

FTKをめぐる現状及び課題

令和2年6月29日

土地・建設産業局 不動産市場整備課

I. FTKをめぐる現状

II. ヘルスケア分野におけるFTKの現状及び課題

III. まちづくり分野におけるFTKの現状及び課題

IV. 今後の進め方

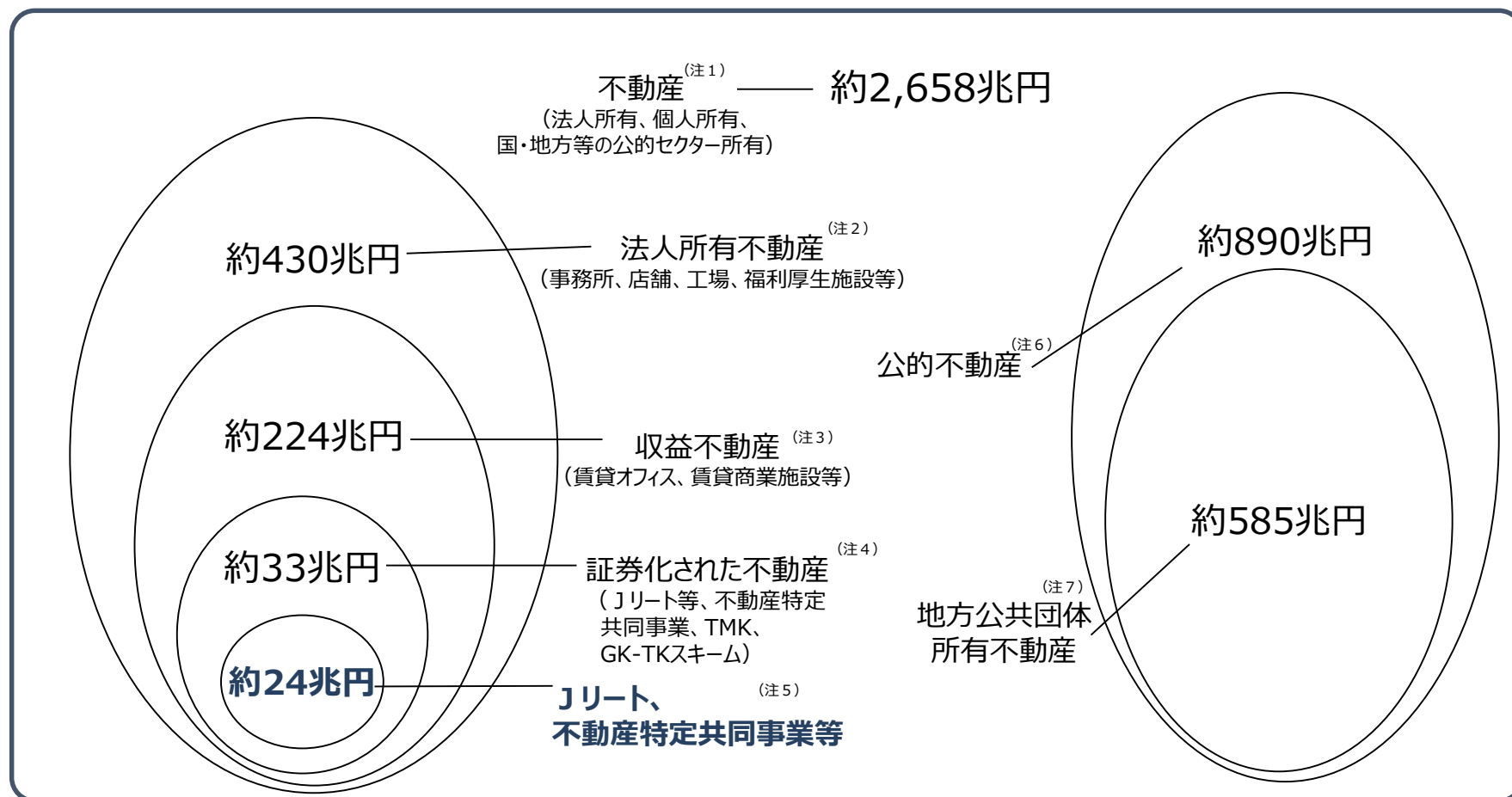
I. FTKをめぐる現状

II. ヘルスケア分野におけるFTKの現状及び課題

III. まちづくり分野におけるFTKの現状及び課題

IV. 今後の進め方

我が国の不動産投資市場の概要

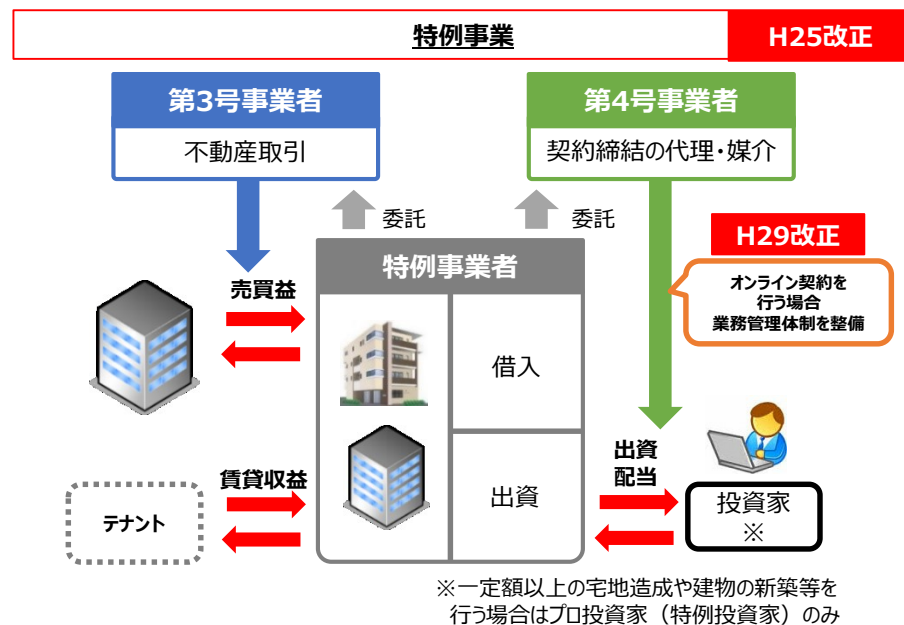
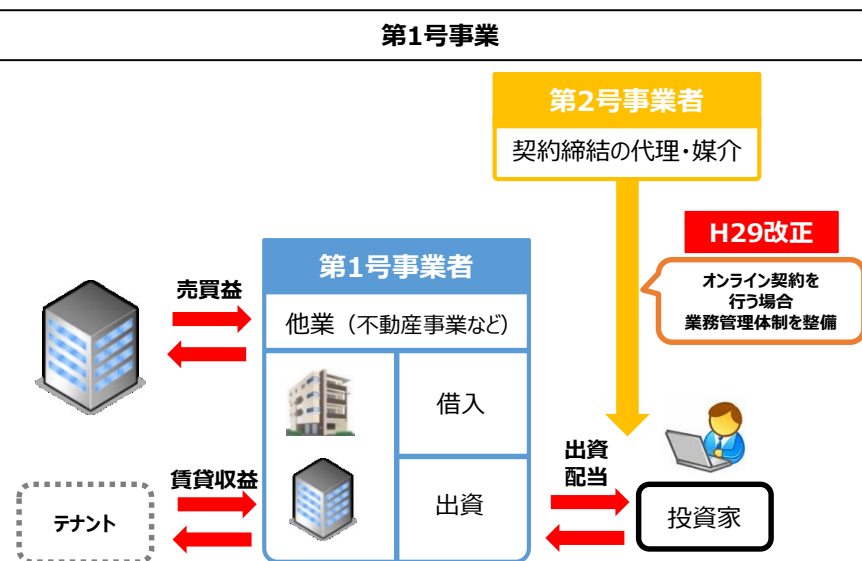


- (注1) 内閣府「国民経済計算（平成30年度確報）」より作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額。法人所有、個人所有、国・地方等の公的セクター所有。
- (注2) 国土交通省「土地基本調査(平成25年1月1日時点)」より作成 ※事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。なお、公的な法人も含むことから「公的不動産（注6）」と重複するものもある。
- (注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2017 update ”（円換算）
- (注4) 国土交通省「不動産証券化の実態調査（平成29年度）」、投資信託協会「統計データ」より作成
- (注5) 国土交通省「平成29年度 不動産証券化の実態調査」、投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーターリー（2018年3月末）」より作成
※Jリート（2019年3月末）、私募リート（2019年3月末）、不動産特定共同事業（2019年度末）の合計額
- (注6) 内閣府「国民経済計算（平成29年度確報）」より作成 ※公的部門の固定資産及び土地の総額
- (注7) 内閣府「国民経済計算（平成29年度確報）」より作成 ※地方公共団体が所有する不動産の総額は、一般政府の所有する固定資産及び土地を総固定資本形成の累計額（昭和55年度～平成25年度）のうち地方の占める比率で按分したもの

