

不動産特定共同事業の実態把握について

令和7年6月

不動産・建設経済局不動産市場整備課

調査の概要

- ✓ 不動産証券化の市場規模等の動向の把握を目的として、全不動産特定共同事業者を対象に、毎年、不動産特定共同事業の各商品について任意で調査を実施（令和6年度に実施した調査における回答率81.4%）。

<調査項目> ※商品ごとに調査

商品に関する基礎情報	商品名、物件名、商品の事業の種別（第1号～第4号）
事業者に関する情報	不動産特定共同事業者名
対象不動産に関する情報	対象不動産の所在地（都道府県名、市区町村名）、用途、規模（敷地面積、建築面積、延床面積）
	対象建物の構造等（建物構造、地上・地下階数、築年数、耐火・耐震性能）
	環境認証の取得状況
事業・商品に関する情報	税制特例措置の適用有無及び適用がない場合の理由
	対象不動産の取得価格等（事業総額、土地・建物取得価格、鑑定評価額、取得元）
	新築等工事の内容（工事種別、工事着工時期、工事完了時期、工事費）
	土地・建物取得年月
	商品の性質（運用期間、契約形態、想定利回り、金銭以外のリターン、対象不動産特定型・変更型の別、一口の価格）
	出資の状況（出資総額（全体、一般投資家、個人投資家、適格特例投資家）、自社の劣後出資額・優先出資額）
	事業参加者数（一般投資家数、一般投資家のうちの個人投資家数、特例投資家数）
	クラウドファンディングによる出資総額、投資家数、募集形式
	【運用が終了した事業について】 ・ 対象不動産の売却価格、売却先、売却年月、鑑定評価額 ・ 運用終了年月

《公表している内容》

- 不動産特定共同事業の市場規模（商品数、資産総額、事業参加者数、クラウドファンディング）
- 不動産特定共同事業における不動産の取得・譲渡実績（件数・金額） ※用途別・都道府県別も調査
- 開発型証券化の実績（件数・金額）

- 行政において不動産特定共同事業に関する商品の実態を的確に把握するために、以下の事項について、新たに調査事項として追加してはどうか。

(追加調査事項)

- 商品の運用実績(配当実績や実績利回り)
- 対象不動産の売却予定先、LOIや売買契約の有無、売却見込額
- 利害関係人取引の有無及びその内容(購入・売却・賃貸の別、取引額、相手方の名称・関係性)
- 分配金の分配開始(見込)時期
- 運用期間/償還時期の変更の有無及び変更の内容
- 各不動産特定共同事業者の欠格要件への該当

- 加えて、現在、国の調査は任意調査として行っているところ、調査の回答率を向上し、より正確に事業の実態を把握するため、法第40条に基づく調査※により調査を実施してはどうか。

※ 正当な理由なく応答しない場合や虚偽の回答については、行政処分の対象となる。

- 調査により取得した情報について、投資家の投資判断等の参考となる情報の提供を充実を図る観点から、商品の想定利回りや運用実績の分布に関する情報を、新たに公表してはどうか。