

不動産特定共同事業の利活用促進ハンドブック

令和6年7月

不動産・建設経済局 不動産市場整備課

- I 不動産特定共同事業の制度の概要・実績**
- II 不動産特定共同事業の好事例**
- III 特例事業及び小規模不特事業の税制特例**
- IV 参考資料**

I 不動産特定共同事業の制度の概要・実績

II 不動産特定共同事業の好事例

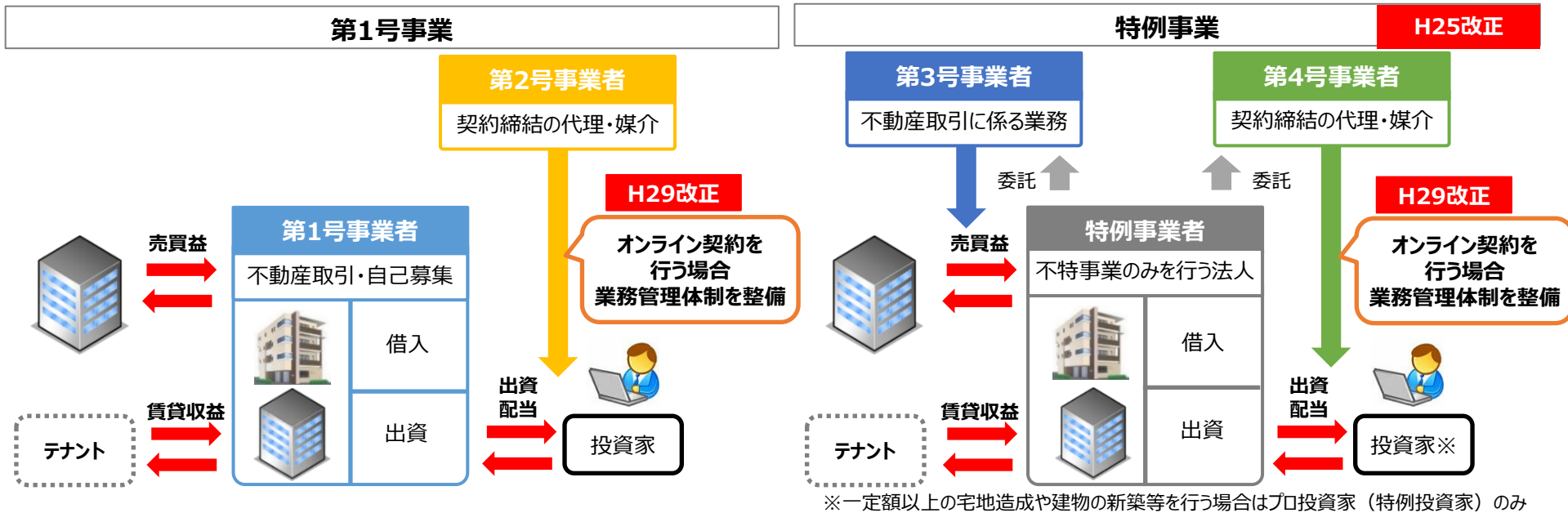
III 特例事業及び小規模不特事業の税制特例

IV 参考資料

不動産特定共同事業法の概要

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。
- 平成25年法改正により、**倒産隔離型スキーム（特例事業）**を導入。平成29年法改正により、登録制の**小規模不動産特定共同事業**と届出制の**適格特例投資家限定事業**を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境（**電子取引業務**）を整備。

【不動産特定共同事業者（許可制）】



主な許可要件

- 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）
- 宅建業の免許
- 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
- 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上又は登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

主な要件の違い

- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
- 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）

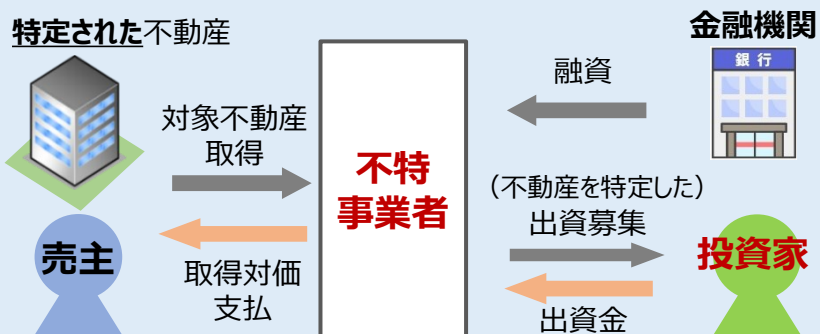
不動産特定共同事業の典型的な流れ

- 一般的な不動産特定共同事業では、①出資の募集を行い、出資金等により不動産を取得し、②賃貸した上で、賃貸利益等を事業参加者に分配する。一定期間後、③不動産の売却を行い、売却益等を分配することで、事業が終了する。

【不動産特定共同事業の典型的な流れ】

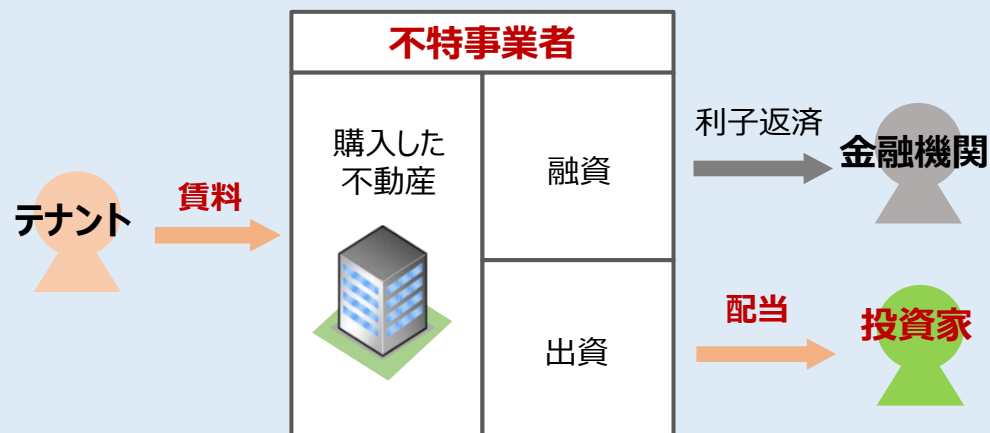
①出資募集、不動産購入

- ・ 不特事業者は、**不動産を特定して**投資家と**出資契約を締結**
- ・ 投資家の出資金等を財源に、**不動産を購入**



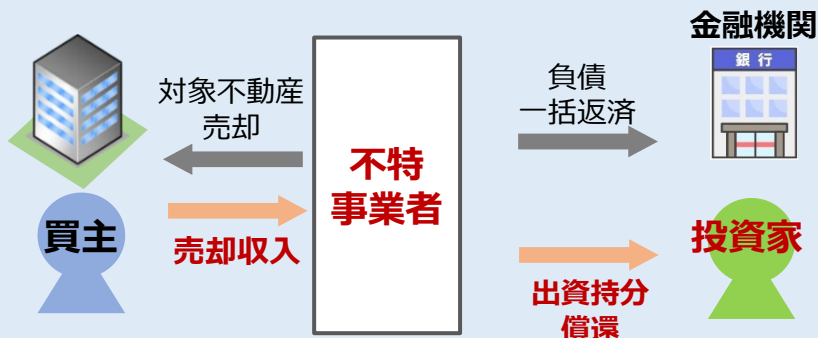
②運用時

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



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**



各当事者・地域のメリット

売主

不動産売却による資金調達と流動性確保

投資家

開発・改修等に係る資金調達の多様化
行政費用の抑制

投資家

預金や株式投資以外の投資機会を享受

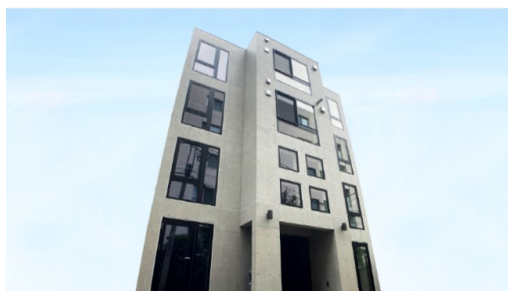
不動産特定共同事業の事例

- 事業者や商品ごとに不特事業の性質は異なり、投資対象となる不動産の違いのほか、一口あたり出資額、運用期間、事業の種類（1号事業・特例事業など）や契約態様（匿名組合・任意組合など）等、多様な事業が行われている。

事例① CREAL白銀高輪（クリアル株式会社）

事例概要（募集時）	
所在地	東京都港区
用途	住居（集合住宅）
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上4階/地下1階
敷地面積	140.33㎡
延床面積	423.60㎡
築年数	新築
事業種別	1号事業（匿名組合理型）
出資総額	約6億円
運用期間	1年

外観



2022年9月

出資募集開始

2022年9月

不動産の取得

（取得と同時に）

運用開始

6か月ごとに1回

賃貸利益等の分配

2023年9月

不動産の売却

2023年10月

運用終了（分配・償還）

事例② ADVANTAGE CLUB銀座一丁目任意組合（株式会社青山財産ネットワークス）

事例概要（募集時）	
所在地	東京都中央区
用途	事務所、店舗
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上10階
敷地面積	281.22㎡
延床面積	2,233.76㎡
築年数	21年
事業種別	1号事業（任意組合理型）
出資総額	約21億円
運用期間	約8年

外観



2014年9月

出資募集開始

2014年11月

不動産の取得

2014年11月

運用開始

2か月ごとに1回

賃貸利益等の分配

2022年6月

不動産の売却

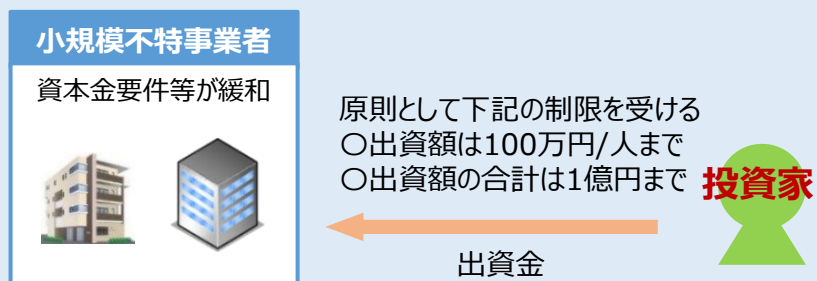
2022年7月

運用終了（分配・償還）

不動産特定共同事業の特例スキームの概要

- 1号事業・特例事業のほか、登録制の**小規模不動産特定共同事業**と届出制の**適格特例投資家限定事業**とがある。
- **小規模不特事業**は出資額等に制限を受けるが、1号事業に比べて資本金要件等が緩和されており、参入や活用がしやすい。
- **適格特例投資家限定事業**は投資家が適格特例投資家に限定されるが、届出のみで事業を行うことができる。

小規模不特事業



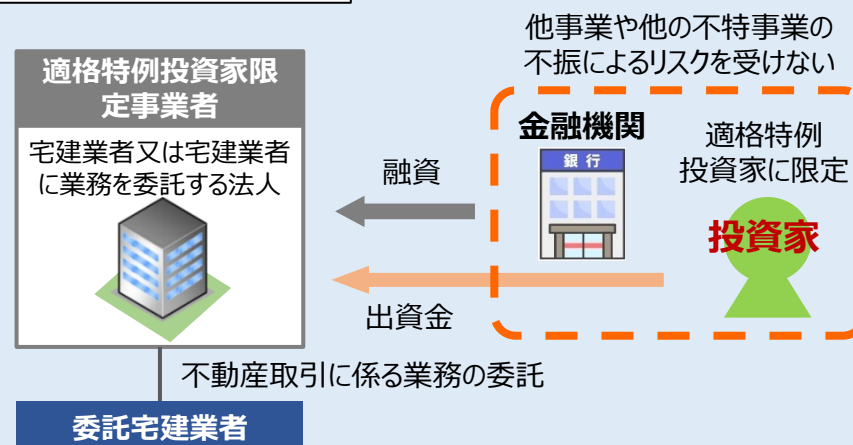
スキームの特徴

- 投資家一人あたりの出資額や出資総額等に制限を受けるが、資本金要件等が緩和（1号事業の場合は1億円→1000万円）されており、参入・活用しやすい
- 小規模特例事業により「倒産隔離」を行うことも可能

