

# ●不動産投資市場政策懇談会 報告書(ポイント)

不動産投資市場政策懇談会の下に設置された制度検討ワーキング・グループにおいて、不動産特定共同事業に関する制度のあり方について検討を行い、当懇談会として報告書を取りまとめました。

## 背景

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大している。このような取組において、組合形式で出資を募り、不動産の賃貸等によって収益を得て投資家に還元する場合、不動産特定共同事業法が適用されるが、その**許可要件は地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**

※不動産特定共同事業：組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を配当して投資家に還元する事業。不動産特定共同事業法が適用され、許可取得が必要。

- 地域活性化事業への資金調達方法として、インターネットを活用したクラウドファンディングが広がっているが、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光や物流等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業がより一層活用されるような規制の見直しが必要。**

## 報告書で示された検討の方向性

### 小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、**事業規模に一定の上限を設定した「小規模不動産特定共同事業」**を創設。
- 事業者の資本金要件等の許可要件を緩和し、新規参入を容易にするとともに、投資家保護にも配慮。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営  
(明日香村おもてなしファンド)

舟屋をカフェ・宿に改装して運営  
(伊根 油屋の舟屋「雅」)

### クラウドファンディングに対応した環境整備

- 不動産特定共同事業において、**投資型クラウドファンディングに対応**するよう、インターネットを通じて事業を行うために必要な規定を整備。投資家に対する適切な情報の提供など一定の行為規制の整備。
- 契約締結前書面等の電磁的記録による交付等に関する規定を整備。

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



### 良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- 成長分野への良質な不動産供給のため、不動産特定共同事業がより活用されるよう、以下のとおり**規制の見直し**。
  - ・特例投資家のみを対象とする事業における約款規制の緩和
  - ・特例投資家のうち、一定要件を満たす者のみを事業参加者とする事業における規制緩和
  - ・特例事業への事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大

【不動産特定共同事業による供給例】

旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発



出典：ケネディクス公表資料