 SPC 等との投融資契約に基づく権利行使等による仕様の変更や個別 SPC 等からの投融資回収を含む）。
- ② FM の名称と義務違反の事実を公表するとともに、今後の FM 応募資格を Re-Seed 機構が定める期間、停止する。
- ③ 義務違反が FM の故意又は重過失（LPS と個別 SPC 等との投融資契約の不備を含む）の場合で、かつ、義務違反が重大で改善が見込めない場合には、LPS を脱退し、LP 出資払込額全額の払戻を FM に請求する。

なお、対象事業の義務違反を含め、FM の故意又は過失による損害が認められる場合には、必要に応じて、契約違反による損害賠償請求を行う。

<b>投資事業有限責任組合契約雛形</b>
-----------------------

項目	規程
<b>1. 総則</b>	
定義・所在地・登記	「投資事業有限責任組合モデル契約」(平成 22 年 11 月)に準拠
名称	●●投資事業有限責任組合
組合員	無限責任組合員 (GP) : 選定されたファンド・マネージャー (FM)、● ●【FM のスポンサー等が出資する場合】 有限責任組合員 (LP) : Re-Seed 機構、●●【FM のスポンサー等が出資する場合】
組合の事業	耐震・環境不動産形成促進事業実施要領及び同事業に係る投資ガイドラインに基づき、老朽・低未利用不動産の改修、建替え又は開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進することにより、地域再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進することを事業目的とし、投資方針に則った事業を行う投融資先事業者 (TMK、KK、GK、REIT 等) に対する投融資に関する、以下に規定する事業。 ① 株式会社の設立に際して発行する株式の取得及び保有 ② 株式会社の発行する株式若しくは新株予約権の取得及び保有 ③ 指定有価証券の取得及び保有 ④ 事業者に対する金銭債権の取得及び保有 ⑤ 事業者に対する金銭の新たな貸付 ⑥ 事業者を相手方とする匿名組合契約の出資の持分又は信託の受益権の取得及び保有 ⑦ 本契約の目的を達成するため、次に掲げる方法により行う業務上の余裕金の運用 i. 銀行その他の金融機関への預金 ii. 国債又は地方債の取得
本契約の効力発生日及び組合の存続期間	本契約効力発生日 : ●年●月●日 存続期間 : 原則として効力発生日から●年。
<b>2. 出資</b>	
出資	1. コミットメント期間 : 効力発生日から[5]年以内【改修、建替え、開発の期間等に応じて設定】 2. 出資一口の金額 : [1]円 3. 出資上限額 : Re-Seed 機構による LP 出資●円 FM のスポンサー等による LP 出資●円

	<p>FM の GP 出資●円 FM のスポンサー等による GP 出資●円【FM のスポンサー等が出資する場合】</p> <p>4. 【第一回払込日を定める場合】第一回払込：効力発生日に／効力発生日から[5]営業日以内の GP が別途定める日までに、コミットメント金額の●%相当額を払込</p> <p>5. コミットメント期間中の払込：GP からの[10]営業日前までの書面通知に従い、GP が指定した日までに、出資未履行金額の範囲内で、各組員がその出資未履行金額に応じて按分した額を払込</p> <p>6. 本組合の費用、GP 報酬への充当：GP からの[10]営業日前までの書面通知に従い、GP が指定した日までに、出資未履行金額の範囲内で、各組員がその出資未履行金額に応じて按分した額を払込（ただし、第一回払込までの間の本組合の費用、GP 報酬については、GP のみが負担）</p>
組員の出資義務の免除	LP は、投融資先事業者が保有する投融資対象案件に係る不動産について、投資方針に規定する耐震・環境性能基準等に係る要件を満たすことができないと合理的に判断した場合には、出資義務を免れる。
コミットメント期間の中断及び早期終了	<p>1. 効力発生日から[6]ヶ月経過後も本契約に基づく出資がなされない場合、LP はコミットメント期間を早期終了することができる。</p> <p>2. 当初投融資対象案件が消滅した場合、コミットメント期間は中断され、案件の変更について、GP と協議の上、Re-Seed 機構が合意した場合、コミットメント期間の中断は解除されるものとする。かかる解除がなされない場合、案件消滅後[2]ヶ月を経過した日にコミットメント期間は終了する。</p>
コミットメント金額の変更	GP は、投融資対象案件を変更する場合（投融資対象案件に係る不動産を別の不動産に変更する場合、投融資対象案件に係る不動産として新たな不動産を追加する場合及び投融資対象案件に係る不動産を本契約締結時及び着工時の設計図面と異なる仕様に変更する場合等をいう。）、①変更理由、②変更後案件の概要、③変更後のコミットメント金額等について、LP に対し[20]営業日前までに書面で通知することとし、Re-Seed 機構が合意した場合、LP は、当該申出内容を勘案の上、FM による GP 出資が総出資口数の 1%以上かつ、FM 及びスポンサー等による GP・LP 出資口数の合計が総出資口数の 10%以上に維持されるように、コミットメント金額を変更することができる。この場合、GP のコミットメント金額は当該書面に記載される変更後のコミットメント金額に変更されるものとする。
追加出資及び出資金の	1. 分配制限違反及び全組員が同意した場合を除き、組員は本契約に



