

2019年度資金分配団体申請 様式2事業計画書

2019年度初版

1. 申請事業名：ソーシャルビジネス形成支援による子供救済および弱者救済
2. 申請団体名：一般社団法人日本遺贈ソリューションズ
3. 助成事業の種類：ソーシャルビジネス形成支援 事業
4. 申請する事業期間：2019年度～2022年度
5. A事業費：6, 766万円
(Bうち助成金申請額：5, 378万円 79.5% B/A)
プログラム・オフィサーの伴走支援の活動費：2, 800万円*
評価関連経費：資金分配団体分2,622,000円 実行団体分2,250,000円 *

*Bの助成金申請額とは別枠です。

別紙「事業計画書作成の手引き」を参考に以下の項目に沿って事業計画書を作成してください。
次ページ以降の記入スペースは適宜増減してください。ただし、全体の分量は40ページ（表紙と本スライドを含める）以内とします。※原則、パワーポイントをご利用ください。

1. 申請事業により解決したい課題、事業の目標および内容

- 1.1. 解決したい課題（社会的ニーズ）と中長期的な事業目標
- 1.2. 原因分析と解決策
- 1.3. 事業の成果目標と内容

2. 包括的支援プログラム

- 2.1. 実行団体の募集
- 2.2. 助成金等の分配
- 2.3. 非資金的支援

3. 社会的インパクト評価の実施内容と方法について

4. 進捗管理、リスク管理と持続可能性

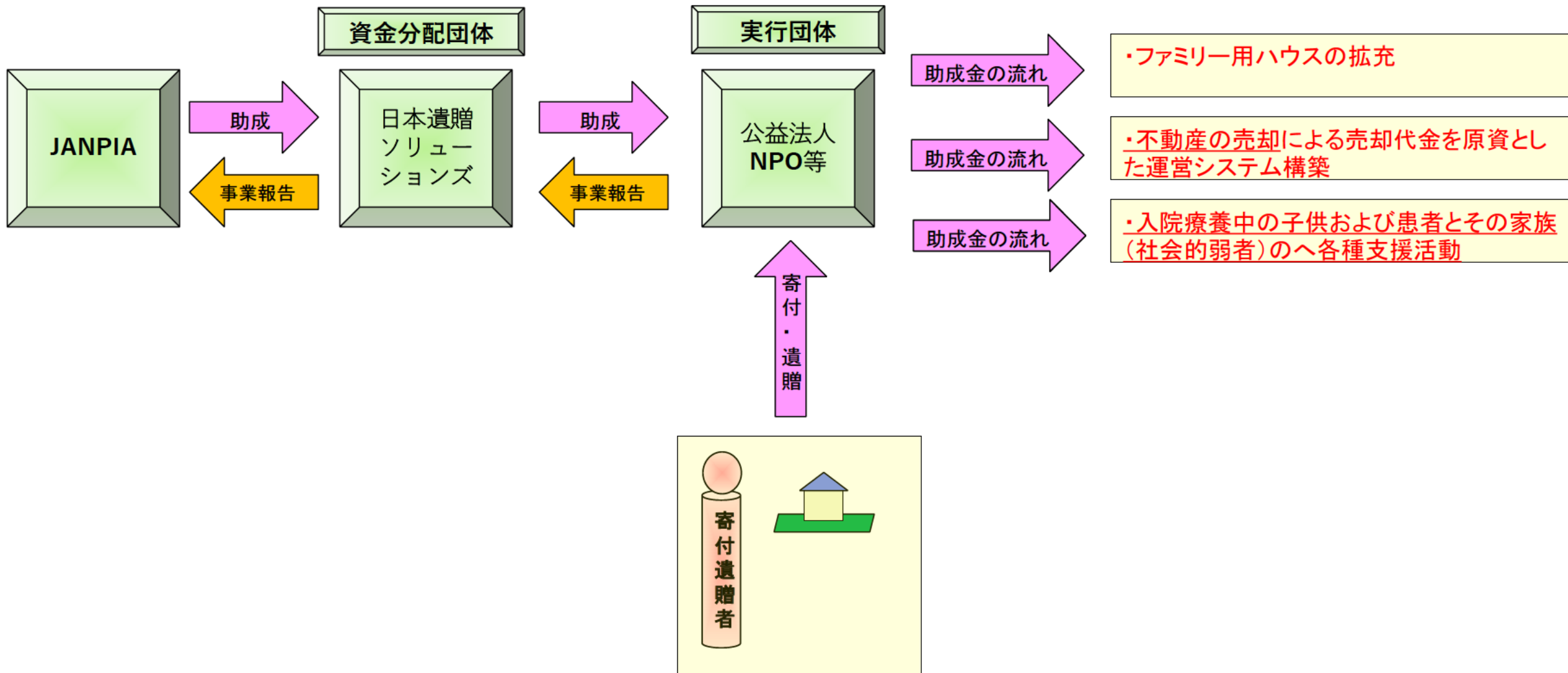
- 4.1. 進捗管理
- 4.2. リスク管理
- 4.3. 持続可能性

5. 実施体制と従事者の役割

6. 広報戦略および連携・対話戦略

7. 関連する主な実績

本事業の資金の流れのイメージ



1.申請事業により解決したい課題、事業の目標および内容

1.1. 解決したい課題（社会的ニーズ）と中長期的な事業目標

・申請する事業により解決したい課題（社会的ニーズ）

重い病気や障害を抱えた子どもおよび成人患者とその家族における生活の姿は、多くの場合、母親(家族)が病院で付添介護をし、父親と他の兄弟姉妹は自宅に残るか、兄弟姉妹がまだ小さい場合は親戚の家に預けられたりして、家族全員がばらばらとなり、それぞれが孤独に耐えていかなければならない。また、重い病気の場合、その治療のために高度な医療設備が必要となるため、自宅から遠方にある設備の整った病院に入院・通院をしなければならないケースも多く、家族が子供および成人患者と会うために、病院までの交通費、宿泊費もかかり、これが家族にとって、本来の医療費以外にかかる大きな経済的負担となっている。病気により長期の入院をしている子供および患者や、逆にその親にとっては、親子が毎日顔を合わせられるということが最大の精神的ケアであると考えている。

本件は、日本における「病院の外での家族支援」について、ソーシャルビジネス形成のために、子供および患者（社会的弱者）と家族が少ない経済負担で、より近くにいられるようにするための生活の場として、病院近くでのファミリー用ハウスの設置や短期滞在型のケア施設の設置の活動を中心に、子供救済と弱者救済を行うことを目的とする。

