

不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会
中間とりまとめ（案）

令和3年6月

目次

I.	本報告書の位置づけ	1
II.	FTK をとりまく状況	1
1.	不動産特定共同事業法令の改正動向	1
2.	FTK の市場規模	3
3.	FTK におけるクラウドファンディングの進展	3
III.	新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性	4
IV.	まちづくりに係る FTK の活用について	6
1.	まちづくりに係る現状	6
2.	まちづくり分野における FTK 活用の状況	6
3.	まちづくり分野における FTK の有用性	7
V.	ヘルスケア施設に係る FTK の活用について	8
1.	ヘルスケア施設を取り巻く状況	8
2.	ヘルスケア分野における FTK 活用の状況	11
3.	ヘルスケア分野における FTK の有用性	12
VI.	今後の更なる FTK の活用に向けて	13
1.	好事例の普及について	13
(1)	FTK 活用のメリット	13
(2)	PPP/PFI の概念と FTK の関係性	14
(3)	地方創生における FTK 活用の意義	15
(4)	FTK を活用した好事例の紹介	15
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	16
3.	今後の検討課題（制度改善等）	16
(1)	LPS について	17
(2)	特例事業における一般投資家参入制限について	17
参考資料 1	（委員名簿）	18
参考資料 2	（検討経緯）	19
参考資料 3	不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック	

I. 本報告書の位置づけ

新型コロナウイルス感染症の拡大は、テレワークやデジタル化の進展など経済・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、都市に様々な変化をもたらしたが、with/after コロナ時代においては、少子高齢化など既存の社会課題の深刻化への対応に加え、特に郊外、地方都市では、居住の場、働く場、憩いの場といった様々な機能を備えた居心地の良いウォーカブルな空間である、「地元生活圏」の形成促進といった新しい課題、展望への対応が求められている。

新型コロナウイルス感染症対策により自治体財政がより厳しくなる一方、個人を含め投資家の投資意欲は高まっており、世界的な ESG 投資（環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の要素を考慮する投資）促進といった流れを的確につかみ、既存ストックのリノベーションや公的不動産（PRE）の活用事業を円滑に進めるため、新たな時代のまちづくりのための事業資金を適切かつ円滑に供給していくことが必要とされているところ。

国土交通省としても、不動産特定共同事業（以下「FTK」という。）について、平成 29 年（2017 年）の不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号。以下「不特法」という。）改正においてクラウドファンディングへの対応を行った他、平成 31 年（2019 年）の不動産特定共同事業法施行規則（平成 7 年大蔵省・建設省令第 2 号。以下「不特法施行規則」という。）改正において対象不動産変更型契約に係る規制の合理化を行い、地元資金等を募った上で、複数の不動産投資事業へそれらの資金を振り向けるファンドとしての機能を充実させたところ。また、足下では FTK の案件数は徐々に増加しつつある上、まちのシンボルとなるような駅前の施設の開発や、古民家の改修等のために FTK が活用されつつあるところ。

このような FTK の多様な活用可能性に着目し、地域における課題解決を図るため、FTK の活用をさらに促すための施策について検討することを目的として、「不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会」（以下「本検討会」という。）が設置された。本検討会においては、優良事例などを基に有識者にご議論を頂き、まちづくり、中でも、人口減少・高齢化社会にに対応するためのヘルスケア施設供給といった地域の政策課題の解決ツールとして、より多くの関係者の方々に活用頂けるよう、FTK の役割・活用可能性を改めて整理したところであり、本報告書はその内容を取りまとめるものである。

II. FTK をとりまく状況

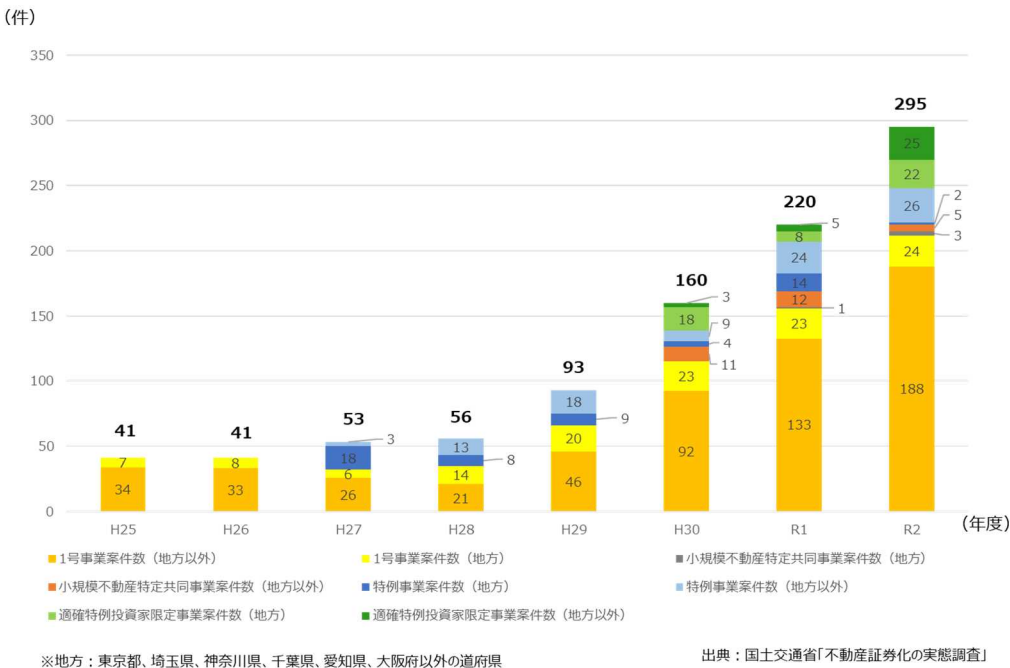
1. 不動産特定共同事業法令の改正動向

我が国では、全国で増加する空き家・空き店舗等の再生や公的不動産（PRE）の利活用を促進することが重要な課題となっており、地域の不動産業者等が空き家・空き店舗等の既存不動産ストックの再生事業等の担い手となることが期待されている。また、近年、クラウドファンディングによる資金調達が増大しつつある。このような状況に対応するため、平成 29 年（2017 年）の不特法改正では、小規模不動産特定共同事業を創設し、小規模な事業者の FTK への参入要件を緩和するとともに、個人投資家からクラウドファンディングにより調達した資金を活用して不動産改修・運用等を行うことを可能とした。

また、平成 31 年（2019 年）の不特法施行規則改正においては、対象不動産変更型契約に係る規制を合理化し、FTK の商品を長期・安定的に運用するための環境を整備した。

これらの不特法改正や不特法施行規則改正により、足下のFTK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である（図1）。また、FTKを活用し、地域の賑わい向上に資する施設の開発や、地域に不足するサービス付き高齢者向け住宅の整備を行い、地域の課題解決に資するような事例も見られつつあるところ（図2）。

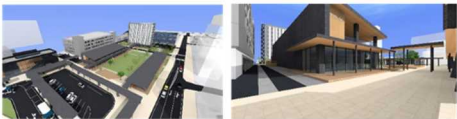
<図1：FTK 案件数>



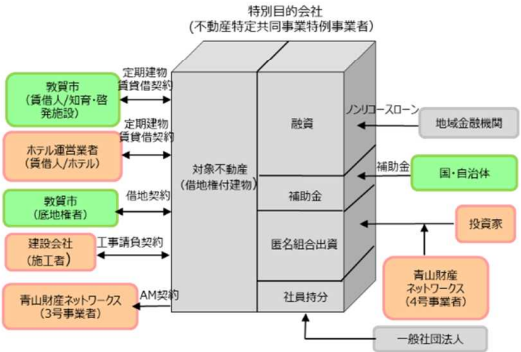
<図2：FTKの活用事例>

- 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** 福井県敦賀市（人口 約6.6万人）
- 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（FTK：SPC型特例事業スキーム）により整備予定（2022年度予定）。
 - 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・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（SPC型特例事業）
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】



