記載例（不動産業）

事業譲渡に伴う不動産取得税の軽減措置を希望する場合、申請書は都道府県経由で提出する必要があります。

事業承継等を行う場合かつ単独で申請をする場合は、承継する側の事業者（買い手企業）が申請者になります。
※共同申請の場合は、代表となる１社（者）について記載し、代表者以外の参加企業については、余白に住所、名称及び代表者の名を記載し、押印してください。

様式第１

経営力向上計画に係る認定申請書

〇〇年〇月〇日

〇〇地方整備局長　殿

提出先は国土交通大臣ではなく、各地方整備局長等です。詳細は「経営力向上計画　事業分野と提出先」を参照ください。また、官職名が記載されていれば、氏名は省略しても差し支えありません。

住　　所　●●県××市△△１－３－１
名 称 及 び　株式会社〇〇不動産
代表者の氏名　代表取締役　〇〇　〇〇

中小企業等経営強化法第 17 条第１項の規定に基づき、別紙の計画について認定を受けたいので申請します。

認定申請書の提出の際に、（備考）及び（実施要領）は、必要ありません。

（別紙）
経営力向上計画

1　名称等

法人番号 13 桁を記載してください。

事業者の氏名又は名称　株式会社〇〇不動産

代表者の役職名及び氏名　代表取締役　中小　太郎

資本金又は出資の額　２０００万円　常時使用する従業員の数　１００人

法人番号　×××××××××××××　設立年月日　〇〇年〇月〇日

2　事業分野と事業分野別指針名

事業分野
68　不動産取引業
6821　不動産代理業・仲介業
69　不動産賃貸業・管理業
6941　不動産管理業

事業分野別指針名
不動産業分野に係る経営力向上に関する指針

日本標準産業分類の中分類と細分類コードと項目名を記載して下さい。

「不動産業分野に係る経営力向上に関する指針」としてください。

3　実施時期
令和元年 7 月～令和 4 年 6 月

計画開始の月から起算して、①3 年（36 か月）、②4 年（48 か月）、③5 年（60 か月）のいずれかの期間を設定して記載ください。※月単位の申請はできません。

4　現状認識

①	自社の事業概要	不動産の売買・賃貸の仲介や賃貸物件の管理･修繕を中心に、建売住宅の販売や賃貸ビル、アパートの経営等、幅広い分野での事業展開を行っている。常時使用する従業員は〇〇人。資本金は〇〇円。
②	自社の商品・サービスが対象とする顧客・市場の動向、競合の動向	当社事業の市場は、××市内及びその近郊であるが、同地域の直近の仲介件数は、77,000 件～78,000 件程度で、横ばいで推移している。主たる営業地域が市内の中心部であるため、当面は一定程度の不動産需要が維持されると考えられるが、少子高齢化により将来的に市場規模が減少することが見込まれる。 当社の強みは、インターネットやホームページ、ICT 機器等を活用し、仲介の際に速やかに物件情報、顧客情報等を紹介できるよう日常的に情報収集に努めている。また、地域の不動産関連事業者とのネットワークの構築により、地域密着型の業務や充実したアフターフォローを行っている。 課題は、従業者が少ないため、優秀な人材の確保･育成や業務の効率化を図り、限りある経営資源を有効活用すること、財務状況の活用が十分でないため、非財務情報と合わせて自社の経営状況を把握・管理することである。

