

平成 30 年度

国土交通省土地・建設産業局委託事業

クラウドファンディング等を活用した

地方創生型不動産証券化に関する調査業務

不動産証券化手法を活用したモデル事業形成に向けた支援事業

支援対象事業者募集要領

平成 30 年 6 月 27 日

デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社
不動産アドバイザー

1. 事業の目的

クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の遊休不動産の再生等を促進するため、小規模不動産特定共同事業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（平成 29 年法律第 46 号）が、平成 29 年 12 月 1 日より施行されました。

本事業は、クラウドファンディング等を活用した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を検討している事業者の支援を行い、モデル事業となる優良事例の案件化を促進し、事例・ノウハウを横展開することを通じて、不動産証券化事業に係る地域の担い手を育成し、より効率的・効果的な地方創生につなげることを目的とします。

2. 事業概要

- ①クラウドファンディング等を活用した不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した遊休不動産の再生事業や公的不動産の活用事業等（例、不動産クラウドファンディングのプラットフォーム事業（掲載サイトの創設・運営等）、各地方公共団体における初の小規模不動産特定共同事業登録及び事業化、不動産特定共同事業を活用した空き屋の商業・観光・ヘルスケア施設等への改修・耐震補強事業、官民連携による不動産証券化手法を用いた遊休公的不動産を活用した一部公的機能を有する複合施設の建設・運営事業等）を検討している事業者のうち、計画実現に向けた専門家による具体的な支援等を希望する事業者を募集し、審査により事業者を選定します（以下、「選定事業者」という）。
- ②選定事業者は、不動産証券化事業の検討を行う過程で発生した専門的な知識を要する課題等について本事業の委託先（以下、「事務局」という）と協議し、事務局はその事業者の課題等（マーケット分析や物件の活用方法の検討、事業の採算性の精査、資金調達計画、クラウドファンディングでの資金調達方法、会計・税務・法務等。）に応じて、専門家の派遣等による支援（5ヶ月程度を想定）を行います。
- ③選定事業者は、国土交通省及び事務局と協力して適宜会議体を組成し、今回支援内容（以下「モデル事業」という）の推進に努めます。
- ④選定事業者は、別途指定する日までに「事業成果報告書」を事務局にご提出頂く他、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。また、本事業を通じて得られたノウハウや課題等については、本事業に係る報告書等にて公表することが予定されている他、別途設置されている「不動産クラウドファンディング等検討会（以下「検討会」）」にて事務局から共有する可能性があるとともに、検討会での

成果物等にて紹介させて頂く場合がございます。また、選定事業者には検討会やその他国土交通省等が開催する会議等への参加をお願いする場合があります。

3. 応募要件

応募要件は次に掲げるとおりです。

- ①以下の要件についてすべてを満たすものであること。
 - A) 選定事業者、事業体に含まれる事業関係者以外で事業に協力する者（以下、「事業協力者」という）が不動産証券化手法を活用する具体的な候補案件を有していること。本支援事業における「不動産証券化手法」とは、不動産特定共同事業法（小規模含む）等を活用して資金調達等を行うスキームを指すものとする。
 - B) 上記案件を推進するにあたり、専門家等の支援を要する具体的な課題が存在すること。
- ②事業候補地が借地の場合、所有者の承諾が得られていること。
- ③役員等に暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下、「暴力団員等」という）がいる法人でないこと。
- ④暴力団員等がその事業活動を支配する法人でないこと。

4. 事業者選定における評価基準

以下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あります。

- ①課題の明確化、専門家派遣の必要性及びモデル事業としての適格性
 - ・ 検討している事業における課題等がどの程度明確化されているか。
 - ・ 課題等を解決、改善するために、専門家派遣の必要性が高いか。
 - ・ 検討している案件が事業化された場合、モデル事業としてノウハウ・事例を横展開するのに適格な事業内容であるか。
- ②事業の具体性・実現可能性
 - ・ 具体的な候補案件があり、事業計画、事業収支の見通し等についてどの程度検討がなされているか。
 - ・ 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。
- ③地域活性化への貢献度、または先進性
 - ・ 検討している事業がどの程度地域活性化に貢献するか。

- ・ 検討している事業が地元自治体の定める地域の計画等と整合しているか。
- ・ 検討している事業が先進性のある内容（例：クラウドファンディングによる資金調達等）となっているか。

5. 選定プロセスとスケジュール

<選定プロセスについて>

- ①事業者より提出された書類について、書面審査を行います。また、必要に応じて事業者にはヒアリングを実施します。
- ②平成30年7月19日までに応募された事業者に対して、事務局より個別に選定結果をご連絡します。
- ③選定事業者とは、当該事業者の課題、派遣を希望する専門家等について、適宜打ち合わせをさせて頂き、支援内容を検討します。
- ④支援期間は平成30年8月20日から平成31年2月上旬頃までを想定し、期間中、専門家派遣等による支援を行います。
- ⑤選定事業者は、別途指定する日（平成31年2月中旬頃を予定）までに「事業成果報告書」を事務局にご提出頂きます。

