

不動産特定共同事業の現状について

令和7年4月

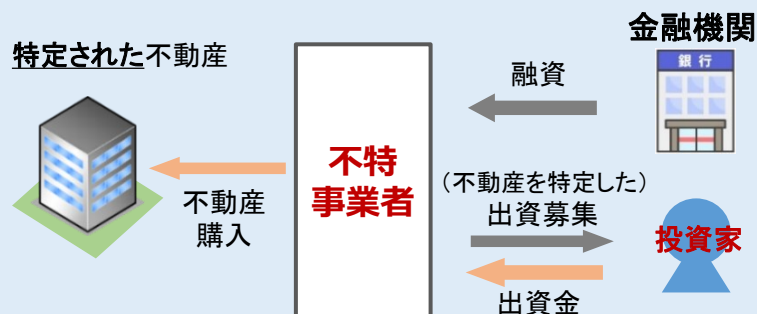
不動産・建設経済局不動産市場整備課

- 不動産特定共同事業は、「特定の不動産」に対する出資を投資家から募り、当該不動産を購入し、運用することで得られた収益を投資家に分配する事業。
- 投資家は、当該「特定の不動産」について、事業者から事前に説明される情報等を踏まえて、投資を行うか否かの判断を行う。
※ リート（不動産投資信託）は、投資家は投資法人へ出資を行い、どの不動産を取得・運用するかは資産運用会社が決定する点で異なる。