払戻	<p>規定する出資義務以外に、本組合に対し出資をなす義務を負わない。</p> <p>2. 組合財産の分配及び脱退組合員に対するその持分の払戻を除き、出資金は、理由の如何を問わず、いかなる組合員に対しても、本契約期間中払い戻されない。</p>
出資払込等の不履行	<p>払込を遅滞した組合員は、本組合に対して、延滞期間につき、未払込金額に対して年[14]%の遅延損害金を支払う。</p>
3. 組合業務の執行	
GP の権限	<p>1. GP は、本組合の事業遂行のため、本組合の名において以下の業務を執行し、裁判上及び裁判外において本組合を代表するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 組合財産の運用、管理及び処分</li> <li>・ 投資証券等に関する議決権その他組合財産に係る権利の行使</li> <li>・ 本組合の業務執行として行う投融資先事業者に対する経営の指導</li> <li>・ 本組合の業務上必要な公認会計士、弁護士、税理士等の選任及び業務委託</li> <li>・ 組合財産の分配及び組合持分の払戻に関する事項</li> <li>・ 本組合の会計に関する事務</li> <li>・ 本組合の事業に関し発生した本組合の債務の支払に関する事項</li> <li>・ その他本組合の目的の達成のため必要な一切の事項</li> </ul> <p>2. 【FM のスポンサー等が GP 出資を行う場合】前項にかかわらず、前項の業務のうち、金商法第 2 条第 8 項第 15 号に掲げる行為に係る業務については、GP のうち FM のみがこれを執行し、裁判上及び裁判外において本組合を代表するものとする。</p> <p>3. GP が LPS 法第 3 条第 1 項に掲げる事業以外の行為を行った場合、組合員はこれを追認することができない。</p>
GP の注意義務	<p>GP は善管注意義務をもってその業務を執行する。</p>
GP の表明保証及び遵守事項	<p>1. GP は、本契約締結日及び第一回払込日において、以下の各号の事実を表明し、保証する。</p> <p>① GP は、日本法の下において適式に設立され、有効に存続する[株式会社]であり、自己の財産及び資産を保有し、本組合の事業を行うために必要な権能及び権限を有していること</p> <p>② GP は、本契約を締結し、履行する完全な権能及び権限を有しており、GP による本契約の締結及び履行は GP の権利能力の範囲内であり、適用法令に抵触せず、本契約の締結及び履行について GP は必要な手続を全て経ている。また、本契約は GP を有効に拘束し、その条項に従って執行可能であり、GP が当事者となっている又は GP の財産及び資産を拘束する契約その他の文書に抵触せず、それらの下において義務</p>

	<p>違反又は不履行を構成せず、かかる契約その他の文書において期限の利益を喪失させる事由とはならず、GPの知り得る限りにおいてそのおそれもないこと</p> <p>③ GPは、本契約の締結又は履行のために法令上必要となることのある政府の許認可、登録、届出その他の手続を全て適法に履践していること</p> <p>④ GP、GPの財産若しくは資産、業務執行若しくは財務状態、又はGPによる本契約の履行に対して悪影響を及ぼしうる訴訟、仲裁又は行政手続は継続しておらず、GPの知り得る限りにおいてそのおそれもないこと</p> <p>⑤ GPは、債務超過、支払不能又は支払停止の状態になく、破産手続、民事再生手続〔、会社更生手続〕若しくはその他の倒産関連法規に基づく手続、解散又は清算手続に入っておらず、また企図しておらず、第三者がGPに対してこれらを行おうとしていることを認識していないこと</p> <p>⑥ 本契約の締結にあたりGPが組合員に対して提供した情報及び資料は、全て真実かつ正確であり、誤解を生じさせる事項はなく、本契約に基づく組合員による投資判断に悪影響を及ぼす可能性のある不正確な事項又は誤解を生じさせないために必要な事項の開示を欠いていないこと</p> <p>⑦ 【適格機関投資家等特例業務として私募を行う場合】GPの行う組合持分の取得勧誘が金融商品取引業等に関する内閣府令第234条の2第1項各号に掲げる要件のいずれにも該当しないこと</p> <p>2. GPは、前項の表明及び保証が真実若しくは正確でないことが判明した場合には、LPに対し、直ちにその旨及びその内容を通知するものとする。</p> <p>3. GPは、自らの各事業年度経過後〔3〕ヶ月以内に、当該事業年度に係る自らの監査済みの貸借対照表及び損益計算書その他の計算書類、事業報告並びにこれらの附属明細書を、当該監査に関する意見書の写しとともにLPに送付するものとする。</p> <p>4. GPは、次に掲げる事由が生じたことを認識した場合は、速やかにLPに書面により報告するものとする。</p> <p>① GPの代表者又は代表者印に変更があったこと</p> <p>② GPを被告、債務者、被申立人その他手続の相手方若しくは対象とする新たな訴訟、保全手続、強制執行手続、調停、仲裁その他司法若しくは行政手続が開始されたこと又はそのおそれが生じたこと</p> <p>③ GPに対する訴訟について、判決、仮執行の許可その他の決定がなされ</p>
--	--

	<p>たこと若しくは和解等の合意がなされたこと又はそれらのおそれが生じたこと</p> <p>④ GP が支払不能、支払停止若しくは債務超過に陥り、又は手形交換所の取引停止処分若しくは株式会社全銀電子債権ネットワークによる取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置を受けたこと</p> <p>⑤ その他 GP の本契約に基づく業務の執行又は義務の履行に重大な影響を与える事実が発生したこと</p> <p>5. 前二項のほか、GP は、LP の請求により、自らの決算状況又は財務状況に関して随時必要な報告をする。</p>
LP の権限	<p>1. LP は、本組合の業務を執行し、又は本組合を代表する権限を一切有しない。</p> <p>2. LP は、投資証券等の議決権行使につき、GP に対して指図できない。 (ただし、投資方針に則った事業を中止等する場合にかかる議決権行使においては、GP は Re-Seed 機構の承諾を得なければならない。)</p> <p>3. LP は、随時、GP に対し、本組合の業務及び財産の状況につき質問することができる(書類閲覧、GP に対する業務執行状況の確認等)</p> <p>4. 本契約に基づく LP の権限行使(本条第 2~3 項、組合員集会、諮問委員会又は GP が本組合との自己取引を行う場合等、組合財産の運用について重要な意思決定を行う際の意見陳述等)は、本組合の業務執行に該当しない。</p>
組合員集会	<p>1. GP は、組合員に対し決算資料を送付した後速やかに(遅くとも毎事業年度終了後[30]営業日以内に)、組合員集会を招集する。</p> <p>2. LP から請求があったとき又は GP が適宜必要と判断したときは、GP は組合員に対し、会日の[10]営業日前までの書面による通知を行い組合員集会を招集するものとする。</p> <p>3. 組合員集会にて、GP は本組合の運営及び組合財産の運用状況につき報告するものとし、組合員は GP に対しそれらにつき意見を述べることができる。</p> <p>4. 「解散」②に規定する本組合の事業目的の達成又は達成不能の判断については、組合員集会の決議事項とし、出席した組合員の議決権(1口あたり1議決権とする。)の過半数をもって決するものとする。</p>
利益相反	<p>1. GP 及び LP は、①本組合の事業と同種又は類似の事業を行うこと、②本組合の事業と同種又は類似の事業を目的とする他の組合等の組合員等となることができる。</p> <p>2. LP は、自己又は第三者のために本組合と取引をすることができる。</p>

