

第11回

## 不動産特定共同事業法の改正

不動産特定共同事業法の改正により新たに創設される予定の小規模不動産特定共同事業登録制度。参入規制の緩和等により、不動産取引における投資型クラウドファンディングの利用が活発になり、地域活性化・地方創生の推進が図れると期待されているが……。

クラウドファンディングを活用した不動産投資が、だんだん身近なものになってきました。クラウドファンディングは、資金提供者に対するリターンの有無や種類によって、寄付型、購入型、貸付型、投資型の4つに大別されますが、そのうち不動産投資に活用されているものは貸付型クラウドファンディングと投資型クラウドファンディングです。貸付型クラウドファンディングは、インターネットを通じて投資家から集めた資金を企業（事業者等）に貸し付け、その収益の一部を投資家に分配する仕組みです。貸付けを行うために貸金業登録が必要になることや、投資家に

## 小規模不動産特定共同事業とクラウドファンディング

対する勧誘を行うために金融商品取引法における第二種金融商品取引業登録が必要となることスキーム構築のために不可欠ですが、最終的な資金使途を不動産取引とすることに、より、少額不動産投資をクラウドファンディングで実現することができます。一方、投資型クラウドファンディングを活用した不動産投資スキームは、インターネットを通じて投資家から集めた資金を不動産取引等から生じる利益を

投資家に分配する仕組みです。極めてシンプルなスキームですが、この場合、金融商品取引法の他に不動産特定共同事業法による規制を受けることになりま

す。不動産特定共同事業を営むためには、不動産特定共同事業に係る許可が必要で、現行法上参入規制として1億円の最低資本金（1号事業者の場合）や資本金の90%以上の純資産額、一定の資格を有する業務管理者の設置義務、事業を適確に遂行するに足りる人的構成など、厳格な許可基準が定められています。また、不動産特定共同事業法では契約成立前の交付書面および契約成立時の交付書面のインターネット上での交付を認めていないため、クラウドファンディングでの活用と、この観点から見ると、インターネット上で契約を締結することができないという問題点も、あります。

このような状況から、3月8日に閣議決定された不動産特定共

同事業法の一部を改正する法律案に、「不動産特定共同事業の活用の一層の推進を図るため、小規模不動産特定共同事業の登録制度の創設、インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う不動産特定共同事業者に係る規制の整備等の措置を講ずる」内容が盛り込まれています。

小規模不動産特定共同事業は、空き家や空き店舗などの中古不動産の再生・有効活用を促し、延いては地域活性化を図ることを目的とし、地域の中小の不動産事業者等が幅広く参加できるよう、資本金要件等の参入規制を緩和するものです。また、クラウドファンディング活用の妨げとなっていた契約成立前書面等の交付についても、インターネット上での交付手続が認められることになり、クラウドファンディングの手法がグッと使いやすくなることとなります。

不動産特定共同事業法は平成25年にも大幅な改正が行われ、それ

まで不可能だった倒産隔離型の事業スキームが可能となりました。これにより、耐震改修・耐震建て替え、地方物件、小規模物件などの再生事業促進が図れるものと期待されましたが、新たな事業スキームは、事業参加者が特例投資家と定義される一定のプロ投資家に限定されていることなどから、当初の期待ほど活用されていないと聞きます。この問題についても、空き家等の再生等の地域活性化に資する事業について一般投資家から投資を募るニーズが増加している状況を鑑みて、特例事業の事業参加者について一般投資家を含むもろ制度の見直しが行われることになりました。

今回の法改正を受け、どのような新しい不動産投資商品が生まれてくるか楽しみではありますが、その一方で投資家保護に関する事業者の行為等に対する監督や指導がどのように実施されるのか、その運用にも注目したいと思っています。

### 今月の筆者

●プロフィール  
法律事務所、行政書士事務所での勤務を経て2004年に行政書士として独立。以後、主に不動産証券化ビジネスに関わる許認可申請の代行業務を行う。一般社団法人不動産ビジネス専門家協会専務理事。



入江 潤一  
行政書士  
入江 潤一

### コラムのご感想、ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松下町28番地  
小林ビル101 (☎03-3527-1876)  
http://www.fudosan-pro.biz/