

現在、協会では会員事業者向けのチェックリストを作成中です。
本チェックリストは暫定版であり、今後の意見収集や検討会を経て内容が変更される可能性があります。
正式版の公開までの間、参考資料としてご確認ください。

(暫定版) チェックリスト_事業計画/開発

- <対象箇所>
- ・電子取引：募集画面
 - ・電子取引以外：募集資料

<チェックリスト>

記載 有	該当 無	不動産特定共同事業者→不特事業者
事業計画 ※募集画面の物件概要から以下の表示ページへたどり着けること		
(1)	☐	対象不動産が住居表示または図示による特定がされ、現況写真が明示されている
(2)	☐	事業計画は実行スケジュールや想定リスクなど具体的に記載されている。※1 開発事業については下記参照
(3)	☐	事業計画の変更・遅延時に投資家へ連絡する事前、事後の条件が具体的に明記されている
(4)	☐	対象不動産に関して不特事業者が有する権利（所有権・借地権・地上権など）が明示されている
(5)	☐	資金構成（借入・出資・借入金額を含めた優先劣後比率、借入先の種別など）が明記されている
(6)	☐	投資家資金の使途が、物件取得以外の項目も含めて明示されている
(7)	☐	利害関係者取引および関連当事者取引・マスターリースについての記載がある
(8)	☐	不特事業者が受領する報酬体系と利益相反の有無が記載されている
(9)	☐	出口戦略(想定売却先、分配がキャピタルを原資とする場合は想定売却額)が明確に説明されている。
(10)	☐	具体的な売却先が想定されている場合には買付意向表明や売買契約済等の進捗具合が説明されている。
(11)	☐	運用開始時期、償還方法、運用終了から払込までの期間など、出資金の取扱スケジュールが記載されている
開発案件 ※開発案件の定義:素地購入、建物建築、大規模改修、用途変更、権利関係の整理等を伴う案件		
(1)	☐	※1 開発計画、許可の取得状況（取得日、工事着工・完了予定日、売却予定時期等を含む）や想定リスクが明記されている
(2)	☐	（建築を伴う場合）確認申請の状況、工事スケジュール、パースなどの明示がある
(3)	☐	（建築を伴う場合）施工会社、施行会社の実績・信用情報、完工保証の有無の記載がある。
(4)	☐	（建築を伴う場合）建物の仕様(構造、設備等)などの明示がある
(5)	☐	開発リスクが高い案件(原野等)の場合、その旨とリスクが明示されている
(6)	☐	土地利用計画図、建築計画概要書、平面図、立面図等がある場合は、成立前書面への誘導を記載する。
(7)	☐	不特事業者と同種・同規模の開発経験がある、もしくはない旨が明示されている
(8)	☐	各開発段階の開発内容と資金計画が明示されている。
(9)	☐	開発段階別に資金募集がある場合、全体の資金計画が明示されている
利害関係者取引		
(1)	☐	人的支配関係(役員の兼任、主要株主の同一性等)を含む利害関係取引の有無が明示されている
(2)	☐	取得価格、売却価格や賃料などが妥当であることを客観性ある資料を示しつつわかりやすく説明されている。
マスターリースによる賃料を配当原資とする案件		
(1)	☐	マスターリース会社との関係性(利害関係の有無)が明示されている。
(2)	☐	賃料保証の水準が市場賃料と比較して妥当か、乖離がある場合はその説明がある
(3)	☐	賃料減額請求・賃料改定条項・契約解約条項の有無と内容が明示されている