

官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド 運営事業者募集要項

令和 7（2025）年 6 月
東京都 産業労働局

第1 本事業の目的

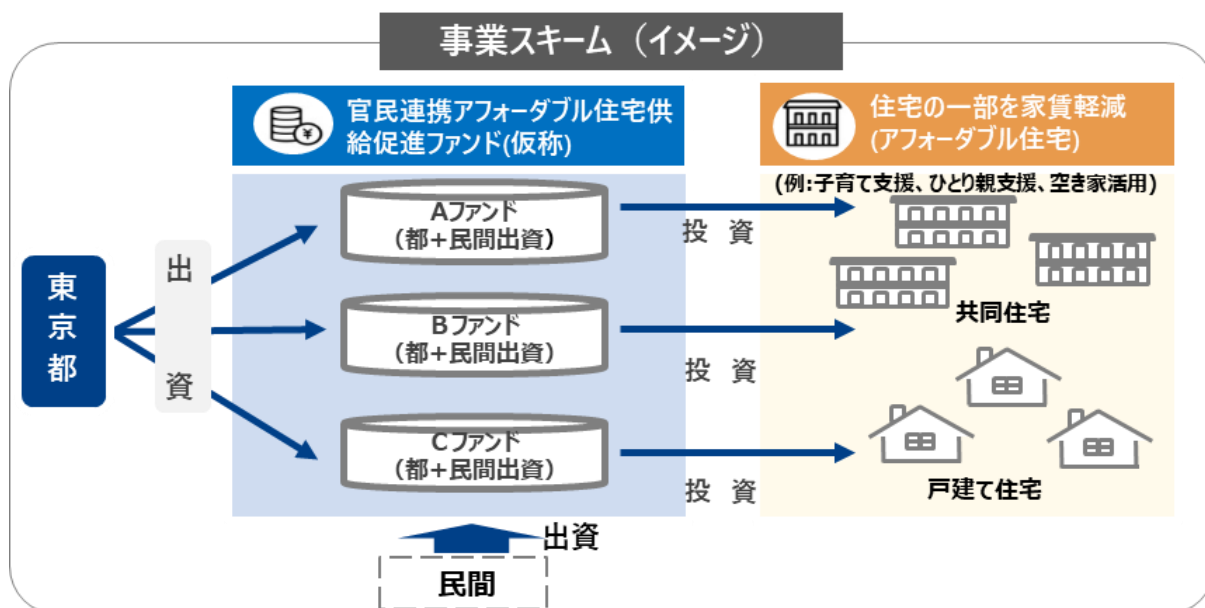
令和4年3月に策定した「東京都住宅マスタープラン」においては、子育てに適した民間住宅の供給促進など子供を産み育てようと思えるような子育てしやすい環境を充実させていくこととしており、現在都は、子育てに適した民間住宅の供給促進や子育てに適した住環境の整備に取り組んでいる。

また、本年1月に策定した「東京都の少子化対策2025」においては、結婚や子育てに関するあらゆる「不安」を解消し、「安心」に変えていくことで、望む人が安心して子供を産み育てることができる社会の実現を目指すとしており、この一環として住宅の価格や家賃が上昇する中、民間活力を活用し、子育て世帯等が住みやすいアフォーダブル住宅の供給を推進していくこととしている。

そこで、この度ファンドを創設し、東京都からの出資に加え、ファンドの理念に共鳴する民間事業者等からの出資を得て、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことが出来るアフォーダブル住宅の供給を進めていく。この取組を通じ、子育て世帯が住みやすい環境の形成に向けた新たなモデルを構築するとともに、民間主体での供給機運の醸成に繋げていくことを目指す。

については、民間事業者の中から、本事業の目的に賛同し、「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」(以下「本ファンド」という。)の業務を遂行する運営事業者を募集する。

【本ファンド事業のスキーム (イメージ)】



第2 本ファンドの概要

運営事業者は、本ファンドについて、本事業の目的を実現することができるよう、以下に掲げる事項を満たすことを原則とし、各事項について、必要に応じ投資事業有限責任組合契約（以下「組合契約」という。）等において位置付けること。

