

不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック

令和3年7月

不動産・建設経済局 不動産市場整備課

I F T Kの意義、活用のメリット、他制度との比較

II F T Kの制度概要・実績

III F T Kの好事例、事業成功のポイント

I F T Kの意義、活用のメリット、他制度との比較

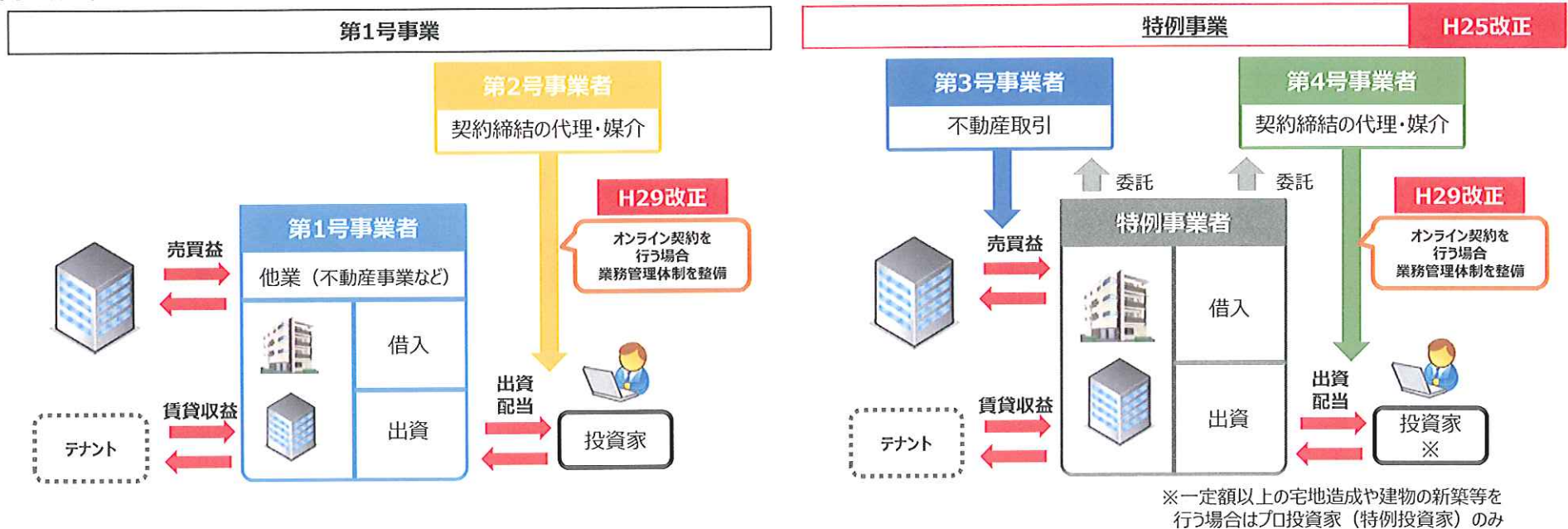
II F T Kの制度概要・実績

III F T Kの好事例、事業成功のポイント

不動産特定共同事業（FTK）法の概要

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。
- 平成25年法改正により、倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。
- 平成29年法改正により、小規模不動産特定共同事業を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境を整備。

【不動産特定共同事業者（許可制）】



主な許可要件

- 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）
- 宅建業の免許
- 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
- 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

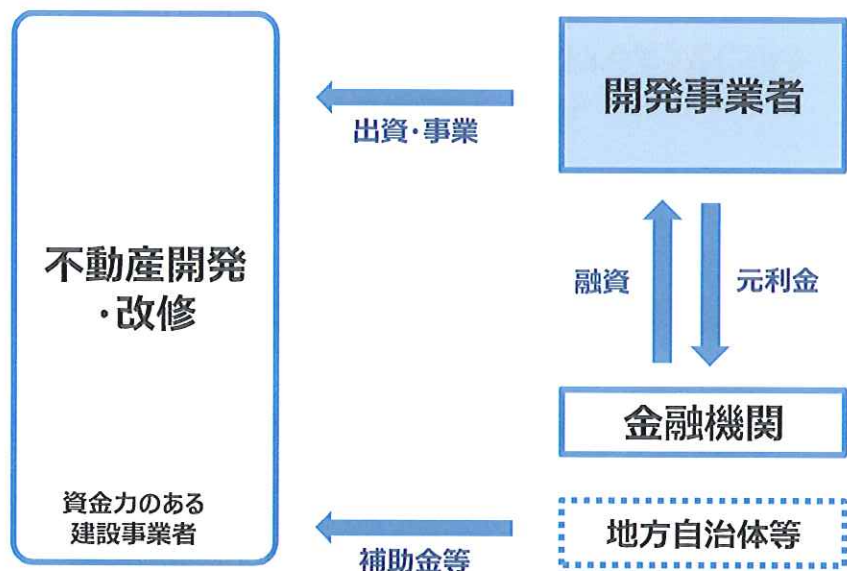
主な要件の違い

- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
- 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）

