

2022 年度

事業報告

(2022 年 4 月 1 日～2023 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

( 2022年4月1日から  
2023年3月31日まで )

## 1. 概況

2022年度における国内経済は、全般的に先行き不透明な状況に終始しました。世界的な金融引締めや国際紛争の長期化による金融資本市場の変動、物価上昇、急激な為替変動など、目まぐるしい変化が相次いで発生し、今後も予断を許さない状況が継続するものとみられます。一方、新型コロナウイルス感染症による行動制限が徐々に緩和され、2023年5月には感染症分類が引き下げられることに起因して、社会経済活動の回復の兆しがみられます。

一方、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販売数を伸ばしてきております。2013年度には国内で41件であった不動産特定共同事業は、2021年度には372件と件数を着実に伸ばし、またそれに伴い、2022年2月には207件だった全国の不動産特定共同事業者数も2023年2月には234件（出典：国土交通省、2022年10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、2023年2月28日「不動産特定共同事業者許可一覧」）と増加しております。

こうした状況下、不動産特定共同事業に関連した権利のトークン化が活発化する様相を呈しており、ブロックチェーンを用いたトークンの整備について議論されるようになりました。今後、不動産特定共同事業に関連するセキュリティー・トークンは、投資者保護の観点から、金融商品取引法に基づく販売・勧誘規制等を適用する制度整備について検討がされていく予定です。

## 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。

2022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
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
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

(2023年3月31日現在)

## ii. 理事会

2022年度は書面決議を含み、理事会は7回行われました。

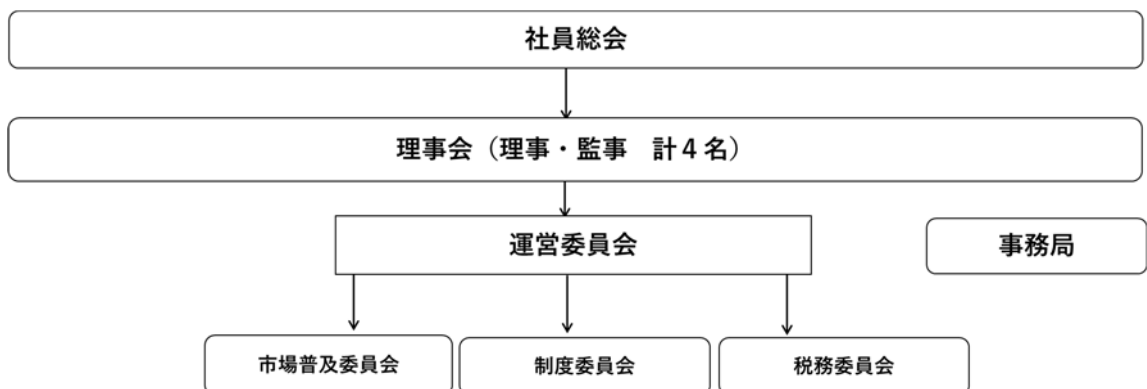
第2期の本年度は、会員の入会審査、運営委員の選出、令和5年度税制改正要望提出に関する審議が主な議案となりました。

2022年12月には、理事および監事による、不動産特定共同事業契約に基づくトークン化への対応について活発な議論がなされました。

## iii. 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)



下部三委員会の主な活動内容は以下のとおりです。

### ①市場普及委員の活動

市場普及委員会の目的は、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することであり、

2022年度は、不動産特定共同事業の認知度向上のため、金融機関、地方行政などへの事例紹介とともに当協議会の紹介を行ってまいりました。

②制度委員会の活動

制度委員会の目的は、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とあります。

2022年度は、「ロゴマーク使用に関するガイドライン」（2023. 04. 01施行）策定の議論を中心に行ってまいりました。

③税務委員会の活動

税務委員会の目的は、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ることとあります。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。

2022年度は、当協議会の会員からの要望をまとめ、委員会で協議し2022年9月9日に国土交通省へ当協議会から「令和5年度税制改正要望」を提出いたしました。

④2022年度の運営委員会および下部三委員会の委員長

運営委員会	運営委員 委員長		東川 亨 伊藤 理沙（青山財産ネットワークス）
	運営委員		室谷 泰蔵（エー・ディー・ワークス）
	運営委員		荒井 徹也（サンフロンティア不動産）
下部三委員会	市場普及	委員長	東川 亨 伊藤 理沙
		副委員長	荒井 徹也
	制度	委員長	荒井 徹也
		副委員長	東川 亨 伊藤 理沙
	税務	委員長	東川 亨 伊藤 理沙
		副委員長	室谷 泰蔵