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）】



※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

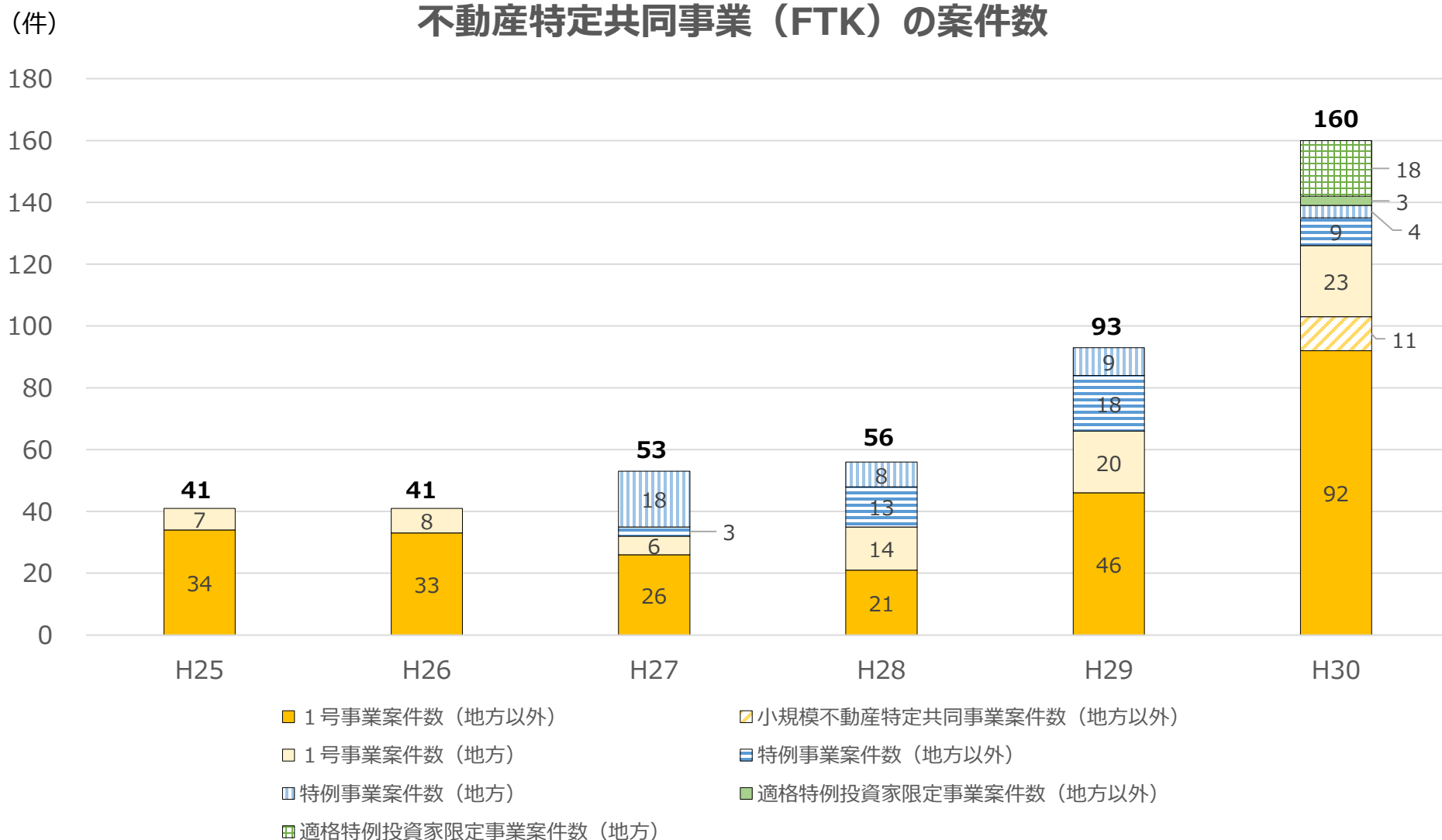
- 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）
- 宅建業の免許
- 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
- 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

主な要件の違い

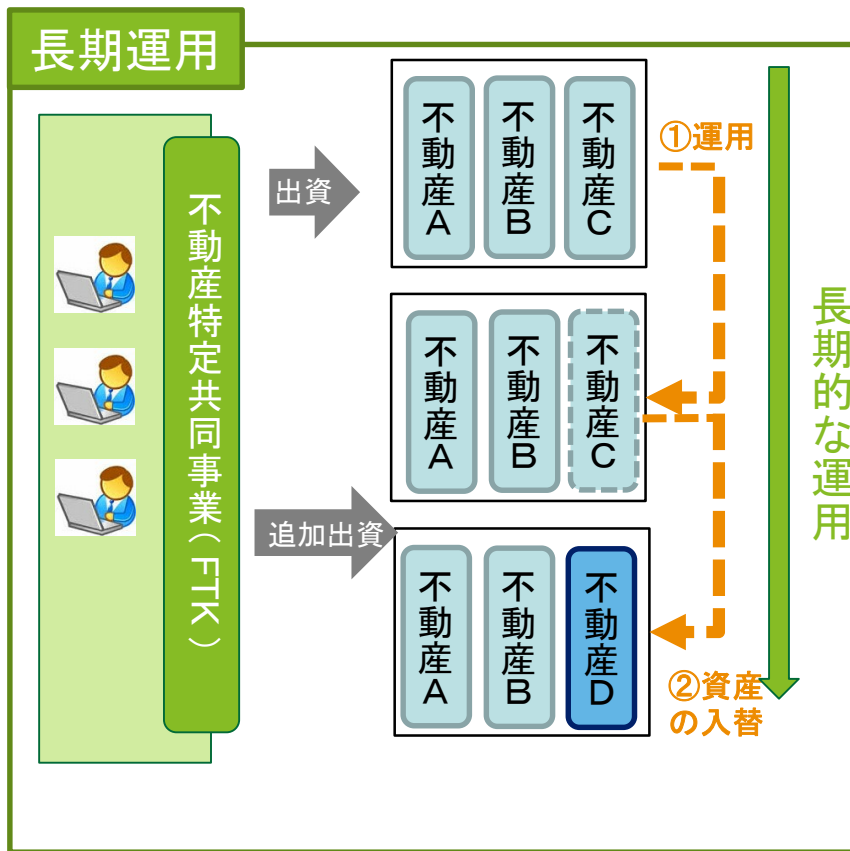
- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
- 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）

不動産特定共同事業（FTK）の案件数



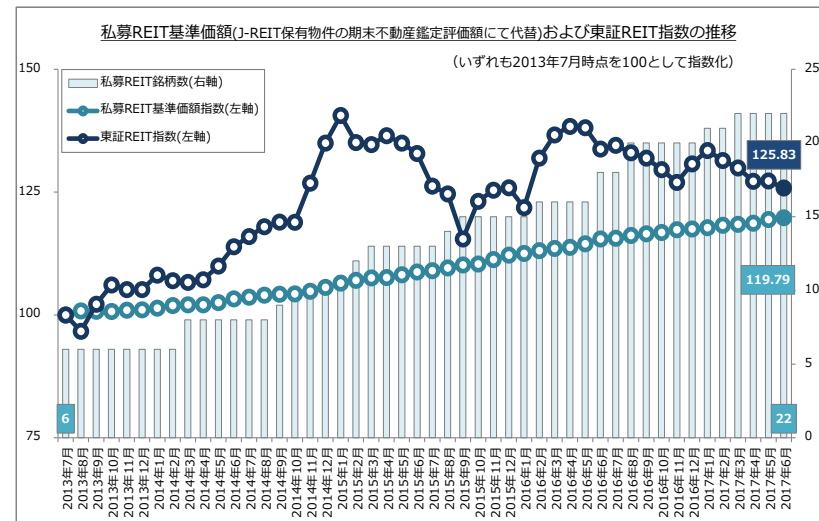
- 個人の資産形成のためには、長期・安定的で投資家保護が適切に図られた投資商品が提供されることが重要。
- そこで、**資産の入れ替えを行いながら長期・安定的な運用を可能とする対象不動産変更型契約と、小口での投資がしやすいFTK**を組み合わせることで、上記のニーズに応える商品の組成が期待される。
- また、事業者にとっても、長期的な運用により継続的に報酬を得ることができるため、投資家に魅力ある商品を組成するインセンティブが働くことが期待できる。

