

令和３年度

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課 委託事業

不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した事業の 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

令和3年7月9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、全国において空き家・空き店舗等の遊休不動産が増加する中、地方創生を実現するためにはこれらを地域資源として再生・活用することが必要とされています。

このような背景の下で、国土交通省では、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改正を行い、平成 29 年 12 月に施行されました。小規模不動産特定共同事業者の登録数は現在（令和 3 年 4 月 30 日時点）28 社、不動産特定共同事業者の許可数は 189 社となっており、いずれも増加傾向にあるものの、空き家・空き店舗等の再生を促進するためには、不動産特定共同事業制度の一層の普及促進を図る必要があります。

また、地方における不動産証券化に係るノウハウが依然として不足していることが課題となっており、課題解決のためには、遊休不動産の再生事業等による不動産の活用を促し、先進的な事例を創出するとともに、小規模不動産特定共同事業等の普及・登録に向けた人材育成を推進する必要があります。

加えて、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて、テレワークの拡大や居住地選択の多様化、サテライトオフィス活用等、働き方・住まい方が変化する中で、遊休不動産を新たな用途に転用するニーズも高まっており、遊休不動産再生の促進のため、不動産証券化の活用も求められるところです。

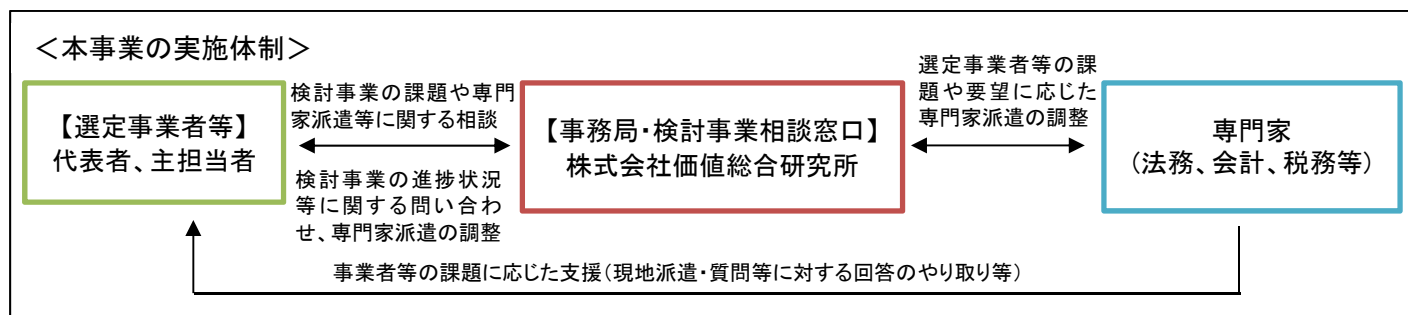
本事業は、不動産特定共同事業等（小規模不動産特定共同事業を含む）を中心とした不動産証券化手法の活用を検討する事業者の支援を通じ、不動産特定共同事業等の実施に当たっての高度なノウハウや課題等を抽出・整理、人材育成を行うことで、不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用して遊休不動産の再生・活用を全国に普及することにより、アフターコロナを見据えた地域課題の解決の実現を目的としています。

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、不動産特定共同事業等（小規模不動産特定共同事業を含む）を中心とした不動産証券化手法による遊休不動産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。