地元のニーズ

- 地元の遊休（公的）不動産を、人の流入・雇用創出・地価上昇につながる施設に再生・整備したい。

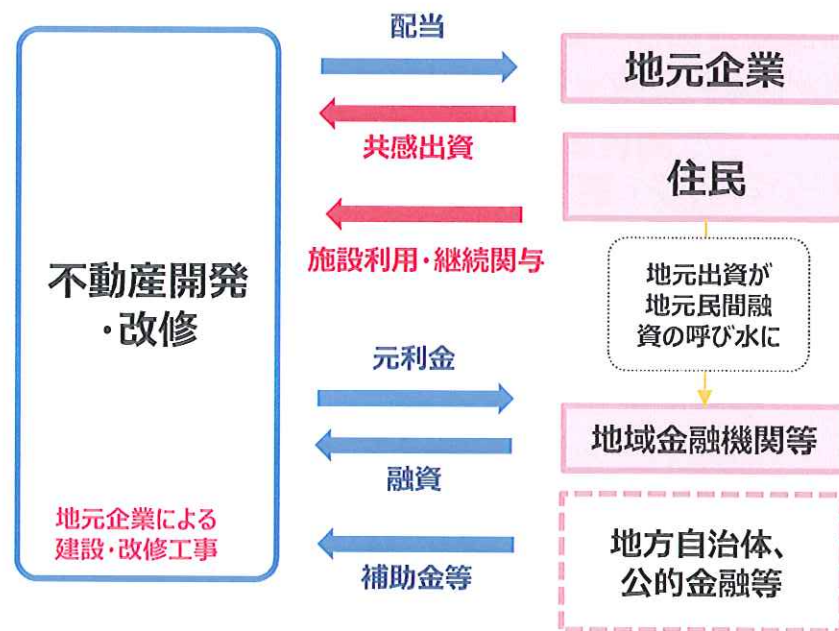
伝統的な資金の出し方



開発・融資側のリスク大・資金力要

- 開発事業者があらわれても、地元主導ではない画一的な不動産開発に…

証券化による「地域ファイナンス」



「地域ファイナンス」・共感投資による多様な資金確保

投資家による施設利用・事業への継続関与により
 単なる資金調達にとどまらず
 事業の好循環確保が可能に

不動産特定共同事業（FTK）活用のメリット

1. 不動産開発・改修に係る資金調達難への対応

(ニーズの例)

- 地方での事業や、空き家等の活用事業であり、金融機関の通常の融資の対象になりづらい。
- 不動産の利活用事業を行いたい、自己資金が足りず、対象不動産の担保価値も低い（あるいはサブリース方式での事業を実施予定である）ため、不動産の改修費用を賄うほどの多額の融資は見込めない。
- 既に多額の融資を受けており、融資余力がない。

(FTK活用のメリット)

FTKを活用し、小口で資金を募ることにより、一般の投資家を含む多様なリスク選好を持つ投資家から、**事業への応援・共感**という観点からの**資金調達を行うことが可能**

更に、SPCを活用したFTKにおいては、**対象不動産の収益性に着目した資金調達を行うことも可能**

2. まちづくりの自分事化・関係人口の増加

(ニーズの例)

- まちのシンボルとなるような不動産の開発を行うため、市民の積極的な関与を求めたい。
- 地域に関わる関係人口を増加させたい。
- 対象となる不動産の稼働率を高く維持するような仕組みを構築したい。

(FTK活用のメリット)

住民や地域に関心のある個人が投資家となることで、**投資家として継続的に対象不動産の運営状況を確認**することとなり、**まちづくりの自分事化**や**関係人口増加が達成可能**

