

不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック

令和3年7月

不動産・建設経済局 不動産市場整備課

I F T Kの意義、活用のメリット、他制度との比較

II F T Kの制度概要・実績

III F T Kの好事例、事業成功のポイント

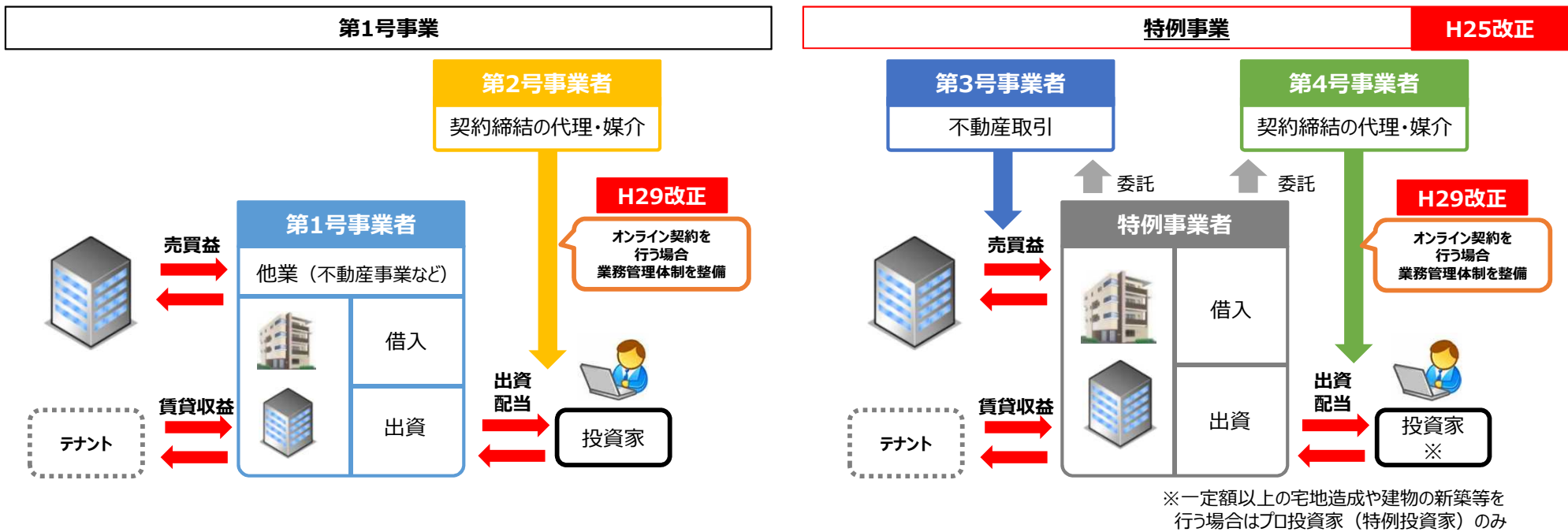
I F T Kの意義、活用のメリット、他制度との比較

II F T Kの制度概要・実績

III F T Kの好事例、事業成功のポイント

- 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、小規模不動産特定共同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、実務講習、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

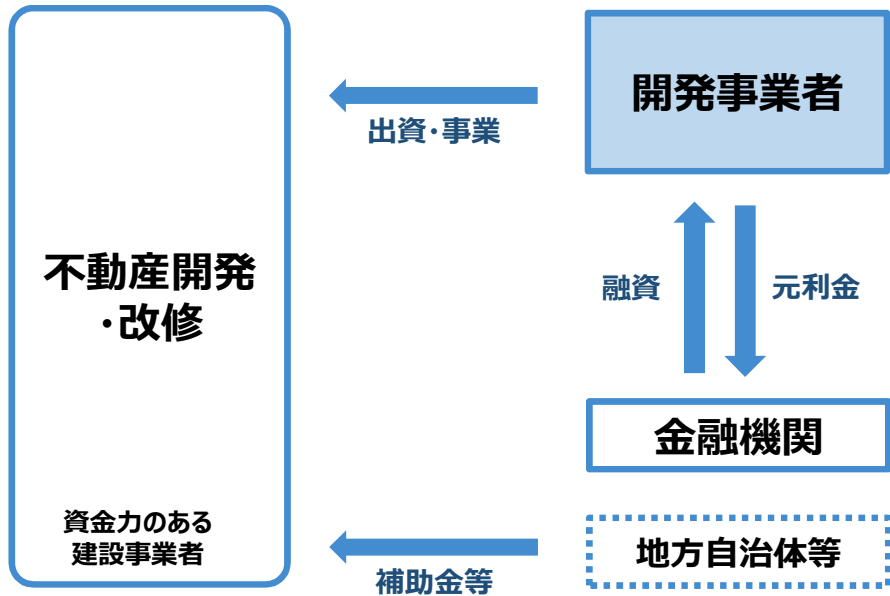
- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
- 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）

