

**不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会
取りまとめの方向性について（案）
（ヘルスケアグループ部分）**

1. 高齢者向け住宅に係る現状と FTK の有用性

- 今後、高齢化が進展する中、高齢者が安全な住環境で余生を過ごすことができるよう、高齢者向け住宅を整備する必要がある。また、政府としても、住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）に基づき、高齢者向け住宅を整備することとされている。
- ヘルスケア分野については、地域に根差した産業であることから、実物不動産と資金を目に見える形で紐付けることや地域で自前の資金調達を行うことが可能な FTK については、地域に密接した課題への対処において有効な手段の一つとなり得る。
- 中でも、個人投資家の投資機会拡大のためのクラウドファンディングについては、地域住民が投資することにより、地域の課題に対し主体的に取り組むことが可能となり、効果的な手法と考えられる。また、住み慣れた街で余生を過ごすなど、金銭以外のメリットも見出すことも可能である。
- また、中古買取りニーズ、賃借ニーズへの対応や、長期安定的なファンド運営の観点からは、対象不動産変更型契約の活用が有効と考えられる。
- なお、このように社会的課題の解決を図るために必要な不動産への資金を振り向けることは ESG 投資の促進にも資するものである。
- 一方、高齢者向け住宅の整備に当たっては、今般の新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響をはじめ、今後の人口構造の変化や高齢者の住まいに対する意向等を踏まえ、対応する必要がある。

2. 今後の更なる活用に向けて

- FTK 制度（対象不動産変更型契約、クラウドファンディング等の紹介や事業の健全性の確保の必要性を含む。）について解説するとともに、既に自治体になじみのある PPP/PFI 制度と FTK 制度の関係性やそれぞれの特性の違い等について説明する資料を作成する。
- また、地域資金を活用した不動産開発事例等、FTK を活用した好事例について、
 - ・ FTK の活用によってどのような主体のどのような課題が解決されたのか
 - ・ 地域社会のどのような課題がどのように解決されたのか
 - ・ 出資者に対する金銭以外のリターンの有無（施設利用権の付与、事業に関するワークショップへの参加等）
 - ・ 商品組成上どのような工夫がなされているのか等、様々な角度から事例を分析した上で、事業概要を紹介する資料（事例集）を作成する。
- 本事例集については、不特事業者協議会等の関係団体や関係省庁等、幅広い関係者を巻

き込んで、周知を図るとともに、セミナー等でも活用することとする。また、事例集の内容についても、随時、持続的に更新していくことが必要である。