

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 概要

令和3年7月

不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会について

背景

- 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クアブルな空間である、「**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**が必要。

趣旨

- FTKの制度改正により、クラウドファンディング対応等がなされ、地元資金の活用が容易化。また、足下ではFTKの案件数は徐々に増加し、まちのシンボルとなるような駅前施設の開発等にFTKが活用されている事例はあるものの、活用が進んでいるとは言いがたい。
- **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の活用を更に促すための施策について検討**。

検討会構成

総括会と、分野ごとの検討グループとして、まちづくりGとヘルスケアGを設置。

【開催イメージ】

総括会

まちづくりG

ヘルスケアG

スケジュール

- 第1回 総括会（FTKの現状・課題確認）
【令和2年6月29日】
- 第2回 ヘルスケアFTKの課題・方向性
【令和2年8月4日】
- 第3回 まちづくりFTKの課題・方向性
【令和2年10月20日】
- 第4回 ヘルスケアFTKの課題への対応
【令和3年2月17日】
- 第5回 まちづくりFTKの課題への対応
【令和3年4月20日】
- 第6回 総括会（議論のとりまとめ）
【令和3年6月29日】

まちづくりGの検討課題

- FTKを利用した好事例（公的不動産活用による官民複合施設の整備事例等）の普及方法、ノウハウを持つ事業者と地方公共団体とのマッチング促進策、FTK関連制度の改善等について検討。

ヘルスケアGの検討課題

- 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への資金供給方法として、FTKが期待されていることから、FTKの活用促進策（制度・スキームの認知度向上・優良事例展開）等について検討。

メンバー

【委員】

（総括会）

赤井 厚雄

石井 くるみ

◎ 田村 幸太郎

（まちづくりグループ）

小川 広一郎

駒井 厚生

中山 靖史

宮上 正子

吉岡 尚子

〈敬称略／◎：座長〉

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

日本橋くるみ行政書士事務所 行政書士

牛島総合法律事務所 弁護士

株式会社エンジョイワークス 取締役 執行役員

N T T都市開発株式会社 開発本部 副本部長

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

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

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 淳司

飛田 明彦

中村 こずえ

松田 淳

横田 大造

吉村 直子

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

株式会社マリオン 取締役

株式会社ツクイ 地域戦略推進本部 営業部長

KPMGヘルスケアジャパン株式会社

代表取締役パートナー

クリアル株式会社 代表取締役社長

株式会社長谷工総合研究所 取締役 主席研究員

【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）

検討の背景

【新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性】

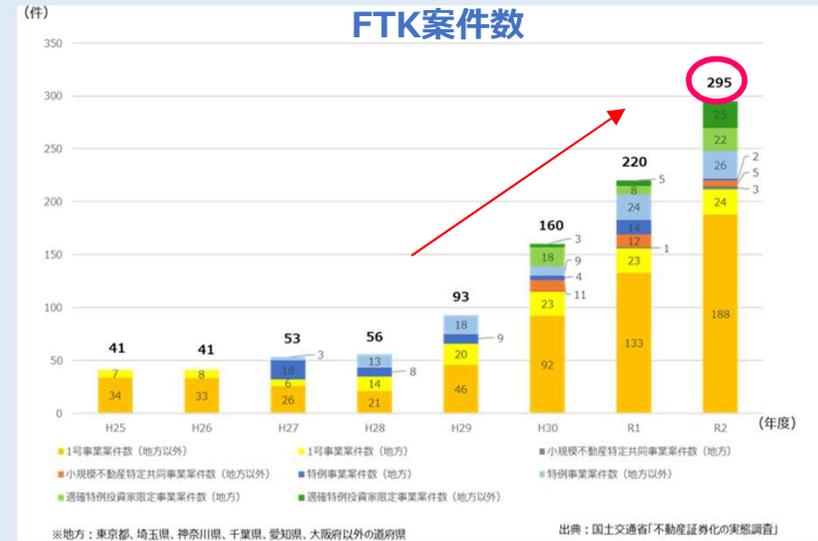
- **新型コロナ危機**は、テレワークやデジタル化の進展など経済・社会に大きく影響するとともに、生活面を重視するようになるなど人々の意識に対しても影響を与え、**都市に様々な変化**をもたらした。
- 郊外や地方都市の住宅地においては、居住の場、働く場、憩いの場として様々な機能を備えた、居心地が良いウォーカブルな空間形成を進めることが重要（「**地元生活圏**」の形成）。

【都市部における高齢化の進展】

- 高齢化が進展する中、**三大都市圏**の高齢者数は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歳以上は280万人超増加**する見込み（2015年から2040年）。
- **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と予想。**

【FTKの活用状況】

- **FTKの案件数は増加傾向**にあり、まちづくり分野や、高齢化に伴い需要増が見込まれるヘルスケア分野でも活用事例はあるものの、**FTKの活用が進んでいるとは言いがたい。**



まちづくり分野における F T K の有用性

- FTKは、**市民ファンドやクラウドファンディング等**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。
- 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のみを求めない投資家からの投資もなされ得る。
- FTKは**比較的機動性の高いスキーム**であり、**小規模な不動産でも対象となり得ることから、地域に密接したまちづくりの課題への対処**において、FTKは**有効な手段**。

ヘルスケア分野における F T K の有用性

- FTKにより、**個人地主以外が保有している好立地不動産の機動的な取得や、建物の更新投資が可能**。
- **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できるため、FTKは、ヘルスケア施設の整備など地域に密接した課題への対処において有効な手段**。
- 特に、**クラウドファンディング**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**することで、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を可能にする**。

更なるFTKの活用に向け必要な取組

1. 好事例の普及

・ FTK活用のメリット

- ①金融機関の通常の融資の対象となりづらい場合等、**不動産開発・改修に係る資金調達が困難である場合に対応可能**
- ②住民や地域に関心のある個人からの投資を募ることによる、**まちづくりの自分事化・関係人口の増加**
- ③地域の公的不動産活用事業に対し円滑な資金供給を実現することによる、**行政費用の抑制**

- ・ 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**であり、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することが必要。

・ 地方創生におけるFTK活用の意義

- ①地元企業や住民等から小口で資金を募ることができ、**地域ファイナンスが実現可能**
- ②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、従来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**

・ 好事例集（ハンドブック）の作成

FTKの制度や好事例を紹介する事例集（ハンドブック）を作成した上で、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**。また、ハンドブックの内容についても**継続的に更新**。

2. FTK事業者と地方公共団体のマッチングの促進

- ・ **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**を図ることで、地域の不動産の再生・活用を促進。これらの関係者が**連携体制を構築するために必要な仕組み**を引き続き検討。

3. 今後の検討課題（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**（LPS（投資事業有限責任組合）による不動産投資、特例事業における一般投資家参入制限等）。

FTKの多様な活用を促進し、まちづくり分野、ヘルスケア分野等における**地域課題の解決を実現**