<table>
<tr><td>③</td><td>自社の経営状況</td><td>ローカルベンチマークの算出結果
（現状値）
<table><tr><th>指標</th><th>算出結果</th><th>評点</th></tr><tr><td>①売上高増加率</td><td>3.1%</td><td>3</td></tr><tr><td>②営業利益率</td><td>2.0%</td><td>3</td></tr><tr><td>③労働生産性</td><td>100 千円</td><td>2</td></tr><tr><td>④ＥＢＩＴＤＡ有利子負債倍率</td><td>0.8 倍</td><td>5</td></tr><tr><td>⑤営業運転資本回転期間</td><td>0.6 ヶ月</td><td>4</td></tr><tr><td>⑥自己資本比率</td><td>40.0%</td><td>3</td></tr></table>（計画終了時目標値）
<table><tr><th>指標</th><th>算出結果</th><th>評点</th></tr><tr><td>①売上高増加率</td><td>25.0%</td><td>5</td></tr><tr><td>②営業利益率</td><td>3.3%</td><td>3</td></tr><tr><td>③労働生産性</td><td>227 千円</td><td>2</td></tr><tr><td>④ＥＢＩＴＤＡ有利子負債倍率</td><td>0.6 倍</td><td>5</td></tr><tr><td>⑤営業運転資本回転期間</td><td>0.8 ヶ月</td><td>4</td></tr><tr><td>⑥自己資本比率</td><td>41.7%</td><td>3</td></tr></table>売上は○○年度○○○千円、○○年度○○○千円と増加している一方で営業利益については○○年度○○○千円、○○年度○○○千円と減少している。</td></tr>
<tr><td>④</td><td>経営課題</td><td>人材不足による営業機会の喪失、賃貸物件管理戸数の減少、貸ビル、貸アパート等の老朽化による改修費用の増加等が経営課題に挙げられる。以上から、労働生産性が低くなっていると考えられる。</td></tr>
</table>

上記①～③を踏まえて自社の経営課題を整理し、記載してください。

「ローカルベンチマークツール」をご活用ください。
https://www.meti.go.jp/policy/economy/keiei_innovation/sangyokinyu/locaben/

※ローカルベンチマークで算出される労働生産性と５番の労働生産性とは、計算式が異なるため、それぞれ値が一致しないことがあります。

５　経営力向上の目標及び経営力向上による経営の向上の程度を示す指標
※労働生産性を用いる場合は、「Ｂ計画終了時の目標」は正の値とすること。

指標の種類	Ａ現状（数値）	Ｂ計画終了時の目標（数値）	伸び率（（Ｂ－Ａ）／Ａ）（%）
労働生産性	6,930 千円	7,000 千円	１%

労働生産性と記載してください。
事業承継等を行う場合で、計画申請時に申請者の労働生産性を求めることができない場合には、承継する事業の労働生産性を記載してください。

経営力向上計画の実施期間に応じ、以下の伸び率以上の目標を設定してください。
・３年：１%以上
・４年：１．５%以上
・５年：２%以上
※%の小数点第１位未満切り捨て

6　経営力向上の内容

事業承継の取組がない場合は（1）有（2）無と記載してください。
事業承継の取組がある場合は（1）有又は無、（2）有と記載してください。
なお、（1）無、（2）無との記載となることはなく、必ず（1）（2）どちらかが有もしくは両方有との記載になります。

（1）現に有する経営資源を利用する取組　　有　・　無

（2）他の事業者から取得した又は提供された経営資源を利用する取組　　有　・　無

「事業承継等の種類」
事業承継等を伴う取組を行う場合には、該当する実施事項の欄に、以下の①～⑨のうち、該当する行為を記載してください（事業承継等を伴わない場合には、斜線を引いてください。）。