地方創生における不動産特定共同事業（FTK）活用の意義

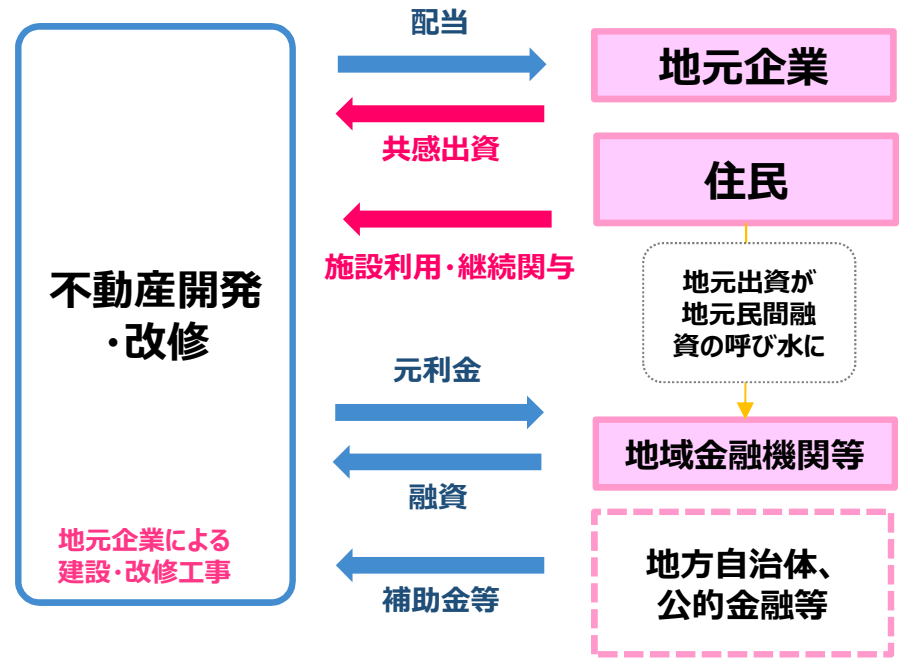
地元のニーズ

- 地元の遊休（公的）不動産を、人の流入・雇用創出・地価上昇につながる施設に再生・整備したい。

伝統的な資金の出し方



証券化による「地域ファイナンス」



開発・融資側のリスク大・資金力要

- 開発事業者があらわれても、地元主導ではない画一的な不動産開発に…

「地域ファイナンス」・共感投資による多様な資金確保

投資家による施設利用・事業への継続関与により
 単なる資金調達にとどまらず
 事業の好循環確保が可能に

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**。



（FTK活用のメリット）

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**

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**

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。



（FTK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）

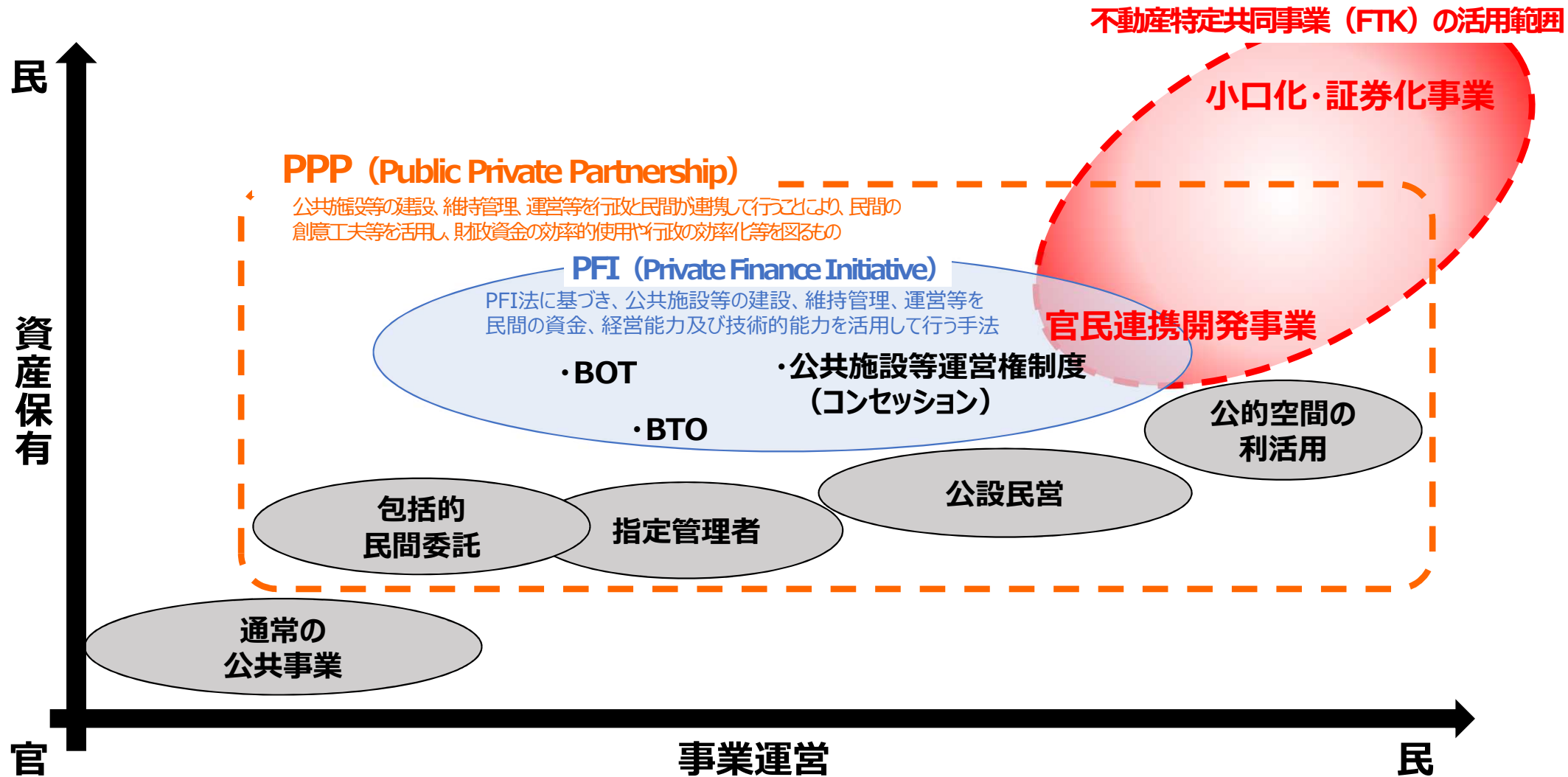
- 自治体が所有する歴史的価値ある建築物の保存活用を行いたい**が、継続して運営費用を拠出することは避けたい**。
- 自治体が保有する土地を活用し、**地域に必要な施設の開発**を行いたい**が、財政状況が厳しく、可能な限り行政費用の抑制を図りたい**。



（FTK活用のメリット）

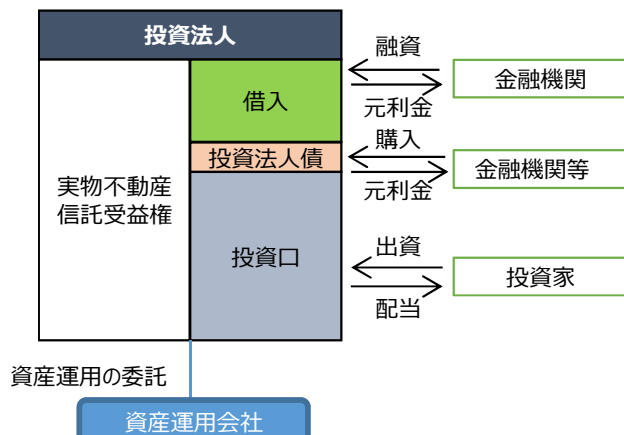
FTKは現物不動産を直接取扱うスキームであり、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得るものであり、地域の公的不動産に対しても円滑な資金供給が可能となる仕組みであることから、FTKを活用することで民間資金の円滑な供給がなされ、**行政費用を抑制することが可能**

- 不動産特定共同事業（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。
- 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。



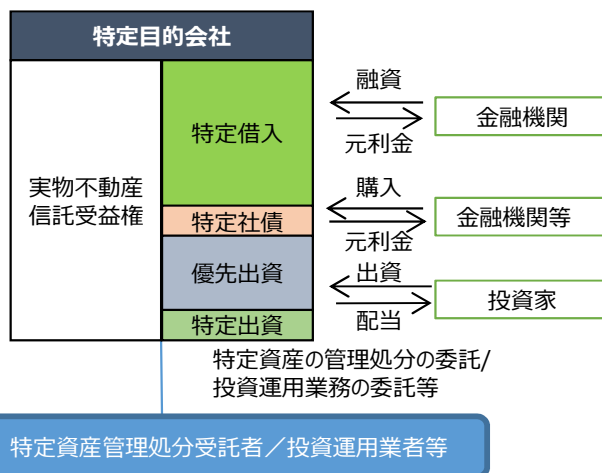
BOT：民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営を行い、事業終了時に公共施設等管理者に施設所有権を移転する事業方式。
 BTO：民間事業者が施設等を建設し、施設完成時に公共施設等管理者に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。
 公共施設等運営権制度（コンセッション）：利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。
 包括的民間委託：受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託する方式。
 指定管理者：自治体が所有する施設について、民間事業者に対し、幅広く管理運営を委任する方式。

< Jリート >



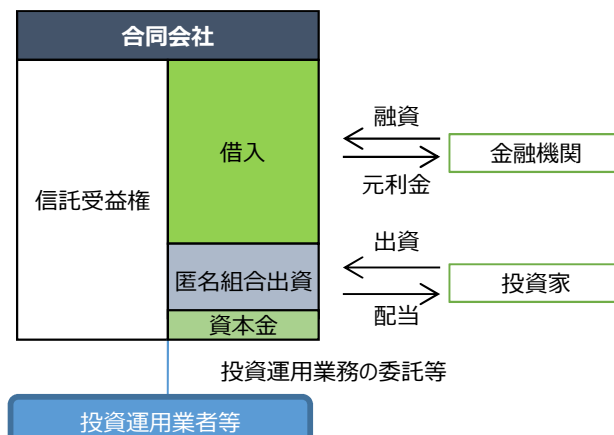
- * 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。
- * 投資口を上場することで、幅広い投資家からの資金調達が可能。

< 特定目的会社 (TMK) >



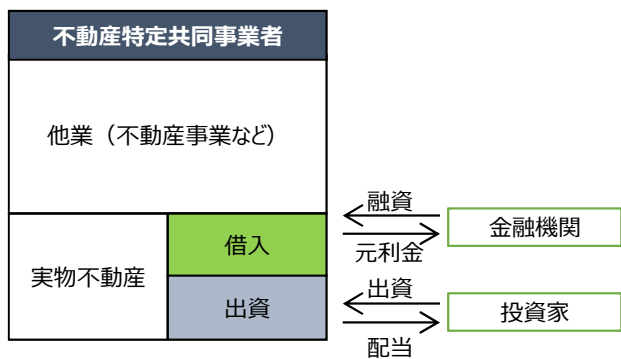
- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- * 資産流動化計画の作成が必要。

