

2025 年度

事業報告

(2025 年 4 月 1 日～2026 年 3 月 31 日)

東京都港区赤坂八丁目 4 番 14 号  
一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

# 事業報告

( 2025年4月1日から  
2026年3月31日まで )

## 1. 概況

2025年度の日本経済は、輸出や設備投資の回復が成長をけん引し、個人消費もプラス基調で推移したものの、物価上昇の影響により消費回復はやや遅れ、緩やかな成長にとどまった。また、米国・イスラエルによるイラン攻撃は2026年2月末以降に発生したため、中東情勢の緊迫化や資源価格上昇の影響は当該年度においては限定的であり、2026年度以降により顕在化すると思われる。2025年の株式市場は、AI関連株の急騰と円安による業績改善を背景に、日経平均株価が初めて5万円台に達する歴史的な上昇を見せた。一方で、米国の関税政策による一時的な大幅下落もあり、年間を通じて変動の激しい相場となった。不動産投資市場では、金利動向や建築コスト上昇の影響を受けつつも、国内外投資家の需要は概ね堅調に推移した。一方で、2025年末の税制改正大綱により、不動産特定共同事業に係る小口化商品の相続税評価が原則、時価ベースへ見直される方向となり、税務メリットを志向した投資需要に影響が生じるなど、事業環境には変化が見られた。

## 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。

2025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6月5日	2024年度定時社員総会開催
同日	第二代協議会会長に田中秀夫（株式会社エー・ディー・ワークス代表取締役会長）が就任
7月1日	主たる事務所（事務局）を東京都港区へ移転

(2026年3月31日現在)

## ii. 理事会

2025年度は書面決議を含み、理事会は6回行われました。

第5期の本年度は、会員の入会審査、アドバイザー選任及び再任、代表理事および役付理事の選定、事務局移転、各種規則・規定等改訂、相続税法上の評価額等の広告等に関するガイドライン制定、新事務局長任命、運営委員会委員長および下部二委員会の委員長に関する検討等が主な議案となりました。

<役員構成>

代表理事 田中 秀夫  
 理事 蓮見 正純  
 理事 齋藤 清一  
 理事 横田 大造  
 監事 田村 幸太郎

## 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。

2025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8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。

また、投資家の理解促進を目的としたパンフレットの原案を作成いたしました。今後、会員への周知を行うとともに、実務において広くご活用いただけるよう整備を進めてまいります。

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。

2025年度は、「相続税法上の評価額等の広告等に関するガイドライン」を策定し、会員に周知いたしました。

③2025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	鈴木 浩文 (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 竹馬 由夏 (クリアル株式会社)
	税務	委員長 桑名 明日香 (サンフロンティア不動産株式会社)

④下部二委員会の委員（2026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

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  
株式会社TSON

< 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15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。

2025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)  
松本岳人 弁護士 (長島・大野・常松法律事務所)

2025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。なお、当会の設立当初よりご尽力いただいた田中俊平弁護士(長島・大野・常松法律事務所)は、8月の任期満了をもってご退任されました。後任として、松本岳人弁護士(長島・大野・常松法律事務所)にアドバイザーとしてご就任いただきました。

#### v. 事務局活動

##### ① 交流会等のイベント実施

2026年1月30日、「新年交流会」を開催いたしました。会員や来賓など74名が参加し、親睦を深める有意義な機会となりました。

## ② 各行政機関からの通達事項の周知

2025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

- ・ マネロン等対策の有効性検証に係る公表物に関する説明会について
- ・ 価格転嫁・取引適正化に関する今後の取組について
- ・ 中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業  
第1期モデル採択・第2期募集開始
- ・ イランに対する国連安保理決議を受けた外国為替及び外国貿易法に基づく措置について
- ・ 令和7年10月24日付け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
- ・ 大胆な投資促進税制（令和8年度税制改正 経産省）の周知、案件登録について
- ・ 対面・非対面の本人確認方法の改正について

## 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。

2025年度は、会員限定ページを新たに開設いたしました。本ページでは、主催勉強会の内容をアーカイブ動画として掲載し、いつでも学習できる環境を整えています。今後も、会員限定の有益な情報や資料を随時掲載し、最新動向や実務知識の提供を通じて、利益向上や業務支援に寄与してまいります。

## ④ 渉外活動

2025年末に公表された2026年度税制改正大綱における「貸付用不動産の評価方法の見直し」への対応として、課税庁との意見交換を行うとともに、当会会員に対する実態ヒアリングを実施し、現場の実情把握に努めました。また、業界関係者との連絡および情報共有を行い、論点の整理および課題の共有を進めました。

あわせて、会員への説明および周知を実施し、制度改正の内容や影響等について丁寧な情報提供を行うとともに、会員事業者にとって不利益とならないよう留意しつつ、業界全体の利益も踏まえた上で、実務対応の円滑化に向けた周知・浸透に取り組みました。

## (2) 勉強会等について

### i. 会員向け勉強会

2025年度は、当協議会会員向け勉強会を計3回実施いたしました。

<概要>

① 日時：2025年8月8日（金）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3回女性の活躍推進のための勉強会

②日時：2025年10月10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 アドバイザー 松本岳人 弁護士

演題：金融商品取引法との比較を踏まえた不動産特定共同事業法の規制対応

③日時：2026年3月26日（木）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4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。2025年度の実施状況は以下のとおりです。

<概要>

①国土交通省主催「不動産証券化実践セミナー&ネットワーク会議」について

国土交通省が開催する「不動産証券化実践セミナー&ネットワーク会議」にパネラーとして登壇しました。（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](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00175.html)

➤ 日時：2026年1月21日（水）

場所：石川県金沢市 TKP金沢新幹線口会議室

講師：サンフロンティア不動産株式会社

執行役員 コンサルティング事業部長 荒井徹也

➤ 日時：2026年1月29日（木）

場所：熊本県熊本市 TKP熊本カンファレンスセンター

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グループ

ユニット長 竹馬由夏

## (3) 監督官庁との連携活動

国土交通省主催の「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会」にオブザーバー参加いたしました。本検討会は、不動産特定共同事業に参加する一般投資家の増加等、事業環境の変化を踏まえ、今後の不動産特定共同事業のあり方を検討することを目的として設置されました。

➤ 第1回 2025年4月22日

➤ 第2回 2025年6月3日

➤ 第3回 2026年6月25日

同検討会で取りまとめられた「中間整理」を踏まえ、一般社団法人不動産クラウドファンディング協会と「自主規制ルール検討会」を共催し、計3回開催のうえ、業界の健全な発展に向けた議論を重ねました。

➤ 第1回 2025年9月30日

➤ 第2回 2025年11月5日

➤ 第3回 2026年1月28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

当協議会の会員は、2026年3月末時点で、正会員27社、賛助会員10社となっております。2025年度の新規入会は、賛助会員1社、退会は正会員1社ありました。あわせて、賛助会員から正会員へ会員種別変更は1社でした。

以上

## 附属明細書（事業報告関係）

（2025年4月1日～2026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。