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

北海道札幌市
（人口 約197万人）

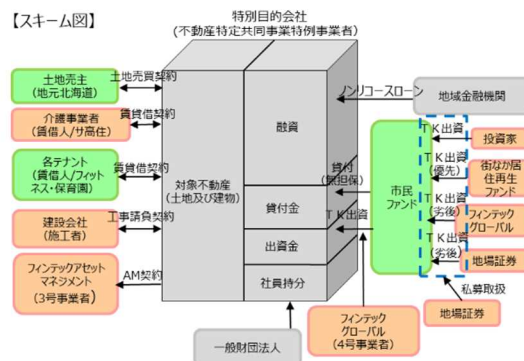
- 不動産特定共同事業（FTK）スキームにより、地銀・市民ファンド（地元証券）と連携し、地域資金を主体とした資金調達によりサービス付き高齢者住宅・商業施設（スポーツクラブ・保育園施設）を開発・運営。
- 地元介護事業者からの施設開設希望を受け、不動産特定共同事業の特例事業者が施設開発を実施。
- サービス付き高齢者住宅部分は25年、スポーツクラブ部分は5年、保育園は20年の固定賃料で賃貸。

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
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家、地場証券会社等）



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

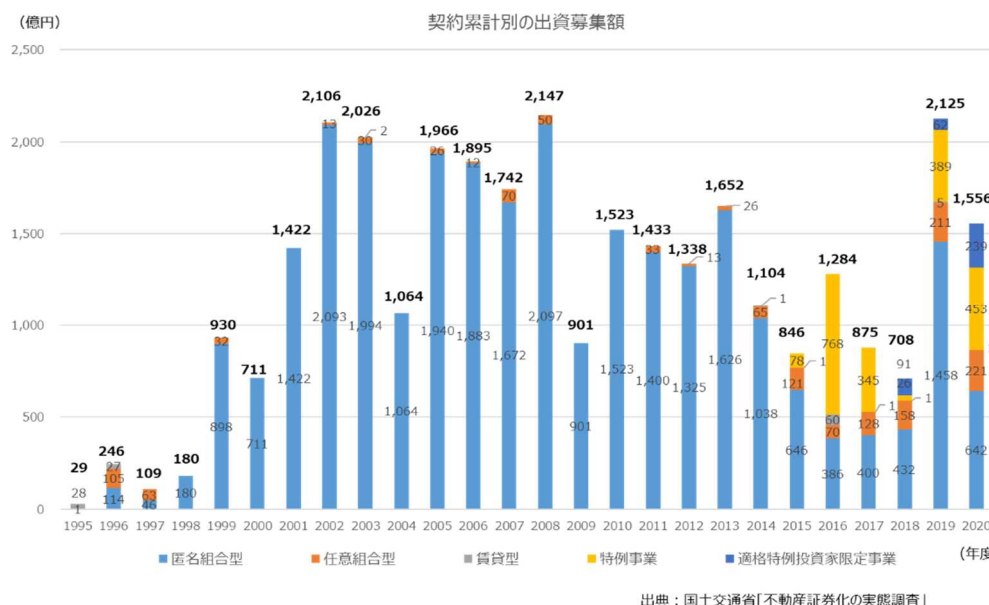
【スキーム図】



2. FTK の市場規模

近年、FTK の出資募集額は概ね年間約 1,000 億円前後で推移していたが、令和 2 年度（2020 年度）においては 1,556 億円であった（図 3）。

＜図 3：FTK 契約類型別の出資募集額＞

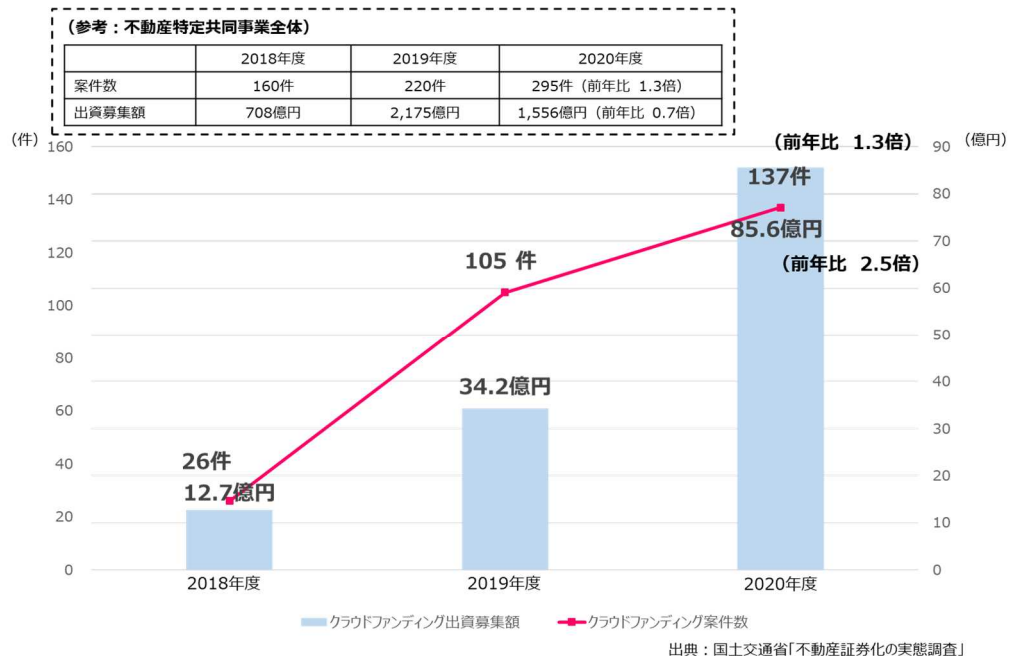


3. FTK におけるクラウドファンディングの進展

上述のとおり、平成 29 年（2017 年）の不特法改正において、個人投資家からクラウドファンディングにより調達した資金を活用して不動産改修・運用等を行うことを可能としたところ。FTK の電子取引業務の許可等を受けた事業者は、令和 3 年（2021 年）4 月末時

点で 54 社、令和 2 年度（2020 年度）のクラウドファンディングの案件数は 137 件、出資募集額は 174.7 億円に達しており、FTK におけるクラウドファンディングは着実に進展しつつある（図 4）。

＜図 4：FTK におけるクラウドファンディングの実績＞



III. 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

今般の新型コロナ危機を踏まえ、今後の都市のあり方にどのような変化が起こるのか、今後の都市政策はどうあるべきかについて取りまとめられた「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（論点整理）」（令和 2 年（2020 年）8 月 国土交通省都市局）においても整理されているとおり、新型コロナ危機は、テレワークやデジタル化の進展など経済・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、都市に様々な変化をもたらしたと考えられる（図 5）。

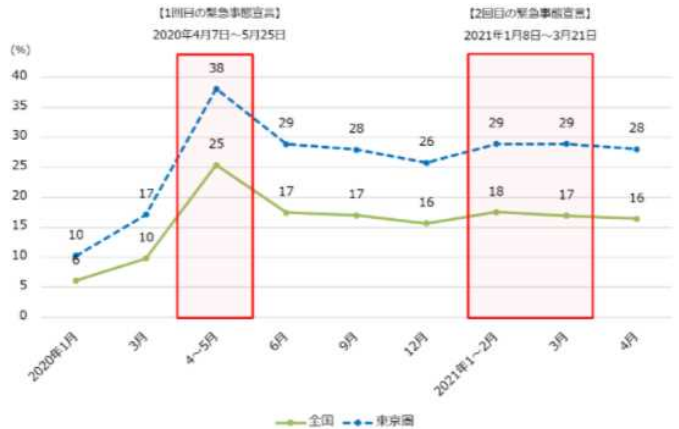
特に、郊外、地方都市においては、在宅勤務・テレワークにより、多くの時間を自宅付近で過ごすようになり、住宅周辺の身近なエリアで多様な活動が行われるようになった。これにより、郊外や地方都市の住宅地では、身近な生活圏において、憩いの場としてのオープンスペース、テレワーク拠点、図書館、カフェなどといった仕事にも休息・余暇にも活用できる居心地の良い空間等へのニーズが高まると考えられる。加えて、新型コロナ危機下で行動が制限される中、子どもの「育ち」の場であり、また、他者との交流の場である遊び場の重要性が再認識されたところであり、生活圏の中で遊び場を見つける（＝地域資源の再発見）ことの重要性も増すと考えられる。