このような施設の拡充のために、従来は現金寄付に頼りながらNPO等が施設の購入をするしか方法がなかったが、新たに、当法人が考案した、現物不動産による寄付遺贈とそれに続く効率的な現物不動産の売却による現金化のスキーム（以下、「本スキーム」という。）を活用して、

- ①療養している子どもと家族の生活の場としてのファミリー用ハウスの拡充を図るとともに、
- ②重い病気や障害を抱えた子どもおよび患者（社会的弱者）の治療等に付随して必要となる**周辺領域の経済的負担に対する支援を通じて、入院治療中の家族の重い経済的負担の問題を解決**していきたいと考える。

私共、日本遺贈ソリューションズはすでに遺贈啓蒙活動を通じて、中心的な活動を行い、且つ「経営管理体制もしっかりしている」公益財団とのネットワークを有している。そのため、資金分配に際しても、確実な実行を見込める団体に対して公募を行うことが可能である。

1.申請事業により解決したい課題、事業の目標および内容

1.1. 解決したい課題（社会的ニーズ）と中長期的な事業目標

・中長期的な事業目標（最終ゴールのイメージ（事業終了何年後に達成するのか））

本事業の最終ゴールは社会的資本である不動産を利用した「**社会資本の移転のインフラ**」を整備することである。

具体的には以下の3点を挙げる。

- ①公益法人・NPOにおいて、『現金による方法での寄付遺贈』に加えて、『**現物不動産による方法での寄付遺贈の申出があった場合にも、これに対応できるための受け入れ体制を整備**』
- ②国民からより多くの**現物不動産による寄付遺贈の申出が行いやすい社会状況を構築**すること、
- ③現物不動産による寄付遺贈の方法が今後も増えることに伴い、公益法人・NPOの財政基盤を強化を図り、重い病気や障害を抱えた子どもとその家族が生活していくうえで、**病気や障害にともない発生する重い経済的負担を少しでも軽くするための公益目的活動を推進**することである。

・この最終ゴールの到達は、3年後の2022年度終了までを目指す。3年と考える理由は、以下のとおりである。

【理由】

本スキームのフローを定着させるためには、**実行団体へ以下のⅠ～Ⅳのサポート**を行う必要があると考える。実行団体の実務担当者の子供支援や患者支援の体制整備、ファミリー用ハウス運営サイクルの確立・周辺領域経済負担軽減のための支援プランの遂行を行っていき、3年程度の時点で、**得られた経験と寄付遺贈不動産に基づき、本事業の考えるヒトとモノの双方の基盤が出来上がる**と考える。

1.申請事業により解決したい課題、事業の目標および内容

1.1. 解決したい課題（社会的ニーズ）と中長期的な事業目標

【サポートの内容】

- I . 受け入れ側である公益法人・NPOの**実務担当者の不動産に対する知識経験の習得の機会の提供。**
- II . 不動産による寄付遺贈の申出があった際、申出者に対する速やかなレスポンスを行うために必要となる寄付遺贈対象不動産に対する最初の**権利調査・価格査定調査（士業者・不動産会社にて実施）について発生する実行団体にかかる費用（初期調査費用）に対する助成**により、1件でも案件を多く扱えるようにする環境づくり。
- III . 寄付遺贈をうけた不動産による売却益から得られた公益目的活動費をもとに、病院と近いところに位置するファミリー用ハウスを設置し、**運営していくためのサイクルを確立していくまでにかかる運営費用に対する助成。**
- IV . 公募する公益法人・NPOのプロジェクト内容によっては、必ずしも不動産寄付遺贈だけでなく、**子供支援、社会的弱者支援に対するプロジェクトも分配対象とする予定**である。
そのために、治療等に付随して必要となる周辺領域の経済的負担の軽減の為の支援として、それぞれの抱える病気や障害における周辺領域の経済負担軽減のためのニーズに対する検討（子供や社会的弱者支援）と、そこで発見されたニーズにあわせた活動のアイデアを検討・実行していく場合の援助の為の仕組みづくりも行う。

1.申請事業により解決したい課題、事業の目標および内容

1.1. 解決したい課題（社会的ニーズ）と中長期的な事業目標

【具体的なサポートの方法として】

I については、

①公益法人・NPOの実務担当者自身が、不動産による寄付遺贈を受け入れに対応できるための**必要な最低限の知識の獲得のための講習・実務講習をうけるための費用に対する助成**を行う。

（司法書士・土地家屋調査士・行政書士・税理士による不動産取引における権利・税務上の基礎講習を予定）

②公益法人・NPOの不動産による寄付遺贈受け入れの内部意思決定の際の**問題点発見と解決の為のコンサルティングを行う場合の費用の助成**を行う。（上記士業者・有識者による権利・税務上のコンサルティングを予定）

II については、

土地建物といった不動産の寄付遺贈の申出があった場合、まず、権利調査・資産価値調査の2点を早急に行う必要があり、その調査の結果を踏まえて公益法人・NPOは、申出者に対して、その寄付遺贈が受けられないものであればその旨の回答をし、寄付遺贈を受け入れたい方針であれば受入れの**回答を、申出から1週間以内には申出者に対して行う必要がある**。この初期調査のためにかかる調査費用についての見積提出・稟議を公益法人・NPO内部で通常の流れで行ってしまうと、申出者はレスポンスの遅さから、当該実行団体への信頼を失い、別の公益法人・NPOに新たに声をかけたりするという事態が多くケースで生じている。そこで初期調査のためにかかる調査費用に対しては、**一定の助成を行うサポートを通じて、公益法人・NPO内部の稟議に係る時間を短縮し、速やかなレスポンス体制を構築する**。なお、この初期調査は、物件現地を確認するために必要な旅費を除けば、1件の申出あたり5万円程度であるので、この費用への助成を考えている。

1.申請事業により解決したい課題、事業の目標および内容

1.1. 解決したい課題（社会的ニーズ）と中長期的な事業目標

IIIについては、

A：寄付遺贈により取得された不動産のうち、**医療機関周辺の不動産や交通の便のよい場所にある不動産については、リフォームを行い、予約制の家族の宿泊施設として活用**をする。この際に必要となる**リフォーム費用に対する助成・不動産を保有することにより発生する管理費用への助成**を行う。

B：それ以外の場所にある不動産については**売却**を行い、その売却益で、**予約システムの運営費用・Aのパターンで取得した病院に近接する宿泊施設のリフォーム費用・清掃費用・管理費用への助成**を行う。

