

2021 年度

事業報告

(2021 年 4 月 20 日～2022 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

( 2021年4月20日から  
2022年3月31日まで )

## 1. 概況

2021年度における国内は、新型コロナウイルス感染症の断続的な感染拡大の影響を受け、概して不透明な状況に終始しました。パンデミック下での東京オリンピック・パラリンピックの開催、新政权によるコロナ対策と経済施策への期待、緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の解除、そして社会経済活動の正常化への期待の高まりなど、めまぐるしい変化が相次ぎました。

一方、我が国の不動産投資市場は、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販売数を伸ばしてきております。それに伴い、全国の不動産特定共同事業者数は207件（出典：国土交通省、2022年2月28日「不動産特定共同事業者許可一覧」）と過去最高となっており、新型コロナウイルス感染症拡大前の2019年12月末時点の事業者数に比べ約1.3倍の増加となっております。

こうした状況下、当協議会は、不動産特定共同事業の普及、投資者の保護を目的として、2021年4月20日に設立されました。正会員の不動産特定共同事業者と事業をサポートする賛助会員とが一体となり、不動産特定共同事業の健全な発展に寄与するべく活動を開始いたしました。

## 2. 事業内容

### (1) 協議会の事業

当協議会は、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。設立年度にあたる2021年度の当協議会は、主に組織整備、体制づくりと、会員募集、協議会活動の検討を中心に活動いたしました。

#### 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
6月29日	国土交通省主催「不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会」オブザーバー参加（全6回、2021年6月29日まで）
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（一般社団法人への意向説明会）

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
9月15日	国土交通省主催「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会」 オブザーバー参加（全5回、2022年3月16日まで）
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

(2022年3月末現在)

## ii. 各種規則の制定

組織整備、体制作りの第一歩として、2021年度の当協議会は各種規則を整備しました。当協議会の収益源となる会費や、入会金について定めた「入会金および会費に関する規則」、理事会による拠出金について定めた「拠出金に関する規則」、協議会の運営に関する「理事会運営規則」「事務局運営規則」「運営委員会規則」「経理規程」「職務権限一覧」、当協議会の助言、アドバイスを行うアドバイザーに関する規則「アドバイザー・顧問規則」等、当協議会の透明性と、ガバナンスを強化するため各種規則、規程を制定いたしました。

## iii. 理事会

2021年度は書面決議を含み、理事会は9回行われました。

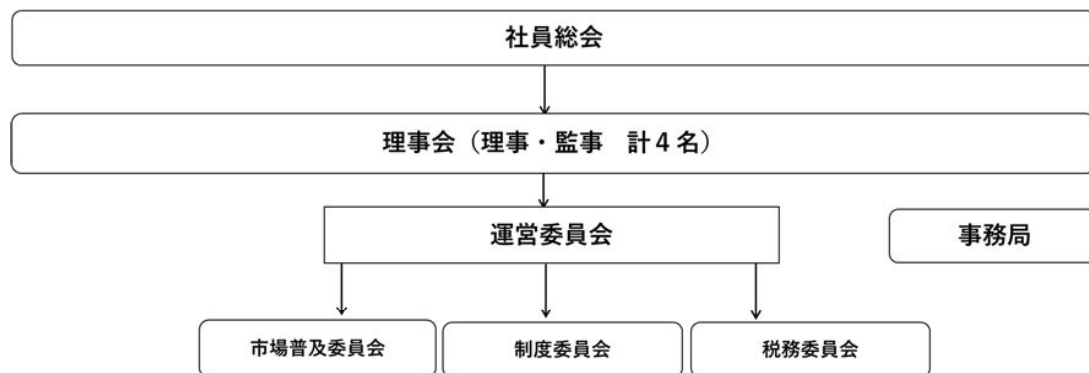
第1期の本年度は、体制を整えるための規則、規程関連の整備、会員の入会承認が主な議案となりました。

2021年7月および2022年1月には、理事および監事によるフリーディスカッションが開催され、当協議会方針、活動方針など活発な議論がなされました。

## iv. 運営委員会および下部三委員会

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、2022年2月25日の理事会において運営委員会と下部組織の「市場普及委員会」「制度委員会」「税務委員会」が組成されました。

(委員会の組織)



三委員会の主な活動内容は以下のとおりです。

「市場普及委員会」は、不動産特定共同事業の発展に寄与すべく、首都圏のみならず、中核都市圏、地方に向けて、不動産特定共同事業の普及の促進を行うために活動いたします。

「制度委員会」は、不動産特定共同事業に関する広告、契約書、約款、協議会モデルフォームの検討を行い、顧客保護、投資者保護を目的として、事業者、顧客の両者にとって安全で安心な取引ができる制度をつくることを目的として活動いたします。

「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、税制に関する会員の要望をまとめてまいります。当協議会からの税制改正要望は、この税務委員会が中心となります。

## v. 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。

2021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）

## vi. 事務局活動

### ①交流会等のイベントの実施

2021年度は、新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言、まん延防止等重点措置による行動規制要請があり、対面でのイベントは実施いたしませんでした。

