

平成 29 年度

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課 委託事業

**小規模不動産特定共同事業を活用した遊休不動産等の再生事業の  
具体的検討に向けた専門家派遣等の支援事業**

**支援対象事業者募集要項**

平成 29 年 6 月 19 日

株式会社価値総合研究所

## 1. 事業の目的

人口減少、少子高齢化等を背景に、全国において増加する空き家・空き店舗等の遊休不動産を地域資源として再生・活用することが地方創生に必要とされています。

このような背景の下で、クラウドファンディング等小口の投資資金を活用した空き家・空き店舗等の再生を促進するため、小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設等を内容とする不動産特定共同事業法の一部を改正する法律が第 193 回通常国会にて成立し、6 か月以内で政令で定める日から施行される予定です。

本事業は、小規模不動産特定共同事業を活用して遊休不動産の再生事業を検討する事業者等に対する専門家派遣を通じて、小規模不動産特定共同事業の実施に当たってのノウハウや課題等を抽出・整理することで、小規模不動産特定共同事業を活用した遊休不動産の再生・活用を全国に普及することを目的としています。

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の資料は、下記 URL をご参照ください。

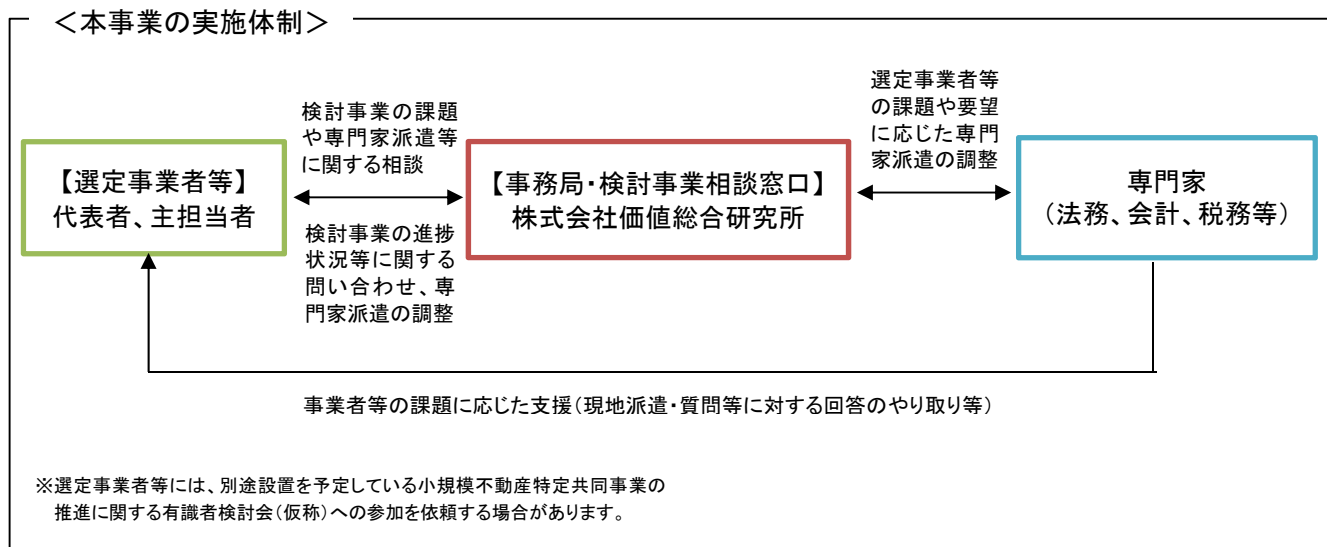
[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000119.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000119.html)

## 2. 事業の内容及びスケジュール

### (1) 事業の内容

本事業では、小規模不動産特定共同事業を活用した空き家・空き店舗、古民家等の再生事業を行おうとする事業者又は複数の事業者からなる事業体（以下、「事業者等」）の募集・選定を行うとともに、選定した事業者等に対して専門家を派遣し、法務、会計、税務面の検討、事業計画の策定等について支援を行います。