IVについては、

公募する公益法人・NPOのプロジェクト内容によっては、必ずしも不動産遺贈だけでなく、**子供支援、社会的弱者支援に対するプロジェクトも分配対象とする予定**としている。公益法人・NPOの多くは現金による募金活動だけでは世の中の子供支援、弱者支援に手が回らず、そのため新たな資金として不動産の寄付遺贈に着目している。

この観点を認識している当法人は、**遺贈から付随して生まれる公益法人・NPOの新たな支援活動（ただし彼らの運転資金には充当しない。）についてもプロジェクトの発掘をする予定**である。

例えば、難病の子どもがその治療を行うためには、海外の特定の医療機関での治療が必要となってしまう場合には、その海外渡航費や家族の現地での滞在費が周辺領域における経済負担としてかかるが、これを現金寄付で集める方法では、時間がかかってしまい、治療の遅れにつながってしまう。そこで、このような時間的制約のある等のケースに対しては、本スキームによる寄付遺贈不動産の売却により得られた現金のうちから、一定の金額を積み立てておき、このような案件にスピーディーに一括支援を行えるようにするといった仕組みづくりなどをサポートしていく。

また、先天性の疾患をもつ子供においては、もしもの時の救命処置を家族やその周りの人々が行えるようにすることが重要である。そこで、このような救命処置講習を全国規模で繰り返し行えるようにするために、寄付遺贈不動産の売却により得られた現金から継続的な支援を行えるようにするといった仕組みづくりなどをサポートしていく。

1.申請事業により解決したい課題、事業の目標および内容

1.1. 解決したい課題（社会的ニーズ）と中長期的な事業目標

本事業遂行における**アウトカムの視点は「偏在し、活用されていない社会資本の再配分」**である。もともと「休眠預金の活用」と同様、「日本の空き家問題」や「独居老人の遺産の社会的活用」は、人口減少や高齢化に伴う日本の社会が直面する構造的な課題である。本スキームを通じた事業を行っていく中で、常に上記視点を基礎に、**不動産遺贈による受入れと売却による現金化、これにより得られた活動資金が、社会資本の再配分としての病気に苦しむ子供や社会的弱者への救済のための有益な使われ方となっているか**を、当法人と有識者による定期的な勉強会・検討会を通じて、本事業の**再点検を行っていく**。今回の休眠預金を利用して「別の社会資本の再配分」の活性化に利用することの社会的な意義の大きさを、本事業の基本理念として当法人及び事業関係者ともども、しっかりと胸に刻んで活動を行っていきたいと考える。

また、遺贈については、税制や手続面で未だ改善点があり、そのことが遺贈の普及を妨げている。同時にこれらに関する専門的な知識の欠如がNPO・公益財団法人など「遺贈を受ける立場にあるNPO」が、遺贈に積極的になれない理由である。当法人は本事業を通じて、上記の**問題点を「休眠預金を活用して」抽出し、税制や手続面の改善点を整理し、見直しをしていく**ことにもある。

更には、ここで発見された**問題点を内閣府にフィードバックし、終局的には、遺贈を、生まれ故郷の「ふるさと」である地方公共団体に対して行うことを想定**している。これは「ふるさと納税」と比較して、社会資本の地方への再配分として効果は大きいと考えられる。

また、本事業は、**国連SDGsの169のターゲットのうち、国連ターゲット17-17「さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。」**に該当するものでもあり、**国際社会の流れを日本の社会環境においても実現を図っていくもの**でもあると考える。

1.2.原因分析と解決策

・1.1.で記載した課題の原因分析とその解決策の検討（1.3.の事業内容につながる因果関係を示してください。）

2017年現在、独居老人500万人、2035年には700万人へと増加していく社会状況の中で、国庫に入る相続財産は、毎年300億円から400億円もの金額になっており、相続人である子供のいない方々の遺された資産（例えば、居宅であった自宅土地建物や、親から受け継いだ実家の土地建物といった**不動産**）を**有効活用する方策としての、社会への還元である寄付・遺贈は、非常に有意義であるにもかかわらず、まだ十分にこれが活かされているとはいえない**と考える。この問題は「休眠預金の活用」と酷似しており、その解決は社会的要請である。

なぜなら、現状の寄付・遺贈の実体は、公益法人・NPO等に対して、寄付・遺贈の希望者がその所有する不動産をそのまま寄付・遺贈することを希望しても、**通常、公益法人・NPOの対応としては、寄付者・遺贈者側で、まず不動産を売却し、現金化してから、現金による寄付・遺贈してほしいと求めることがほとんど**である（受け入れ側の人的・組織体制の未整備・不動産現金化のための一元化されたスキームの不存在が主な理由）ところ、**寄付者・遺贈者側で不動産を売却し現金化していくことは非常に手間・時間・費用がかかる**ことから、結局のところ、寄付・遺贈すること自体をあきらめてしまうという**ミスマッチの問題**が生じているからである。

そこで、このミスマッチの問題解決の為に、寄付者、遺贈者側での不動産売却を依頼するのではなく、**公益法人・NPO側で不動産の売却・現金化を行うことを前提とした包括支援プログラムとしての本スキームを実行団体となる公益法人・NPOに提供して、公益法人・NPO側に不動産による寄付・遺贈の場合の受け入れ体制の構築を行う**。

この受け入れ体制の構築の為に具体的アクションとしては、当法人サポートの下、実際に、本スキームを通じて、公益法人・NPOの実務担当者の方に、現物不動産の寄付遺贈の申出の対応・処理を経験してもらうことにより、**まず、実務担当者レベルでの受け入れ体制を構築**する。

次に、**公益法人・NPOの意思決定レベル**において、その寄付遺贈申出を受理するか否かについての評議会、理事会等の意思決定プロセスにおける、受け入れ可否の判断基準を構築することによって、受け入れ側の不動産による寄付・遺贈の場合の一連のフローに基づいた**判断を行っていくための仕組みを定着**させていく。これにより、現在の不動産による寄付遺贈をお断りしてしまっているという問題状況を**変**化させていく。

1.3.事業の内容と成果目標

・事業活動により短期的に期待される成果目標

(可能なかぎり、どのような指標で計り、事業終了時にその指標をどこまで達成することを目指すのか。1.1.で記載した中長期的目的につながる因果関係も示してください。)

