

ヘルスケア分野における F T K の課題への対応について

令和 3 年 2 月 17 日

不動産・建設経済局 不動産市場整備課

<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）
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FTKの課題への対応【本日】**
出席委員：総括会・ヘルスケアグループ
- 第5回 まちづくりFTKの課題への対応
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。

- I 高齢者向け施設の需給に係る現状等について**
- II F T Kのクラウドファンディングの活用について**
- III 取りまとめの方向性について（案）**
⇒ 資料 2 参照
- IV 今後の進め方**

<ヘルスケア不動産マーケット全体の状況について>

- 高齢者向け施設のアセットは今どのくらい供給されていて、潜在的なものも含めてどれだけのニーズをカバーできているのかなど高齢者向け施設を取り巻く需給状況をまずは明らかにする必要がある。

<ヘルスケア分野におけるFTKの有用性等について>

- 高齢者施設・住宅は非常に地域性が強い産業である。地域の中で資金調達をするスキームという観点からも、FTKは有効な手法として期待できるのではないかな。
- 投資家の中でもヘルスケア分野に一定の興味・関心・ニーズはあるので、不動産変更型契約の方法が活用できると有効なのではないか。
- 地域住民が参画できるような共感型のファンドを構想できたら良い。自分の住んでいる地域でインフラ整備を支援するためのクラウドファンディングの活用なども考えられるのではないかな。その際、どのように集金していくのか、出資するインセンティブは何か、ボトルネックとなる点は何かを整理することが重要。

<ヘルスケア不動産特有の課題について>

- オペレーターの事業評価については、一定程度見える化していくことが重要。
- オペレーターの事業評価について、統一した評価基準等を示すのは容易でない。
- 一方で、中には財務状況、利益等のファンドへの開示に対して消極的であるオペレーターも存在し、一層ヘルスケア不動産への流動化を難しくしている。

<ヘルスケア不動産におけるESG投資の考え方について>

- 施設を地域の迷惑施設といった認識を改め、当該施設が地域の重要な拠点である等の見方を浸透させ、地域に根付かせていくことが重要。

I 高齢者向け施設の需給に係る現状等について

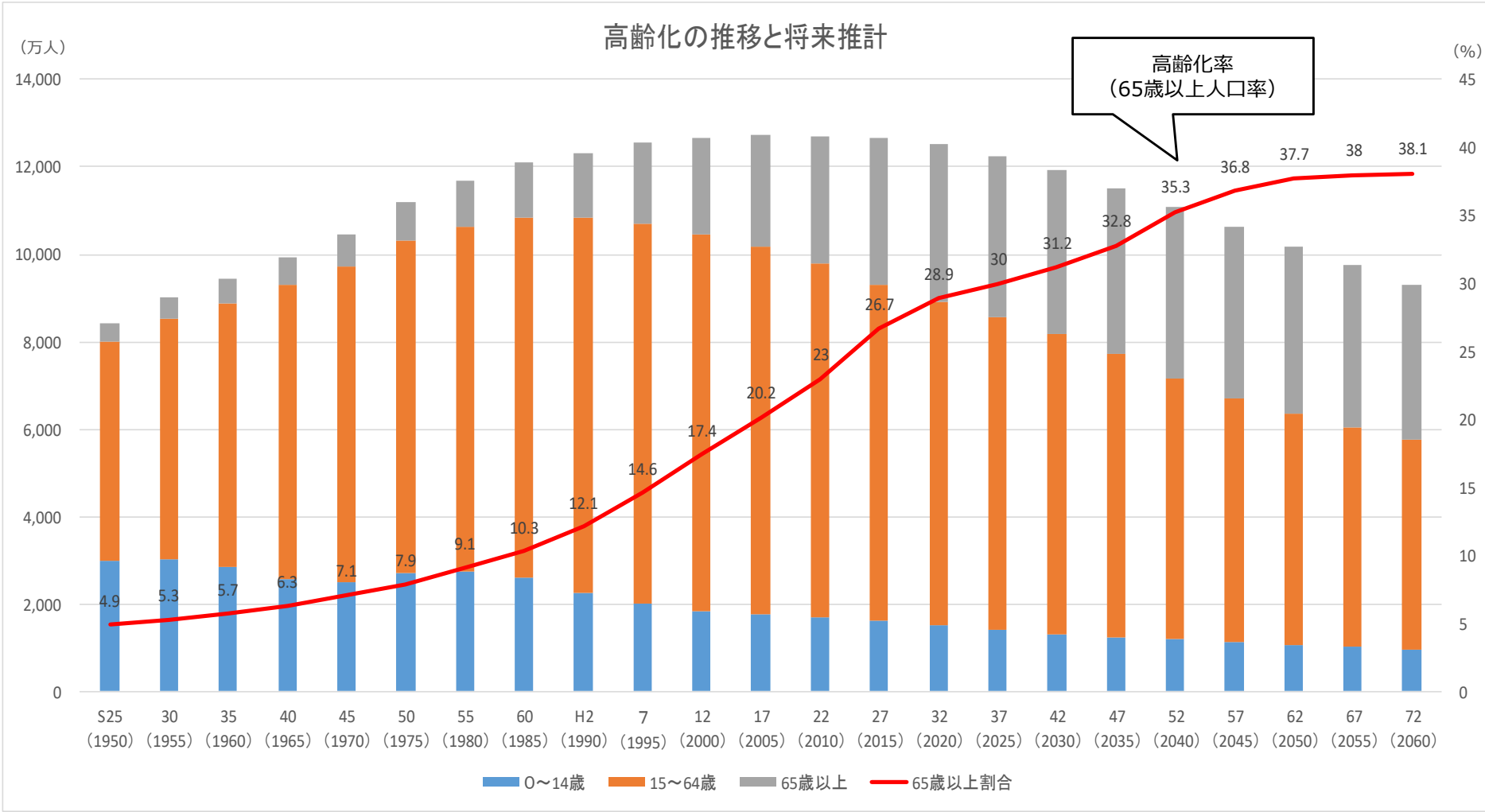
II F T Kのクラウドファンディングの活用について

III 取りまとめの方向性について（案）

⇒ 資料 2 参照

IV 今後の進め方

- 今後予想される人口構造の変化に備えて、国土の構造、都市のあり方を再構築し、新たな需要に対応することが必要。



資料：2010年までは総務省「国勢調査」、2015年は総務省「人口推計」、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年1月推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果



1)高齢者向け住宅の成果指標

第4回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料

住生活基本計画(全国計画)[平成28年3月18日閣議決定]

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現
(基本的な施策)
- (2) まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
(成果指標)

- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1%(平成26)→4%(平成37)
- ・ 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
77%(平成26)→90%(平成37)

成果指標の設定の考え方

(成果指標の算出式)

● 指標=A/B

A=高齢者向け住宅の供給量

B=高齢者人口【出典:国立社会保障・人口問題研究所推計】

(目標設定の考え方)

- 見守りが必要な高齢者世帯(単身または夫婦のみの高齢者世帯のうち、介護が必要であり、かつ、家族の介護サポートが受けられない世帯)を高齢者向け住宅が必要な世帯と仮定し、当該世帯数を供給目標戸数として、高齢者人口に対する割合を目標値として設定

高齢者向け住宅の供給目標



※ 高齢者向け住宅: 有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等

(出典): 1995年～2014年 総務省「人口統計」

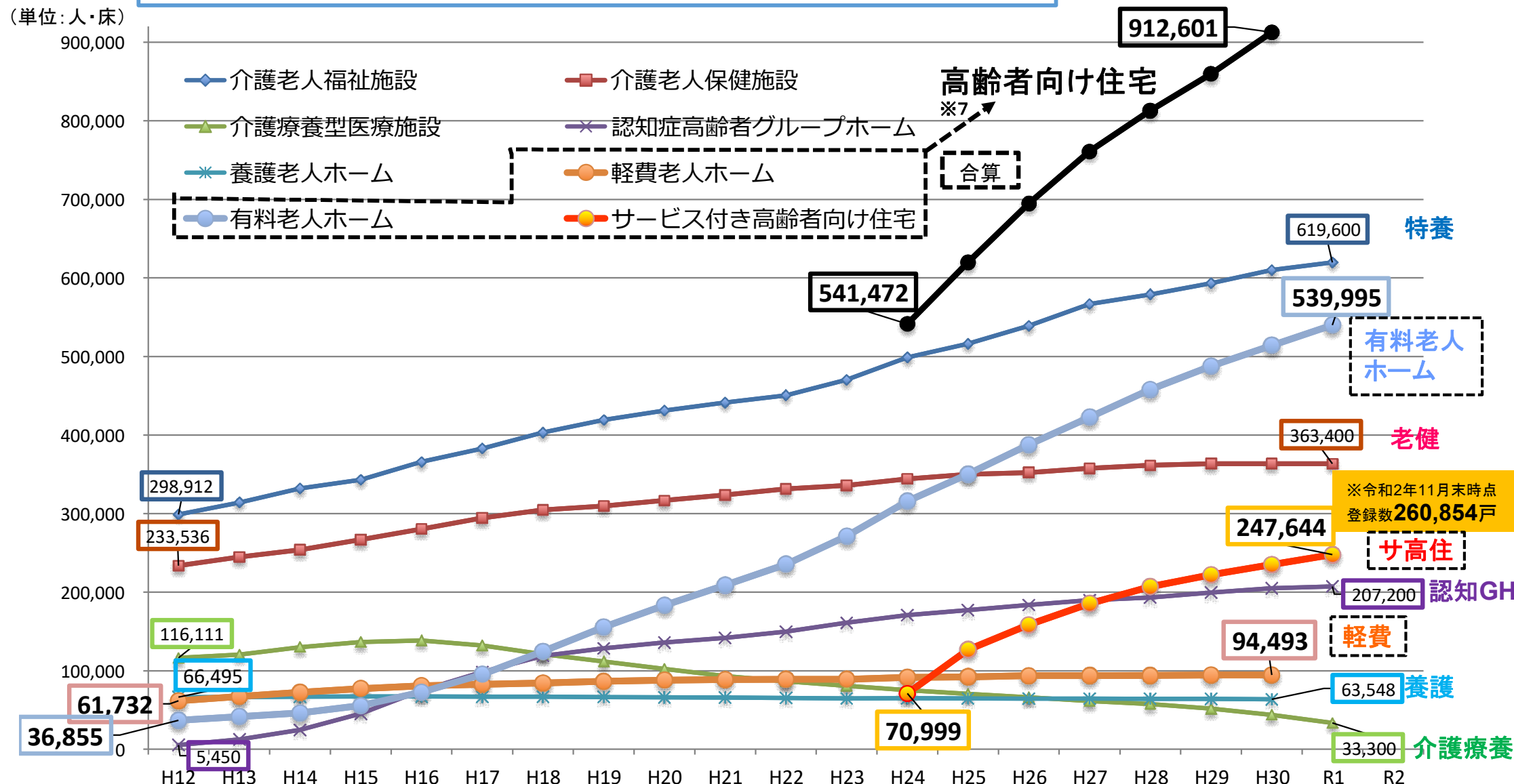
2015年～2025年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