長期運用



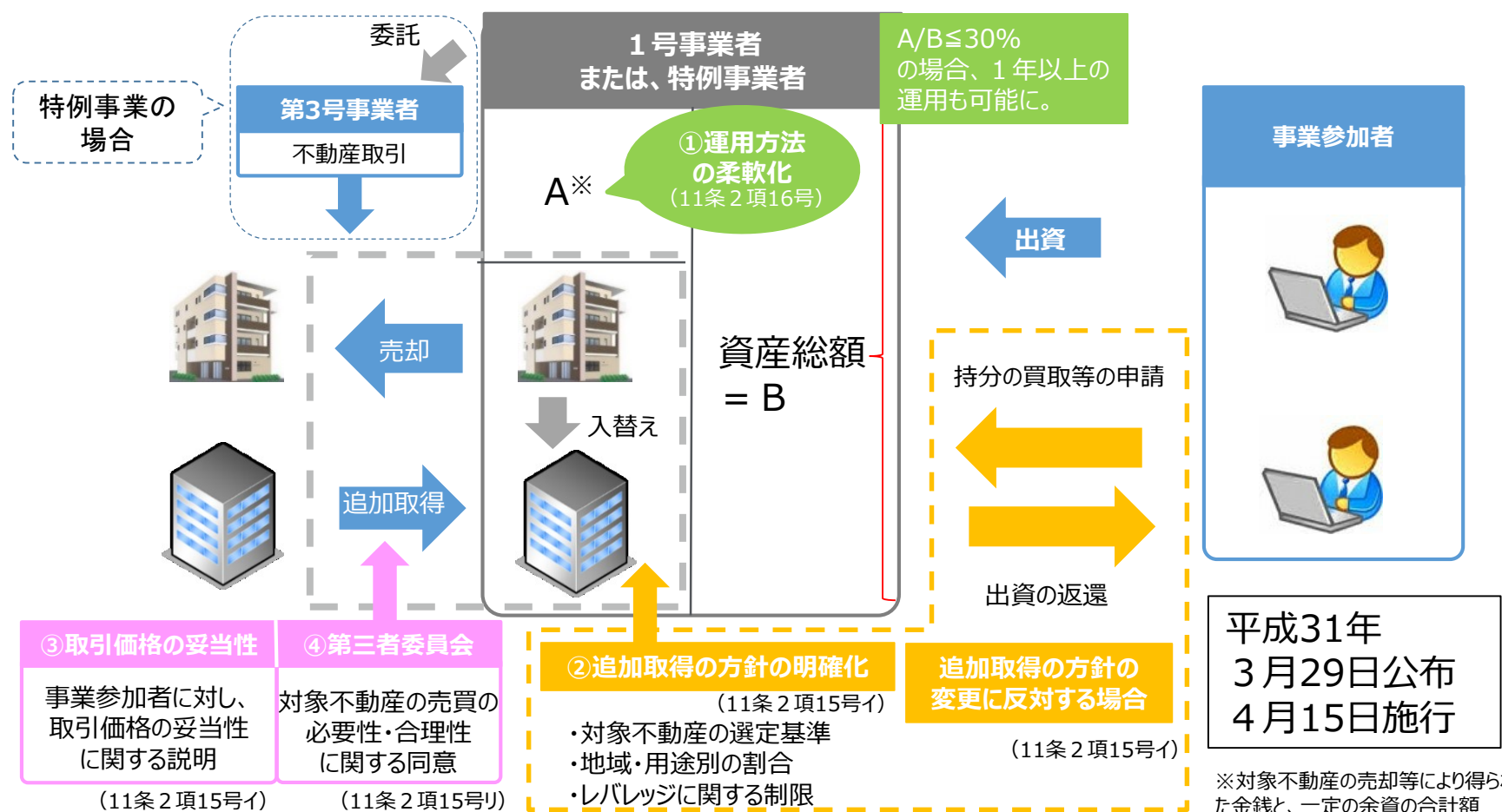
安定運用

私募商品は、上場商品との比較において、金融市場の影響を受けにくく、持分の価値が相対的に安定している
(リートの例)



出所) 公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

- 対象不動産変更型契約においては、原則として、対象不動産の売却後1年以内に、当該売却により得られた金銭により不動産の追加取得を行う必要があったが、この①金銭の運用を柔軟化することにより、対象不動産変更型契約の活用を促進する。
- 一方で、事業参加者の合理的な期待に反する対象不動産の入替えが行われないう、②対象不動産の追加取得の方針の明確化等や③取引価格の妥当性に関する事業参加者への説明、④対象不動産の入替えへの公正な第三者の関与等を義務付ける。



I. FTKをめぐる現状

II. ヘルスケア分野におけるFTKの現状及び課題

III. まちづくり分野におけるFTKの現状及び課題

IV. 今後の進め方

都市における高齢者の増加

- 三大都市圏の高齢者数は、2040年に向けて大幅な増加が見込まれ、高齢化が急速に進展。
- 要支援・要介護の割合が高まる85歳以上については、350万人に近い大幅な増加。札幌、仙台、広島、福岡でも85歳以上が約40万人増加。

		増加数	増加率
東京圏	65歳～	約103万人	24.9%
	75歳～	約94万人	39.4%
	85歳～	約190万人	240.4%
名古屋圏	65歳～	約17万人	12.5%
	75歳～	約18万人	22.0%
	85歳～	約55万人	191.3%
大阪圏	65歳～	約12万人	5.3%
	75歳～	約25万人	17.9%
	85歳～	約101万人	207.6%
札仙広福	65歳～	約21万人	37.1%
	75歳～	約20万人	53.4%
	85歳～	約40万人	297.7%
その他	65歳～	約38万人	-
	75歳～	約8万人	-
	85歳～	約268万人	126.0%

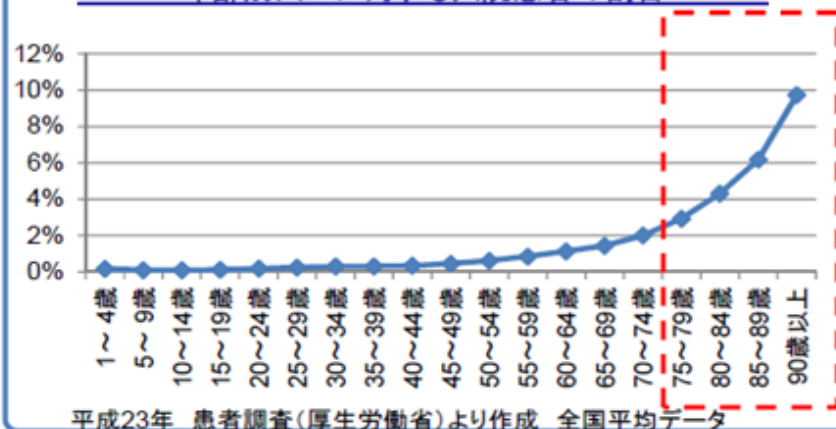
※「東京圏」は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。「名古屋圏」は愛知県、三重県、岐阜県。「大阪圏」は大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。「札仙広福」は、札幌市、仙台市、広島市、福岡市。