まず、短期的指標としては、以下の①~⑤をもって測る。

- ①実行団体である公益法人・NPOが、不動産による方法での寄付遺贈を受け入れている情報を発信し（HPでの情報公開・遺言信託商品を扱っている信託銀行等への不動産による寄付遺贈受け入れ可能団体であることの申し入れ等）に伴い、**不動産による寄付遺贈の申出の問い合わせが何件あったか。**
- ②寄付遺贈の問い合わせから、物件の**権利調査・価格査定調査を経て、公益法人・NPOの稟議に上がった案件が何件あったか。**その際の価格査定書に基づく**価格帯はいくらであったか。**
- ③寄付であれば、何件が公益法人・NPOに所有権移転され、さらに売却により現金化できたか。**売買代金とそこから諸経費を除いた後の公益法人・NPOの手元に残った現金はいくらであったか。**
遺贈であれば、公正証書遺言に遺贈する旨の記載をしていただけたケースが何件か。
- ④寄付遺贈の物件のうち、**ファミリー用ハウスとして活用できたケースは何件あったか。**
- ⑤募集により採用された**個別のニーズに応じたアイデアに基づく活動において、個別的な援助支援をおこなったケースが何件かとその内容**

次に、事業終了時に各指標をどこまで達成することを目指すのかについては、

- ①事業開始前に比べて事業終了時に、不動産による寄付遺贈の申出の**問い合わせ件数が増加している結果を目指す。**
- ②初年度は2～3件程度、次年度以降は1ヶ月に1件のペースで、**稟議にもちこめる件数を目指す。**
- ③売却による現金化によって公益法人・NPOの**手元に残る現金**は、作業の費用対効果に見合うよう、**1件あたり最低金額でも500万円程度を確保できるようにする。**
- ④事業終了時まで**ファミリー用ハウスを年1件のペース運用できるよう目指す。**
- ⑤個別のニーズに応じたアイデアによる活動により、**受益者にニーズと問題解決の手助けとなる効果が得られていることを目指す。**優先順位をつけるべき性質の問題ではないが、選定においては特に社会的関心の高い事案から検討対象とすることが想定される。

1.3.事業の内容と成果目標

- ・ **具体的な事業の内容を記載。**

(事業期間は最長3年。受益者・地域・分野等を分かりやすく示してください。)

当該事業のアピールポイント(革新性、継続性、波及効果、連携と対話等)も記載してください。)

- ・ **事業期間は**、受け入れ体制の構築の観点から、3年後の2022年度終了までの期間を考える。

- ・ **受益者は**、重い病気や障害を抱えた子どもや患者(社会的弱者)とその家族である。

- ・ **地域は**、全国を対象(ファミリー用ハウス設置の場合、高度な医療設備を有する病院の近接地を対象とする。

寄付遺贈不動産の売却を行うケースの場合は、全国からの寄付遺贈の申出のあった不動産を対象とするので、売却可能な不動産であれば、同じく全国が対象である。

- ・ **当該事業のアピールポイントは**、本事業は、**寄付遺贈者側の不動産による寄付遺贈のニーズと、それを受け入れ側の体制の未整備による mismatches のという社会状況を打破しこれを解決していくことができる**ところにある。

不動産の寄付遺贈の受け入れができる社会状況の構築を目指す理由は、不動産の寄付遺贈は、現金による寄付遺贈の場合と大きく違う点として、**不動産の寄付遺贈1回の申出により、公益法人・NPOが受け取ることのできる金額が、1000万円単位となり、大規模な活動を行っている公益法人・NPOが1年かけて集められる現金寄付での場合と比較して、現金寄付遺贈の場合のかなりの割合に対応する金額が、1回の不動産の寄付遺贈を通じて集めることができるようになる**ということにある。

当該事業により、今後は、現金による寄付と不動産を通じた大口寄付が、公益法人・NPOの財政確保のための両輪となり、法人内の受入れ態勢の構築と組織内の経験値を通じて自立して当該事業を継続していくことができるようになり、公益目的活動はより活発なものとなっていくものと考えます。

- ・ **本事業の革新性としては**、本スキーム(詳細は、『参照：本スキームの仕組みについて』の頁へ)の特色にある。通常、不動産を売却する場合、売主には瑕疵担保責任が生じるが、この責任負担が、公益法人・NPOにおいては、どのような責任を負わされるのかが予測できない為、不動産による寄付・遺贈の受け入れが進まない最大のネックとなっている。

1.3.事業の内容と成果目標

本スキームは、その特色として、遺贈による不動産を取得することとなった公益法人・NPOが、宅建免許を保有しない団体である性質（不動産取引を行うプロの業者ではない）ことを重視し、**本スキームの提携不動産会社が直接の買主となった上で、売主となる公益法人・NPOに対しては、瑕疵担保を免責する旨の特約を付けた売買契約の締結を行える（瑕疵担保責任を本スキーム提携不動産会社が代わりに負うこととなるので、その為の調査費用を価格査定した想定売買代金から差し引く形をとる）**というところにある。

これにより、公益法人・NPOは将来の予測不可能な瑕疵担保責任負担に悩むことなく、寄付遺贈をうけた不動産を処分することができることとなる。また、従来、不動産会社はこのような人の死にまつわる不動産の取引スキームには積極的に取り組むことはなかったが、高齢者社会、独居老人の遺産の活用の問題といった社会問題への取り組みの一環として、**本スキームを知ることにより、社会公益活動への関心をもつ不動産会社も当社提携不動産会社のように出てきており、今後の本スキームを通じた活動により、より多くの不動産会社の不動産遺贈への取り組みがなされるようなきっかけとなる意義を本事業は持つものと考えている。**

継続性としては、公益法人・NPOにおいて**受け入れ体制が構築**できれば、**寄付遺贈者のニーズは今後も増えていく**状況にあることから、公益法人・NPOの財政確保により、重い病気や障害を抱えた子どもとその家族にとって重い経済負担を軽くするための各種方策が、**永続的な仕組みとして継続していくもの**と考える。

波及効果としては、本事業の実行団体の活動により、すでに**不動産により寄付遺贈受け入れ体制を検討中の法人**（当法人と従前より打ち合わせを行っている法人でも4～5社は、本スキームに基づいて稟議をあげたい意向をもつ、又は稟議準備中の状態である）**についても、今後、本スキームによる活動実績を積み重ねることにより、不動産による寄付遺贈の受け入れ体制構築を至急整えていくという波及効果**が見込める。