高齢者向け住まい・施設の利用者数

第5回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料

国土交通省

高齢者向け住宅の利用者は増加傾向。特に有料老人ホーム及びサ高住が増加。



※1: 介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査(10/1時点)【H12・H13】」、「介護給付費等実態調査(10月審査分)【H14～H29】」及び「介護給付費等実態統計(10月審査分)【H30～】」による。

※2: 介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。

※3: 認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。(短期利用を除く)

※4: 養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査(10/1時点)」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24～H30は基本票の数値。(利用者数ではなく定員数)

※5: 有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。(利用者数ではなく定員数)

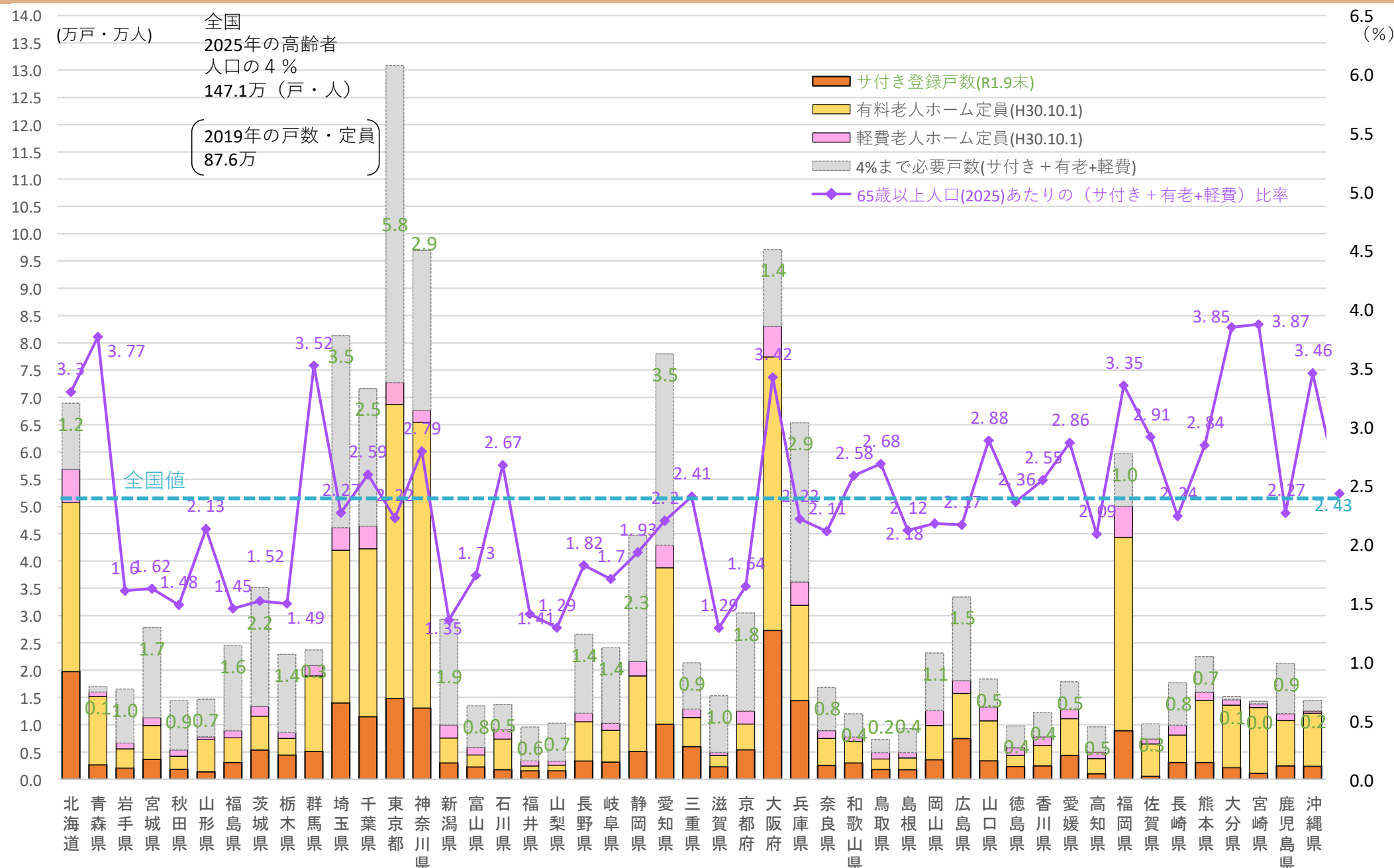
※6: サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(9/30時点)」による。(利用者数ではなく登録戸数)

※7: 高齢者向け住宅: 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング



4)65才以上人口の増加と居住の場の見通し

①2025年の65歳以上人口4%に対する現在の戸数・定員

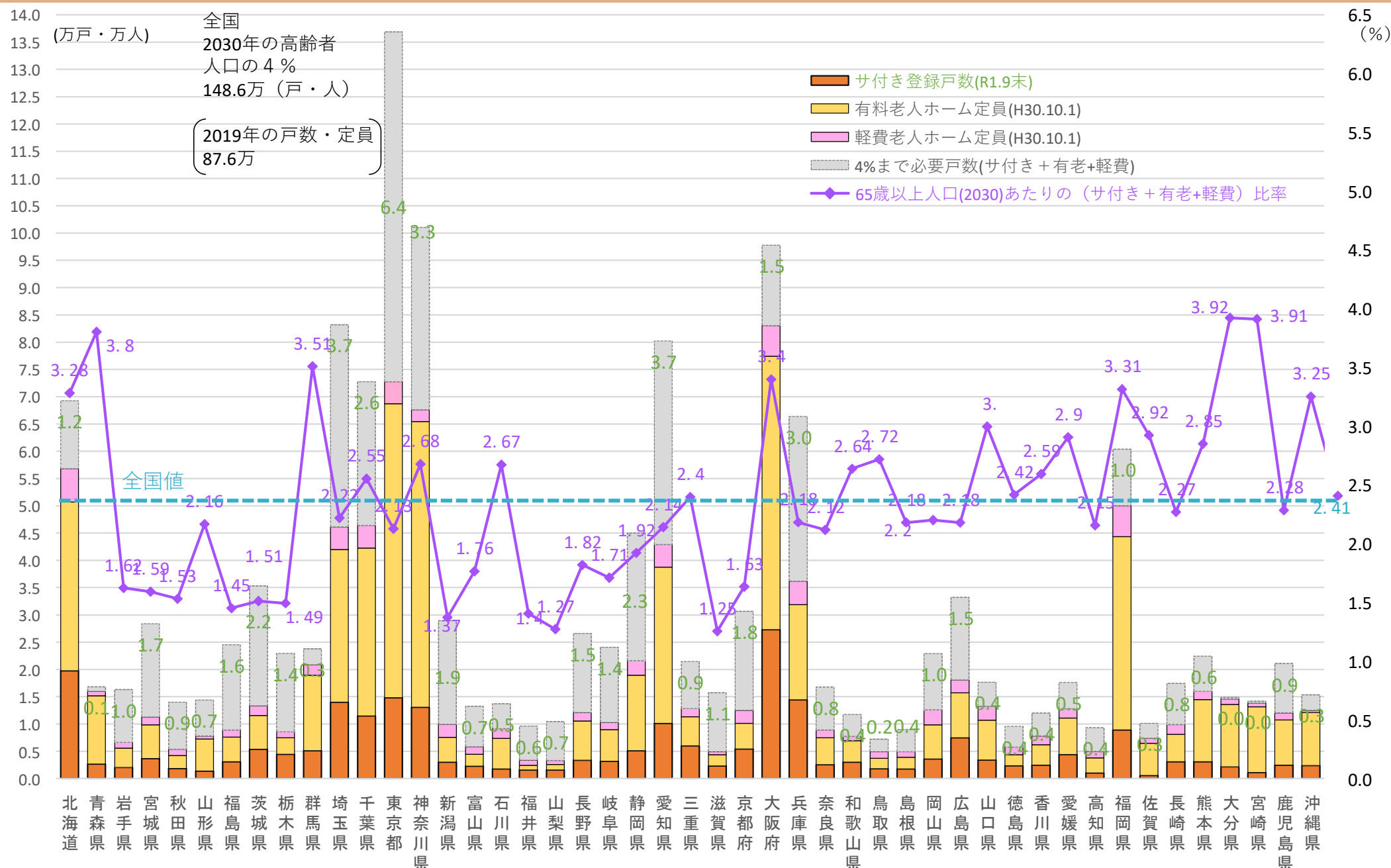


資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」、厚生労働省「社会福祉施設等調査 第7表(詳細表)」2018.10、サービス付き高齢者向け住宅登録戸数(2019.9末)をもとに作成