1 基本スキーム

- (1) 本ファンドにおいて、東京都が出資するファンドの法的形式は、投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成 10 年法律第 90 号）に基づく投資事業有限責任組合（以下「LPS」という。）とする。
- (2) 本ファンドは、新設する LPS 及び LPS が賃貸住宅用不動産に投資を行うために組成されたビークルを基本とし、必要に応じて既に設立された LPS やその他のストラクチャーも可とする。
- (3) 東京都は、LPS の有限責任組合員（以下「LP」という。）として、最大で総額 100 億円を出資する。東京都の出資分については、令和 7 年度内に一括払い込みとし、組合契約締結後、速やかに払い込むこととする。
- (4) 東京都は、複数の運営事業者を選定し、各運営事業者の提案内容や審査結果に基づき組成されるファンドに対する東京都の出資額を決定する。
- (5) 各運営事業者が組成するファンドは、東京都の出資額と同額以上の民間等出資を集めることを前提とし、各ファンドへの出資約束金額又は出資履行金額（以下「ファンド規模」という。）の総額で 200 億円を目標とする。
- (6) 上記(5)のファンド規模は、本ファンドに対する都の出資額と、本ファンドに対する民間等からの出資約束金額又は出資履行額の合計とする。
- (7) 本ファンドの存続期間は、本事業の目的達成のために必要と考えられる合理的な年数を設定すること。

2 投資方針等

本ファンドの投資方針等は、以下の通りとする。

- (1) LPS は、子育て世帯等向けにアフォーダブル住宅の供給を図る事業に対し、原則として賃貸住宅用不動産に投資を行うために組成されたビークルを通じて、投資を行うこととする。
- (2) LPS の投資対象は、「専ら対象事業の運営又は実施を目的とする法人（以下、「SPC 等」という。）」を基本とする。

＜SPC 等の具体例＞

- ・ 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 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
 - ・ 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であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの
- (3) 投資対象地域は、東京都内とする。特に、利用者のニーズや不動産価格、賃料相場の動向等を踏まえ、事業として成立可能性が高い地域とすること。

- (4) 投資対象物件は、賃貸用住宅を主な用途とする不動産とし、不動産の種類や築年数等は問わない。
- (5) 本ファンドは、アフォーダブル住宅として供給される賃貸用不動産等へ投資することとするが、アフォーダブル住宅以外の住宅として供給する住戸と合わせて投資対象とすることは妨げない。
- (6) 投資対象は、原則として、昭和 56 年 6 月 1 日以後に確認申請をし、確認済証の交付を受けたものであること。同日前に建築されたものである場合は、地震に対して安全な構造であることが確認できるものであること。
- (7) 本ファンドを通じて供給するアフォーダブル住宅は、原則としてその概要を公表するものとする。ただし、公表により入居者のプライバシーや安全性が脅かされる懸念がある場合等については、必要に応じて東京都と協議のうえ公表する内容を制限することができる。
- (8) エグジット戦略の一環として、アフォーダブル住宅の供給後に、当該不動産に係る権利等を第三者へ譲渡することが想定されるが、その場合でも、法令等に基づき入居者の居住の安定性に配慮しつつ、アフォーダブル住宅として供給を継続する方策を検討し、可能な限り供給を継続することが望ましい。

3 アフォーダブル住宅の供給について

アフォーダブル住宅の提供に関しては、以下の通りとする。

- (1) 入居対象世帯は、子育て世帯（18 歳未満の子を養育する世帯）等とする。
- (2) 広さは、原則として、床面積(共同住宅等の場合は住戸専有面積)で 45 m²以上の住戸とする。ただし、居間、食堂、台所その他の住戸の部分について、共同して利用するために十分な面積を有するスペースを設置する場合は 40 m²以上とする。また、子どもの安全の確保や、快適な子育てが可能となる設備等を有していることが望ましい。
- (3) 上記(2)に関わらず、ひとり親世帯など、世帯人数が少ない世帯の入居を前提とする場合等の住戸の広さについてはこの限りではない。
- (4) 安心して子育てができる環境を提供していくため、入居者に対して居住支援や子育て支援等を行うことが望ましい。
- (5) 家賃は、近傍同種の賃貸住宅の家賃（以下、「市場家賃」という。）より低廉な水準とし、入居者にとって求めやすい水準に設定すること。なお、家賃設定の基準とした市場家賃の水準については、運営事業者が算定の根拠を示し、その妥当性を説明することとする。
- (6) 運営事業者は、アフォーダブル住宅として提供する住戸の家賃の引き下げ幅に応じて、都の出資金に対する想定利回りを本ファンドの民間出資等の想定利回りより低く設定することができるものとする。
- (7) 上記(6)において、都の出資金に対する利回りを民間出資等の想定利回りより低く設定する場合、ファンドスキームに優先・劣後構造を採り入れ、都又は都が出資する LPS は、優先・劣後構造の中での優先部分（配当及び残余財産分配について普通出資に優先）へ出資することとする。
- (8) 家賃の引下げ幅とのバランスを踏まえつつ可能な限り多くの戸数を供給することとする。
- (9) 運営事業者等は、広く入居者の募集を行うものとし、都は運営事業者等が行う入居者募集の開始について公表することができるものとする。入居者の決定に際して運営事業者等は、手頃な価格で安心して住むことが出来るアフォーダブル住宅を必要とする子育て世帯等を優先して入居させるよう努めるものとする。