【典型的な流れ】

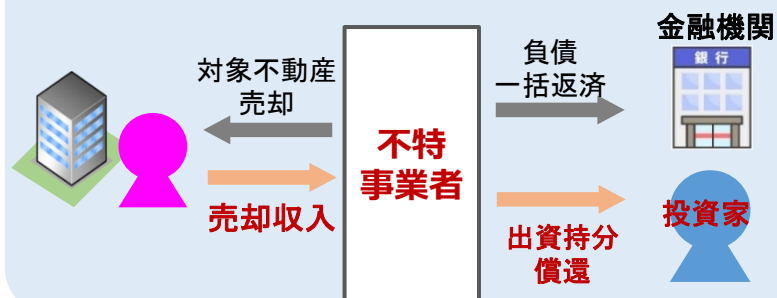
①出資募集、不動産購入

- ・ 不特事業者は、**不動産を特定して**投資家から**出資を募集**
- ・ 投資家は対象不動産の情報等を踏まえて投資判断。



③運用終了時

- ・ 不特事業者は、対象**不動産を売却**し、売却収入を基に、投資家に**出資持分を償還**



②運用時

- ・ 不特事業者は、購入した不動産を運用し、**賃貸利益**を投資家に**分配**

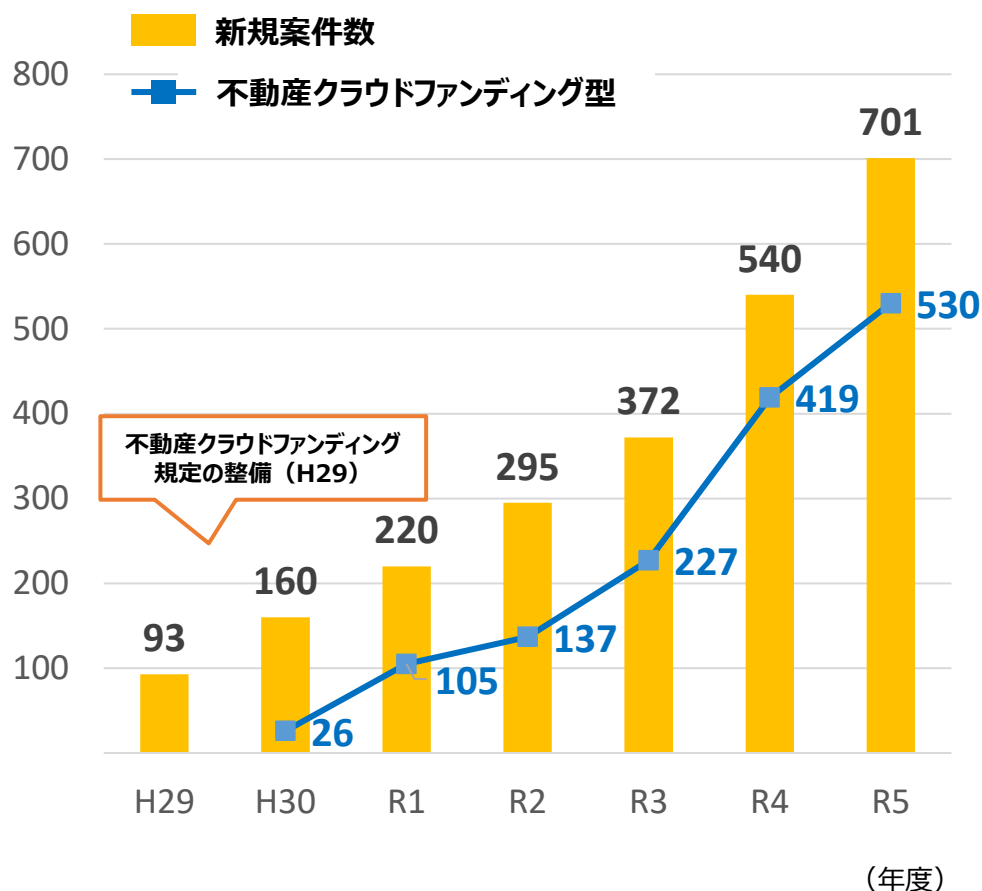


不動産特定共同事業者（都道府県許可172社、国許可95社、計267社；2025年3月時点）

- ・ 1つの都道府県内にのみ事務所が所在する場合 ⇒ **都道府県知事**の許可
- ・ 複数の都道府県に事務所が所在する場合 ⇒ **金融庁長官・国土交通大臣**の許可

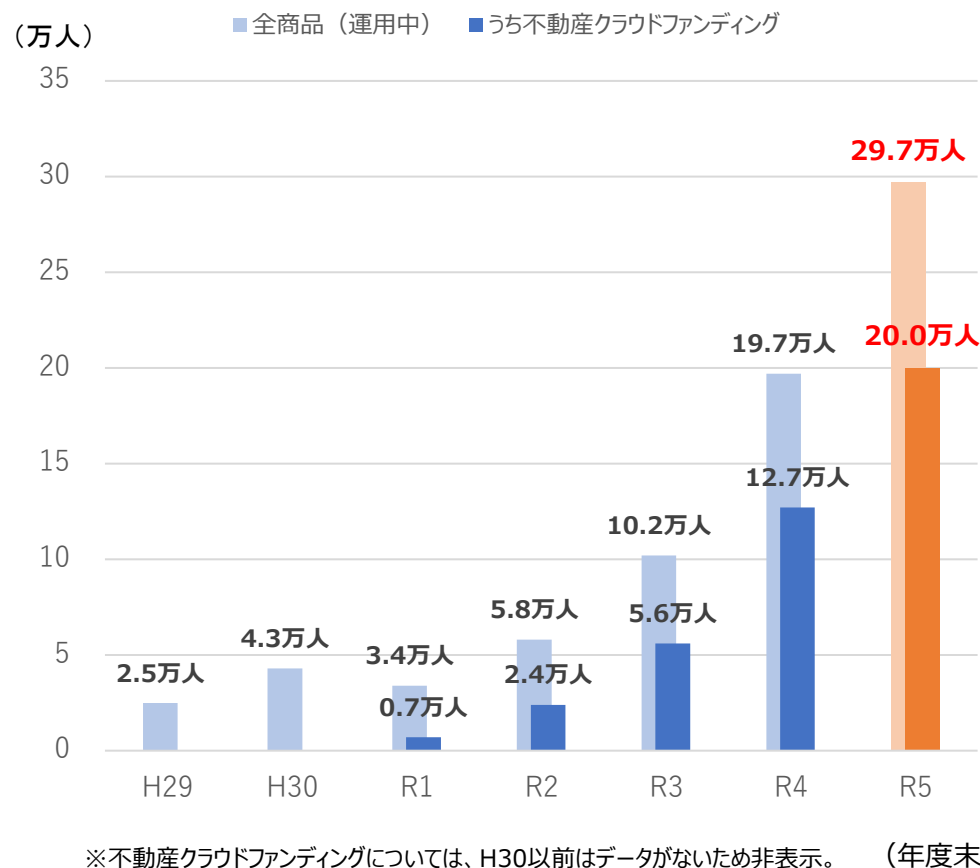
- 不動産特定共同事業は、近年、「不動産クラウドファンディング」の増加などにより、一般投資家も投資可能な商品が増加。
- これにより、不動産特定共同事業に参加する一般投資家の数は、7年で10倍以上となるなど、大幅に増加。特に、不動産クラウドファンディングへの投資家は約7割を占める。