投資家が利用者としての側面も持ち、対象不動産の継続的な利用がなされることにより、**稼働率の維持・向上**や**中長期的に安定した施設運営が期待**される

3. 行政費用の抑制

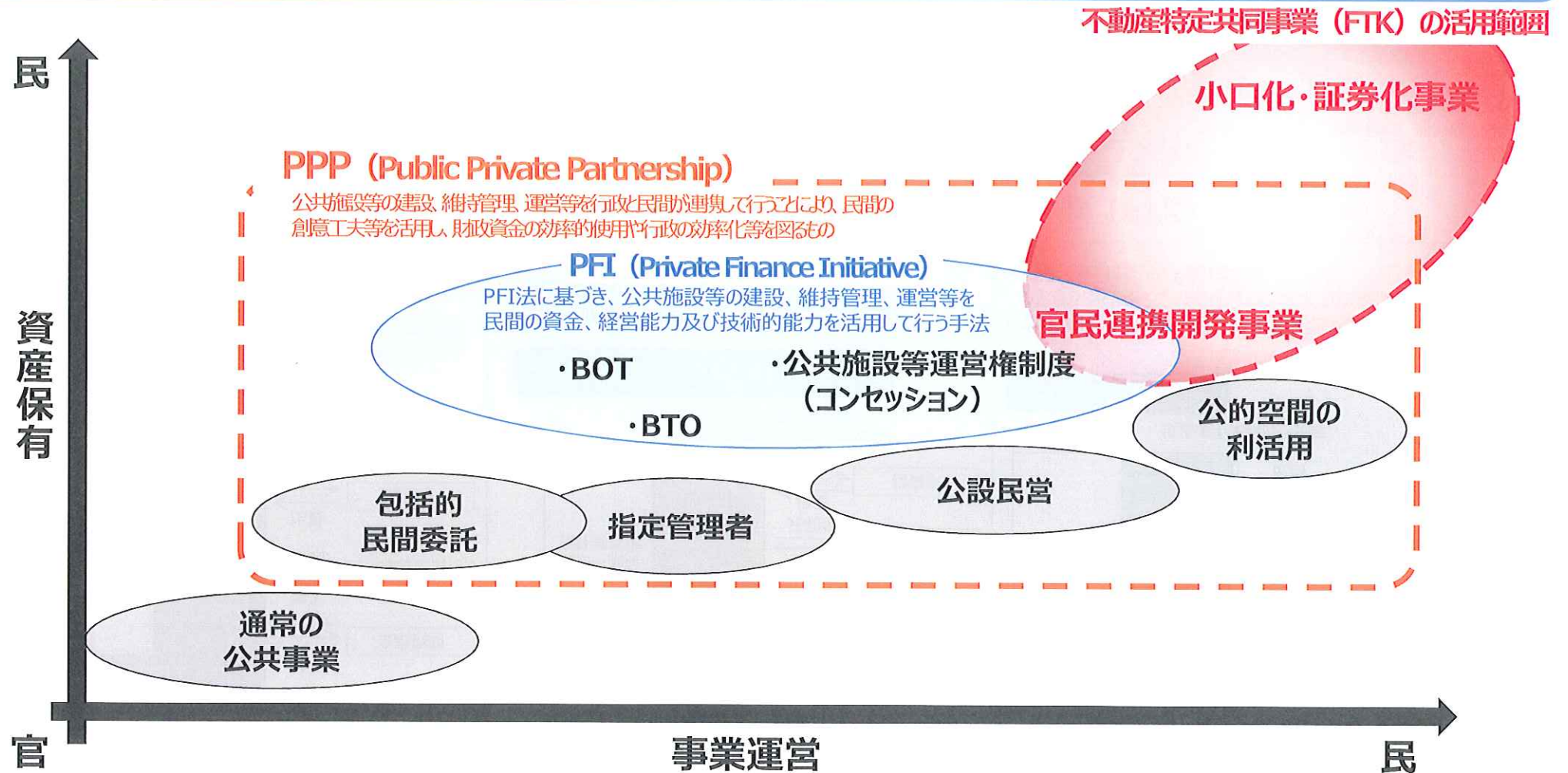
(ニーズの例)

- 自治体が所有する歴史的価値ある建築物の保存活用を行いたい、継続して**運営費用を拠出**することは避けたい。
- 自治体が保有する土地を活用し、**地域に必要な施設の開発**を行いたい、財政状況が厳しく、**可能な限り行政費用の抑制**を図りたい。

(FTK活用のメリット)