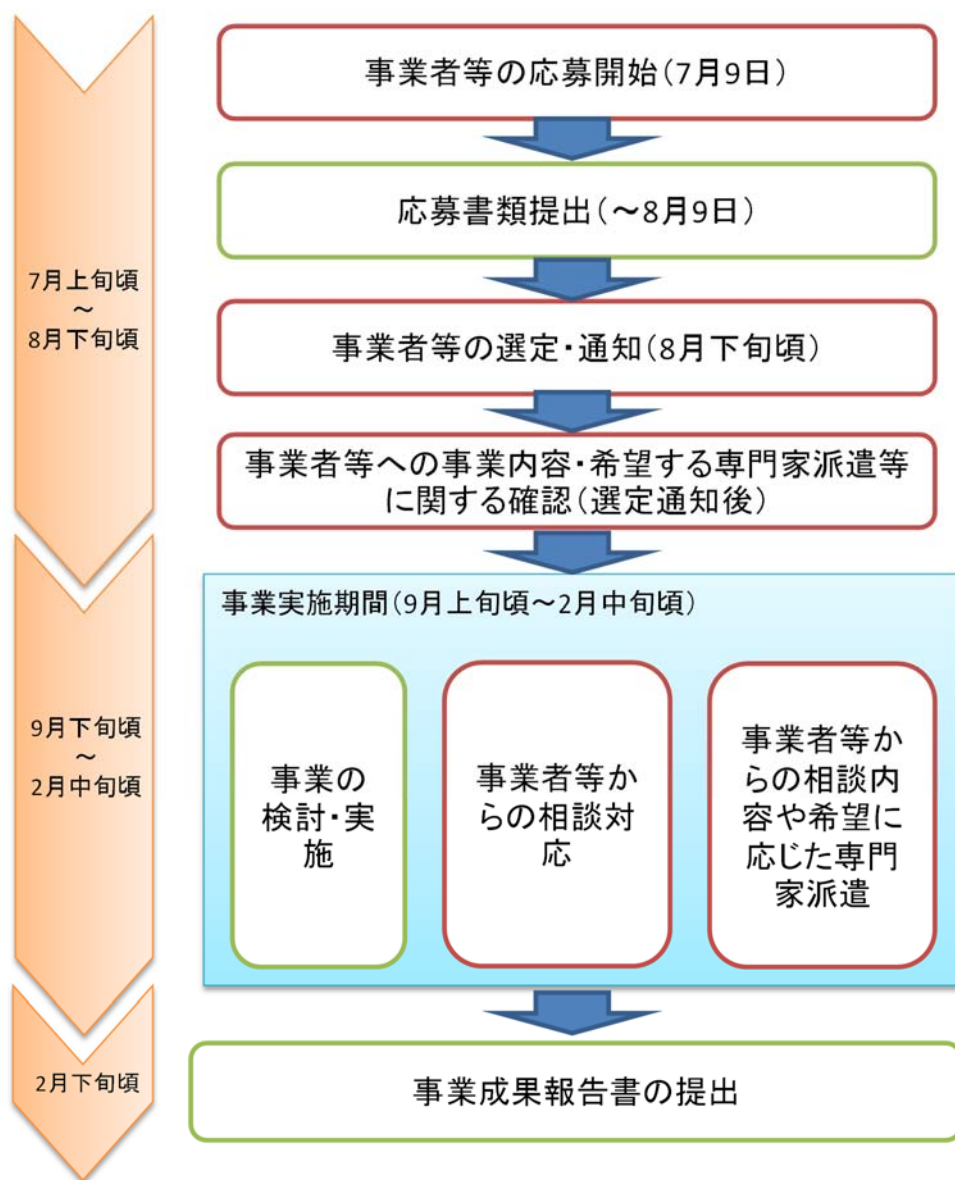


(2) 事業成果等

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（令和4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に情報提供等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、選定通知の日から令和4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3回程度予定しています。

3. 支援対象

本事業の支援対象は、不動産特定共同事業等の不動産証券化手法による遊休不動産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。なお、地方自治体も支援対象とします。

また、不動産証券化事業のスキームとして、不動産特定共同事業を検討することを前提とします。ただし、最終的に他の不動産証券化スキームによる組成となった場合も支援対象とします。

4. 審査及び選定方法

(1) 審査方法

(2)に記載の評価項目、評価基準、並びに評価配分をもとに、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あります。

(2) 評価項目、評価基準、評価配分

		評 価 項 目	評価配分
		評 価 基 準	
事業者等に 係る評価項目	事業者等の要件	① 不動産特定共同事業法に規定する小規模第1号事業者又は小規模第2号事業者あるいは小規模第1号事業者又は小規模第2号事業者として本事業において登録を受けることを計画している者 20点 ② 不動産特定共同事業法に規定する第1号事業者又は第3号事業者あるいは第1号事業者又は第3号事業者として本事業において許可を受けることを計画している者 15点 ③ 事業者等が上記①若しくは②に該当しないものの、上記①若しくは②に該当する者と連携することを内容とする事業を計画している者 10点 なお、上記以外の者は特定しない。	20
	担当者の人数	担当者の人数、代替要因の確保など事業を実施するうえで適切と思われる体制が確保されている場合に優位に評価する。	5
案件に係る 評価項目	具体性・実現性	事業計画(対象物件の特定、収支見通し等)に具体性があり、事業の実施にあたり関係者との合意形成が図られている等、事業の実現性が高いと認められるか。また、事業における課題が明確であり、専門家派遣によって、事業成立の可能性が高まるか。 ① 事業の具体性・実現性及び専門家派遣による事業成立の可能性が高い 20点 ② 概ね事業の具体性・実現性及び専門家派遣による事業成立の可能性が認められる 12点 ③ 事業の具体性・実現性及び専門家派遣による事業成立の可能性がやや低い 6点 ④ 事業の具体性・実現性及び専門家派遣による事業成立の可能性が低く、適切さに欠ける 0点 なお、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に5点を加点する。	25