< GK-TK >



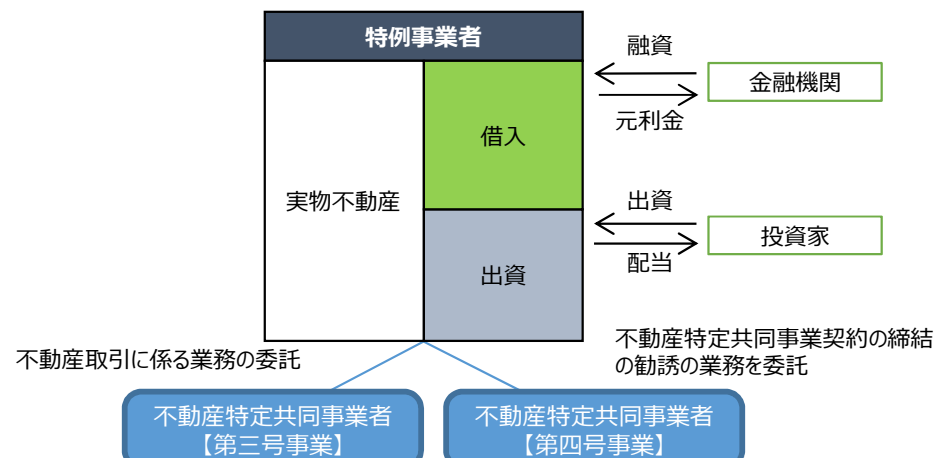
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせ。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

< 不動産特定共同事業 (FTK) > (既存スキーム)



- * 不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。
- * 投資家保護の観点から不動産特定共同事業法の規制あり。

< 不動産特定共同事業 (FTK) > (特例事業)



- * 他の事業の影響を排除する（倒産隔離する）仕組みを導入。

(参考) 不動産証券化スキームの活用比較

| | J-REIT (投資法人) | TMK (特定目的会社) | GK-TK (合同会社-匿名組合契約) | 不動産特定共同事業 (FTK) (特例事業者) |
|------------------|---|---|--------------------------------------|---|
| ビークルの組成に要する期間・費用 | 行政庁（金融庁）との一法人当たり一定の審査期間・費用が必要 | 行政庁（金融庁）との一件当たり一定の審査期間・費用が必要 | 任意スキームであり、ビークルの組成に係る時間・費用は比較的少ない。 | 行政庁（国交省等）との一法人当たり一定の審査期間・費用が必要 |
| 信託関係費用 | 不要 【現物不動産の場合】 | 不要 【現物不動産の場合】 | 必要 (信託報酬が毎期発生) | 不要 |
| 案件の性質 | 原則、開発や大規模改修を行うことができない | 開発・既存物件の大規模改修も可能 (現物不動産の流動化) <small>※信託受益権型の場合は信託銀行による 遵法性チェック要</small> | 信託銀行による遵法性チェックに馴染む案件（耐震性が劣る既存物件等は不適） | 開発・大規模改修も可能 中小規模の再生案件等に 適したスキーム |
| 取得物件に係る流通税コスト | 登録免許税2.0→1.3% 不動産取得税:3/5控除 【現物不動産の場合】 | 登録免許税2.0→1.3% 不動産取得税:3/5控除 【現物不動産の場合】 | 受益者変更登記 (1000円等) | 登録免許税 2.0→1.3%（移転）、 0.4→0.3%（保存） 不動産取得税: 1/2控除 |
| 情報開示、監督等 | 投信法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督 | 資産流動化法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督 | 会社法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督 | 不動産特定共同事業法・金商法に基づく情報開示、主務官庁への届出、監督 |
| 一般的な適性 | 1 物件当たりの規模が比較的大規模な既存稼働物件 | 1 物件当たりの規模が比較的大規模な資産流動化等物件 | 投資家を広く募る場合、資産を入れ替える等の新規開発・既存稼働物件 | 1 物件当たりの規模が比較的小規模（数十億規模）な物件、耐震性が劣る既存物件の再生等 |

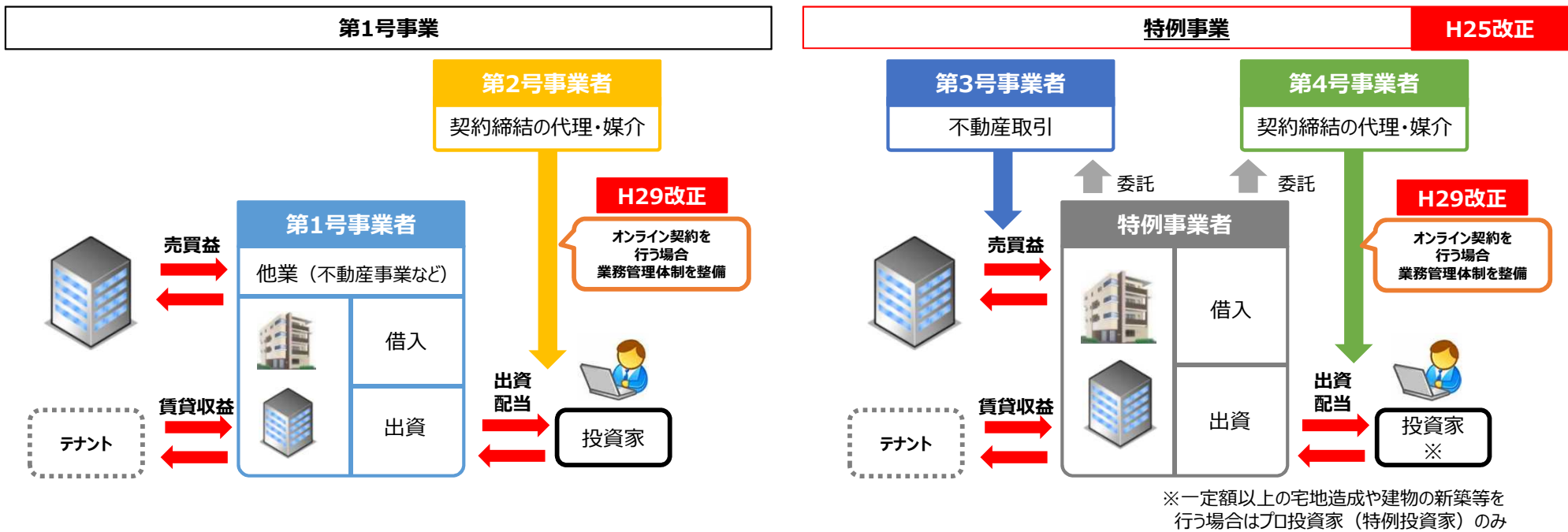
I F T Kの意義、活用のメリット、他制度との比較

II F T Kの制度概要・実績

III F T Kの好事例、事業成功のポイント

- 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、小規模不動産特定共同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