(参考)

- [小規模不動産特定共同事業パンフレット](#)
- [小規模不動産特定共同事業実務手引書（基礎編）](#)
- [小規模不動産特定共同事業実務手引書（実務編）](#)

適格特例投資家限定事業



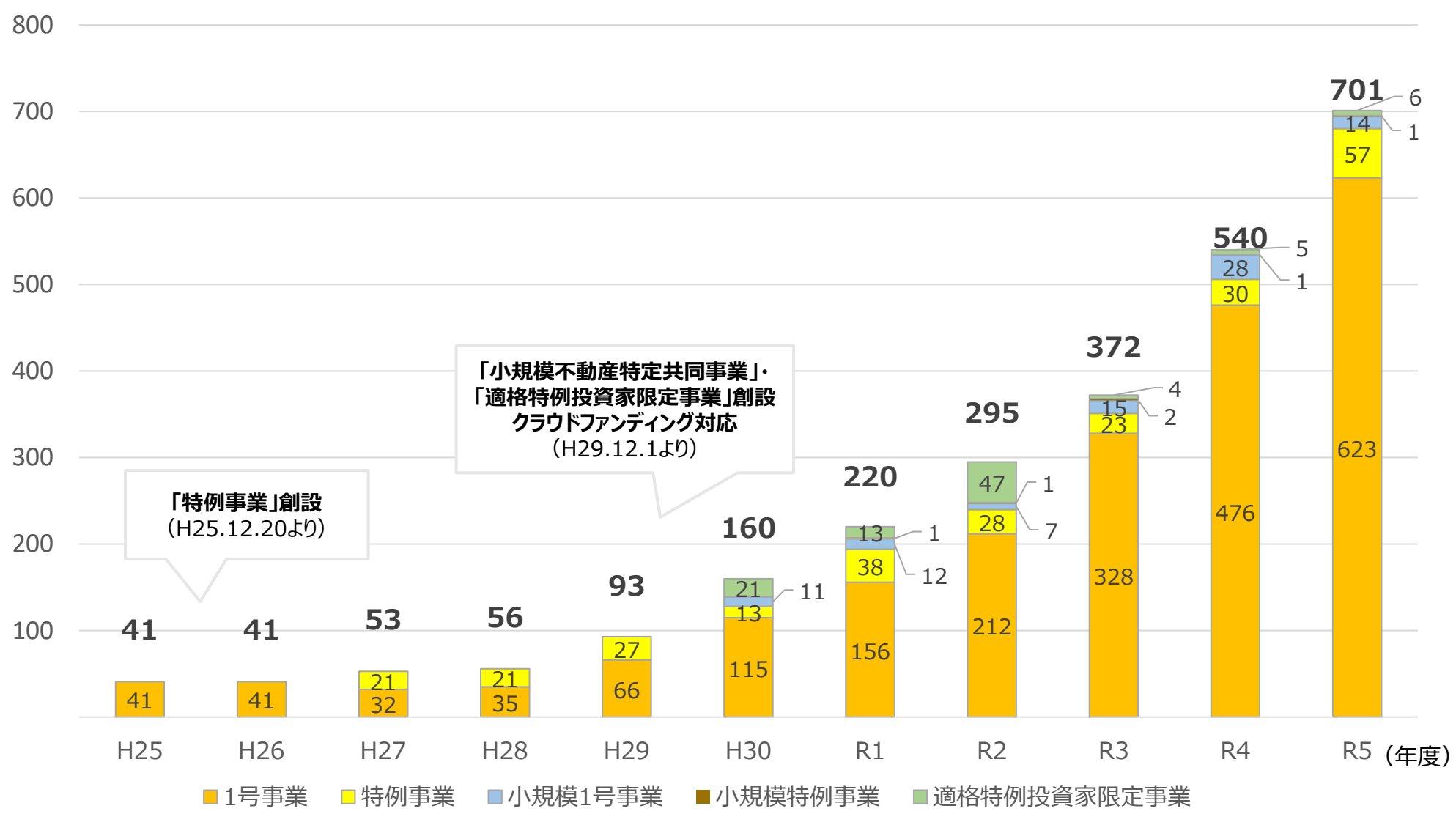
スキームの特徴

- 投資家が適格特例投資家に限定されるが、「倒産隔離」が可能であり、かつ、届出のみで事業を開始できる
- 契約成立前書面の交付義務等の規定の適用が除外されており、柔軟な事業実施が可能

(適格特例投資家の範囲)

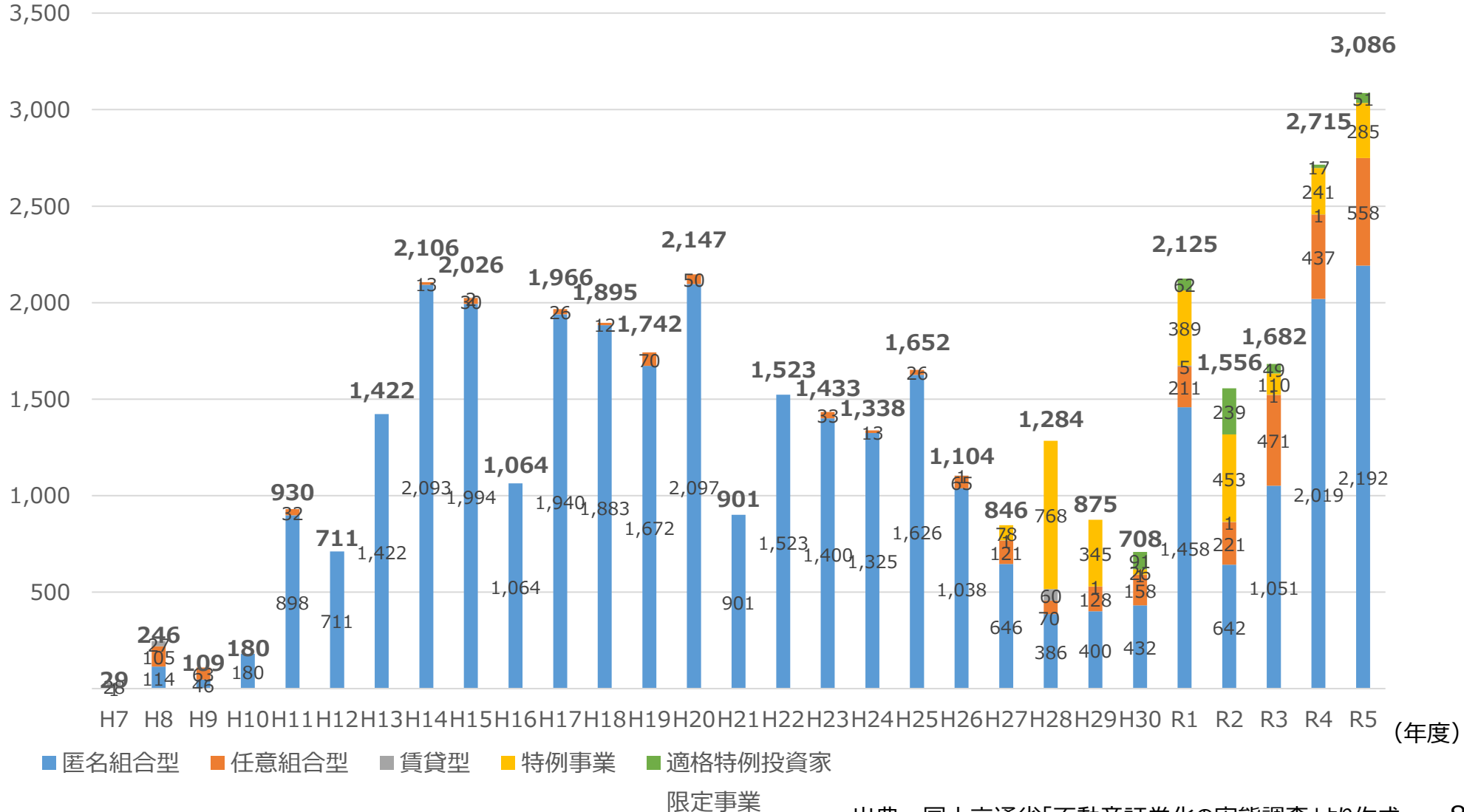
- 不特事業者及び認可宅建業者
 - 総合不動産投資顧問業者
 - 要件※のいずれかに該当するものとして届出を行った法人
- ※有価証券残高等10億円以上の宅建業者 など
- 適格機関投資家（一部除く） など

(件) 不動産特定共同事業の新規案件数の推移 (スキーム別)



(億円)

不動産特定共同事業の新規出資額の推移 (契約類型別)



出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」より作成

- 平成29年の不動産特定共同事業法改正において、クラウドファンディングに対応するため、インターネット上での手続きに関する許可制度（電子取引業務）を整備するとともに、投資家保護のため、先行して規定が整備されていた金融商品取引法を参考に、必要な業務管理体制を取ることを義務づけている。

