

不動産特定共同事業法の 一部を改正する法律案(概要)

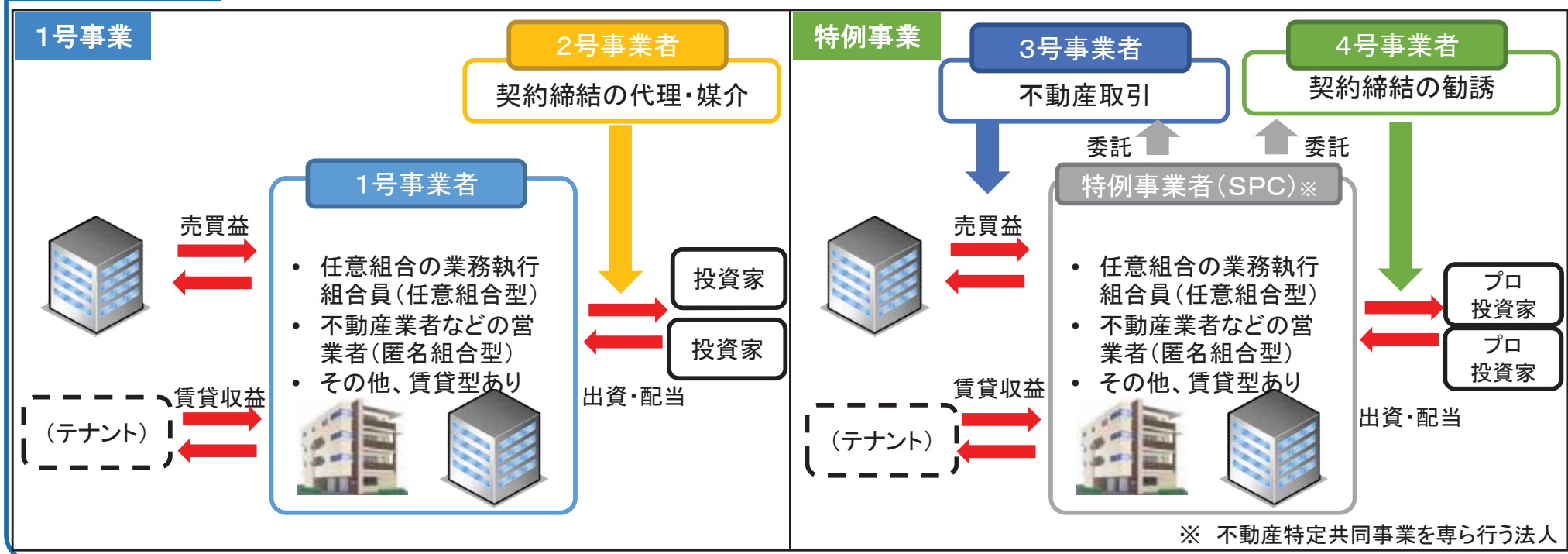
平成29年3月16日
国土交通省
不動産市場整備課

不動産特定共同事業法の概要

法律の目的

不動産特定共同事業を営む者について許可制度を実施して、その業務の遂行に当たっての責務等を明らかにし、及び事業参加者が受けることのある損害を防止するため必要な措置を講ずることにより、その業務の適正な運営を確保し、もって事業参加者の利益の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発達に寄与すること

法律の内容



主な許可要件

- 資本金(1号事業者:1億円、2号事業者:1000万円、3号事業者:5000万円、4号事業者:1000万円)
- 宅建業の免許
- 良好な財産的基礎・適確に事業を遂行できる人的構成
- 事務所ごとの業務管理者配置(不動産特定共同事業3年以上、実務講習、登録証明事業(ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター))

現行制度の成り立ち(主な制度改正)

- 不動産の出資等を受けてその不動産の賃貸等の取引を行い、当該取引から生ずる収益の分配等を行う事業者が増加していたところ、これらの事業は土地の有効利用や都市開発事業を推進する社会的にも意義の大きい事業であるため、その健全な発展が期待されていた。
- しかしながら、経営基盤の脆弱な不動産会社がこのような事業を行っていたこと、投資家への情報開示が不十分であったことなどから、投資家の被害事例が発生していた。



