

第40回
小規模不動産特定共同事業の
実務と未来への展望

近年大きな社会問題となっている空き家をはじめ、利活用の余地がある不動産の活用が進み出している。クラウドファンディングという新しい資金調達法も加わり、小規模不動産特定共同事業は今後の不動産業界活性化を担う役割が期待されている。

平成29年創設の小規模不動産特定共同事業は、空き家などの古民家など現状利活用されにくい不動産を資産価値を高く評価することができないため、銀行融資を利用することが困難です。小規模不動産特定共同事業を用いて投資家が資金を集め利活用を進めていくことが可能になりました。このため、小規模不動産特定共同事業の理解について、まずは価値総合研究所が出版しているパ



国土交通省HPから確認できる

ンフレットを参照していただくのが良いと思います。イラスト付きでわかりやすく説明されています。「不動産特定共同事業等について」と検索していただくと国土交通省のホームページで確認することができます。このパンフレットには不動産会社が自社のバランスシート上で投資を募る小規模1号事業について説明がされています。(小規模1号事業は対象不動産を事業者のバランスシート上にオンバランスされているため、事業者のリスクを直接的に受けやすい仕組みと言えます。)

また、小規模1号事業を行うための登録要件についても説明されています。(資本金1000万以上・純資産が資本金または出資の額の90%以上・宅地建物取引業者など) 小規模1号事業を扱う場合には、都道府県知事の登録事業者になる必要があります。令和元年8月26日現在、北海道1社、東京都1社、大阪府2社、鹿児島県1社の登録業者が確認できます。

小規模第1号事業で取り扱ったことのできる出資の合計額は1億円以下。出資が1億円までなので別に借入れをすることができません。しかし、約款の整備が必要ですが、

小規模第1号事業者は、2号事業者は不動産特定共同事業契約の代理又は媒介を行うことができます。100万円以下の特例があります。今回、投資家に関しては1億円以下になります。

パンフレットを読んで興味を持っていただいた方は、同じく国土交通省のホームページに掲載されている小規模不動産特定共同事業実務手引書基礎編から実務編を読み進めていただくとより理解が深まります。

実務手引書は小規模不動産特定共同事業を全体的に掘り下げて記述されていることはもちろん、不動産会社が自社とは異なるSPC(特別目的会社)を組成する小規模2号事業について記されています。一定の要件を満たす専ら不動産特定共同事業を行う特別目的会社(SPC)を設置し、営業の他の事業の影響を排除(倒産隔離)することができ、スキームです。小規模2号事業についてはまた別の機会にご紹介させていただきます。

最後に、私が取り組んでいる小規模不動産特定共同1号事業者と2号事業者が連携して行う事業スキームを紹介させていただきます。

表現が似ていますが、前述の小規模2号事業者と(小規模ではない通常の)2号事業者は全く別の事業を行います。

平成29年法改正ではクラウドファンディングを可能とするように主として書面交付の方法に関する制度整備が行われました。これにより以下について、電子の方法によることが可能になりました。

- ・不動産特定共同事業契約の成立前における書面を交付しての説明義務
- ・不動産特定共同事業契約成立時の書面交付義務
- ・財産管理報告書(財産管理状況について事業参加者に定期的に交付される報告書)

一方、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業者については、適切な情報提供など必要な業務より多く魅力的な日本の地域で、より多くの不動産会社が小規模不動産特定共同事業を利用し、インターネットを通じて投資家の資金を募り、日本の不動産が活性化していくと考えま

す。2号事業者は不動産特定共同事業契約の代理又は媒介を行うことができます。今回、投資家に関しては1億円以下の特例があります。今回、投資家に関しては1億円以下になります。

パンフレットを読んで興味を持っていただいた方は、同じく国土交通省のホームページに掲載されている小規模不動産特定共同事業実務手引書基礎編から実務編を読み進めていただくとより理解が深まります。

実務手引書は小規模不動産特定共同事業を全体的に掘り下げて記述されていることはもちろん、不動産会社が自社とは異なるSPC(特別目的会社)を組成する小規模2号事業について記されています。一定の要件を満たす専ら不動産特定共同事業を行う特別目的会社(SPC)を設置し、営業の他の事業の影響を排除(倒産隔離)することができ、スキームです。小規模2号事業についてはまた別の機会にご紹介させていただきます。

最後に、私が取り組んでいる小規模不動産特定共同1号事業者と2号事業者が連携して行う事業スキームを紹介させていただきます。

表現が似ていますが、前述の小規模2号事業者と(小規模ではない通常の)2号事業者は全く別の事業を行います。

小規模不動産特定共同1号事業者による鎌倉村木造の古民家再生プロジェクトのFTKスキーム



小規模1号事業者の株式会社Brain Trust from The Sunが物件の組成を行い、2号事業者の株式会社ブリッジ・シー・キャピタルが自社で運営している一〇一〇万円からの不動産投資型クラウドファンディングサービス「CREAL(クリアル)」にて紹介を行うプロジェクトのスキーム図

今月の筆者

●プロフィール



株式会社Brain Trust from The Sun
代表取締役
大川 桂一

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/