連携と対話等としては、本スキームは各種土業、不動産会社、予約システム運営会社といった様々な業界との連携が望め、公益目的活動に対する、民間資金の呼び水となる仕組みと考える。各業界との連携の可能性と対話を進め、公益目的活動への各業界における幅広い支援の輪を広げていけると考える。

1.3.事業の内容と成果目標

- ・参照：本スキームにおける不動産の遺贈申し出から現金化までの仕組みについての概要
【本スキームの不動産の所有権の流れのイメージ】



【本スキームの具体的な仕組み】 *上記の 寄付・遺贈者 → (寄付・遺贈) → 公益法人・NPO の場面

- ①公益法人・NPOに対し、寄付遺贈の申出の連絡があった場合、実行団体たる公益法人・NPOの担当者は、
- 『寄付・遺贈の御意思に対する謝意を表すとともに、不動産寄付・遺贈について担当の一般社団法人日本遺贈ソリューションズより、申出者様に対し連絡を致します』とのご回答ののち、
 - 当法人に連絡いただきましたら、詳細情報聞き取りの為の連絡を寄付・遺贈者にさせていただきます。
- ②当法人による申出者への連絡ののち、本スキーム提携司法書士・行政書士・土地家屋調査士による寄付・遺贈対象不動産についての**権利関係の調査**及び本スキーム提携不動産会社による**売却可能性の調査・価格査定・査定金額**を実行団体たる公益法人・NPO様へご報告いたします（税金についての税理士による報告書が必要な場合は、提携税理士による報告書のご提出も可能）。
- *報告書は3営業日程度で提出します。
- ③実行団体たる公益法人・NPO内部において②の権利調査報告・価格査定書に基づき稟議（1週間程度で申出者に回答）
- ④寄付・遺贈を受け入れる方針（受入れを決めても、のちに遺贈を放棄することもできます）となれば、
- 寄付の場合は、**実行団体たる公益法人・NPOへの所有権移転登記へ（次頁★へ）**
- 遺贈の場合は、提携司法書士により**遺言書の内容調整の段取りを行います。**
- なお、どちらの場合も**土地が対象の場合は、提携土地家屋調査士による境界確認の段取りも行います。**
- *境界関係の費用は、原則、寄付者・遺贈者様側にてご負担。
- ⑤遺贈の場合は、上記④の遺言書内容調整完了後、当該不動産を公益法人・NPOへの遺贈をする旨の内容が記載された**公正証書遺言書の写しを公益法人・NPOへ提出**させていただきます。
- ⑥後日、遺贈者様がお亡くなりになった場合、遺言執行人とともに遺贈者から**公益法人・NPOへの所有権移転登記へ（次頁★へ）**

1.3.事業の内容と成果目標

・参照：本スキームの仕組みについて（つづき2）

★実行団体たる公益法人・NPOへの所有権移転登記がなされたら…

*上記の 公益法人・NPO →（売買）→ 最終買主 の場面

以下のA,Bいずれかのパターンで不動産を売却いたします。

Aパターン 公益法人・NPO →（売買*提携不動産会社仲介）→ 最終買主

本スキーム提携不動産会社にて、遺贈対象不動産を、売却物件として全国ネットワークのもとご紹介させていただき、**購入希望者**が見つかりましたら、買主様として、公益法人・NPOへご紹介の上、**売買決済の段取りを仲介者として提携不動産会社が行う方法。**

Bパターン 公益法人・NPO →（売買①）→ 提携不動産会社（→（売買②）→ 最終買主）

本スキーム提携不動産会社自身が買主となり、対象不動産について実行団体たる公益法人・NPOと売買契約締結・引渡決済を行わせていただく方法。*買主として提携不動産会社が、すぐに取り取りを行うので、当該不動産を法人の保有する固定資産として会計年度をまたいで処理しなければならないリスクがなくなります。

Bパターンにおいては、実行団体たる公益法人・NPOは、宅建免許を保有しない団体様であることを重視して、提携不動産会社は、**売主である実行団体たる公益法人・NPOの瑕疵担保責任を免責とする特約を付した売買契約書**を締結いたします。

これにより、公益財団法人様は、不動産を売却するにあたり、瑕疵担保責任を負うことはなくなります。

瑕疵担保責任を免責とする特約をつけさせていただき、

提携不動産会社の買い取り価格は 通常、公益財団法人様が、最終買主様と売買する際の売買価格（**Aパターン**）より、1～2割程度ディスカウントした価格となります。

1.3.事業の内容と成果目標

・参照：本スキームの仕組みについて（つづき3）

イメージ

《瑕疵担保責任を免責とする特約 なし のパターン》

①寄付・遺贈者 → (遺贈) → 公益法人・NPO → (*売買) → 最終買主

*の売買の価格は、3000万円

《瑕疵担保責任を免責とする特約 あり のパターン》

②寄付・遺贈者 → (遺贈) → 公益法人・NPO → (*売買) → 提携不動産会社 → (売買) → 最終買主

*の売買の価格は、2400万円

*なお、①②の パターンにおける売買価格の差額600万円は、

公益財団法人様の代わりに、瑕疵担保責任を負うこととなる提携不動産会社が、最終買主様に売却する際の瑕疵の調査・除去費用分に充当されることとなります。

土地の場合は、瑕疵物件の瑕疵の除去（例えば、地価の埋蔵物の有無など調査。エンジニアリングレポートなどの作成、通常300万円程度かかります。）

戸建てなどの場合は取り壊す費用などが必要です。（100－200万円程度かかります。）

以上のスキームを用いて、不動産寄付・遺贈による現金化を行い、実行団体に子供・社会的弱者救済のための活動資金を提供していく。

このスキームにおいては、当法人・各提携団体による一連の共同した協力が不可欠であり、なによりも各場面における実行団体側の意思決定に関する、各団体担当者・組織としてのスキルを育成して、不動産遺贈の受入れのための土壌を作り上げることが必要である。不動産寄付・遺贈のしやすい社会基盤の形成には、これらの育成作業を外部の力を用いて、かつ費用を助成しながら行っていくことが重要と考える。