<平成6年 不動産特定共同事業法制定>

投資家の保護を図るとともに事業の健全な発展に寄与するため、事業者について許可制度を実施してその業務の遂行に当たっての責務等を創設

<平成9年 一部改正>

不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する者等を事業参加者とする場合について、契約成立前・成立時書面の交付義務の免除、クーリングオフの適用除外等の一定の行為規制の適用除外を新設。

<平成25年 一部改正>

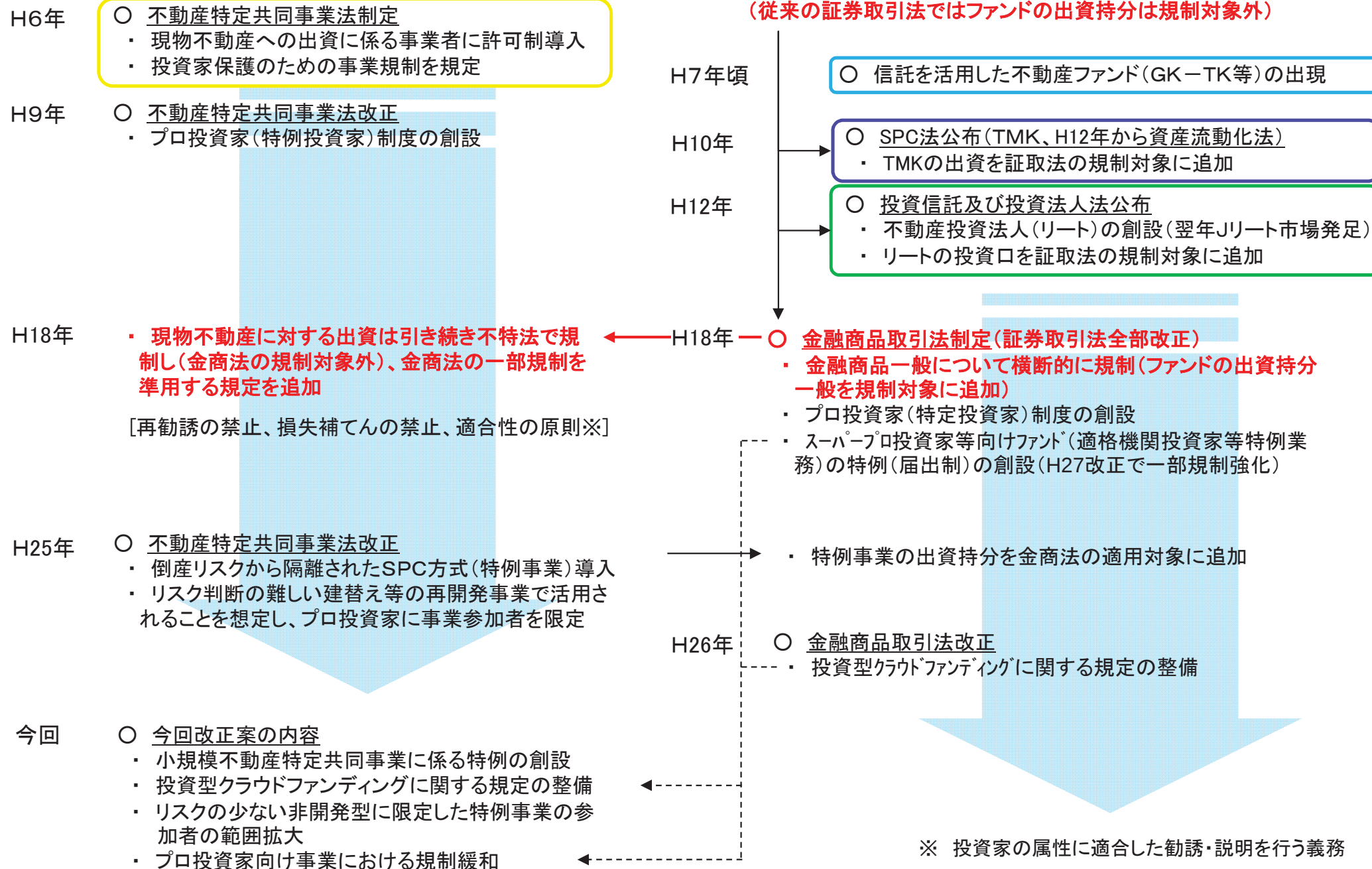
倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できる制度を創設。