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

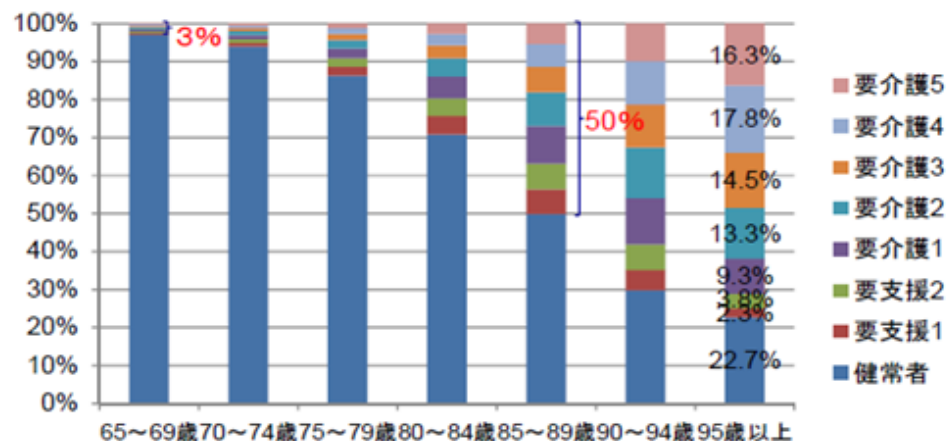
○ 年齢別人口に対する入院患者の割合は、75歳以上で急激に増加。

○ 年齢別人口に対する要支援・要介護認定者の割合は、65歳～69歳では3%程度であるが、85歳を超えると50%が要支援・要介護認定を受けている。

年齢別人口に対する入院患者の割合



年齢別人口に対する健常者、要支援・要介護認定者の割合

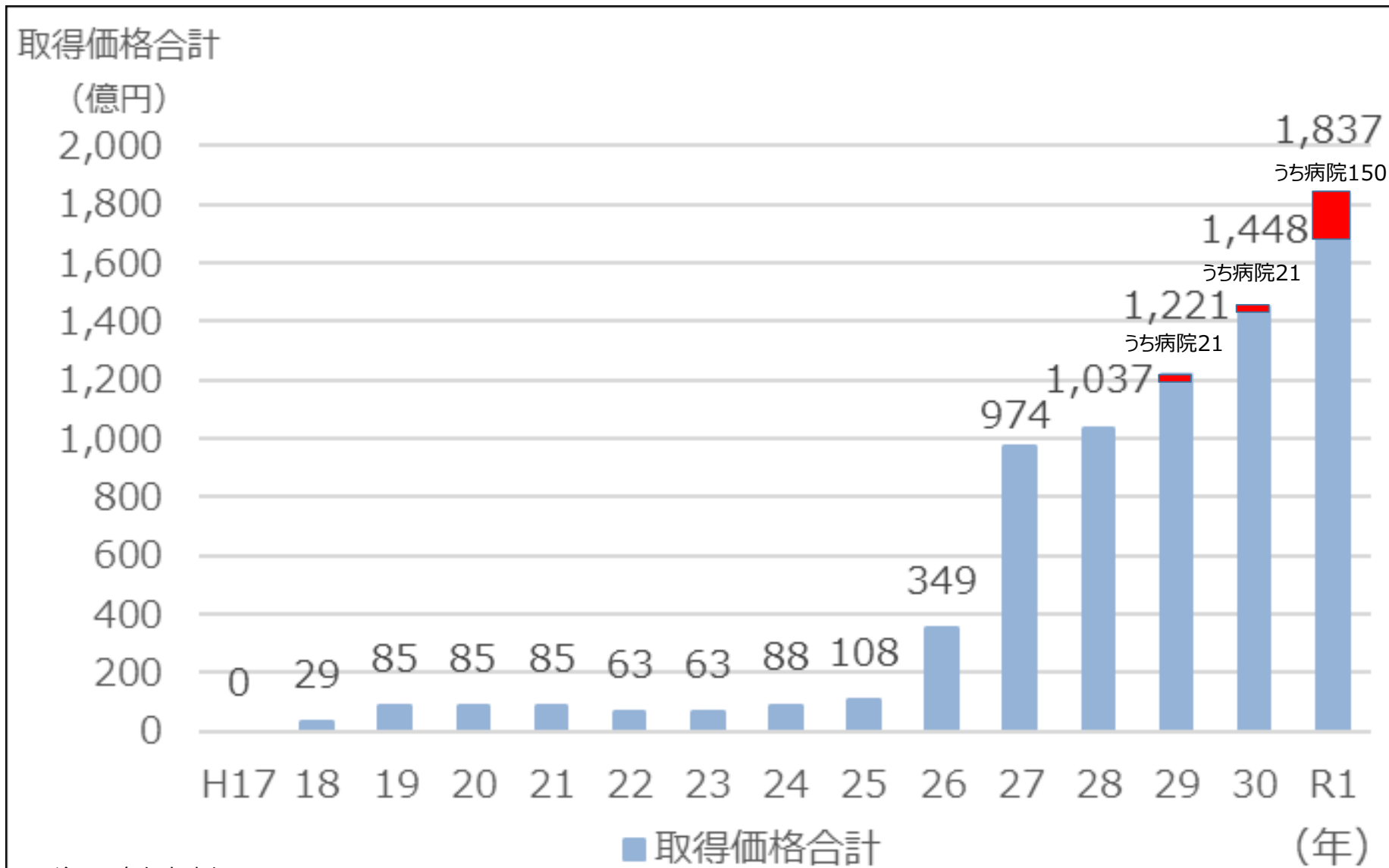


介護給付費実態調査月報(平成25年1月審査分)(厚生労働省)より作成 全国平均データ

制度別分類

	①特別養護老人ホーム	②養護老人ホーム	③軽費老人ホーム	④有料老人ホーム	⑤サービス付き 高齢者向け住宅	⑥認知症高齢者 グループホーム
根拠法	・老人福祉法第20条の5	・老人福祉法第20条の4	・社会福祉法第65条 ・老人福祉法第20条の6	・老人福祉法第29条	・高齢者住まい法第5条	・老人福祉法第5条の2 第6項
基本的 性格	要介護高齢者のための 生活施設	環境的、経済的に困窮 した高齢者の施設	低所得高齢者のための 住居	高齢者のための住居	高齢者のための住居	認知症高齢者のための 共同生活住居
定義	入所者を養護すること 目的とする施設	入居者を養護し、その が自立した生活を営み、 社会的活動に参加する ために必要な指導及び訓 その他の援助を行うこ 目的とする施設	無料又は低額な料金で、 食事の提供その他日常 生活上必要な便宜を供与 することを目的とする施 設	①入浴、排せつ又は食 の介護、②食事の提供、 ③洗濯、掃除等の家事、 ④健康管理のいずれか する事業を行う施設	状況把握サービス、生 相談サービス等の福祉 サービスを提供する住 居	入浴、排せつ、食事等 介護その他の日常生活 の世話及び機能訓練を う住居共同生活の住居
利用できる 介護保険	・介護福祉施設 サービス	・特定施設入居者生活介護 ・訪問介護、通所介護等の居宅サービス				・認知症対応型 共同生活介護
主な 設置主体	・地方公共団体 ・社会福祉法人	・地方公共団体 ・社会福祉法人	・地方公共団体 ・社会福祉法人 ・知事許可を受けた法人	・限定なし (営利法人中心)	・限定なし (営利法人中心)	・限定なし (営利法人中心)
対象者	65歳以上の者であって、 身体上又は精神上著し 障害があるために常時 介護を必要とし、かつ、 宅においてこれを受け ることが困難なもの	65歳以上の者であって、 環境上及び経済的理由 により居宅において養 を受けることが困難な 者	身体機能の低下等によ り自立した生活を営むこ について不安であると められる者であって、 による援助を受けるこ が困難な60歳以上の者	老人 ※老人福祉法上、老人 に関する定義がないため 解釈においては社会通 念による	次のいずれかに該当す る者 ・60歳以上の者 ・要介護/要支援認定を けている60歳未満の者	要介護者/要支援者で あって認知症である者 の者の認知症の原因と る疾患が急性の状態に る者を除く。)
1人当たり 面積	10.65㎡	10.65㎡	21.6㎡(単身) 31.9㎡(夫婦)など	13㎡(参考値)	25㎡ など	7.43㎡
件数※	7,865件(H25.10)	953件(H24.10)	2,182件(H24.10)	8,499件(H25.7)	4,555件(H26.3.31)	12,124件(H25.10)
定員数※	516,000人(H25.10)	65,113人(H24.10)	91,474人(H24.10)	349,975人(H25.7)	146,544戸(H26.3.31)	176,900人(H25.10)

※①・⑥→介護給付費実態調査(「定員数」の値については利用者数)、②・③→社会福祉施設等調査(基本票)、
④→厚生労働省老健局調べ、⑤→サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム調べ



注：各年末時点

出典：不動産証券化協会

●札幌市では、サービス付き高齢者住宅が不動産証券化により取得され、オペレーターからの長期・固定・一括借り上げにより、安定的な資金供給がなされている。

事例

札幌市におけるヘルスケア施設開発への不動産証券化手法(FTK方式)の活用

- 地元のヘルスケア施設運営事業者(オペレーター)からの開設希望を受け、不動産特定共同事業者（FTK事業者）が、複数の投資家から資金を募った上でSPCを組成し、ヘルスケア施設を開発。
- オペレーターとの賃貸借契約は長期・固定賃料・一括借り上げであり、長期安定的な運用が可能。

	物件名	らくら新川
	所在地	札幌市北区
	事業概要	・オペレーターからの開設希望を受け、不動産特定共同事業者が組成したSPCが更地を取得し、サービス付き高齢者向け住宅を開発（平成30年5月竣工）。 ・施設は地元のヘルスケア施設運営事業者に長期賃貸（25年、賃料固定）。
	用途	サービス付き高齢者向け住宅（全63戸、職員向け保育所あり）
	構造	鉄筋コンクリート造（地上4階建、延床面積約3,950㎡）

	物件名	かがやき平和通
	所在地	札幌市白石区
	事業概要	・オペレーターからの開設希望を受け、不動産特定共同事業者が組成したSPCが更地を取得し、サービス付き高齢者向け住宅を開発（平成29年10月竣工）。 ・施設はヘルスケア施設運営事業者に長期賃貸（25年、賃料固定）。
	用途	サービス付き高齢者向け住宅（全75戸）
	構造	鉄筋コンクリート造（地上5階建、延床面積約2,800㎡）

- 改正不動産特定共同事業法に基づくクラウドファンディング（電子的な書面交付等）により、個人等から小口の資金調達を行い、保育園施設を整備・運営

事例 不動産クラウドファンディングを活用して保育所を取得

- ・ H29年法改正により可能となった不動産特定共同事業法（FTK）による不動産クラウドファンディング(電子取引業務)を活用して調達した資金を、社会的要請の高い保育所へ投資。
- ・ 25年間の定期建物賃貸借契約をベースに、個人投資家の小口資金を活用して社会価値、経済価値の実現を図る。



【概要】

- 豊島区駒込に所在する認可保育園
- 運営者は都内を中心に保育園を複数展開
- 25年間の定期建物賃貸借契約
- クラウドファンディングにより、総額4.5億円を募集。

ヘルスケア施設における資金調達上の課題

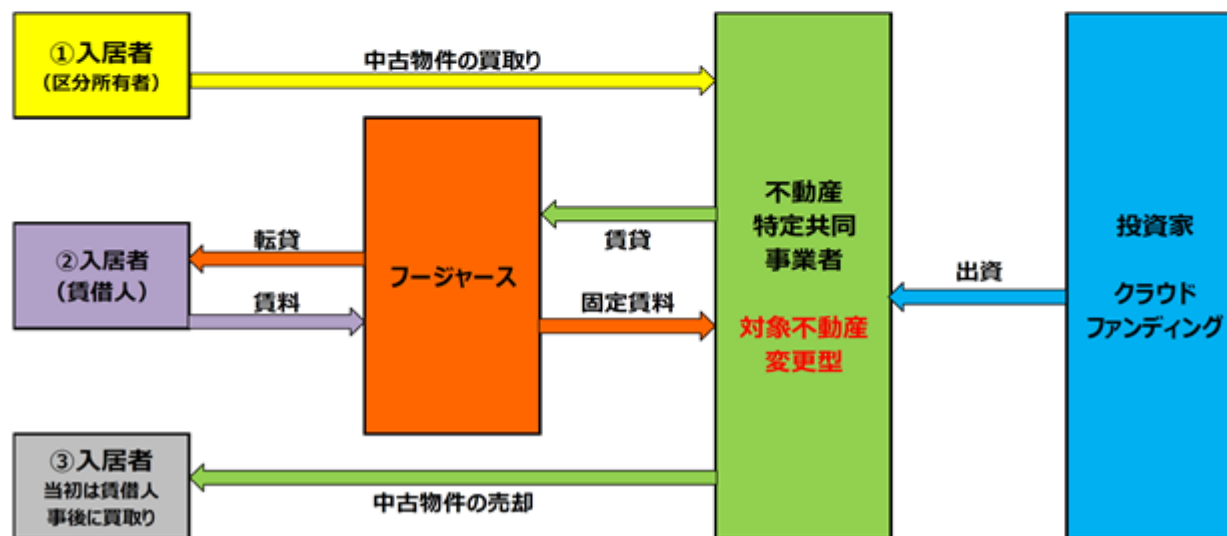
- サービス付き高齢者住宅や有料老人ホームは、特に都市部において未だ供給が足りず開発が必要な状況。その一方で、ヘルスケア施設のオペレーターについては、運営に特化しており、不動産に関するリスクを抱える形態はあまり多くない。
- これまでのヘルスケア施設は、地主の土地有効活用等により開発が進められてきた面もあるが、相対的に共用部が多いため、レントブル比が低く建物費用の割合が大きいヘルスケア施設については担保の評価額が伸びず、銀行等もそうした施設に対する融資姿勢は積極的とは言えない。
- 不動産投資の主役である機関投資家は、10億以上の物件、不動産投資として一定のトラックレコードのある伝統的な不動産アセットクラス(オフィス、レジ等)を投資対象としている。
- ヘルスケア REITに対する国やARES等の周知、複数の上場から数年経た現状においても、ヘルスケアへの投資についてはまだ保守的な見方も多い。
- ➡ 銀行融資、機関投資家からのヘルスケア施設への投融資については、リスクプレミアムが要求されるなど、資金調達面での課題が大きいため、個人、小口投資家等、幅広い投資主体からの資金を呼び込む必要がある。

