

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）  
（まちづくりグループ部分）

1. まちづくりに係る現状と FTK の有用性

- 新型コロナウイルス感染症の拡大は、それを契機に、テレワークやデジタル化が進展するなど経済・社会に大きく影響するとともに、生活面を重視するようになるなど、人々の意識に対しても影響を与えたもの。
- 特に、郊外や地方都市の住宅地では、居住の場、働く場、憩いの場といった様々な機能を備えた「地元生活圏」の形成を推進し、「新しい生活様式」に対応することが求められている。
- 不動産特定共同事業（FTK）は、市民ファンド等を活用し、投資家が利用者となるような、地元完結の枠組みを作りやすい仕組みであり、新しい生活様式に対応した市民参加型のまちづくりを行うに当たり有用なものである。また、金銭リターンのほか、施設利用権の付与など、投資家が事業に対し共感する仕組みの構築も可能であり、必ずしも経済的なリターンによらない投資家からの投資もなされ得るものである。
- このため、地域に密接したまちづくりの課題への対処においては、FTK は有効な手段の一つとなり得る。また、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。

2. 今後の更なる活用に向けて

(1) 好事例の普及について

- 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、既に地方公共団体になじみのある 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、従来の金融機関による融資中心の枠組みでは解決できなかった、どのような主体のどのような課題が解決されたのか
  - ・従来の金融機関による融資中心の枠組みでは解決できなかった、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。

(2) FTK 事業者と地方公共団体のマッチングの促進について

- 地方公共団体が、FTK 事業者や地域金融機関との円滑な連携を図ることができるよう、関係者が連携体制を構築するために必要な仕組みの方向性を検討する。
- その際、不特事業者協議会、全国地銀協会等の事業者・地域金融機関関係団体の協力を仰ぐことにより、組織的な連携体制の構築を目指す（連携体制の形骸化を防止する）こととする。また、金融庁や内閣府（地方創生、PPP/PFI）等、関係行政機関とも連携することとする。

(3) その他（制度改善等）

- 個人投資家や地域金融機関等、FTK の活用を促進する上で鍵となる関係者を念頭に、FTK の更なる活用を促進するため必要な制度改善等について、引き続き検討を行うこととする。
- 本検討会において議論がなされた点（特例事業に係る一般投資家制限、LPS の活用）については、出された意見を踏まえつつ、引き続き検討することとする。