不動産特定共同事業法と金融商品取引法等の経緯

不動産特定共同事業法

金融商品取引法等

不動産小口化商品については規制がなく、投資家に被害が生じる事例が発生



現行の不動産特定共同事業者の許可要件

	第1号事業	第2号事業	第3号事業	第4号事業
資本金(法第7条第1号・令第4条)	1億円	1000万円	5000万円	1000万円
純資産 (法第7条第2号)	純資産 > (資本金 × 90/100)			
約款(法第7条第5号・政令第5条)	法令に適合していること	-	法令に適合していること	-
役員等の属性(法第7条第3号)	欠格事由に該当しないこと 役員・使用人(事務所の代表者)が5年以内に不正・著しく不当な行為をしていないこと			
業務管理者 (法第7条第4号・規則第17条)	以下の(1)～(2)の要件を全て満たす従業者 (1) 宅地建物取引士であること (2) 以下のいずれかを満たすこと ① 不動産特定共同事業に係る3年以上の実務経験 ② 国土交通大臣が指定した講習の受講 ③ 登録証明事業による証明 (ビル経営管理士・公認不動産コンサルティングマスター・不動産証券化協会認定マスターのいずれか)			
財産的基礎及び人的構成 (法第7条第6号・施行規則第8条の3)	<u>財産的基礎</u> ① 許可の申請の日を含む事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であること ② 財産及び損益の状況が許可の申請の日を含む事業年度以降良好に推移することが見込まれること			
	<u>人的構成</u> ① 不動産特定共同事業を公正かつ適確に遂行できる組織構成を有すること ② 役員が他の法人で常務している場合等に、そのことにより不動産特定共同事業の公正かつ適確な遂行に支障を及ぼすおそれがないこと ③ 【対象不動産変更型契約の場合】対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有すること			

○ 不動産特定共同事業を行う上で、次のような行為規制が定められている。

行為規制	
第14条	業務遂行の原則
第15条	名義貸しの禁止
第16条	標識の掲示
第17条	業務管理者
第18条	広告の規制
第19条	事業実施の時期に関する制限
第20条第1項	不当な勧誘の禁止
第20条第2項	契約解除の妨害禁止
第21条第1項	勧誘時の断定的判断の提供禁止
第21条第2項	再勧誘の禁止
第21条第3項	威圧による解除妨害の禁止
第21条第4項	その他不当な勧誘・解除妨害の禁止
第21条の2	損失補てんの禁止 (準用金商法第39条)
	適合性の原則 (準用金商法第40条第1号)
	該当してはならない業務状況 (準用金商法第40条第2号)
第22条	金銭等の貸付け又はその媒介等の禁止
第23条	約款に基づく契約の締結
第24条	契約成立前の書面の交付
第25条	契約成立時の書面の交付
第26条	書面による解除

行為規制（続）	
第26条の2	自己取引等の禁止
第26条の3	特例事業者から委託された業務の 再委託の禁止
第27条	財産の分別管理
第28条第1項	財産管理状況の説明
第28条第2・3項	財産管理報告書の交付等
第29条	書類の閲覧
第30条第1項	事業参加者名簿の作成・保存
第30条第2項	事業参加者名簿の閲覧
第31条	秘密を守る義務

不動産特定共同事業法の許可事業者

○平成29年2月現在、不動産特定共同事業法における許可事業者数は**99社**(うち大臣許可が48社、都道府県知事許可が51社。)

1号・2号事業者(大臣許可)