このため、郊外や地方都市の住宅地においては、居住の場、働く場、憩いの場として様々な機能を備えた、居心地が良いウォークアブルな空間形成を進めることが重要となる（「地元生活圏」の形成）ことから、住宅地としての機能だけでなく、憩いの場や子どもの「育ち」の場となるオープンスペースやグリーン（緑空間）の充実、テレワーク拠点となるサテライトオフィス機能の充実を図る必要がある。この際、子どもの遊び場や交流拠点となる場の管理に、地域

のコミュニティが主体的に関与していくことも重要である。また、比較的大都市に近い、大都市と郊外の住宅地の中間地点において、職住近接の拠点を形成することも考えられる（図6）。

<図5>

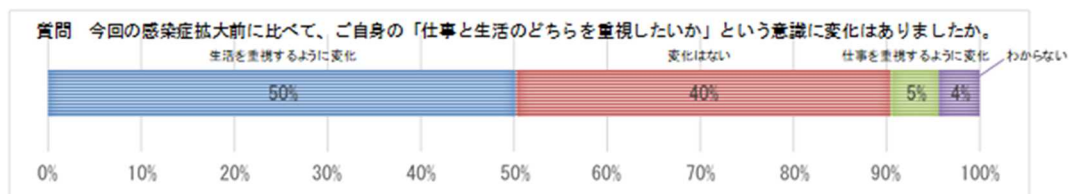
全国及び東京圏のテレワーク率



全国 (2020年1月・3月: n=10,516, 4~5月・6月: n=12,138, 9月・12月: n=10,523, 2021年1~2月・3月: n=9,494, 4月: n=9,161)
東京圏 (2020年1月・3月: n=3,467, 4~5月・6月: n=4,049, 9月・12月: n=3,514, 2021年1~2月・3月: n=3,161, 4月: n=3,058)

(注) 2021年1~2月、3月、4月のnは2021年4月速報時点のサンプルサイズを示している。

出典：大久保敏弘・NIRA 総合研究開発機構(2021)「第4回テレワークに関する就業者実態調査(速報)」



出典：「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

(令和2年6月21日内閣府政策統括官(経済社会システム担当))

<図6：都市（オフィス等の機能や生活圏）の今後のあり方と新しい政策の方向性>

<新型コロナ危機を契機に生じた変化>	<今後の方向性>
○ テレワークの進展により、どこでも働ける環境が整い、働く場と居住の場が融合。働くにも住むにも快適な環境、ゆとりあるスペースへのニーズが高まる。 ○ 東京への一極集中の是正が進みやすくなる可能性。 ○ 「リアル」に求められるものは、偶発的交流や白熱した議論、実体験を伴うもの、文化やエンターテインメントといった、オンラインでは代替しがたい経験を提供する機能が中心に。 ○ オフィス需要に変化の可能性（変化の程度は両論意見あり）。今後、安心やゆとりが求められる中、老朽化した中小ビルなどの需要が減少し、余剰が発生するおそれ。	○ 複数の用途が融合した職住近接に対応するまちづくりを進める必要。様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市であることが求められる(一定期間の試行、仮設物の設置等も有効)。 ○ 働く場所・住む場所の選択肢が広がるよう、都市規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形が考えられる。 ○ 大都市は、クリエイティブ人材を惹きつける良質なオフィス・住環境を備え、リアルの場ならではの文化、食等を提供する場として国際競争力を高める必要。 ○ 郊外、地方都市は、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。「育ち」の場となるオープンスペースも重要。 ○ 老朽ストックのサテライトオフィス等へのリニューアルや、ゆとり空間や高性能な換気機能を備えた良質なオフィスの提供の促進が重要。

出典：「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（論点整理）概要

(令和2年(2020年)8月 国土交通省都市局)

IV. まちづくりに係る FTK の活用について

1. まちづくりに係る現状

Ⅲ. で述べたとおり、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である。

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。

2. まちづくり分野における FTK 活用の状況

足下では、一部の地域や事業者において、FTK を活用し、まちのシンボルとなるような施設の開発や、古民家の再生等に対し資金供給がなされている状況である（図 7）が、令和 2 年度（2020 年度）の FTK の案件数は 295 件にとどまっており、まちづくりの分野において FTK の活用が進んでいるとはいえない。

FTK 事業者においては、FTK 制度の認知度が必ずしも高くないことから、地域のまちづくりに資する事業であっても、各事業関係者に対し、FTK 制度やその活用の有用性について個別に説明し、理解を得ながら進めざるを得ない、という現状があり、まちづくり分野における FTK の有用性について、広く周知することが必要であると考えられる（図 8）。

<図 7：まちづくりの分野で FTK を活用した事例>

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

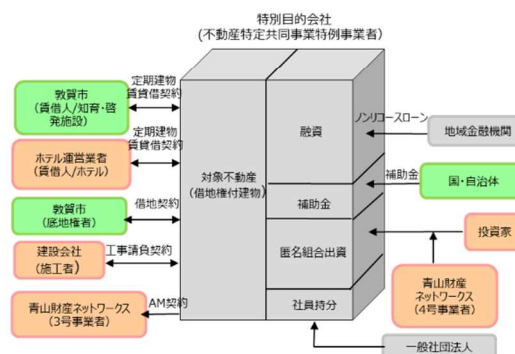
福井県敦賀市
(人口 約 6.6 万人)

- 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（FTK：SPC型特例事業スキーム）により整備予定（2022年度予定）。
- 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・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/延床面積	約7,900㎡ / 約6,000㎡
事業手法	不動産特定共同事業（SPC型特例事業）
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】



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（FTKクラウドファンディング）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
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）

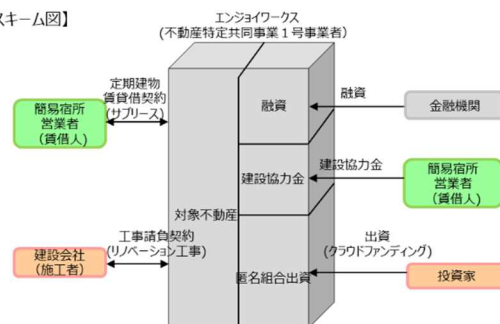
コワーキング施設（改修後）



ゲストハウス（改修後）



【スキーム図】



出典：第5回不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会 資料1

<図8：FTK事業活用の利点として説明している事項>

（地方でのFTKの事業実績のあるFTK事業者ヒアリング結果）

関係者	説明内容
オリジネーター 地方公共団体	- 他の不動産証券化スキームに比べ、関係者が少ないことから関係者間の調整の負担が比較的軽い上、コストも低くなる場合が多い。 - REITや私募基金と比較して、より小規模、より多様な物件を投資対象とすることができる。 - 多額の銀行融資が難しい物件であっても、資金調達が可能。 （特例事業の場合）オフバランスすることが可能。 - クラウドファンディング等を通じて、一般投資家が小口で投資可能な仕組みである。 - 経済的リターンのみによらない投資家（共感先に投資する投資家）を開拓することができる可能性がある。 （PRE活用事業の場合）民間との連携により、土地の更なる有効活用が可能となる上、より少ない財政負担で公的施設の整備が可能
投資家 金融機関	- 他の不動産証券化スキームに比べ、関係者が少ないことから関係者間の調整の負担が比較的軽い上、コストも低くなる場合が多い。 （特例事業の場合）事業がオリジネーターより倒産隔離されることにより、事業単体の収益性とリスクを把握することで事業検証が可能。 - 投資対象が不動産であり、資金の流れ（賃料入金→費用支払い→投資家への分配）が明確。 - 投資対象の不動産を実際に訪問したり、運営者を見ることが可能であり、投資家にとって投資先が分かりやすい。 （銀行の場合）FTKでの資金調達が行われることにより、融資がしやすくなる。

出典：第3回不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会 資料

3. まちづくり分野におけるFTKの有用性

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実施するために必要な資金調達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、施設利用権の付与や事業に関するワークショップの開催など、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を求めない投資家からの投資もなされ得るものである。

このように、FTK の活用によってまちづくりを実施することは、より多くの住民にとって必要な施設が、地域の住民、金融機関、企業の資金供給により支えられ、さらに投資によりまちづくりへの参加意識や定住意識を高めることにもつながるものである。こういった社会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、持続可能な地域社会の実現に貢献することでもあり、ESG 投資の促進にも資するものである。