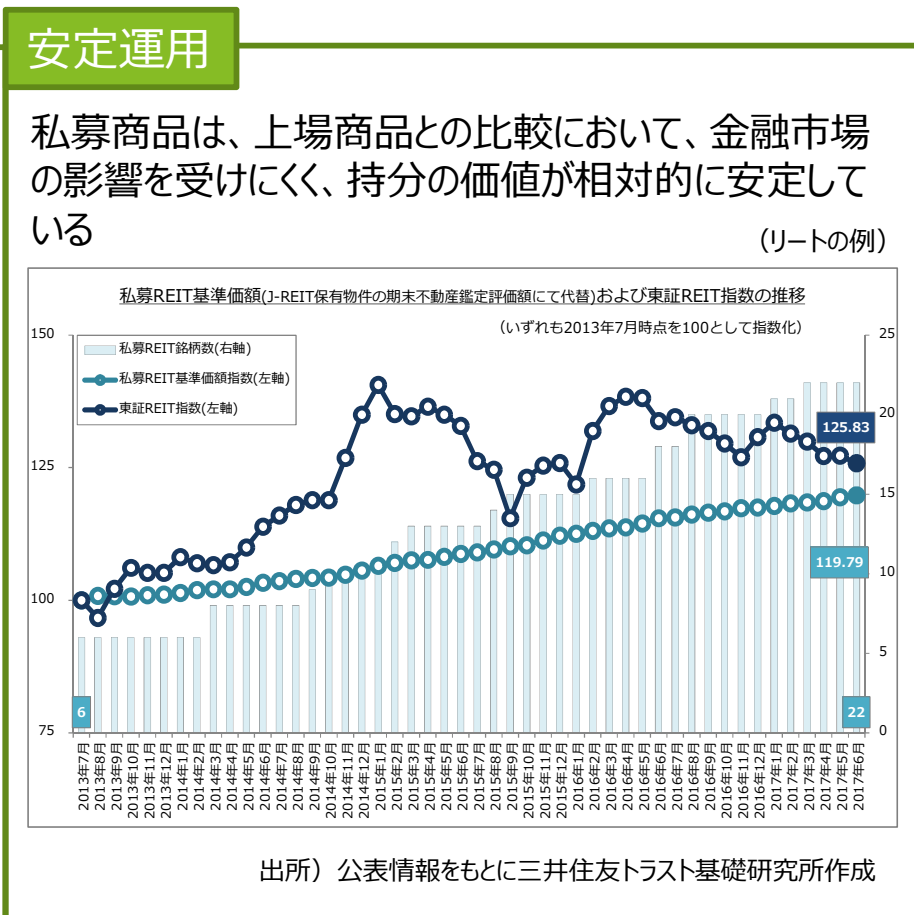
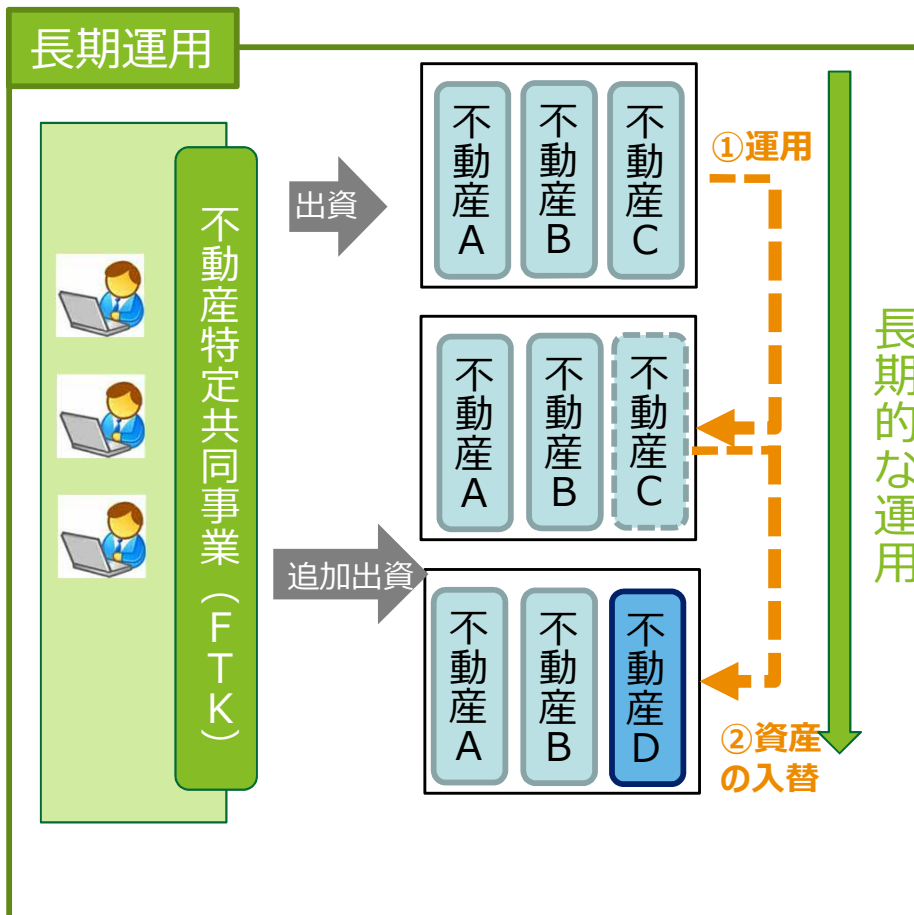
- 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）
- 宅建業の免許
- 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
- 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

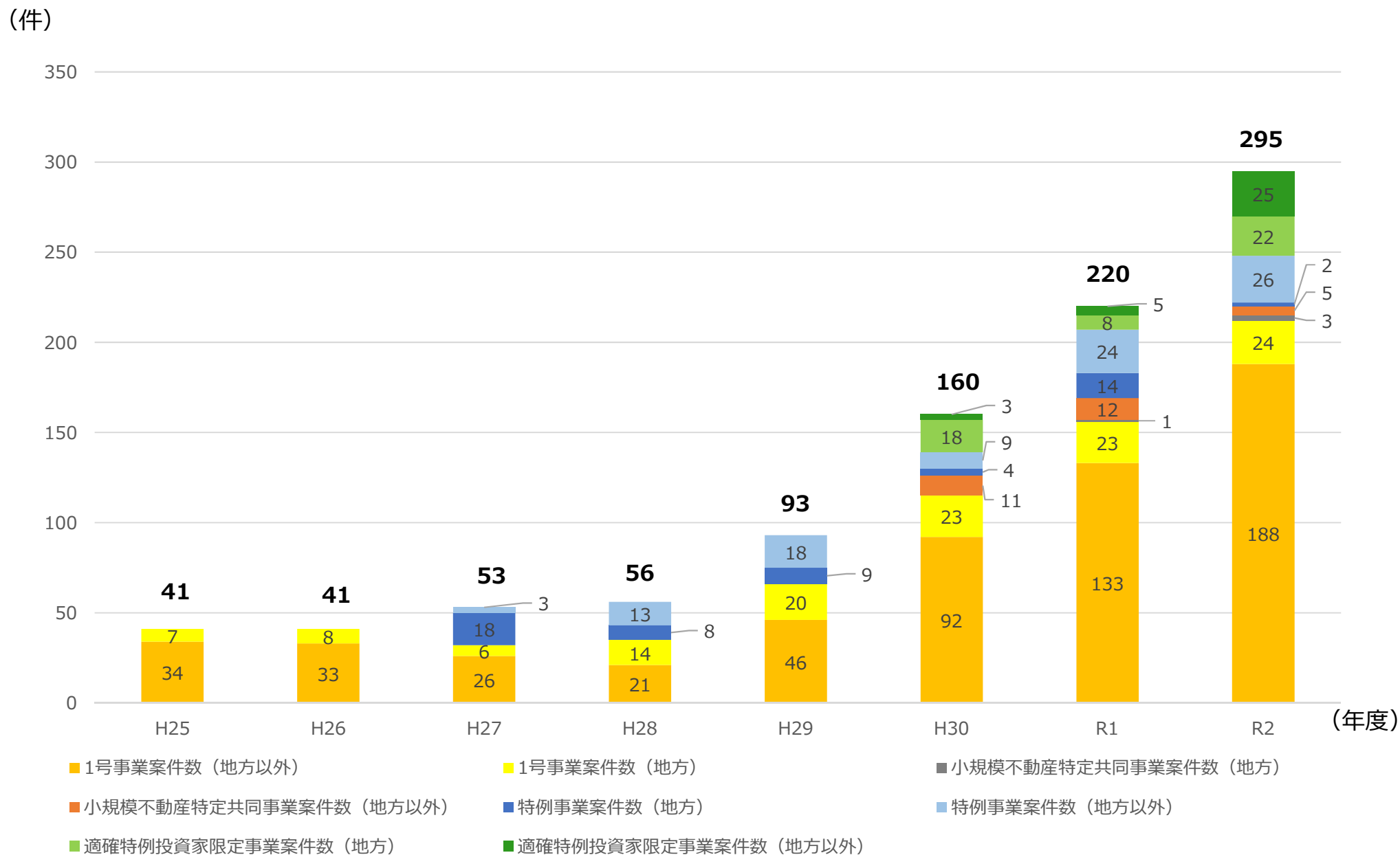
主な要件の違い

- 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（FTK）においては、対象不動産の追加取得により、対象不動産を変更することも可能。
- 個人の資産形成のためには、長期・安定的で投資家保護が適切に図られた投資商品が提供されることが重要。この点、資産の入れ替えを行いながら長期・安定的な運用を可能とする対象不動産変更型契約と、小口での投資がしやすい不動産特定共同事業（FTK）を組み合わせることで、個人の資産形成ニーズに応える商品の組成が期待される。
- また、事業者にとっても、長期的な運用により継続的に報酬を得ることができるため、投資家に魅力ある商品を組成するインセンティブが生じることが期待できる。