不動産特定共同事業者名	第1号	第2号
三井不動産株式会社	○	○
住友不動産株式会社	○	○
住友不動産販売株式会社	○	○
東急不動産株式会社	○	○
三菱地所株式会社	○	○
株式会社長谷工コーポレーション	○	○
株式会社大倉	○	○
大和ハウス工業株式会社	○	○
東京建物株式会社	○	○
株式会社大京	○	○
東京建物不動産販売株式会社	-	○
鹿島建設株式会社	○	○
株式会社ケン・コーポレーション	○	○
スターツコーポレーション株式会社	○	○
東急リパブル株式会社	○	○
日神不動産株式会社	○	○
住友商事株式会社	○	○
株式会社コスモスイニシア	○	○
宏陽ホーム株式会社	○	-
株式会社日本エスコン	○	○
株式会社青山財産ネットワークス	○	○
株式会社アセットリード	○	○
株式会社ラ・アトレ	○	○
三田証券株式会社	○	○
株式会社F P G	○	○

1号・2号事業者(知事許可)

東京都:35社、大阪府:5社、神奈川県・福岡県:2社、北海道、茨城県、埼玉県、愛知県、新潟県、香川県、長崎県各1社

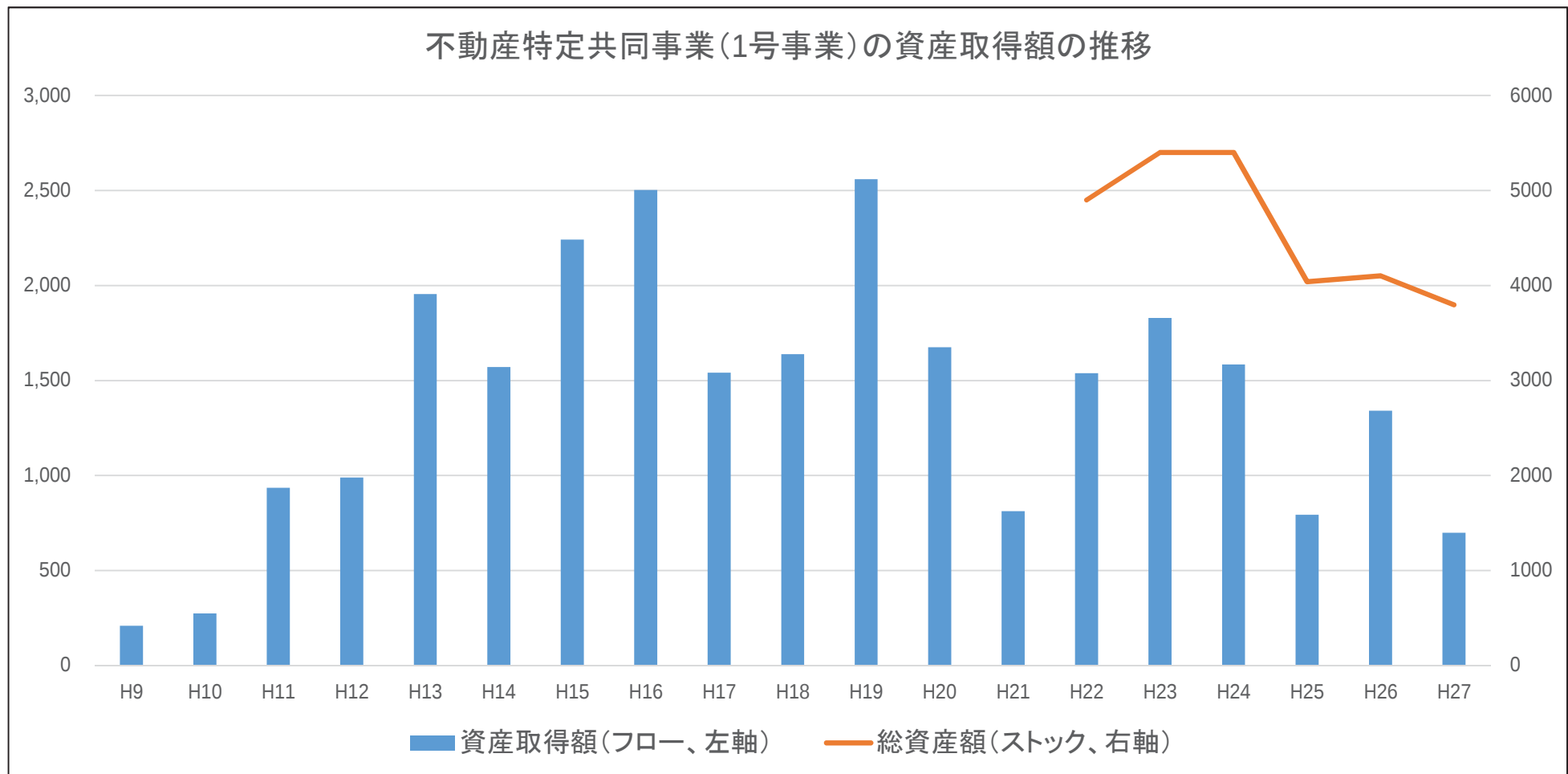
3号・4号事業者

不動産特定共同事業者名	第3号	第4号
三井不動産株式会社	○	○
三菱地所株式会社	○	-
S P Cアセットマネジメント株式会社	○	○
株式会社玄海キャピタルマネジメント	○	○
セブンシーズアドバイザーズ株式会社	○	○
フィンテックアセットマネジメント株式会社	○	-
株式会社アセット・ワン	○	○
ケネディクス株式会社	○	○
三井物産リアルティ・マネジメント株式会社	○	○