2. 包括的支援プログラム

2.1. 実行団体の募集

・募集団体の数、助成金額（総額と1団体当たり）、募集方法、案件発掘の工夫

募集実行団体数は、**2団体を予定**する。

事業終了までの事業金総額は、**6,766万円**で、**1団体当たり3,383万円**とする。

募集の方法は、募集対象を団体の性質・活動内容別に以下の2つの性質別に分け、**HP上での募集告知・郵便による募集案内の送付の方法で公募**する。

①地域を問わず、全国を対象に病気の治療・研究といった医療・福祉分野での公益活動している団体

②ファミリーハウス事業を公益目的活動の中心としている団体

案件発掘の工夫については、公募の対象をおおまかに上記性質ごとの団体に分けることにより、本事業における社会的インパクト評価がより具体的なものになると考える。

例えば、当法人の調査によれば、不動産などを寄付遺贈をしたいとの意思を有する人々が寄付先を検討する際、その法人の公益目的活動の内容を前提としつつも、一定程度の規模をもつ安心して寄付遺贈ができる信頼性ある法人かどうかという視点（知名度）をもって、寄付遺贈を行っているという事実が判明している。そこで、全国を対象に活動をしており、寄付遺贈希望者にとって、地域を問わず一定の知名度を有している団体かどうかを公募の際の一つの判定基準とすることにより、全国の人々からの寄付遺贈の総数を見ることが可能になるとともに、定量的評価の基礎となる数がどの程度なのかのおおよその割合を知ることができると考える。

また、ファミリーハウス事業という寄付遺贈を受けた際の不動産の利用方法の直接的な方法を公益目的活動としている団体を公募の際の一つの判定基準とすることにより、この分野における活動上の問題点をより具体的に知ることができ、助成を行う際の効果的な助成金の使途を決めることが可能にあると考える。

2. 包括的支援プログラム

2.2. 助成金等の分配

2つの団体には、それぞれ3年で**3,383万円**づつを分配する。

実行団体においては、寄付・遺贈の申し出があった際に、1ツ件当たり、まず事前調査費用（5～10万円）などの経費を負担することが必要である。

次に遺贈であれば、NPO等を受遺者とする内容の公正証書遺言の作成関連費用（50万円程度）が必要となる。

よって、寄付・遺贈1件当たり実行団体にかかる経費は80万円程度。

その後の遺贈業務の確定にかかる費用に70万円。

以上より、遺贈1件当たりかかる経緯は150万円程度であり、一団体の寄付遺贈件数を年6件として1000万円/年と史料する。

2.3.非資金的支援

今後、本事業終了後も持続可能なその法人が独立して事業を行っていくためには、**各担当者のスキルを向上**させるだけでなく、**各団体間の連携ネットワークの構築**と、**法人内の組織としての不動産に関する知識・ノウハウ・スキルの習得と向上**させることを常に考えなければならない。

そこで、当法人及びプログラム・オフィサーとしての非資金的支援としては、

①各公益法人・NPOにおいては、同じ分野の公益活動を行っている団体同士であっても、従来は、各団体ごとの問題解決方法や情報などを共有するという横のつながりは比較的少なかったといえる。

そこで、**同分野において活動を行っている法人については、当法人の持つネットワークにより、当法人が主催する形で研修会・勉強会といったものを定期的に行い、各団体ごとの情報共有・交換の場を提供する。**

②実行団体の担当者を、当法人の持つネットワークにより、**各種士業の事務所や不動産会社において、一定期間の実務研修を行ってもらい、不動産の寄付遺贈を受け入れる場合の注意点を学んでいただき、権利上の問題点や・不動産そのものが有する物理的問題点を学んでいただく場を提供する。**

③当法人の持つネットワークにより、**各種士業による勉強会の開催・不動産会社による不動産セミナーといった研修制度**を設け、知識・ノウハウを習得する機会を提供する。

3. 社会的インパクト評価の実施内容と方法について

（事業の成果を「社会的インパクト評価」で測定し、それを通じて国民やステークホルダー（事業の関係者）にわかりやすく説明するために、どのように評価を実施するかを記載してください。（*別途提示予定の「評価指針」を参考）

各団体が公益目的活動を行うにおいて、血液ともいえる公益目的活動資金の確保は、すべての活動の基礎となる問題であるといえる。

現状の現金により寄付遺贈による方法とそれに対する少額の助成だけでは、活動費が足りず、公益目的活動が非常に有意義で、一定の地域においては、活動が行えたとしても、他地域についての活動も行っていこうとした場合には、やはり自らのリスクで金融機関から借入を行って活動を行っていくしか方法がない。

現状の現金による寄付遺贈は非常に大事な車輪であるが、それでは足りず、大口の寄付遺贈が見込まれる『不動産による寄付遺贈の受け入れによる方法』というもう一方の車輪を今後各法人が、独自の力で行っていくことが出来れば、両輪となり、より実効的な公益目的活動を行っていくことができ、大きな社会的価値をもつものであると考える。

今後、相続人のいない相続財産の増加に伴い、不動産の寄付遺贈の問い合わせはますます増えることが予想される。実行団体においても受け入れ体制を構築し、**知識ノウハウの習得とマニュアル化が図れば、持続可能な事業として育っていくもの**と言える。**不動産の現金化は、高く売り抜けることが目的ではなく、不動産屋としての目線・スキルを習得する必要はない。必要なのは、権利上の問題点の把握や受け入れまでに確認しておく事項、法人内部の意思決定のための必要な手続きのマニュアル化であり、あとは寄付遺贈者側との間の信頼関係の構築**といったものである。

3. 社会的インパクト評価の実施内容と方法について

(事業の成果を「社会的インパクト評価」で測定し、それを通じて国民やステークホルダー(事業の関係者)にわかりやすく説明するために、どのように評価を実施するかを記載してください。(*別途提示予定の「評価指針」を参考))

そこで、この社会的価値の可視化のために定量的検証を行うためには、以下の視点による検証を行う。

- 1 不動産による寄付遺贈の申し出が一定期間ごとに何件程度あるか。
- 2 申し出があった場合、その不動産をそのまま活用し、医療施設等の近くに設置できるファミリーハウスに利用できるものが何件あるか。その際のリフォーム・運営業務かかる費用と、どの程度の金額の助成を行ったか。
- 3 現金化をすることができる申し出は何件あるか
- 4 現金化できた場合に、子供・社会的弱者の救済活動、その他の一般公益目的活動にどのように充当ができたか。

例として、

①遺贈件数の増加の測定：

遺贈の件数をヒヤリングベースで行う。現時点での遺贈件数はおよそ年間20件程度と考えられており、これを3年間で20%程度普及させることを目標としたい。

②遺贈された不動産の有効活用：

公募により選定された実施団体から、半年ごとに「報告書」を受領し、①にあげた件数以外に遺贈により、どのようなプロジェクトが誕生したか？を書面として報告を受ける予定。