	<p>3. GP は、以下に掲げる行為を行うことができない。</p> <p>① GP（法人税法第 2 条第 15 号に規定する役員及び使用人を含む。）と本組合の間において取引を行うことを内容とした組合財産の運用を行うこと</p> <p>② GP が金商法第 42 条第 1 項に規定する権利者のため運用を行う金銭その他の財産との間において取引を行うことを内容とした組合財産の運用を行うこと</p> <p>③ GP が自己又は第三者のために本組合と取引すること（①及び②の取引を除く。）</p> <p>4. 第 3 項①の規定にかかわらず、金融商品取引業等に関する内閣府令第 128 条第 2 号に基づき LP による以下の規定に基づく同意その他の同号に規定される要件を充足して行う場合、又は、同条第 3 号に定める所轄金融庁長官等の承認を受けた場合については、この限りではない。</p> <p>すべての LP の半数以上であって、かつ、すべての LP の有する出資口数の 4 分の 3 以上の同意を得た場合（なお、当該取引を行うことに同意しない LP が当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を受けた日から [20] 日以内に請求した場合には、当該取引を行った日から [60] 日を経過する日までに当該 LP の有する組合持分を公正な価額で組合財産をもって買い取るものとする。）</p> <p>5. 第 3 項②の規定にかかわらず、金融商品取引業等に関する内閣府令第 129 条第 1 項第 1 号に基づき同号に規定される要件を充足して行う場合、同項第 2 号に基づき LP による以下の規定に基づく同意その他同号に規定される要件を充足して行う場合、又は、同項第 5 号に定める所轄金融庁長官等の承認を受けた場合については、この限りではない。</p> <p>すべての LP の半数以上であって、かつ、すべての LP の有する出資口数の 4 分の 3 以上の同意を得た場合（なお、当該取引を行うことに同意しない LP が当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を受けた日から [20] 日以内に請求した場合には、当該取引を行った日から [60] 日を経過する日までに当該 LP の有する組合持分を公正な価額で組合財産をもって買い取るものとする。）</p> <p>6. 第 3 項③の規定にかかわらず、事前に諮問委員会に意見陳述の機会を与え、かつ、総出資口数の過半数を有する LP が承認した場合、GP は、自己又は第三者のために本組合と取引（第 3 項①及び②に規定される取引を除く。）をすることができる。</p>
--	---

	<p>7. GP は、第 4 項ないし第 6 項に基づく同意を求める場合又は第 6 項に基づき意見陳述の機会を与える場合には、それぞれの場合に応じ、諮問委員会の委員又は LP に対し、あらかじめ書面により当該取引の内容（取引の対象及びその価額を含む。）を通知するものとする。</p>
諮問委員会	<p>1. GP は、諮問委員会を設置し、諮問委員会において、以下の事項について、全員一致による賛成により決議を行うものとし、GP は、かかる決議を十分斟酌した上で、本組合を代表して業務を執行する権限を有する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投融資の実行及び回収</li> <li>・ 投融資先事業者が保有する投融資対象案件に係る不動産の耐震・環境性能基準等に係る改善措置の要求（投融資先事業者との間の投資契約に基づく権利行使等による仕様の変更及び投資証券等に係る投融資の回収を含む。）</li> <li>・ 本組合の組合員と FM 又は投融資先事業者に係るアセット・マネージャー若しくは特定資産管理処分業務受託者等（以下「AM 等」とする。）の関係者との間で利益相反が生じる可能性がある事項</li> <li>・ その他本組合の投融資事業に係る一切の重要事項</li> </ul> <p>2. 諮問委員会の委員は、3 名以内とし、Re-Seed 機構の指名する者とする。（注：通常の場合は、「Re-Seed 機構が就任するものとし、Re-Seed 機構はいつでも委員を自ら指名する者に変更することができる」ものとする。）</p> <p>3. LP から請求があったとき又は GP が適宜必要と判断したときは、GP は委員に対し、会日の[10]営業日前までの書面による通知を行い、諮問委員会を開催するものとする。</p> <p>4. 諮問委員会の委員の任期は期間の定めのないものとする。</p>
4. 組合員の責任	
組合債務に対する対外的責任	<p>1. 本組合の債務は、GP が組合財産をもって弁済する。ただし、GP は自らの固有財産をもって弁済する責任を免れるものではない。</p> <p>2. 分配制限の場合を除き、LP は、出資価額を限度として債務を弁済する責任を負う。</p>
GP の責任	<p>1. GP は、本組合の業務執行の結果生じた損失又は損害については、故意又は過失がない限り、本組合又は他の組合員に対してのその責めを負わない。ただし、前条第一項ただし書の責任を免れるものではない。</p> <p>2. 投融資対象案件に係る不動産が完成しないおそれがある場合、投融資対象案件に係る不動産が本契約締結時及び着工時の設計図面と異なる</p>

	<p>る仕様となるおそれがある場合並びに投資方針の記載事項に変更が生じるおそれがある場合、GPは速やかに書面により Re-Seed 機構に報告する。Re-Seed 機構は、事由の如何を問わず、投融資対象案件に係る不動産が投資ガイドラインで規定する規模、用途、耐震・環境性能基準の要件を満たすことができない（以下「対象事業義務違反」とする。）と合理的な理由により判断した場合は、以下の順で対応できるものとし、GPはこれを了承する。</p> <p>① 投融資先事業者が保有する投融資対象案件に係る不動産の耐震・環境性能基準等に係る改善措置の要求（投融資先事業者との間の投資契約に基づく権利行使等による仕様の変更及び投資証券等に係る投融資の回収を含む。）についての諮問委員会の開催を請求すること。</p> <p>② 自らのホームページへの掲載等、Re-Seed 機構が適当と認める方法により GP の名称及び対象事業義務違反の事実を公表すること、並びに今後の耐震・環境不動産形成促進事業の FM 募集に対する応募資格を、Re-Seed 機構が定める期間、停止すること。</p> <p>③ 対象事業義務違反について GP に故意又は重過失がある場合（本組合と投融資先事業者との間の投資契約の不備を含む。）で、かつ、対象事業義務違反が重大で改善が見込めない場合には、本組合を脱退すること。この場合、GP は、当該脱退時点で、Re-Seed 機構に対し出資履行金額全額を払い戻すことについて責任を負うものとし、(i)Re-Seed 機構が本組合を脱退する旨の通知を受けてから[15]営業日以内に、GP としての FM 及びスポンサーは本組合に対し追加出資をし、当該追加出資金額をもって Re-Seed 機構の出資履行金額全額を払い戻すか、又は、(ii)組合財産を即時に処分した上、当該処分代金をもって Re-Seed 機構の出資履行金額全額の払戻に充てるものとし、当該処分代金が Re-Seed 機構の出資履行金額全額の払戻に不足する場合は、当該差額相当額を本契約違反に基づく損害賠償金として GP の固有財産で弁済しなければならない。なお、上記(i)において Re-Seed 機構に損害が発生した場合、及び上記(ii)の場合において Re-Seed 機構に当該差額相当額を超える損害が発生した場合には、GP は当該損害についても GP の固有財産で賠償するものとする。</p> <p>3. 前項に定めるほか、対象事業義務違反を含め、GP の故意又は過失により LP に損害等が発生した場合、GP は、当該 LP からの求めに応じ、かかる損害等を賠償しなければならない。</p>
組合財産による補償	<p>1. LP が第三者から、本組合の事業に関して、請求その他何らかの権利の主張を受けた場合、LP は直ちに GP に通知する。GP は、かかる通</p>

