

(4) 不動産特定共同事業 (FTK) の多様な活用

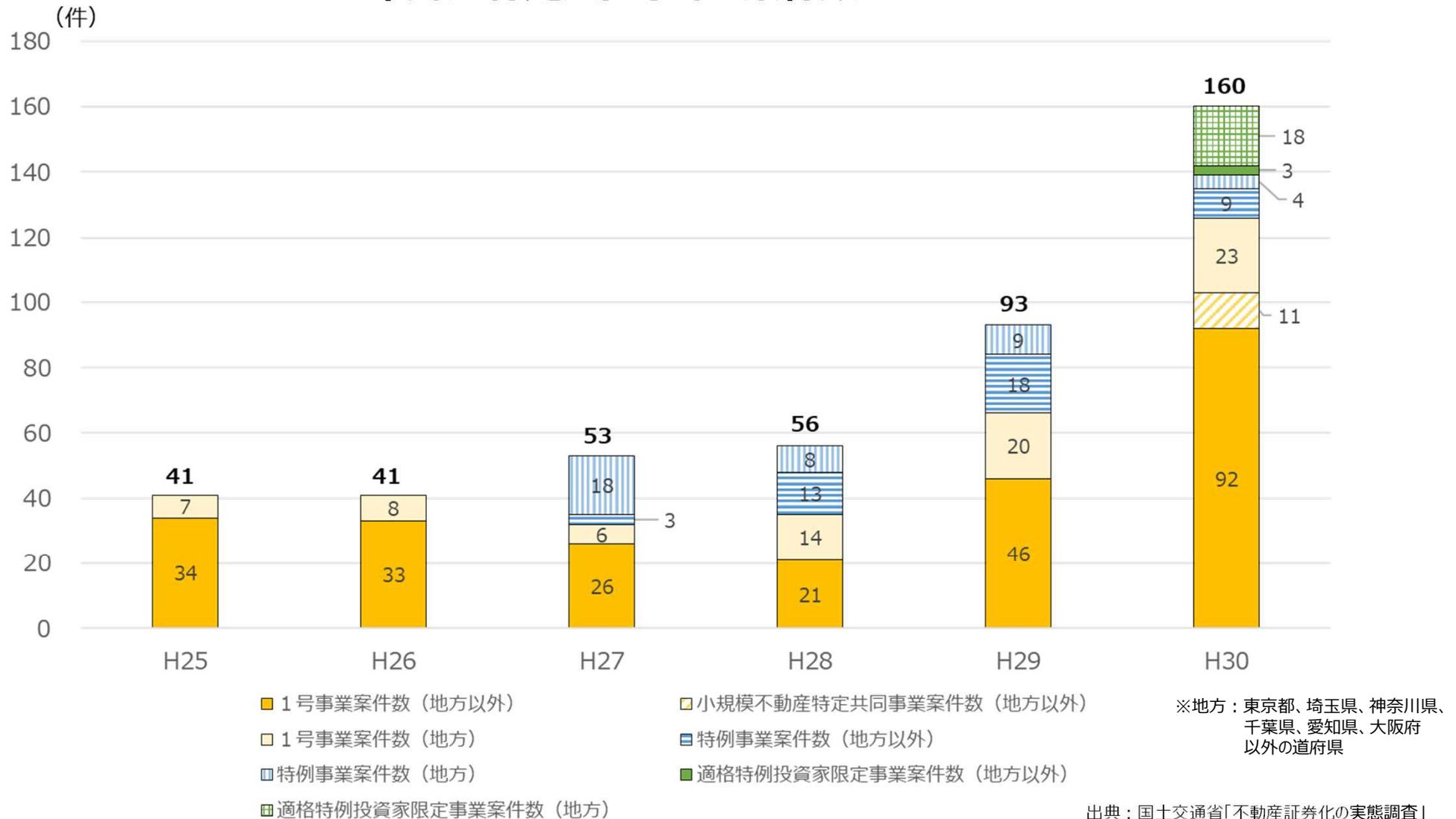
土地・建設産業局
不動産市場整備課

(4)①FTKによる「まちづくり」

不動産特定共同事業(FTK)の実績

- 平成25年に特例事業を導入し、平成29年には小規模不動産特定共同事業制度を創設するとともに、クラウドファンディングへの対応を行った。
- これらの制度改正を受け、足下の不動産特定共同事業の案件数は増加傾向にあり、地方における案件形成も進められているところ。