<スケジュール（予定）>

- ・ 平成30年6月27日 応募開始
 - ・ 平成30年7月19日 応募書類の提出期限
 - ・ 平成30年7月23日以降 事務局より応募された事業者に対し個別に選定結果をご連絡
 - ・ 平成30年8月20日～ 専門家派遣等による支援を実施
平成31年2月上旬頃
 - ・ 平成31年2月中旬頃 事業成果報告書のご提出
- ※現時点の予定であり、進捗状況に応じて変更があり得ます。

6. 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なります。
 - ・ 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（モデル事業を通じて共有された資料、検討された内容、その他の支援結果等）は、選定事業者等の了解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報告書等にて公表することが予定されております。
- ⑥本事業の対象となるか否か、また、本事業での国土交通省、事務局及び専門家等による見解及びアドバイスは、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あります。

7. 募集期間及び応募方法

①募集期間

平成30年6月27日～平成30年7月19日 17:00必着

②応募方法

本募集要項6～8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）、並びにこれらの書類のデータを収録した電子記録媒体1部を、下記の応募書類提出先まで郵送によりご提出ください。（持参不可）

書類を受領した際には、応募された事業者（連絡先）に対して応募書類を受領した旨のご連絡をいたします。提出書類等は返却致しませんので、予めご了承下さい。また、選定にあたり、提出書類の記載内容等について、事務局より問い合わせ等を行う場合がございます。

③提出期限

提出期限は平成30年7月19日17:00必着とします。封筒に必ず「不動産証券化を活用したモデル事業に関する応募書類在中」と記載してください。

④その他

- ・応募要領についての説明会等は開催しません。

- ・応募書類の記載事項等に関する質問については、文書（書式自由）にしメールにて下記担当者までお問い合わせください。質問された場合は、必ず文書の到着を電話にて確認してください。

⑤お問い合わせ先・応募書類提出先

〒100-0005

東京都千代田区丸の内 3-3-1

デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社

不動産アドバイザー 不動産証券化モデル事業支援事務局

TEL: 03-6213-2440

Mail: futoku_rea_funding@tohatsu.co.jp

担当者: デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社

不動産アドバイザー（後藤・古田・前島・木村）

＜応募必要書類及び書類の作成・記入要領＞

【様式1】

(不動産証券化手法を活用したモデル事業形成に向けた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及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】

（不動産証券化手法を活用した事業形成に向けた検討概要・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

- 不動産証券化手法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）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、別添としてご提出下さい。

2) 検討事業の概要

- 不動産証券化手法の活用を検討している事業概要及び進捗状況、検討事業によって得られる効果や地域への貢献度、地元自治体の定める地域の計画等との整合性、検討している事業の先進性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、別添としてご提出下さい。

3) 事業検討における課題、専門家派遣の必要性、派遣に対するご要望

- 検討中の不動産証券化事業における、現時点での課題等について記載して下さい。

- 検討事業への専門家派遣の必要性、専門家派遣に対する要望等を、具体的に記載して下さい。

4) 経験・実績等について

- これまでに、現在検討している事業と類似の事業における経験・実績が有る場合はその概要を記載して下さい。

- 応募事業者、事業関係者における不動産証券化に係る経験・実績が有る場合はその概要を記載して下さい。

※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。

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

31年2月上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30年 月 日

デロイトトーマツ
ファイナンシャルアドバイザー合同会社
不動産アドバイザー 御中

不動産証券化手法を活用したモデル事業形成に向けた 支援事業に関する応募申請書

不動産証券化手法を活用したモデル事業形成に向けた支援事業について、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 ・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 ・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 ・事業許可・免許等、資格保有者の状況について、記載して下さい。 ・<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） ・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。 ・事業許可・免許等、資格保有者の状況について、記載して下さい。 ・<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</p>

	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下さい。	○事業協力者と協力内容 事業協力者①の名称： 協力の内容： 事業協力者②の名称： 協力の内容：

※必要に応じて枠の大きさを変更しても構いません。

不動産証券化手法を活用したモデル事業の検討概要・実績

1) 対象物件の概要	<p>○不動産証券化手法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>○不動産証券化手法の活用を検討している事業概要(規模、事業費、事業内容(新設、改修の別、事業用途、スキーム)、資金調達計画、事業収支の見通し等)</p> <p>○検討している事業の進捗状況(必要となる関係者との合意形成の進捗状況(対象物件の取得状況又は見通し、資金調達の状況又は見通し))</p> <p>○検討事業によって得られる効果や地域への貢献度、地元自治体の定める地域の計画等との整合性等</p> <p>○検討している事業の先進性</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) 事業検討における課題、専門家派遣の必要性、派遣に対する要望	<p>○検討中の不動産証券化事業における、現時点での課題等</p> <p>○専門家派遣の必要性、派遣に対する要望等</p>
4) 経験・実績等について	<p>○これまでに、現在検討している事業と類似の事業における経験・実績が有る場合はその概要(例:不動産特定共同事業を活用した遊休不動産の再生やリノベーションの経験、クラウドファンディングによる資金調達経験等)</p> <p>○応募事業者、事業関係者における不動産証券化に係る経験・実績の有無、有る場合はその概要。</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>
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31年2月上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30年 月 日

デロイトトーマツ
ファイナンシャルアドバイザー合同会社
不動産アドバイザー 御中

(応募者) 住 所
電話番号
会社名
代表者

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。

以上