V. ヘルスケア施設に係る FTK の活用について

1. ヘルスケア施設を取り巻く状況

高齢化が進展する中、三大都市圏の高齢者数は、令和 22 年（2040 年）に向けて大幅な増加が見込まれ、特に要支援・要介護の割合が高まる 85 歳以上については、平成 27 年（2015 年）と比較して 280 万人超の大幅な増加が見込まれている。また、札幌、仙台、広島、福岡の 85 歳以上人口も、平成 27 年（2015 年）と比較して約 30 万人超増加することが見込まれているところ（図 9）。

また、今後、高齢者世帯数も増加を続けると見込まれている（1,377 万世帯（令和 2 年（2020 年））→ 1,465 万世帯（令和 12 年（2030 年））¹）。加えて、政府としても、住生活基本計画（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成 30 年（2018 年）の 2.5%から、令和 12 年（2030 年）までに 4%に引き上げるという目標を掲げているところ、現在の高齢者向け住宅の供給量では、特に都市部において将来的な需要増に対応できないことが予想されている（図 10）。

また、最期まで自宅で過ごすことを希望する人が多い一方で、自宅のリフォームや住み替えがあまり検討されていない。加えて、高齢者向け住宅に対する不安要素としては、費用・体制などが挙げられており、個人としての老後に対する心理的・金銭的な備えができているとは言いがたく、現在供給されている高齢者向け住宅では、居住環境として十分に整っている状況ではない（図 11）。

以上を踏まえると、今後、高齢者が安全な住環境で余生を過ごすことができるよう、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等、ヘルスケア施設の整備を十分に行う必要がある。

<図 9：都市における高齢者数の増加（2015 年から 2040 年）>

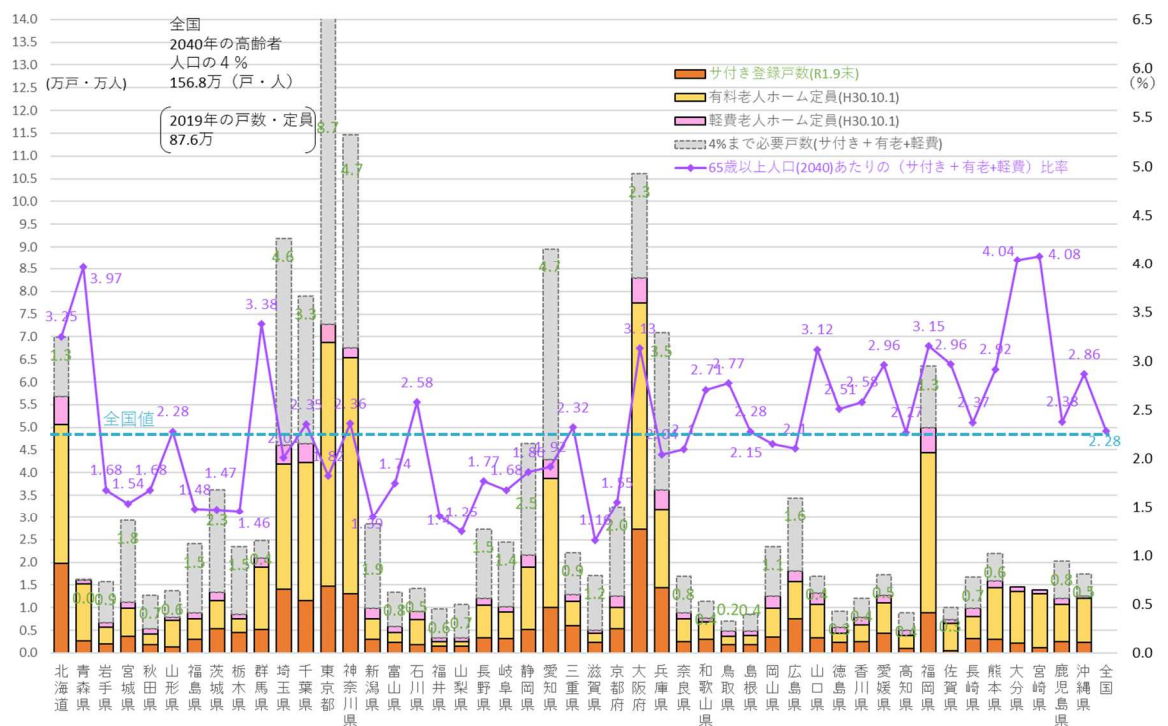
地域	年齢	増加数	増加率
東京圏	65 歳～	約 248 万人	28.6%
	75 歳～	約 201 万人	51.0%
	85 歳～	約 155 万人	145.7%
名古屋圏	65 歳～	約 54 万人	19.0%
	75 歳～	約 55 万人	49.9%

¹ 出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成 30 年推計」

	85 歳～	約 46 万人	119.5%
大阪圏	65 歳～	約 72 万人	14.6%
	75 歳～	約 87 万人	38.3%
	85 歳～	約 83 万人	130.1%
札仙広福	65 歳～	約 60 万人	45.1%
	75 歳～	約 50 万人	80.6%
	85 歳～	約 33 万人	179.7%

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成 30 年推計」

<図 10：令和 22 年（2040 年）の 65 歳以上人口 4%に対する現在の戸数・定員>

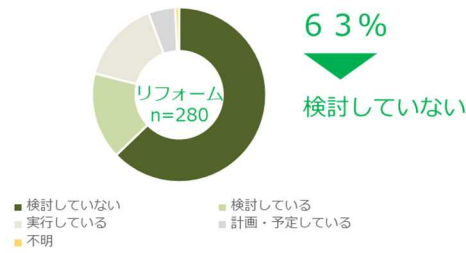


出典：第 4 回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会 資料 3

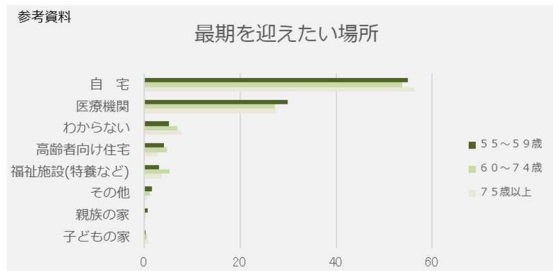
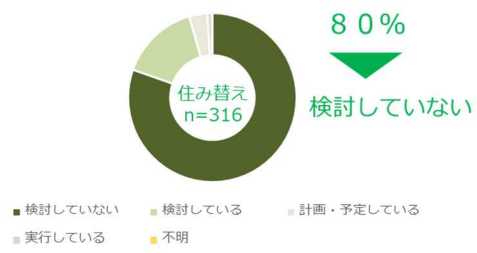
<図 11：高齢期の居住の実態>

- 将来に備えたリフォームを「検討していない」と回答した者は63%であった
- 将来に備えた住み替えを「検討していない」と回答した者は80%であった

将来に備えたリフォームに関する計画状況

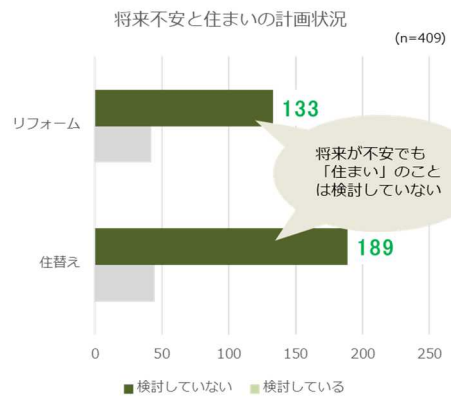
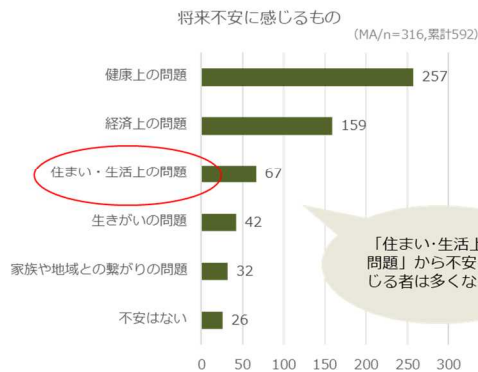