不動産特定共同事業（FTK）の実績

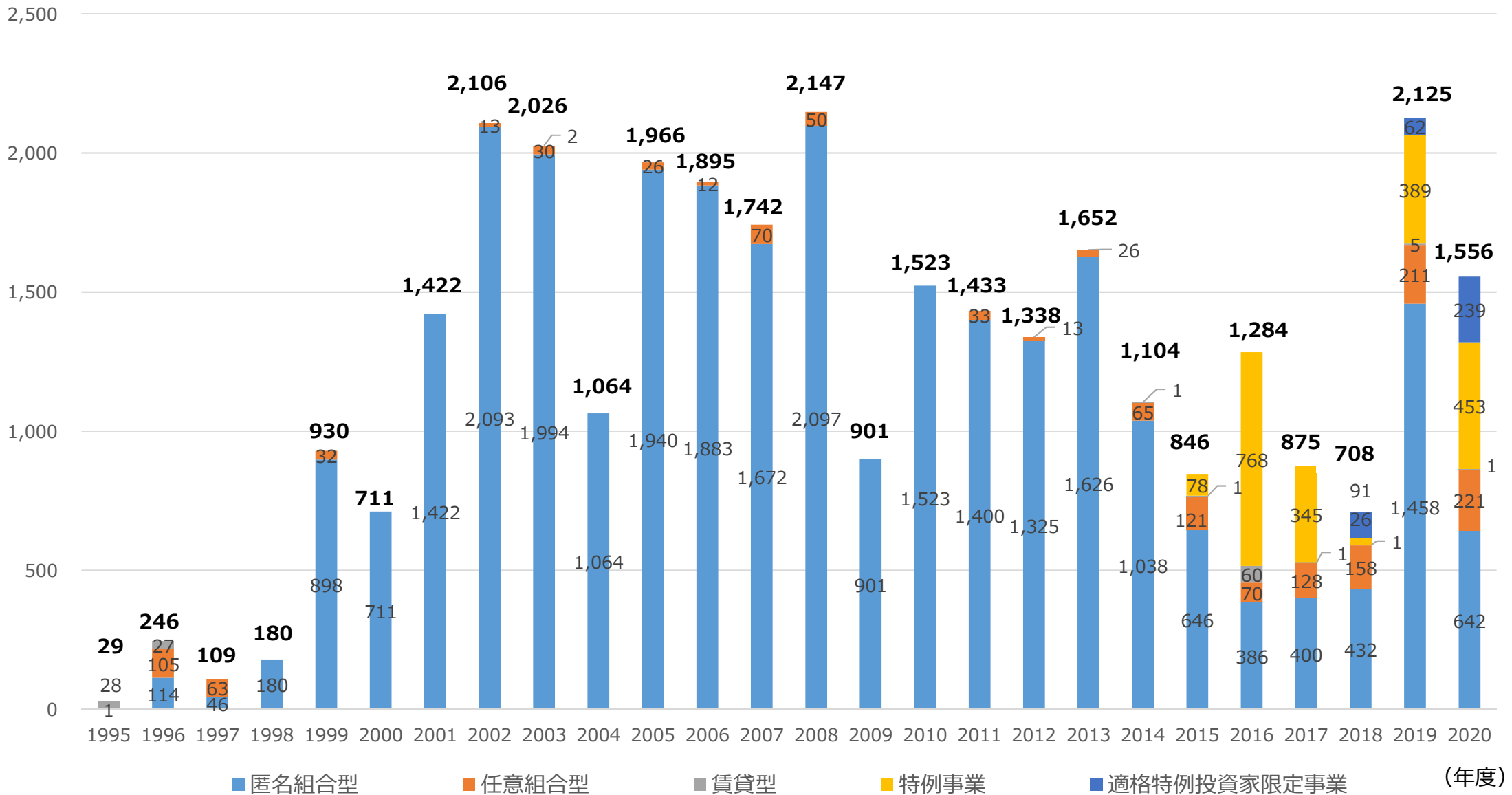


※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

不動産特定共同事業（FTK）の実績（出資募集額）

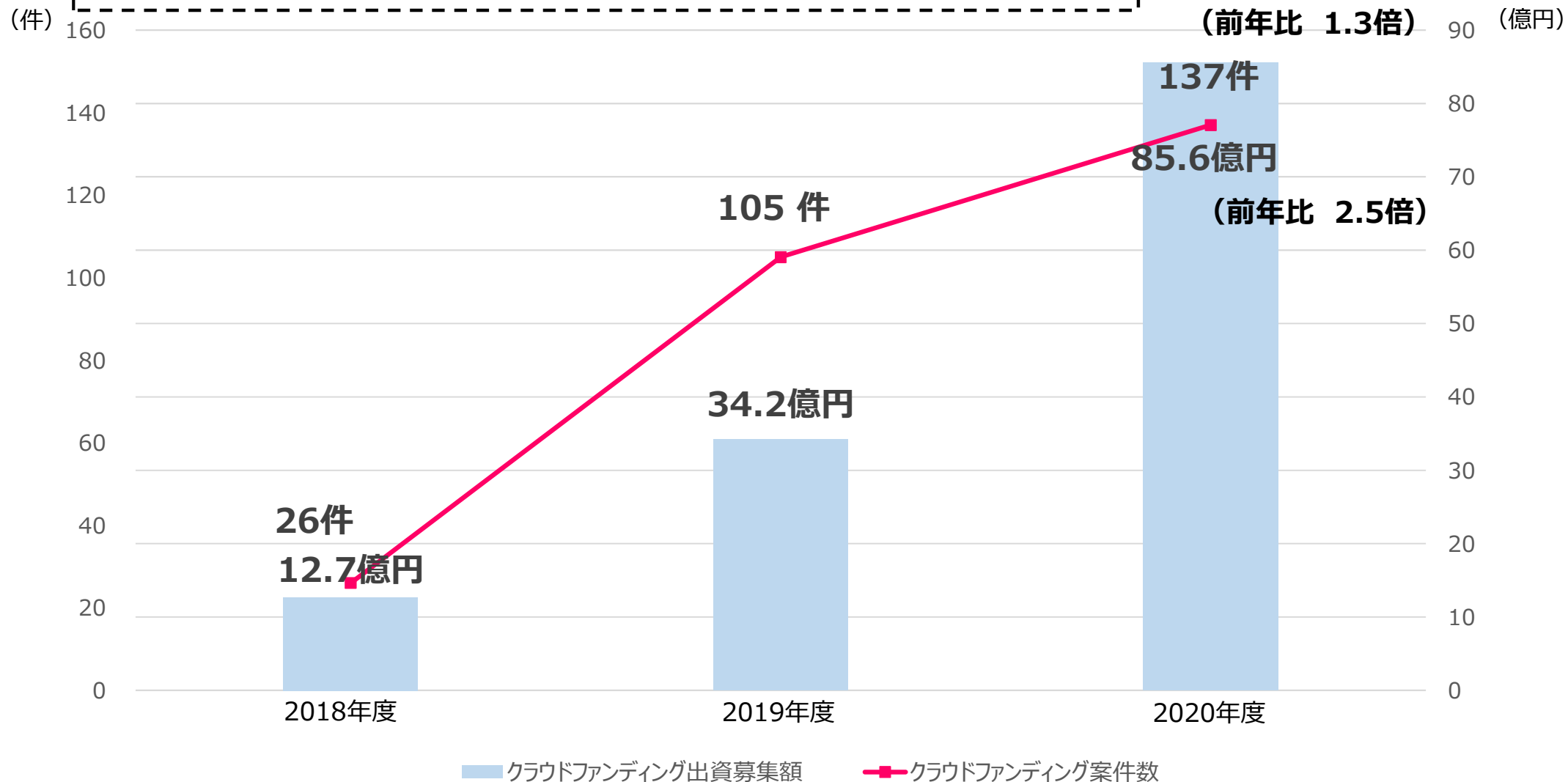
(億円) 契約累計別の出資募集額



出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

(参考：不動産特定共同事業全体)

| | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 |
|-------|--------|---------|--------------------|
| 案件数 | 160件 | 220件 | 295件 (前年比 1.3倍) |
| 出資募集額 | 708億円 | 2,175億円 | 1,556億円 (前年比 0.7倍) |



I F T Kの意義、活用のメリット、他制度との比較

II F T Kの制度概要・実績

III F T Kの好事例、事業成功のポイント

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） |
| その他 | ⑦SOLA沖縄学園事業（P34～36） | |

事業の特徴別

| | | |
|--|--|--|
| <p>資金調達難への対応</p> <p>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</p> | <p>①山の手複合施設開発事業（P16～18）</p> <p>②ココファン・ナーサリー旗の台事業（P19～21）</p> <p>③五條楽園エリア再生ファンド事業（P22～24）</p> | <p>④ちくらつなぐホテル事業（P25～27）</p> <p>⑦SOLA沖縄学園事業（P34～36）</p> |
| <p>まちづくりの自分事化・関係人口増加</p> <p>まちづくりの自分事化や関係人口増加に繋がっている</p> | <p>①山の手複合施設開発事業（P16～18）</p> <p>②ココファン・ナーサリー旗の台事業（P19～21）</p> <p>③五條楽園エリア再生ファンド事業（P22～24）</p> | <p>④ちくらつなぐホテル事業（P25～27）</p> <p>⑤敦賀官民複合施設整備事業（P28～30）</p> <p>⑥旧村上邸再生利活用ファンド事業（P31～33）</p> |
| <p>行政費用抑制</p> <p>行政費用の抑制に繋がっている</p> | <p>⑤敦賀官民複合施設整備事業（P28～30）</p> | <p>⑥旧村上邸再生利活用ファンド事業（P31～33）</p> |