	<p>知受領後速やかに、当該 LP がかかる請求ないし権利の主張を直接に受けることがないように必要な措置をとるものとし、当該 LP は GP の措置に協力するものとする。</p> <p>2. 組合員並びにその取締役、監査役、執行役、従業員、代理人及び株主、又は諮問委員会の委員（以下、「被補償者」という。）が、本組合の事業又は業務に関連して、費用を負担し又は損害若しくは損失等を被った場合、組合財産より補償を受けることができる。ただし、被補償者は、その故意又は重過失に基づきかかる費用、損害、損失等を被った場合には、かかる補償を受けることができないものとする。</p>
<p>5. 組合財産の運用・管理</p>	
<p>組合財産の運用</p>	<p>1. GP は、本契約に定める本組合の事業の範囲内で、組合財産を本契約添付別紙 2 記載の投資方針に従い運用するものとする。</p> <p>2. 本契約において許容されている場合を除き、GP は、投資証券等を取得する際、処分収益又はその他投資収益を用いてはならない。</p> <p>3. GP は、投資証券等を取得する際、投融資先事業者等との間で、GP が当該案件に関して適切と認める内容の投資契約を締結するものとする。ただし、当該投資契約には、①投融資先事業者等をして投資方針に記載される投融資対象案件に係る要件を遵守させる内容の条項及び②投融資先事業者等による投融資対象案件に係る不動産等の AM 等の関係者への売却等投融資先事業者と AM 等の関係者との間の取引その他本組合と投融資対象案件の関係当事者との間で利益相反が生じる可能性がある取引（利害関係人取引含む。）について本組合の承諾を要するとする内容の条項その他これらの取引等により本組合の利益が害されることがないようにするための合理的な措置となる内容の条項を規定しなければならない。</p> <p>4. GP は業務上の余裕金を「組合の事業⑦」に定める方法により運用するものとする。ただし、「i. 銀行その他の金融機関への預金」については、外部格付け BBB-以上の金融機関への預金に限る。</p> <p>5. GP は、投資証券等の選定その他組合財産の運用について重要な意思決定を行う場合には、事前に LP に対し通知を行うことにより、LP に意見を述べる場を与えなければならない。GP は LP の意見を十分斟酌した上で当該事項について決定を行う。</p> <p>6. LP は、GP に対し、投資証券等の選定その他組合財産の運用について意見を述べるができる。なお、GP は、本項に基づく LP の意見を十分斟酌するものとするが、これに拘束されるものではない。</p> <p>7. 第 1 項乃至第 6 項に定めるほか、投資の時期及び方法並びに投資証券</p>

	<p>等の処分 of 時期及び方法等の組合財産の運用、管理及び処分に関する事項は全て GP の裁量により行われるものとする。</p> <p>8. 前各項にかかわらず、投資方針に則った事業を中止等する場合に係る投資証券等に係る権利の行使にあたっては、GP は Re-Seed 機構の事前の書面による承諾を得なければならない。</p> <p>9. GP は投資証券等を取得した場合、次に掲げる事項を、各組合員に対し、遅滞なく書面により通知する。</p> <p>① 当該投資証券等に係る投融資先事業者等の概要</p> <p>② 当該投資証券等に係る投融資対象案件に関する情報</p> <p>③ 当該投資証券等の種類及び数</p> <p>④ 当該投資証券等の取得の理由及びその保管又は管理に関する事項その他適切と認められる事項</p>
組合財産の管理	<p>1. GP は、新たに組合財産を取得した場合、速やかに名義変更その他の対抗要件具備のために必要な手続きを行う。</p> <p>2. 組合財産に属する現金の受領、保管及び支出は、全て組合口座において行うものとする。</p> <p>3. GP は、本契約に基づき出資された金銭を、金融商品取引法第 40 条の 3 及び金融商品取引業等に関する内閣府令第 125 条に掲げる基準を満たす態様で、GP の固有財産その他 GP の行うほかの事業に係る財産と分別して管理するものとする。また、GP は、金融商品取引法第 42 条の 4 及び金融商品取引業等に関する内閣府令第 132 条に従い、本組合の組合財産と自己の固有財産及び他の運用財産とを分別して管理しなければならない。</p> <p>4. その他組合財産の管理に関する事項は、GP がその裁量により適切と考える方法で行うものとする。</p>
6. 会計	
会計	<p>1. 本組合の事業年度：毎年●月●日から●月●日までとする（注：期間は 1 年間）。ただし、初年度は効力発生日から●年●月●日までの期間とする。</p> <p>2. GP は、組合会計規則に定めるところに従って会計処理を行う。</p> <p>3. GP は本組合の会計帳簿及び記録を作成し、保管するものとする。</p> <p>4. 計算期日： 毎年●月●日及び ●月●日（注：年 2 回（半年毎）以上）</p> <p>計算期間： 前計算期日の翌日（初回は効力発生日）から、各計算期日までの期間</p>
財務諸表等の作成及び	<p>1. GP は事業年度毎に組合会計規則に定めるところにより、財務諸表及</p>



