

2023 年度

事業報告

(2023 年 4 月 1 日～2024 年 3 月 31 日)

東京都千代田区内幸町二丁目 2 番 3 号
一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

事業報告

(2023年4月1日から
2024年3月31日まで)

1. 概況

2023年度における国内経済は、新型コロナウイルス感染症が感染症法上の5類感染症へ移行したことによる社会経済活動の正常化や各種国内政策の効果もあり、企業収益の改善や、2024年2月には日経平均株価がバブル期を超え、3月には最高値を更新するなど景気回復の動きがみられました。

我が国の不動産投資市場は、国内の低金利を背景にした需要と、安定した収益を期待する顧客のニーズを背景に堅調に拡大しております。2013年度には国内で41件であった不動産特定共同事業案件数は、2022年度には540件と件数を着実に伸ばし、またそれに伴い、2023年2月には234社だった全国の不動産特定共同事業者数も2024年2月には250社（出典：国土交通省、2023年7月「不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック」および、2024年2月29日「不動産特定共同事業者許可一覧」）と増加しております。

2. 事業内容

(1) 協議会の事業

本協議会は、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。）に基づく不動産特定共同事業の業務の適正な運営の確保と不動産特定共同事業の普及推進を通じ、投資者の保護と不動産特定共同事業の健全な発展を図ることを目的として設立されました。

2023年度の当協議会は、以下のとおり活動を行いました。

i. 沿革

※前身の任意団体含む

2017年夏	有志による不動産特定共同事業法事業者交流会開始
2020年3月11日	協議会設立を目的とした「不動産特定共同事業者協議会綱領」の策定
3月27日	不動産特定事業者協議会（任意団体）を14社の事業会社で発足
9月17日	初代協議会会長に蓮見正純（㈱青山財産ネットワークス代表取締役社長）就任
9月23日	「令和3年度税制改正要望」を提出
12月20日	不動産特定事業者協議会（任意団体）発足式 （於：日比谷国際ビル 日比谷コンファレンススクエア）
2021年4月1日	会員総会（一般社団法人への移行説明会）
4月20日	一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会 創立
2022年2月25日	運営委員会および市場普及委員会、制度委員会、税務委員会を設置

6月30日	2021年度定時社員総会開催
2023年6月13日	2022年度定時社員総会開催
同日	運営委員会および下部三委員会の再編を行い「市場普及委員会」「税務委員会」の下部二委員会が組成

(2024年3月31日現在)

ii. 理事会

2023年度は書面決議を含み、理事会は6回行われました。

第3期の本年度は、会員の入会審査、新理事の推薦、代表理事・役付き理事の選定、運営委員会および下部三委員会の再編、令和7年度税制改正要望に関する検討等が主な議案となりました。

iii. 運営委員会および下部二委員会

当協議会の定款第3条および第4条に定める目的と事業の円滑な運営のため、2023年6月13日の理事会において、運営委員会および下部三委員会の再編を行い「市場普及委員会」「税務委員会」の下部二委員会が組成されました。それに伴い「運営委員会規則」が改定されました。

(委員会の組織)



下部二委員会の主な活動内容は以下のとおりです。

①市場普及委員会の活動

市場普及委員会は、不動産特定共同事業の普及の促進を行う。なお市場普及委員会には制度普及に関する活動を含むものとする。

2023年度は、不動産特定共同事業の認知度向上のため、勉強会を6月、8月、11月、3月に開催し、会員へタイムリーな情報、および交流の場を提供いたしました。

②税務委員会の活動

税務委員会は、不動産特定共同事業に関する税制度の研究・要請（税制改正要望を含む）を行う。

2023年度は、2024年7月に当協議会から国土交通省へ提出予定の「令和7年度税制改正要望」について協議し要望をまとめ、会員に周知いたしました。

③2023年度の運営委員会および下部二委員会の委員長

運営委員会	運営委員長		室谷 泰蔵 (株式会社エー・ディー・ワークス)
下部二委員会	市場普及	委員長	荒井 徹也 (サンフロンティア不動産株式会社)
	税務	委員長	永島 敦 (株式会社青山財産ネットワークス)