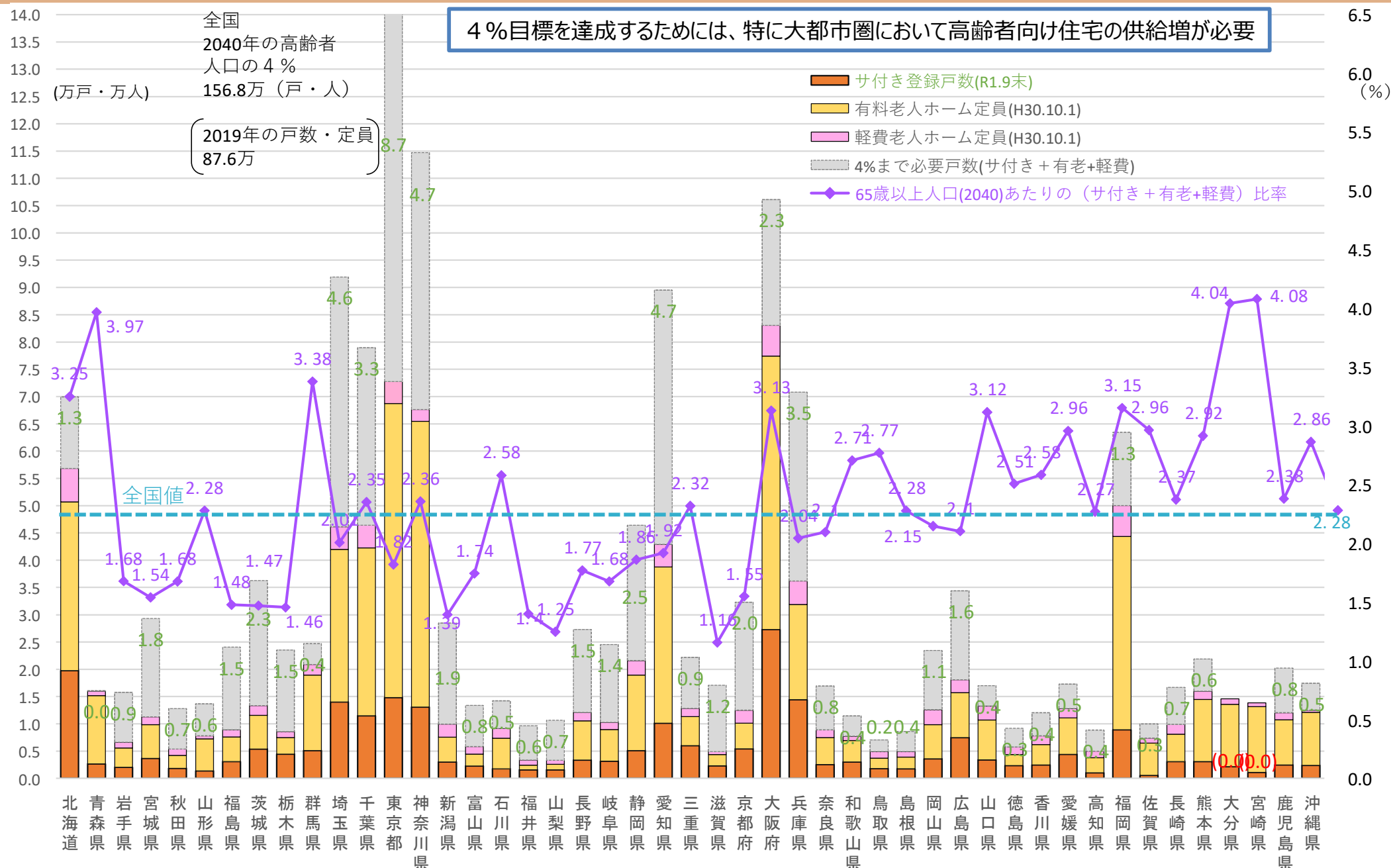
4)65才以上人口の増加と居住の場の見通し

②2030年の65歳以上人口4%に対する現在の戸数・定員



資料: 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(平成30(2018)年推計)」、厚生労働省「社会福祉施設等調査 第7表(詳細表)」2018.10、サービス付き高齢者向け住宅登録戸数(2019.9末)をもとに作成

③2040年の65歳以上人口4%に対する現在の戸数・定員



4%目標を達成するためには、特に大都市圏において高齢者向け住宅の供給増が必要

全国
2040年の高齢者
人口の4%
156.8万（戸・人）

2019年の戸数・定員
87.6万

サ付き登録戸数(R1.9末)

有料老人ホーム定員(H30.10.1)

■ 軽費老人ホーム定員(H30.10.1)

4%まで必要戸数(サ付き+有老+軽費)

◆ 65歳以上人口(2040)あたりの(サ付き+有老+軽費)比率

6.5

6.0
(%)

5.5

5.0

4.5

4.0

3.5

3.0

2.5

2.0

1.5

1.0

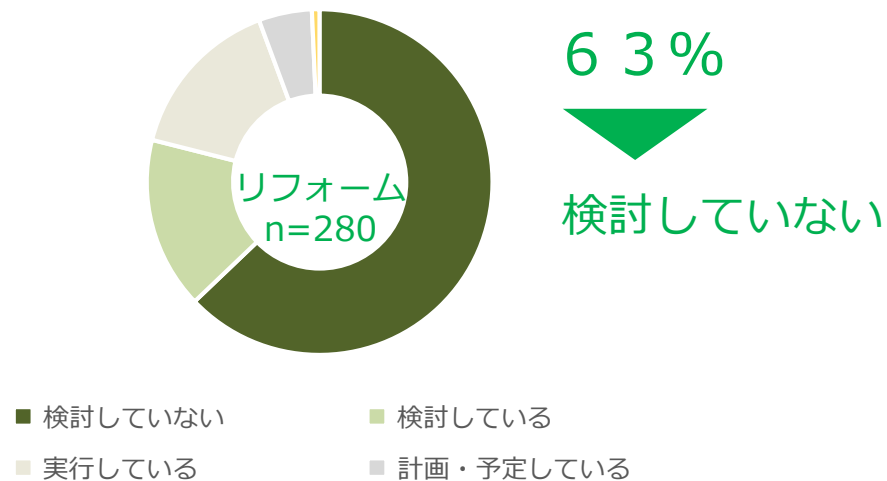
0.5

0.0

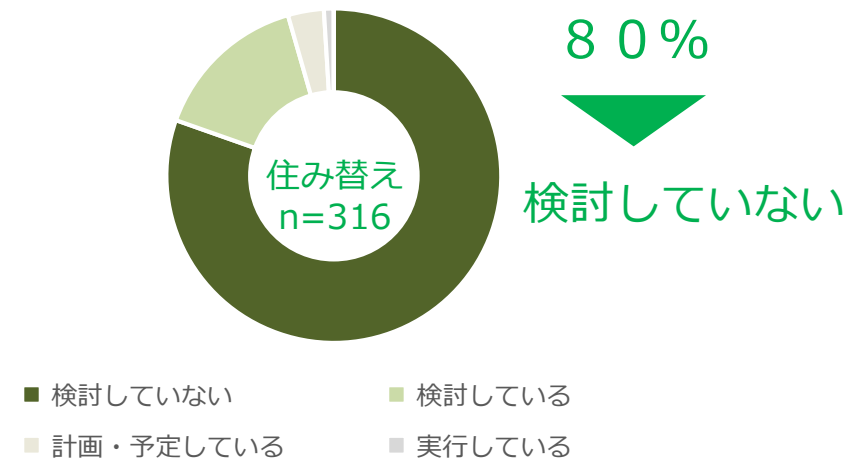
「住まい」に関する将来への備えをしている者は少なく、自宅で住み続けたいという意向は強い