- (10) 上記(9)に関わらず、広く入居募集を行うことで入居者のプライバシーや安全性が脅かされる懸念がある場合等については、募集範囲を限定するなどして入居希望者を募ることができる。

4 出資金の払込・管理方法

- (1) 東京都の出資金の払込方法は、「一括払い」方式とすること。また一括払込は令和7年度内に実施するものとする。
- (2) 東京都の「一括払い」方式によって払い込まれた出資金については、通常の「組合口座」とは別に「東京都専用プール口座」を開設し、キャピタルコールに応じて「組合口座」への振替送金とすること。当該振替送金をもって出資履行として取り扱うこと。
- (3) 「東京都専用プール口座」を含む出資金用の口座の入出金を適切に管理し、プール口座の入出金等については、その詳細を定期的に東京都に報告すること。
- (4) 本ファンドは、東京都に分配した分配金の返還を求めないものとする。

5 東京都の関与

- (1) 東京都は、本ファンドの投資委員会等にオブザーバーとして出席できるものとする。
- (2) 東京都は、定期的に外部専門家を活用しながら、本ファンドによるアフォーダブル住宅の供給状況や本ファンドの運営状況の把握を行うなどのモニタリングを実施し、運営事業者との意見交換を行うことができるものとする。
- (3) 東京都は、運営事業者及び本ファンドの財務内容等の経営状況やコンプライアンス態勢について必要に応じ、報告を求めることができるものとする。
- (4) 東京都は、運営事業者と協議の上、本ファンドの投資対象物件や、供給するアフォーダブル住宅の概要・入居募集開始等について公表できるものとする。

6 報告義務

- (1) 運営事業者は、東京都に対し、本ファンドの業務執行状況、財産状況、投資物件の概要等を記載した報告書を少なくとも半期に1回提出するものとする。
- (2) 運営事業者は、東京都に対し、下記の事項に関し報告するとともに、東京都から要請があった場合には、投資活動に関する情報の開示を行うものとする。
 - ア 投資実行した場合のプロジェクトの案件概要、及び投資額等
 - イ 投資先案件に発生した重要な事情（事故、天災等）の内容等
 - ウ 投資先案件の1年ごとの収支やその他の運営状況
 - エ 投資先案件に関するモニタリングの内容
 - オ 売却等による処分収入を得た場合の売却先、売却方法、売却額等その他、LP に対して報告すべき事項が生じた場合には、速やかに LP である東京都に対して報告を行うものとする。
- (3) 運営事業者は、東京都を含む LP に対して運用報告会を年1回以上実施するものとする。

7 その他

- (1) 本ファンド創設にあたって、東京都は適格機関投資家ではない点に留意すること。
- (2) 本ファンド創設にあたって、東京都は出資約束金額以外の形式での費用・手数料等（設立費

用、管理報酬、追加出資における経過利息等）の支払いには一切応じられない点に留意すること。

- (3) 東京都は、東京都の定めた規則に従い会計処理を行うことに留意すること。
- (4) 東京都は、本ファンドへの出資に際して法令、規則、公的機関による指導等を遵守する必要があることに留意すること。
- (5) 本ファンドの運営事業者において法令その他コンプライアンス遵守のための体制が整備されていること。
- (6) 東京都に対する組合財産の分配（清算人による残余財産の分配を含む。）については、出資持分等の現物ではなく、金銭により行うこと。
- (7) 本ファンドが利息及び配当金を受領する際には、源泉徴収義務者に対し、東京都は非課税法人であることを通知し、適正な法人税法上の処理を行わせること。
- (8) 契約書は、「投資事業有限責任組合契約（例）及びその解説（平成 30 年 3 月 経済産業省）」（以下「モデル契約」という。）を参考にしつつ、東京都から別途指示された場合には、当該指示に従うこと。なお、大幅な、もしくは重要な条項についてモデル契約からの修正を求める場合には、組合契約締結に至らない場合がある点に留意すること。
- (9) 東京都から検査・監査への協力を求められた場合は、合理的に可能な範囲において協力を行うこと。