ハドソン・ジャパン株式会社	○	○
株式会社青山財産ネットワークス	○	○
興和不動産投資顧問株式会社	○	○
東急アセットマネジメント株式会社	○	○
株式会社リオ・アセットマネジメント	○	○
株式会社イデラキャピタルマネジメント	○	○
三菱地所投資顧問株式会社	○	○
フィンテックグローバル株式会社	-	○
ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社	○	○
安田不動産投資顧問株式会社	○	○
いちご不動産投資顧問株式会社	○	○
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	○	○
アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	○	○
株式会社アセットリード	○	○
株式会社ラ・アトレ	○	○
スターリングパートナーズ合同会社	○	○
株式会社ザイマックス不動産投資顧問	○	○
三田証券株式会社	○	○
A S Aアセットマネジメント株式会社	○	○
野村不動産投資顧問株式会社	○	○

不動産特定共同事業(1号事業)の実績

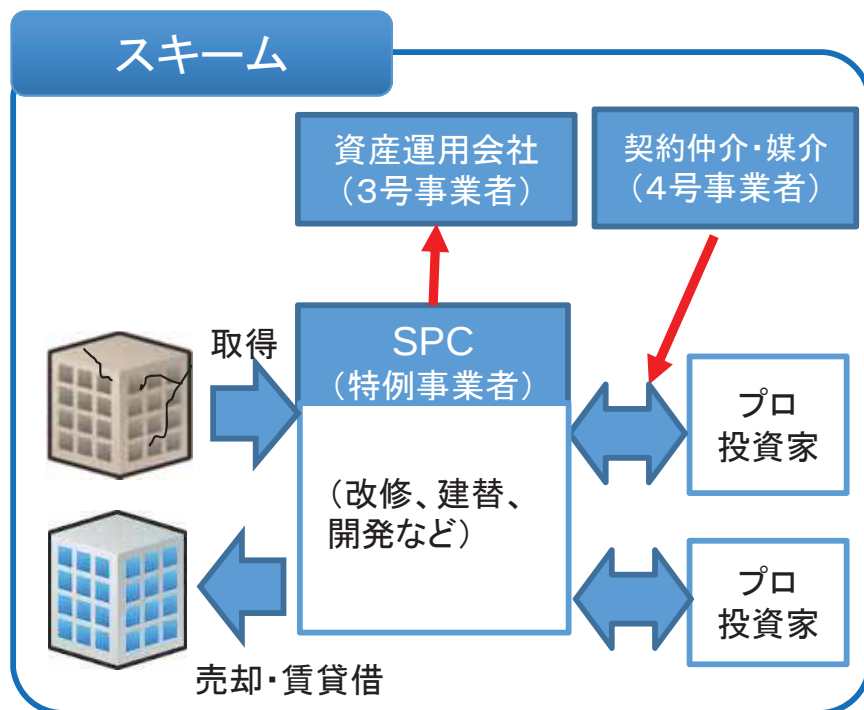
不特事業(1号事業)の資産取得額及び総資産額の推移

- リーマン・ショック前までは年2,000億円前後の資産が取得されていた。その後は水準が低下するも、毎年1,000億円前後が取得されている。
- 平成27年度末における総資産額(ストックベース)は約4,000億円。