インターネット上での手続きに関する規定の整備

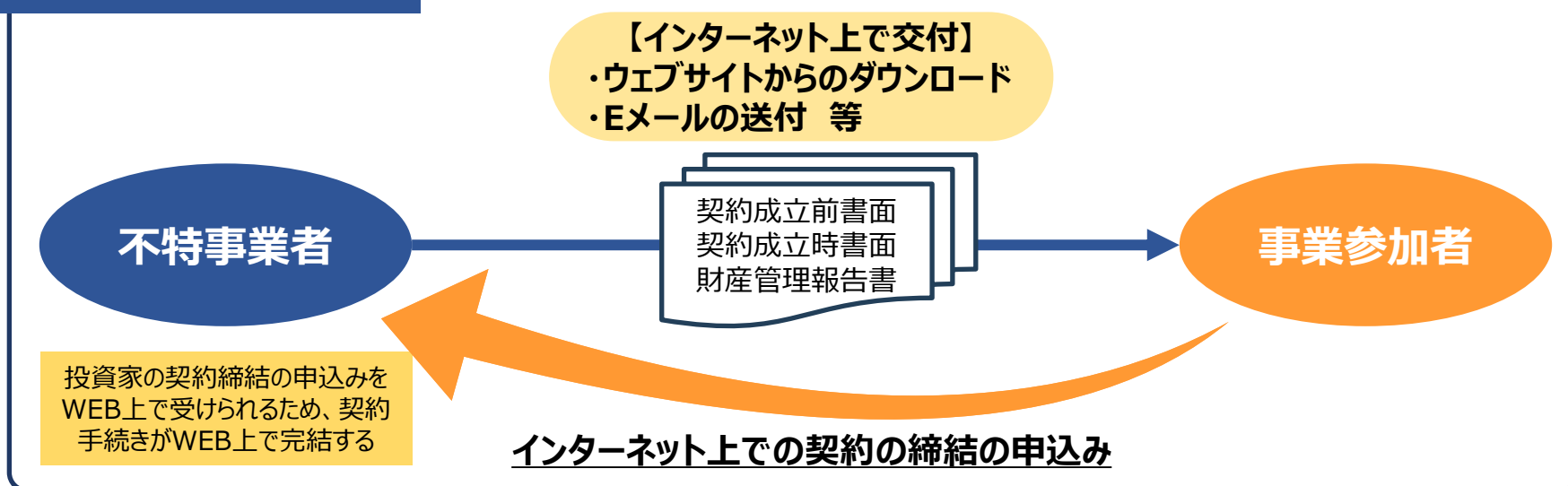
改正前

- ・投資家に対して、契約成立前及び契約締結時等に、契約内容等について書面を交付

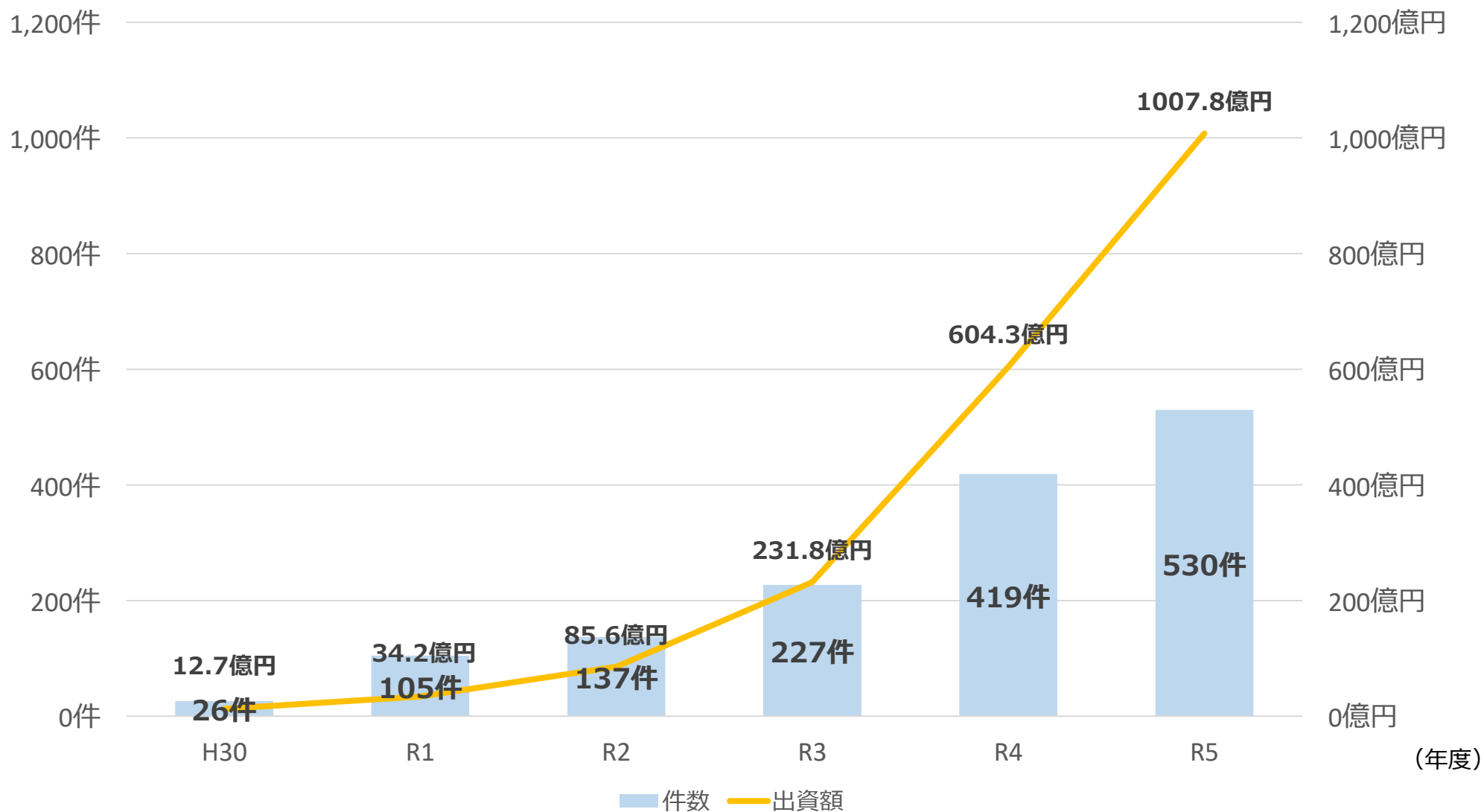
改正後

- ・インターネット等によって提供することができるよう規定を整備
- ・電子取引業務において投資家保護が図られるよう、「[不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン](#)」等を整備

電子取引業務のイメージ



不動産特定共同事業におけるクラウドファンディングの新規案件数・出資額の推移



- 不特事業を行おうとする事業者は、大臣又は都道府県知事による許可を受ける必要がある。また、不特事業者には出資募集・出資契約・運用等の各段階における規制や、約款規制に基づく不特契約上の義務等が課される。

事業者の 参入規制

- 無許可営業の禁止（許可制 ※小規模不特は登録制）
（主な許可基準） 宅地建物取引業の免許
資本金要件（1号事業：1億円以上）
財産的基礎が良好（財産・損益の状況が良好、事業開始後も良好な推移が見込まれる）
公正かつ適確に事業を遂行できる人的構成（組織構成及び役員）
事務所ごとに業務管理者として有資格者を配置
政省令の基準を満たす契約約款を使用

出資募集時の 規制

誇大広告の禁止

- 利益の見込み等について、著しく事実に相違する表示、著しく人を誤認させるような表示を禁止

不適切な勧誘行為の禁止

- 投資家の判断に影響を及ぼす重要な契約事項について、故意に事実を告げず、又は不実告知を禁止
- 利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断の提供を禁止

出資契約時の 規制

投資家への情報提供

- 契約成立までの間に、契約内容の重要事項について、書面を交付して説明する義務
- 契約成立時に、対象不動産等の重要事項を記載した書面を交付する義務

運用時の 規制

分別管理・投資家への情報提供

- 財産を分別管理する義務
- 投資家に対し、毎年、対象不動産から生じた利益等を記載した「財産管理報告書」を交付する義務
- 不動産特定共同事業者の財務状況等の図書を閲覧させる義務

行政処分

- 指示処分、業務停止命令、許可取消

罰則

- 無許可営業、誇大広告禁止、不当勧誘、重要事項説明の未実施 など

不動産特定共同事業の地域における活用のメリット

1. 不動産開発・改修に係る資金調達難への対応

(ニーズの例)

- 地方での事業や、空き家等の活用事業であり、**金融機関の通常の融資の対象になりづらい**。
- 不動産の利活用事業を行いたい**が、自己資金が足りず、対象不動産の担保価値も低い**（あるいはサブリース方式での事業を実施予定である）ため、**不動産の改修費用を賄うほどの多額の融資は見込めない**。
- 既に多額の融資を受けており、融資余力がない**。

(不特事業活用のメリット)

不特事業を活用し、小口で資金を募ることにより、一般の投資家を含む多様なリスク選好を持つ投資家から、**事業への応援・共感**という観点からの**資金調達を行うことが可能**

更に、SPCを活用した不特事業においては、**対象不動産の収益性に着目した資金調達を行うことも可能**

2. まちづくりの自分事化・関係人口の増加

(ニーズの例)

- まちのシンボルとなるような不動産の開発を行うため、**市民の積極的な関与を求めたい**。
- 地域に関わる**関係人口を増加させたい**。
- 対象となる不動産の**稼働率を高く維持する**ような仕組みを構築したい。

(不特事業活用のメリット)

住民や地域に関心のある個人が投資家となることで、**投資家として継続的に対象不動産の運営状況を確認**することとなり、**まちづくりの自分事化や関係人口増加が達成可能**

投資家が利用者としての側面も持ち、対象不動産の継続的な利用がなされることにより、**稼働率の維持・向上や中長期的に安定した施設運営が期待**される

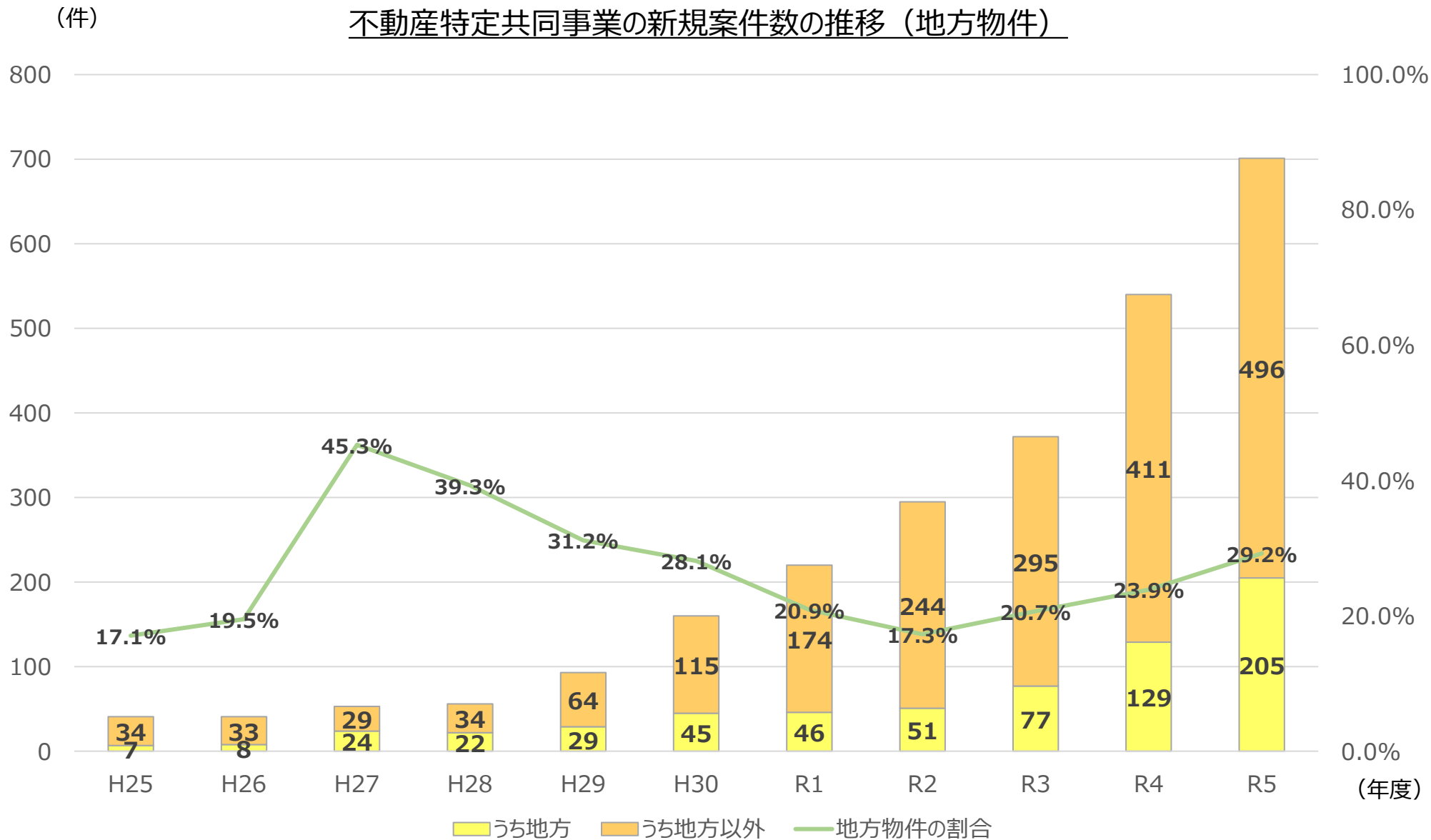
3. 行政費用の抑制

(ニーズの例)