8 反社会的勢力への対応

- (1) 運営事業者及び共同提案者のすべての役職員及びすべての組合員が、契約締結時点において反社会的勢力でないこと、本ファンドの存続期間中の全期間において反社会的勢力に該当しないこと、及び本ファンドの解散・清算後も反社会的勢力に該当するおそれがないことを、表明し、保証すること。
- (2) 上記(1)に虚偽又は違反があることが判明した場合には組合員の除名事由に該当するものとするとともに、一切の責任を負うこと。
- (3) 本ファンドの投資対象から反社会的勢力が関与する事業を除外すること。

第3 事業者の応募資格

1 応募資格は、応募時点で以下全ての条件を満たす法人等とする。

- (1) 金融商品取引法その他のファンド規制を遵守して、自らが運営事業者となり、本要項を満たすファンドを創設し運営を行うことのできるもの（※）

※運営事業者が運用を別会社に委託する場合、複数社が合同会社等を設立し運営事業者となる場合、又は契約等に基づき運営事業者と運営事業者以外の複数社が共同してファンド運営及び投資対象事業の運営を行う場合、参加申込書において明記するとともに、企画提案書において当該複数社の関係性について具体的に記載すること。

- (2) ファンドの運営事業者として実績を有するもの（※）

※新興資産運用業者（本事業では設立から概ね5年以内の資産運用業者をいう。以下同じ。）がファンドを運用し実績を積む機会を創出する観点から、応募事業者が新興資産運用業者で業歴が浅い場合は、応募事業者のメンバーが当該新興資産運用業者の前に在籍していたファ

ンド運営事業者や共同提案者における当該メンバーの実績を含めることを可とする。

- (3) 「第2 本ファンドの概要」を満たしているか、又は満たすことのできるファンドを運営している、若しくは運営する予定であるもの
- (4) 本ファンドを設立するに当たって、東京都がLPとして出資する際に必要な法的要件（第二種金融商品取引業、投資運用業、適格機関投資家特例業務の届出等）を備えているものとする。
なお、東京都は金融商品取引法第2条第31項で定める「特定投資家」ではない点、特に、同項第1号に定める「適格機関投資家」ではない点に留意すること。

2 ただし、以下のいずれかに該当する法人等は応募することができない。

- (1) 一般競争入札の参加者の資格（地方自治法施行令第167条の4）に規定された各号の要件に該当するもの
- (2) 東京都から指名停止措置を受けているもの
- (3) 事業税その他租税の未申告・滞納があるもの
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始申立、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開始申立がなされているもの
- (5) 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もの
- (6) 過去2年以内に銀行取引停止処分を受けているもの
- (7) 債務不履行により所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされているもの

第4 募集期間

令和7年6月25日（水曜日）から7月29日（火曜日）午後5時まで

第5 意向表明書・質問受付期間

令和7年7月9日（水曜日）午後5時まで

次のアドレス宛てに、意向表明書（様式1-1）及び質問を文章にて（様式自由）E-mailにより送付すること。

※E-mailの件名は「【アフォーダブル住宅】（事業者名）・質問」とすること。

E-mail（送付先）：S0290108@section.metro.tokyo.jp

質問への回答は、意向表明書の提出者に対して令和7年7月11日（金曜日）に実施予定の説明会において、説明会への参加者全員に対して行うこととする。

なお、説明会の開催方法や日時の詳細については、関心表明書の提出があった事業者に対してE-mail等で通知を行う。

第6 提出書類

下記所定の書類の電子データを募集期間内必着で郵送またはE-mailにて提出すること。E-mailでの提出の際は、下記電話番号宛に受信確認の連絡を行うこと。

E-mailの件名は、「【アフォーダブル住宅】（応募事業者名）・書類提出」とすること。

1 提出書類

- A. 企画提案書（ファンド設立趣意書）
- B. その他提出書類

※提出方法の詳細については、別紙2 参照

2 提出先

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都庁第一本庁舎20階中央
東京都 産業労働局 総務部
国際金融都市推進課（ファンド担当）
電 話：03-5320-6274
E-mail：S0290108@section.metro.tokyo.jp

