

## 投資不動産の適正管理の枠組み

資料4

投資不動産の適正な管理を確保することは、投資家の利益を保護する上で極めて重要。このため、投資不動産の管理責任を担うべき主体がその責任を投資家に対して全うする上で何が求められるかを検討する際に、以下の論点に留意してはどうか。



### [具体的論点]

①管理事務を統括する主体(プロパティ・マネジメント会社等)には、いかなる能力が求められるのか。

②上記統括主体から実際に管理事務を受託し、事務を執行する主体は、その事務の性格に照らして投資家に対しいかなる責任を担うべきか。

③管理事務を統括する主体から、投資家(又は投資家の利益を代表すべきアセット・マネジメント会社)に対してどのような報告・説明を行うべきか。

[論点①について]

①管理事務を統括する主体(プロパティ・マネジメント会社等)には、いかなる能力が求められるのか。

[求められる能力・体制]

- ・日常的な管理行為の状況と物件の現況(リーシングを含む)の把握
- ・業務を適正に遂行し得る社内組織体制
- ・自己の固有財産と投資契約に係る財産の分別管理体制  
(管理主体と財産保有主体が同一の場合)

【参考】不動産特定共同事業法

(許可の基準)

第7条第6号 不動産特定共同事業を適確に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有するものであること

(財産の分別管理)

第27条 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、不動産特定共同事業契約に係る財産を、自己の固有財産及び他の不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理しなければならない。

(財産管理報告書の交付等)

第28条 不動産特定共同事業者は、事業参加者の求めに応じ、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況について説明しなければならない。

2 不動産特定共同事業者は、事業参加者に対し、主務省令で定めるところにより、定期的に、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況についての報告書を交付しなければならない。

3 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

[論点②について]

②上記統括主体から実際に管理事務を受託し、事務を執行する主体は、その事務の性格に照らして投資家に対しいかなる責任を担うべきか。

(1)[日常的な管理業務]

清掃、設備管理、警備、共用駐車場管理などの日常的に発生する定型的な管理業務は、プロパティ・マネジメント会社との関係においてその事務執行責任を全うすれば足りる。

(2)[収益に直接的に影響する管理業務]

テナント誘致などのリーシング業務については、投資不動産の収益性に直接的に影響するため、リーシング業務全般について包括的に事務を受託する場合には、投資家に対する説明責任が発生すると考えられるが、一方で、プロパティ・マネジメント会社の指示・判断に基づき事務を行う場合には、プロパティ・マネジメント会社との関係において、その事務執行責任を全うすれば足りる。

(3)[大規模な修繕業務]

投資不動産の収益に大きく影響するものである実際の修繕業務を請け負う施工会社は、AM会社やPM会社の作成する仕様書に基づき工事を行うものであり、プロパティ・マネジメント会社との関係においてその事務執行責任を全うすれば足りる。

[論点③について]

③管理事務を統括する主体から、投資家(又は投資家の利益を代表すべきアセット・マネジメント会社)に対してどのような報告・説明を行うべきか。

[求められる行動]

不動産の管理状況について投資家に対する説明責任を尽くすことが必要不可欠との視点から

- (1)投資家への情報開示(定期報告)
- (2)投資家からの求めに応じた随時説明

が基本的に有効と考えられるかどうか。



(ただし、不特定多数の投資家に対して随時説明をさせることは実態上不可能であるため、  
<1><2>タイプの市場領域に限定)