2022年1月27日に新年交流会の開催を準備しておりましたが、中止となりました。

### ②会員アンケート（意見募集含む）の実施

2021年度に当協議会が実施したアンケートは以下のとおりです。

2021年5月	「不動産特定共同事業に係る実態把握のためのアンケート」（国土交通省）
2021年10月	「協議会の活動に関する会員アンケート」
2021年12月	「PRE（公的不動産）等の不動産証券化手法を用いた活用促進に向けたアンケート」（国土交通省）
2022年2月	「サブリース型のモデル約款についての意見募集」（国土交通省）
2022年2月	当協議会会員向け「税制改正要望アンケート」
2022年3月	三委員会に関する「委員会加入要望のアンケート」
2022年3月	「気候関連開示プロトタイプ意見収集」（国土交通省）

### ③各行政機関からの通達

国土交通省、金融庁、警察庁からの以下通達事項を会員へ展開いたしました。

- ・インボイス制度周知
- ・FATF第4次対日審査報告書の公表について
- ・不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブックの周知
- ・タリバーンリスト（随時更新）

- ・ 犯収法に関する事務連絡（実質的支配者情報一覧の写しの取扱い）について
- ・ F A T F 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

#### ④ 広報活動

##### < ホームページ開設について >

協議会の認知度向上と情報配信の一環として、2021年10月1日にホームページ（<https://ftkk.jp/>）を開設しました。ホームページは随時、お知らせ、会員の更新を行っております。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がダウンロードできること、また関連団体として、国土交通省、不動産証券化協会（ARE S）のホームページへアクセスが簡便にできるようになっています。

##### < リーフレット制作 >

協議会の認知度向上と会員募集の一環として、2022年2月にリーフレットを制作いたしました。入会を希望する企業への送付、また他の協会イベントでの配布を行っています。

##### < 他協会セミナーでの広報 >

2022年3月3日に開催された一般社団法人全国住宅産業協会のセミナーにおいて、当協議会の広報および会員募集について告知いたしました。

##### < 住宅新報記事掲載 >

2021年6月から7月にかけて、不動産専門誌の住宅新報において「「不特法」の未来」と題して不動産特定共同事業に関する特集が組まれました。

6月29日号 代表理事 会長 蓮見正純

7月6日号 理事 副会長 齋藤清一

7月13日号 理事 副会長 田中秀夫

理事3名による不動産特定共同事業の可能性、未来を語るリレー寄稿となりました。

## (2) 研修について

### i. 会員向け研修

2021年度の当協議会会員向け研修は2回実施いたしました。

2021年度は、不動産小口化商品を裏付資産としたセキュリティートークン（STO）の発行の事例が見られ、当協議会の会員においても、デジタル不動産の基礎知識習得のニーズがあり、一般社団法人日本STO協会の協力のもと研修を行いました。

今年度は新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、いずれもオンラインでの研修となりました。

- 2021年4月19日 オンライン研修。  
第1回デジタル不動産に関する意見交換会（日本STO協会共同研修）  
※任意団体
- 2021年10月26日 オンライン研修  
第2回デジタル不動産に関する基礎知識と意見交換会（日本STO協会共同研修）

## ii. 外部研修への派遣

不動産特定共同事業の普及のため、当協議会から講師派遣を行いました。2021年度の講師派遣状況は以下のとおりです。

- 2022年3月3日開催 一般社団法人全国住宅産業協会の会員向け研修  
派遣講師：東川亨氏（株式会社青山財産ネットワークス）  
タイトル：「不動産特定共同事業が拓く未来」

## (3) 各種会議の参加

2021年度の当協議会が参加した各種会議は以下のとおりです。

- ① 国土交通省主催「不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会」オブザーバー参加  
([https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000214.htm](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000214.htm))  
第1回 2021年6月29日  
第2回 2021年8月4日  
第3回 2021年10月20日  
第4回 2022年2月17日 ※第5回以降は今年度において継続参加
- ② 国土交通省主催「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会」オブザーバー参加  
([https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk5\\_000001\\_00005.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00005.html))  
第1回 2021年9月15日  
第2回 2021年11月5日  
第3回 2021年12月16日  
第4回 2022年1月28日  
第5回 2022年3月16日

## 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. 会員数の推移

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
2021年4月20日	3	0	0	0
5月	0	0	0	0
6月	0	0	0	0
7月	0	0	0	0
8月	10	0	0	0
9月	3	4	0	0
10月	1	3	0	0
11月	1	0	0	0
12月	1	0	0	0
2022年1月	1	2	0	0
2月	1	0	0	0
3月	0	0	1	0
TOTAL	21	9	1	0

正会員入会 21 社 賛助会員入会 9 社 正会員退会 1 社 賛助会員退会 0 社

2022年3月末現在、正会員20社、賛助会員9社となっております。

以上

## 附属明細書（事業報告関係）

（2021年4月20日～2022年3月31日）

その他事業報告の内容を補足する重要な事項

該当事項はありません。