

## 第45回

### 不動産特定共同事業法の規制緩和と市場の拡大

不動産特定共同事業法により、不動産の小口投資商品が登場。初期投資とリスクを抑えられる小口投資商品は、不動産投資へのハードルを下げる作用をもたらしている。1995年の同法施行以降、徐々に規制緩和が進んでいるこの分野は、今後の不動産市場にどう影響するか。

不動産や地方の空き家などの再生・利活用を促進することが狙いです。また、④電子取引業務（クラウドファンディング）が認められるようになったことで、契約締結をオンラインで完結し、事業資金をインターネット上で個人などから広く募集することが可能になりました。

クラウドファンディングとは、不特定多数の人々がインターネットを通じて、社会的事業や新規事業等に寄付や投資等を行うものを指し、そのプレイヤーは、事業資金の調達を行う「資金調達者」、資金調達者の事業に対して投資をする「資金提供者」、そして資金調達者と資金提供者をインターネット上でマッチングする「プラットフォーム」の3者から構成されます。投資対象を貸付金とする「貸付型（ソーシャルレンディング）」スキームを中心と成長してきたクラウドファンディング市場ですが、この数年間でプラットフォーム

不動産特定共同事業法（FTK法）近年の規制緩和	
1995年	不動産特定共同事業法（FTK法）施行
2013年	①特例事業（倒産隔離型スキーム）導入
2017年	②適格特例投資家（スーパープロ投資家）限定事業の創設 ③小規模不動産特定共同事業（第1号事業・特例事業）創設 ④電子取引業務（クラウドファンディング）の導入
2019年	「FTK監督指針」改正 「FTK法の電子取引業務ガイドライン」運用開始

この数年間で宅地建物取引業者を始めとする不動産プレイヤーが「不動産特定共同事業法（通称「FTK法」）」に基づく不動産ファンド事業（投資家から出資を募り、不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業）に参入する事例が増加しています。FTK法に基づく許可・登録事業者数の推移をみると、2017年2月には99社だった事業者数は、2019年11月末には159社（不特許可事業者数148社・小規模不特許登録事業者数11社）に増加しており、新規事業参入の理由には、法規制の緩和を中心として、個人向け投資不動産販売ビジネスの転換やクラウドファンディング市場の拡大が考えられます。

重要な規制緩和として2013年改正における①特例事業（倒産隔離型スキーム）の導入、2017年改正における②スーパープロ投資家限定事業及び③小規模不動産特定共同事業の創設、④電子取引業務（クラウドファンディング）の導入が挙げられます。

ここで、ソーシャルレンディングに代わり、今後のクラウドファンディング市場における成長が期待されるのが、FTK法に基づく不動産クラウドファンディングです。

FTK法に基づく不動産ファンドは、①投商品への供給が拡大するにつれ、事業者の役割は「投資不動産の売却者」から、投資家のために物件の選定、運営管理から売却までを一貫して行う「アセットマネージャー」に変化することが予想され、

①特例事業（倒産隔離型スキーム）の導入  
②スーパープロ投資家限定事業の創設  
③小規模不動産特定共同事業の創設は、出資額に上限（ファンドの出資総額1億円・一般個人投資家による出資総額100万円）を設定する代わりに、事業参入ハードルを下げることで、中小規模

「貸付型（ソーシャルレンディング）」スキームの規制緩和で電子取引業務（クラウドファンディング）の導入により、大きな関心を集めています。インターネット

1995年に施行されたFTK法の近年の

## 今月の筆者

### ●プロフィール

日本橋くるみ行政書士事務所代表、宅地建物取引士。不動産及び金融ビジネスの許認可・コンサルティングサービスを提供している。旅館業法に関する講演・執筆実績多数。代表著「民泊のすべて（大成出版社）」等。



日本橋くるみ行政書士事務所 代表  
石井 くるみ

## 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/