- 将来に備えたリフォームを「検討していない」と回答した者は63%であった
- 将来に備えた住み替えを「検討していない」と回答した者は80%であった

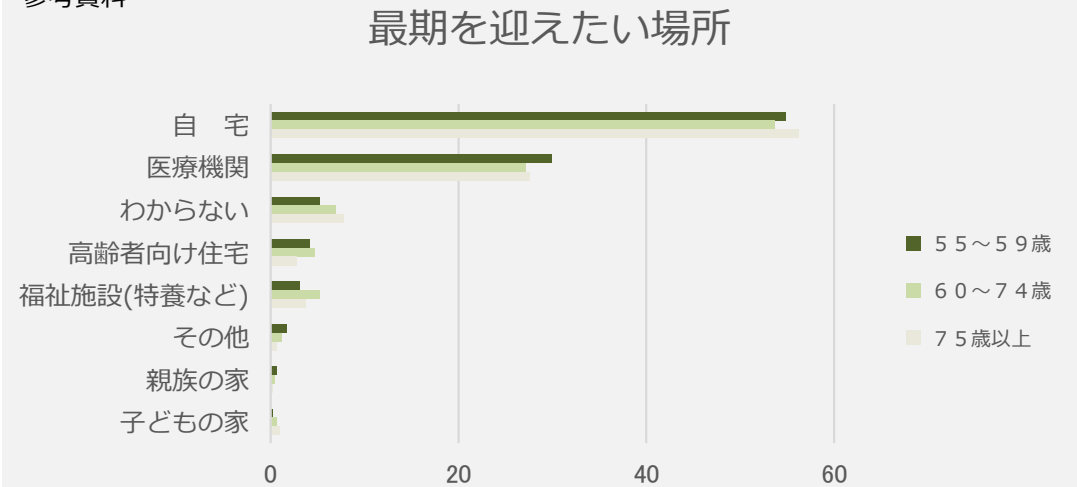
将来に備えたリフォームに関する計画状況



将来に備えた住み替えに関する計画状況

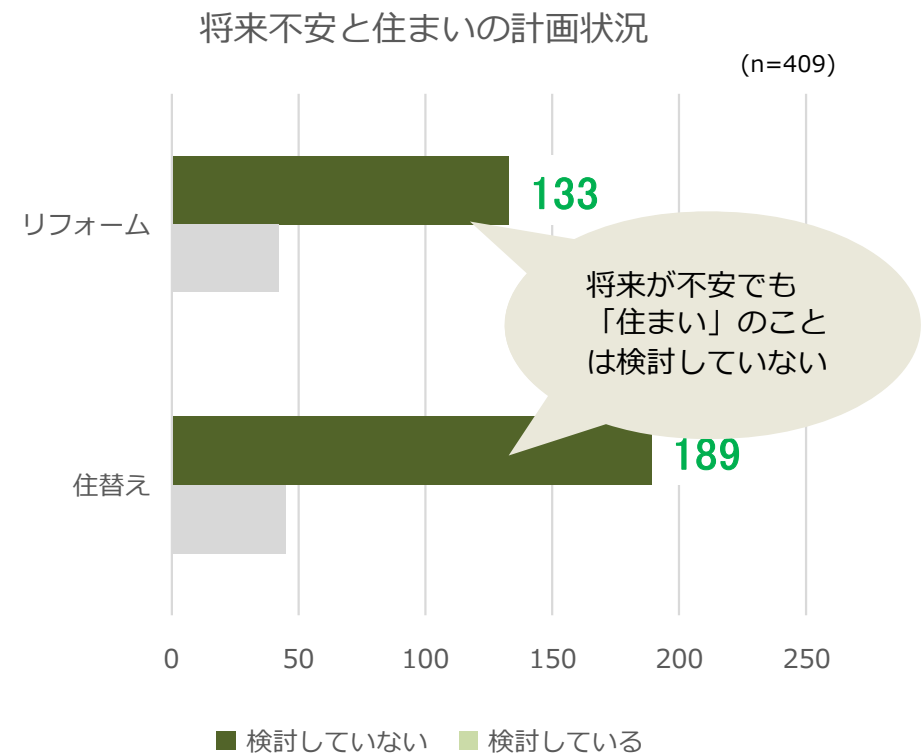
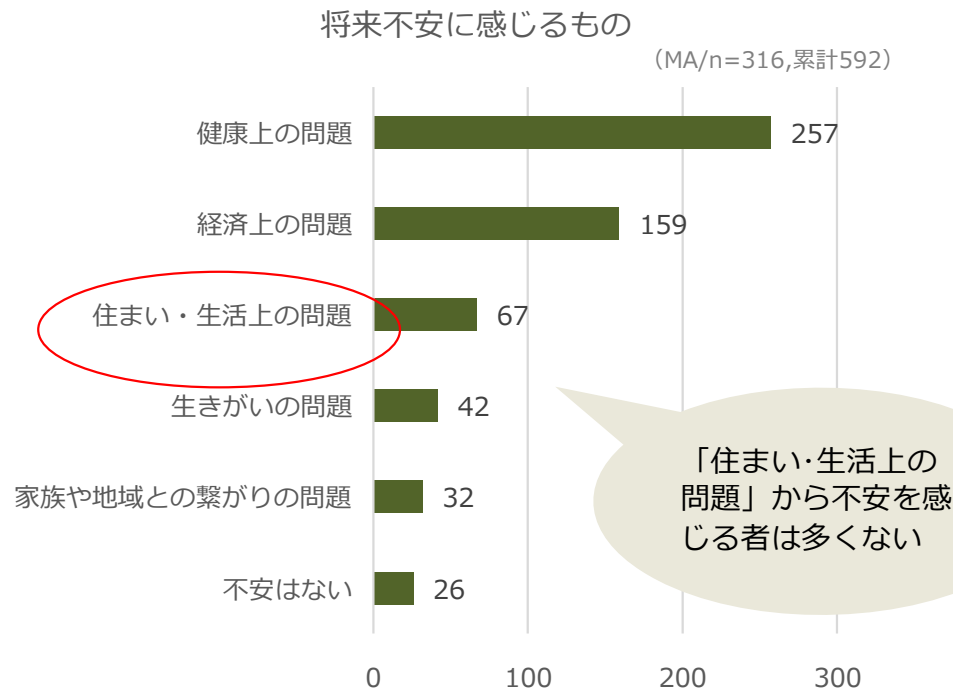


参考資料



将来不安はあるがリフォーム/住み替えは検討していない

- 本調査結果から「住まい」をきっかけに将来への不安を感じる者は多くないことが明らかになった
- 結果的に将来への不安がリフォームや住み替えを検討するきっかけになっていない可能性が高い



※将来への不安を問う質問に対して、「不安」「どちらかという不安」と回答した者の回答

調査結果

Executive Summary

アンケート結果およびヒアリング調査から以下の点が明らかになった（6/7）

●高齢者向け住宅に求める要素

考察5

『入居前に重視したこと』は全類型で「月々かかる費用」が上位に入った。類型別では、自立高齢者中心の住宅で生活自由度が重視され、要介護者中心の住宅で支援が受けられるか重視されている。

【入居前に重視したこと】

順位	自立高齢者中心の住宅	要介護者中心の住宅(軽度)	要介護者中心の住宅(重度)
1位	周辺環境	月々かかる費用	医療介護サービス
2位	月々かかる費用	医療介護サービス	月々かかる費用
3位	居室設備	家族との距離	家族との距離
4位	外出等自由	緊急対応	緊急対応
5位	緊急対応	安否確認・生活相談	安否確認・生活相談

●入居後の課題

考察5

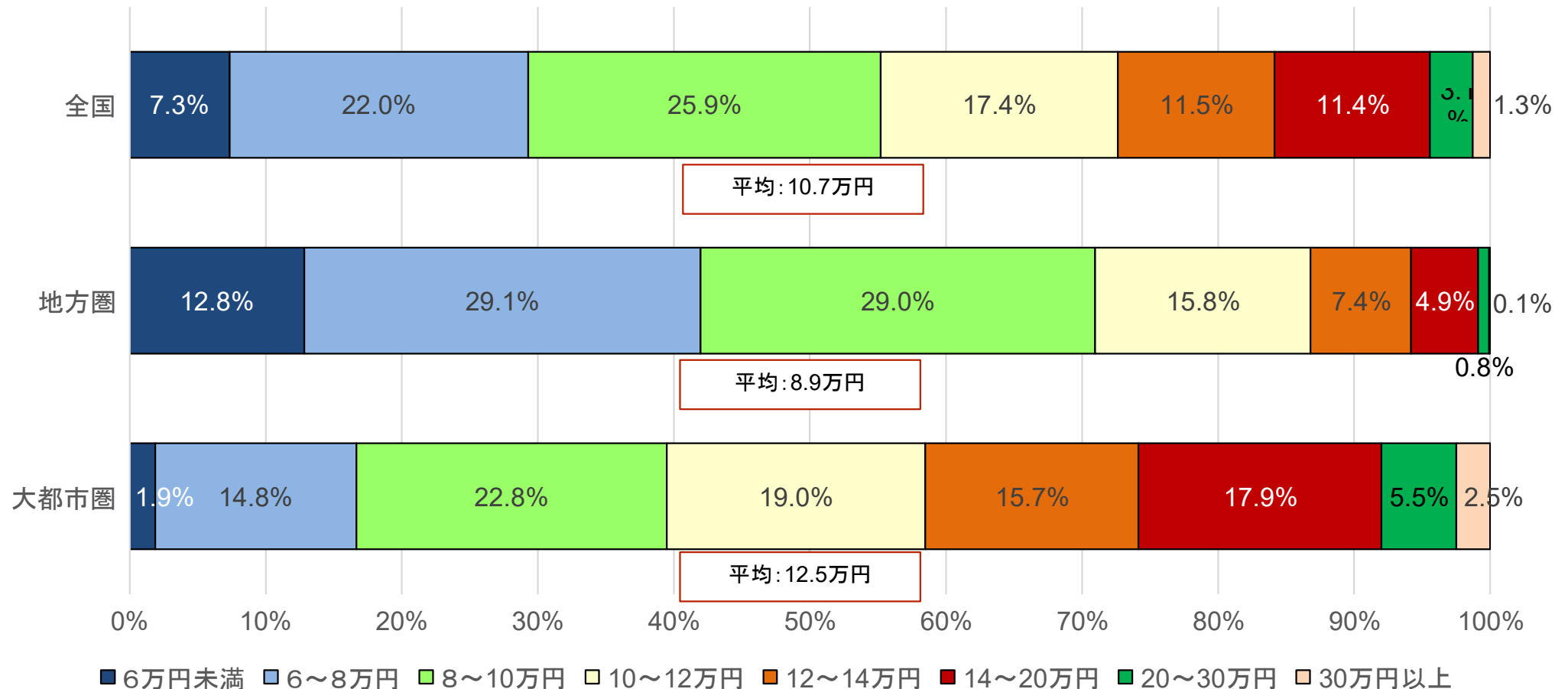
『入居後に課題に感じていること』は全類型で「月々かかる費用」と「看取り体制」が上位に入った。

【入居後に課題に感じていること】

順位	自立高齢者中心の住宅	要介護者中心の住宅(軽度)	要介護者中心の住宅(重度)
1位	月々かかる費用	食事内容	食事内容
2位	看取り体制	月々かかる費用	看取り体制
3位	緊急対応	看取り体制	月々かかる費用
4位	医療介護サービス	新しい友人関係	家族との距離
5位	周辺環境	家族との距離	新しい友人関係

・入居費用は、家賃、共益費、サービス費(生活相談・見守り)で、月額約10万円程度。

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居費用(月額) ※



※家賃・共益費・必須サービス(生活相談・見守り)費用の合計 ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分(1割負担)を除く。