将来に備えた住み替えに関する計画状況



出所：内閣府「高齢者の健康に関する意識調査(平成24年)」

- 本調査結果から「住まい」をきっかけに将来への不安を感じる者は多くないことが明らかになった
- 結果的に将来への不安がリフォームや住み替えを検討するきっかけになっていない可能性が高い



※将来への不安を問う質問に対して、「不安」「どちらかという不安」と回答した者の回答

アンケート結果およびヒアリング調査から以下の点が明らかになった

●高齢者向け住宅に求める要素

『入居前に重視したこと』は全類型で「月々かかる費用」が上位に入った。類型別では、自立高齢者中心の住宅で生活自由度が重視され、要介護者中心の住宅で支援が受けられるか重視されている。

●入居後の課題

『入居後に課題に感じていること』は全類型で「月々かかる費用」と「看取り体制」が上位に入った。

【入居前に重視したこと】

順位	自立高齢者中心の住宅	要介護者中心の住宅(軽度)	要介護者中心の住宅(重度)
1位	周辺環境	月々かかる費用	医療介護サービス
2位	月々かかる費用	医療介護サービス	月々かかる費用
3位	居室設備	家族との距離	家族との距離
4位	外出等自由	緊急対応	緊急対応
5位	緊急対応	安否確認・生活相談	安否確認・生活相談

【入居後に課題に感じていること】

順位	自立高齢者中心の住宅	要介護者中心の住宅(軽度)	要介護者中心の住宅(重度)
1位	月々かかる費用	食事内容	食事内容
2位	看取り体制	月々かかる費用	看取り体制
3位	緊急対応	看取り体制	月々かかる費用
4位	医療介護サービス	新しい友人関係	家族との距離
5位	周辺環境	家族との距離	新しい友人関係

出典：第4回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会 資料3

2. ヘルスケア分野における FTK 活用の状況

足下ではサービス付き高齢者向け住宅の開発において FTK を活用し、資金供給を実現した事例も見られている（図 12）が、現状、個人地主がサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等のヘルスケア施設供給の 8 割程度を占めているとの試算もあり、ヘルスケア分野において FTK の活用が進んでいるとは言えない。

ヘルスケア分野における FTK の活用が進まない背景としては、特にオペレーターにおいて、FTK の認知度が低いこと、また、ヘルスケア分野における FTK の有用性が十分認識されていないという点が挙げられる（図 13）。

<図 12：ヘルスケア施設の開発に FTK を活用した事例>

事例 札幌市におけるヘルスケア施設開発への不動産証券化手法(FTK方式)の活用		
・ 地元のヘルスケア施設運営事業者（オペレーター）からの開設希望を受け、不動産特定共同事業者（FTK事業者）が、複数の投資家から資金を募った上でSPCを組成し、ヘルスケア施設を開発。 ・ オペレーターとの賃貸借契約は長期・固定賃料・一括借り上げであり、長期安定的な運用が可能。		
	物件名	らくら新川
	所在地	札幌市北区
	事業概要	・オペレーターからの開設希望を受け、不動産特定共同事業者が組成したSPCが更地を取得し、サービス付き高齢者向け住宅を開発（平成30年5月竣工）。 ・施設は地元のヘルスケア施設運営事業者に長期賃貸（25年、賃料固定）。
	用途	サービス付き高齢者向け住宅（全63戸、職員向け保育所あり）
	構造	鉄筋コンクリート造（地上4階建、延床面積約3,950㎡）
	物件名	かがやき平和通
	所在地	札幌市白石区
	事業概要	・オペレーターからの開設希望を受け、不動産特定共同事業者が組成したSPCが更地を取得し、サービス付き高齢者向け住宅を開発（平成29年10月竣工）。 ・施設はヘルスケア施設運営事業者に長期賃貸（25年、賃料固定）。
	用途	サービス付き高齢者向け住宅（全75戸）
	構造	鉄筋コンクリート造（地上5階建、延床面積約2,800㎡）

出典：フィンテックアセットマネジメント資料をもとに作成

出典：第2回不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会 資料

<図 13：ヘルスケア分野における FTK の普及が進まない理由>

FTK 事業者、不動産業者等	オペレーター
・ ヘルスケア分野における事業を展開するメリットが分からない（不動産投資として歴史のあるオフィスやレジデンスと異なり、投資家を集められるかという懸念）。 ・ オペレーターが継続的に運営できるか等、オペレーター信用力等のリスクが高いのではないか。	・ そもそも FTK を知らない。 ・ FTK のメリットが分からない。 ・ FTK で資金調達すると事業運営に関する情報開示等が必要となってくるのではないかと懸念。 ・ FTK を活用すると、改築等の設備投資の自由がなくなるのではないかと懸念。

出典：第2回不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会資料を基に作成

3. ヘルスケア分野における FTK の有用性

2. で述べたとおり、現状、個人地主が高齢者向け施設供給の中心的な役割を果たしているところであるが、足下では、ヘルスケア施設を対象とした FTK の事例も見られているところであり、FTK を活用し、個人地主の提供できない好立地不動産の機動的な取得や、建物の更新投資を果たす余地があるものと考えられる。

また、ヘルスケア産業は地域に根差した産業であるが、実物不動産と資金とを目に見える形で紐付けることや地域で自前の資金調達を行うことが可能な FTK の活用をヘルスケア分野においても促すことにより、ヘルスケア施設の整備という地域に密接した課題への対処において有効な手段の一つとなり得るものと考えられる。中でも、クラウドファンディングについては、個人投資家の投資機会拡大に資することはもとより、地域住民が投資することにより、ヘルスケア施設の充実といった地域の課題に対し主体的に取り組むことが

可能となり、効果的な手法と考えられる。加えて、自ら投資を行い、ヘルスケア施設の充実を図ることにより、住み慣れた街で余生を過ごすことが可能となるなど、金銭以外のメリットも見出すことにも繋がるものである。

このように、FTK の活用によって、不足するヘルスケア施設の供給拡大を図ることは、IV. 3. でも説明したとおり、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、ひいては、持続可能な地域社会の実現に貢献することにもつながり、ESG 投資の促進にも資するものである。

VI. 今後の更なる FTK の活用に向けて

1. 好事例の普及について

FTK の好事例を普及させるためには、FTK 制度の意義・メリットや、既に地方公共団体になじみのある PPP/PFI 制度と FTK 制度との関係性、FTK 制度の特性等について説明した上で、FTK 活用事例の事業概要について説明する必要がある。

(1)FTK 活用のメリット

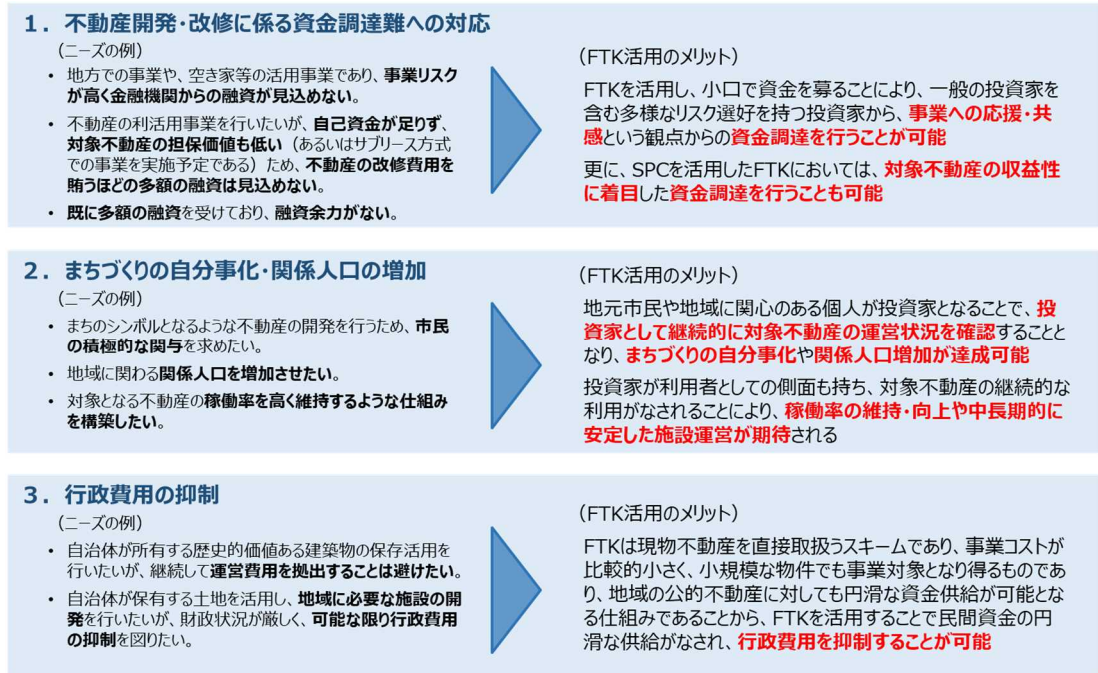
FTK 活用のメリットとしては、3 点挙げられる。

1 点目は、不動産開発・改修に係る資金調達難への対応である。地方での事業や、空き家等の活用事業の場合、事業リスクが高く金融機関からの融資が見込めない場合があるが、FTK 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となる。更に、SPC を活用した FTK 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となる。