<p>組合員に対する送付</p>	<p>び業務報告書等を作成し、外部監査を経た後、その事業年度経過後[30]営業日以内に、組合員に監査意見書の写しとともに送付する。</p> <p>2. GP は、附属明細書において、本契約添付別紙 3 に基づく、各事業年度期末時点の投資証券等の評価額を記載するものとする。</p> <p>3. GP は、上半期終了後速やかに、半期財務諸表及び業務報告書等を作成し、組合員に送付する。(注：四半期決算の場合は、四半期毎の実施となるよう修正)</p> <p>4. GP は、組合員に対して、税務申告上合理的に必要な情報を提供し、また、本契約添付別紙 4 に基づき計算した累積内部収益率の結果を送付する。</p> <p>5. 財務諸表等、本契約及び監査意見書は、[5]年間本組合の主たる事務所に備え置くこととする。</p>
<p>7. 組合財産の持分と分配 (ただし、第一回払込までの間の本組合の費用、GP 報酬については、GP のみが負担)</p>	
<p>組合財産の帰属</p>	<p>1. 組合財産は組合員の共有とし、各組合員は、各自の持分金額に応じて比例按分した割合による持分を有する。</p> <p>2. 組合員は、本組合の清算手続き終了まで組合財産の分割請求ができない。</p>
<p>損益の帰属割合</p>	<p>1. 各事業年度末において、本組合の事業損益は、各組合員にその出資履行金額の割合に応じて帰属する。ただし、これにより、LP 持分が零を下回る場合には、当該零を下回る部分に相当する損失は GP に帰属する。</p> <p>2. 前項ただし書の結果、GP 持分が零を下回る場合には、GP 持分が零以上にならない範囲で本組合の損益は全て GP に帰属し、当該範囲を超える本組合の利益がある場合、当該利益は各組合員に帰属する。</p>
<p>組合財産の分配</p>	<p>1. 組合員及び脱退組合員は、本契約に定めがある場合を除き、事由の如何を問わず、本組合の解散前に組合財産を分配請求できない。</p> <p>2. GP は、分配制限の範囲内で、以下に定めるところに従い、各計算期間において、各組合員の持分金額、脱退組合員については当該脱退組合員の脱退当時の持分金額の各金額に応じ比例按分した上で、組合員及び脱退組合員に対し分配する。なお、GP はその裁量により、本組合の費用、GP 報酬又は公租公課の支払等の目的のために必要な場合には分配留保することができる。</p> <p>(1) 投資証券等の処分収益を受領した時は、当該処分収益を受領した日の属する計算期間に係る計算期日から[3]ヶ月以内の GP がその裁量により指定する日において、当該処分利益から、諸費用等(も</p>

	<p>しあれば)の合計額を控除した金額を分配する。</p> <p>(2) 投資証券等のその他投資収益(配当、利息、アップフロントフィー等)を受領した時は、当該その他投資収益を受領した日の属する計算期日から[3]ヶ月以内のGPがその裁量により指定する日において、当該その他投資収益から、諸費用等(もしあれば)の合計額を控除した金額を分配する。</p> <p>(3) 組合財産に関して生じた収益その他の金銭のうち処分収益及びその他投資収益に含まれないもの(以下「特別収益」という。)を受領したときは、受領の都度これを分配することを要しないものとし、GPがその裁量により指定する日において、特別収益のうちGPがその裁量により適切と考える額に相当する金銭を分配する。</p> <p>3. GPが分配を行う場合、当該分配の対象となる各組合員及び脱退組合員に対し、遅滞なく、分配金銭・収益の明細等の事項を、分配を行う日の[10]営業日前までに書面により通知する。</p> <p>4. GPは、本条に規定する組合財産の分配に際し、その裁量により、相当と認める端数調整を行うことができる。</p> <p>5. 本条に基づき分配された組合財産は、分配日の翌日から各組合員又は脱退組合員の固有財産になる。</p> <p>6. GPは、分配後に生じた当該分配に係る財産の価額変動に関し、その理由の如何を問わずいかなる責任も負わない。</p> <p>7. 本条に基づく本組合における組合財産の分配において、GPは、投資証券等の現物での分配(投資証券等に係る処分等、現物配当又は株式分割等により本組合が取得したもののうち金銭以外によるものを含む。)を行わないものとする。</p>
分配制限	<p>1. GPはBS上の純資産額を超えて組合財産の分配を行うことができない。(「GPの責任」に該当する場合を除く。)</p> <p>2. LPは、前項に反して分配を受けた場合、当該超過分配額の範囲において、本組合の債務を弁済する義務を負う。但し、LPが当該分配を受けた日から5年を経過したときは、この限りではない。</p> <p>3. 第1項に違反して組合員に対し分配された現金の相当額の範囲内において、GPは、本組合に対し、自ら分配を受けた組合財産及びGP報酬を返還しなければならない。</p>
公租公課	<p>1. 本組合の事業に関し各組合員に課される公租公課は、各組合員が負担する。</p> <p>2. 各組合員が、管轄行政機関から書類等の提出を求められた場合、GPは当該組合員の負担で、当該組合員が必要とする様式でこれを作成・</p>

	<p>送付する。</p> <p>3. 組合員が正当な事由なく本組合の事業に関し各自が負担すべき公租公課を滞納した場合、GPはその裁量により、当該組合員に分配すべき財産の中から当該滞納額を控除し、当該組合員に代わり当該公租公課を支払うことができる。</p>
8. 費用及び報酬	
費用	<p>1. 本組合の事業に関連して次に掲げる費用は全て組合財産より支払われるものとする。ただし、第一回払込までの間の本組合の費用、GP報酬については、GPのみが負担するものとする。</p> <p>① 本組合の組成に関する費用</p> <p>② 組合財産の取得等に要する費用</p> <p>③ 組合財産に関する権利行使に係る費用</p> <p>④ 組合員集会及び諮問委員会の招集及び開催に係る費用</p> <p>⑤ 財務諸表等の作成・送付費用</p> <p>⑥ 外部監査費用</p> <p>⑦ 組合財産の名義変更等対抗要件具備のための費用その他組合財産の管理に係る費用</p> <p>⑧ 本組合の事業に合理的に必要な弁護士その他専門家へ支払う費用</p> <p>⑨ 本組合の事業に関連する法令等を遵守するための費用又は本組合の事業に係る法的手続きに要する費用</p> <p>⑩ 本組合の事業に関連する公租公課</p> <p>⑪ 本組合の解散及び清算に要する費用</p> <p>⑫ 本組合に関し、又は本組合の業務執行に際し、合理的に発生したその他費用</p> <p>2. 本組合の業務執行に係る費用のうち、前項以外のものについては、GP報酬より支出する。</p> <p>3. GPが本組合の業務に関し、本組合の負担すべき費用等を支出した場合、組合財産から支払を受けることができる。</p>
GPに対する報酬	<p>1. 管理報酬：●</p> <p>2. 成功報酬：●</p>
9. 組合員の地位の変動	
持分処分の禁止	<p>1. 組合員は、組合財産に対する持分を、裁判上及び裁判外の事由の如何を問わず、譲渡、質入れ、担保権設定その他一切処分することができない（ただし、次条の規定に基づく地位譲渡を除く）。</p> <p>2. 前項に違反して組合員がなした持分処分は無効とし、本組合はかかる処分に関し譲受人その他第三者に対していかなる義務も負わない。</p>