第7 審査・選定方法

応募資格を満たす者について、「運営事業者選定基準」に基づき、選定委員会にて審査を行い、本ファンドの運営事業者を選定する。

1 審査方法

- ・ 選定委員会において審査を行う。
- ・ 選定委員会の委員には必要な外部専門家を招聘する。
- ・ 応募事業者より提出された書類等に基づき下記「2 審査項目」の各項目について審査を行う。
- ・ 応募事業者の数が一定数を超えた場合、提出書類に基づく書面審査を一次審査として実施し、最終審査に進む応募事業者を一定数に絞る。
- ・ 最終審査に進む応募事業者に対し、ファンド調査専門機関による適正調査（デューデリジェンス）を実施する。
- ・ 最終審査では、応募事業者による企画提案に係るプレゼンテーション及び応募事業者へのヒアリングを実施する。
- ・ 東京都から資料の提出や説明を求められた場合、応募事業者は速やかにその対応を行うこと。
- ・ 審査過程において東京都が出資することが困難と判断される課題が見受けられる場合（応募事業者として速やかな対応を行わない場合等）には、その後の審査は行わない。
- ・ 選定結果（採択の可否）は全ての応募事業者に対し通知する。
- ・ 選定結果（不採択の理由等）に関する問合せには一切応じない。

2 審査項目

別紙3「運営事業者選定基準」を参照

第8 今後の全体スケジュール（予定）

- ・ 令和7年6月～8月 運営事業者募集及び一次審査
- ・ 令和7年8月～10月 ファンド調査専門機関による適正調査（デューデリジェンス）

- ・ 令和 7 年 10 月～11 月 選定委員会での審査・選定
- ・ 令和 7 年 11 月～翌年 1 月 組合契約の調整
- ・ 令和 8 年 2 月～3 月 組合契約締結（本ファンド組成）
本ファンドへの東京都の出資（一括払込み）

第 9 注意事項等

- 1 東京都から本ファンドの運営事業者を選定された事業者は、次に掲げる事項を遵守すること。
 - (1) 速やかに本ファンド創設の準備を行い、組合契約の締結に向け最大限の努力を払うこと。
 - (2) 運営事業者の選定後、やむを得ない理由がある場合を除き、令和 8 年 2 月頃までに東京都を含む関係当事者と組合契約を締結すること。
 - (3) 企画提案内容等に関して、東京都が求める場合には、運営事業者を選定された事業者はその内容について適宜協議に応ずること。なお、運営事業者を選定された事業者が、当該協議によらずに、応募時の企画提案内容等と異なる内容の組合契約の締結を東京都に対して求める場合には、東京都は契約を締結しないことがある。この場合において、東京都はその責任を負わない。
- 2 運営事業者を選定された事業者において違反があったと東京都が認める場合又は不当な行為があったと東京都が認める場合は、東京都は何ら責任を負うことなく出資の意思を撤回し又は東京都の判断において運営事業者の募集手続の一部を変更することができる。
- 3 東京都は、自らの裁量において、事前の予告なく、本要項に定めるスケジュールや手続について、変更又は中止等を行うことができるものとする。また、東京都は、本要項に定めるスケジュールや手続の変更又は中止等によって生じるいかなる損害、損失又は費用に対しても、一切の責任を負わないものとする。

意 向 表 明 書

東京都知事 宛

この度、東京都が公表した官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンドの運営事業者募集に関し、当社は応募の意向を表明します。つきましては、以下に、当社の概要および都の公募に対する応募意向を記載するとともに、後日開催される応募事業者向けの説明会への参加を希望いたします。

1 会社概要

会 社 名	
所 在 地	
設 立 年	(西暦)
代 表 者 名	
事 業 内 容	

※複数社による共同提案を検討する場合、代表事業者 1 社の記載で可

2 ファンド運営の経験

運 営 中 の フ ァ ン ド 数	
主 な 投 資 分 野	
本公募への関心事項・ 応募動機	

3 連絡先

担当部署		担当者名	
連絡先	[E-mail]		
	[Tel]		

参 加 申 込 書

東京都知事 宛

所 在
会社名
代表者名

当社は、官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンドの運営事業者募集に関し、官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド運営事業者募集要項（別紙を含みます。）に記載の全ての内容を承諾した上で、下記のとおり参加申込みいたします。また、添付書類に記載の主な内容が真実かつ正確であることを表明し、保証いたします。

記

1 東京都に対する出資希望額（上限額・下限額）

(1) 上限額： 億円

(都出資と同額以上の民間出資を集めること前提とした受入可能額を、100 億円を限度に記載)