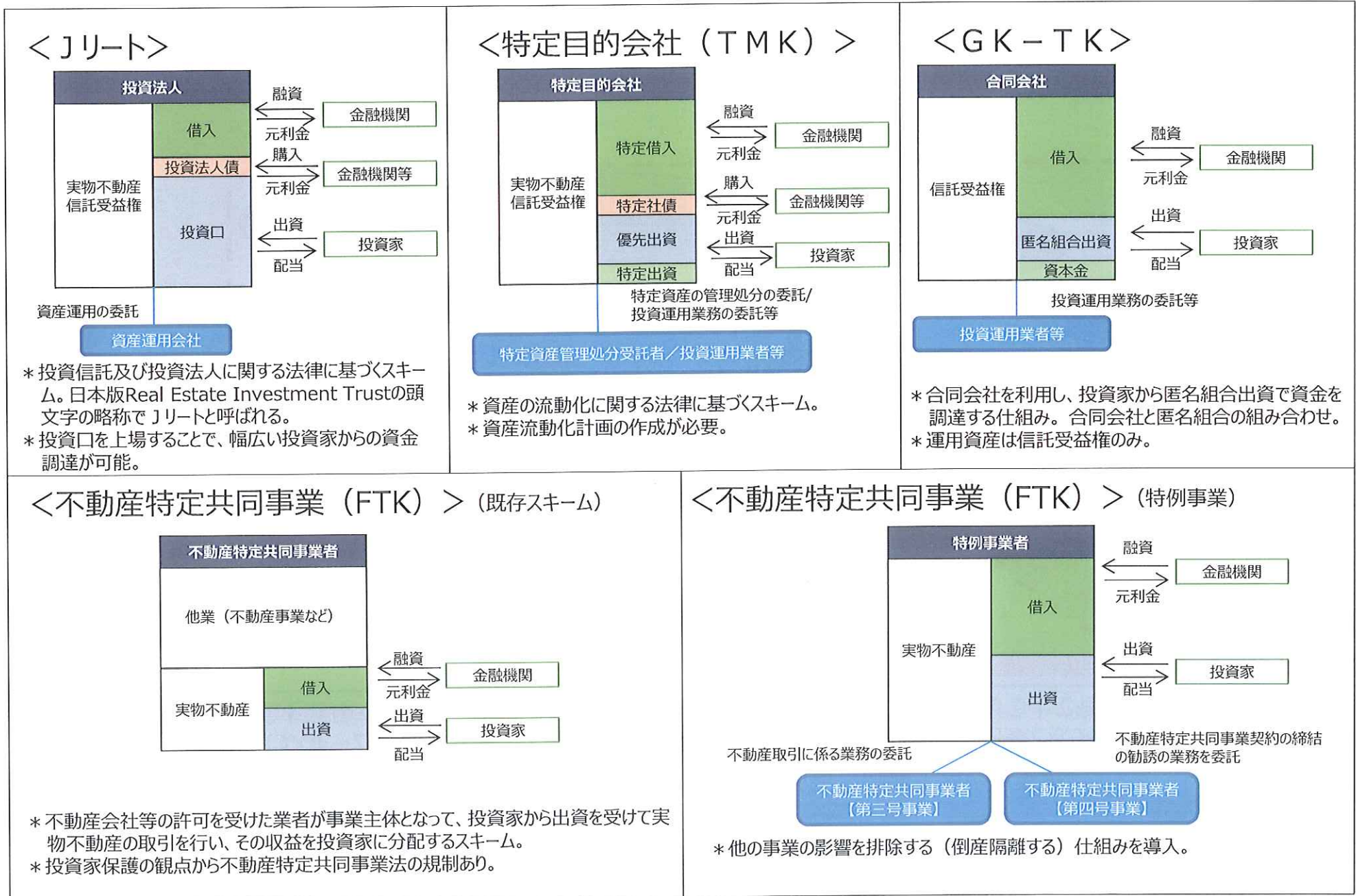
FTKは現物不動産を直接取扱うスキームであり、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得るものであり、地域の公的不動産に対しても円滑な資金供給が可能となる仕組みであることから、FTKを活用することで民間資金の円滑な供給がなされ、**行政費用を抑制することが可能**

- 不動産特定共同事業（FTK）は、PPPのうち、官民連携開発事業における資金調達手法の一手法。
- 現物不動産を直接取扱うスキームであり、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得る上、地元投資家を含む多様な投資家からの資金を活用することが可能であり、地域のための不動産再生・活用を実現する上で有用な仕組み。



BOT：民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営を行い、事業終了時に公共施設等管理者に施設所有権を移転する事業方式。
 BTO：民間事業者が施設等を建設し、施設完成時に公共施設等管理者に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。
 公共施設等運営権制度（コンセッション）：利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。
 包括的民間委託：受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託する方式。
 指定管理者：自治体が所有する施設について、民間事業者に対し、幅広く管理運営を委任する方式。

(参考) 不動産証券化のスキーム概要



(参考) 不動産証券化スキームの活用比較

	J-REIT (投資法人)	TMK (特定目的会社)	GK-TK (合同会社-匿名組合契約)	不動産特定共同事業 (FTK) (特例事業者)
ピークルの組成に要する期間・費用	行政庁（金融庁）との一法人当たり一定の審査期間・費用が必要	行政庁（金融庁）との一件当たり一定の審査期間・費用が必要	任意スキームであり、ピークルの組成に係る時間・費用は比較的少ない。	行政庁（国交省等）との一法人当たり一定の審査期間・費用が必要
信託関係費用	不要 【現物不動産の場合】	不要 【現物不動産の場合】	必要 (信託報酬が毎期発生)	不要
案件の性質	原則、開発や大規模改修を行うことができない	開発・既存物件の大規模改修も可能 (現物不動産の流動化) ※信託受益権型の場合は信託銀行による 遵法性チェック要	信託銀行による遵法性チェックに馴染む案件（耐震性が劣る既存物件等は不適）	開発・大規模改修も可能 中小規模の再生案件等に 適したスキーム
取得物件に係る流通税コスト	登録免許税2.0→1.3% 不動産取得税:3/5控除 【現物不動産の場合】	登録免許税2.0→1.3% 不動産取得税:3/5控除 【現物不動産の場合】	受益者変更登記 (1000円等)	登録免許税 2.0→1.3%（移転）、 0.4→0.3%（保存） 不動産取得税:1/2控除
情報開示、監督等	投信法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督	資産流動化法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督	会社法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督	不動産特定共同事業法・金商法に基づく情報開示、主務官庁への届出、監督
一般的な適性	1物件当たりの規模が比較的大規模な既存稼働物件	1物件当たりの規模が比較的大規模な資産流動化等物件	投資家を広く募る場合、資産を入れ替える等の新規開発・既存稼働物件	1物件当たりの規模が比較的小規模（数十億規模）な物件、耐震性が劣る既存物件の再生等