派遣する専門家の特定や具体的な支援プロセスについては、事業者等の選定後、本事業の委託先である株式会社価値総合研究所（以下、「事務局」）が、事業者等からの要望や検討課題等を聴取した上で決定します。



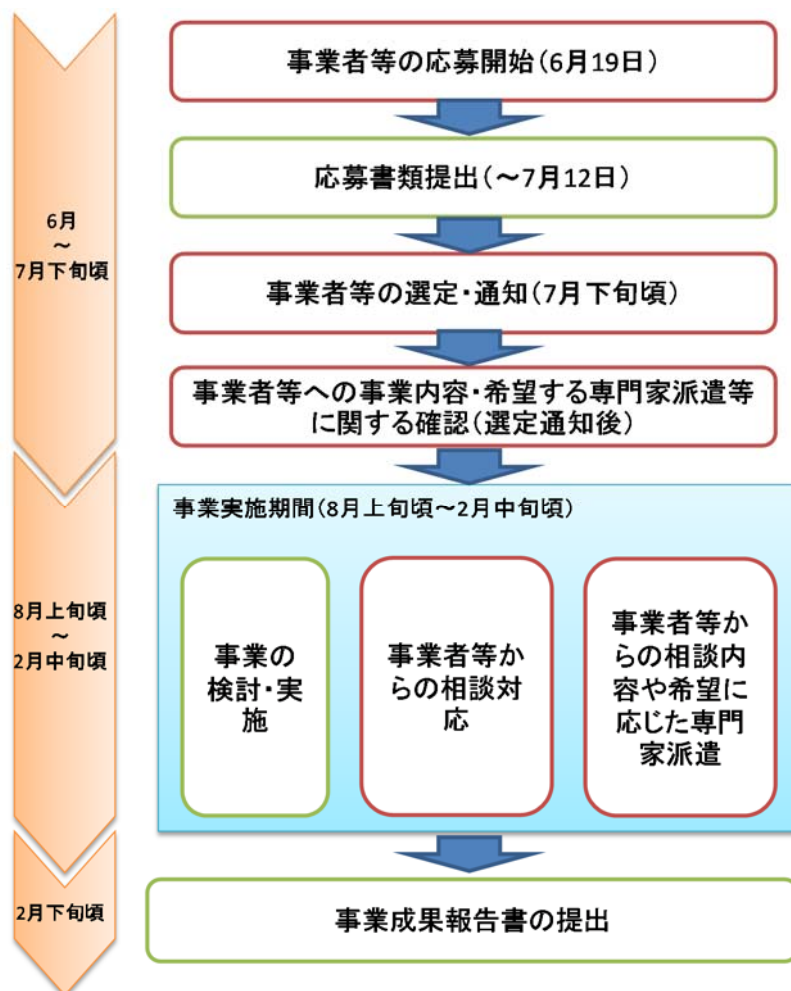
(2) 事業成果等

選定された事業者等には、別途指定する日までに「事業成果報告書」を事務局にご提出（平成30年2月下旬頃を予定）いただく他、事業実施期間中は進捗状況の把握等のための情報提供等をお願いする場合があります。

本事業を通じて得られた小規模不動産特定共同事業の実施に関するノウハウや課題等については、別途設置を予定している「小規模不動産特定共同事業の推進に関する有識者検討会（仮称）（以下「検討会」）」にて共有するとともに、検討会で作成を予定している「実務手引書（仮称）」にて紹介させて頂く場合があります。また、選定された事業者等には検討会への参加をお願いする場合があります。