不動産特定共同事業の新規案件数の推移



出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」より作成

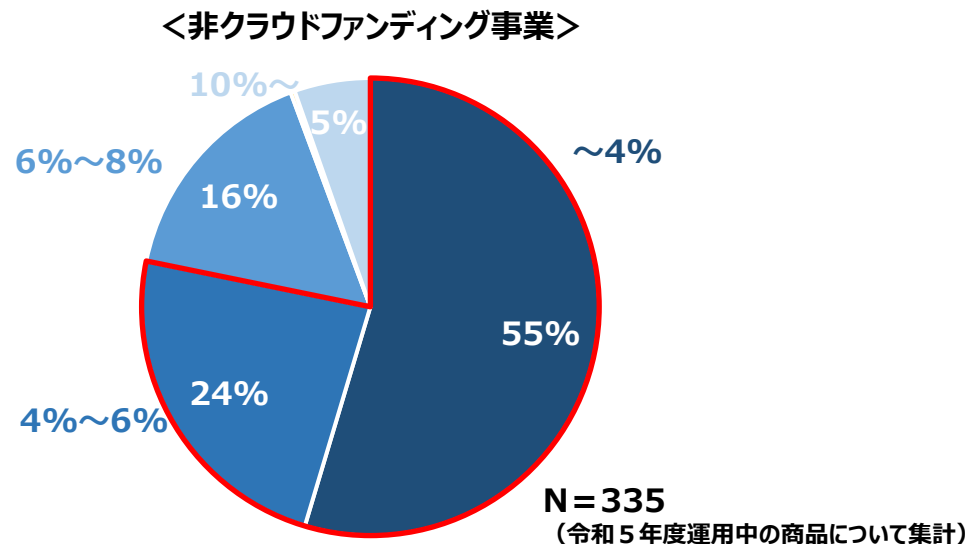
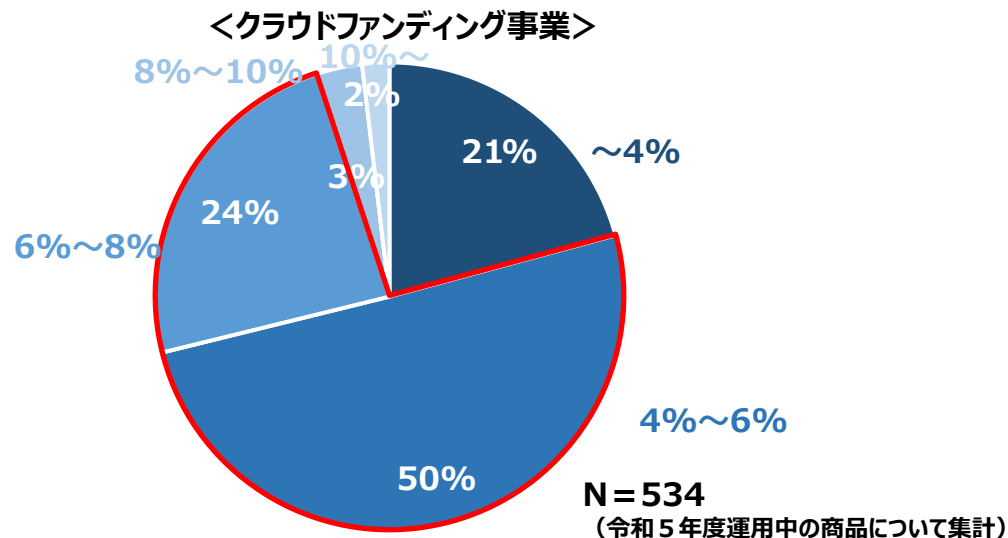
不動産特定共同事業の一般投資家数の推移
(運用中商品：のべ人数)



※不動産クラウドファンディングについては、H30以前はデータがないため非表示。

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」より作成

不動産特定共同事業の想定利回り



不動産特定共同事業の運用期間

