

# 不動産特定共同事業(FTK)法の概要

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。
- 平成25年法改正により、倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。
- 平成29年法改正により、小規模不動産特定共同事業を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境を整備。

## 【不動産特定共同事業者（許可制）】

### 第1号事業

#### 第2号事業者

契約締結の代理・媒介

H29改正

オンライン契約を行う場合  
業務管理体制を整備

出資  
配当



投資家

#### 第1号事業者

他業（不動産事業など）

借入

出資

売買益

賃貸収益

テナント



### 特例事業

H25改正

#### 第3号事業者

不動産取引

委託

#### 第4号事業者

契約締結の代理・媒介

委託

H29改正

オンライン契約を行う場合  
業務管理体制を整備

出資  
配当



投資家  
※

#### 特例事業者

借入

出資

売買益

賃貸収益

テナント



※一定額以上の宅地造成や建物の新築等を行う場合はプロ投資家（特例投資家）のみ

### 主な許可要件

- 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）
- 宅建業の免許
- 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
- 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））

## 【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】

H29改正

### 主な要件の違い

- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
- 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）