(2) 下限額： 億円

(本ファンド事業の目的を達成するため最低限必要な都からの出資額を記載)

2 東京都が出資する組合名と設立（予定）時期

(1) 組合名（仮名でも可）： 投資事業有限責任組合

(2) 組合設立（予定）時期： 令和 年 月 日

3 添付書類

(1) 企画提案書（ファンド設立趣意書）

(2) その他提出書類（本参加申込書を含みます。） 一式

4 運営事業者として新設会社を設立する場合

(1) 新設会社名（仮名でも可）： _____

(2) 会社設立（予定）時期： 令和 年 月 日

5 ファンド設立のための法的資格（以下のいずれかに丸を付けてください。）

(1) 第二種金融商品取引業・資産運用業

有資格者の名称： _____

(2) 適格機関投資家等特例業務の届出

適格機関投資家等の名称(未定でも可)： _____

別紙2 添付書類概要

A 企画提案書（ファンド設立趣意書）

次の項目順に従い、1つのPDFデータにまとめて提出すること。なお、A4判（縦・横は問わない）で作成し、合計30枚程度とすること。

1 応募事業者（ファンド運営会社）の状況

- (1) 会社の業歴
- (2) 経営者・役員の履歴
- (3) 会社の強み、競争優位性
- (4) 組織体制
- (5) 過去2期の決算状況（売上・利益・自己資本等）と今期の収支見込み
- (6) 過去2期の事業セグメント別の売上と利益の状況、今後の見通し

2 ファンドスキーム

(1) 本ファンドの運営方針

本事業の目的を達成するための応募事業者の本ファンド運営方針等

(2) 本ファンドの基本概要

- ア 概要（ファンド名称、ストラクチャー、ビークル形態、投資形態等）
- イ ファンド規模（民間出資想定額、想定最小額～最大額）※都出資想定分除く
- ウ 機関投資家等からの民間出資の出資先ビークル形態及び払込方法
- エ 民間出資者構成の見通し（候補者の有無・名称、出資予定額、出資確度等）
- オ 運営事業者等の出資金額（共同提案者及び実質一体のグループ会社の出資などを含む）
- カ 存続期間、投資期間、出資約束金額を確定させる場合の初回と最終のクロージング日

(3) 投資対象、テーマ設定等

ア 投資対象物件の概要

※投資対象物件の種類・構造、エリア・立地、住戸の広さ・間取り、総供給戸数（一般住戸・アフォーダブル住戸合計）、一戸当たりの平均投資額などの想定について記載すること

イ 子育て支援、ひとり親支援、空き家活用などのテーマ設定と、設定したテーマに基づく具体的な取組等

ウ 回収方針、配当金の分配（優先劣後構造における具体的な分配方法等を含む）

(4) アフォーダブル住戸供給の方針

ア アフォーダブル住戸の家賃設定（設定水準、市場家賃からの引下げ幅など）

イ 供給するアフォーダブル住戸の概要（住戸の広さ・間取り、供給戸数、設備、付随するサービスなど）

ウ 入居者の募集・決定方法、供給期間、借家契約の形態・期間

エ ファンド期間終了後のアフォーダブル住宅の供給方針、供給を継続する場合はその方策

- (5) 想定する出資利回り、本ファンドに係る費用、報酬等
 - ア 上記(4)アを前提として想定する都出資の利回り及び民間出資等の利回り
 - イ 運営事業者の管理報酬などの各報酬の計算式、対象期間等
 - ウ 本ファンドの組成・運営に係る費用

3 投資チーム

- (1) 提案ファンドにおいて、予定する全ての投資・運営担当者の履歴（過去ファンドにおいてキーパーソン条項の対象者か否かの区別を含む）、専門分野、投資実績（特に提案ファンドが投資対象とする分野でのソーシング（具体的手法を含む）、エグジット実績等）
- (2) チームとしての安定性（役割分担等）
- (3) 連携する外部ネットワーク（他の団体、不動産、企業等）
- (4) チームの強み、競争優位性

4 投資プロセス

- (1) 投資戦略
- (2) ソーシング（具体的に記載）及び案件の開発・選定のプロセス
- (3) 投資対象物件(賃貸住宅)の管理体制・運営プロセス
- (4) 居住支援、入居者に対する入居後の支援の取組
- (5) エグジット戦略
- (6) 運営する他のファンドとの関係性、及びコンフリクト排除のメカニズム