特例事業の実績

- 平成25年法改正により、建築物の耐震化や老朽不動産への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、倒産隔離型スキーム(特例事業)を導入。
- 平成28年10月末現在、特例事業者は30社で、事業費総額は約776億円(3号許可事業者21社)となっている。



- 活用例**
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の開発
 - ・ 老朽化したオフィスビルの改修
 - ・ 耐震基準を満たさないホテルの建替
 - ・ 駅前の百貨店跡地の再開発
- 等

事業例	
	特例事業者 (合)青山ライフプロモーション
	3号事業者 (株)青山財産ネットワークス
	事業規模 約45億円
	事業概要 石川県小松駅前の小松市所有地(百貨店跡地)上にホテルを含む複合施設を開発するもの。
	特例事業者 フローラパレス宮の沢(合)
	3号事業者 ファインテック・アセットマネジメント(株)
	事業規模 約8億円(うち改修費用約200万円)
	事業概要 札幌市でサービス付き高齢者向け住宅を取得し、改修を実施。地元市民から資金を募る「市民ファンド」を活用。

不動産投資市場政策懇談会について

趣 旨

- 我が国の不動産投資市場は、Jリートの資産総額が約14兆円まで達するなど、今後もその更なる持続的成長が期待される。
- 不動産投資市場の活性化は、既存ストックの再生や流動化、良質な不動産の提供等を通じ、都市再生や地方創生、環境への負荷低減、ヘルスケアや物流施設等の整備、関連サービスの拡大など、我が国の国民生活向上に直結するもの。
- 一億総活躍社会の実現に向けて、不動産投資市場の持続的な成長を確保し、国民生活の向上と経済成長の実現を図るため、「不動産投資市場政策懇談会」を設置し、今後の不動産投資市場の成長戦略について幅広く検討。

スケジュール

第1回 平成27年11月26日

第2回 平成27年12月16日

第3回 平成28年 1月29日

第4回 平成28年3月22日 : **成長戦略公表**

第5回 平成28年5月25日

第6回 平成28年9月16日 : **WG報告書公表**

メンバー

委 員

(順不同・敬称略 / ◎座長)

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

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

オブザーバー

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課長

国土交通省 都市局 まちづくり推進課長

金融庁 総務企画局 市場課 市場企画室長

不動産投資市場の成長目標：2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に倍増

都市力の向上

成長分野での良質な不動産供給の 拡大とバリューアップ

- 成長分野（観光、物流、ヘルスケア等）に係るリート市場の機能強化（組入れ支援等）
- 耐震化、環境改修、観光・物流・ヘルスケア関連施設の再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実 等



地方の創生

地域を活性化する不動産ストックの再生

- 志ある資金等を活用して地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備
- まちなかの遊休資産や公的不動産（PRE）等を有効活用する証券化モデル事業の実施（協議会設置や人材育成等の支援） 等



- 不動産の有効活用に繋がる流動化の促進
- クラウドファンディング等に対応した電子化の推進

情報基盤の充実 （Real Estate Tech の発展）

不動産情報の開発や“より早く、より便利な”データの提供

- 商業用不動産価格指数の開発・提供、不動産取引価格情報等の速報性の向上
- 民間の2次活用に役立つ不動産関連情報等のオープンデータ化 等

Ⅲ 不動産投資市場の裾野と厚みの拡大に向けた具体的取組

1. 成長分野における不動産投資市場の拡大と国際競争力の強化

(1) 国際ビジネス、観光、物流、ヘルスケア等の成長分野における不動産投資の促進

具体的取組

- 耐震化、環境改修、観光・物流・ヘルスケア施設の再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実

不動産特定共同事業の活用が一層促進されるよう、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い、事業の充実を図る必要がある。