○FTK対象不動産変更型契約・クラウドファンディングを活用し、分譲住宅等の中古区分所有物件をヘルスケア目的の賃貸物件として運用し、入居者による将来的な買取も含めた新たな運営形態を検討

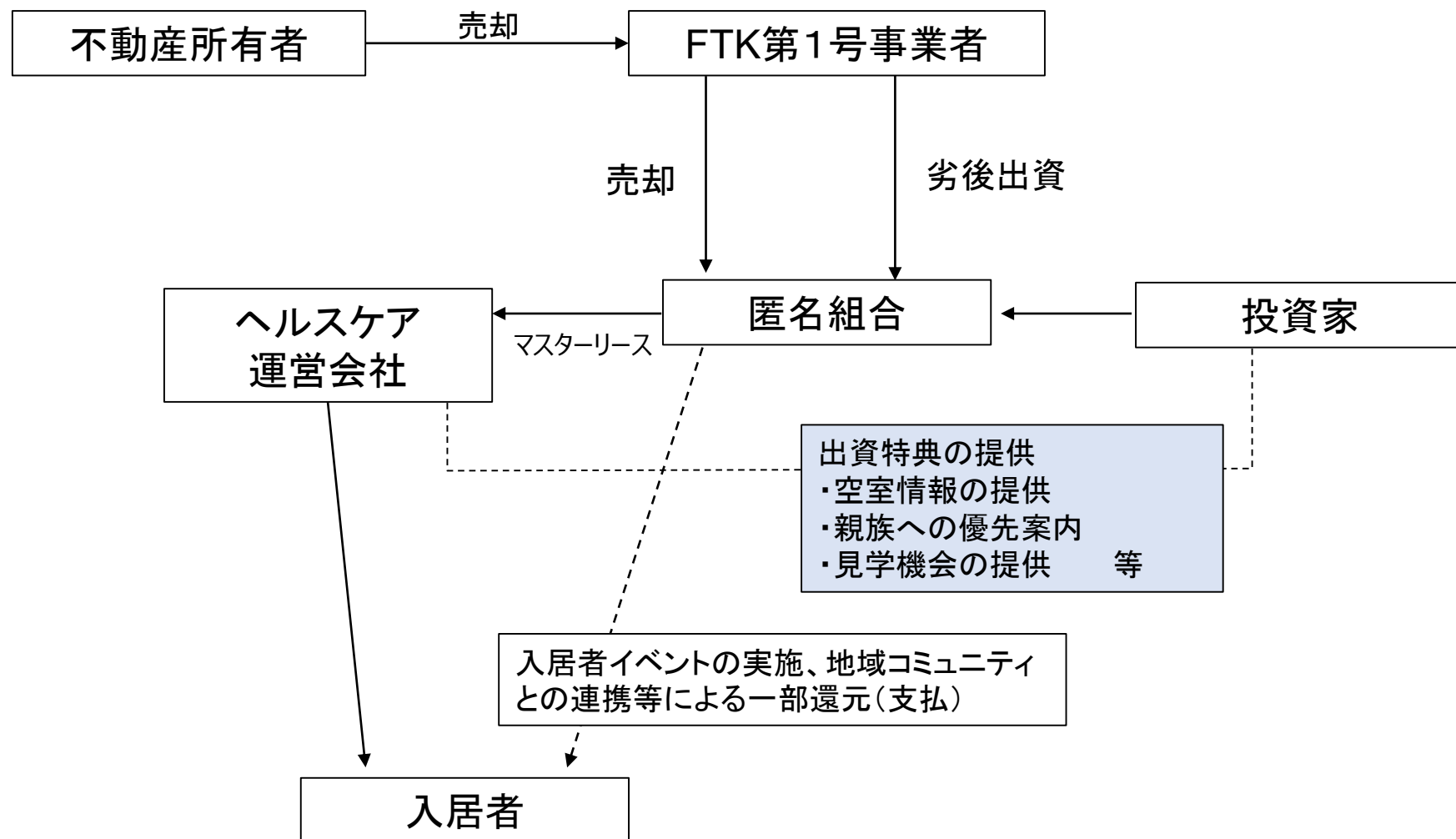
FTK対象不動産変更型による展開

Hoosiers
Holdings

- ①中古買取ニーズ、②賃借ニーズ、③賃借人の買取ニーズへの対応が可能
- 住戸単位での小口取引（30百万円/戸～）への対応が可能
- 機動的な買取と売却への対応が可能
- 長期安定的なファンド運営（高齢者の居住の安定性の確保）が可能



○ FTKスキームをヘルスケア施設整備に活用するため、投資家の親族が入居者となったり、投資家自身が将来の入居者となることを想定し、投資家に対する出資特典を提供する等のインセンティブを提供する構想。



(事例)ハード・ソフトを比較的簡易とした高齢者向け賃貸住宅

- 一方、ハードは極力一般の賃貸住宅同様、ソフトは最低限で、サ高住の登録基準を満たさない、新しいタイプの「高齢者向け賃貸住宅」を提供する会社も見られる。

高齢者向け賃貸住宅の概要	
根拠法令	一般の住宅事業に準ずる
事業化手続き	一般の住宅事業に準ずる 有料老人ホームに該当しなければ、届出必要なし
事業補助	無し
契約・支払い	賃貸借契約・月払いが主流
住戸の基準	一般の住宅事業に準ずる (バリアフリー等の法令基準無し) サ高住に比べ広め(40~70㎡)のことが多い
サービス	緊急時対応、定期訪問など、軽微なものが多い
職員配置	職員の常駐が無いものが多い
事業者	医療法人等ではなく、建設・不動産業者が多い
入居者像	80歳前後の自立高齢者が中心

●住宅事業者が手がける高齢者向け賃貸住宅の例

・耐震・耐火、バリアフリー設計はもちろん、ハード面でのグレードが高く、生活利便性のよい住宅地に立地するなど住環境に配慮した住まい。住戸面積は一般的なサ高住と比較すると広め、**45~70㎡程度**の1LDK~2LDK。

・**介護事業所が併設されているわけではなく、食事サービスも付いていないが**、24時間365日の「電話相談」、月1回の「社会福祉士等の相談員の住戸訪問」、「緊急駆けつけサービス」などの日常生活支援サービスあり。

○野村不動産では、分譲マンションと近接したエリア等で自立したアクティブシニア向けサービス付き高齢者住宅（賃貸型）を展開。

⇒2017年10月のオウカス船橋開業後、2020年5月以降、首都圏に3物件を供給予定

- ✓ 野村不動産の「住宅作り」と野村不動産ライフ&スポーツの「運動プログラム・運営ノウハウ」を活用し、野村不動産ウェルネスは、超高齢社会に対応する、新たなシニア住宅の開発・運営を行っています。
- ✓ 賃貸シニア住宅の新ブランド、**人生を謳歌する住まい「OUKAS（オウカス）」**。
「住むだけで健康になれる」仕組みの住まいで、川上で要介護化を防ぎ、社会保障費の抑制を目指します。

第1弾「OUKAS船橋」2017年10月開業



野村不動産グループのシニアレジデンス

OUKAS

人生を、謳歌する住まい。

今日より健康な、あしたを。

これからは、介護に頼らない世の中へ！
 いつまでも、活動的な生活を楽しまたい。
 そのためにも、健康でありつづけたい。
 それは、大切なご家族の想いでもあります。

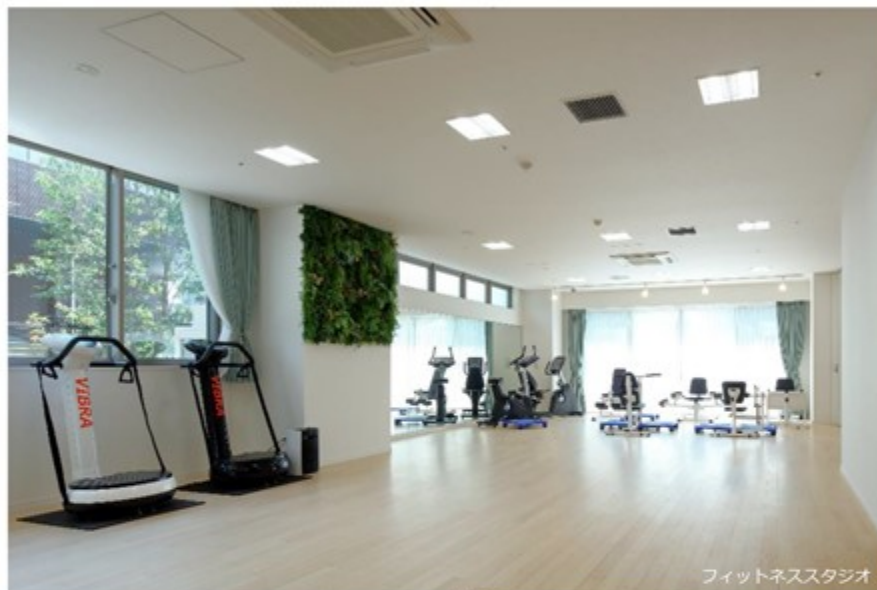
私たちは、この想いに向かって、
 「人生を、謳歌し、生き生きとした明日(あす)を実現する住まい」をつくります。

