2024 年度

事業報告

(2024 年４月１日～2025 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

（2024年４月１日から
2025年３月31日まで）

1.　概況

2024年度の日本経済は、物価上昇と賃金動向に注目が集まる中、消費や企業投資が底堅く推移し、緩やかな回復を維持しました。

株式市場においては、堅調な企業業績や国内外の投資資金の流入を背景に、日経平均株価が引き続き高水準で推移するなど、経済全体として安定的な成長が見られました。

不動産投資市場も安定収益を期待する需要が続き、デジタル化や少額投資の普及により個人投資家の参入が拡大。不動産特定共同事業は、少額投資やオンライン取引の普及を背景に引き続き拡大傾向を見せています。不動産特定共同事業者数は、2025年3月時点で267社（出典：国土交通省）と2024年度も引き続き増加傾向にあり、市場全体の裾野の広がりが見られます。今後も、国内外の政策動向に柔軟に対応しつつ、投資家ニーズに応じた商品設計と運用体制の強化が求められる年になると見込まれます。

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。

2024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6月4日	2023年度定時社員総会開催
8月26日	「令和7年度税制改正要望」「令和7年度法制改正要望」を提出

（2025年3月31日現在）

ⅱ. 理事会

2024年度は書面決議を含み、理事会は6回行われました。

第４期の本年度は、会員の入会審査、令和７年度税制改正要望、法制改正要望（不特法施行規則第二条（特例事業における工事）工事費用額の規制)、ロゴマーク使用に関するガイドライン改定、新事務局長任命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、運営委員会の下部組織として「市場普及委員会」「税務委員会」の下部二委員会を組成しています。

（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。

2024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7月、10月、2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。

2024年度は、2024年8月に当協議会から国土交通省へ「令和７年度税制改正要望」および「令和7年度法制改正要望」を提出し、会員に周知いたしました。

③2024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		荒井 徹也 （サンフロンティア不動産株式会社）
下部二委員会	市場普及	委員長	竹馬 由夏 （クリアル株式会社）
	税務	委員長	伊藤 理紗 （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（2025年3月31日現在）　※入会順

＜市場普及委員会＞（26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
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
株式会社LEVECHY

株式会社ミヨシアセットマネジメント

＜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。

2024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）

2024年度は、主催勉強会や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

2024年度の会員交流会（新年交流会）は、2025年1月27日に開催し、70名を超える参加者を迎えて盛況のうちに終了しました。

② 各行政機関からの通達事項の周知

2024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
・大量破壊兵器関連計画等関係者リスト等の改正に伴う要請書の発出について
・テロリスト等と関連する取引に関する各種法令の遵守について
・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）
・取引時確認におけるマイナンバーカード対面確認アプリの活用について
・金商法改正法施行に伴う不特政省令、監督留意事項の改正について

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。

2024年度は利用者目線で見直し、より見やすくアップデートしました。

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（ＡＲＥＳ）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。会員への情報提供をより効果的に行うため、2025年度の会員限定ページ開設に向け、準備を進めて参りました。

＜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、2024年11月に、不動産特定共同事業者免許事業者(大臣許可事業者・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

2024年度は、当協議会会員向け勉強会を計5回実施いたしました。

＜概要＞

①日時：2024年7月2日（火）都内会場於
　共催：不動産クラウドファンディング協会
　演題：女性の活躍推進のための勉強会

②日時：2024年10月25日（金）会場・オンライン同時開催
　共催：不動産クラウドファンディング協会
　講師：東京共同行政書士事務所　花房千尋 行政書士
　演題：不動産特定共同事業者に注意頂きたいこと3選
　　～証券取引等監視委員会の元検査官の視点を交えて～

③日時：2025年2月19日（金）会場・オンライン同時開催
　共催：不動産クラウドファンディング協会
　講師：国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資推進室
　　本田雄治室長
　演題：不動産特定共同事業における法令遵守・コンプライアンスについて

④日時：2025年3月7日（金）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 監事　田村幸太郎 弁護士
　演題：不動産特定共同事業商品の課題―問題点と今後の方向性

⑤日時：2025年3月24日（月）都内会場於
　共催：不動産クラウドファンディング協会
　演題：第2回女性の活躍推進のための勉強会

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の派遣を行いました。2024年度の実施状況は以下のとおりです。

＜概要＞

①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「遊休不動産の活用で地域の社会課題を解決！不動産証券化実践セミナー」に講師として参加しました。(以下、記載の役職名はすべて当時のものです)

(https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00175.html)

- 日時：2024年8月19日(月)
  場所：島根県松江市　ろうかん（労働会館）
  講師：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８月20日（火）
  場所：山口県山口市　YIC Studio
  講師：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８月26日（月）
  場所：鳥取県鳥取市　鳥取市文化センター
  講師：クリアル株式会社
  　　経営企画部不動産クラウドファンディング推進ユニット
  　　ユニット長　竹馬由夏
- 日時：2024年８月27日（火）
  場所：岡山県岡山市　TKP岡山会議室
  講師：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８月29日（木）
  場所：広島県広島市　TKPガーデンシティPREMIUM広島駅前
  講師：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) 法制改正要望の検討

2024年8月に国土交通省へ提出の令和７年度税制改正要望および令和７年度法制改正要望を提出しました。

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、2025年３月末時点で、正会員27社、賛助会員11社となっております。

2024年度の新規入会は、正会員1社、賛助会員２社、退会は賛助会員１社でした。

入会月	正会員入会	賛助会員入会
2024年3月31日時点	26	10
2024年４月	1	−1
５月	0	0
６月	0	0
７月	0	0
８月	0	1
９月	0	1
10月	0	0
11月	0	0
12月	0	0
2024年１月	0	0
２月	0	0
３月	0	0
2025年3月31日時点	27	11

以上