

## 不動産投資運用評価ガイドラインの制定について

一般社団法人不動産証券化協会（会長：岩沙弘道 三井不動産株式会社代表取締役会長）は、2018年11月29日付で、「ARES 不動産投資運用評価ガイドライン（私募ファンド用）」を制定いたしました。

本ガイドラインは、機関投資家が私募ファンド（私募リートを含む）への投資を検討する際、運用会社が機関投資家に開示すべき標準的な項目を示すことで、機関投資家と運用会社の負担を軽減し、両者のコミュニケーションの円滑化を図ることを目的としております。国土交通省が昨年公表したアクションプランの内容を受け、幅広い市場関係者のご意見を踏まえて策定した当協会の自主的なガイドラインです。本ガイドラインが不動産投資市場の更なる環境整備に資することを期待しております。詳細は下記のとおりです。

### 記

#### 1. 経緯

2017年6月、国土交通省が公表した「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」の中で、機関投資家が不動産投資商品やその運用会社を比較検討しやすい投資環境を整備するため、不動産投資運用の総合的な評価に必要な項目を整理した上で、その評価に資する情報の作成及び開示の手順等を示したガイドラインを策定することが提唱されました。当協会ではこれを踏まえて同省と協議を行い、このガイドラインを当協会が関係者の意見を集約して策定する方針を共有いたしました。

これを受けて当協会では、機関投資家（年金、保険）、コンサルタント、ゲートキーパー、ファンドマネージャー、証券会社、不動産関係事業者で構成する検討委員会を本年1月に設置して議論を進め、今般、ガイドラインの制定に至りました。

なお、新たに策定した内容は「第1部 運用会社編」となります。また、既存の「ARES 私募不動産ファンドガイドライン」（2012年に制定）を「第2部 発行開示・継続開示編」と名称変更した上で、これらを併せて「ARES 不動産投資運用評価ガイドライン（私募ファンド用）」としております。

#### 2. 位置付け

当協会の自主的なガイドライン（作成指針）です。

法制度に基づくものではございませんので、適用は作成者の判断に委ねられております。適用開始時期や経過措置期間等についても特段の定めはございません。

### 3. 構成と主な内容

本ガイドライン第1部は、ガイドラインの目的や適用範囲等を定めた「総則」、開示資料に記載すべき項目を示した中核部分である「記載事項」、各項目を具体的に記載する方法（ひな型と記載例）を示した「記載様式」等により構成されます。

詳細は、ガイドライン本文をご覧ください。ガイドライン本文は、当協会ウェブサイトで公表しております（<https://www.ares.or.jp/ares/indrule/index.html#pfund>）。

	構成	主な内容
本文	第1章 総則	ガイドラインの目的、適用範囲、準拠方法、作成頻度、準拠の表示等
	第2章 記載事項	開示資料に記載すべき項目を提示
	1.基本情報	名称、概要、財務情報等
	2.企業グループ情報	グループの概要、グループ内における不動産運用事業位置付け等
	3.事業概要	免許・登録、運用の特色、顧客本位の業務運営に関する原則への対応状況
	4.事業実績	運用資産額（商品種類別、戦略別、地域別、セクター別）、投資家の状況、主要なファンドの調達・運用の状況
	5.運用体制等	役職員、組織体制、業務分掌、人材（採用方針、業績評価と専門能力向上）、外部専門家・業務委託先
	6.意思決定プロセス及び外部専門家・業務委託先	意思決定プロセス、コンプライアンス・リスク管理プロセス、利害関係人取引、内部統制、BCP、訴訟等、反社対応、リスクと管理方法
	7.ESGに関する取り組み	ESG方針、責任者、報告プロセス、基準・原則の採択や認証の取得状況
	8.その他	監査法人の指摘、行政処分、その他の重要情報
	第3章 記載様式	第2章の記載事項に対応した具体的な開示資料のひな形と記載例
	第4章 主な用語の定義	第3章の本文と記載例で用いた主な用語の定義
	Q&A	本文中のわかりにくい部分に関する補足説明

なお、第2部については、第1部と平仄を取るための技術的な改訂を行っておりますが、既存の内容から大きな変更はございません。

以上

この資料は 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

<この件に関するお問い合わせ先>

一般社団法人不動産証券化協会 企画広報部

〒107-0052 東京都港区赤坂 1-1-14 野村不動産溜池ビル 3階

TEL : 03-3505-8001 FAX : 03-3505-8007