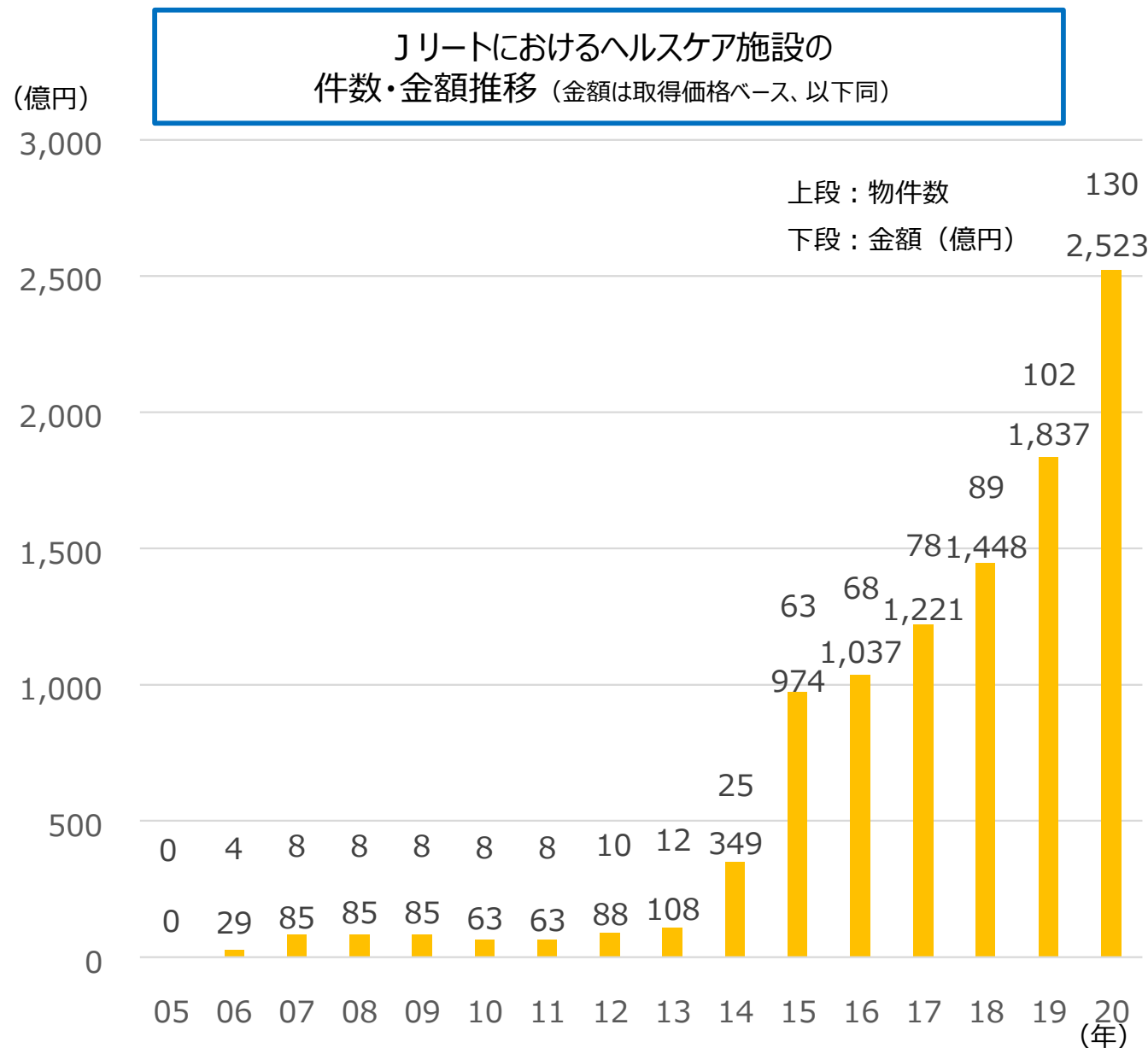
※令和2年8月末時点における登録情報による

※大都市圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

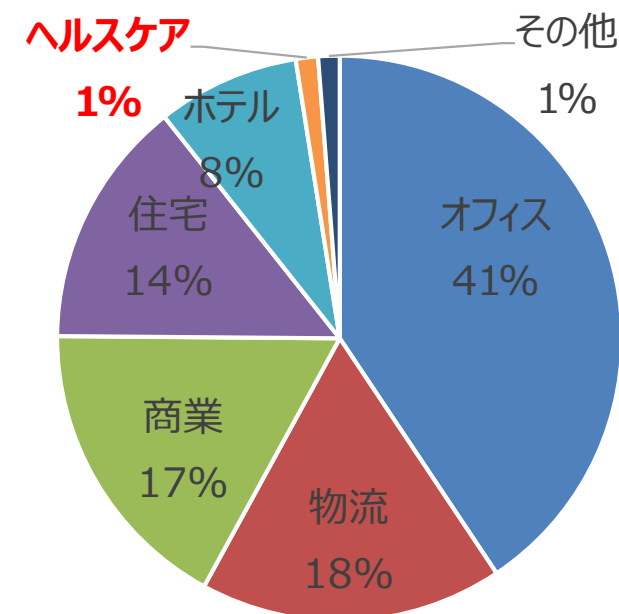
地方圏: その他の道県

(参考) Jリートにおけるヘルスケア施設の資産規模推移

- Jリートによるヘルスケア施設取得状況を見ると、年々増加している一方で、他のアセットタイプと比較すると依然として低水準に留まっている。



Jリートにおける各セクターの金額割合、
物件数（2020年9月末時点）



セクター	物件数	金額（億円）
オフィス	1,009	81,148
物流	431	34,594
商業	554	34,276
住宅	1,772	28,397
ホテル	312	16,316
ヘルスケア	130	2,523
その他	46	2,440
合計	4,254	199,695

出典：不動産証券化協会

松田委員からの御意見（令和2年8月10日）

- 高齢者施設・住宅（ここでは有料老人ホーム、サ高住、グループホーム、介護保険三施設をいう）の不動産市場規模は24兆円程度、このうち有料老人ホームとサ高住は9兆円程度であると試算（弊社試算）している。
- 有料老人ホームとサ高住については、個人地主保有の不動産（いわゆる有効活用案件）が8割以上、ヘルスケアREITや私募ファンドなど機関的保有者が有するものは5%に満たない（4,000億円程度：弊社試算）と考えております。
- 高齢者施設・住宅事業者は、一部を除き自ら積極的に不動産保有しない傾向にあり、また実際にも自己保有されているものは2割にも満たないと見ています。
- こうした状況の中、不動産供給（不動産調達のファイナンサー）については、引き続き個人地主が中心的役割を演じており、ファンドを含む機関的所有者の役割は、個人地主の提供できない好立地不動産の機動的な取得や、個人地主が現金化を望む場合の不動産取得などの際に存在すると考えられます。
- また、個人地主は、更新投資の実施を十分にできない場合があるなど、長期的には必ずしも安定的な不動産所有者ではなく、高齢者施設・住宅産業の健全な成長のためには、機関的所有者の存在感がさらに大きくなっていくことが必要であると考えております。

- ヘルスケア不動産投資は安定性の面でメリットがある一方で、家賃はオペレーターの事業の収益性に左右される側面がある。また、流動性の低さも課題である。
- 賃貸マンションと比較した場合の有料老人ホームのリスクプレミアムは0.5%程度。

ヘルスケア不動産投資のメリット・デメリット

<収益性>

- ・ 本質的には、同一立地の賃貸マンションと比較して収益性に大きな差は無い。
- ・ 家賃値上げによるアップサイドの妙味も、値下げによるダウンサイドリスクも小さい。
- ・ 家賃はオペレーターの事業の収益性に左右される。
- ・ 家賃をエンドユーザー（高齢者、患者）に転嫁しにくい。
- ・ 家賃の地位間格差、築年数格差が少ない。

<安定性>

- ・ 中長期的な収益の安定性が高い（リーマンショックに加え、本コロナ禍においてもダメージがほとんどなかった）。
- ・ 社会インフラとしての有用性、人口動態に基づく長期的ニーズがある。

<社会性>

- ・ 多くの事業が国の社会保障制度に基づいた許認可業務であり、参入障壁が高い。
- ・ 社会保障給付金（介護保険、医療保険、年金）が投資収益の源泉になっている。
- ・ 社会保障の財源的限界から収益面で制度リスクを抱えている。

<流動性>

- ・ ヘルスケアリート創設により流動性は大きく改善したが、物件数が少ないので取引件数が少ない。
- ・ 新しいアセットタイプなので投資家数が少ない。
- ・ 賃料や売買価格の相場が確立されていない。