①吸収合併　②新設合併　③吸収分割　④新設分割　⑤株式交換　⑥株式移転　⑦株式交付
⑧事業又は資産の譲受け　⑨株式又は持分の取得

記載した実施事項について、いつまでに、どのような内容を行うかなどを具体的に記載してください。

※３番本計画全体の「実施時期」と６番実施事項それぞれの「実施期間」とで記載内容の整合性がとれるようご留意ください。

（3）具体的な実施事項

	事業分野別指針の該当箇所	事業承継等の種類	実施事項（具体的な取組を記載）	実施期間	新事業活動への該非（該当する場合は○）
ア	1　三	吸収分割	後継者不足のＡ社から吸収分割により、Ａ社が行っていた駅前のサテライトオフィスの賃貸業を引き継ぐ。これにより、Ａ社から引き継いだ駅前のサテライトオフィスに加え、現在、当社が提供している住宅街にあるサテライトオフィスと地域で一体的に提供することで、利用者の利便性を高め、収益拡大を目指す。なお、Ａ社の従業員であった○○人は、継続雇用とする。	令和元年10月 ・Ａ社が行っていた駅前のサテライトオフィスの賃貸業を引き継ぐ 令和２年５月 ・駅前のサテライトオフィスに加え、現在、当社が提供している住宅街にあるサテライトオフィスと地域で一体的に提供	○

イ	2		これまでの不動産仲介における顧客との取引実績等の情報を蓄積したデータベースと物件情報を集約したデータベース、そして両者を連結させ AI を活用したシステムを開発する。AI により、顧客の情報や希望条件等をもとに顧客の要望に沿った物件を自動的に選択し、物件情報を提供する。また、顧客の問い合わせに対する回答を自動化し、営業時間にかかわらず即座に回答できるようにすることにより、処理件数の増加を図る。これにより、顧客の満足度の高いサービスの提供、業務効率化による新たな営業機会、収益機会の創出につなげる。	令和２年４月 ・データベースとシステム開発に向けた整理開始 令和２年 10 月 ・データベースとシステム開発 令和３年４月 ・サービス提供開始	
ウ	３一		不動産取引に係るコンサルティングのノウハウや知見を養うため、セミナー・研修会等に積極的に参加するとともに、宅地建物取引士等の業務に関連する資格の取得を強化し、顧客のニーズに応じた幅広い対応ができるよう人材育成に取り組む。	令和３年４月 ・セミナー・研修会等への参加スケジュール作成 令和３年 12 月 ・資格取得のための奨励制度を創設	
エ	4		経営力の把握に有用な財務情報の数値について、的確に把握できる仕組みを構築する。会計ソフトを導入し、適切な非財務情報と組合せ、自社の経営状況を把握するとともに、事業計画の策定や事業活動に活用する。	令和２年４月 ・会計ソフトの導入 令和２年８月 ・事業計画の策定	○
オ	5		オフィスビルの老朽化に伴い、改修の一環として空調設備の更新を行う。ビル内の環境を向上させることにより、入居率の維持や空室率の減少による収入の増加を目指すとともに、高効率設備の導入による光熱費、維持管理費の削減に取り組む。	令和２年 12 月 ・設備更新を実施 令和４年１月 ・更新による収入増加や経費削減結果の確認	

「不動産業分野に係る経営力向上に関する指針」の「第３　経営力向上の内容及び実施方法に関する事項」のうち、該当する箇所を記載してください。

「不動産業分野に係る経営力向上に関する指針」の「第３　経営力向上の内容及び実施方法に関する事項」を参考に、どのような事情を背景・理由として、どのような経営力向上に向けた取組を行うのか、できるだけ具体的に記載してください。設備等の導入を行う場合、その設備等をどのように活用するのか記載してください。
他の事業者から取得した又は提供された経営資源を利用する取組の場合は、事業承継等の具体的内容および雇用への配慮について必ず記載してください。

7　経営力向上を実施するために必要な資金の額及びその調達方法

（1）　具体的な資金の額及びその調達方法

実施事項	使途・用途	資金調達方法	金額（千円）
ウ	従業員教育訓練費	自己資金	1,000
イ・エ・オ	経営力向上設備購入費	融資	50,000

※7（2）以降の項目は、希望する支援措置に応じて記載。

金融支援等を予定する場合は「融資」と記載してください。

単位も合わせて記載してください。
※添付する証明書等の単位により計算してください。

「証明書等」欄には、添付する書類（貸借対照表や損益計算書）の名称等を記載してください。

（2）純資産の額が零を超えること

純資産の合計額	証明書等
200,000 千円	貸借対照表

（3）ＥＢＩＴＤＡ有利子負債倍率が 10 倍以内であること

ＥＢＩＴＤＡ有利子負債倍率	証明書等
0.8 倍	貸借対照表、損益計算書

中小企業信用保険法の特例（※）による金融支援措置を希望される場合のみ記載してください。
※<u>他の中小企業者の事業用資産や株式取得に伴う借入れに関して</u>、経営者の個人保証を不要とする措置