- 自治体が所有する歴史的価値ある建築物の保存活用を行いたい**が、継続して運営費用を拠出することは避けたい**。
- 自治体が保有する土地を活用し、**地域に必要な施設の開発**を行いたい**が、財政状況が厳しく、可能な限り行政費用の抑制を図りたい**。

(不特事業活用のメリット)

不特事業は現物不動産を直接取扱うスキームであり、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得るものであり、地域の公的不動産に対しても円滑な資金供給が可能となる仕組みであることから、不特事業を活用することで民間資金の円滑な供給がなされ、**行政費用を抑制することが可能**



※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」より作成

I 不動産特定共同事業の制度の概要・実績

II 不動産特定共同事業の好事例

III 特例事業及び小規模不特事業の税制特例

IV 参考資料

不動産特定共同事業の好事例について(類型別整理)

事業種別

開発	①山の手複合施設開発事業 (P16~18) ②ココファン・ナーサリー旗の台事業 (P19~21)	⑤敦賀官民複合施設整備事業 (P28~30)
改修	③五條楽園エリア再生ファンド事業 (P22~24) ④ちくらつなぐホテル事業 (P25~27)	⑥旧村上邸再生利活用ファンド事業 (P31~33) ⑧宮古島古民家再生事業 (P37~38)
その他	⑦SOLA沖縄学園事業 (P34~36)	

事業の特徴別

資金調達難への対応 金融機関からの融資を受けられない等、資金調達難の解消が図られている	①山の手複合施設開発事業 (P16~18) ②ココファン・ナーサリー旗の台事業 (P19~21) ③五條楽園エリア再生ファンド事業 (P22~24)	④ちくらつなぐホテル事業 (P25~27) ⑦SOLA沖縄学園事業 (P34~36)
まちづくりの自分事化・関係人口増加 まちづくりの自分事化や関係人口増加に繋がっている	①山の手複合施設開発事業 (P16~18) ②ココファン・ナーサリー旗の台事業 (P19~21) ③五條楽園エリア再生ファンド事業 (P22~24)	④ちくらつなぐホテル事業 (P25~27) ⑤敦賀官民複合施設整備事業 (P28~30) ⑥旧村上邸再生利活用ファンド事業 (P31~33) ⑧宮古島古民家再生事業 (P37~38)
行政費用抑制 行政費用の抑制に繋がっている	⑤敦賀官民複合施設整備事業 (P28~30)	⑥旧村上邸再生利活用ファンド事業 (P31~33)

①-1 山の手複合施設開発事業【地域資金を活用した不動産開発】

開発事業

資金調達難への対応

まちづくりの自分事化・関係人口増加

北海道札幌市
(人口 約197万人)

地元介護事業者、地銀、市民ファンド（地元証券）と連携し、サ高住及び店舗を開発

- 不動産特定共同事業スキームにより、地銀・市民ファンド（地元証券）と連携し、地域資金を主体とした資金調達によりサービス付き高齢者住宅・商業施設（スポーツクラブ・保育園施設）を開発・運営。
- 地元介護事業者からの施設開設希望を受け、不動産特定共同事業の特例事業者が施設開発を実施。
- サービス付き高齢者住宅部分は25年、スポーツクラブ部分は5年、保育園は20年の固定賃料で賃貸。

施設概要	
所在地	北海道札幌市西区山の手
用途	サ高住、商業（フィットネスクラブ、保育園施設）
敷地/延床面積	約1,890.72㎡ / 約3,498.61㎡
事業手法	不動産特定共同事業 (SPC型特例事業)
事業費	約14億円 うち不特事業 2.6億円 (約18.6%)
資金調達	融資（地域金融機関）、出資（投資家、地場証券会社等）等

(サ高住棟)

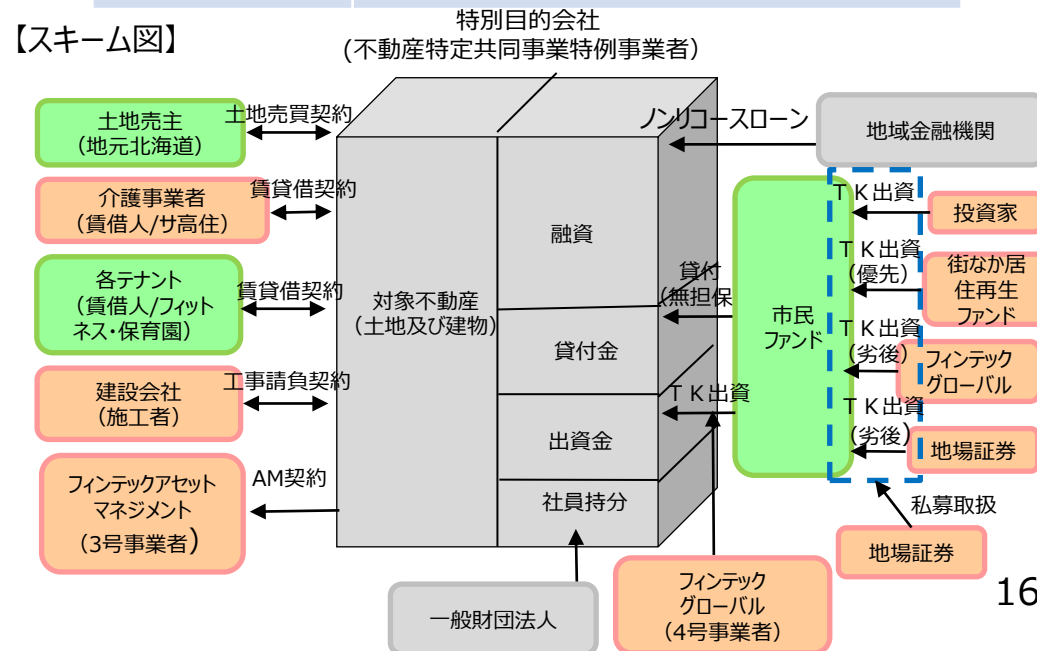


(商業棟)



不動産特定共同事業 商品概要	
募集額/口数	2.6億円 / 260口
利回り	運用段階：2.5%（開発段階：8%）
金銭以外のリターン有無	無
募集期間	H28.10.13～H28.10.27
運用期間	H28.11.1～R2.6.5

【スキーム図】



事業の経緯

オペレーターの新規施設開設ニーズを実現

- 札幌市内を中心に事業展開をするサービス付き高齢者向け住宅のオペレーター(株)輝は、新規施設の開設ニーズを持っていたが、不動産業の専門ではなく、施設の開発リスク等、不動産に関するリスクを負担することが難しかったことから、**自ら施設の開発資金を調達し、施設開発を実施することが困難**であった。
- そこで、同社が以前より付き合いのあった**不動産特定共同事業者であるフィンテックアセットマネジメント(株)に相談**したところ、同社主導で施設開発事業計画の策定や経済条件の調整、その他関係者（金融機関、地元証券会社、建設会社等）間の調整が行われ、**施設の開発資金14億円**の調達が実現した。



建物外観

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

地域資金の活用による地域のインフラ施設開発

- サービス付き高齢者向け住宅等からなる本物件を**地域社会に欠かせないインフラ施設として位置づけた**上で、単なる利回り追求だけでなく、**地域に必要な施設を地域資金によって整備する**というコンセプトを掲げることにより、地元証券会社を通じて一般市民から2.6億円の地域資金を募った。
- 低利な街なか居住再生ファンドの招聘により一般市民ファンドの利回りを確保したほか、証券会社およびフィンテックグローバル（株）が特例事業者に対しセიმボート出資することにより、投資家に安心感を持たせることで、資金調達を実現した。



サービス付き高齢者向け住宅 内観

不動産特定共同事業活用の意義・効果

資金調達難への対応

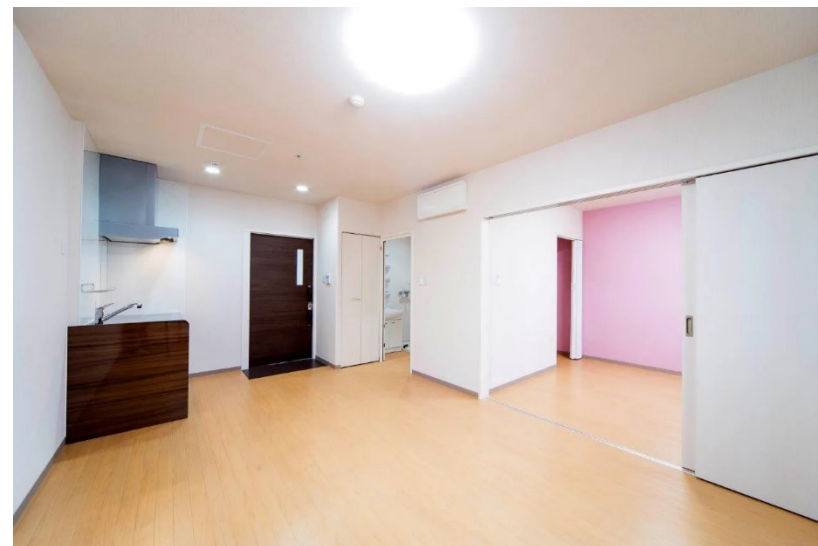
- 施設運営者（オペレーター）にとって、自社での施設開発リスク等の負担が困難な中、不動産特定共同事業の活用により、地域金融機関からの融資、街なか居住再生ファンドや地元有志からの出資等、**多様な関係者からの資金調達を行い、新規施設の開設を実現**することができた。
- 特に、不動産特定共同事業は、他の不動産証券化スキームと比較し、**関係者が少ないスキーム**であることから、**機動性が高く、組成の準備期間を短縮**することができた。



サービス付き高齢者向け住宅 内観

まちづくりの自分事化

- サービス付き高齢者向け住宅、フィットネスクラブ、保育園といった、地域に必要なサービスを提供する施設について、市民ファンドを通じて一般市民からも資金を募ることにより、**投資家は、自らも利用者となり得るような施設について、その整備に貢献**することが可能となった。



サービス付き高齢者向け住宅 内観

不動産証券化（クラウドファンディング）により、保育所を開発

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（電子取引業務）で調達した資金を活用し、東京都品川区に所在する土地を購入し**保育所を開発・運営**。
- 保育所の開発は地主の土地有効活用として行われる事例として多いものの、地主に代わる保育所不動産の供給主体としてクラウドファンディングを活用。

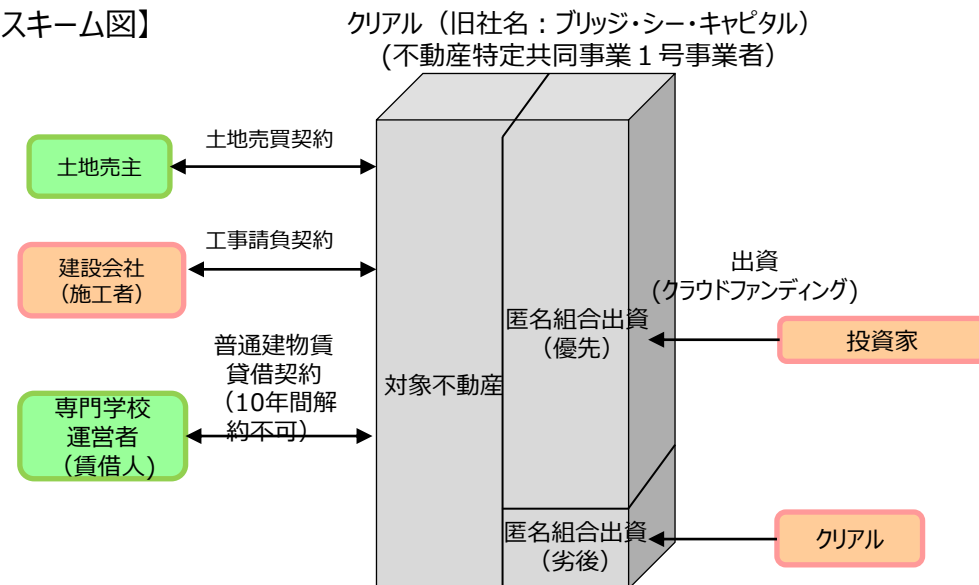
施設概要

所在地	東京都品川区
用途	保育所
敷地/延床積	約294㎡ / 約462㎡
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約5億8,600万円 うち不特事業 4億6,900万円（約80.0%）
資金調達	出資