④下部二委員会の委員（2024年3月31日現在） ※入会順

<市場普及委員会> (24社)

株式会社青山財産ネットワークス
サンフロンティア不動産株式会社
穴吹興産株式会社
株式会社コスモスイニシア
株式会社不二興産
フィンテックアセットマネジメント株式会社
株式会社フェイスネットワーク
株式会社ボルテックス
株式会社みらいアセット
株式会社ムゲンエステート
株式会社アズ企画設計
クリアル株式会社
丸紅都市開発株式会社
東京建物不動産販売株式会社
株式会社アミコム
トーセイ株式会社
京阪電鉄不動産株式会社
いちごオーナーズ株式会社
シマダアセットパートナーズ株式会社
タマキホーム株式会社
株式会社ワイズホールディングス
株式会社えんホールディングス
株式会社ACN
ジャパン・プロパティーズ株式会社

< 税務委員会 > (8社)

株式会社青山財産ネットワークス
株式会社エー・ディー・ワークス
株式会社インテリックス
株式会社フェイスネットワーク
株式会社ボルテックス
株式会社ムゲンエステート
クリアル株式会社
東京建物不動産販売株式会社

iv. アドバイザー制度

当協議会は定款第14条に基づき、協議会運営や活動に専門的な見地からの助言や業務の貢献を目的としてアドバイザーを任命しております。

2023年度の当協議会のアドバイザーは以下のとおりです。

石井くるみ 行政書士 (日本橋くるみ行政書士事務所)
成本治男 弁護士 (TMI 総合法律事務所)
本村彩 弁護士 (稲葉総合法律事務所)
山本浩平 弁護士 (山本浩平法律事務所)
田中俊平 弁護士 (長島・大野・常松法律事務所)

2023年度は、勉強会の講師としてご協力いただきました。また、開催した交流会にも積極的にご参加いただきました。

v. 事務局活動

①交流会等のイベント実施

2023年度は、会員交流会を計2回(2023年4月19日、2024年1月29日)実施いたしました。いずれも参加者は80名を超え、盛況のうちに終了いたしました。

②各行政機関からの通達事項の周知

2023年度の国土交通省、金融庁、警察庁からの通達事項
会員の皆様へ各所からのお知らせを通達いたしました。

主な内容

- ・ 疑わしい取引の届出に係る説明会について
- ・ 「社会的インパクト不動産」実践セミナーについて
- ・ インボイス制度周知
- ・ FATF 声明を踏まえた犯罪による収益の移転防止に関する法律の適正な履行等について
- ・ タリバーンリスト (随時更新)
- ・ マイナンバーカード活用について
- ・ 犯罪収益移転防止法 (犯収法) 上の本人確認書類の改正に関する事務連絡

③広報活動

＜ホームページの更新等について＞

協議会の認知度向上と情報配信の一環として、ホームページ（<https://ftkk.jp/>）にて、随時、お知らせ、会員の更新をしております。ホームページからは「入会申込書」「変更届」などの各種提出書類のダウンロードや、国土交通省、不動産証券化協会（ARE S）のホームページへのリンクにより簡便なアクセスが可能です。

＜リーフレットの送付＞

協議会の認知度向上と入会案内の一環として、2023年11月に、不動産特定共同事業者免許事業者（都道府県知事許可事業者）へ、リーフレットおよび入会案内を送付しました。