2 点目は、まちづくりの自分事化・関係人口の増加である。まちのシンボルとなるような不動産の開発等を行う場合、市民が積極的に関与することが望ましいが、FTK を活用し、地元市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である。また、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こととなる。

3 点目は、行政費用の抑制である。自治体においては、保有する土地を活用し、地域に必要な施設の開発を希望する場合もあるが、多くの場合、財政状況が厳しく、可能な限り行政費用の抑制を図る必要がある。この点、FTK は現物不動産を直接取扱うスキームで、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、FTK 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となる(図 14)。

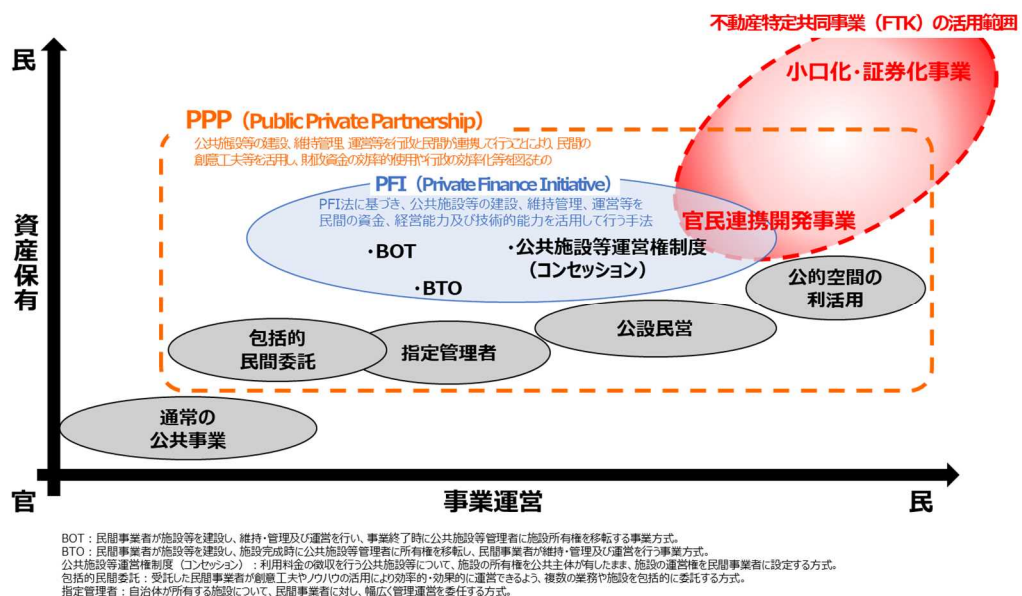
<図 14：FTK 活用のメリット>



(2) PPP/PFI の概念と FTK の関係性

FTK は、PPP のうち、官民連携開発事業における資金調達手法の一手法である。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上、地元投資家を含む多様な投資家からの資金を活用することが可能であり、地域のための不動産再生・活用を実現する上で有用な仕組みである(図 15)。

<図 15：PPP/PFI の概念と FTK の関係性>

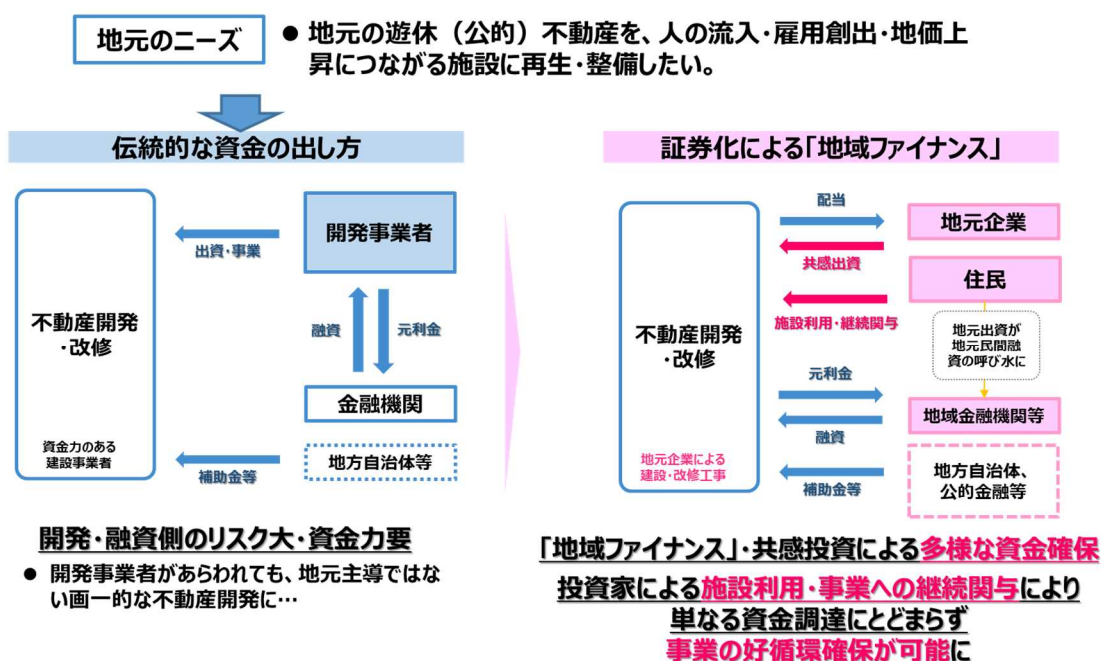


自治体等に対しては、PPP/PFI といった比較的認知度の高い既存スキームとの類似点、相違点に留意しながら説明していく必要がある。

(3)地方創生における FTK 活用の意義

IV. 3. 及び V. 3. でも述べたとおり、FTK を活用することにより、地元企業や住民等から小口で資金を募ることができ、地域ファイナンスを実現することが可能となる。地元企業や住民等は、経済的なリターンのみならず、事業内容への共感を基に投資を行う可能性があり、開発事業者や融資側がリスクを負い、事業者の資金力も必要とされたこれまでの金融機関からの融資中心の枠組みとは異なる、多様な資金調達を実現される。加えて、これらの投資家は、対象となった施設を利用するほか、事業への継続関与も期待されることから、FTK の活用は、単なる資金調達にとどまらず、事業の好循環を確保する仕組みにもなり得るものである（図 16）。

<図 16：地方創生における FTK 活用の意義>



(4)FTK を活用した好事例の紹介

また、制度を熟知していない関係者に対して、自ら活用しうる事業スキームとしてイメージをより明確に持つってもらうためには、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課題をどのように解決したのか
- ・ FTK の活用によって、地域社会にどのような影響を与えたのか
- ・ 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の開催等）
- ・ 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ことが必要である。

このため、参考資料 3 のとおり FTK の制度概要やその意義、事業の好事例を紹介する

事例集（FTK の利活用促進ハンドブック）作成した。本ハンドブックについては、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。

FTK の好事例に共通して見られた、事業成功のポイントや、商品組成上の工夫は以下のとおりである。

- ・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う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したりすることにより、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。

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、事業者、地域金融機関等の地域の関係者が、不動産証券化手法を理解し、連携体制を構築することによって、公的不動産（PRE）を含む地域の遊休・低未利用不動産の再生・活用が促進されるものと考えられる。

このため、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引き続き検討することとする。

その際、（一社）不動産特定共同事業者協議会、（一社）全国地方銀行協会等の事業者・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こととする。また、金融庁や内閣府等、関係行政機関とも連携することとする。