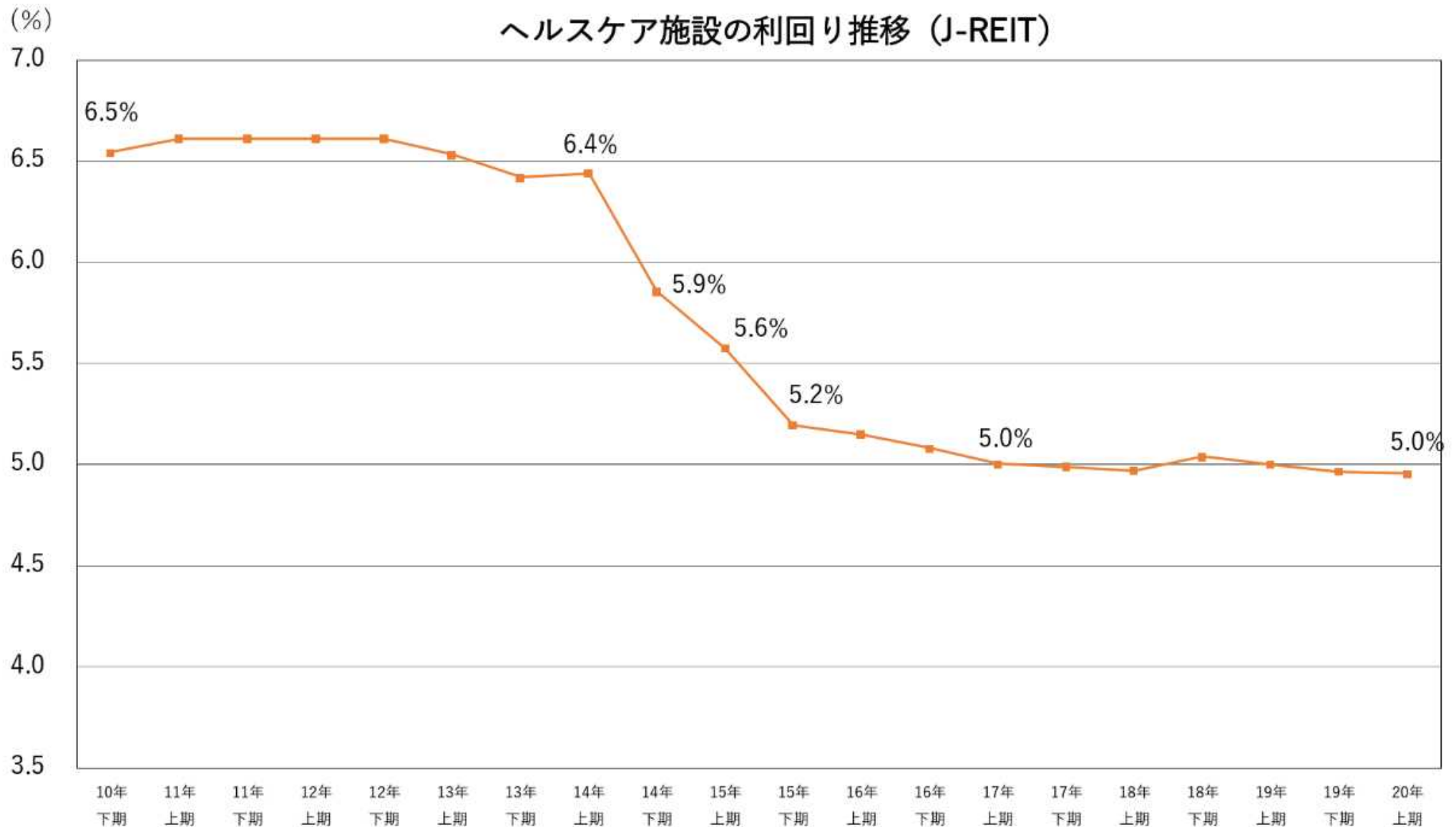
ヘルスケア不動産のリスクプレミアム

世田谷区の住宅街の場合（同一立地にある前提）

賃貸マンションの期待利回り（NOIベース）：～**約4.0%**

有料老人ホームの期待利回り（NOIベース）：～**約4.5%**（リスクプレミアム**0.5%**）

- Jリート保有施設の期末鑑定CAPレート(全国平均)の推移を見ると、17年上期まで低下傾向にあったが、直近では概ね横ばい傾向。



- 高齢者向け住宅の利用者は増加する一方で、必要な高齢者向け住宅の供給量が充足されていない地域が多数を占める。
- また、最期まで自宅で過ごすことを希望する人が多い中、自宅のリフォームや住み替えがあまり検討されていない。高齢者向け住宅に対する不安要素としては、費用・体制などが挙げられており、個人としての老後に対する心理的・金銭的な備えができていないと言いがたく、居住環境としても十分に整っている状況ではない。
- 現状、個人地主が高齢者向け住宅供給の中心的役割を果たしているが、FTKを活用し、個人地主の提供できない好立地不動産の機動的な取得や、建物の更新投資を果たす余地があるのではないかと。加えて、FTKの特徴である地域における資金調達の容易性という側面を活かし、地域のインフラである高齢者向け住宅を整備することによって、地域住民にとって住み慣れた街で余生を過ごすといったメリットを付与することが可能ではないか。

サービス付き高齢者向け住宅の登録情報を提供するHPにおいて、必須サービスである状況把握・生活相談サービスの運営情報の提供を開始（平成29年5月から）。

※平成30年度より、新たに補助を受けるサービス付き高齢者向け住宅について、当該住宅を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサービス付き高齢者向け住宅も含めて運営情報の提供を行っていることを、補助要件化。その他の既に補助金の交付を受けたサービス付き高齢者向け住宅についても提供を働きかけ。

■ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHP

・登録情報における検索一覧画面に、新たに「**運営情報**」の欄を設け、アイコンをクリックすると本件の情報の閲覧が可能。



サービス付き高齢者向け住宅

情報提供システム

Residences for elderly people with service

外観写真	登録番号	住宅名	所在地		サービス ※3						併設施設の有無	竣工年月 入居開始時期 ※4
	運営情報		家賃 (共益費) [円/月・世帯]	専用面積 [㎡]	状況把握 (生活相談)	食事	介護	家事	健康維持	その他		お問い合わせ先
	new 0000	ハッピー住宅 ハ工場	東京都中央区八丁堀2-20-9	11.0-15.0 (1.0-1.5)	25.00-35.00	3.5	○	併	併	併	無	2017/01 入居開始済み
	new 2222	ハッピー住宅 ハ工場ハッピー	東京都中央区八丁堀2-20-9	8.0 (0.3)	25.50	0.5	—	—	—	—	無	サービス付き高齢者向け住宅 00-0000-0000
												2020/04 2020/05/01
												ヒマフリアウス 03-1111-1111

住宅一覧から

▶ 運営情報

省令改正により、令和3年4月より、運営情報は登録事項に移行予定

＜運営情報の主な入力項目＞

1

入居者情報

●入居者の要介護度・年代・男女別人数

2-1

生活支援共通サービス

●生活支援サービス費等に含まれる基本サービス(追加費用なし)
●状況把握、生活相談、緊急時対応
●フロントサービス、短時間家事援助等

2-2

生活支援オプションサービス

●食事の提供(身体状況に応じた食事への対応の不可等)
●サービス費用の発生する個別生活支援サービス
(外出の介添え、家事援助、洗濯物の代行等)

3

建物の特徴

4

介護・医療サービスの対応状況等

●入居者と直近1年間の入退去者数
●認知症、看取りへの対応(任意)
●医療処置を必要としている入居者に対する対応や体制、特徴(任意)
●介護サービス利用者人数(任意)

5

事業所の運営方針を示す項目

●サ高住の運営方針、入居者の権利擁護、研修実施体制等

I 高齢者向け施設の需給に係る現状等について

II F T Kのクラウドファンディングの活用について

III 取りまとめの方向性について（案）

⇒ 資料 2 参照

IV 今後の進め方

御議論いただきたい論点

【現状等】

- 平成29年の制度改革により、FTKのクラウドファンディングの活用が可能となり、FTKのクラウドファンディングは拡大傾向にある。
- 足下では、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、経営に大幅な支障をきたした事業者の資金調達手段としてクラウドファンディングの利用が急増しており、新しい資金調達手段としての認知が広がってきている。
- また、同手法については、地域住民が参加できるような共感型のファンドとして調達することが良いのではないかと御意見も寄せられたところ。
- 他方、ヘルスケア分野におけるFTKのクラウドファンディングの実績は、それほど多くない。

【論点】

- クラウドファンディングが拡大傾向にある中で、ヘルスケア分野における活用促進の観点から、投資を呼び込む効果的なものとして何が考えられるか（例：投資家の親族の当該施設への優先入居の特典、まちの課題を解決できる手段として「共感」を得るストーリー展開 等）。
- また、地域資金を活用したヘルスケア不動産開発事例やクラウドファンディングによる不動産再生事例等、FTKを活用した好事例の周知等を進め、FTKの活用をPRしていったらどうか。

平成29年6月2日公布、12月1日施行

背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営（明日香村おもてなしファンド）

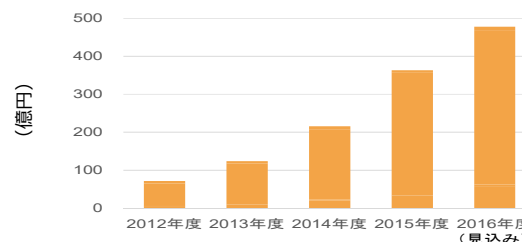


舟屋をカフェ・宿に改装して運営（伊根 油屋の舟屋「雅」）

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上での手続き**に関する規定を整備。
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典：(株)矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

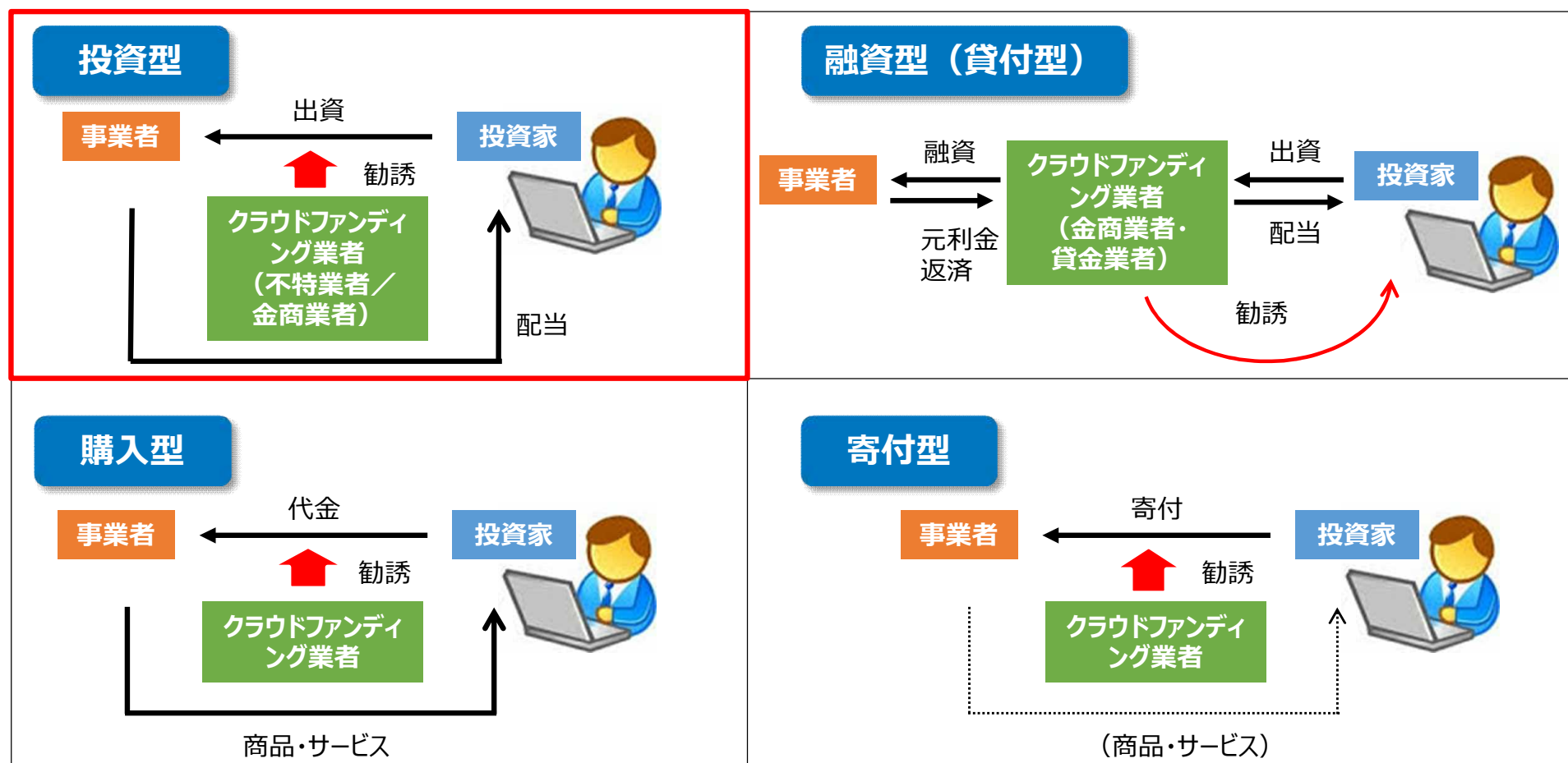
良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- **プロ向け事業の規制の見直し**
 - ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
 - ・ 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**
- **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**
 - ・ 一部のリスクの小さな事業（修繕等）における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【特例事業の活用事例】
旧耐震のホテルを建て替え、
環境性能の高いホテルを開発