<p>組合員たる地位の譲渡等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. LP は GP の書面による承諾がある場合を除き、その組合員たる地位について一切処分することができない。GP は、合理的な理由がある場合を除き、承諾しなければならない。但し、GP は、当該譲渡により LP が 500 名以上となる場合には、当該譲渡を承諾しないものとする。</li> <li>2. 前項の規定にかかわらず、LP がその組合員たる地位の全部または一部を GP 又は他の LP に対して譲渡するには、GP に[20]営業日前の書面による通知をすることをもって足りる。</li> <li>3. 【適格機関投資家等特例業務の場合】前各項の規定にかかわらず、LP は、その取得又は買付けに係る組合員たる地位を不適格投資家に対して譲渡すること及び譲渡により GP の行う運用行為が金融商品取引業等に関する内閣府令第 234 条の 2 第 2 項各号に掲げる要件のいずれかに該当することになる譲渡が禁止される。適格機関投資家である LP がその発行に応じて取得した組合員たる地位については、当該 LP 及びその後当該 LP たる地位を承継した LP は、当該組合員たる地位を適格機関投資家以外の者に対して譲渡することが禁止される。また、適格機関投資家以外の者である LP がその発行に応じて取得した組合員としての地位については、当該 LP 及びその後当該組合員たる地位を買い付けた LP は、当該組合員たる地位を一括して他の一の適格機関投資家又は特例業務対象投資家（金融商品取引法施行令（昭和 40 年政令第 321 号、その後の改正を含む。）第 17 条の 12 第 4 項第 2 号に規定する意味を有する。以下同じ。）に譲渡する場合以外に譲渡することが禁止される。</li> <li>4. 地位譲渡は出資一口を単位としてのみ行うことができる。</li> <li>5. GP は Re-Seed 機構の書面による同意がある場合を除き、その組合員たる地位を譲渡することはできない。</li> <li>6. LP が、その組合員たる地位を譲渡する場合には、譲受人に対して必要事項を告知しなければならない。</li> <li>7. 本条に違反して組合員がなした組合員たる地位の処分は無効とし、本組合はかかる処分に関し、譲受人その他第三者に対していかなる義務も負わない。</li> </ol>
<p>組合員の脱退</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 組合員は、やむを得ない理由のある場合に限り、本組合を脱退できる。脱退する組合員は、LP である場合は GP に対し、GP である場合は他の全組合員に対して、[20]営業日以上前に、その理由を記載した書面による通知を行うものとする。</li> <li>2. 前項に定める場合のほか、組合員は次の事由により脱退する。</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 解散（ただし、合併による解散を除く）</li> <li>・ 破産</li> <li>・ 本契約に基づく除名</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 前各項に定める場合のほか、Re-Seed 機構は「GP の責任」第 2 項③の事由により脱退することができる。</li> <li>4. GP が脱退した場合、当該脱退の日から 2 週間以内であって解散の登記をする日までに、LP は、その全員一致により、後任の GP を選任することができる。</li> <li>5. 脱退した GP は、後任の GP の選任まで又は後任の GP が選任されず本組合が解散するまでのいずれか早い時まで、引き続き GP としての権利を有し、義務を負う。</li> <li>6. 後任の GP は、選任以前の責任を負担せず、脱退した GP がかかる責任を負担する。</li> </ol>
LP の除名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. LP が以下の事由のいずれかに該当する場合、GP は、総出資口数の[2]分の[1]以上に相当する出資口数を有する LP の同意を得て、当該 LP を除名することができる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出資払込義務を[3]営業日以上怠った場合</li> <li>・ 正当な事由なく、本組合に対しその業務を妨害する等重大な背信行為を為した場合</li> <li>・ 適格機関投資家若しくは特例業務対象投資家のいずれにも該当しない者、不適格投資家（適格機関投資家特例業務の場合）又は「反社会的勢力等の排除」に定める表明及び保証若しくは誓約に違反する者であると GP が合理的に判断した場合</li> <li>・ その他本契約上の重大な義務に違反した場合</li> </ul> </li> <li>2. 前項の規定は、除名により脱退した LP に対する損害賠償請求を妨げるものではない。</li> </ol>
GP の除名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. GP が以下の事由のいずれかに該当する場合、LP は、GP を除名することができる。また、Re-Seed 機構は、GP が以下の事由のいずれかに該当するおそれがあると判断した場合、その他本組合又は GP の財産状況及び業務執行状況に照らし GP が本組合の業務を執行することが本組合にとって適切でない判断した場合はいつでも、GP を除名することができる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出資払込義務を[3]営業日以上怠った場合</li> <li>・ 本組合の業務を執行し、又は本組合を代表するに際し、重大な違法行為を行った場合</li> <li>・ GP が本契約を履行するために法令上必要となる許認可若しくは登録</li> </ul> </li> </ol>

	<p>を失った場合又は業務の廃止を命ぜられた場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ その他本契約上の重大な義務に違反した場合</li> </ul> <p>2. 前項の規定は、除名により脱退した GP に対する損害賠償請求を妨げるものではない。</p>
脱退組合員の持分及び責任	<p>1. 脱退組合員に対して払戻す金額は、脱退の時点における当該組合員の持分金額とする。GP は他の組合員に対し組合財産の分配を行う場合、その都度、脱退組合員に対しても、脱退時における脱退組合員の持分金額に達するまで分配し、これを持分金額の払戻しに充てる方法により行う。</p> <p>2. 前項にかかわらず、Re-Seed 機構が本組合を脱退する場合、GP は、当該脱退時に、脱退の時点における Re-Seed 機構の持分金額に相当する金額を払戻すものとする。組合財産に存する現金がかかる払戻に不足する場合、GP は、直ちに投資証券等の売却活動を行った上で（利益相反の規定に従って GP が本組合から投資証券等を金融商品取引業等に関する内閣府令第 128 条第 2 号ロ(3)に規定される価額で購入することを含む。）、当該売却活動により受領した金銭を組合財産の分配に関する規定に従い Re-Seed 機構に分配し、これを払戻しにあてる方法により、Re-Seed 機構に対する払戻を行うものとする。（「GP の責任」に該当する場合はそれに従う）</p>
組合員の地位の変動の通知	<p>LP は、自己に関し、本契約に規定する組合員の地位の変動があった場合、速やかに GP に対し書面で通知する。</p>
10. 解散及び清算	
解散	<p>本組合は、下記のいずれかの事由に該当する場合、解散する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 本組合の存続期間の終了。</li> <li>② 組合員集会において、本組合が本契約に定める事業目的を達成し又は達成することが不能に至ったと決定したこと。</li> <li>③ LP の全員の脱退。</li> <li>④ GP が脱退した日から 2 週間以内であって本組合の解散の登記がなされる日までに、LP の全員一致により、後任の GP が選任されないこと。</li> <li>⑤ LP の全員一致により本組合の解散が決定したこと。</li> <li>⑥ コミットメント期間の早期終了。</li> <li>⑦ 【適格機関投資家等特例業務の場合】すべての LP が適格機関投資家でなくなり、若しくは適格機関投資家以外のいずれかの LP が適格機関投資家及び特例業務対象投資家のいずれにも該当しなくなり、又は GP の行う運用行為が金融商品取引業等に関する内</li> </ol>