⑤下部三委員会の委員（2023年3月31日現在） ※入会順

<市場普及委員会>（14社）

株式会社青山財産ネットワークス

穴吹興産株式会社

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

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

京阪電鉄不動産株式会社

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

#### <制度委員会> (10社)

サンフロンティア不動産株式会社  
株式会社コスモスイニシア  
株式会社フェイスネットワーク  
株式会社ボルテックス  
株式会社アズ企画設計  
クリアル株式会社  
東京建物不動産販売株式会社  
トーセイ株式会社  
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

#### <税務委員会> (7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  
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。

2022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)

2022年度は、2022年8月3日に「不動産特定事業におけるセキュリティー・トークン」というテーマについて、アドバイザー、運営委員、事務局を交えてディスカッションを行いました。

また、2022年6月30日に開催した交流会(名刺交換会)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の実施

2022年度は、2022年6月30日に新型コロナウイルス感染症拡大に最大限配慮しながら、会員同士の交流を図るため、飲食を伴わない交流会(名刺交換会)を実施いたしました。80名を超える会員の参加があり盛況のうちに終了いたしました。

## ②会員アンケートおよび各行政機関からの通達事項の周知

### (a) 2022年度に当協議会が実施したアンケート

2022年8月 関係民間業界におけるマイナンバーカード利活用事例・今後の利活用予定について(国土交通省)

### (b) 2022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。

- ・インボイス制度周知
- ・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
- ・タリバーンリスト (随時更新)
- ・犯収法に関する事務連絡
- ・マイナンバーカードの民間利活用拡大に向けた取組状況について
- ・マイナンバーカードの取得促進に向けた所管業界団体等への要請
- ・コロナウイルス感染症関連連絡

## 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、2021年10月1日からホームページ (<https://ftkk.jp/>) を開設し、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 (A R E S) のホームページへアクセスが簡便にできるようになりました。

### <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、2022年7月に、主に地方都市の新規不動産特定共同事業者免許事業者へ、リーフレットおよび入会案内を送付しました。

## (2) 研修について

### i. 会員向け研修

2022年度は、当協議会会員向け研修を1回実施いたしました。

「不動産特定共同事業のコンプライアンス」と題し、当協議会と不動産証券化協会 (A R E S) の共同開催をいたしました。なお、コロナウイルス感染症の拡大防止のため、配信期間を設けた W E B 研修の実施となりました。

#### <概要>

主催	不動産証券化協会 (A R E S) ・ 不動産特定共同事業者協議会 (F T K K) 共催
タイトル	不動産特定共同事業のコンプライアンス (ウェブ研修)
講師	西ゆり絵氏 (国土交通省 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室 課長補佐)
配信期間	2022年8月1日～8月24日

### (3) 各種会議の参加

2022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。

①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3回 2023年1月23日

第4回 2023年2月20日

②金融庁主催「金融審議会市場制度ワーキング・グループ」オブザーバー参加

([https://www.fsa.go.jp/singi/singi\\_kinyu/base.html#content\\_tab03-list5](https://www.fsa.go.jp/singi/singi_kinyu/base.html#content_tab03-list5))

第22回 2022年11月18日

第23回 2022年12月12日

### (4) 税制改正要望の提出

2022年9月9日付で令和5年度税制改正要望を国土交通省へ提出いたしました。

要望項目と税制改正大綱での結果は以下のとおりです。

< 要望項目① >

不動産特定共同事業法における特例事業者等が不動産を取得する場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充

< 税制改正大綱での結果 > ○

・適用期限延長 → 2年延長（令和5年4月1日～令和7年3月31日）

・適用対象に「保育所」を追加。一方、適用対象から「劇場」を除外。

< 要望項目② >

不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業の対象となる不動産を取得する場合に、特例事業者等が不動産を取得する場合に適用される登録免許税・不動産取得税の軽減措置と同様の軽減措置を受けられるよう適用対象の拡大

< 税制改正大綱での結果 > ×

< 要望項目③ >

不動産特定共同事業スキームにおいて組成される任意組合が消費税の取扱いにおいて適格請求書発行事業者として適格請求書を発行できるよう要件の緩和

< 税制改正大綱での結果 > ×

## 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. 会員数および会員数の推移

当協議会の会員は、2023年3月末時点で、正会員23社、賛助会員10社となっております。  
2022年度は入会正会員3社、入会賛助会員1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
2022年3月31日時点	20	9	—	—
2022年4月	0	0	0	0
5月	0	0	0	0
6月	2	0	0	0
7月	0	1	0	
8月	0	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
2023年1月	1	0	0	0
2月	0	0	0	0
3月	0	0	0	0
入会 TOTAL	23	10	0	0

正会員入会 23社 賛助会員入会 10社 正会員退会 0社 賛助会員退会 0社

以上