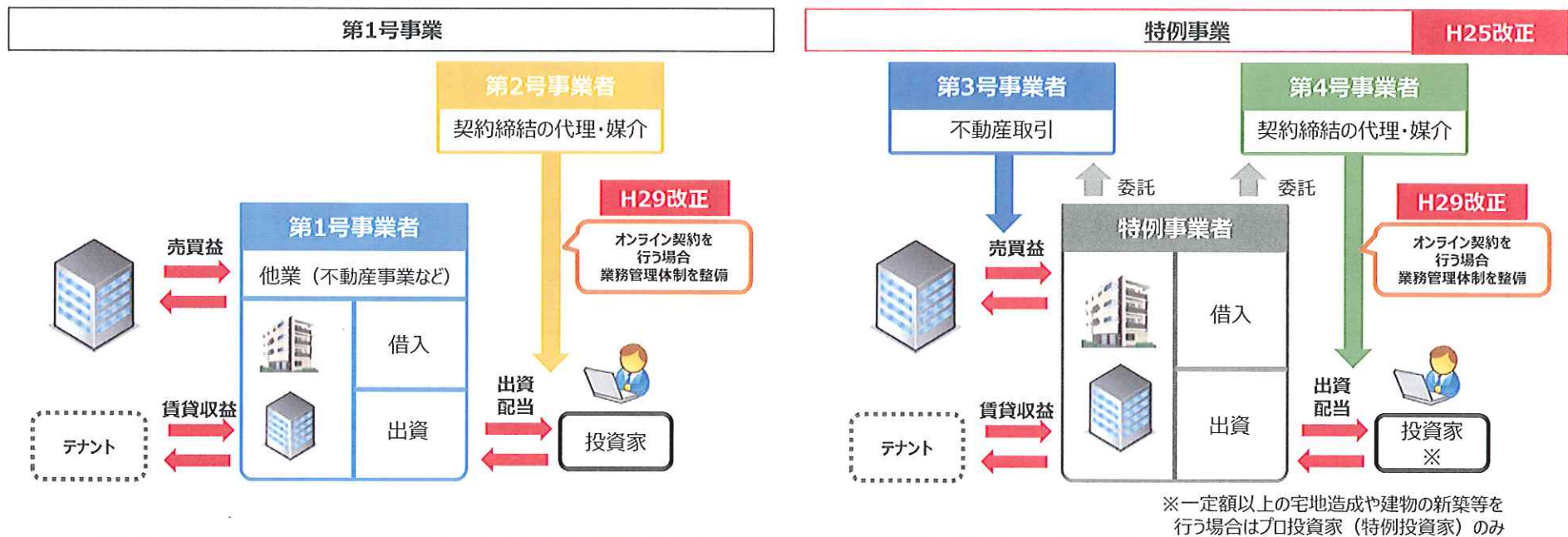
I F T Kの意義、活用のメリット、他制度との比較

II F T Kの制度概要・実績

III F T Kの好事例、事業成功のポイント

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。
- 平成25年法改正により、倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。
- 平成29年法改正により、小規模不動産特定共同事業を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境を整備。