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

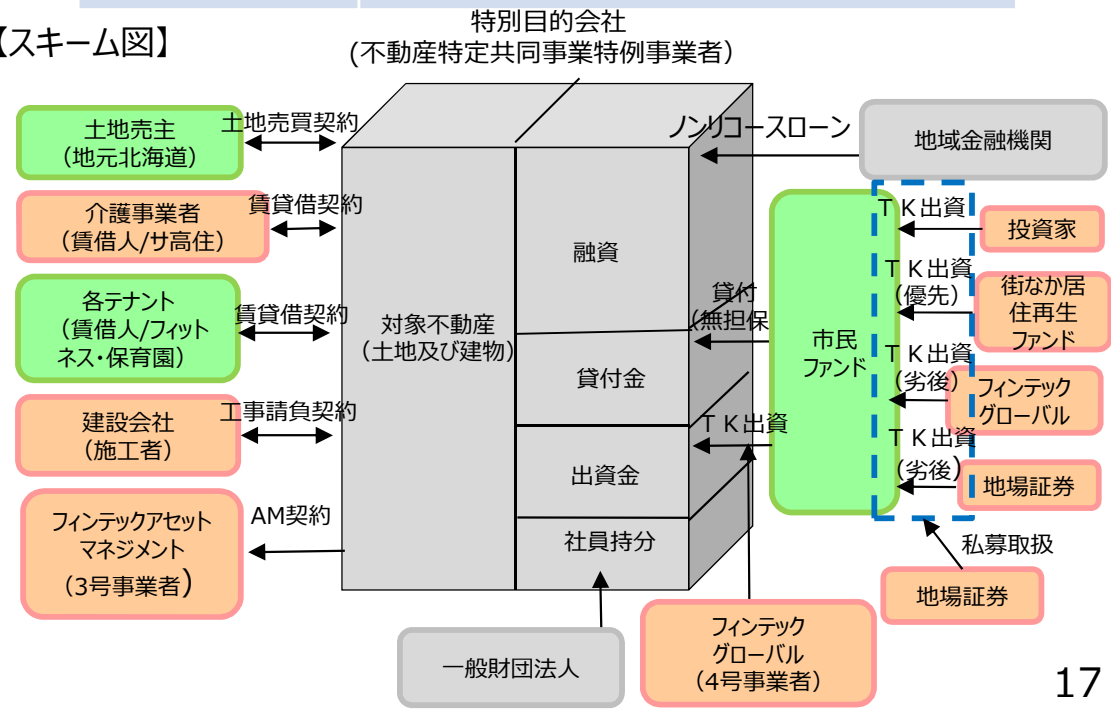
- 不動産特定共同事業（FTK）スキームにより、地銀・市民ファンド（地元証券）と連携し、地域資金を主体とした資金調達によりサービス付き高齢者住宅・商業施設（スポーツクラブ・保育園施設）を開発・運営。
- 地元介護事業者からの施設開設希望を受け、不動産特定共同事業の特例事業者が施設開発を実施。
- サービス付き高齢者住宅部分は25年、スポーツクラブ部分は5年、保育園は20年の固定賃料で賃貸。

| 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 (うちFTK 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 |

| 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

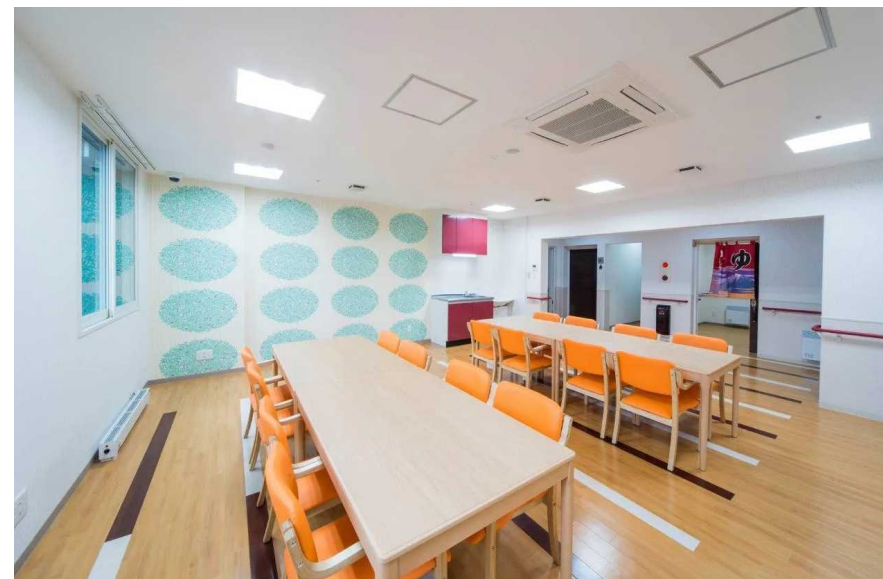
不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

資金調達難への対応

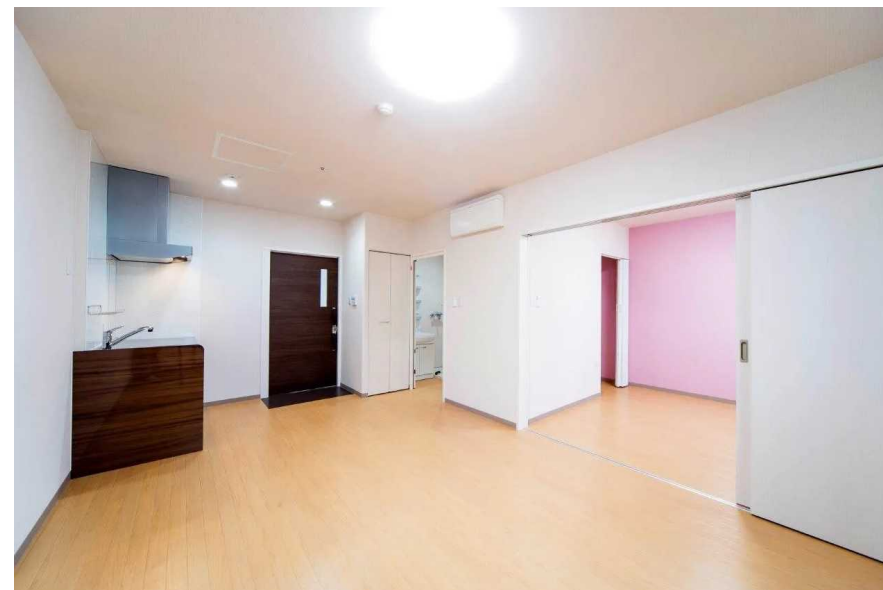
- **施設運営者（オペレーター）にとって、自社での施設開発リスク等の負担が困難**な中、不動産特定共同事業（FTK）の活用により、地域金融機関からの融資、街なか居住再生ファンドや地元有志からの出資等、**多様な関係者からの資金調達を行い、新規施設の開設を実現**することができた。
- 特に、不動産特定共同事業（FTK）は、他の不動産証券化スキームと比較し、**関係者が少ないスキーム**であることから、**機動性が高く、組成の準備期間を短縮**することができた。

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



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（FTKクラウドファンディング）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