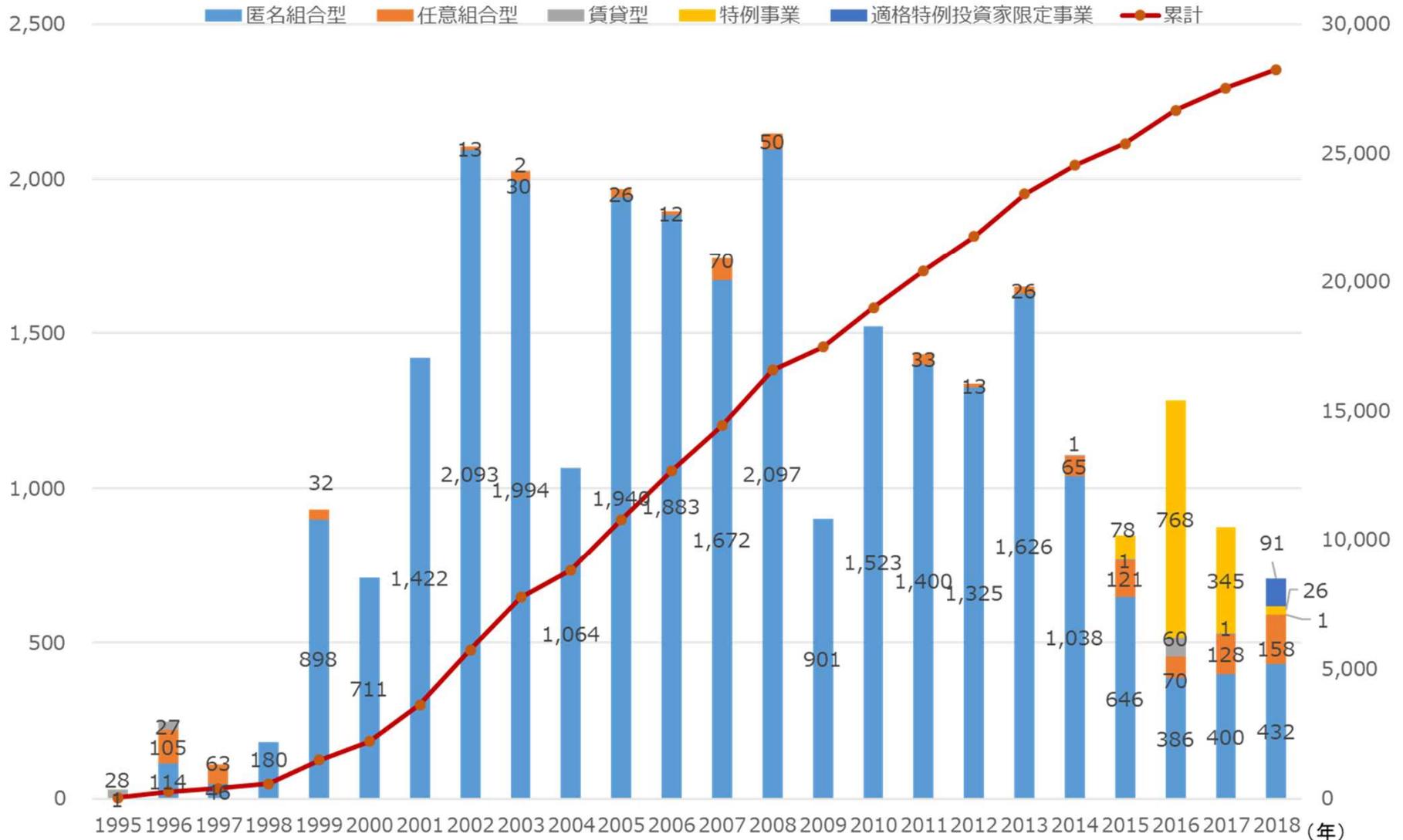
不動産特定共同事業 案件数



不動産特定共同事業(FTK)の出資募集額の推移

- 近年、不動産特定共同事業の出資募集額は年間約1,000億円前後で推移しており、2015年度以降、匿名組合理型（第1号事業）は400億円前後、任意組合理型（第1号事業）の出資募集額は年間100～150億円前後で推移している。
- また、年による変動が大きいですが、特例事業の2016-2019年度の出資募集額は、年平均で380億円程度である。