【EBITDA 有利子負債倍率の計算について】
EBITDA 有利子負債倍率＝
（借入金・社債－現預金）÷（営業利益＋減価償却費）
※添付する証明書等の単位により計算してください。
※減価償却費には、ソフトウェアの償却や長期前払費用償却等、無形固定資産の償却費も含みます。
なお、EBITDA は営業利益を用いて算出するため、営業外費用や特別損失に計上されている減価償却費は含めません。

想定している措置（経営強化税制Ａ類型～Ｄ類型）に〇を記載してください。
※Ｄを選択した場合、６番の事業承継の取組及び 10 番の事業承継等事前調査に関する事項が記載されている必要があります。

取得予定年月を記載ください。

８　経営力向上設備等の種類

	実施事項	取得年月	利用を想定している支援措置	設備等の名称／型式	所在地
1	オ	R2.12	(A)・Ｂ・Ｃ・Ｄ	エアコン／××―▲▲	●●県××市

各番号の設備の情報を続けて記載ください。

	設備等の種類	単価（千円）	数量	金額（千円）	証明書等の文書番号等
1	建物付属設備	10,000	2	10,000	123456

	設備等の種類	数量	金額（千円）
設備等の種類別小計	機械装置	0	0
	器具備品	0	0
	工具	0	0
	建物附属設備	2	10,000
	ソフトウエア	0	0
合計		2	10,000

工業会等の証明書の整理番号や、経済産業局の確認書の文書番号を記載ください。
また、工業会等証明書と経産局確認書の両方を添付している場合は、両方の番号を記載ください。

各設備の減価償却資産の種類を記載ください。

各設備の種類毎に数量、金額の小計を記載ください。

※以下の９番以降の項目については、６番の事業承継の取組がある場合のみ記載してください。

９　特定許認可等に基づく被承継等特定事業者等の地位

なし

※中小企業等経営強化法第 17 条第４項の規程に基づく許認可承継の特例は、不動産業については対象ではありません。

経営資源集約化税制の活用を希望する場合に記載してください。
※希望される場合、「法務に関する事項」「財務・税務に関する事項」は必ず記載し、事業承継等事前調査チェックシートを添付してください。

１０　事業承継等事前調査に関する事項

事業承継等事前調査の種類	実施主体	実施内容
法務に関する事項	○○法律事務所　弁護士○○	別紙（事業承継等事前調査チェックシート）に記載
財務･税務に関する事項	○○会計事務所　税理士○○	別紙（事業承継等事前調査チェックシート）に記載
その他の調査（事業）	○○コンサルティング　中小企業診断士○○	対象企業のビジネスモデルの把握、事業性の評価及びシナジー効果分析・事業統合に関するリスク評価等を行う予定。

（不動産取得税関係）

＜注意事項＞
１１　事業又は資産の譲受けにより取得する不動産の内容については、
事業譲渡に伴う不動産取得税の軽減措置を希望する場合のみ記載してください。

登記簿に記載されている情報を記載してください。なお、不動産取得税の軽減措置を利用する場合は、当該不動産の所在する都道府県庁を経由して申請を行ってください。

１１　事業又は資産の譲受けにより取得する不動産の内容

（土地）

	実施事項	所在地番	地目	面積（㎡）	事業又は資産の譲受け元名
1					
2					
3					

（家屋）

	実施事項	所在家屋番号	種類構造	床面積（㎡）	事業又は資産の譲受け元名
1					
2					
3					