(3) スケジュール（現時点での予定であり、進捗状況に応じて変更があり得ます。）

スケジュールは以下のとおりです。事業実施期間は、選定通知の日から平成30年2月中旬頃を予定しています。



※赤枠は事務局、緑枠は事業者等が行う内容となります。

※派遣する専門家と事業者等との打合せ等は、事業の進捗状況等に応じて複数回予定しています。

### 3. 支援対象

本事業の支援対象は、小規模不動産特定共同事業を活用し、空き家・空き店舗、古民家等の「遊休不動産等」の再生事業を検討している事業者又は複数の事業者からなる事業体とします。

### 4. 審査及び選定方法

#### (1) 審査方法

(2)に記載の評価項目をもとに、総合的に審査します。また、全国においてより効率的に制度活用の普及を図るため、地域による偏りを考慮する場合がございます。

#### (2) 評価項目

##### ① 小規模不動産特定共同事業の活用可能性

- ・小規模不動産特定共同事業を活用するために、小規模不動産特定共同事業者の登録要件を充足する見込みがあるか。

なお、応募時点でこれらの要件全てを満たしていることを求めるものではありません。

##### <要件>

- 法人であること
- 宅地建物取引業法の免許を受けていること
- 役員又は政令で定める使用人が成年被後見人・破産者等ではないこと
- 資本金又は出資の額が、1千万円以上であること
- 資産の合計額から負債の合計額を控除した額が資本又は出資の額の100分の90に相当する額を満たすものであること
- 小規模不動産特定共同事業における業務管理者<sup>1</sup>の要件を満たす者がいること

##### ② 事業の具体性・実現可能性

- ・小規模不動産特定共同事業の活用を検討する事業について、対象物件の特定や事業計画、収支見通し等についてどの程度検討がなされているか、また、事業の実施にあたって必要となる関係者との合意形成がどの程度行われているか。
- ・これまでに遊休不動産等の再生やリノベーション等を行った実績があるか。

<sup>1</sup>小規模不動産特定共同事業における業務管理者とは、小規模不動産特定共同事業契約の締結の勧誘、小規模不動産特定共同事業契約の内容についての説明、事業参加者に対する財産の管理の状況の説明等の業務の実施に必要な助言、指導その他の監督管理を行う者をいう。業務管理者の要件としては、以下のとおり。

- ・ 不動産特定共同事業者の従業者であって宅地建物取引業法第18条に規定する登録（宅地建物取引士としての登録）を受けていること。
- ・ 以下のいずれかに該当する者であること。
  - 不動産特定共同事業の業務に関し3年以上の実務の経験を有する者
  - 登録証明事業による証明を受けている者。具体的には、公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスターのいずれかの登録証明を受けている者
  - 主務大臣が指定する不動産特定共同事業に関する実務についての講習を修了した者

### **③現在検討している事業における課題の明確化及び専門家派遣の必要性**

- ・現在検討している事業において、どのような課題があり、どの程度明確化されているか。
- また、専門家派遣の必要性が高いか。

### **④地域活性化への貢献度**

- ・検討中の事業がどの程度地域活性化に貢献するか。
- ・検討中の事業が地元自治体等が定める地域の計画等と整合しているか。

## **5. 応募及び選定事業者等の留意点及び注意事項**

- ①複数の事業関係者による事業体として応募する場合は、必ず代表者をご指定下さい。尚、代表者は、事業の管理運営や事業関係者間の調整を行うとともに、事務局との関係において、事業体を代表することとなります。
- ②選定事業者等には、事務局との連絡窓口となる「主担当者」をご指定下さい。尚、主担当者は、次の項目に該当する者としてします。
  - ・事業体の構成員であること
  - ・電子メールの使用が可能であること
  - ・Microsoft Word 等を用いた資料作成が可能であること（2.（2）に記載している事業成果報告書を作成いただくため）
- ③選定事業者等は、本事業の目的に沿って効果的運営を図って下さい。また、本事業によって得られた成果等は、事業期間終了後も継続的にご活用下さい。
- ④選定事業者等が本事業に関する内容について公表する場合、事前に事務局の了承が必要となります。
- ⑤本事業の内容は、選定事業者等の了承が得られる範囲において、事務局より国土交通省に提出する本事業に関する報告書等にて公表する場合がございます。
- ⑥本事業の対象となるか否か、また、本事業での専門家によるアドバイス及び見解は、事業の妥当性や投資の是非、その他の判断を示すものではありません。
- ⑦選定事業者等がやむを得ない事情等により、事業検討等の中止や今後検討が行えなくなる状況にある場合は、すみやかに事務局にご相談下さい。
- ⑧選定事業者等が、関係法令及び応募時の虚偽報告、本募集要項に違反する行為等をした場合には、事業期間中であっても選定を取り消す場合がございます。