(2) 環境、耐震性など性能や品質に優れた不動産への投資の促進

具体的取組

- 耐震化、環境改修、観光・物流・ヘルスケア施設の再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実(再掲)

2. 地域を活性化する不動産ストックの再生

具体的取組

- 志ある資金等を活用して地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備

地方創生に貢献する「ふるさと再生投資」事業のニーズの広がりを踏まえ、地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進されるよう、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い、地方創生に貢献していくことが求められる。

趣 旨

- 不動産投資市場政策懇談会において、不動産投資市場の成長戦略の一環として、観光、物流、ヘルスケア施設等の成長分野での不動産の再生や、地方創生に資する空き家・空き店舗等の再生を促進する観点から、不動産特定共同事業の充実等について提言がなされた。
- 今般、これに向けた更に具体的な検討を進めるため、専門家や実務家からなるワーキング・グループを設置。

検 討 内 容

- 良質な不動産ストックの円滑な案件形成に向けた制度のあり方
- 地方創生に資する小規模不動産の再生推進のための制度のあり方
- クラウド・ファンディングに対応した環境整備のあり方 等

ス ケ ジ ュ ー ル

- | | |
|----------------|---------------------------|
| 第1回 平成28年6月13日 | 第3回 平成28年8月1日 |
| 第2回 平成28年7月13日 | 第4回 平成28年8月26日 : 報告書とりまとめ |

メ ン バ ー

委 員

(順不同・敬称略 / ◎座長)

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| 赤井 厚雄 早稲田大学総合研究機構研究院 客員教授 | ◎田村幸太郎 牛島総合法律事務所 弁護士 |
| 上田 彰利 フィンテック・グローバル㈱投資銀行本部 第二営業部長 | 内藤 伸浩 一般社団法人不動産証券化協会 専務理事 |
| 坂 勇一郎 東京合同法律事務所 弁護士 | 永沢 裕美子 Foster Forum 良質な金融商品を育てる会 事務局長 |
| 高橋 一郎 西武信用金庫 常勤理事 | 若林 精 東京建物不動産投資顧問㈱ 私募ファンド運用部長 |
| 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 | |

オブザーバー

金融庁総務企画局企画課信用制度参事官室	金融庁総務企画局市場課
---------------------	-------------

不動産特定共同事業の見直しの方向性

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ってきたところ、報告書がとりまとめられた（平成28年9月16日）。

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」）

投資型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】



出典：ケネディクス社公表資料

不動産市場整備に関する日本再興戦略等における記述概要

「日本再興戦略2016」（平成28年6月2日 閣議決定）

第二 具体的施策

11. 都市の競争力の向上と産業インフラ機能強化

（2）新たに講ずべき具体的施策 i) 都市の競争力の向上

- 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、寄付等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等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。

経済財政運営と改革の基本方針2016（平成28年6月2日 閣議決定）

第2章 成長と分配の好循環の実現

3. 個人消費の喚起 （3）ストックを活用した消費・投資喚起

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、寄付等された遊休不動産の管理・活用を行うほか、鑑定評価、地籍整備や登記所備付地図の整備等を含む情報基盤の充実等を行う。

第3章 経済・財政一体改革の推進

5. 主要分野毎の改革の取組 （2）社会資本整備等 ②コンパクト・プラス・ネットワークの推進

投資や円滑な買換の促進等、中心市街地の土地・資産の流動性を高める方策を講ずる。

改正案における不動産特定共同事業法の事業類型

	許可		登録		届出
	大臣 (2以上)	知事 (1都道府県)	大臣 (2以上)	知事 (1都道府県)	大臣
1号	1億 (§2④第1号)	1億 (§2④第1号)	今後政令で規定 <u>小規模第1号 (§2⑥第1号)</u>	今後政令で規定	適格特例投資家限定 事業者 (§2⑪、 §59②)
2号	1000万 (§2④第2号)	1000万 (§2④第2号)			
	大臣		大臣		大臣
3号	5000万 (§2④第3号)		今後政令で規定 <u>小規模第2号 (§2⑥第2号)</u>		特例事業者 (§2⑨、 §58②)
4号	1000万 (§2④第4号)				