将来的な追跡調査としては、10年後にはロボット技術がより進んでいることから、高額な金額となりうる医療技術・ロボット工学分野と医療の分野における公益目的活動にも行えるよう、当該事業スキームによる活動資金源を確保する社会基盤の構築ができているかを評価対象としていくこととする。

4. 進捗管理、リスク管理と持続可能性

4.1. 進捗管理

・スケジュール（6カ月ごとの進捗管理、伴走支援、評価）

①分配された資金の配賦方法

分配された資金は、一括で実行団体に資金交付するのではなく、個別に費用申請してもらい、その内容が当初の公募内容と合致することを確認して、「その都度」費用として交付する。これにより、一時的に本件のような「公的資金」が現金として実行団体にむやみにプールされることを防ぐ。

②実施計画書の提出

公募時に実施計画書を半期ごと計画として提出してもらい、半年ごとに現状と計画との差異分析を行い、それを資金分配団体に報告。

③達成度はあらかじめ評価項目を「数量化」して目標とする。

このことにより定性的な評価による実行性の第三者評価がせい弱であった「従来のNPO活動支援」の欠点を是正する。

④現金の資金使途、および公正な管理

従来の「監事」では脆弱な面もあるので、当法人では、公募条件として、実行団体には公認会計士もしくは税理士による「会計監査」を可能な限り義務付けることを予定している。

4.2. リスク管理

1. 公的資金の資格を有する休眠預金の活用であることに鑑み、実行団体には、公認会計士や税理士など会計に関する公的な資格を有する者による「会計監査」を行い、当該資金が確実に、本来の趣旨であるプロジェクトに投下されたことを、会計上担保する。

（費用負担は原則、実行団体の負担。年1回の会計監査報告を資金分配団体に「監査報告書として提出」）

2. 会計監査により不適切監査が万一発見された場合は、①資金の全額返還②法的措置を行うものとする。

3. 上記方針は、実行団体公募時に、応募条件として公開する。

4.3. 持続可能性

不動産といった現物による寄付遺贈については、今後の公益法人・NPOにおける活動において、必ず準備体制を整えておかなければならない、避けて通れない問題であり、**本事業は、寄付遺贈を望む側にとって、より寄付遺贈を行いやすい方法を選択できるための社会状況を構築していく基本モデル**となっていくものであると考えます。

本事業を通じて、**ノウハウ・件数・物件確保による運営のマニュアル化・現金化プロセスの各場面における問題点の抽出・検証・解決策をまとめ、これを経験とともに蓄積していくことにより**、本事業は、独立した持続的なものとなっていくと考えます。

また、実行団体における担当者1人のスキルの向上ではなく、**組織全体としてのスキルの向上、体制作りができれば、不動産による寄付遺贈受け入れに関する広報活動と相まって、潜在的な不動産による寄付遺贈を表面化することができ、より持続的な事業となる**と考えます。

4.3. 持続可能性

当法人は、今後の独居老人の増加、空き家の増加など、不動産と高齢化をめぐる問題は社会的問題と認識している。

これを**解決する根本は、寄付遺贈の社会的インフラを充実させ、他方で、看過できない問題である子供や社会的弱者への支援に活用することと考える。**

これはまさしく「休眠預金の活用」と目的を同じくするものであり、今回の分配資金がその「スタートアップ資金」となって、社会の構造変化に対応する「持続可能」なプラットフォームになると考える。

5. 実施体制と従事者の役割

・ガバナンス・コンプライアンス体制

- ①日本遺贈ソリューションズはもともと公益財団法人に対する遺贈を推進するために、遺贈の仕組みを構築すべく、**多くの公益財団と普段のコミュニケーションがある**。したがって公益財団法人を知り尽くした実績と信頼関係がある。
- ②母体は司法書士、行政書士、土地家屋調査士、税理士など「士業」であり、**コンプライアンスについて法的な要請があることを熟知**している。
- ③**公的資金としての性格が強い「休眠預金」の社会的な活用**であることに鑑み、**企業と同じレベルの会計監査を行う予定**。これにより不正、資金の流用、目的外への支出などを防遏する。

・事業実施体制の整備

- ①日本遺贈ソリューションズはもともと公益財団法人を想定して、遺贈の仕組みを構築すべく、普段のコミュニケーションがある。
- ②母体は司法書士、税理士など「士業」であり、**アドバイス能力や実績には一日の長がある**。
- ③遺贈の根底にあるテクニカルな問題は、不動産の瑕疵の判断、移転、それに伴う法的な対応、および税金、各種費用であり、これは日本遺贈ソリューションズが持つ、弁護士、司法書士、税理士とのネットワークによって解決されるものである。
- ④遺贈を受け公益財団などにはこうしたリソースがなく、日本遺贈ソリューションズとの相互関係は必然があるものの、**実際に社会資本の移転に関わるコストを克服できない場合が散見される**。今回の「休眠預金の活用」によって、**大きく事業体制は整備されるものと思料する**。

5. 実施体制と従事者の役割

・メンバー構成と各従事者の役割・担当（非資金的支援の実施体制を含む）

プログラム・オフィサーと当法人役員（職員の採用も考えている）・外部有識者ととともに、実行団体の担当者、意思決定機関に対して、包括したスキル育成のための研修・講義・実務体験のメニューを提供していく。

・外部人材の活用、公認会計士、税理士など有資格者による会計監査の実施

寄付・遺贈に関する有識者の活用と、公認会計士、税理士など有資格者による会計監査の実施を検討している。

・外部協力者、実行団体等の連携と対話の関係構築をどのように行うのかについて

定期的な勉強会、講習会の開催と、実務講習（実行団体担当者への各士業や提携不動産会社による1週間程度の実務講習を年数回実施）により、連携と対話関係を構築していく。

・ 広報戦略

HPやインターネットによる広報活動・各自治体町内会への参加・老人ホーム等へのチラシ・ラジオによる公益的な宣伝を行う。

また、主要な公益財団、NPOに対し、ダイレクトメールおよび直接電話でフォローアップする。詳細な公募方法は、文書で郵送するものの、想定される公益財団などは予め絞り込むことも可能。休眠預金という「公的資金」に近い性格の資金であることを念頭に、バラ撒くような資金実行団体の募集は行わない。

・ 具体的な実施内容、ターゲット、手段、期待される効果等

寄付遺贈は比較的、高齢の方々を対象とするものであり、HPやインターネット上の広報活動は、そもそもPC機器をあまり使用しない世代の方々も多いため、むしろ各自治体・町内会への参加・老人ホーム等へのチラシ・ラジオによる公益的な宣伝のほうが広報活動としては、効果的と考える。