## **6. 応募手続き**

### **（1）募集期間**

平成 29 年 6 月 19 日（月）～平成 29 年 7 月 12 日（水）

### **（2）応募書類提出先・お問い合わせ先**

#### 【事務局】

〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目9番2号  
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 15階  
株式会社価値総合研究所  
小規模不動産特定共同事業による遊休不動産等再生検討支援事業 事務局  
担当：西尾、赤松、室  
Tel：03-5205-7903 Fax：03-5205-7922  
E-mail：stock\_biz@vmi.co.jp

#### (3) 応募提出書類

本募集要項 8 ページ「応募必要書類及び書類の作成・記入要領」に定める応募書類一式を 2 部（正本1部、写し1部）ご提出下さい。

尚、提出書類等は、返却いたしませんのでご了承下さい。

また、選定にあたり、提出書類等の記載内容について、事務局より問い合わせ等を行う場合がございます。

#### (4) 提出方法

(3) に記載の書類を、郵送にて事務局までお送りください。提出期限は平成 29 年 7 月 12 日（水）の当日消印有効とします。

尚、提出期限を過ぎた場合は、如何なる理由があっても受け付け出来ませんのでご了承下さい。

※ 封筒表面に「**専門家派遣等支援事業 応募書類在中**」と朱書き下さい。

※ 書類到着に関する事務局からの連絡は致しません。

### 7. 選定結果の通知

選定結果は、平成 29 年 7 月下旬頃に事務局から応募者へ直接通知するとともに、国土交通省及び事務局のホームページ上でも公表します。

### 8. 個人情報の取り扱いについて

応募書類にご記入いただいた事業者又は事業体に係る個人情報については、本募集の審査結果の通知及び選定後の本事業に係る国土交通省および事務局からの問い合わせや連絡以外には使用いたしません。

## <応募必要書類及び書類の作成・記入要領>

### 【様式1】

(小規模不動産特定共同事業を活用した遊休不動産等の再生事業の具体的検討に向けた専門家派遣等の支援事業に関する応募申請書)

必要事項をご記入の上、ご提出下さい。

○事業体として応募される場合は、代表者にてご記入下さい。

○必ず押印をお願いいたします。

### 【様式2】

(応募事業者又は事業体に関する情報)

下記の1)～5)の項目についてご記入の上、ご提出下さい(A4用紙、枚数自由)。

#### 1) 応募事業者等の名称

○事業体として応募される場合は、事業体の名称を記載して下さい。

○選定結果の公表等に、本名称を使用いたします。

#### 2) 主担当者名・連絡先

○事務局との連絡窓口となる方の氏名および連絡先を記載して下さい。

#### 3) 応募事業者等に関する情報

○事業体として応募する場合は、事業体代表者に関する情報を記載して下さい。

○「事業許可・免許等」、「資格保有者の状況」については、募集要項4.(2)に記載されている要件に係るものがある場合には、必ず記載して下さい。

○直近期の決算書類一式を別添として必ずご提出下さい。

○その他、事業許可・免許等や、資格保有者の状況等が分かる資料(会社案内・自社のホームページのコピー等)がありましたら、合わせてご提出下さい。

#### 4) 事業関係者に関する情報

○事業体として応募される場合は、事業関係者を全て記載して下さい。

○「事業許可・免許等」、「資格保有者の状況」については、募集要項4.(2)に記載されている要件に係るものがある場合には、必ず記載して下さい。

○事業体として応募される場合は、全ての事業関係者について直近期の決算書類一式を別添として必ずご提出下さい。

○その他、各事業関係者について、事業許可・免許等や、資格保有者の状況等が分かる資料(会社案内・自社のホームページのコピー等)がありましたら、合わせてご提出下さい。