5 管理・レポーティング体制等

- (1) ミドル・バック担当者数（アウトソースしている場合はアウトソース先の体制を含む。）
- (2) 各担当者の履歴、専門分野、担当分野
- (3) チームとしての安定性（役割分担等）
- (4) コンプライアンス監視体制（担当者、外部顧問弁護士等との契約の有無）
- (5) レポーティングの頻度
- (6) 秘密保持、利益相反防止への取組状況（同業類似の事業、並行投資、本ファンドと本ファンドの関係者間での取引等）
- (7) 本ファンドによる事業成果について運営事業者等としての対外的な周知策（投資・供給実績等）

6 東京都が求める要件への対応

- (1) 本ファンド創設における法的要件充足に向けた対応策
適格機関投資家ではない東京都を LP としてファンドを成立させるための法的対応策
- (2) 一括払い要件（「第2の4 出資金の払込・管理方法」参照）
組合契約書への記載の可否
- (3) 投資委員会等へのオブザーバー参加要件
組合契約書への記載の可否

7 これまでのファンド運営実績（トラックレコード等）

原則として、応募事業者、共同提案者又は提案ファンドのマネージャー個人が運営していた、すでにクローズしたファンドの以下項目を記載。クローズしたファンドがない場合は、運用中のファンドについて可能な限り記載する。

(1) ファンド内容

- ア 概要（名称、形式、ファンドサイズ、LP 構成、投資件数 等）
- イ 投資内容（投資テーマ、投資対象 等）
- ウ 期間（存続期間、投資期間）

(2) 投資成果

- ア 投資倍率（ネット/グロス）
- イ IRR（ネット/グロス）
- ウ DPI（実現倍率＝分配金累計金額/Paid In Capital）

B その他提出書類

1 参加申込書（別紙 1 -2 参照）

2 応募事業者資料（企画提案書等の根拠資料）

- (1) 応募事業者(共同提案者を含む)の履歴事項全部証明書（直近 3 ヶ月以内に取得したもの）
- (2) 応募事業者の定款（写し）
- (3) 応募事業者の主要株主一覧

※ 書類提出にあたっての注意事項

- ・ 複数社で合同会社等を設立し共同してファンドの運営事業者となる提案を行う場合、「B その他提出書類の 1」について連名による申請を可とする。また、共同提案又は新設会社を設立する場合、参加申込書等にその旨を記載すること。なお、「B その他提出書類の 2(1)から(3)」についても関係各社分を提出すること。
- ・ 「A 企画提案書」、「B その他提出書類」について、DVD-R等のメディアに全ての書類の電子データを格納して郵送するか、E-mail に電子データを添付して提出すること。
- ・ 東京都から必要に応じて補足資料の提出を要請することがある。

別紙3 運営事業者選定基準

- 次に掲げる表中の「審査項目」を主な評価ポイントとし、運営事業者を審査・選定する。
- 「審査項目」のそれぞれにおいて、最低限の要求事項を充たしていない場合は失格となることがある。
- 「審査項目」のうち、最も重視しているものを「最重点」、特に重視しているものを「重点」区分として明示している

審査項目		審査区分	審査上の視点
① 応募事業者等の経営の健全性			
	・財務的基盤、信用力、業績		・本ファンドを継続的かつ安定的に運営するために必要な財務内容等を有していること
② ファンドスキームについて			
	・ファンドの運営方針		・本事業の目的（アフォーダブル住宅の供給促進等）の達成に向け適切かつ合理的なファンド運営方針となっていること
	・スキームの実効性、合理性（ファンド規模、ストラクチャー、投資形態、存続期間、投資期間等）	重点	・LPS や不動産ファンドの組成経験等に基づいて蓄積されたノウハウ等を活用し、効果的かつ機動的に資金拠出、投資実行を行えるスキームとなっていること ・本事業の目的を達成するための合理的な存続期間、投資期間等が設定されていること
	・コミットメントの確度（GP 出資額、LP 候補者、LP 出資額）	重点	・本ファンドの運営事業者としてのコミットメント方針及び拠出金額に対する考え方が具体的に示されていること ・本事業の目的を達成するため、ファンドの理念を十分に理解した投資家から、適度な利回りで必要な規模のコミットメントが獲得できる見通しが具体的に示されていること
	・投資対象、テーマ設定、回収方針などの実効性、合理性等		・想定する投資対象物件や投資テーマ設定（ひとり親支援、空き家活用など）が本事業の目的を達成するために適切かつ実現可能なものとなっていること ・本事業の目的達成に向けた適切な回収方針等が具体的に示されていること。

