

事業計画

(2022年4月1日から
2023年3月31日まで)

1. 現状および課題

2021年4月20日に設立した当協議会は、正会員、賛助会員含めて会員数が29社となった。

一方、当協議会の2021年度の活動は、2020年から続く新型コロナウイルス感染症拡大による「緊急事態宣言」や「まん延防止等重点措置」などの制約を受けて、対面会議、勉強会、交流会の見送りを余儀なくされ、限定的な活動（監督官庁からの通達事項、ヒアリング、アンケート等）となった。

2022年3月に当協議会は「運営委員会」と下部組織「市場普及委員会」「制度委員会」「税務委員会」の三つの委員会が設立された。今後は運営委員会と三委員会の活動を通じ、会員によるより具体的かつ、現場の実情に沿った調査と研究、議論を行うことで、当協議会の目的である不動産特定共同事業の「業務の適正な運営の確保」「普及推進」、そして「業界の健全な発展」に寄与していく。

2. 2022年度事業計画の概要

2022年度の当協議会の事業計画の概要は以下のとおりである。

i. 税制改正要望の提出

不動産特定共同事業の持続的な成長・発展のため、環境整備が重要であると考えており、不動産特定共同事業に関する税制改正要望を提出する。令和5年度税制改正要望は、本年2月に実施した会員アンケートをもとに、税務委員会が中心となり要望を取り纏め、税務委員会内での議論を踏まえて国土交通省へ提出する。

ii. 主要都市への普及活動

不動産特定共同事業は、幅広い投資家層に、幅広く魅力的な不動産商品を提供するとともに、不動産を通じて都市再生や地方創生を後押し、わが国の経済成長を支える重要な役割を担っている。首都圏以外であっても主要都市においては、投資家ニーズも一定程度見込まれることから、市場普及委員会が中心となって、地方自治体、地方金融機関、地方事業者への働きかけをしながら不動産特定共同事業の普及に努めていく。

iii. 制度の再整備

現在、当協議会に広告ルール、共通約款はなく、広告、約款の大部分は事業者各社の判断に委ね作成されている。今期、制度委員会が中心となり投資者に誤認をされない広告の基準、公正かつ理解しやすい約款のひな形などの議論を行い、健全な事業の発展のために制度の再整備に取り組んでいく。

iv. 会員同士の交流、意見交換の場の提供

不動産特定共同事業は、許認可を得て参入することができても、継続的に事業化することは容易でない。事業類型も複数あり、商品化の技術、販路の開拓、手法は多岐にわたる。事業者ごとに得意・不得意があり、事業者、担当者による人脈に頼るところも大きい。当協議会では事務局が中心とな

り、交流会、意見交換会の場を提供し、会員の事業者交流、ビジネス機会獲得に貢献する。

3. 個別の事業計画

(1) 委員会活動

i. 市場普及委員会

活動目標	不動産特定共同事業の普及と更なる促進を目指し、認知度向上と事業者・投資家（事業参加者）双方の拡大を図ることを目標に広報活動の推進、イベント開催を行う。
活動内容	<p>① 不動産特定共同事業の認知度向上に向け、不動産特定共同事業の様々な活用事例を紹介するセミナーの開催 （不動産業者、公的不動産（PRE）活用を考える地方公共団体、投資機会を探している投資家向けなどテーマを決めて開催） 開催に当たっては国土交通省などと連携を図る。 2023/3 までに主要都市で4回程度のリアル開催を目指す。 地方金融機関等と共催するなどして費用負担を会場費程度に留める。</p> <p>② 協議会アドバイザーの協力も頂き、新たに不動産特定共同事業に参入を希望する不動産業者向けのFTK許可・登録申請のWEBセミナーの開催。 2023/3 までに2回の開催を目指す。</p>
活動スケジュール	<p>6/月上旬 第一回委員会開催 対面・WEBによるkick off開催。セミナー開催等の提案をし、意見交換。</p> <p>7/中旬 第二回委員会開催 具体的な取り組み方針を議論し、2022/9～2023/3の活動計画のラフ案を設定。</p> <p>8/下旬 第三回委員会開催 2023/3までの具体的活動内容の確認。</p> <p>9月以降については、概ね2ヶ月ごと（イベント開催等で必要な場合はその都度）に委員会を開催。2023/3までに今年度の活動の纏めと次年度の計画を策定する。</p>