5) 事業協力者に関する情報

○事業体に含まれる事業関係者以外で、事業に協力する者（事業協力者）がある場合には、その名称と協力内容について記載して下さい。

**【様式3】**

**(小規模不動産特定共同事業の活用に向けた検討概要・実績)**

下記の1)～5)の項目についてご記入の上、ご提出下さい(A4用紙、枚数自由)。

1) 対象物件の概要

- 小規模不動産特定共同事業の活用を検討している不動産の物件概要（所有者、所在地、現用途、構造、面積規模等）について、出来る限り詳しく記載して下さい。
- 対象物件の概要が分かるもの（設計図、写真等）があれば、別添としてお送り下さい。

2) 検討事業の概要

- 小規模不動産特定共同事業の活用を検討している事業概要及び検討状況、検討事業によって得られる効果や地域への貢献度等について記載して下さい。
- 事業スキーム図や事業計画書、事業完成後のイメージパース等がある場合は、別添としてお送り下さい。

3) 遊休不動産等の再生やリノベーション等の実績

- これまでに遊休不動産等の再生やリノベーション等を行った実績がある場合は、その概要を記載して下さい。
- クラウドファンディングを活用して遊休不動産等の再生やリノベーション等を行った実績がある場合は、その概要を記載して下さい。
- 記載する事業の実績が分かる資料等がある場合には、別添としてお送り下さい。

4) 事業検討における課題、専門家派遣に対するご要望

- 小規模不動産特定共同事業の活用の検討において、現時点での課題について記載して下さい。
- 検討事業に対する専門家派遣についての要望等を、具体的に記載して下さい。

5) 事業のスケジュール

- 2) で記載した内容について、実施スケジュールを月単位で記載して下さい。尚、本事業の実施期間は選定通知が交付された日から平成30年2月中旬頃までとなりますが、その後のスケジュールについても現在予定している範囲で記載して下さい。