3. 今後の検討課題（制度改善等）

個人投資家は、プロ投資家とは異なるリスク選好や投資動機を持ち得る存在であり、多様な FTK の実現を目指す観点からは欠かせない存在である。また、地域において FTK を実施する上では、地域金融機関からの融資が必要とされる場面も多くある。このように、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についても、以下のとおり、引き続き検討することとする。

(1)LPSについて

投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号）上、LPS（投資事業有限責任組合）は不動産への投資が制限されているが、LPSは、投資家と事業者が共同事業を実施しつつ、投資家は有限責任を負えば足りるというスキームであり、既存の任意組合を比較した場合、投資家にとって一定の利点があり得るものと考えられる。

この点、まちづくりや地域活性化のための投資促進などを含め、LPSの活用が有用な場面としてどのようなものが考えられるのかについて整理した上で、引き続き、LPSの投資対象として不動産を含めることの是非について検討することとする。

(2)特例事業²における一般投資家参入制限について

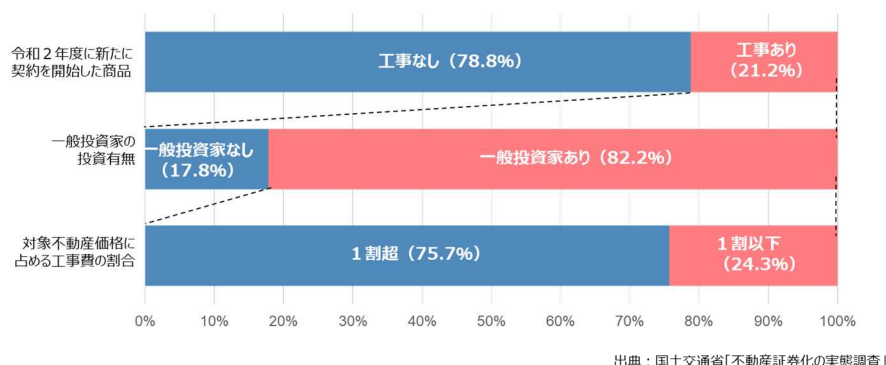
現行の不特法上、特例事業のうち、工事費用が対象不動産の価格の1割を超えるような工事を実施するものについては、投資家保護の観点から、一般投資家の投資を制限している。一方で、1号事業³の場合にはそのような規制が設けられていない。

この点、令和2年度に新たに契約を開始した1号事業の商品のうち、工事を行っているものは21.2%であった。そのうち一般投資家から資金を募ったものは82.2%であり、うち75.7%で対象不動産の価格の1割を超えるような工事を実施していた（図17）。

このように、1号事業の場合には一般投資家から資金を募る場合であっても一定の工事が行われていることに鑑みると、特例事業における一般投資家参入制限については、一定程度緩和する余地があるものと考えられることから、どの程度緩和すべきかについて引き続き検討を行うこととする。その際、「ESG投資を踏まえた不動産特定共同事業等検討会 中間とりまとめ」（令和2年4月）において、特例事業の一般投資家制限を緩和する場合には、併せて以下のような措置を講ずる必要があるのではないかと指摘がなされているところ、他に必要な措置がないかについても引き続き検討を行うものとする。

- ①不動産特定共同事業者に対する忠実義務の導入
- ②商品の広告記載事項として、発生し得る事業のリスクの記載義務付け
- ③工事後の建物鑑定評価の取得及び投資家に対する開示義務付け

<図17：1号事業の工事実施状況・一般投資家投資状況>



² 特別目的会社（SPC）を活用した倒産隔離型のFTK。

³ 不動産特定共同事業者が投資家と不動産特定共同事業契約を締結して行うFTK。

不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会 委員名簿

（令和3年6月末現在）

1. 委員（敬称略／◎：座長）

（総括会）

赤井 厚雄 早稲田大学総合研究機構 研究院客員教授

株式会社ナウキャスト 取締役会長

石井 くるみ 日本橋くるみ行政書士事務所 行政書士

◎田村 幸太郎 牛島総合法律事務所 弁護士

（まちづくりグループ）

小川 広一郎 株式会社エンジョイワークス 取締役 執行役員

駒井 厚生 N T T都市開発株式会社 開発本部 副本部長

中山 靖史 独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）
都市再生部事業企画室長

宮上 正子 株式会社青山財産ネットワークス
不動産事業本部 地方創生事業室 室長

吉岡 尚子 フィンテックアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長

（ヘルスケアグループ）

大学 淳示 N T T都市開発株式会社 住宅事業本部
事業推進部 開発担当部長

飛田 明彦 株式会社マリオン 取締役

中村 こずえ 株式会社ツクイ地域戦略推進本部 営業部長

松田 淳 KPMGヘルスケアジャパン株式会社 代表取締役パートナー

横田 大造 クリアル株式会社 代表取締役社長

吉村 直子 株式会社長谷工総合研究所 取締役 主席研究員

2. オブザーバー

一般社団法人 環境不動産普及促進機構（Re-Seed 機構）

一般社団法人 不動産協会

一般社団法人 不動産証券化協会

一般財団法人 民間都市開発推進機構

不動産特定共同事業者協議会

内閣府 地方創生事務局

金融庁 監督局銀行第二課 地域金融企画室

東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター（CREI）

（事務局）

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課

(検討経緯)

第1回：令和2年6月29日（総括会）

＜議事＞

(1)不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会の位置づけについて

(2)不動産特定共同事業（FTK）をめぐる現状及び課題

①FTKをめぐる現状

②ヘルスケア分野における FTK の現状及び課題

③まちづくり分野における FTK の現状及び課題

④今後の進め方

＜議事概要＞

○ヘルスケア分野関係

【ヘルスケア分野における FTK の普及について】

- ・ 地方の事業者から、高齢者施設を対象として、FTK で資金調達をしたいという声が増えている。その理由としては、金融機関等の融資が非常におりにくいためであり、小口資金を幅広い投資家から集めたいと考えている事業者が増えている。なお、金融機関や機関投資家が投資をしないこと＝ヘルスケア不動産のリスクが高い、あるいは魅力がない、ということではないと考えている。

【ヘルスケア分野における FTK の有効な活用手法について】

- ・ ヘルスケア分野において、対象不動産変更型契約は非常に有効。対象不動産変更型契約の目的は、投資家にとっても、事業者にとっても、長期で安定的な運用を可能とすることであるが、オペレーターも含めた関係者にとってより有効な手法について検討したい。

【ヘルスケア FTK 特有の課題について】

- ・ ヘルスケア FTK は、長期安定的に固定賃料で契約できる点はメリットであるが、一方で、オペレーターの信用力の問題や10年、20年、安定的に運営できるのかといった懸念がある。その意味では、オペレーターのバックアップ制度は、FTK のメリットの長期安定的というところに結びつくのではないか。
- ・ ヘルスケア不動産は、オペレーショナルアセットの典型であるので、事業リスクの部分について、一定程度誰かが見ていかなければいけない。これはオペレーターを分散させるということを考えるのか、ないしはプロの目が通っていると考えなのか、何らかの補償制度がないと、安定性は確保できないと思う。

○まちづくり関係

【議論の方向性について】

- ・ 新しい生活様式への対応等、社会環境が変化しつつある中で、with/after コロナ時代の今後のまちづくりの方向性を共有した上で、その中で FTK が果たす役割について

検討すべきではないか。

【好事例の普及について】

- ・ 地域における事業の自走化を実現するためには、好事例の横展開が非常に重要。その際、従来の課題がどのように解決されたのか、どのような者が参画することにより事業が実現したのか等、事業の効果や事業化のポイントについて簡潔にわかりやすく示すべき。

【FTK 制度の更なる活用について】

- ・ LPS スキームについては、倒産隔離の観点から匿名組合型の 1 号事業よりも優れ、有限責任の観点から任意組合型の 1 号事業よりも優れている一方で、以下のような検討課題がある。
 - ①金融商品取引法の適用有無
 - ②倒産隔離性の確からしさ
 - ③金融機関等からの借入の可能性
 - ④コスト（LPS 組成費用、登記費用、監査費用等）
- ・ LPS スキームが、倒産隔離が図られ、金融機関からの借入が可能で、低コストで組成可能なものであれば、特例事業に代わり得るスキームとして検討し得るものとなるのではないか。

