

不動産特定共同事業（FTK）の概要について

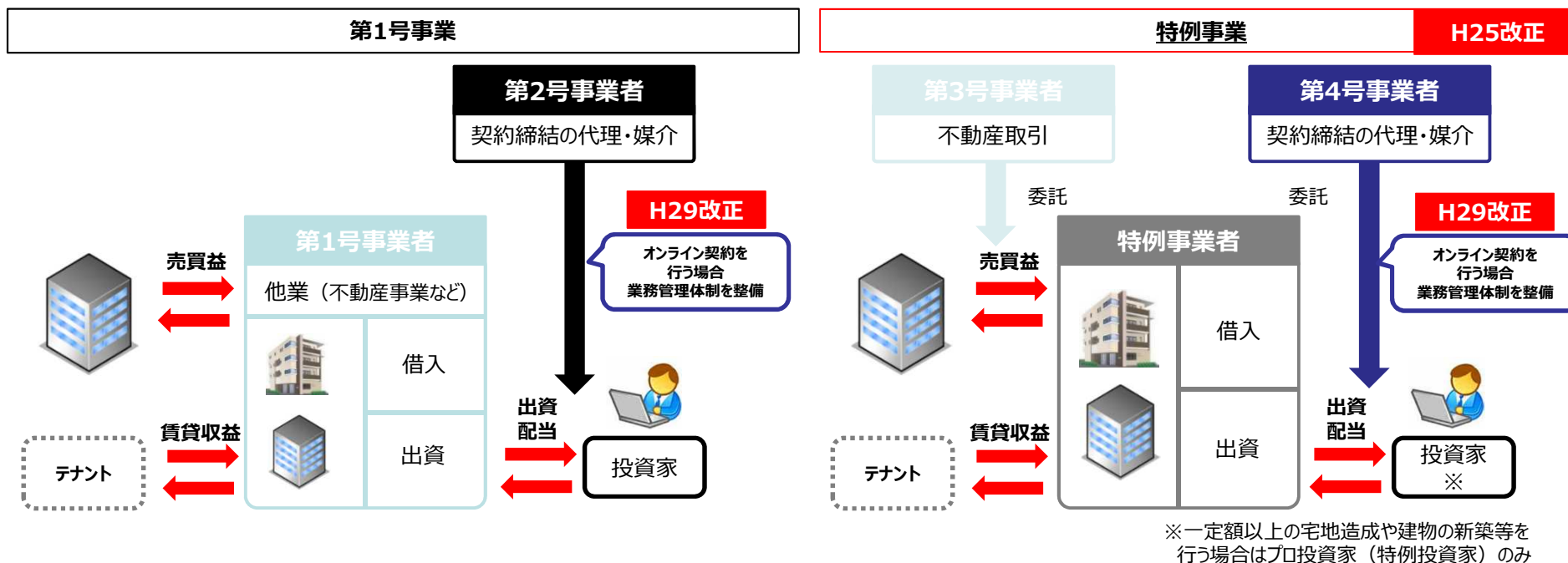
国土交通省

土地・建設産業局 不動産市場整備課

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）

◆小松駅南ブロック複合施設（Komatsu A × Z Square） 石川県小松市（10.6万人） 小松駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル・大学等の官民複合施設整備

- 小松駅前の遊休市有地（百貨店跡地）を活用し、ホテル・大学・子育て支援施設等の官民複合施設を、不動産特定共同事業（F T K：SPC型特例事業スキーム）により整備。
- 地方創生に資する事業への貢献のための投資家からの出資や、地域金融機関による融資など、地元資金も活用した資金調達を実現。
- 市有地を建物譲渡特約付定期借地（50年間）により民間事業者へ賃貸し、民間事業者が建設・所有する施設について、テナント賃貸借に市が積極的に関与するなどの官民連携手法により、事業の安定性・信用力向上に寄与。