	閣府令第234条の2第2項各号に掲げる要件のいずれかに該当することとなり、本組合を適法に運営することが困難である場合
清算人の選任、清算人の権限、清算手続き、清算方法	「投資事業有限責任組合モデル契約」(平成22年11月)に準拠
11. 雑則	
許認可等	組合員は、本組合の事業に関して組合員に対し適用される日本国及び外国の適用法令に基づく諸規制を遵守するものとし、GPは組合員のために必要な手続きを、当該組合員の費用で合理的に可能な範囲内で履行する権限を有するものとする。
通知及び銀行口座	<ol style="list-style-type: none"> <li>「投資事業有限責任組合モデル契約」(平成22年11月)に準拠(通知、報告、送付又は請求は書面によるものとし、手渡し、郵便料金前払の郵便とし、振込手数料は、送金主負担とする。)</li> <li>本組合と組合員との間の本契約に基づく金銭の授受は、本契約添付の各組合員の銀行口座(又は組合員が随時変更し、その旨を前項に定める方法に従いGPに通知したその他の銀行口座)を通じて振込送金の方法により行うものとし、かつそれをもって足りるものとする。</li> </ol>
秘密保持	「投資事業有限責任組合モデル契約」(平成22年11月)に準拠(情報開示先として、法令により開示を要請される場合の開示先、行政庁、裁判所等、弁護士等の専門家、組合員の株主並びにRe-Seed機構の業務委託先等Re-Seed機構が定める者を規定する。また、「GPの責任」に該当する場合の公表は可能とする。)
金商法等に係る確認事項	<p>【自己募集する場合】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>LPは、その組合員たる地位に係る取得の申込みの勧誘が、金商法第2条第3項第3号に該当せず、金商法第23条の13第4項に定義される少数人数向け勧誘に該当することにより、当該取得の申込みの勧誘に関し、金商法第4条第1項の規定による届出が行われていない旨を、GPより告知を受けたことを、本契約書をもって確認する。</li> <li>LPは、その組合員たる地位が、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第1条第5号の2イに掲げる内国有価証券投資事業権利等に該当する特定有価証券であり、当該組合員たる地位は金商法第2条第2項第5号に掲げる権利に該当する旨を、GPより告知を受けたことを、本契約書をもって確認する。</li> <li>LPは、本契約書が金商法第23条の13第5項に規定する書面に該当すること及び本契約書に署名又は記名押印した上でLPがその副本1通を保有する方法により、LPがかかる書面の交付を受けたことを、本契</li> </ol>

	<p>約書をもって確認する。</p> <p>4. 【LPにオプトインしない一般投資家がいる場合】LPたる●は、(i)本契約の締結に先立ち、金融商品取引法第37条の3に基づく書面の交付を受けたこと、及び(ii)本契約に基づく本組合に対する出資に伴い、その元本欠損が生じるおそれがあることその他金融商品の販売等に関する法律第3条第1項に定める重要事項について、GPより十分な説明を受け、当該重要事項について記載された書面の交付を受けたことを、本契約書をもって確認する。</p>
耐震性に関する特則	<p>1. GPは、組合員に対し、投融資先事業者の投融資対象案件に係る投資ガイドラインに定める対象事業が完了する時点において、当該建物につき耐震性において問題となる瑕疵はなく、耐震強度に問題はないことを、表明し、保証する。</p> <p>2. GPは、前項の表明及び保証が真実若しくは正確でないことが判明した場合には、LPに対し、直ちにその旨及びその内容を通知するものとする。</p>
適格機関投資家等特例業務に関する特則（注：適格機関投資家等特例業務としない場合不要）	<p>【適格機関投資家等特例業務の場合】</p> <p>1. LPは、GPに対し、組合員となった日において不適格投資家のいずれにも該当していないことを表明し、保証する。</p> <p>2. LPは、組合員たる地位にある間、不適格投資家のいずれにも該当することになってはならないものとし、前項の表明及び保証が真実若しくは正確でないことが判明した場合、又は不適格投資家のいずれかに該当することとなった場合は、直ちにGPに通知するものとする。</p> <p>3. 適格機関投資家として本組合に加入するLPは、GPに対し、組合員となった日において、適格機関投資家であることを表明し、保証する。</p> <p>4. 前項に定めるLPは、組合員たる地位にある間、法令の変更に基づく場合及びGPの事前の書面による承諾がある場合を除き、適格機関投資家であり続けるものとし、前項の表明及び保証が真実若しくは正確でないことが判明した場合、又は適格機関投資家でなくなった場合は、直ちにGPに通知するものとする。</p> <p>5. 適格機関投資家以外の者として本組合に加入するLPは、GPに対し、組合員となった日において、特例業務対象投資家であることを表明し、保証する。</p> <p>6. 前項に定めるLPは、組合員たる地位にある間、法令の変更に基づく場合及びGPの事前の書面による承諾がある場合を除き、適格機関投資家又は特例業務対象投資家であり続けるものとし、前項の表明及び</p>