ii. 制度委員会

活動目標	不動産特定共同事業に関する広告、契約書、約款等について、協議会としてのモデルフォームを検討する。
活動内容	<p>① 適正な広告表示基準の策定 不動産特定共同事業においては、商品の特性上、資産運用以外にも様々な経済的な利得があると考えられ、投資家の期待値は高いものと考えられる。一方、商品の活用方法、具体的には税効果に対する過度な期待から、商品の販売促進を煽るような広告表示がある場合には、投資家の判断を誤らせることに繋がる可能性があることから、各事業者の意見統一と相</p>

	<p>互理解を図り、健全で安心できる投資環境の構築のため、適切な広告表示基準の策定に取り組んでいく。</p> <p>② 制度の統一理解による公正な市場の構築</p> <p>現在各社が使用する契約約款は複数存在することから、様々な特徴を有した商品が輩出され、市場は活性化の一途を辿っている。一方、それら約款については、同じ約款であっても解釈の違いにより活用方法に違いがあるものもある。又、新しく事業に参画された事業者においては、具体的な事例や情報の少なさから、実際の事業の立ち上げ迄に時間を要してしまうとの声を聞いている。以上のことから、当制度委員会では、参画会員を対象に、不動産特定共同事業法の業務遂行と制度上の理解、法的な解釈も含めた具体的な浸透活動を実施し、同時にアンケートの実施などから、事業者として現場に即した約款の再整備に取り組むことを目指していく。</p>
活動スケジュール	<p>6/14 第一回制度委員会の開催 対面による参画者の意見交換と課題抽出の依頼（参加予定8社）</p> <p>7/中旬 第二回制度委員会の開催 前回の課題抽出から具体的な取り組み方針を議論し、目標の再設定</p> <p>8/下旬 第三回制度委員会の開催 取り組み方針と目標を確認した上で、協議会アドバイザーを含めた議論と計画への落とし込み</p> <p>9月以降については、2か月に一回の割合でWEBによるミーティングを行い、2023/3までに制度委員会としての成果を纏める</p>

iii. 税務委員会

活動目標	<p>不動産特定共同事業の持続的な成長・発展のため、不動産特定共同事業を取り巻く環境、特に税制度の整備を図るべく、事業者・投資家の双方にとってより良い制度構築を目指し研究を進め、税制改正要望等の要請を行う。</p>
活動内容	<p>① 会員各社からの不動産特定共同事業に係る税制の問題点、改善を望む点について意見を徴収、議論した上で国土交通省と協議し、税制改正要望案として提出する。</p> <p>② 継続的に不動産特定共同事業や関連事業に係る税制の検証を行うため、また、投資家に対して統一した説明が行えるよう、会員向けの税制研修会を開催する。協議会アドバイザーの協力も得て2023/3までに2回程度WEBセミナーとして開催。</p>
活動スケジュール	<p>6/6 国土交通省と意見交換。</p> <p>6/月上旬 第一回委員会開催 対面・WEBによるkick off開催。税制改正要望について意見集約。</p> <p>6/中旬 国土交通省と意見交換。</p> <p>6/中～下旬 第二回委員会開催、税制改正要望取り纏め。</p>

	<p>6/下旬 理事会を経て税制改正要望を国交省へ提出</p> <p>7月以降については、概ね3ヶ月ごと委員会を開催。2023/3までに今年度の活動の纏めと次年度の計画を策定する。</p>
--	--

(2) 協議会運営活動

2022年度の協議会運営は、当協議会の認知度向上と更なる会員獲得を行う。

2022年3月末日現在、不動産特定共同事業者は214社であり事業者は増加傾向にある。業界の健全な発展が目的であるからには、未加入の、特に法人規模の小さな事業者に入会を促し、会員同士の交流、自主的な調査、研究、そして事業者や専門家による研修を通じ、最新の知識、ビジネスチャンス、人脈などを提供することが望ましいと考える。事務局を中心に外部協会への講師派遣、メディアなどへの働きかけを行い会員（賛助会員含む）獲得に努める。

以上