新ブランド「OUKAS(オウカス)」。

運営するのは、私たち野村不動産ウェルネス。
 「今日より健康な、あしたを。」をコーポレートスローガンに掲げ、
 お客様に寄り添い、人生を共にする企業です。

運営会社 (商号)	野村不動産ウェルネス株式会社 (Nomura Real Estate Wellness Co., Ltd.)
株主	野村不動産ホールディングス株式会社 (100%)
事業内容	シニア向け住宅・サービスの開発企画・運営
企業理念	世界一の人生づくりを追求し、輝ける社会の実現を目指す
企業スローガン	今日より健康な、あしたを。 Wellness For Tomorrow

- 入居者の健康維持・増進のサービスが近隣の分譲マンション等からの高齢者の住み替えの動機付けや住み替え後のコミュニティ形成のきっかけとなる。
- そのためには、充実したハード（共用部）は不可欠である一方、通常の賃貸・分譲住宅と比較して多額の初期投資が必要かつ、レントブル比は低くならざるを得ない。



フィットネススタジオ



コミュニティカフェ（地域交流）



大浴場



2階ラウンジ



和室・ゲストルーム



カラオケ&シアタールーム

6

- ヘルスケア不動産については、レントブル比の低さ等の理由により、通常の銀行融資の姿勢が必ずしも積極的でない。また、我が国の機関投資家にとっても、ヘルスケアオフィスや賃貸住宅に比して一般的な資産とは言えず、それら資金の調達には課題が大きい。

これまで普及・促進されてきた「ヘルスケア・リート」において、10億円に満たない規模の物件のみでの組成が困難であるという課題があり、リート以外のファイナンス・スキームを検討する必要がある。こうした資金調達上の課題に対応するため、ヘルスケア不動産における長期固定の賃料という特徴を活かし、対象不動産変更型契約を含めたFTKの活用を検討する必要がある。

その際には、下記①～④等を検討する必要があるが、どのような施策が考えられるか。

- ① FTK活用促進策の検討（クラウドファンディングによる小口化、対象不動産変更型契約等）
- ② FTK投資家へのインセンティブ付与
- ③ 税制・予算を含めた支援制度
- ④ 好事例の横展開

- 病院、医療モール、保育施設等の高齢者向け施設以外のヘルスケア関連施設の不動産における資金調達において、FTKの活用可能性はないか検討。また、FTKの普及に当たってどのような支援制度や優遇策が考えられるか。

- ヘルスケア施設のオペレーションの視点や地方自治体、地域住民との連携の視点等、ESG投資の観点から望ましい投資物件としてのヘルスケア施設のあり方についてどう考えるべきか。

【参考】ヘルスケア施設の種類の証券化の状況

施設名	特徴等	主に運営している法人				証券化 の 事例
		株式会社	医療法人	社会福祉法人	その他 地方公共 団体等	
フィットネスセンター	室内運動施設・プール等で健康増進のための運動を行うもの	◎	○			○
サービス付き 高齢者向け住宅	バリアフリー構造で、安否確認等のサービスがついた高齢者向け賃貸住宅	◎	○	○	○	○
有料老人ホーム	食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供する高齢者向け施設	◎	○	○	○	○
認知症高齢者 グループホーム	認知症対応型共同生活介護（居宅施設）	◎	○	◎	○	○
養護老人ホーム	精神等に障害があり、生活が困難な低所得者等が入居			◎	◎	×
軽費老人ホーム （A型、B型）	低所得や親族関係等の制約から自治体助成を受けて入居			◎	◎	×
ケアハウス	比較的介護度が軽い人を対象とした軽費老人ホーム（C型）	○	○	◎	◎	×
小規模多機能型 居宅介護	「通い・泊り・訪問」サービスを24時間提供する地域密着型居宅施設	◎	○	○	○	○
介護老人保健施設	在宅復帰を目指して介護・機能訓練等を提供する施設。略称「老健」		◎	○	○	○
介護老人福祉施設	一般的には特別養護老人ホーム（特養）と呼ばれる			◎	○	×
病院	一般的な中小規模の民間病院、地域中核病院等		◎	○	◎	○
医療モール	医療モール（診療所等がテナントとして複合施設に入居するもの）		◎	○	○	○

※各社報道発表資料等により国土交通省作成

◎印は、主に運営している法人のなかでも、特に数が多いことを示す

I. FTKをめぐる現状

II. ヘルスケア分野におけるFTKの現状及び課題

III. まちづくり分野におけるFTKの現状及び課題

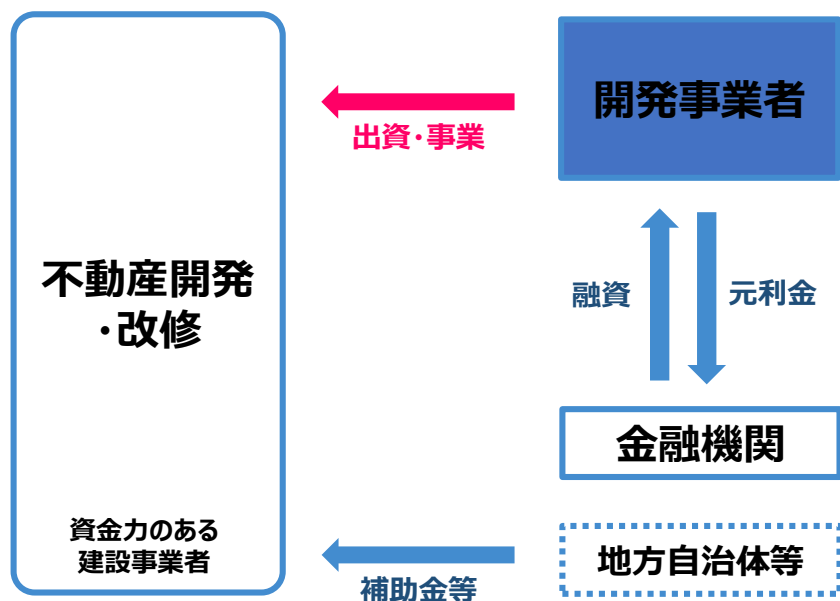
IV. 今後の進め方

地方創生における不動産特定共同事業(FTK)の役割・課題①

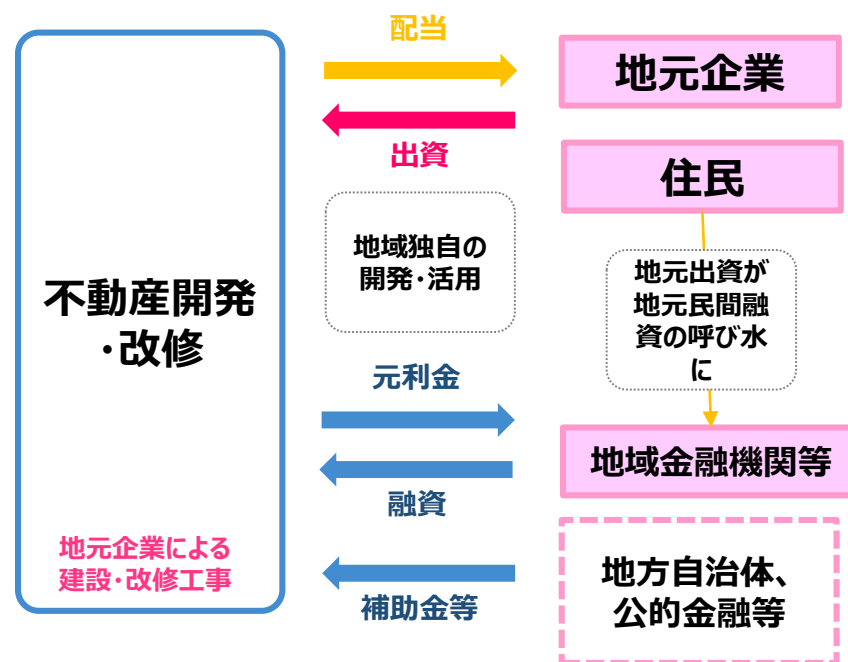
地元のニーズ

- 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



証券化による「地域ファイナンス」



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…

「地域ファイナンス」による柔軟な資金確保
地元資本による、地域のための不動産活用

地方創生における不動産特定共同事業(FTK)の役割・課題②

- 地元企業や住民等から出資を集められる（地域出資SPC）設立により、個別の投資対象プロジェクトが特定され、受益と負担の関係が明確になる。
- 対象が明確になった「地域ファイナンス」により、公的金融等による支援が期待できる。
- 不動産特定共同事業（FTK）等の不動産証券化手法を活用すれば、SPCへ課税される法人税（二重課税）の回避や不動産流通税の軽減も可能。

＜地元出資SPCを活用した不動産証券化スキーム＞



公共施設の活用、老朽ビル・旅館再生等において、地元企業や住民が地元出資SPCを設立し、施設整備・運営に参画する事例が増加。

- ➡
- ・FTK活用による地方創生の取組をさらに促進していくための課題として、①参考とすべき優良事例の不足、②ノウハウを持つ事業者の不存在（マッチング機能の不存在）、③地方における事業の性質に照らしてFTK制度の使い勝手を高めるための制度改正の検討、があげられる。
 - ・また、その他の課題についても洗い出し、検討を深めていく必要がある。

◆ 敦賀駅西地区土地活用事業

福井県敦賀市（人口 約6.6万人）

敦賀駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル、知育施設等の官民複合施設整備

- 敦賀駅前の市有地を活用し、ホテル、知育施設、飲食・物販施設等を、不動産特定共同事業（FTK：SPC型特例事業スキーム）により整備予定（2022年度開業予定）。
- 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予定。
- 民間事業者が市有地を定期借地（知育施設及び飲食・物販施設の敷地：25年、ホテル棟敷地：50年）し、建設・所有する。施設の一部を市が借り受けるなどの官民連携手法が取られる。