第 2 回：令和 2 年 8 月 4 日（総括会・ヘルスケアグループ）

＜議事＞

- I. ヘルスケア不動産をめぐる現状
- II. ヘルスケア FTK における課題と対応
 - (1)ヘルスケア分野における FTK の有効な活用手法
 - (2)ヘルスケア不動産特有の課題への対応
 - (3)ヘルスケア分野における FTK に有効な税制上の措置
- III. ヘルスケア不動産における ESG 投資のあり方
- IV. 今後の進め方

＜議事概要＞

【ヘルスケア不動産マーケット全体の状況について】

- ・ 高齢者向け施設のアセットは今どれくらい供給されていて、潜在的なものも含めてどれだけのニーズをカバーできているのかなど、高齢者向け施設を取り巻く需給状況をまずは明らかにする必要がある。

【ヘルスケア分野における FTK の有用性等について】

- ・ 高齢者施設・住宅は非常に地域性が強い産業である。地域の中で資金調達をするスキームという観点からも、FTK は有効な手法として期待できるのではないか。
- ・ 投資家の中でも、ヘルスケア分野に一定の興味・関心・ニーズがあるので、対象不動

産変更型契約の手法が活用できると有効なのではないか。

- ・ 地域住民が参画できるような共感型のファンドを構想できたら良い。自分の住んでいる地域でインフラ整備を支援するためのクラウドファンディングの活用なども考えられるのではないか。その際、どのように集金していくのか、出資するインセンティブは何か、ボトルネックとなる点は何かを整理することが重要。

【ヘルスケア不動産特有の課題について】

- ・ オペレーターの事業評価については、一定程度見える化していくことが重要。
- ・ オペレーターの事業評価について、統一した評価基準等を示すのは容易ではない。
- ・ 一方で、中には財務状況、利益等のファンドへの開示に対して消極的であるオペレーターも存在し、一層ヘルスケア不動産の流動化を難しくしている。

【ヘルスケア不動産における ESG 投資の考え方について】

- ・ 施設を地域の迷惑施設といった認識を改め、当該施設が地域の重要な拠点である等の見方を浸透させ、地域に根付かせていくことが重要。

第3回：令和2年10月20日（総括会・まちづくりグループ）

＜議事＞

- I. 新しい生活様式に対応したまちづくりの方向性について
- II. FTK の好事例の普及方法について
- III. FTK 事業者と地方公共団体のマッチングの促進について
- IV. FTK 制度の改善について
 - (1) LPS について
 - (2) その他の FTK 制度活用促進のための制度改善について
- V. 今後の進め方

＜議事概要＞

【新しい生活様式に対応したまちづくりの方向性について】

- ・ 地方の駅前にある百貨店が相次いで閉鎖する現状に鑑みると、まちの財産となる不動産について、銀行以外の多様な資金（市民ファンド、補助金等）を活用できる FTK の必要性は増すのではないか。
- ・ 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のが FTK。

【FTK の好事例の普及について】

- ・ 地域における事業の自走化を実現するためには、好事例の横展開が非常に重要。
- ・ クラウドファンディングのハンドブックを参考にしつつ、まちづくりの課題に対し、FTK がどのように役立ったのかを示す必要があるのではないか。
- ・ 小口投資を募ることができるという点は、地元投資家を巻き込み、自分事化してもらうということに繋がることから、地方公共団体にも響くのではないか。

【FTK 事業者と地方公共団体のマッチングの促進について】

- ・ 関係者（地方公共団体・地域金融機関・FTK 事業者）が出会う場を、形骸化しない形で定期的に設ける必要があるのではないか。
- ・ 事業化の検討に要する時間を確保するため、地方公共団体の公募前に、地方公共団体の困り事についていかに早く把握できるかが重要。

【FTK の制度改善について】

- ・ 小規模物件の場合、特例投資家からの投資を募ることが困難であることから、一般投資家が小規模物件のリノベーション事業等に投資することができるようにすることは非常に有意義。
- ・ 一般投資家の投資制限について、工事費を対象不動産価格の 1 割とすることが妥当であるのか、専門家と議論し、目線合わせをする必要があるのではないか。
- ・ LPS スキームが、倒産隔離が図られ、金融機関からの借入が可能で、低コストで組成可能なものであれば、特例事業に代わるスキームとして検討し得るものとなるのではないか。

第 4 回：令和 3 年 2 月 17 日（総括会・ヘルスケアグループ）

＜議事＞

- I. 高齢者向け施設の需給に係る現状等について
- II. FTK のクラウドファンディングの活用について
- III. 取りまとめの方向性について（案）
- IV. 今後の進め方

＜議事概要＞

【高齢者向け施設の需給に係る現状等について】

- ・ 介護付き有料老人ホームの場合、開設後 3 年以上経ったものの稼働率は 89% と高く、施設の供給が不足している。特に大都市圏を抱えるような地域においては、圧倒的に高齢者向け施設の供給が足りない。
- ・ 高齢者向け施設は要介護者向けの居室が多く、元気なうちに高齢者向け施設に住み替えるという意識が根付いていない。
- ・ 高齢者向け施設の供給当たっては、新築だけではなく、空き家、空き店舗等の既存ストックの活用も視野に入れるべきではないか。
- ・ 高齢者向け施設の供給が充分ではないことから、施設の開発資金の調達も可能な FTK について活用の促進を図ることが必要なのではないか。
- ・ ヘルスケア施設を地域のインフラとして整備していく中では、長期安定的な運用が重要。中小規模の施設の受け皿として FTK の活用が期待できるのではないか。

【FTK のクラウドファンディングの活用について】

- ・ 投資を呼び込むためには、良い案件を積み重ねて、実績をつくることが重要。具体的

には、出口で一定の価格で売却することができるか、あるいは、バリューアップできる物件を探すことができるかという点を事業者が見極めることが重要。

- ・ 業界で評判の事業者や上場会社等、いわゆるグッドオペレーターの場合には資金調達にそれほど苦労していない。他方、スタートアップやベンチャー等の場合には、信用力がなく、資金調達が難しいが、リスクも高く、投資家を募ることが難しいという側面があるのではないか。このため、クラウドファンディングの仕組みの活用を促進するためには、グッドオペレーターが使いやすい仕組みやメリットをつくる必要があるのではないか。

【取りまとめの方向性について】

- ・ FTK は PPP の一手法であるという点を打ち出した方が良い。
- ・ 事業者にとって FTK を活用することのメリットを整理することが必要。

第5回：令和3年4月20日（総括会・まちづくりグループ）

＜議事＞

- I. FTK の好事例の普及について
- II. FTK 事業者と地方公共団体のマッチングの促進について
- III. 取りまとめの方向性について（案）
- IV. 今後の進め方

＜議事概要＞

【FTK の好事例の普及について】

- ・ 多くの事例を紹介した方が、課題を抱える地域の方のイメージがより沸くのではないか。
- ・ プロジェクト自体の効果と、FTK を活用した効果とが混在しており、プロジェクトそのものが持っている意味合いと、それを成り立たせるために FTK が果たした役割とを分けた方が、わかりやすいのではないか。
- ・ どのようなニーズに対応したのかが、わかりやすく明示されていると良い。例えば、行政資金の抑制、資金調達難への対応、地元資金の活用など。

【FTK 事業者と地方公共団体のマッチングの促進について】

- ・ 自治体や地銀、PPP/PFI を取り扱うコンサルタント等に FTK 制度について啓蒙することが必要なのではないか。
- ・ スポーツ施設の改修に民間資金の活用を促すという動きもあることから、FTK の活用の幅を広げることができるのではないか。
- ・ 柔軟な構想の段階から、FTK 事業者が関わることをできる仕組みがあると良い。

【取りまとめの方向性について】

- ・ 作成した事例集を活用しつつ、案件の情報を持つ地方公共団体や地銀等に対しどうすれば FTK を浸透させることができるのか、検討する必要がある。

- ・ 不動産特定共同事業者は宅建業者でもあることから、宅建業者に対する情報発信も必要ではないか。

第6回：令和3年6月29日（総括会）

<議事>

不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会 中間とりまとめ（案）について