不動産特定共同事業 契約類型別出資募集額

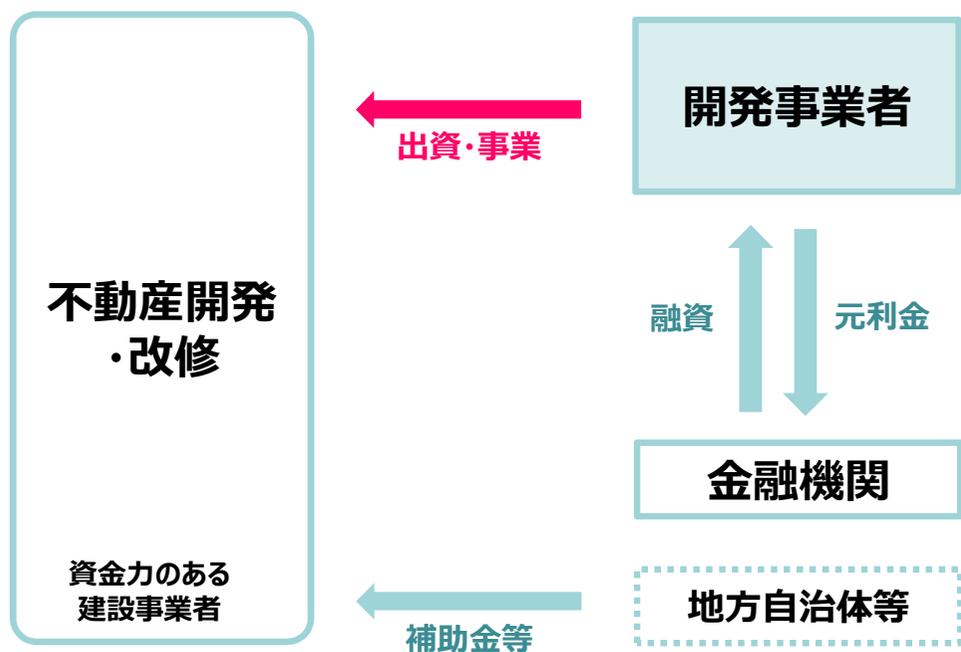


地方創生における不動産特定共同事業(FTK)の役割

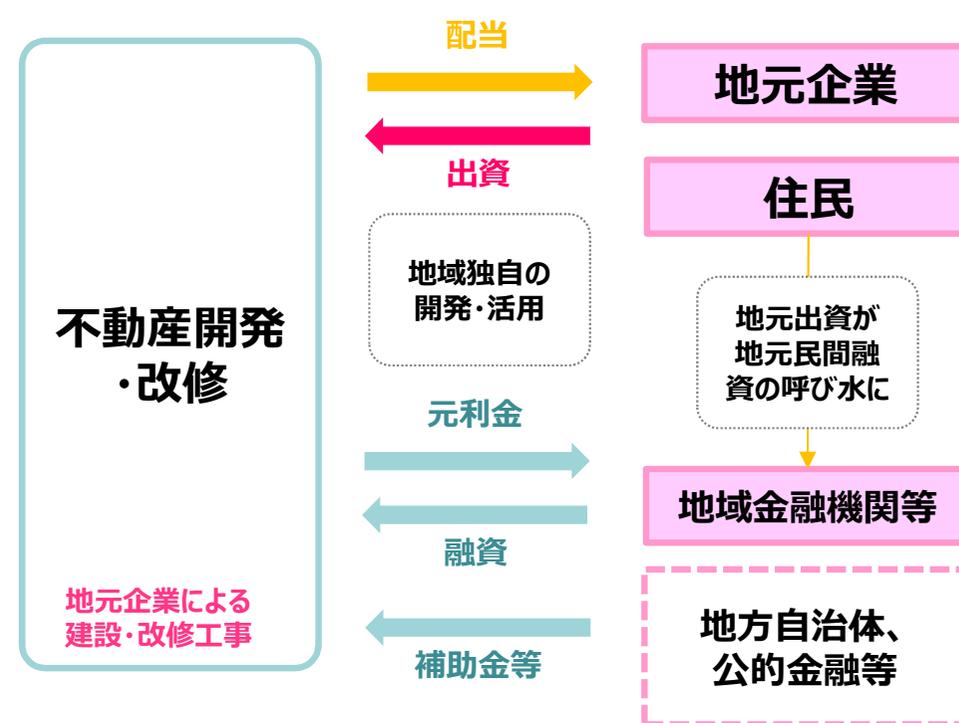
地元のニーズ

- 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」



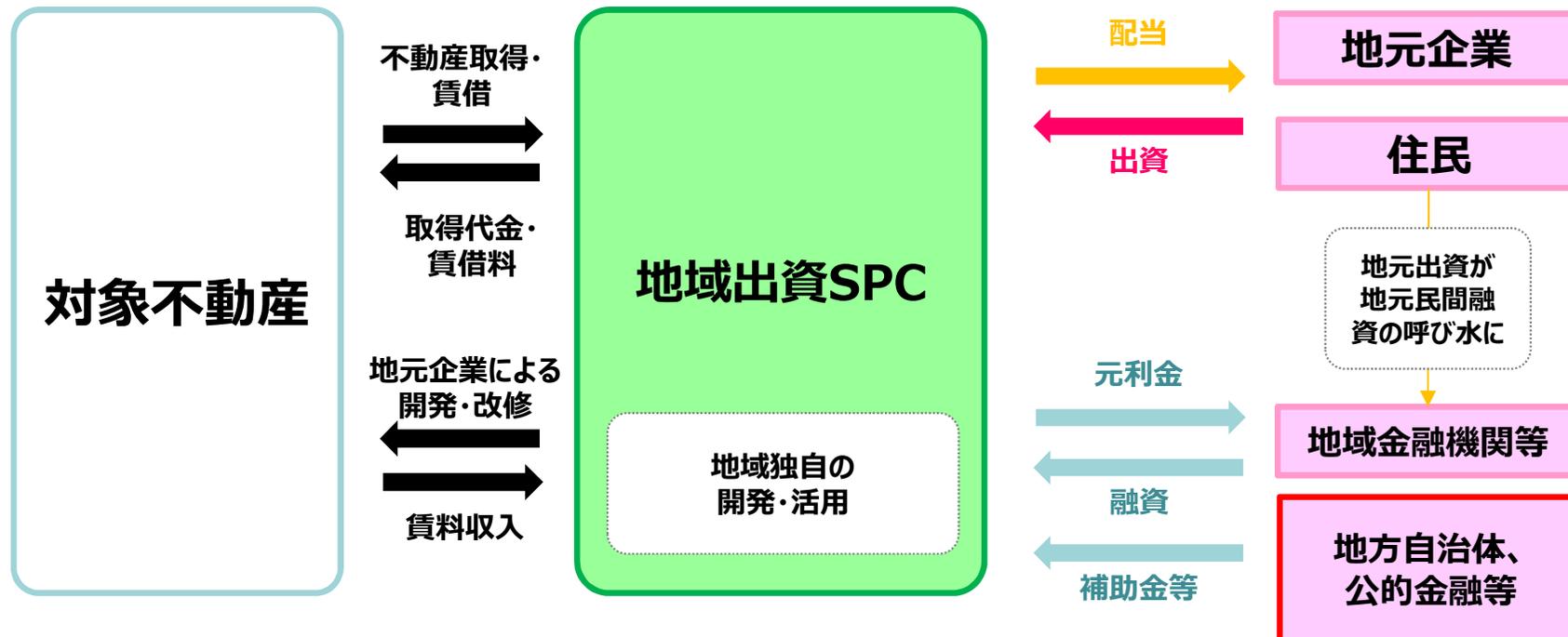
開発・融資側のリスク大・資金力要