施設概要

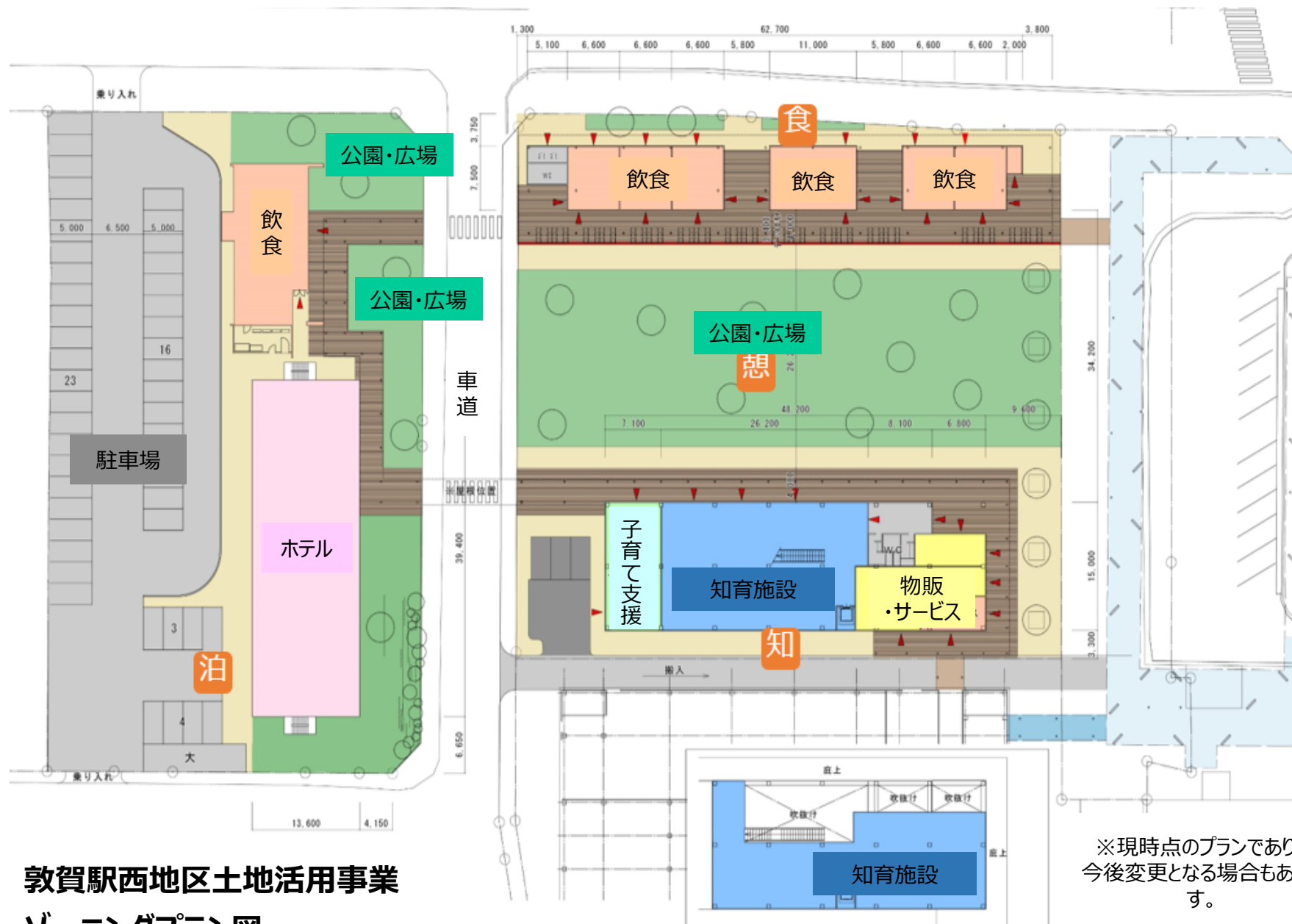
所在地	福井県敦賀市（敦賀駅前）
用途	ホテル、知育・啓発施設、子育て支援施設、飲食・物販・サービス施設
敷地/延床積	約7,900㎡ / 約6,600㎡
事業手法	官民連携、公的不動産活用、不動産証券化（不動産特定共同事業SPC型特例事業）
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家、公的金融機関等）、補助金（国・市）等

■ 施設外観イメージパース



■ 知育施設イメージパース

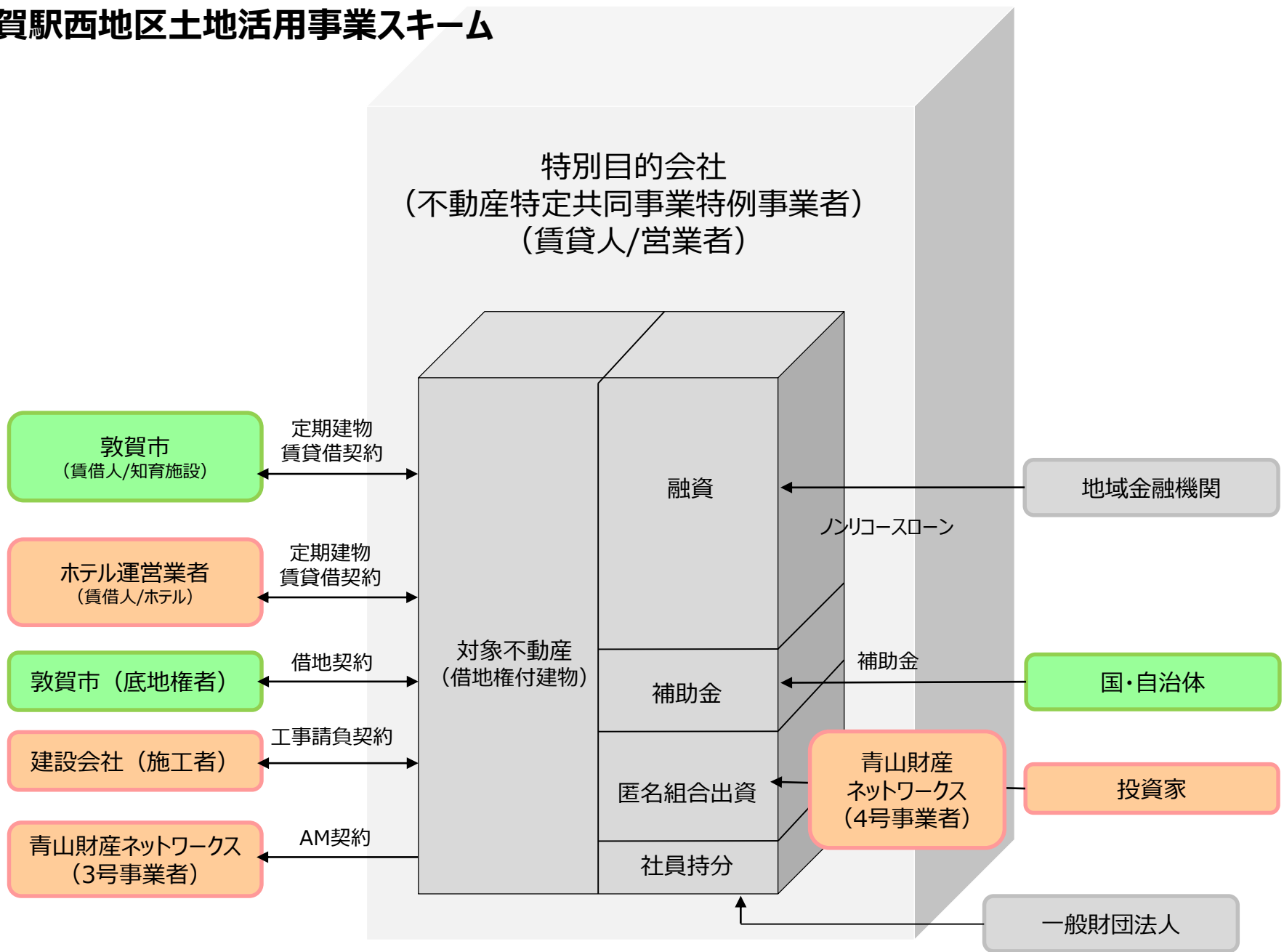




敦賀駅西地区土地活用事業
ゾーニングプラン図

(知育・啓発施設2階プラン図)