不動産特定共同事業 商品概要

募集額 / 口数	4億6,900万円 / 46,900口
想定利回り	6%
金銭以外のリターン有無	無
募集期間	R2.4.28~R2.5.26
運用期間	R2.6.1~R3.4.30

【スキーム図】



事業の経緯

土地を取得し、認可保育所を開発

- 保育所オペレーターである株式会社学研ココファン・ナーサリーは、近隣で運営中の認証保育所を認可保育所へと移行するために、より大人数を収容できる施設の開発を希望していたところ、不動産業の専門ではなく、施設の開発リスク等、不動産に関するリスクを負担することが難しかったことから、**自ら施設の開発資金を調達し、施設開発を実施することが困難**であった。
- 本件土地情報を入手したクリアル(株)は、ココファン社による利用を前提とした認可保育所の開発を目的として本件土地取得を決定。クラウドファンディングの活用による保育所開発ファンドを組成した。



開発前(更地)

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

個人投資家の理解と共感を得る丁寧な説明

- クリアル(株)は機関投資家向けの不動産ファンド事業も数多く展開している会社であるが、保育所は投資対象として歴史が浅く、また投資規模としても金額が小さいため機関投資家からの投資対象とはなりづらく、**開発資金を資本市場から調達**（機関投資家による私募ファンドの組成）**することは困難**であった。
- そこで、機関投資家に代わる保育所開発資金の供給主体として、一般投資家から資金を募ることが可能なクラウドファンディングを活用。保育所をとりまく現状、保育所の安定したキャッシュフローを丁寧にクラウドファンディングの商品サイトで説明の上、保育所を運営する事業者の運営理念についてのインタビューを動画を準備することにより、**個人投資家の理解と共感を募るような仕組みを講じた。**



開発後(認可保育所)

不動産特定共同事業活用の意義・効果

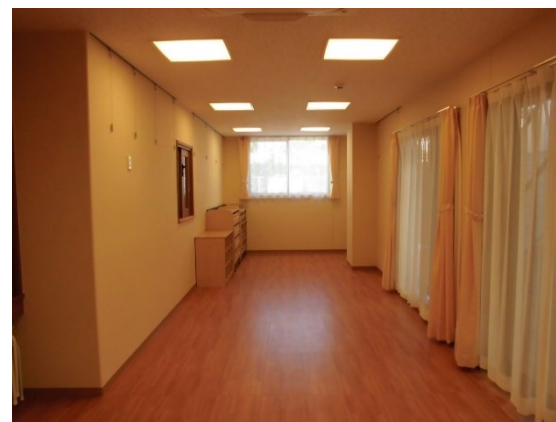
資金調達難への対応

- 一般的に、保育所運営者は、不動産の専門ではなく、施設の開発リスク等、不動産に関するリスクを負担することを避ける傾向にあることから、**自ら施設の開発資金を調達し、施設開発を実施することが困難**であった。
- また、保育所は投資対象として歴史が浅く、また投資規模としても金額が小さいため**機関投資家からの投資対象とはなりづらく、機関投資家を対象とした私募ファンドを組成し、資金調達**をすることも困難であった。
- この点、不特事業のクラウドファンディングを活用し、一般投資家から資金を募ることにより、**保育所という小規模な不動産の開発事業であっても資金調達を行うことが可能**となり、保育所運営者の新規施設開設ニーズを実現した。

保育所内①



保育所内②



まちづくりの自分事化

- 投資家からは、**認可保育園への投資は社会課題の解決に繋がると考え、投資を行ったとの声も聞かれており、自らが感じる社会課題について、その解決のための手段を提供することに繋がった。**

不動産証券化（クラウドファンディング）により、京都市のお茶屋建築をコリビング施設へと再生

京都府京都市
(人口 約147.5万人)

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（電子取引業務）で調達した資金を活用し、京都・五條楽園の一角にある、江戸時代から続く2棟続きの建物を旧お茶屋建築の建物からコリビング施設（コワーキング施設とゲストハウスの複合施設）にリノベーションして運営。
- 投資家には金銭リターンのほか、投資額に応じて宿泊チケット等の施設利用の特典が付与されるなど、本改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

施設概要	
所在地	京都府京都市下京区
用途	ゲストハウス、シェアオフィス、飲食店等
敷地/延床面積	約210㎡ / 約400㎡ ※2棟分
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約7,100万円 うち不特事業 4,000万円（約56.3%）
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家）、建設協力金（賃借人）

不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	4,000万円 / 800口
利回り	3%（想定・税引前）
金銭以外のリターン有無	有（施設利用特典等）
募集期間	H31.3.29～R元.12.22
運用期間	R2.1.1～R6.12.31

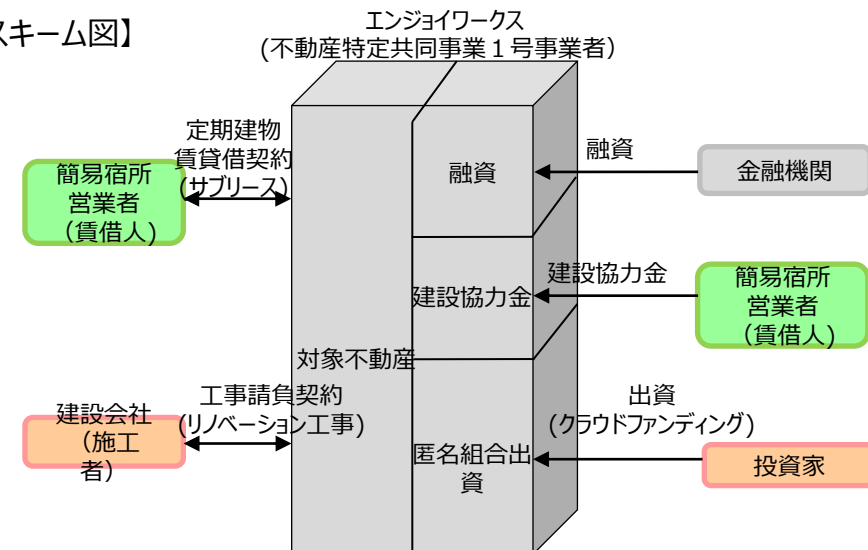
コワーキング施設（改修後）



ゲストハウス（改修後）



【スキーム図】



事業の経緯

地元不動産業者との協働

- 不動産特定共同事業者である(株)エンジョイワークスが、京町家の再生等を手掛ける地元京都の不動産業者とともに「五條楽園エリア」の立地に着目し、町家において、新しい暮らし方、働き方を提案すべく「コリビング施設」への改修事業の検討を開始した。
- 対象物件から離れた場所に住み、物件やその周辺地域への積極的な関与が難しかった施設所有者にとって、本事業は**対象物件の外観保全・活用に繋がる**ものであった上、クラウドファンディングの活用により、**地元京都居住者以外の幅広い個人の関与が可能となる仕組み**であったことから、施設所有者も本事業に賛同し、施設改修事業の事業化がなされることとなった。



建物外観（改修前）

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

投資家向けイベント・出資特典の付与・エリアリノベーション

- 「エリアの魅力を知る」「新しい京都での滞在を考える」「DIYイベント」等、投資家が参加可能なイベントを複数のテーマで全20回程度開催し、**投資家が事業に共感を生む仕組みを構築**した。
- 投資口数に応じ、施設の飲食店でのジョッキ利用権や宿泊費割引、オープン前レセプションパーティー招待等、**金銭リターン以外の様々な投資家特典を付加**することにより、投資家の出資意欲を高めた。
- 地域の関係者と協働し、夏祭りの企画・開催等、周辺エリア全体の活性化にも取り組んだ。



イベント風景

不動産特定共同事業活用の意義・効果

資金調達難への対応

- 施設運営者の自己資金のみではリノベーション費用が賄えず、また、物件が古くさらにサブリース形式でもあり、金融機関からの資金調達は多くを望めない状況で、**別の資金調達が必要**だった。
- 不特事業を活用することにより、特徴的なお茶屋建築という建築としての魅力、五條楽園という地域とその住民の魅力に**共感する個人からの出資を得る**ことができ、事業の初期必要資金を調達することができた。



建物外観（改修後）

まちづくりの自分事化・関係人口の増加

- 投資家の募集に当たり、「エリアの魅力を知る」「新しい京都での滞在を考える」等の各種イベントが開催された他、地域の関係者との協働もなされ、夏祭りの企画・開催等が行われたことから、イベントに参加した投資家のみならず、**住民においても、エリアの魅力を再認識**することに繋がった。
- 投資家に対しては、出資特典として、施設の飲食店でのジョッキ利用権や宿泊費割引等が付与されており、**対象施設への継続的な関与を促す仕組みが構築**された。



イベント風景

不動産証券化（クラウドファンディング）により、小学校保養所の再生事業に対し資金を供給

千葉県南房総市
(人口 約3.7万人)

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（電子取引業務）による資金供給を見据え、老朽化し耐震面でも課題のあった東京学芸大学附属世田谷小学校の**保養所を宿泊施設にリノベーションする事業**が実施された。
- 当該リノベーションにおいては、子どもたちの学び舎であった当初の建物を活かしつつも、新たに「町を遊び尽くす、家族の学び舎」というコンセプトが掲げられ、耐震補強工事も実施された。
- 投資家には、金銭リターンのほか宿泊施設の優待券も付与され、本改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

施設概要

所在地	千葉県南房総市
用途	宿泊施設
敷地 / 延床面積	約4,485㎡ / 約1,047㎡
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約2億9,000万円 うち不特事業 2億3,760万円（約81.9%）
資金調達	出資

不動産特定共同事業 商品概要

募集額 / 口数	2億3,760万円 / 23,760口
利回り	5%
金銭以外のリターン有無	有（宿泊施設利用優待券）
募集期間	R元.7.5~R元.7.11
運用期間	R元.7.31~R3.7.30