- 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

- 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。



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。

(4)②FTKによる「まちづくり」事例

◆ 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。

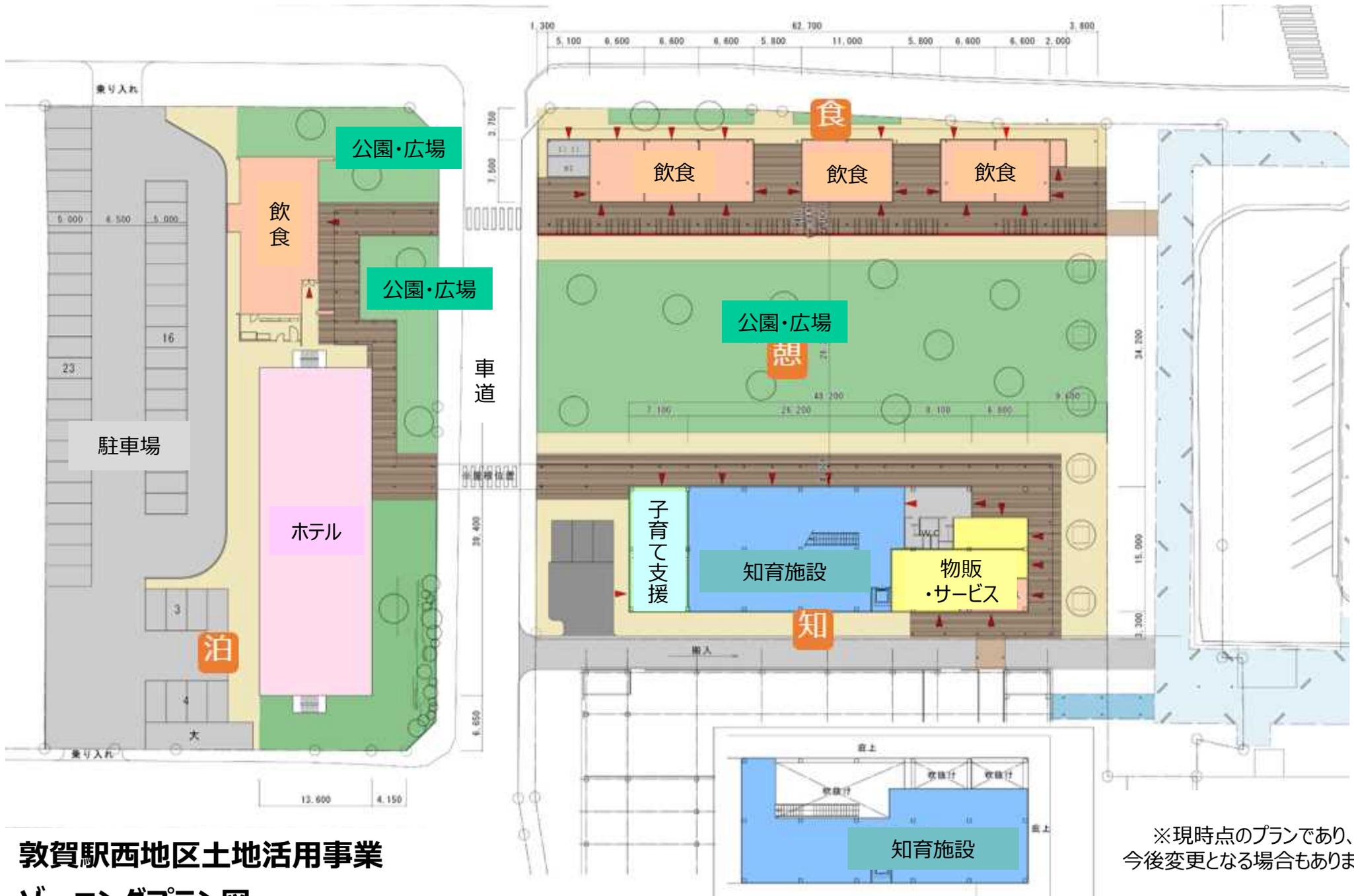
施設概要	
所在地	福井県敦賀市（敦賀駅前）
用途	ホテル、知育・啓発施設、子育て支援施設、飲食・物販・サービス施設
敷地 / 延床積面	約7,900㎡ / 約6,600㎡
事業手法	官民連携、公的不動産活用、不動産証券化（不動産特定共同事業SPC型特例事業）
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家、公的金融機関等）、補助金（国・市）等