敦賀駅西地区土地活用事業スキーム

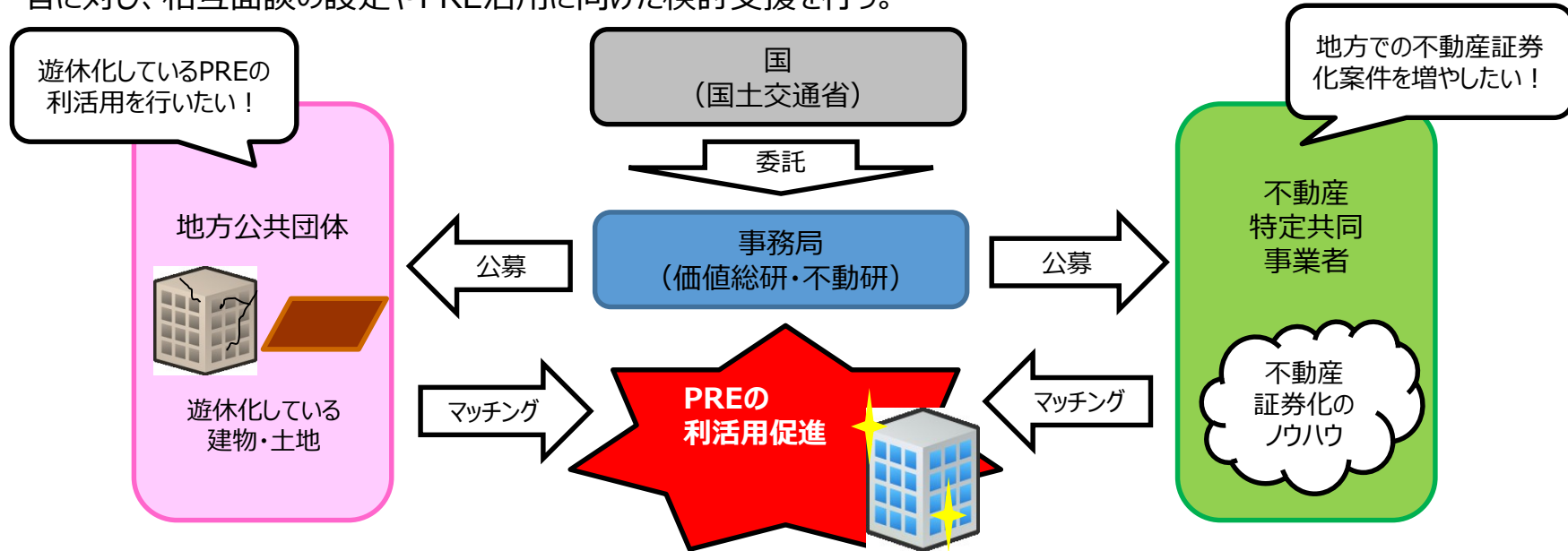


目的

- 公的不動産（PRE）の利活用を検討する地方公共団体と、地方における不動産証券化案件の事業化を目指す事業者をマッチングすることで、PREの利活用を促進することを目的とする。

事業内容

- 地方公共団体と不動産証券化のノウハウを持つ事業者のそれぞれに公募を行い、選定された地方公共団体及び事業者に対し、相互面談の設定やPRE活用に向けた検討支援を行う。



想定スケジュール

5月下旬～7月中旬		7月下旬～2月中旬		2月下旬頃	
地方公共団体・事業者の募集 (5/29～6/30)		地方公共団体・事業者の決定・通知 (7月中旬頃)		事業支援期間	
				事業結果報告	
				28	

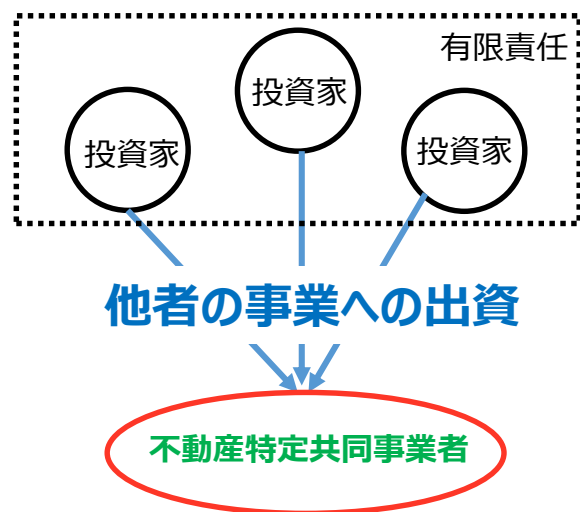
地方創生に資するFTK制度活用促進のための制度改革の検討

- 地域においてFTKの実施を促進していくためには、地域における事業の特性・ニーズを分析し、それを踏まえ、必要に応じて、制度改革の内容を具体的に検討していく必要がある。
- 昨年度検討したLPS事業の導入についても、地域における事業実施にあたって有効な手法となることも想定されることから、ニーズの把握等、検討を深めていく必要がある。

【参考】LPS事業の導入について（昨年度議論されていた導入のメリット）

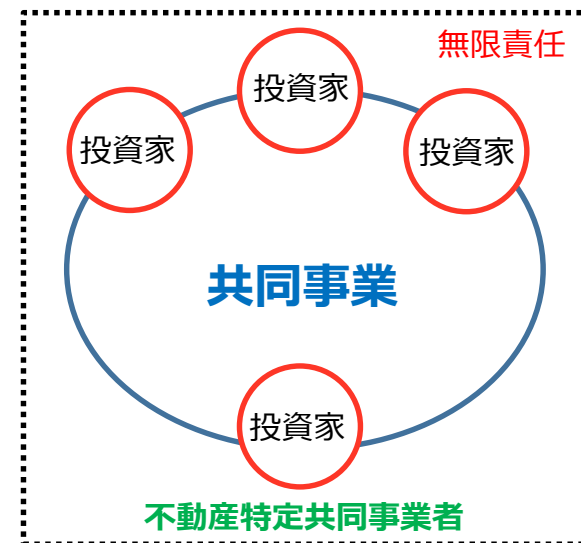
- 匿名組合型の1号事業の場合、不動産特定共同事業者が実施する他業からの倒産隔離がなされていないことから、投資家は、他業のリスクも負うことになる。また、任意組合型の不動産特定共同事業者の場合、投資家は無限責任を負うことになることから、投資を躊躇する可能性がある。
- この点、LPSを用いた場合、組合財産は組合員全員が合有することとなり、仮に不動産特定共同事業者が倒産した場合であっても、破産財団に組み入れられるのは不動産特定共同事業者の組合への出資持分のみであることから匿名組合型の1号事業よりも他業の影響を受けづらい仕組みであること、また、投資家は有限責任であることから、地方創生に資する不動産特定共同事業への投資を促進する観点で、既存の投資手法の課題を解決するスキームになり得ると考えられる。

匿名組合



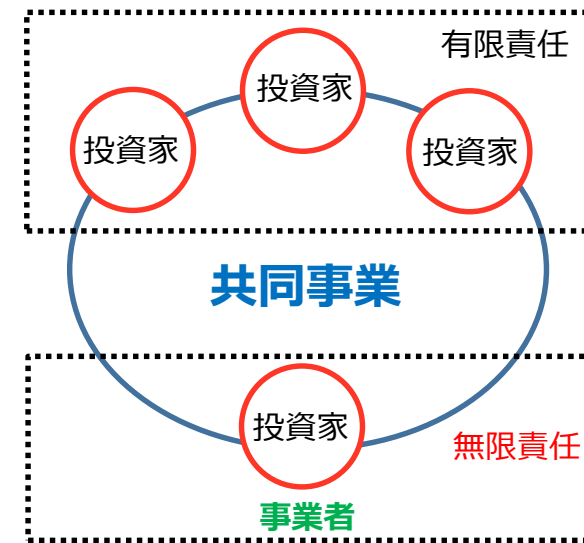
※1号事業の場合、他業からの倒産隔離がなされていないスキーム

任意組合



※投資家が無限責任を負うスキーム

投資事業有限責任組合（LPS）



○：対象不動産の所有者

【好事例の普及方法について】

- ・今後、人口減少・高齢化社会に対応したまちづくりが進められていく中で、既存ストックのリノベーションや公的不動産（PRE）の活用を一層促進することが期待されている。そのような事業を地域において円滑かつ持続的に進めるためには、地元資金も活用しつつ、事業資金を適切に供給していく仕組みの構築が求められているところ。
- ・この点、一部の地方都市において、FTKを活用し、地元資金を活用しながら資金供給を行う仕組みを構築する例が見られつつあるが、今後、このようなFTKの取組みを全国各地に広めていくに当たり、どのような事例普及方法が考えられるか。

【ノウハウを持つ事業者と地方公共団体のマッチング促進について】

- ・地方公共団体が所有する駅前一等地等の土地を活用し、FTKによって官民複合施設等を整備する優良事例が見られているところ、地方部においては、ノウハウを持つ事業者が地域内に存在しないという状況も見受けられる。優良事例を全国的に広めていくためには、FTKのノウハウを持つ事業者と地方公共団体とのマッチングを促進することが有用であると考えられるが、効率的・効果的に両者をマッチングするために、どのような取組が有用と考えられるか。

【FTKの制度改革について】

- ・地域における事業の特性に照らしてFTK制度の使い勝手を高めるために、どのような制度改革が考えられるか。
- ・昨年度開催された有識者会議で議論されたLPS型事業については、匿名組合型の1号事業と比較して他業からの影響を受けづらい仕組みであること、また、投資家が有限責任であることというメリットがあるが、地域における事業においてLPSスキームを活用することが有用な場面として、具体的にどのようなものが考えられるか。また、LPSスキーム活用における課題はどのようなものが考えられるか。

【その他】

- ・その他、地域におけるFTKの活用促進に有用と見込まれる支援策等としてどのようなものが考えられるか。

I. FTKをめぐる現状

II. ヘルスケア分野におけるFTKの現状及び課題

III. まちづくり分野におけるFTKの現状及び課題

IV. 今後の進め方

<検討テーマ>

- 第1回 総括会（FTKを取り巻く現状、最近の動き、課題の共有）【本日】
出席委員：総括会メンバー 傍聴：ヘルスケア・まちづくりグループ
- 第2回 ヘルスケアFTKの課題・方向性
出席委員：総括会・ヘルスケアグループ
- 第3回 まちづくりFTKの課題・方向性
出席委員：総括会・まちづくりグループ
- 第4回 ヘルスケア分野におけるヒアリング
出席委員：総括会・ヘルスケアグループ
- 第5回 まちづくり分野におけるヒアリング
出席委員：総括会・まちづくりグループ
- 第6回 総括会（議論のとりまとめ）
出席委員：総括会メンバー 傍聴：ヘルスケア・まちづくりグループ

※オブザーバーは原則毎回参加を想定。

ヘルスケア・まちづくりグループは、上記に記載のない回における傍聴も可とする。