(2) 勉強会等について

i. 会員向け勉強会

2023年度は、当協議会会員向け勉強会を計4回実施いたしました。

＜概要＞

①日時：2023年6月13日（火）会場・オンライン同時開催

講師：長島・大野・常松法律事務所 山中 淳二 弁護士

演題：不動産特定共同事業者としての「顧客本位の業務運営に関する原則」の考え方について～金融商品取引法等の一部を改正する法律案を踏まえて～

②日時：2023年8月23日（水）会場・オンライン同時開催

講師：一般社団法人不動産特定共同事業者協議会アドバイザー 山本浩平 弁護士

演題：『不動産STOマーケット 今後の成長見込 / デジタル証券準備株式会社の状況と今後の展開（不動産事業者として何を準備しておくべきか）』

③日時：2023年11月29日（水）会場・オンライン同時開催

講師：一般社団法人不動産特定共同事業者協議会アドバイザー 石井くるみ行政書士

演題：FTKの内部監査のポイント

④日時：2024年3月18日（月）会場・オンライン同時開催

講師：一般社団法人不動産特定共同事業者協議会アドバイザー 本村彩 弁護士

演題：「資産入替型（物件追加型）の不特法スキーム等について（各種不動産証券化スキームと比較した不特法スキームの特徴も踏まえて）」

ii. 外部研修、相談会等への派遣

不動産特定共同事業の普及のため、当協議会から外部研修等への講師、パネラーの派遣を行いました。2023年度の実施状況は以下のとおりです。

<概要>

①公益財団法人不動産流通推進センター「不動産コンサルティング登録講習」への協力
公益財団法人不動産流通推進センターが実施する「不動産コンサルティング登録講習」のうちのひとつである「不動産特定共同事業基礎講座（動画講座）※」撮影に協力し、不動産特定共同事業の具体的事例の解説等を行いました。

※「公認不動産コンサルティングマスター」の登録要件は、5年間の実務経験を要するという方法のみでしたが、新たに3年間の実務経験と一定の講座受講（「不動産コンサルティング登録講習」）でも資格取得が可能になりました。「不動産特定共同事業基礎講座（動画講座）」は、「不動産コンサルティング登録講習」のひとつです。

②国土交通省「地域における不動産特定共同事業の活用に向けた相談会」について
国土交通省が開催する「地域における不動産特定共同事業の活用に向けた相談会」にパネラーとして参加しました。

(https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00142.html)

- 日時：2024年1月18日（木）
場所：茨城県水戸市 ビズコンフォート水戸
パネラー：サンフロンティア不動産株式会社
コンサルティング事業部長 荒井徹也
- 日時：2024年1月22日（月）
場所：広島県広島市 TKPガーデンシティ
パネラー：株式会社青山財産ネットワークス
不動産事業本部地域創生PJ事業部長 宮上正子
- 日時：2024年1月25日（木）
場所：新潟県新潟市 NINN03会議室
パネラー：クリアル株式会社
代表取締役 横田大造
- 日時：2024年1月31日（水）
場所：鹿児島県鹿児島市 TKPガーデンシティ鹿児島中央
パネラー：株式会社エー・ディー・ワークス
取締役執行役員 室谷泰蔵

(3) 各種会議の参加

2023年度に当協議会が参加した各種会議は以下のとおりです。

<国土交通省>

「不動産投資市場政策懇談会に関する勉強会」オブザーバー参加

第1回 2023年10月23日

第2回 2023年12月 1日

第3回 2023年12月25日

(4) 税制改正要望の検討

2024年7月に国土交通省へ提出予定の令和7年度税制改正要望について協議し、要望をまとめました。

3. 会員について

i. 正会員および賛助会員について

当協議会は、定款第3条に基づき、当協議会の目的、趣旨に賛同し、事業を公正かつ適正に運営し、協議会の目的の達成と社会的信用の維持向上に努めるものを会員とすることとしています。また会員には2種類あり要件により異なっております。

正会員・・・不動産特定共同事業に関わる事業者で、本協議会の目的に賛同する法人

賛助会員・・・本協議会の目的に賛同しその事業を賛助する法人・個人その他の団体

ii. 会員数

当協議会の会員は、2024年3月末時点で、正会員26社、賛助会員10社となっております。

2023年度は新規入会は正会員3社で退会はありませんでした。

入会月	正会員入会	賛助会員入会	正会員退会	賛助会員退会
2023年3月31日時点	23	10	—	—
2023年4月	1	0	0	0
5月	0	0	0	0
6月	1	0	0	0
7月	0	0	0	0
8月	1	0	0	0
9月	0	0	0	0
10月	0	0	0	0
11月	0	0	0	0
12月	0	0	0	0
2024年1月	0	0	0	0
2月	0	0	0	0
3月	0	0	0	0
2024年3月31日時点	26	10	0	0

正会員数 26社 賛助会員数 10社 正会員退会数 0社 賛助会員退会数 0社

以上