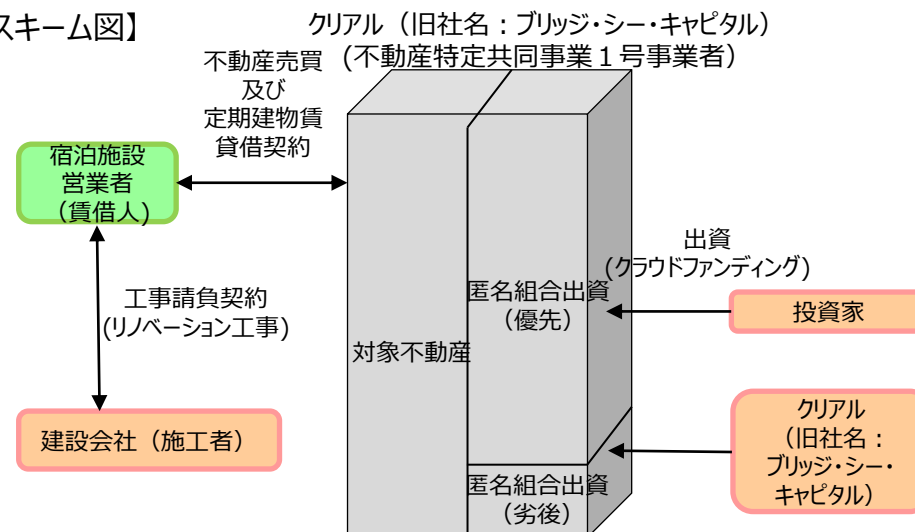
外観（改修前）



外観（改修後）



【スキーム図】



事業の経緯

関係者の施設存続ニーズの実現

- 対象となった保養所は、毎年、東京学芸大学附属世田谷小学校の臨海学校で利用されており、関係者にとって思い出深い場所であったが、施設の老朽化が進み、耐震面でも課題があったことから、東日本大震災をきっかけに2011年以降使用されなくなった。
- 施設を存続させるため、同小学校の卒業生が代表を務める(株)ブルー・スカイ・アソシエイツが、当該保養所を改修し、ホテルとして再生するプロジェクトの実施を計画したが、地域金融機関からは、**地方でのホテル運営事業であり集客の面でリスクが高いこと等から、施設取得費用や改修費用に対する融資を受けることができなかった。**
- このため、**共感・応援という観点で資金の呼び込みが可能なクラウドファンディングによる資金調達の検討**がなされ、不動産特定共同事業者であるクリアル(株)（旧社名：(株)ブリッジ・シー・キャピタル）とともに施設改修事業の事業化がなされることとなった。



カフェ棟（改修前）



カフェ棟（改修後）

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

出資特典の付与・コンセプトの周知・事業性の検証

- 投資家に対し、金銭リターンのほか、**ホテルの優待券を付与**することにより、**投資家の出資意欲を高めた。**
- 宿泊施設の運営者がプロジェクトの意義や宿泊施設のコンセプトについて自ら発信する動画を作成し、**投資家の共感を生む仕組みを確立した。**
- クリアル(株)により、ホテル運営事業の事業性や運営事業者の財務体力等の検証が十分なされた上、不動産特定共同事業者の出口時の宿泊施設の売買予約契約についてもあらかじめ調整がなされ、商品リスクの抑制が図られた。

不動産特定共同事業活用の意義・効果

資金調達難への対応

- 地方でのホテル運営事業であり集客の面でリスクが高く、宿泊施設運営事業者が**地域金融機関から資金を調達することが困難**であったものの、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を実施し、**施設改修事業に共感した投資家からの出資**がなされたことにより、事業資金約2.4億円の調達が実現した。

まちづくりの自分事化・関係人口の増加

- 不特事業のクラウドファンディングを活用することにより、多くの個人投資家に対し、豊かな自然を有する南房総市（千倉町）の魅力を発信することができた。
- 投資家には、世田谷小学校の卒業生が多く含まれており、施設の存続・活用や地方創生といった思いを持つ投資家が、南房総市（千倉町）の賑わい創出に資する事業に対し、**出資という形で関与する仕組みを構築**した。



本館（改修前）



本館（改修後）



テントの様子

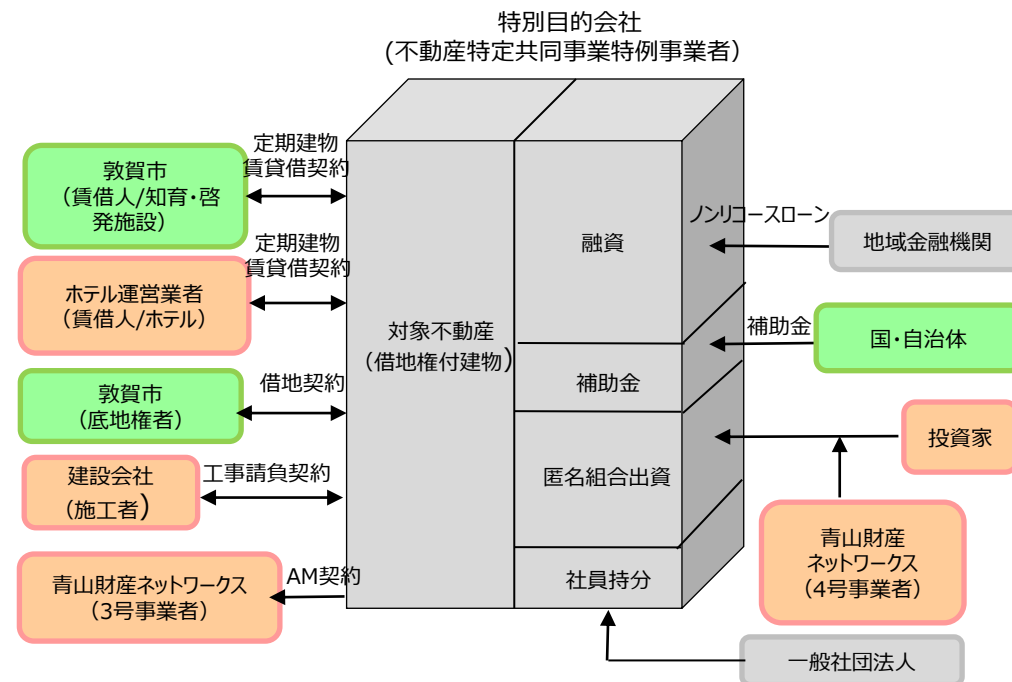
敦賀駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル、知育・啓発施設等の官民複合施設整備

- 敦賀駅前の市有地を活用し、**ホテル、知育・啓発施設、飲食・物販施設**等を、不動産特定共同事業（不動産特定共同事業：特例事業スキーム）により整備。
- 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実現した。
- 民間事業者が市有地を定期借地（知育・啓発施設及び飲食・物販施設の敷地：25年、ホテル棟等の敷地：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	約7,900㎡ / 約6,000㎡
事業手法	不動産特定共同事業（特例事業）
事業費	約27億円
資金調達	融資（地域金融機関）、出資（投資家等）、補助金（国・市）等

【スキーム図】



事業の経緯

北陸新幹線開業を見据えた賑わい・交流拠点開発

- 敦賀市では、敦賀駅西地区を敦賀の玄関口にふさわしい賑わい・交流拠点とするため、2005年度から土地活用について検討を開始。**2016年3月には「駅西地区土地活用に係る整備の方向性について」を策定**し、敦賀市としての整備の方向性等を示した。
- その後、**2016年11月に「駅西地区土地活用に係るサウンディング型市場調査」を実施**。その結果、民間資本の活用が可能であるとの結論が出された。
- 2018年8月から2019年1月にかけて、敦賀市は事業の公募型プロポーザルを実施し、(株)青山財産ネットワークス等の企業グループが選定された。



施設鳥瞰イメージ図

事業成功のポイント・事業組成上の工夫

丁寧な事業検討・地域金融機関との協力体制の確立

- 敦賀市において、長年にわたり、市民やさまざまな関係者、有識者、市議会等において**土地の活用方法等の検討**がなされた。さらに、サウンディング型市場調査を行い、**民間資本の活用可能性についても検討**を行った。また、本土地活用事業の公募に当たっては、官民連携サイト等も活用し、周知を図った。
- (株)青山財産ネットワークスは、本土地活用事業の公募型プロポーザルへの応募の段階で**地域金融機関との協力体制を確立**し、本土地活用事業組成の検討を深めた。



ホテル棟新築工事起工式（令和3年4月14日）

不動産特定共同事業活用の意義・効果

まちづくりの自分事化・関係人口の増加

- 地元の投資家や地元企業等、**施設の利用者にもなり得るような者からの投資を募る**ことにより、まちのシンボルかつ住民の賑わい・交流拠点となり得る施設の整備に当たり、**地域の継続的な関与を得る仕組みが構築され、まちづくりの自分事化に繋がる**ことが期待されている。
- また、北陸に地縁のある投資家や敦賀市に対し思い入れのある投資家等、当該地域に居住はしていないものの、地域の活性化を支援したいという思いを持つ者からの投資を募ることにより、**地域外から地域に対し関与する者を生み出し、関係人口の増加に寄与**することが期待されている。

行政費用の抑制

- 不特事業の活用により、地元からの出資も含め、円滑な資金供給がなされ、民間資本の活用がなされることにより、駅前市有地の有効活用事業という公的な色合いを帯びた事業について、**敦賀市の支出を抑える形で事業が実施**される。



施設外観イメージ

⑥-1 旧村上邸再生利活用ファンド事業 【クラウドファンディングによる不動産再生③】

不動産証券化（クラウドファンディング）により、鎌倉市の古民家を研修施設へと再生

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（電子取引業務）で調達した資金を活用し、鎌倉市所有の明治末期に建てられた**古民家を企業向け研修施設及び地域コミュニティ施設にリノベーションして運営**。
- 投資家には金銭リターンのほか、投資額に応じて施設利用の特典や企画会議参加権等が付与されるなど、施設改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

施設概要	
所在地	神奈川県鎌倉市
用途	研修施設、地域コミュニティ施設
敷地/延床積面	約1650㎡ / 約350㎡
事業手法	小規模不動産特定共同事業 (小規模1号事業)
事業費	約900万円(全て不特事業にて調達)
資金調達	出資

不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	900万円 / 180口
利回り	2～8% (想定・税引前)
金銭以外のリターン有無	有 (施設利用特典等)
募集期間	H31.3.2～R元.5.31
運用期間	R元.6.1～R5.10.31

【現況】



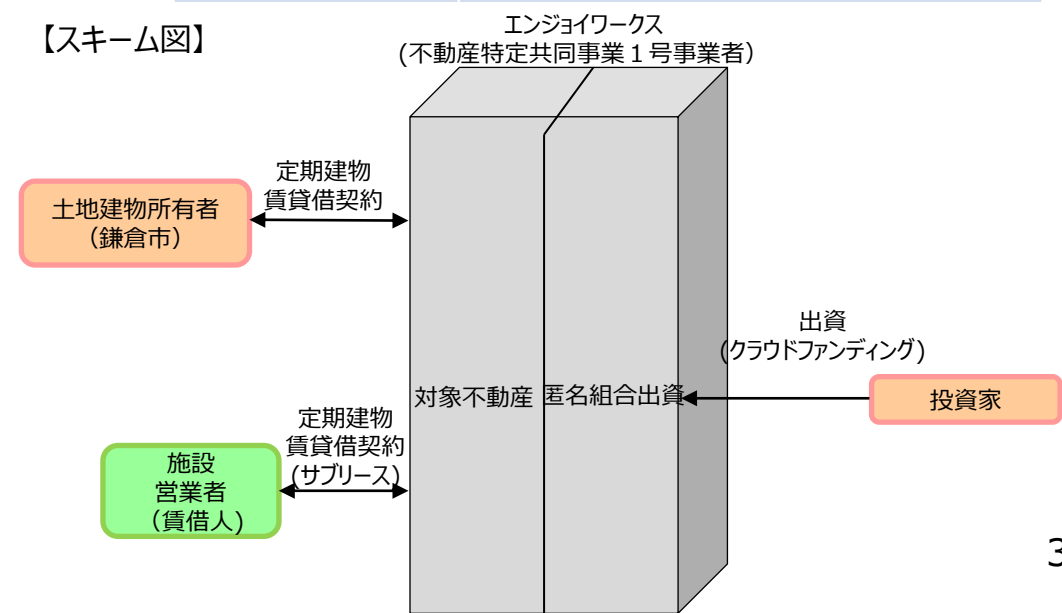
【改修内容】

一部の部屋を畳敷きからカーペット敷きに変更しラウンジを設けた。

【完成】



【スキーム図】



事業の経緯

市のサウンディング段階から市民共創型を提案

- 鎌倉市は、市に寄贈された旧村上邸の保存活用事業について、**サウンディング調査を実施**。(株)エンジョイワークスは、当該調査段階から参加した。
- 旧村上邸の保存活用事業の公募において、(株)エンジョイワークス等は、行政と民間事業者だけでなく、市民も含めた3者が共創できる仕組みとして、場づくり段階からの積極的なSNS発信、イベント開催、投資型クラウドファンディングを活用した市民も出資し事業参加できる仕組みを提案。事業実施主体として採択された。