小松駅南ブロック複合施設（Komatsu A × Z Square）

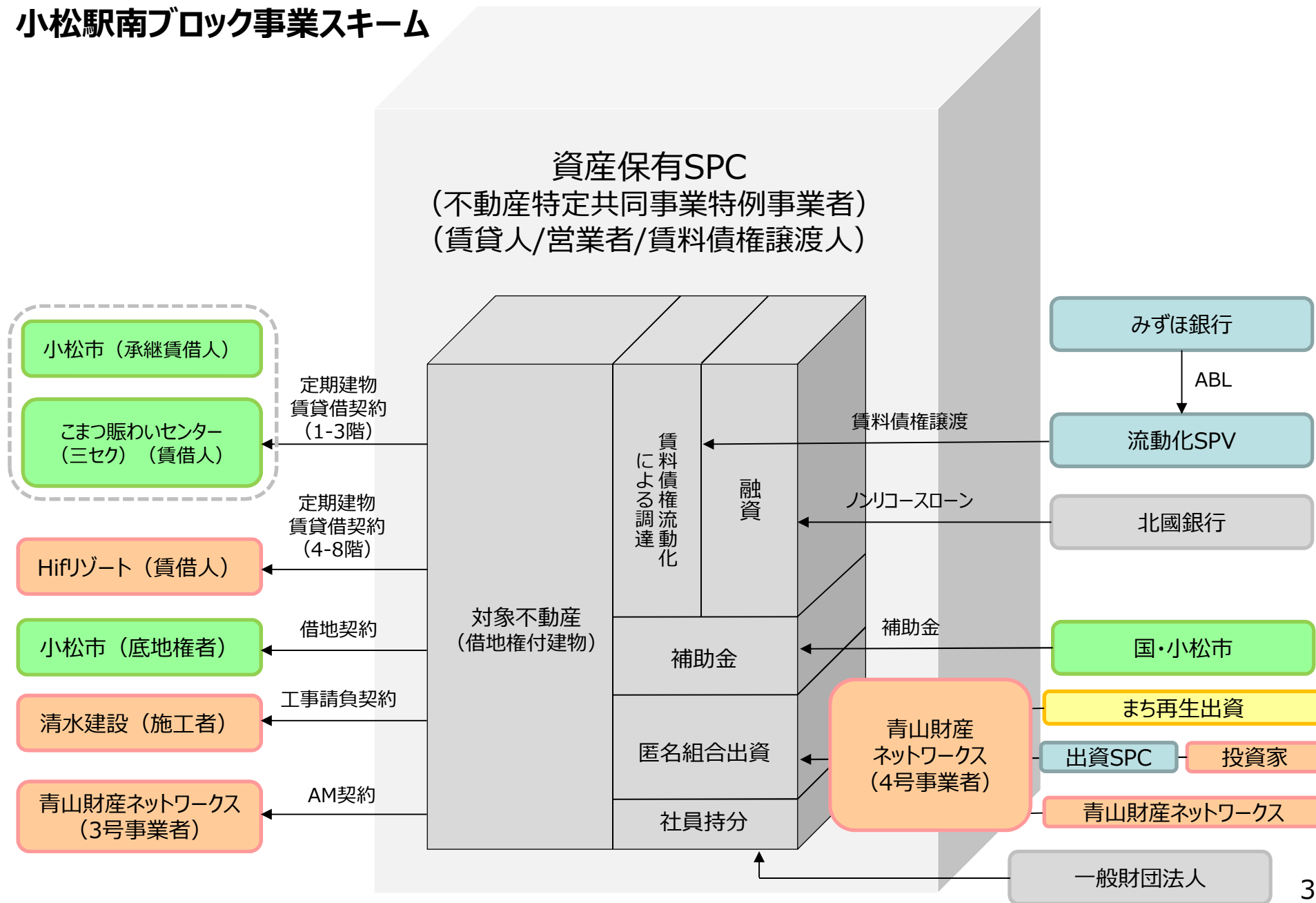
所在地	石川県小松市（小松駅前）
用途	官民複合施設（ホテル、公立小松大学、子育て支援施設、ブック・カフェ、英会話教室）
敷地 / 延床面積	約3,942㎡ / 約9,420㎡
事業手法	官民連携、公的不動産活用、不動産証券化（不動産特定共同事業SPC型特例事業）
事業費	約45億円
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家、民都機構まち再生出資等）、補助金（国・市）等

■小松駅南ブロック複合施設



（出典）株式会社柿本商会HP

小松駅南ブロック事業スキーム



□ 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、鎌倉市所有の明治末期に建てられた古民家を企業向け研修施設及び地域コミュニティ施設として貸し出し、賃料収入を分配。

【株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）】 <第4号案件>

- 資本金1億円。葉山・鎌倉・湘南エリアを中心とした設計・不動産事業者。
- クラウドファンディングによる募集期間は、2019年3月2日～ 5月31日（4月30日から期間延長）まで行い、予定金額900万円の調達を予定。

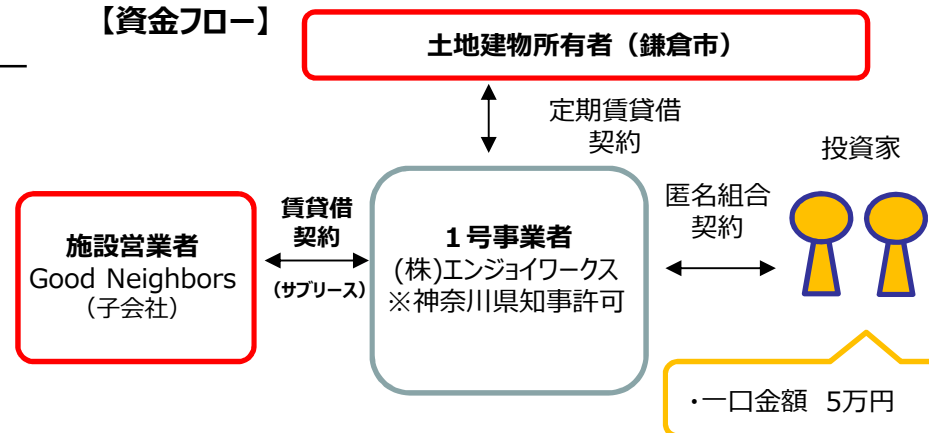
【概要】※会計期間は4年5ヶ月間。

所在地	神奈川県鎌倉市
用途	研修施設、地域コミュニティ（平屋、一部2階建）
占有面積	約350㎡（敷地約500坪）
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（約800万円） 賃貸借契約等の諸費用（約100万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（なし） クラウドファンディング（約900万円）

【再生のポイント】

- 鎌倉市所有の明治末期に建てられた古民家（鎌倉市景観重要建築物等に指定）
- 能舞台や茶室、日本庭園を備えている。
- 自治会などの地域コミュニティを対象として一般にも貸し出す予定。
- 鎌倉市による一部耐震改修済みの建物

【資金フロー】



（出典：株式会社 エンジョイワークスより情報提供）

【現況】



【改修内容】

一部の部屋を畳敷きからカーペット敷きに変更しラウンジを設けた。

【完成】