【不動産特定共同事業者（許可制）】



主な許可要件

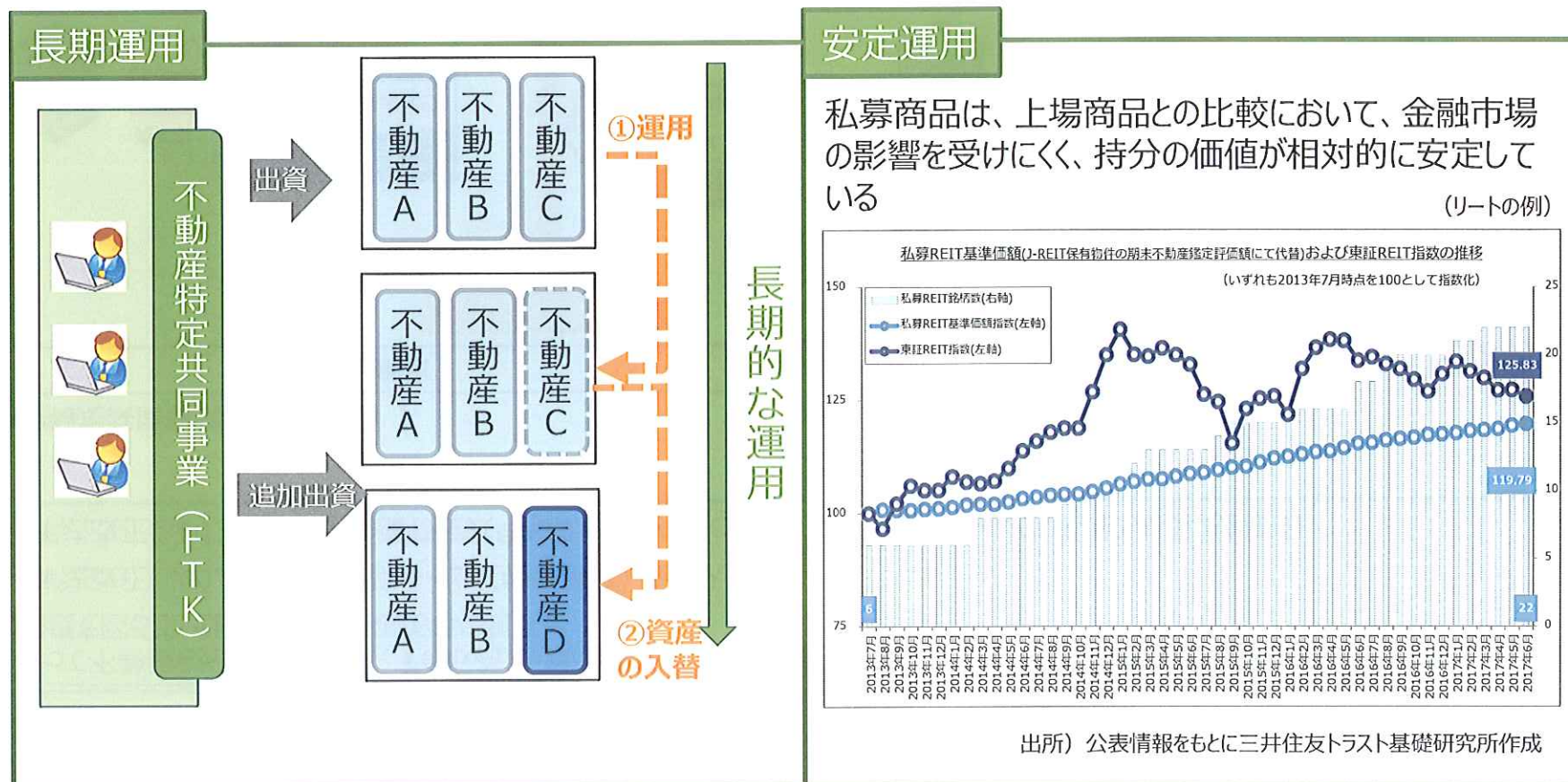
- 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）
- 宅建業の免許
- 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
- 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

主な要件の違い

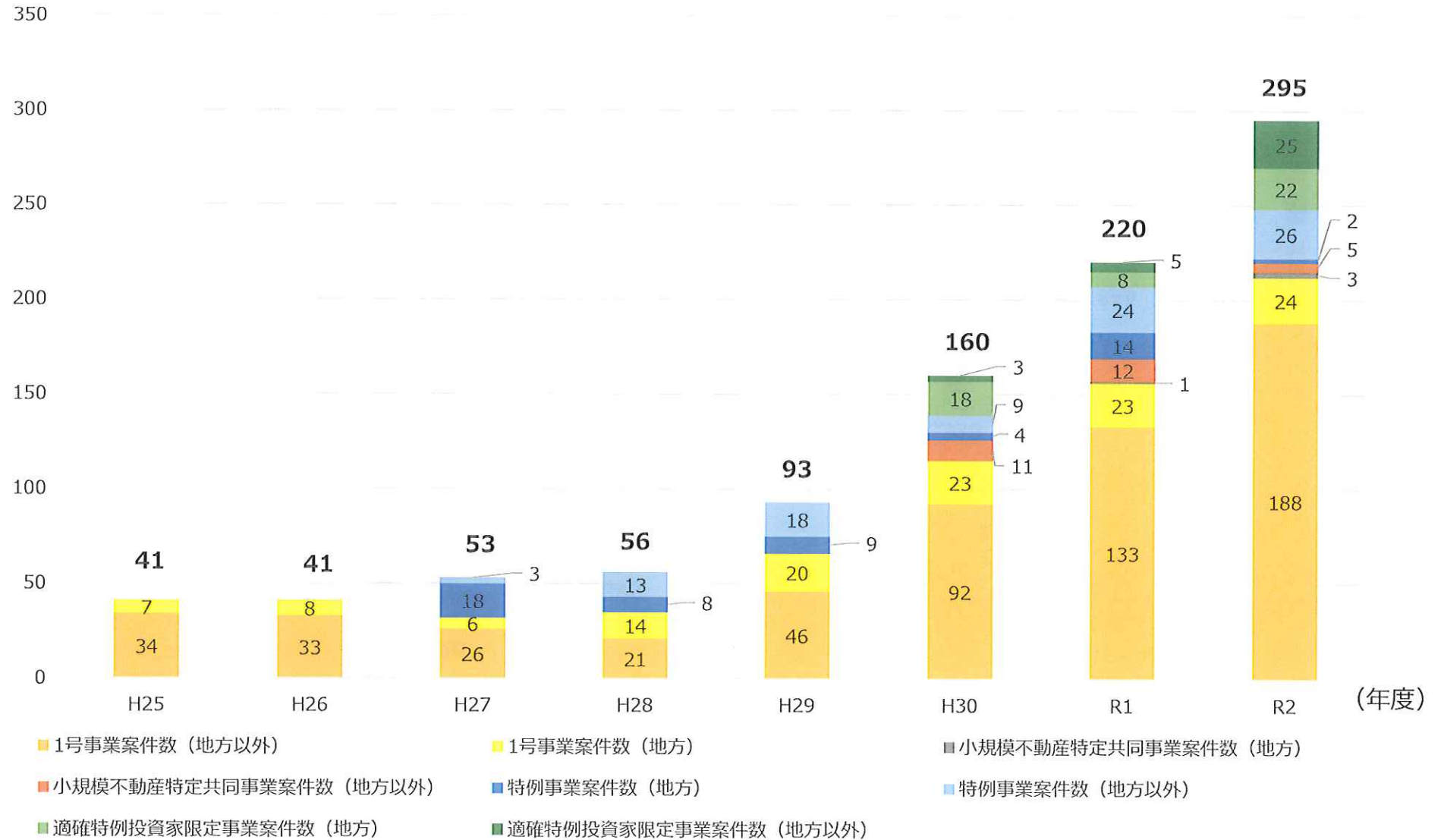
- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
- 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）