	地域性	① 地方都市 10 点 ② 政令指定都市(首都圏に所在する都市を除く) 7 点 ③ 首都圏市区町村(東京都区部を除く) 5 点 ④ 東京都区部 3 点	10
	先進性	事業計画が昨今の地方創生によるまちづくりの取り組みにおいて先進性が認められるか。 ① 先進性が認められる 10 点 ② 必ずしも先進的ではないが、事業に創意工夫が見られる 5 点	10
	資金調達	地元投資家(※)・地域金融機関からの資金調達が過半を占める場合又はクラウドファンディングによる資金調達を図る場合に 10 点を加算する。	10
	適格性	事業内容が、 <u>新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、アフターコロナを見据えた地域課題の解決に即した遊休不動産の再生事業</u> に該当する場合に最大 20 点を加算する。	20

※当該不動産が所在する都道府県に居住等する者をいう。

なお、評価基準のうち「適格性」に記載した「新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、アフターコロナを見据えた地域課題の解決に即した遊休不動産の再生事業」とは、例えば、以下のような事業が想定されます。ただし、以下はあくまで例示であり、評価対象を限るものではありません。

【事業例】

- ✓ 地方において、テレワークで業務を行う都市部からの移住者のニーズに対応するため、シェアオフィス機能を附帯した住宅として遊休不動産を活用する事業
- ✓ EC・オンラインサービスの普及によってリアル店舗の存在意義が変化する中で、中心市街地に立地する空き店舗等の遊休不動産を体験型商業店舗へ転用する事業
- ✓ ワークेशन・多拠点居住等のニーズ拡大を受け、一定エリア内にある空き家等の遊休不動産及び観光資源を活用し、地域での生活体験等を含むエリア一体による宿泊・短期居住施設を整備・運営する事業
- ✓ 企業のワークプレイス戦略や人材のリテンションに関連して、地方における研修施設(合宿利用・ワークेशन利用等)を整備・運営する事業
- ✓ 健康増進の観点から、老朽化した体育施設等を再生する事業
- ✓ アフターコロナを見据え、面的・一体的な不動産再生を行い、感染症拡大や災害の発生等、社会の様々な「不確実性」に備えたレジリエントなまちづくりを目指す事業
- ✓ 公共が所有する老朽化施設を移住促進に資する用途に転用再生を行う事業

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ください。なお、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」をご指定ください。なお、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ください。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ください。
 - 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あります。
 - 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ください。
 - 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あります。

6. 応募手続き

(1) 募集期間

令和3年7月9日（金）～令和3年8月9日（月）

(2) 応募書類提出先・問合せ先

【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 不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した事業の具体的検討に向けた専門家派遣等の支援事業 事務局

担当：北川、室

E-mail :stock_biz@vmi.co.jp

※原則、メールにて書類提出・お問合せください。

※郵送する場合

郵送先住所：〒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

(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ご提出ください。なお、提出書類等は、返却いたしませんのでご了承ください。

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あります。

(4) 提出方法及び提出期限

(3)に記載の書類を、メールにて事務局までお送りください。提出期限は令和3年8月9日（月）17時とします。なお、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ください。

原則、メールで提出してください（添付ファイルのデータ容量は合計 10MB が上限です）。事務局より受領した旨、1 両日中に回答いたします。なお、データ容量が大きく、大容量データ送付サービス等使用される場合は、当該サービスによる送付とは別に、メールにてデータ送付した旨ご連絡ください。

※メール又は大容量データ送付サービス等による提出が難しい場合

郵送（当日消印有効）でご提出ください。郵送の場合、応募者に対して受け取った旨の連絡はしませんので、申込者自身で確認できる方法（配達記録郵便等）で提出してください。郵送時は、必ず宛先を「不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した事業の具体的検討に向けた専門家派遣等の支援事業 事務局」とし、赤字で「応募書類在中」と記載してください。持込の提出は不可とします。