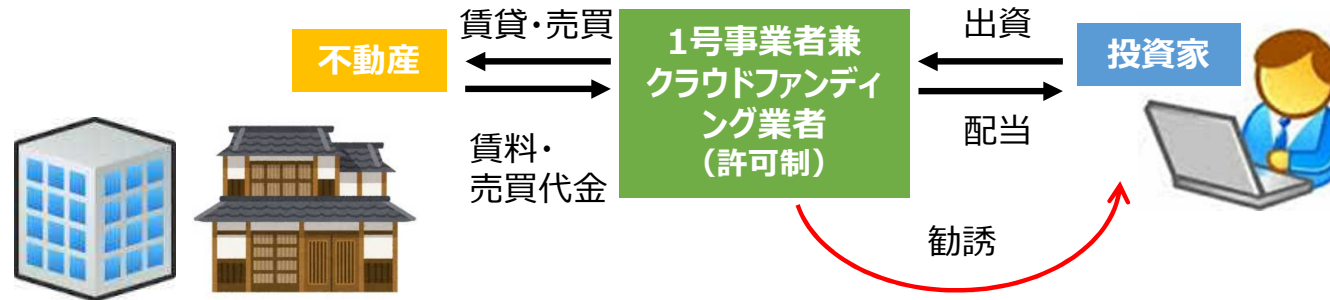


- 投資型については、不動産の売買・賃貸を行う場合には、不動産特定共同事業法の規制対象となるが、改正前の制度は、クラウドファンディングに対応していなかった。
- 投資型及び融資型（貸付型）の勧誘を行う場合には、金融商品取引業の登録等が必要。取り扱う出資の種類に応じて、第一種金融商品取引業（株式等）、第二種金融商品取引業（匿名組合出資等）に分類される。
- 購入型、寄付型については、現時点で特段、規制する法律はない。

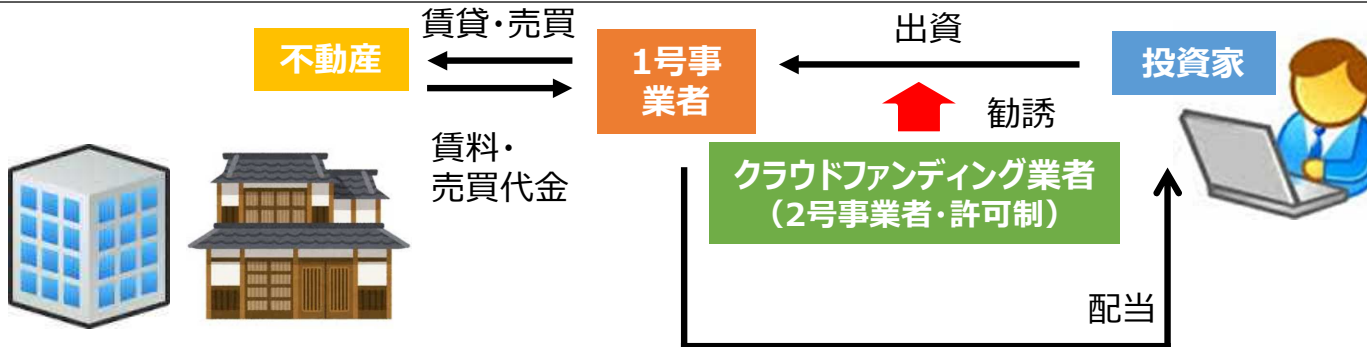


- 不動産特定共同事業に該当する投資型クラウドファンディングの類型は以下の3とおり。
 - ① 1号事業者が自らインターネット上で投資家を勧誘する場合
 - ② 1号事業者が2号事業者（クラウドファンディング業者）に投資家の勧誘を委託する場合
 - ③ 特例事業において、4号事業者（クラウドファンディング業者）に投資家の勧誘を委託する場合

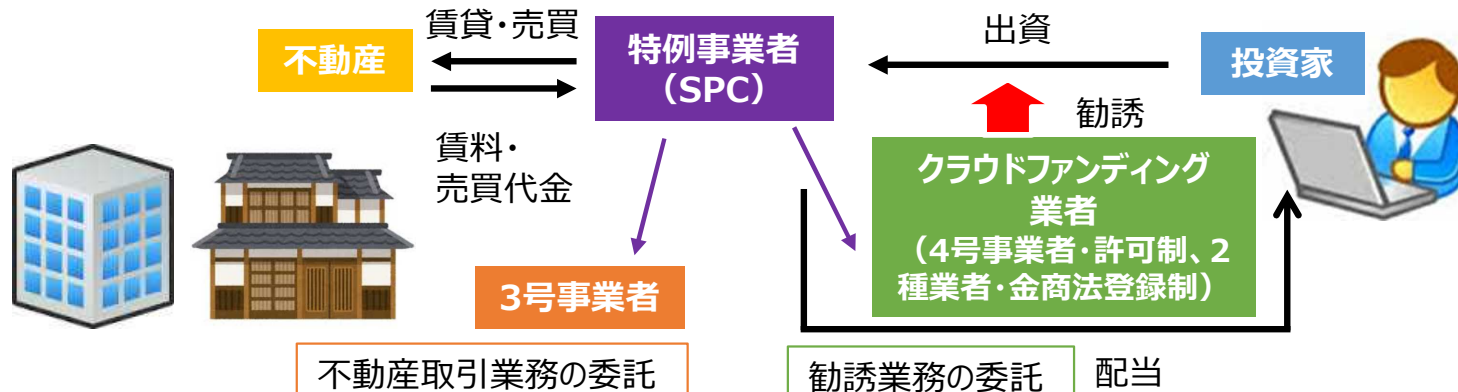
1号事業



2号事業

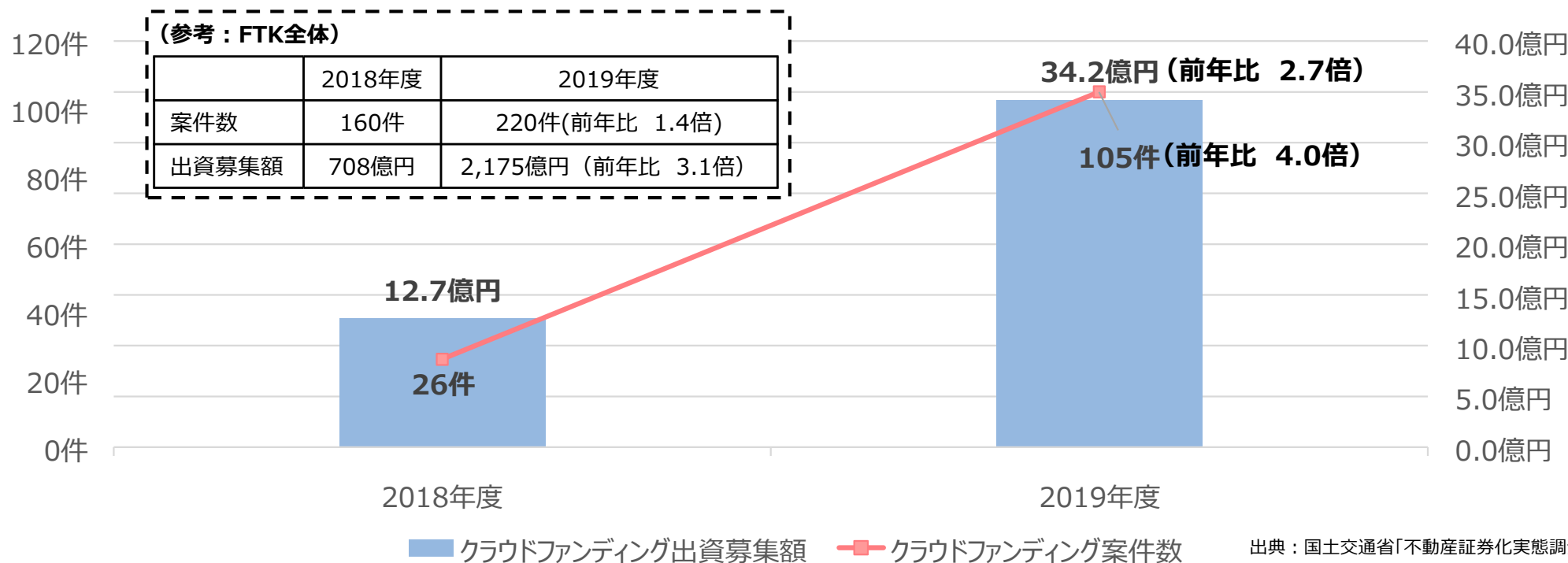


特例事業



- FTKのクラウドファンディングは拡大傾向にあり、2019年度の案件数は105件（前年比4.0倍）、出資募集額は34.2億円（前年比2.7倍）に上っている。
- 足下では、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、経営に大幅な支障をきたした事業者の資金調達手段としてクラウドファンディングの利用が急増しており、新しい資金調達手法としての認知が広がってきている。

FTKのクラウドファンディングの案件数・出資募集額



購入型クラウドファンディングの動向

- (株)CAMPFIREによると、2020年5月流通額は38.9億円（前月比180%、前年同月比590%）。
- 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い経営・生産に大幅な支障をきたした事業者を支援するプロジェクトは、これまで2,968件、支援者数631,346人、総支援額は72.4億円を達成（2020年9月24日時点）。