- 不動産特定共同事業（FTK）においては、対象不動産の追加取得により、対象不動産を変更することも可能。
- 個人の資産形成のためには、長期・安定的で投資家保護が適切に図られた投資商品が提供されることが重要。この点、資産の入れ替えを行いながら長期・安定的な運用を可能とする対象不動産変更型契約と、小口での投資がしやすい不動産特定共同事業（FTK）を組み合わせることで、個人の資産形成ニーズに応える商品の組成が期待される。
- また、事業者にとっても、長期的な運用により継続的に報酬を得ることができるため、投資家に魅力ある商品を組成するインセンティブが生じることが期待できる。



不動産特定共同事業（FTK）の実績

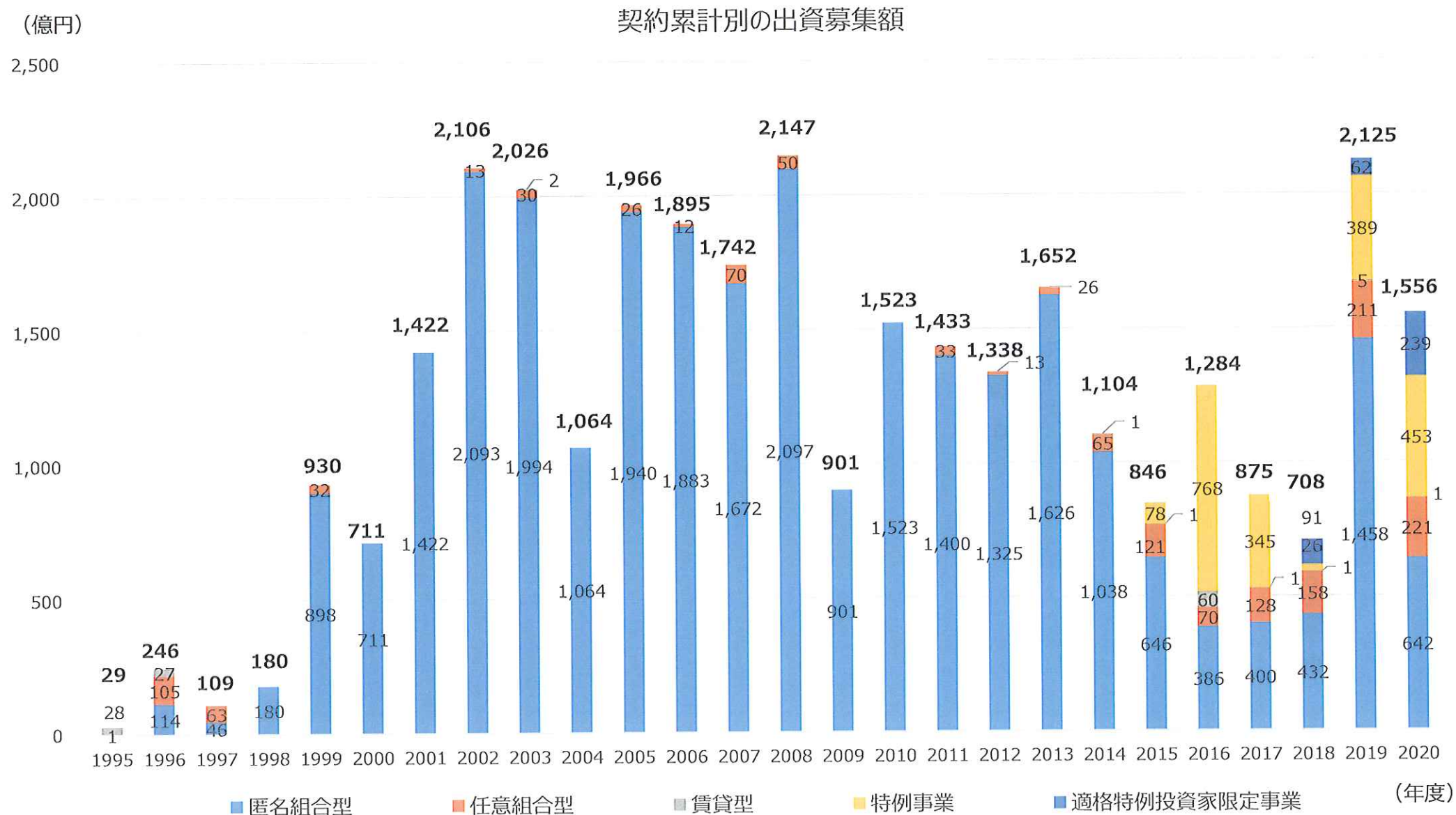
(件)



