

# 本検討会の趣旨・スケジュールについて

---

令和元年 9月27日  
土地・建設産業局  
不動産市場整備課

# 1. 不動産特定共同事業（FTK）の概要

# 不動産特定共同事業（FTK）法の概要

- 不動産特定共同事業においては、事業者が、自らのバランスシート上で不動産特定共同事業を行うオンバランス型の第1号事業と、SPCを設立して、当該SPCが事業を行うオフバランス型の特例事業というスキームが存在する。
- オフバランス型の特例事業は、倒産隔離が図られており、資金用途等がより透明化されていることから、一層の活用が期待されている。

## 【不動産特定共同事業者（許可制）】

### 第1号事業

#### 第2号事業者

契約締結の代理・媒介



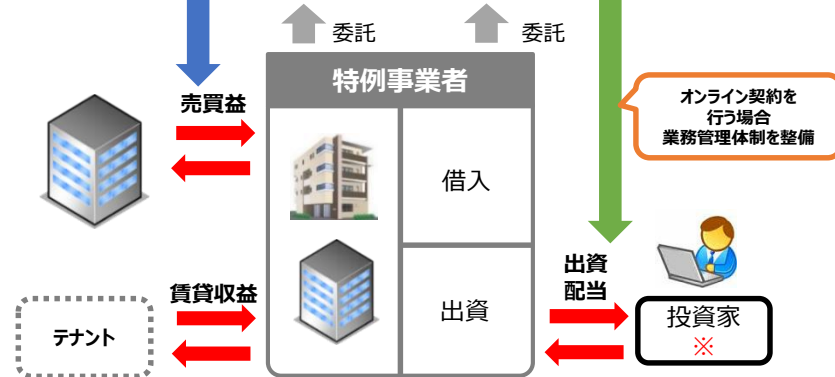
### 特例事業

#### 第3号事業者

不動産取引

#### 第4号事業者

契約締結の代理・媒介



※一定額以上の宅地造成や建物の新築等を行う場合はプロ投資家（特例投資家）のみ

### 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）】

### 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契約には、以下の3つの類型がある。

**任意組合理型**：投資家が任意組合契約を結んで出資し、不動産を共有するとともに、組合員の一人又は数人が委任を受けて不動産取引を営み、その収益を分配するもの

**匿名組合理型**：各投資家が事業者とそれぞれ匿名組合契約を結んで出資し、事業者は不動産を取得して不動産取引を営み、その利益を分配するもの

**賃貸借型**：転貸目的で販売された不動産の共有持ち分について、事業者が転貸し、その収益を分配するもの

## 任意組合理型のイメージ

任意組合契約

不特業者  
(投資家の一人又は数人)

委任

投資家

投資家

投資家

各投資家が共有持分を組合に出資

## 匿名組合理型のイメージ

不特業者  
(投資家と別)

出資

出資

出資

匿名組合契約

匿名組合契約

匿名組合契約

投資家

投資家

投資家

## 賃貸借型のイメージ

(テナント)

転貸

不動産特定共同事業者  
(賃借人)

賃貸

賃貸

投資家

投資家

売買  
(共有持分)

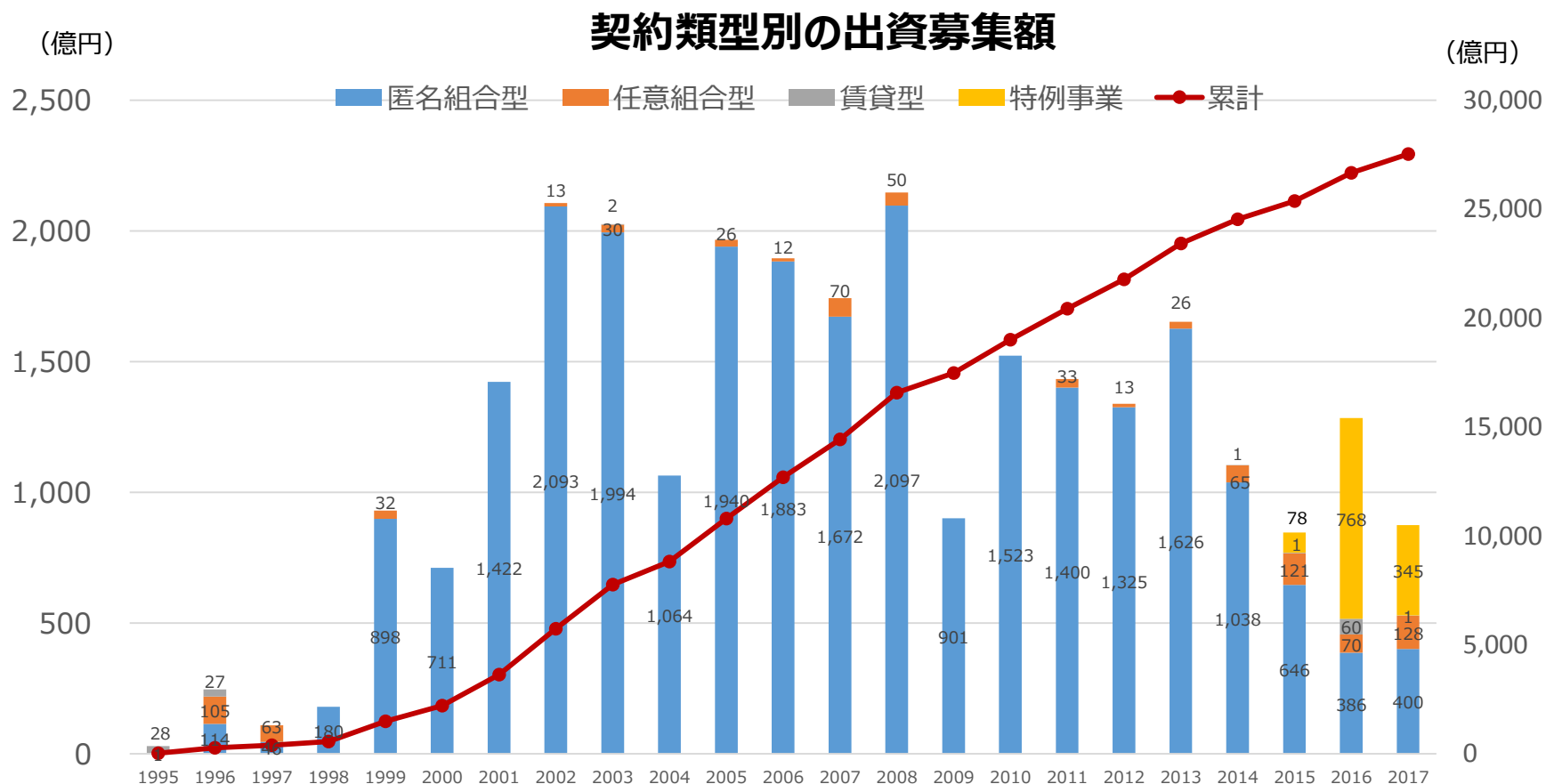
売買  
(共有持分)