	保証が真実若しくは正確でないことが判明した場合、又は特例業務対象投資家でなくなった場合（適格機関投資家になった場合を含む。）は、直ちにGPに通知するものとする。
反社会的勢力等の排除	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 組合員は、組合員となった日において自ら並びにその役員及び使用人が、反社会的勢力ではないこと、反社会的勢力に対する資金提供又はこれに準ずる行為を通じて反社会的勢力の維持・運営に協力又は関与していないこと及び反社会的勢力と交流を持っていないことを表明し、保証する。</li> <li>2. 組合員は、組合員たる地位にある間、自ら並びにその役員及び使用人をして、反社会的勢力の維持、運営への協力若しくは関与を行わず、又は交流を持たないことを誓約し、前項の表明若しくは保証が真実若しくは正確でないことが判明した場合、又はかかる協力、関与若しくは交流の事実が生じた場合には、GP（当該組合員がGPである場合は、LP全員）に対し、直ちにその旨及びその内容を通知し、可能な限り速やかに事実関係を把握及び確認し、GP（当該組合員がGPである場合は、LP）に対し、当該事実関係を通知するものとする。</li> </ol>
表明保証等の違反による補償	組合員は、自らの本契約における表明及び保証が真実ではなく又は正確でないことにより、本組合若しくは被補償者が費用を負担し、又は損害若しくは損失等を被った場合、本組合又は被補償者に対し、かかる費用、損害又は損失等を補償するものとする。また、GPは、本契約の規定に違反したことにより、LPが費用を負担し、又は損害、損失等を被った場合、当該LPに対し、かかる費用、損害、損失等を補償するものとする。
本契約の変更	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本契約は全ての組合員の合意がある場合に限り変更することができる。</li> <li>2. 前項にかかわらず、GPは、LPの同意なくして、①自らの義務を加重し、又は権利を縮減するための変更、及び②本契約の条項の明白な過誤を訂正することができる。</li> </ol>
本契約の有効性、個別性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本契約のいずれかの規定が無効であっても、本契約の他の規定はそれらに何ら影響を受けることなく有効であるものとする。</li> <li>2. 本契約がいずれかの組合員との関係で無効であり又は取消された場合でも、本契約は他の組合員との関係では完全に有効であるものとする。</li> </ol>
言語、準拠法及び合意管轄	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本契約は、日本語で作成される。本契約の外国語訳が作成される場合であっても、当該外国語訳と原本との間で意味又は意図に矛盾又は相違がある場合は、原本が優先する。</li> </ol>

	<p>2. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従い解釈されるものとする。</p> <p>3. 本契約に基づき又は本契約に関して生じる全ての紛争は、東京地方裁判所をその第一審における専属的合意管轄裁判所とする。</p>
＜別紙＞	
1. 組合員名簿	「投資事業有限責任組合モデル契約」（平成 22 年 11 月）に準拠
2. 投資方針	投資ガイドラインの規定の範囲内で、対象事象者、ストラクチャー、資金使途、投融資形態、資金調達、想定利回り、出口戦略、投資物件関連を規定
3. 投資資産時価評価準則	「投資事業有限責任組合モデル契約」（平成 22 年 11 月）を踏まえ調整。
4. 累積内部収益率計算方法書	「投資事業有限責任組合モデル契約」（平成 22 年 11 月）を踏まえ調整。

※FM が GP 出資を行わない場合、本 LPS 契約雛形において規定されている FM の業務は、GP が FM との間で締結する委託契約等において FM に委託し、FM が当該業務について責任を負う形で調整を行うものとする。

別紙①

平成 年 月 日

一般社団法人環境不動産普及促進機構  
理事長 野 城 智 也 殿

## 耐震・環境不動産形成促進事業 ファンド・マネージャー(FM)応募申請書

別添書類により、耐震・環境不動産形成促進事業におけるファンド・マネージャー(FM)への  
応募を申請します。

代表申請者  
住所  
会社名  
代表者

## 主な提出書類

### <FMに関する提出書類>

1. 会社概要  
会社名、所在地、設立年月日、資本金、株主構成（上位 10 社）、沿革、組織体制、役員略歴、役職員数、代表者名、金融機関取引状況、金融商品取引業者登録番号、親会社・グループ会社、外部格付(取得している場合)、利益相反取引等・コンプライアンス・内部管理体制に関する規程類
2. グループ概要(該当する場合)  
会社概要と同様
3. 業績及び財務状態  
直近過去 5 年間の財務諸表(グループ会社含む)
4. LPS に関する運営実績  
不動産関連特定投資運用業を営むことができることを証する書類  
貸金業\*1を営むことができることを証する書類  
当社、親会社又はグループ会社における改修、建替え又は開発（耐震・環境性能に配慮したものを含む）における実績  
過去の投資パフォーマンス、投資回収の実績、投資実績における投資家属性  
直近決算期末の受託資産残高\*2
5. LPS の投資方針  
SPC 等におけるストラクチャー、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
6. LPS の取組姿勢  
LPS におけるストラクチャー

\*1 ファンド(LPS)からのメザニン融資を想定している場合

\*2 受託資産残高は、不動産ファンドの場合はその不動産資産額を、エクイティファンドの場合はそのエクイティ資産残高とします。別途、ヒアリング等を通じ、資産残高等を評価します。

### <耐震・環境不動産支援基金を活用する理由>

地域再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策との関係につきご説明下さい。

### <投資物件に関する提出書類>

以下の書類については可能な時点でご提出ください。

1. 投資物件の概要に関する事項(以下の事項については可能な範囲で計画をご提出ください。)  
所在地、用途、延床面積、物件取得価格、権利関係、各種図面(位置図、建物配置図、基準階平面図、立面図等)、不動産鑑定評価書・エンジニアリングレポート(任意提出)
2. 耐震・環境性能基準に関する事項  
第三者が評価する認定証(取得している場合)、耐震・環境性能基準を満たすことが確認できる資料、耐震・環境性能の認定等に向けた準備状況、対象事業②トの基準の検討が必要な場合はその具体的内容
3. 投資物件の運用方針  
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
4. 投資物件の物件価値評価に関する事項  
投資計画(収支計画)、想定賃料、想定キャップレート、レントロール(任意提出)
5. 事業進捗に関する事項  
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等の状況、スケジュール

### <連絡先>

会社名、所属部署名、役職、氏名、電話番号、e-mail アドレス

原則として、書類の様式は特に定めません。有価証券報告書、各種届出書類等の代用も可とします。なお、準備可能な書類から順次ご提出頂き、また、提出書類に変更等が生じた場合は適宜、再提出下さい。

耐震・環境性能基準に関する提出書類及びFMからRe-Seed機構への定期報告時の報告書の様式については、後日、あらためてご提示します。