事業成功のポイント・商品組成上の工夫

鎌倉市との連携・投資家向けイベント・出資特典の付与

- 鎌倉市によって施設の耐震改修がなされ、**施設の保存活用事業化の前提が整えられた**。
- 利用アイデア出しイベントから、市長登壇イベント、DIYイベントまで、投資家が参加可能なイベントを複数のテーマで全12回程度開催し、**投資家が事業に共感を生む仕組みを構築した**。
- 投資口数に応じ、施設利用特典、企画会議参加権、企業研修・課題持込権等、**金銭リターン以外の様々な投資家特典を付加**することにより、投資家の出資意欲を高めた。



イベント風景

不動産特定共同事業活用の意義・効果

まちづくりの自分事化・関係人口の増加

- 歴史的建築物を守りたい、鎌倉のまちに愛着があり、まちに寄与する施設に関わりたい等、多様な思いを持つ投資家に対し、クラウドファンディングを活用することにより、**共感する事業への投資を通じて地域に関わる機会を提供した。**
- また、投資家向けのイベントにおいて、投資家自らが運営アイデアを出す等、**投資家が積極的に施設運営に関与する機会の提供**もなされた。
- 投資家に対する出資特典として施設利用特典等の付与がなされることにより、**投資家が出資後も継続的に施設に関与する仕組みが構築**された。

行政費用の抑制

- 旧村上邸は、鎌倉市に寄贈された、歴史的、文化的に貴重な建築物であり、鎌倉市は保存活用を行う必要があったが、運営のアイデアや人材が十分ではなく、また継続して運営費用を拠出することも避けたかった。
- この点、不特事業を活用した資金調達により活用事業が開始されることで、**鎌倉市は耐震工事費用を負担するだけで、以降賃料収入を得られる形を実現**することができた。



改修後のラウンジの様子



改修後の能舞台の様子

不動産証券化（クラウドファンディング）により、専門学校の事業拡大に対し資金を供給

沖縄県宜野湾市
(人口 約9.9万人)

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（電子取引業務）で調達した資金を活用し、沖縄県宜野湾市に所在する**専門学校**の土地建物を取得して運用。
- 専門学校運営者においては新規学科（介護・看護等）の新設を計画中のところ、土地建物の売却によりバランスシートを縮小することにより有利子負債を削減し、借入余力を増加させることに繋がった。

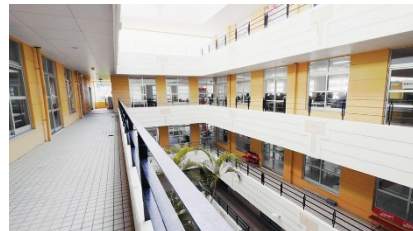
施設概要	
所在地	沖縄県宜野湾市
用途	校舎
敷地/延床積	約2,314㎡ / 約3,487㎡
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約9億3,100万円 うち不特事業 8億3,800万円（約90.0%）
資金調達	出資

不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	8億3,800万円 / 83,800口
利回り	5%
金銭以外のリターン有無	無
募集期間	R元.11.25~R元.12.24
運用期間	R元.1.1~R3.6.30

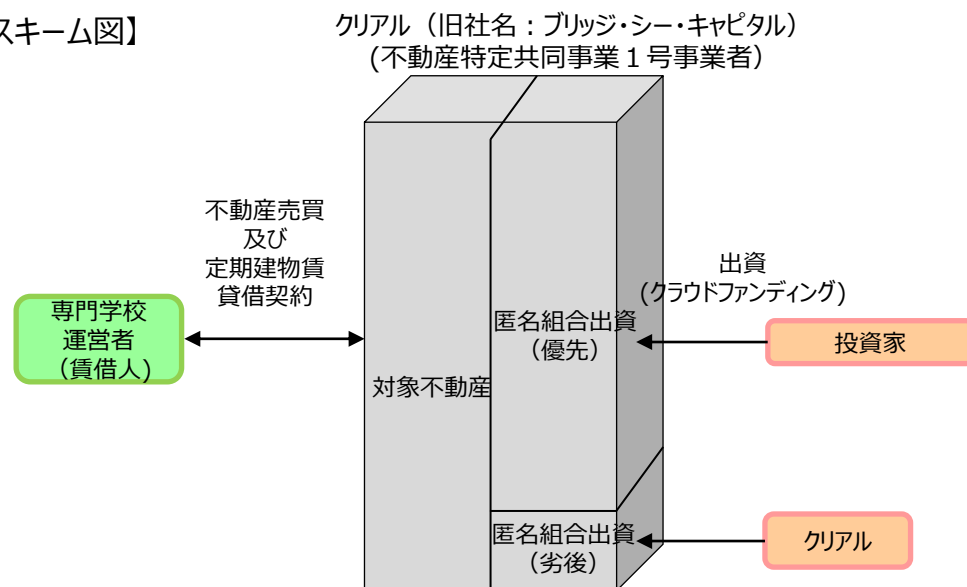
外観



内観



【スキーム図】



事業の経緯

専門学校の新学科新設計画における拡大を後押し

- SOLA沖縄学園は、創業約30年の実績がある学校法人であり、SOLA沖縄保健医療工学院及びスターウッドBeB美容専門学校の2つの専門学校を運営。両学校を合わせ、全9学科、定員700名超の大型の専門学校を展開。
- 今後のさらなる発展を見据え、**新規学科（介護・看護等）の新設を計画**したところ、これまでSOLA学園で自ら保有していた1号館校舎を売却し、引き続き校舎を賃借する**セールアンドリースバック取引を計画**。
- 校舎の売却先を検討する中で、クリアル(株)に相談が持ちかけられ、不動産特定共同事業の実施に至った。

専門学校



事業成功のポイント・商品組成上の工夫

投資家の理解と共感を募る仕組みの構築

- 学校は投資対象として機関投資家や事業法人からの認知が低く、**1号館校舎の売却が困難**であったところ、一般投資家からの資金を募ることが可能なクラウドファンディングを活用することにより、**校舎の売却を実現**。
- 沖縄県に所在する専門学校の学生推移のデータや24歳以下の人口の将来推計、専修学校生に対する給付奨学金制度等を投資家に対し詳細に説明したり、SOLA学園理事長の運営理念についてインタビューした動画を準備する等、投資家の理解と共感を募る仕組みを講じた。

施設内



不動産特定共同事業活用の意義・効果

資金調達難への対応

- 専門学校運営者であるSOLA学園は、所有する土地建物を売却することにより、約6億円の有利子負債を削減し、さらなる借入余力を増やすことで、**新規学科（介護・看護）の新設の計画を進める**ことができた。
- 一般的に、事業法人や機関投資家は規模の小さい（10億円以下）投資には消極的であり、また投資対象としてトレックレコードの少ない物件は価格が安くなる傾向があるところ、不特事業によるクラウドファンディングを活用し、一口一万円からの資金を数千人分束ねることにより、**10億規模のアセットの購入を実現**した。

整体実習室



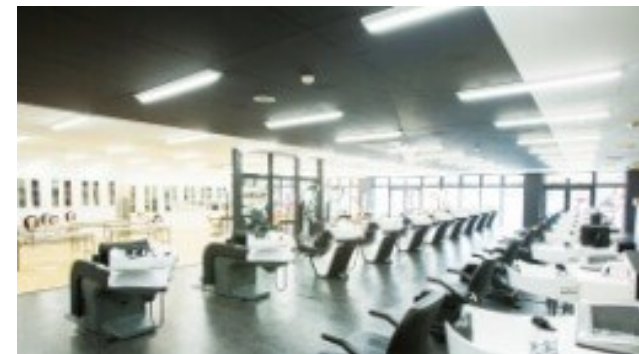
トレーニングルーム



プレゼンテーションルーム



美容実習室

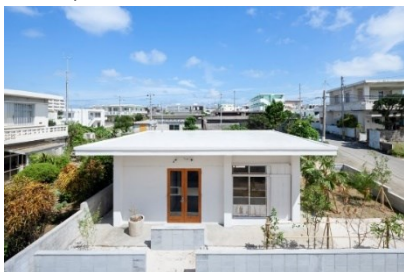


⑧-1 宮古島 古民家再生 【先行事業者との協業によるクラウドファンディング】
クラウドファンディングにより空き家を宿泊施設に再生 出資者に宿泊無料体験リターン等を提供

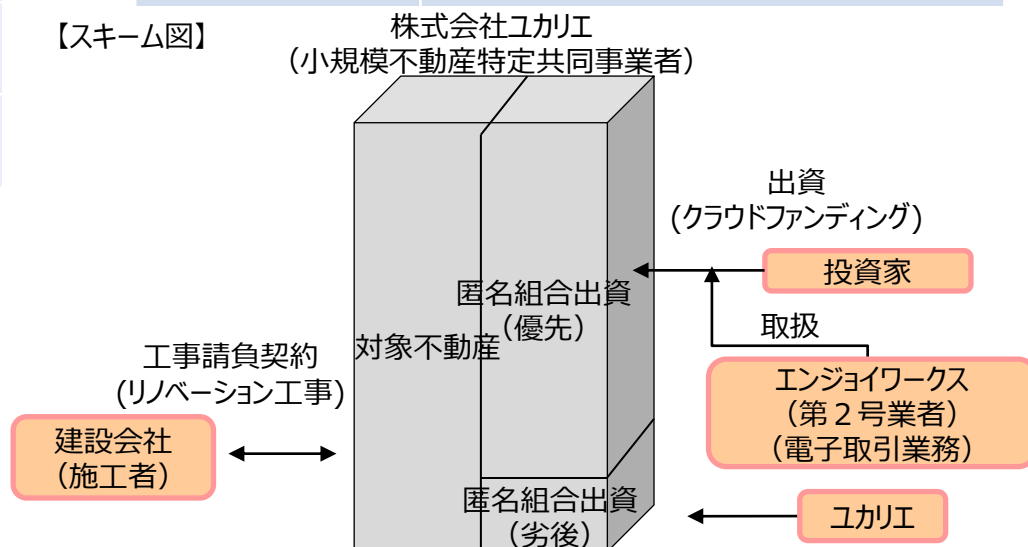
- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（電子取引業務）で調達した資金を活用し、沖縄県宮古島市に所在する築50年の空き家を宿泊施設にリノベーション。**宿泊無料体験など金銭以外のリターンを複数設定**し、共感投資を喚起。
- 小規模不動産特定共同事業の登録後、既存の不動産特定共同事業者（電子取引業務）と協業。**事業者自らは電子取引業務の登録を受けずに、クラウドファンディングによる資金調達を実現**した。

施設概要	
所在地	沖縄県宮古島市
用途	宿泊施設
敷地 / 延床面積	約207㎡ / 約46㎡
事業手法	小規模不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約2,800万円 うち不特事業 950万円（約33.9%）
資金調達	出資

不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	950万円 / 190口
利回り	4%
金銭以外のリターン有無	宿泊無料体験・宿泊料10%オフ など
募集期間	R4.7.20~R4.10.31
運用期間	R4.12.1~R9.11.30

外観

外観(改修前)