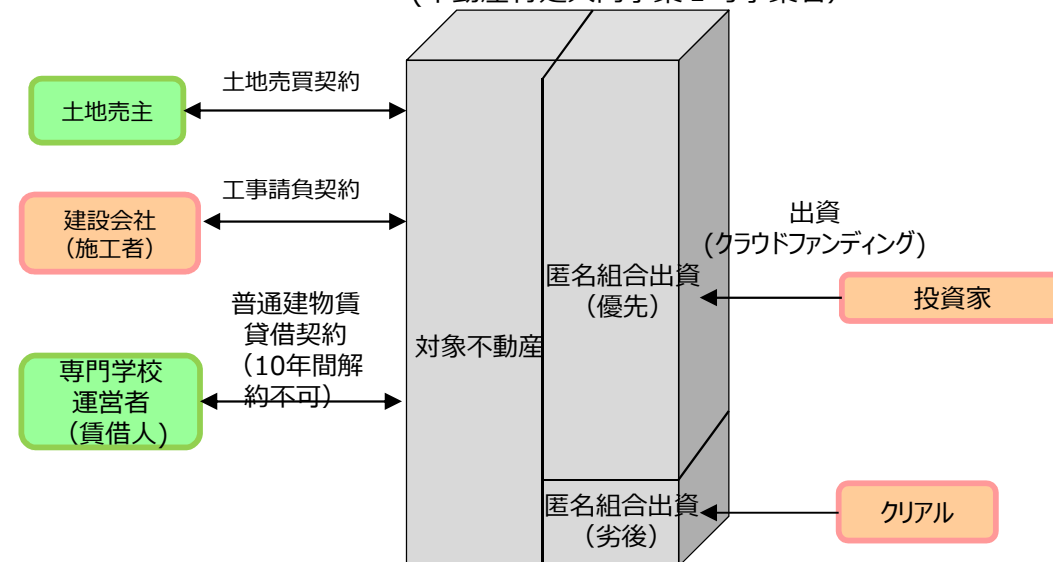
| | |
|---------|---|
| 所在地 | 東京都品川区 |
| 用途 | 保育所 |
| 敷地/延床面積 | 約294㎡ / 約462㎡ |
| 事業手法 | 不動産特定共同事業（1号事業） |
| 事業費 | 約5億8,600万円 (うちFTK 4億6,900万円(約80.0%)) |
| 資金調達 | 出資 |

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】

クリアル（旧社名：ブリッジ・シー・キャピタル）
（不動産特定共同事業1号事業者）



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を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(FTK)活用の意義・効果

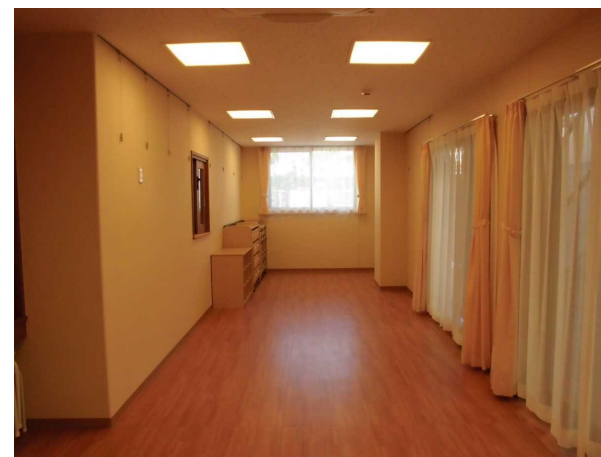
資金調達難への対応

- 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、FTK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（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。

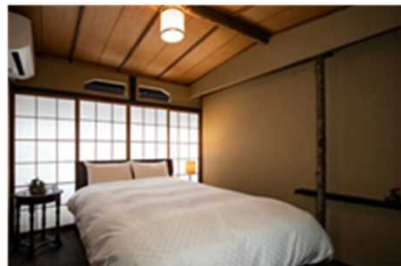
| 施設概要 | |
|--------|---------------------------------------|
| 所在地 | 京都府京都市下京区 |
| 用途 | ゲストハウス、シェアオフィス、飲食店等 |
| 敷地/延床積 | 約210㎡ / 約400㎡ ※2棟分 |
| 事業手法 | 不動産特定共同事業（1号事業） |
| 事業費 | 約7,100万円 (うちFTK 4,000万円 (約56.3%)) |
| 資金調達 | 融資（金融機関）、出資（投資家）、建設協力金（賃借人） |

| 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 |

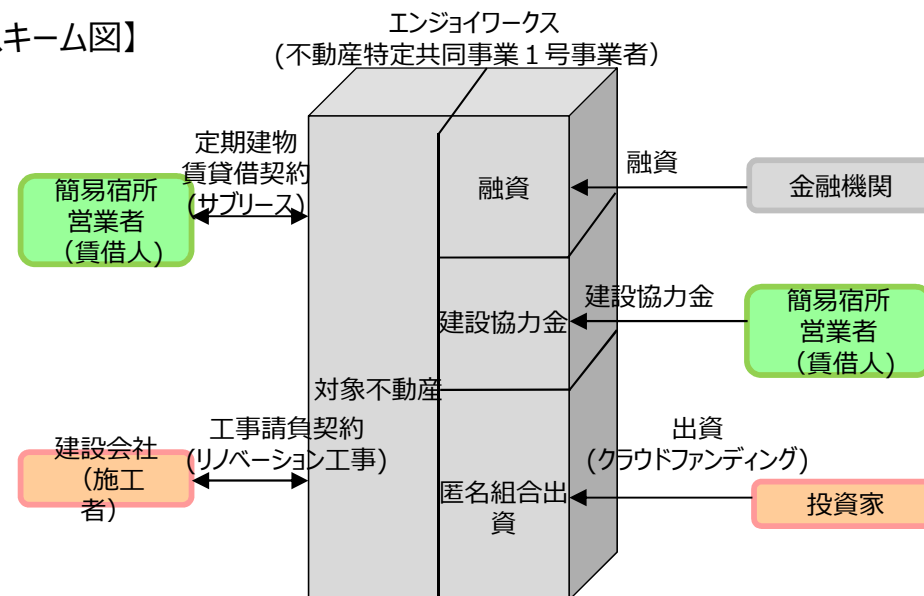
コワーキング施設（改修後）



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(FTK)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。
- FTK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

④-1 ちくらつなぐホテル事業 【クラウドファンディングによる不動産再生②】

改修事業 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

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（FTKクラウドファンディング）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FTK 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 |

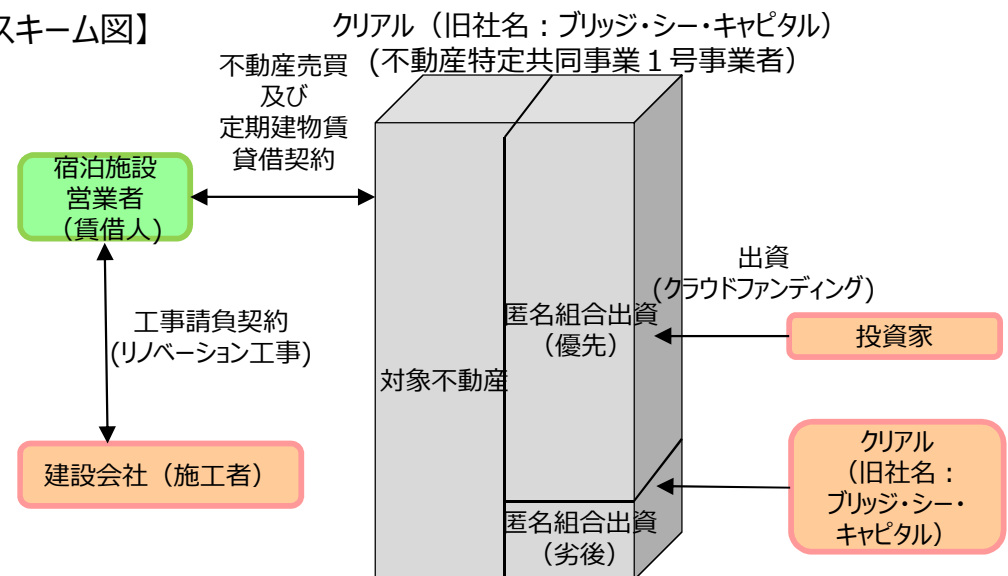
外観(改修前)



外観(改修後)



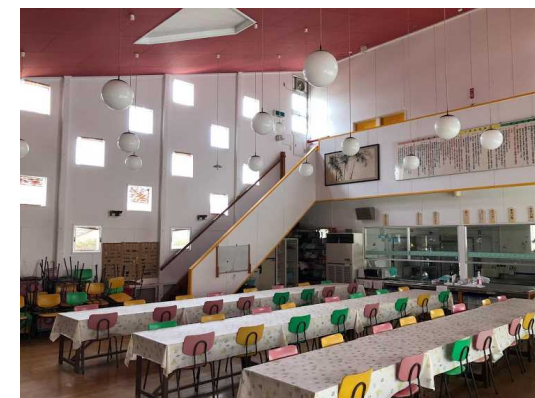
【スキーム図】



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(FTK)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