	・アフォーダブル住宅の供給方針（家賃設定、住戸の広さ・間取り、供給戸数、設備、付随するサービスなど）、入居者の募集・決定方法、ファンド期間終了後の供給方針など	最重点	・近傍同種の物件より低廉な家賃設定であり、かつ、多くの子育て世帯等にとって手頃な家賃設定となっていること ・安心して子育てを行うための十分な広さの住戸であること ・都の出資額に応じた十分な住戸数が供給されること ・子育て世帯が安心して住むことが出来る設備等（東京こどもすくすく住宅に相当する設備等）を有していること ・安心して子育てができる環境を提供していくため、入居者に対する居住支援や子育て支援等のノウハウ、実績や十分な実施体制等を有していること ・本ファンドの理念に沿った入居者を募集・決定するための方策が示されていること ・ファンド期間終了後もアフォーダブル住宅の供給を継続する具体的な方策を有していること ・その他社会課題解決等に向けて、独自に創意工夫を凝らした方策が採られていること
	・組合員への分配のあり方、本ファンドに係る費用、運営事業者の報酬等の合理性（リスク・リターンに見合った分配規定、費用・報酬水準の合理性、クローバック条項）		・分配に関する考え方が、家賃の引下げ幅や各組合員の出資リスクとリターンに見合った合理的なものとなっていること ・運営事業者に対する管理報酬等の設定が、ファンドスキームや投資スタイル等と整合的かつ合理的な水準となっていること ・本ファンドの業務委託に係るフィー等を含む本ファンド全体の組成、運用コストが、マーケット水準を踏まえた合理的な水準となっていること
③ 応募事業者等の経験、能力			
	・本ファンドと同種又は類似、関連するファンドに係る応募事業者、キーパーソン、連携する外部ネットワークそれぞれの実績、ノウハウ（組成実績、投資実績、パフォーマンス実績、専門的ノウハウ）	重点	・運営事業者として、住宅用不動産分野への知見や投資実績がある者を有していること ・外部のネットワークを活かして、本ファンドによるアフォーダブル住宅の供給に必要な外部企業との連携体制を構築していること ・賃貸住宅用不動産を投資対象とするファンドの運営事業者として十分な経験と実績を有すること。

④ 本事業の投資チームの体制			
	・投資チームの実行力（各チームメンバーの実績、チームとしての投資実績、安定性、強み、可処分時間に対する提案ファンドへのコミットの割合）		・各担当の機能、役割分担が明確であること ・適切な能力を持った人材等が組織的に配置されていること ・チームとして有効に機能する体制であること ・本ファンドへの十分な工数面でのコミットメントがあること
⑤ 投資プロセスの実効性			
	・投資戦略、ソーシング、投資対象物件の管理体制等、エグジット戦略、運営する他のファンドとのコンフリクト排除のメカニズム	重点	・賃貸住宅市場やアフォーダブル住宅供給に関連する知見や豊富なネットワークを有しており、的確に投資物件を選定し供給していくための投資戦略やソーシング、案件選定のプロセスなどが機能的に構築されていること ・投資対象である不動産(住宅)賃貸事業の管理・運営体制を有していること ・投資対象物件の立地や種類等を踏まえ、本事業の目的達成に向けて適切かつ現実的なエグジット戦略を有していること ・コンフリクト排除のための機能的なメカニズムを構築していること
⑥ 本事業の管理・レポーティング体制等			
	・管理・レポーティング体制の有効性（チームメンバーの実績、チームとしての安定性、コンプライアンス監視体制、秘密保持の体制、利益相反防止の体制、これらに係るこれまでの取組状況、本ファンドによる成果の対外的な周知策（投資・支援実績）		・各担当の機能、役割分担が明確であること ・適切な能力を持った人材等が組織的に配置されていること ・チームとして有効に機能する内容となっていること ・ファンド運営に関する各業務プロセスのリスク管理に係る方針が明確化され、必要な実施体制及びガイドライン等が整備されていること ・コンプライアンスの遵守、利益相反の防止やハラスメントの防止に関する方針が明確化されており、必要な実施体制、ガイドライン等が整備されていること ・秘密保持や LP への情報開示に関する方針が明確化されており、必要十分な情報開示体制が整備されていること ・本ファンドの成果（投資・支援実績）を世間に広く、効果的に周知していくための工夫がなされていること