**【様式4】**

**(暴力団排除に関する誓約書)**



必要事項をご記入の上、ご提出下さい。

○事業体として応募される場合は、事業体代表者にてご記入下さい。

○必ず押印をお願いいたします。

平成29年 月 日

株式会社価値総合研究所 御中

小規模不動産特定共同事業を活用した遊休不動産等の再生事業の  
具体的検討に向けた専門家派遣等の支援事業に関する応募申請書

小規模不動産特定共同事業を活用した遊休不動産再生事業の具体的検討に向けた  
専門家派遣等の支援事業について、必要書類を添付の上、応募を申請します。

尚、本応募に係る提出書類及び提出書類の記載内容については、一切の虚偽がない  
ことを、本様式をもって誓約いたします。

(応募者(事業体代表者)) 住 所  
電話番号  
会社名  
代表者

印

## 応募事業者又は事業体に関する情報

<p>1) 応募事業者等の名称</p> <p>・事業体として応募される場合は、事業体の名称を記載して下さい。</p>	
<p>2) 主担当者名・連絡先</p> <p>・事務局との連絡窓口となる方の氏名および連絡先を記載して下さい。</p>	<p>住所：〒</p> <p>主担当者名：</p> <p>連絡先：Tel Fax e-mail</p>
<p>3) 応募事業者（事業体代表者）に関する情報</p> <p>・事業許可・免許等、資格保有者の状況について、募集要項4.(2)に記載されている要件に係るものがある場合は必ず記載して下さい。</p> <p>・<u>直近期の決算書類一式を別添として必ずご提出下さい。</u></p>	<p>事業者等の代表者の名称：</p> <p>資本金：</p> <p>事業許可・免許等：</p> <p>資格保有者の状況（資格名・保有人数）：</p> <p>主たる業務：</p>
<p>4) 事業関係者情報（事業体として応募する場合に記載して下さい）</p> <p>・事業体に参加する全ての事業関係者について記載して下さい。</p> <p>・事業許可・免許等、資格保有者の状況について、募集要項4.(2)に記載されている要件に係るものがある場合は必ず記載して下さい。</p> <p>・<u>事業体に参加する全ての事業関係者について、直近期の決算書類一式を別添として必ずご提出下さい。</u></p>	<p>○事業関係者1の名称：</p> <p>資本金：</p> <p>事業許可・免許等：</p> <p>資格保有者の状況（資格名・保有人数）：</p> <p>主たる業務：</p> <p>担当者名：</p> <p>連絡先：Tel Fax e-mail</p> <p>○事業関係者2の名称：</p> <p>資本金：</p> <p>事業許可・免許等：</p> <p>資格保有者の状況（資格名・保有人数）：</p> <p>主たる業務：</p> <p>担当者名：</p> <p>連絡先：Tel Fax e-mail</p>

<p><b>5) 事業協力者情報</b></p> <p>・事業体に含まれる事業関係者以外で事業に協力する者がある場合には、その名称と協力内容について記載して下さい。</p>	<p><b>○事業協力者と協力内容</b></p> <p>協力事業者①の名称： 協力の内容：</p> <p>協力事業者②の名称： 協力の内容：</p>
--	--

※必要に応じて枠の大きさを変更しても構いません。

### 小規模不動産特定共同事業の活用に向けた検討概要・実績

1) 対象物件の概要	<p>○小規模不動産特定共同事業の活用を検討している不動産の物件概要（所有者、所在地、現在の用途、構造、面積等）</p> <p>※対象物件の概要が分かるもの（設計図、写真等）があれば、別添としてご提出下さい。</p>
2) 検討事業の概要	<p>○小規模不動産特定共同事業の活用を検討している事業概要及び検討状況、検討事業によって得られる効果や地域への貢献度等</p> <p>※事業スキーム図や、事業計画書、事業完成後のイメージパス等がある場合は、別添としてご提出下さい。</p>
3) 遊休不動産等の再生やリノベーション等の実績	<p>○遊休不動産等の再生やリノベーション等を行った実績の概要</p> <p>○クラウドファンディングを活用して遊休不動産等の再生やリノベーション等を行った実績の概要</p> <p>※記載する事業実績が分かる資料等がある場合には、別添としてご提出下さい。</p>
4) 事業検討における課題、専門家派遣に対するご要望	<p>○小規模不動産特定共同事業の活用の検討において、現時点での課題等</p> <p>○専門家派遣についての要望等</p>
5) 事業のスケジュール	<p>○2) で記載した内容の実施スケジュール（月次単位）</p> <p>※事業実施期間は平成30年2月中旬頃までとなりますが、その後のスケジュールについても現在予定している範囲で記載して下さい。</p>

※必要に応じて枠の大きさを変更しても構いません。

※評価項目を踏まえた上で、出来る限り具体的に記載して下さい。

平成29年 月 日

株式会社価値総合研究所 御中

### 暴力団排除に関する誓約書

当事業体及びその構成事業者は、下記のいずれにも該当しません。

また、当該契約満了までの将来においても該当することはありません。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

以上のことについて、応募書類の提出をもって誓約します。

#### 記

- 1 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店もしくは営業所（常時契約を締結する事務局をいう。）の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。）が、暴力団（暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である。
- 2 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正は利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている。
- 3 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を提供するなどの直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している。
- 4 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している。

(応募者（事業体代表者）) 住 所  
電話番号  
会社名  
代表者

印