

# 不動産特定共同事業制度の見直しの方向性

地方創生に資する空き家・空き店舗等の再生の促進、観光、物流等の成長分野における不動産の再生を促進する観点から、不動産投資市場政策懇談会報告(平成28年9月16日)を踏まえ、不動産特定共同事業制度の見直しを検討。

## 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が、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**  
※ 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。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がっているが、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制度の合理化を図る規制の見直しが必要。**

## 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

- **クラウドファンディングに対応**するため、インターネットを通じて事業を行う場合の投資家に対する適切な情報の提供等必要な規定を整備。
- 投資家に交付する契約締結前の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】



出典: 株式会社矢野経済研究所  
「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

### 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

- 特例事業※の参加者の範囲の拡大
  - ・ リスクが限定的な場合等に限った特例事業における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大  
※ SPCを活用した倒産隔離型の不動産特定共同事業
- プロ向け事業の規制の見直し
  - ・ プロ投資家向け事業における約款規制の緩和
  - ・ 機関投資家等プロ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場合の規制緩和

#### 【特例事業の活用事例】

- ・ 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: ケネディクス社公表資料

# (参考)不動産投資市場政策懇談会の検討経緯

H27.11.26 不動産投資市場政策懇談会設置

(3回開催)

H28.3.22 第4回不動産投資市場政策懇談会「不動産投資市場の成長戦略」とりまとめ

H28.4.11 国土交通省生産性革命プロジェクト第2弾に選定(「不動産最適活用の促進」)

H28.5.31 第5回不動産投資市場政策懇談会「制度検討ワーキング・グループ」設置

H28.6.2 「日本再興戦略2016」閣議決定(抜粋)

「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生(中略)に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。」

H28.6.2 「経済財政運営と改革の基本方針2016」閣議決定(抜粋)

「不動産ストックのフロー化による投資の促進、地域経済の好循環を図るため、リート市場の機能強化、成長分野への不動産供給の促進、小口投資を活用した空き家等の再生(中略)を行う。」

H28.6.13～ H28.8.1 第1回～第3回制度検討ワーキング・グループ

H28.8.4「土地政策の新たな方向性2016」(国土審議会土地政策分科会企画部会)(抜粋)

「耐震化や環境改修を始めとする不動産再生事業に活用できる不動産証券化手法の一つに、不動産特定共同事業があり、成長分野における不動産ストックの拡大を図る観点から活用が一層促進されるよう(略)」「地方の小規模不動産の再生事業に不動産特定共同事業の活用が推進され、地方創生に資するよう、投資家保護とのバランスを斟酌しつつ、既存の枠組みについて必要な検討を行う必要がある。」

H28.8.26 第4回制度検討ワーキング・グループ 報告書とりまとめ

H28.9.16 第6回不動産投資市場政策懇談会 報告書とりまとめ

## (不動産投資市場政策懇談会委員)

川口	有一郎	早稲田大学大学院ファイナンス研究科 教授
坂川	正樹	三菱地所(株) 投資マネジメント事業部長
田村	幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士 (座長)
内藤	伸浩	一般社団法人不動産証券化協会 専務理事
中川	雅之	日本大学経済学部 教授
百瀬	善健	野村證券(株) アセット・ファイナンス部長
柳川	範之	東京大学大学院経済学研究科 教授
横田	雅之	(株)東京証券取引所 上場推進部長
若林	精	東京建物不動産投資顧問(株) 私募ファンド運用部長

## (不動産投資市場政策懇談会 制度検討ワーキンググループ委員)

赤井	厚雄	早稲田大学総合研究機構研究院 客員教授
上田	彰利	フィンテックグローバル株式会社投資銀行本部 第二営業部長
坂	勇一郎	東京合同法律事務所 弁護士
高橋	一郎	西武信用金庫 常勤理事
田中	俊平	長島・大野・常松法律事務所 弁護士
田邊	信之	公立大学法人宮城大学事業構想学部 教授
田村	幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士 (座長)
内藤	伸浩	一般社団法人不動産証券化協会 専務理事
永沢	裕美子	Foster Forum 良質な金融商品を育てる会 事務局長
若林	精	東京建物不動産投資顧問株式会社 私募ファンド運用部長

(敬称略)