7. 選定結果の通知

選定結果は、令和3年8月下旬頃に事務局から応募事業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等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。

9. 事務局連絡先

〒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

不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した事業の具体的検討に
向けた専門家派遣等の支援事業 事務局

担当: 北川、室

電話: 03-5205-7903

受付: 月曜日～金曜日(祝日、年末年始を除く) 10:00～18:00

※問合せは原則メールでご連絡ください。

＜応募必要書類及び書類の作成・記入要領＞

【様式１】

（不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した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、ご提出ください。

○事業体として応募される場合は、代表者にてご記入ください。

【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、ご提出ください（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、地方自治体の場合は地方自治体の名称を記載してください。

○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ください。

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ください。

○「事業許可・免許等」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、必ず記載してください。

○直近期の決算書類一式を別添として必ずご提出ください（地方自治体又は代表者が地方自治体である場合は不要）。

○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、あわせてご提出ください。

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ください。

○「事業許可・免許等」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、必ず記載してください。

○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ください（地方自治体又は代表者が地方自治体である場合は不要）。

○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、合わせてご提出ください。

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ください。

【様式3】

(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、ご提出ください(A4用紙、枚数自由)。

1) 対象物件の概要

- 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、面積等)について、出来る限り詳しく記載してください。
- 対象物件の概要が分かるもの(設計図、写真等)があれば、別添としてご提出ください。

2) 検討事業の概要

- 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ください。
- 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、別添としてご提出ください。

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ください。
- 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ください。
- 記載する事業の実績が分かる資料等がある場合には、別添としてご提出ください。

4) 事業検討における課題、専門家派遣に対するご要望

- 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ください。
- 検討事業に対する専門家派遣についての要望等を、具体的に記載してください。

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ください。なお、本事業の実施期間は選定通知が交付された日から令和4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ください。

【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、ご提出ください。

- 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ください。

令和 3 年 月 日

株式会社価値総合研究所 御中

不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した事業の
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

不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した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。

なお、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。

(応募事業者 (事業体代表者)) 住 所
電話番号
会 社 名
代 表 者

※捺印不要

応募事業者又は事業体に関する情報

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、地方自治体の場合は地方自治体の名称を記載してください。	
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ください。	住所：〒 主担当者所属・氏名： 連絡先：Tel Fax e-mail
3) 応募事業者（事業体代表者）に関する情報 事業許可・免許等状況について、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ください。 <u>直近期の決算書類一式を別添として必ずご提出ください(地方自治体又は代表者が地方自治体である場合は不要)。</u>	事業者等の代表者の氏名： 資本金： 事業許可・免許等： 資格保有者の状況（資格名・保有人数）： 主たる業務：
4) 事業関係者に関する情報（事業体として応募する場合） 事業体に参加する全ての事業関係者について記載してください。 事業許可・免許等の状況について、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ください。 <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ください(地方自治体又は代表者が地方自治体である場合は不要)。</u> <u>事業体に参加する全ての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、ご提出ください。</u>	○事業関係者1の名称： 資本金： 事業許可・免許等： 資格保有者の状況（資格名・保有人数）： 主たる業務： 担当者所属・氏名： 連絡先：Tel Fax e-mail ○事業関係者2の名称： 資本金： 事業許可・免許等： 資格保有者の状況（資格名・保有人数）： 主たる業務： 担当者所属・氏名： 連絡先：Tel Fax e-mail

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

※必要に応じて枠の大きさを変更しても構いません。

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 出来る限り詳しく記載してください。 <u>対象物件の概要が分かるもの(設計図、写真等)があれば、別添としてご提出ください。</u>	○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)
2) 検討事業の概要 <u>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、別添としてご提出ください。</u>	○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
3) 遊休不動産等の再生 やりノベーション等 の実績 <u>記載する事業実績が分かる資料等がある場合には、別添としてご提出ください。</u>	○遊休不動産等の再生やりノベーション等を行った実績の概要 ○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りノベーション等を行った実績の概要
4) 事業検討における課題、専門家派遣に対するご要望	○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 ○専門家派遣についての要望等
5) 事業のスケジュール 事業実施期間は令和4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ください。	○2) で記載した内容の実施スケジュール(月次単位)

※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ください。

令和 3 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

※捺印不要