■ 施設外観イメージパース



■ 知育施設イメージパース



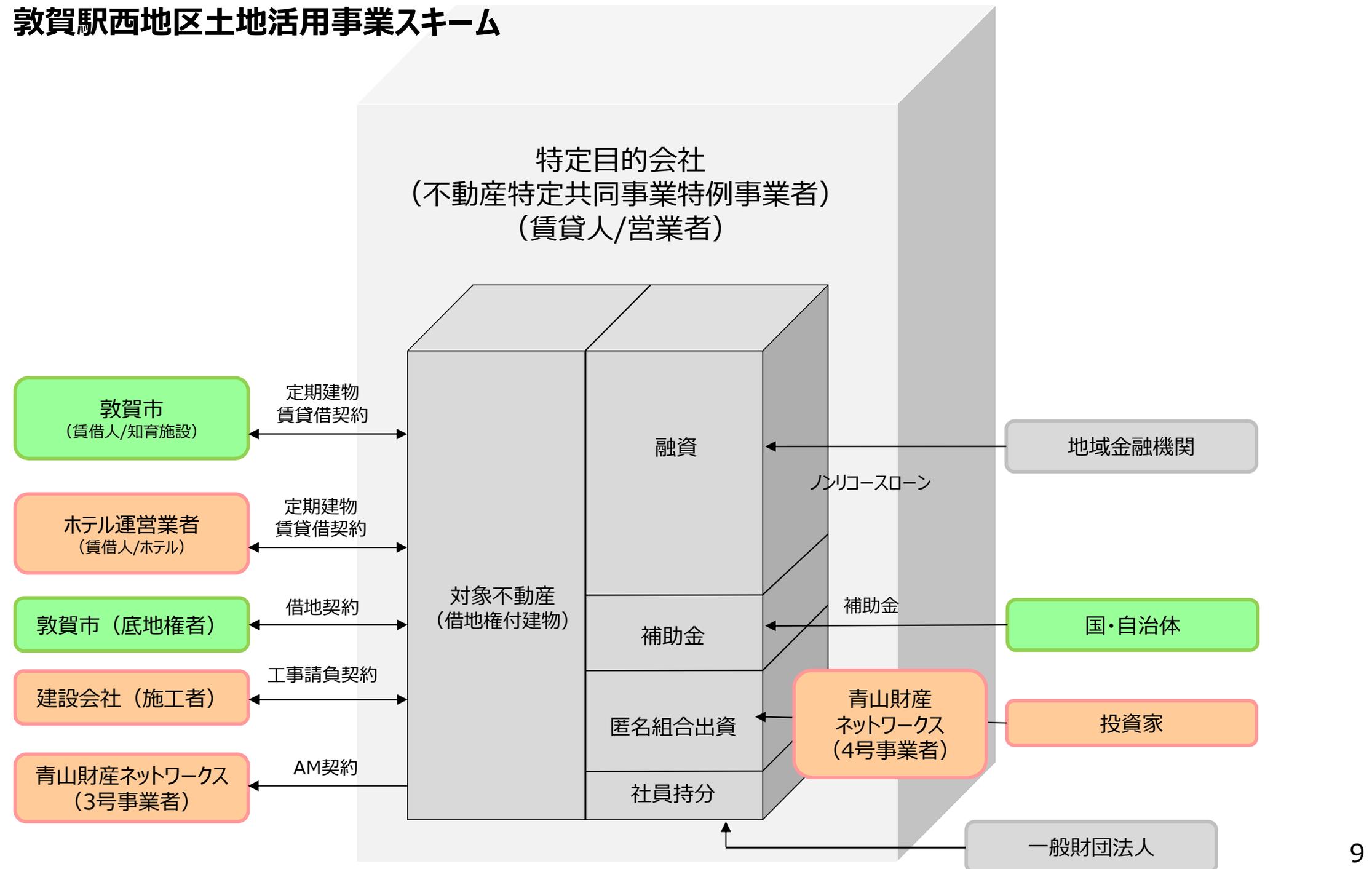


敦賀駅西地区土地活用事業
ゾーニングプラン図

※現時点のプランであり、
今後変更となる場合もあります。

(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



(参考)不動産特定共同事業者協議会について

- 不動産特定共同事業者を営む事業者からなる協議会として、令和2年3月27日に発足。
- 国の不動産政策や税制改正に関する情報収集や行政機関への意見表明を行う事、不動産特定共同事業の適切な運営と事業者の発展に資する活動を行う事、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）に定める「不動産特定共同事業者協議会」の設立に向けた必要事項等に関する調査、検討、準備等を行う事等を目的としている。

入会事業者（令和2年3月27日時点・順不同）

- 株式会社青山財産ネットワークス
- 穴吹興産株式会社
- アムス・インターナショナル株式会社
- 株式会社インテリックス
- 株式会社エー・ディー・ワークス
- 株式会社コスモスイニシア
- サンフロンティア不動産株式会社
- 株式会社不二興産
- フィンテックアセットマネジメント株式会社
- 株式会社フェイスネットワーク
- 株式会社Brain Trust from The Sun
- 株式会社ボルテックス
- 株式会社みらいアセット
- 株式会社ムゲンエステート