特に不動産という高額の資産についての寄付遺贈というものであれば、面前において、説明し、信頼を得るといふ昔ながらの広報活動が重要ではないかと考える。また助成金の使途においては、手術のための海外渡航費といった多額の資金を至急で要するような特殊ケースへの助成が本事業での資金使途方法の最も実行性を有するものと考えらる。

なお、今回の資金では、各団体の一般的な運営資金に充当することは禁止されている。このことを重要視し、今回の資金を分別管理し、特定のプロジェクトに使用するために、事前の面談や電話会議を重要視する。

6. 広報戦略および連携・対話戦略

・ JANPIA、実行団体との連携を進めるための体制と計画

実行団体との定例会開催（業務報告会、それに続く懇親会といった従前の形だけの連携とならないよう、常に問題点抽出・その解決のための具体的案の報告の検討の場との位置づけを念頭に置く）
また、半期ごとに、実行団体からは①資金の使用金額②資金使途③当初に提出してもらった計画書の進捗状況④会計監査報告書の4点を「半期報告書」として提出してもらう。日本遺贈ソリューションズとしては、当該報告書を基に、半期ごとにJANPIA様に対し、総括的な報告を行う予定。

・ 他のセクター、団体、企業等の事業への参画、多様な関係者との対話など、それぞれを推進する連携・対話の戦略

自治体・町内会と一体地域コミュニティとの対話を重要視する。
各不動産会社との対話を通じて本事業を通じた公益目的活動の重要性と社会資本の再配分としての意義の重要性を説明し、本事業への参画を促す対話を行っていく。
民事信託商品を扱う銀行・信託銀行との対話を通じて、公益目的活動の重要性と社会資本の再配分としての意義の重要性を説明し、寄付遺贈希望者と受遺者となる実行団体とのコンタクトの機会を安易に閉ざさないよう、現物不動産による寄付遺贈受入れ法人があることのアピール活動を行うといったものを戦略とする。

7. 関連する主な実績

・ 案件を発掘、形成するための調査研究

定期的に各法人を訪問し、問題点を聞き、調査と検討研究会を行っていく。
遺贈に関わる各公益財団法人とのミーティングを継続して行うことにより、遺贈を取り巻く問題点の抽出を行うとともに、当法人のプログラム・オフィサーのスキルアップ向上にもつなげていく。

2018年度～2019年度前半において、訪問をした団体は、以下のとおりである。

- | | |
|----------------|-----------|
| ①国立がんセンター | ②日本赤十字社 |
| ③あしなが財団 | ④日本財団 |
| ⑤WWF ジャパン | ⑥日本自然保護協会 |
| ⑦ユニセフ | ⑧日本対がん協会 |
| ⑨癌研究会 | ⑩日本心臓財団 |
| ⑪国境なき医師団 | ⑫聖路加病院 |
| ⑬山口内分泌疾患研究振興財団 | ⑭公益法人協会 |
| ⑮三井住友信託銀行 | ⑯りそな銀行 |

上記のうち、②日本赤十字社とは、東京支部担当者との面談を重ね、次回、本部との打ち合わせをもって日本赤十字社に対する全国からの不動産に関する遺贈の事案については、当法人が担当をさせていただけるとのお話を頂戴し、やり取りを進めているところである。

7. 関連する主な実績

・ 案件を発掘、形成するための調査研究（つづき 2）

⑤のWWF ジャパンとは、4回の打ち合わせを経て、現在、現物不動産による遺贈の受け入れを可能とするための法人内部での稟議を進めていただいている状況である。

⑧の日本対がん協会からは、練馬在住の個人からの不動産による特定遺贈のお話と、別の練馬在住の方からの不動産を含めた包括遺贈の案件の2件を頂戴し、前者については、権利関係調査・価格査定調査による報告書の提出業務を行い、現在、提携司法書士を通じて、公正証書遺言の作成手続きに入らせていただいている状況である。

また、提携土地家屋調査士による、隣地との境界確認書の作成も完了し、これに関連するコンサルティング費用としての報酬を頂戴することができた。

後者の練馬の個人の方は特定遺贈のお話にて業務をすすめていたが、途中で包括遺贈となり、相続人との話合いも必要となったため、弁護士に業務を引き継いでいただき、

当法人の作業分についての報酬を頂戴できた。

その他、札幌在住の方からの公証人を通じて、当法人に連絡があり、相談業務を行った。

また、静岡県の呉服町在住の方からは、タワーマンション他、お持ちの土地、動産、現金の一切を遺贈したい旨の連絡が入り、権利調査・価格査定書による報告書を提出し、調査費用として、受遺者候補の公益法人より調査コンサルティング費用を頂戴できた。

7. 関連する主な実績

・ 案件を発掘、形成するための調査研究（つづき 2）

本年度の活動を通じて、定期的に各法人を訪問し、問題点を聞き、調査と検討研究会を行っていくことの重要性がわかったので、今後も、上記①～⑯の遺贈に関わる各公益財団法人とのミーティングを継続して行うことにより、遺贈を取り巻く問題点の抽出とコンサルティング業務を行うとともに、当法人のスキームの質の向上にもつなげていく予定である。

II. 内部管理業務

本年度は、本業務を行うにあたり、社内インフラの整備に費用を支出した。

特に12月末には、当法人のホームページがネット上にアップされ、当法人の業務・スキームを知っていただくためのツールとして現在活用をしている。

2019年3月には、提携不動産会社との打ち合わせにより、2つ目の事業スキームの調整が整い、当該スキームは、現在の当法人の事業における大きなアピールポイントとなっている、この2つ目の事業スキームの概要は、公益法人が遺贈により引き受けた不動産については、直接、提携不動産会社が買主となる瑕疵担保責任免責特約付き売買契約の締結をすることが可能となるというものである。

現在、各法人に当該2つ目の方法による不動産の現金化の手続きを説明するため、継続して訪問をつづけており、瑕疵担保責任という不動産の現金化における公益法人側のリスクの減少が図れた点から、反響は非常に良い状況であり、今後も本スキームのアピールを続けていくことが今後の活動のポイントになると考えている。

7. 関連する主な実績

・ 案件を発掘、形成するための調査研究（つづき3）

Ⅲ.本年度において当法人と提携している法人団体

1. 司法書士法人東西合同事務所
2. 土地家屋調査士法人東西合同事務所
3. 行政書士千葉合同事務所
4. 税理士法人B A M C
5. スターツコーポレーション