※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

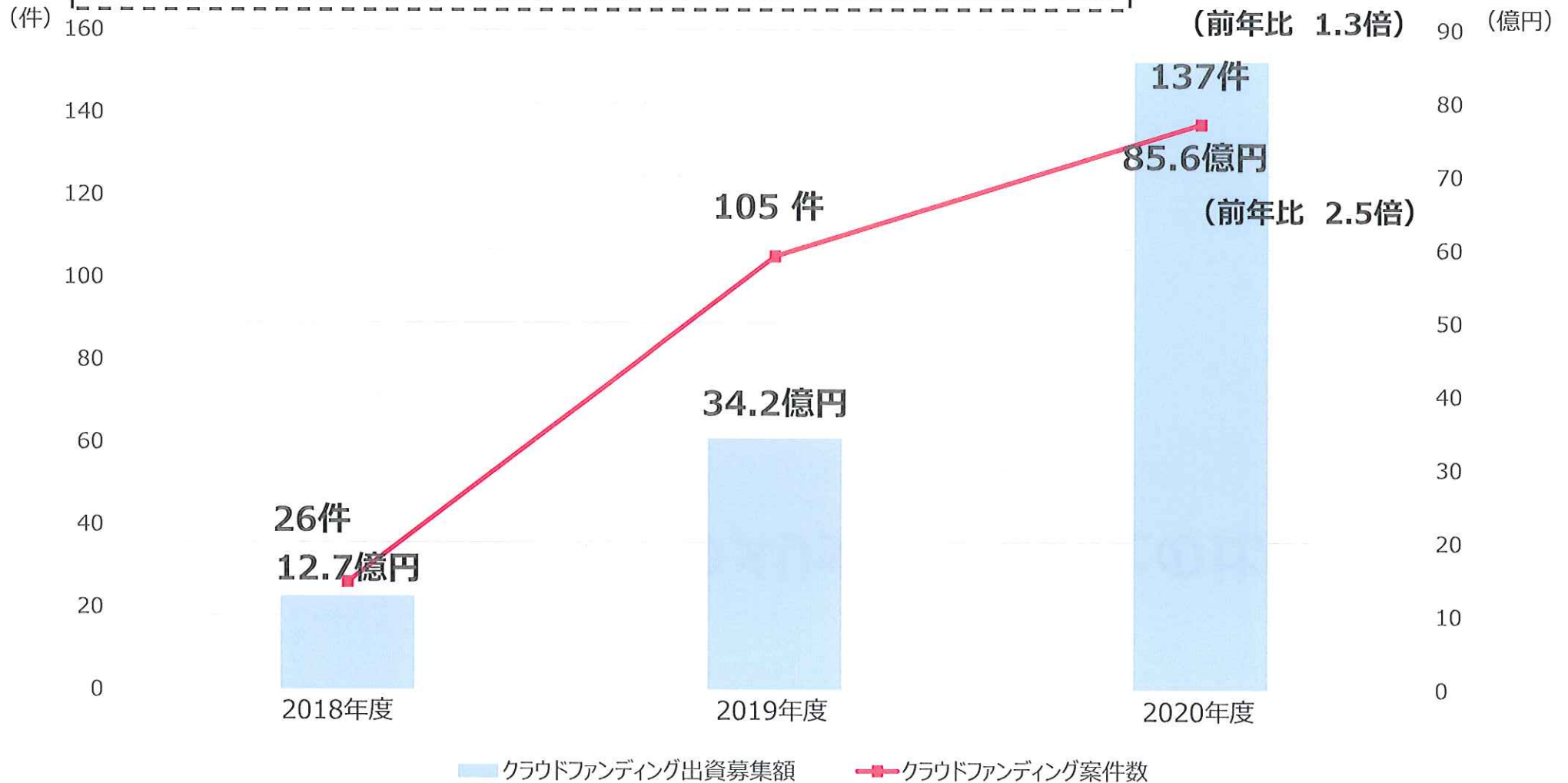
不動産特定共同事業（FTK）の実績（出資募集額）



出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

(参考：不動産特定共同事業全体)

	2018年度	2019年度	2020年度
案件数	160件	220件	295件 (前年比 1.3倍)
出資募集額	708億円	2,175億円	1,556億円 (前年比 0.7倍)



I F T Kの意義、活用のメリット、他制度との比較

II F T Kの制度概要・実績

III F T Kの好事例、事業成功のポイント