宅建業者

賃貸目的

# 不動産特定共同事業の実績（出資募集額）

- 2015年以前は匿名組合型が大半を占めていたが、2017年は特例事業が約半数を占める。
- リーマン・ショック前までは年間2,000億円程度が募集されていた。その後は水準が低下するも、毎年1,000億円前後が募集されている。
- 2017年末における累計額は2兆7,529億円超。



出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

# 特例事業の活用実績

- 令和元年7月末時点での3号事業者数は47社。特例事業者数は94社で、総額は約3,251億円となっている。
- 活用される案件の種類は多様だが、再開発や改修等、法改正時に想定されたタイプの案件も出てきている。

## 活用実績

年度	特例事業者数	事業総額
H26年度	2社	13億円
H27年度	20社	666億円
H28年度	22社	855億円
H29年度	27社	1346億円
H30年度	21社	304億円
R1年度	9社	67億円
合計	94社	3,251億円

## 2. 本検討会の趣旨・スケジュールについて

- 不動産特定共同事業では、クラウドファンディングの活用により、個人投資家による一層の投資が期待される。
- 個人投資家が安心して不動産投資を行うことができる環境を整備するためには、より投資家保護の図られたスキームを促進するとともに、ブロックチェーン等の新技術やESG等の新たなグローバルスタンダードといった不動産投資市場の新たな潮流への対応を進めることについて、検討する必要がある。
- 一方で、個人投資家に対しても、不動産投資に係る適切な理解に基づいた投資が行われるための環境を整備していく必要がある。

## ①より投資家保護の図られたスキームの促進

### ・不動産特定共同事業の適切な規制のあり方の検討

投資家保護の観点から優れていると考えられる特例事業の活用を促進するための方策や、不動産特定共同事業法の規制の適切性について検討。

### ・LPS・LLPの活用可能性の検討

クラウドファンディングのような少額投資を念頭に、任意組合と同様に税制等のメリットを享受する一方で、匿名組合と同様に過大なリスクを負わないLPSに類似したスキームの不動産特定共同事業における実現可能性やLLPの活用可能性について検討。

## ②不動産投資市場の新たな潮流への対応

### ・ブロックチェーン技術を活用した不動産特定共同事業

暗号資産やトークンを活用する場合における、技術の特性を踏まえた体制整備について検討。

### ・ESG投資の促進

リート市場、不動産特定共同事業におけるESG投資の促進策を検討。

## ③個人投資家における適切な理解に基づいた不動産投資の促進

### ・個人投資家への不動産投資に関する実態調査

個人投資家に対する不動産投資の好事例・注意点の周知のあり方の検討



## 第1回検討会：9月27日（金）10:00～12:00

- 不動産特定共同事業の適切な規制のあり方について  
（不動産特定共同事業の業務の範囲の定義、個人投資家保護と事業の適切性）
- 個人投資家への不動産投資に関するアンケート調査結果について

## 第2回検討会：11月13日（水）10:00～12:00

- 個人投資家に対する不動産投資の好事例・注意点の周知のあり方
- 不動産特定共同事業におけるLP・LLPの活用可能性の検討
- 不動産特定共同事業の範囲の見直し

## 第3回検討会：1月15日（水）10:00～12:00

- リート市場、不動産特定共同事業におけるESG投資の促進策に係る検討
- 暗号資産・電子記録移転権利の扱いに係る検討

## 第4回検討会：3月4日（水）10:00～12:00

- 中間とりまとめと今後の課題について議論



来年度前半を目処に不動産特定共同事業に係る制度改正の案を作成