- FTK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

⑤-1 敦賀官民複合施設整備事業【公的不動産（PRE）の活用】

開発事業

行政費用抑制

まちづくりの自分事化・関係人口増加

福井県敦賀市
(人口 約6.6万人)

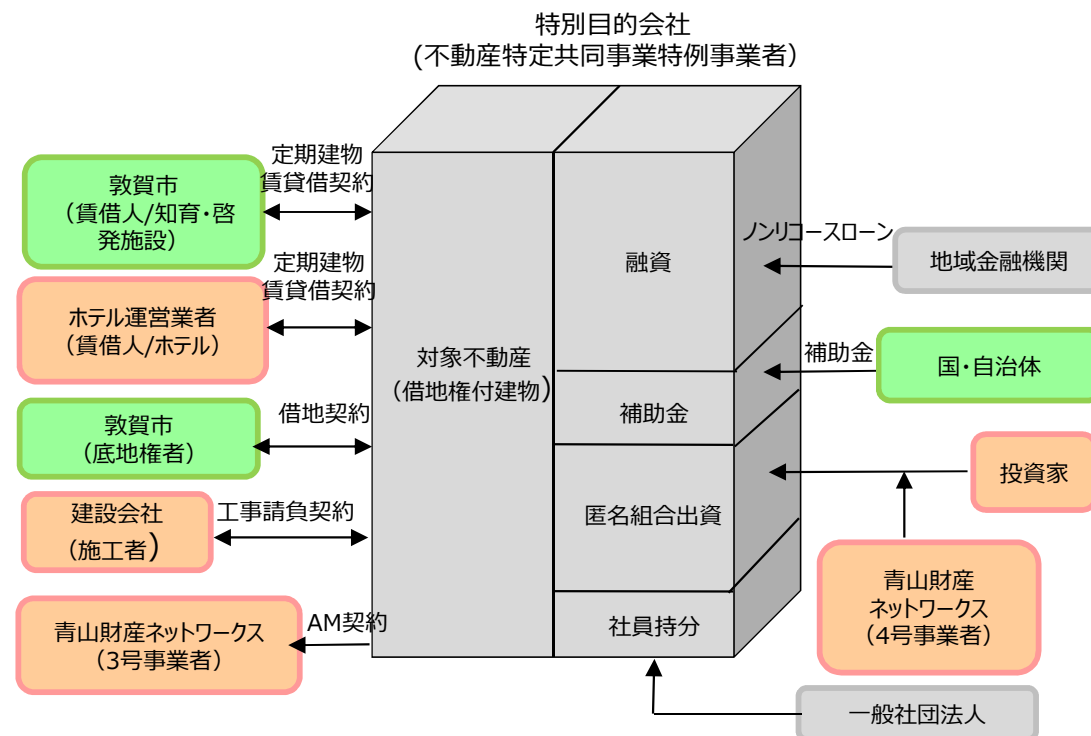
敦賀駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル、知育・啓発施設等の官民複合施設整備

- 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（F T K：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】



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(FTK)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

- FTK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

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

神奈川県鎌倉市
(人口 約17.3万人)

- 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、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 | 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FTK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】



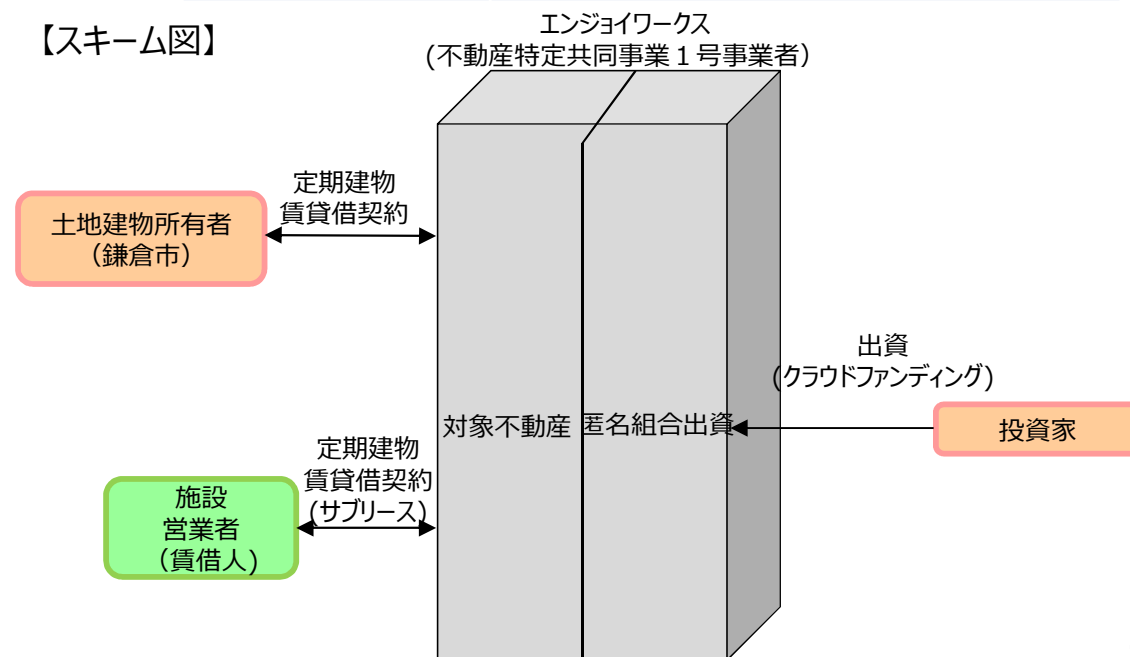
【改修内容】

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(FTK)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。



改修後のラウンジの様子

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、FTK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（FTKクラウドファンディング）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/延床積面 | 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FTK 8億3,800万円(約90.0%)) |
| 資金調達 | 出資 |

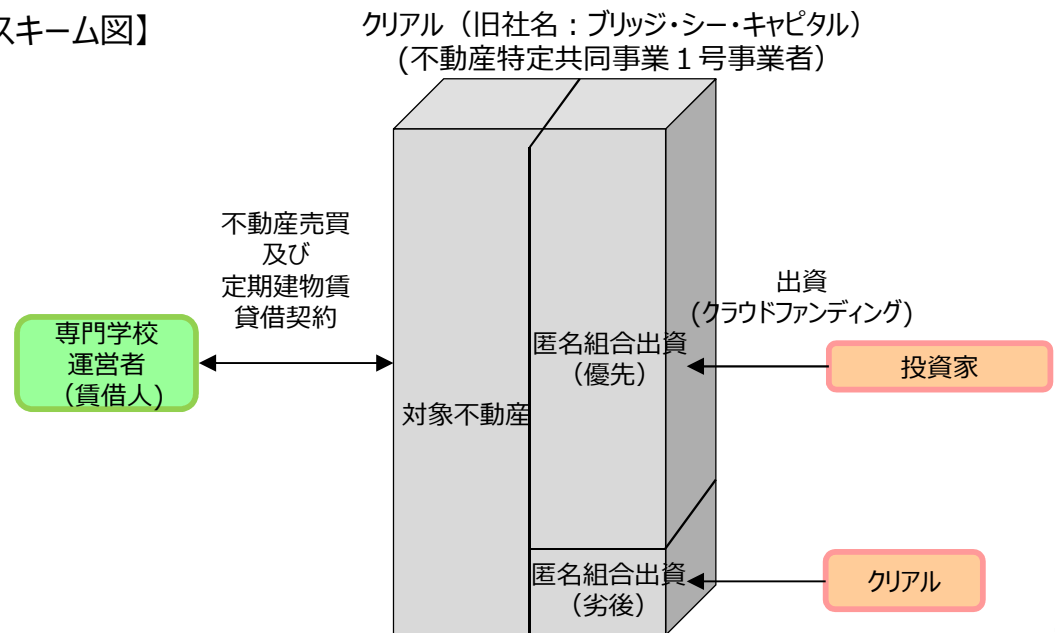
| 不動産特定共同事業 商品概要 | |
|----------------|---------------------|
| 募集額 / 口数 | 8億3,800万円 / 83,800口 |
| 利回り | 5% |
| 金銭以外のリターン有無 | 無 |
| 募集期間 | R元.11.25~R元.12.24 |
| 運用期間 | R元.1.1~R3.6.30 |

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(FTK)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、FTK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



- 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。