【スキーム図】



事業の経緯

地元住民が創出する、地元ならではの宿泊施設を増やしたい

- 不動産事業者である株式会社ユカリエは、宮古島で近年盛んになっているリゾート開発について、必ずしも地元住民が潤うものとなっていないとの問題意識を抱いていた。
- そこで、地元の空き家を宿泊施設として有効活用する事例を生み出すことで、大型リゾートホテルだけでなく、**地元住民自らが創出する、地元**に根付いた宿泊施設を増やすきっかけになると考え、検討を開始した。

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

先行事業者との協業・金銭以外のリターンの充実

- 検討にあたり、不特法を活用した宿泊施設の創出案件を知り、事業者（株式会社エンジョイワークス）に問い合わせたことが協業のきっかけ。**協業により、クラウドファンディングを活用した宿泊施設の創出を実現した。**
- 商品組成にあたっては、無料宿泊体験などのリターンの他、地元住民が料理を作って観光客にふるまえるような仕掛けを計画するなど、**出資者の共感や想いを集める商品となるよう工夫した。**

不動産特定共同事業活用の意義・効果

- 空き家の活用を通じた住環境の改善や、島の人々の暮らしに溶け込むような宿泊体験を生み出し、**地域を知るきっかけ作り**などに貢献できた。
- 単なる金融商品とは違い、実際に事業を形作る仲間として出資者と事業者が交わることができ、事業を推進する強力な仲間を増やすことができた。

改修前 室内



改修後 室内



- 施設利用特典の付与等、金銭以外のリターンも付与することや、プロジェクトの意義・コンセプトを積極的に発信すること、地域のシンボル整備やエリア全体の価値向上といった側面を打ち出すこと等により、**投資家からの共感を生み、共感する投資家から投資を引き出す仕組みの構築**が重要。
- 地域に必要な施設を地域資金によって整備するというコンセプトを掲げる等、**自らも利用者となり得るような施設について資金拠出**するといった側面を打ち出すことにより、単なる利回り追求だけではない投資を呼び込むことが可能。また、**地域における資金循環の構築**にもつながり、持続可能なまちづくりの実現も可能。
- 官が大規模な修繕を実施した建物について民間に事業運営を任せたり、補助金の交付や地代の減額等を実施することにより、民間事業者単独では事業化できない場合であっても、事業化することが可能な場合があることから、**官民が連携して事業に取り組む**ことが重要。

I 不動産特定共同事業の制度の概要・実績

II 不動産特定共同事業の好事例

III 特例事業及び小規模不特事業の税制特例

IV 参考資料

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置（令和7年3月31日まで）を設けている。

施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要

- 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を図るとともに、そこで営まれる事業における雇用創出を通じて、**地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進**
- 全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、**地域における資金の好循環を構築**
- 保育所等のESG不動産に対する資金供給を行い、**待機児童問題をはじめとする社会課題を解決**

<地方都市での活用例>

本特例措置を利用して、福井県敦賀市に、不動産特定共同事業（特例事業スキーム）によりホテルを整備した。



<老朽空き家建替えの例>

本特例措置を利用して、不動産特定共同事業（小規模特例事業スキーム）により、杉並区和泉の老朽空き家の建替えを行った。



・「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 フォローアップ」（令和4年6月7日閣議決定）

「**優良な不動産ストックの形成等のため、2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円とすることを目標とし、…2023年度中に不動産分野TCFD対応ガイダンスの改訂等により、リート等のアセットタイプの多様化や不動産投資市場におけるESG投資の促進を図る。**」

・「デジタル田園都市国家構想基本方針」（令和4年6月7日閣議決定）

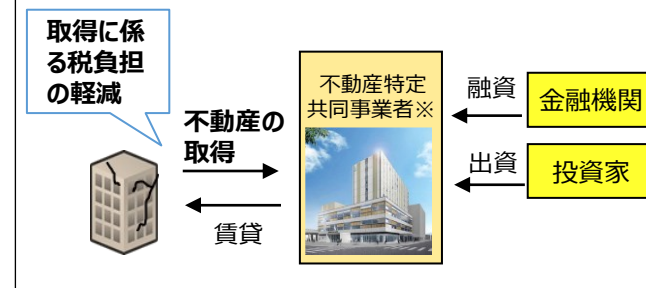
「不動産証券化手法の一つである**不動産特定共同事業**について、クラウドファンディングも含め、その活用を推進することにより、地域の空き家等の遊休不動産をコワーキング施設などデジタルに対応した施設等に再生・活用し、コミュニティの形成促進等による**地域の社会課題解決**を目指す。」

特例措置の内容

不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産について以下の措置を講じる。
【登録免許税】 税率軽減（移転登記：2% → 1.3%、保存登記：0.4% → 0.3%）
【不動産取得税】 課税標準から1/2控除

- ※現行の措置は**令和7年3月31日**までに取得した不動産に適用される。
- ※令和5年度より、**不動産取得税の軽減対象に保育所を追加した。**

<不動産特定共同事業の概要>



※不動産の再生等を行う。

特例事業者(小規模特例事業者を除く)及び適格特例投資家限定事業者

		新築等 (新築又は改築)		増築等 (増築、修繕又は模様替え)		
対象 契約	契約類型	匿名組合型又は任意組合型				
	取得時期	契約締結後に対象不動産取得		契約締結後に対象不動産取得 ※土地・建物同時		
	着工時期	土地取得後2年以内に新築等に着手		土地・建物取得後2年以内に増築等に着手		
対象 不動産	土地	新築等・増築等を行う建物の敷地の用に供されている土地で300㎡以上（借地可、更地に建築も可）				
	建物	工事前	築10年以上若しくは災害等で被害を受けた建物			
		工事後	用途	住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、病院、介護施設、保育所、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場、倉庫		
			耐火耐震	耐火建築物又は準耐火建築物であって耐震基準を満たすもの		
			構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5階以上 ・ 延床面積2,000㎡以上 ・ 建築面積150㎡以上 かつ 新築等の場合は延床面積1㎡当たりの工事費25万円以上のいずれかを満たすこと ※住宅（サ高住を除く）・駐車場・倉庫の場合は、「5階以上」又は「延床面積2,000㎡以上」のいずれかを満たすこと		
			S、RC、SRC、石造、煉瓦造、コンクリートブロック			
工事費用	—		1,000万円又は取得価格の100分の1のいずれか多い金額を超えること			

※上記は概要であり、申請に当たっては租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第83条の3、同法施行令(昭和32年政令第43号)第43条の3、同法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号)第31条の5の2、告示(国土交通省平成25年1287号、平成29年292号、平成29年1116号)をご確認ください。

特例事業者(小規模特例事業者を除く)及び適格特例投資家限定事業者

		新築等 (新築又は改築)		増築等 (増築、修繕又は模様替え)		
対象 契約	契約類型	匿名組合型				
	取得時期	契約締結後に対象不動産取得		契約締結後に対象不動産取得 ※土地・建物同時		
	着工時期	土地取得後2年以内に新築等に着手		土地・建物取得後2年以内に増築等に着手		
対象 不動産	土地	新築等・増築等を行う建物の敷地の用に供されている土地（借地可、更地に建築も可）				
	建物	工事前	築10年以上若しくは災害等で被害を受けた建物			
		工事後	用途	住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、病院、介護施設、保育所、図書館、博物館、会館、公会堂、映画館、遊技場、倉庫		
			耐火 耐震	耐火建築物又は準耐火建築物であって耐震基準を満たすもの		
			構造	-		
工事費用	-		1,000万円又は取得価格の100分の1 のいずれか多い金額を超えること			

※上記は概要であり、申請に当たっては地方税法(昭和25年法律第226号)附則第11条第12項、同法施行令(昭和25年政令第245号)附則第7条第17項・第20～22項、同法施行規則(昭和29年総理府令第23号)附則第3条の2の17・第3条の2の19・第3条の2の20、告示(国土交通大臣平成25年1288号、平成29年1117号、平成29年第293号)をご確認ください。

小規模不動産特定共同事業者及び小規模特例事業者

		新築等 (新築又は改築)	増築等 (増築、修繕又は模様替え)	
対象 契約	契約類型	匿名組合型又は任意組合型		
	取得時期	契約締結後に対象不動産を取得		
	着工時期	<ul style="list-style-type: none"> ・建物取得後2年以内に新築等に着手 ・土地（借地可）を取得する場合は、土地取得後2年以内に新築等に着手 	建物取得後2年以内に増築等に着手	
対象 不動産	土地	対象外		
	建物	工事前	建築後使用されたことのある建物	
		工事後	住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、病院、介護施設、保育所、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場、倉庫	
		工事費用	—	300万円以上

※上記は概要であり、申請に当たっては租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第83条の3、同法施行令(昭和32年政令第43号)第43条の3、同法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号)第31条の5の2、告示(国土交通省平成25年1287号、平成29年292号、平成29年1116号)をご確認ください。

小規模不動産特定共同事業者及び小規模特例事業者

		新築等 (新築又は改築)	増築等 (増築、修繕又は模様替え)	
対象 契約	契約類型	対象外	匿名組合理型	
	取得時期		契約締結後に対象不動産を取得	
	着工時期		建物・土地取得後2年以内に増築等に着手	
対象 不動産	土地	対象外	増築等を行う建物の敷地の用に供されている土地 (借地可)	
	建物		工事前	昭和57年1月1日以前に新築された建物
			工事後	住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、 病院、介護施設、保育所、図書館、博物館、会館、公会堂、 映画館、遊技場、倉庫
			工事費用	300万円以上

※上記は概要であり、申請に当たっては地方税法(昭和25年法律第226号)附則第11条第12項、同法施行令(昭和25年政令第245号)附則第7条第17～19項、同法施行規則(昭和29年総理府令第23号)附則第3条の2の18、告示(国土交通大臣平成25年1288号、平成29年1117号、平成29年第293号)をご確認ください。

- I 不動産特定共同事業の制度の概要・実績
- II 不動産特定共同事業の好事例
- III 特例事業及び小規模不特事業の税制特例
- IV 参考資料**

(参考)不動産証券化スキームの特徴

募集方法	対象不動産と運用方針を明示し募集 (運用不動産は一任)		対象不動産を特定して募集	
一般投資家の投資	○	×	○	×※



	リート		不動産特定共同事業		私募ファンド	
	リート	私募リート	不動産特定共同事業 (一号事業)	不動産特定共同事業 (特例事業)	TMK (特定目的会社)	GK-TK (合同会社-匿名組合)
根拠法	投資信託及び投資法人に関する法律		不動産特定共同事業法		資産の流動化に関する法律	会社法 商法
所管省庁	金融庁 (資産運用会社は国交大臣の取引一任代理の認可が必要)		国交省・金融庁		金融庁 (不動産取引は宅建業の免許を有する者に委託)	金融庁
ビークル	投資法人		-	特例事業者	特定目的会社	合同会社
現物 / 信託受益権	いずれも可		現物		いずれも可	信託受益権
開発・増改築	× (小規模な増改築等であれば可)		○	○ 一般投資家対象の場合は 工事費の制限あり	○	
鑑定評価	必要		推奨		必要	一般的には取得
特徴	比較的大規模な既存物件。 上場し幅広い投資家から出資を募る。	既存物件。 株式市場の影響を受けない。	比較的小規模な現物物件。 一号事業の場合は運用事業者が自ら物件所有(倒産隔離がされていない)。	比較的小規模な現物物件。 既存物件の改修や再開発に利用。	比較的大規模な物件の開発が可能。 資産流動化計画の作成し、情報開示が多い。	個別法令に基づかないため、組成のための規制が少ない。

※GK-TKのセキュリティ・トークン(金商法上の電子記録移転権利)等では、私募ファンドの出資持分が小口化されている事例も見られる。

(参考)不動産証券化のスキーム概要