出典：(株)CAMPFIRE 公表資料



- 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

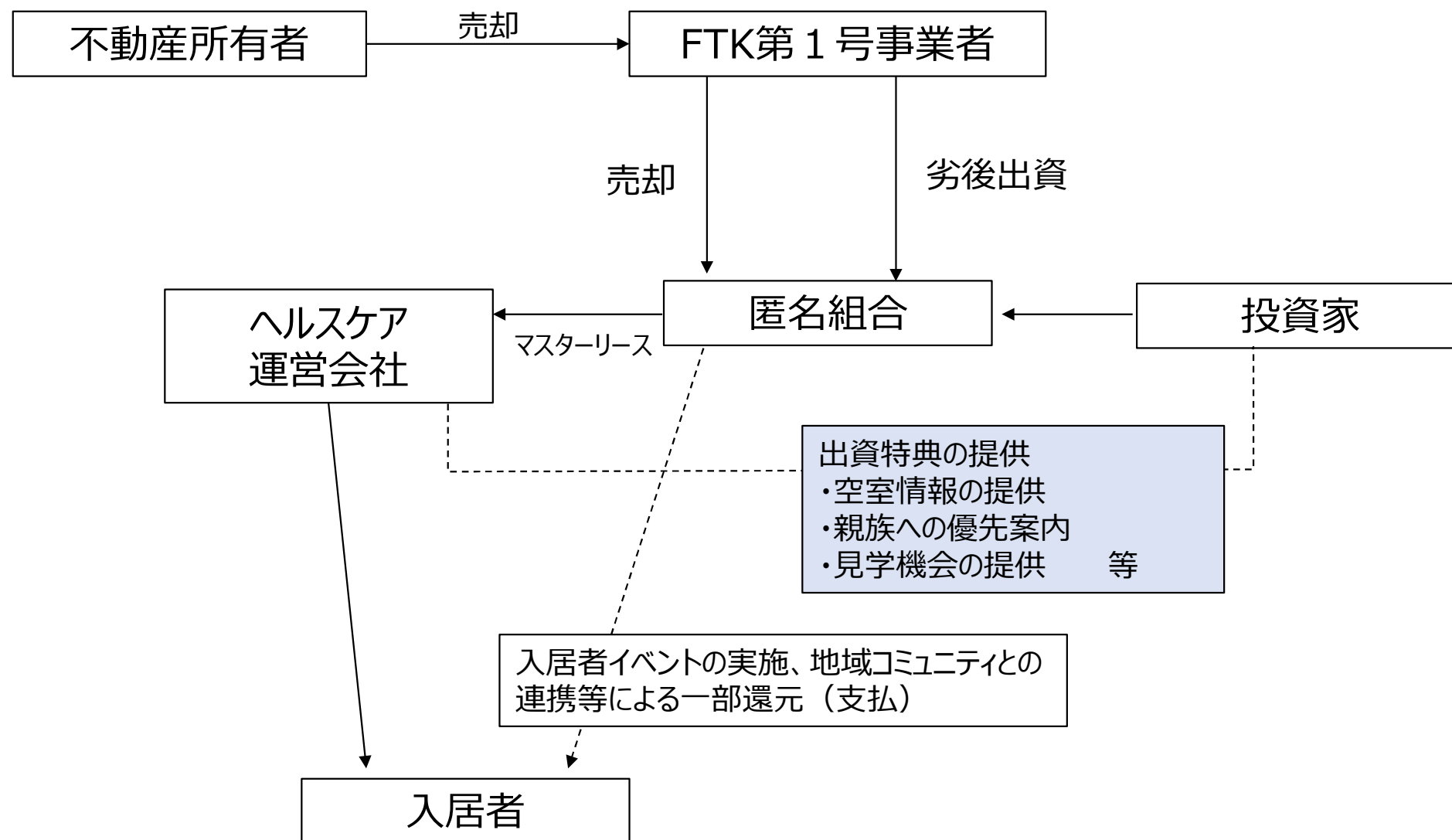
- ・ H29年法改正により可能となった不動産特定共同事業法（FTK）による不動産クラウドファンディング(電子取引業務)を活用して調達した資金を、社会的要請の高い保育所へ投資。
- ・ 25年間の定期建物賃貸借契約をベースに、個人投資家の小口資金を活用して社会価値、経済価値の実現を図る。



【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。

- 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。

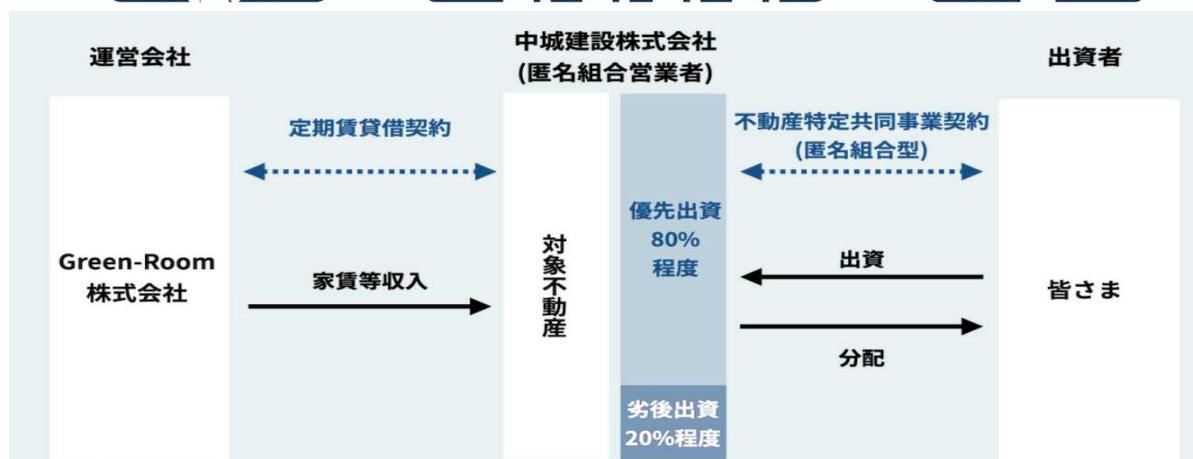
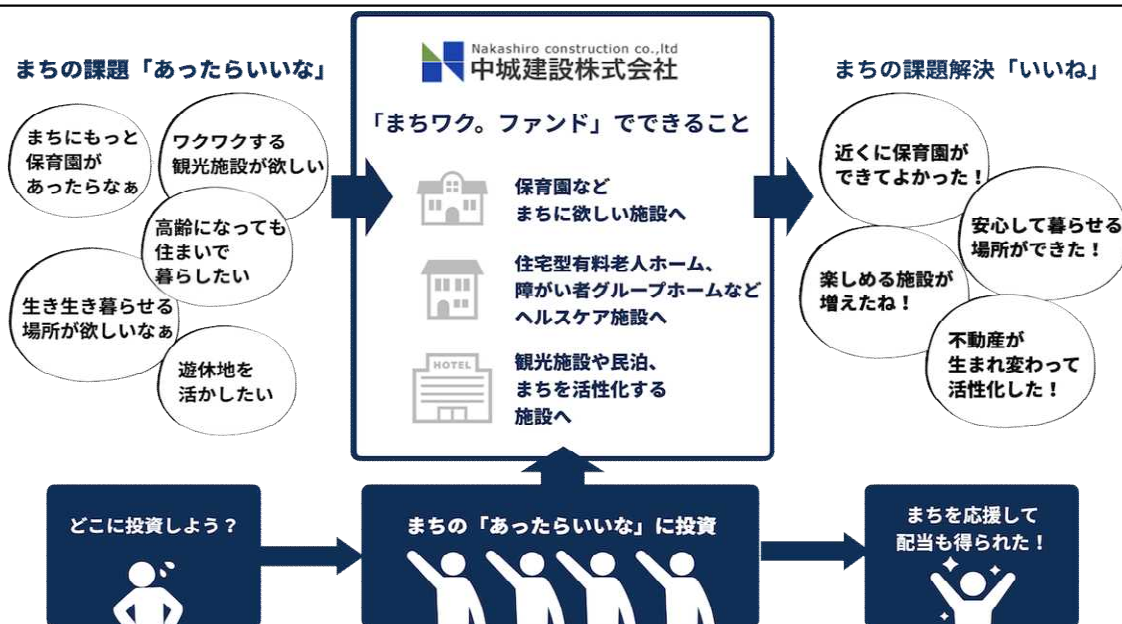


- 仙台市のFTK事業者による、地域資金を用いた地域の課題解決型事業。
- 第1号ファンドは障がい者の自立支援型住宅の整備事業であり、2020年11月に募集開始し、12月に予定口数を完売した（クラウドファンディング手法は活用せず）。出資のうち96%が地元仙台市の個人・法人からなされた。
- 地域からの出資を募るため、商品について単なる「投資商品」ではなく「まちを良くする仕組み」として位置づけ、出資が社会貢献にもなるという「共助」の視点を導入。専用WEBサイト、パンフレット作製を行い、地元の新聞、経済雑誌等へのメディア露出を行った。

○物件概要



物件名称	グリーンルーム小田原
部屋数	10室 + 事務室1室
種類	障がい者グループホーム (共同生活援助)
敷地面積	179.73㎡
建築面積	1F 102.60㎡ 2F 95.23㎡
構造	木造 2階建て
オペレーター	Green-Room株式会社
契約期間	15年間
出資総額	6,000万円（60口）
うち募集額	4,800万円（48口 優先出資）
想定利回り	5.0%
想定運用期間	36ヶ月
分配	年3回（4月・8月・12月）



出所：中城建設株式会社HP、同社ヒアリングをもとに作成

I 高齢者向け施設の需給に係る現状等について

II F T Kのクラウドファンディングの活用について

III 取りまとめの方向性について（案）

⇒ 資料 2 参照

IV 今後の進め方

I 高齢者向け施設の需給に係る現状等について

II F T Kのクラウドファンディングの活用について

III 取りまとめの方向性について（案）

⇒ 資料 2 参照

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）
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FTKの課題への対応【本日】**
出席委員：総括会・ヘルスケアグループ
- 第5回 まちづくりFTKの課題への対応
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。