

# PREB通信

## 不動産ビジネス専門家協会

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られることが期待されているが……。

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種に大別されます。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です。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企業(事業者)等に貸し付けて、用いた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

**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。

入江行政書士事務所  
行政書士  
入江 順一

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/>

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法として、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材構成など、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金融商品取引業登録が必要となることがスキーム構築のためには不可欠ですが、最終的な資金使途を不動産取引とすることにあります。このような状況から、3月3日閣議決定された不動産特定共

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、延いては地方活性化を図ることを目的に行うため、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須となることがあります。そのため、クラウドファンディング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上での交付手続き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ト使いやすいものとなります。

前書面等の交付について、どのような新しい不動産投資商品が生まれるか楽しみではあります。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。