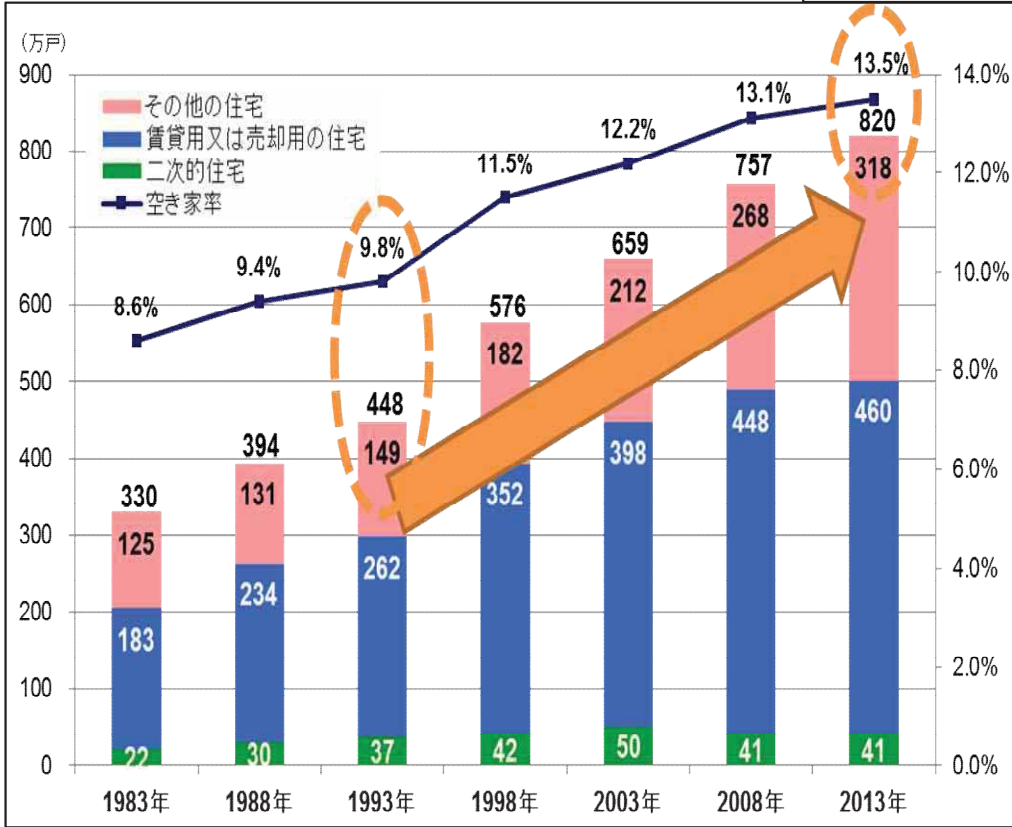
※ 色塗り部分は今回改正により追加する事業類型。

なお、電子取引業務を行う場合は、申請時にその旨を申請書に記載する。

- 全国において空き家数・空き家率は年々増加。
 - 平成25年には総住宅数の13.5%にあたる820万戸が空き家。賃貸・売却用等以外のその他の住宅でも318万戸（うち利用できる空き家（腐朽、破損がないもの）が25.2%※）。
 - 特に地方において空き家率が上昇。
- （※出典：「平成26年度空家実態調査集計結果報告書」（国土交通省））

【空き家数及び空き家率の推移】

総数約820万戸



【空き家率の高い都道府県】

		平成20年	平成25年
1	山梨県	16.2%	17.2%
2	愛媛県	14.5%	16.9%
3	高知県	15.7%	16.8%
4	徳島県	14.9%	16.6%
5	香川県	15.1%	16.6%
6	鹿児島県	14.8%	16.5%
7	和歌山県	16.5%	16.5%
8	山口県	14.6%	15.6%
9	岡山県	14.2%	15.4%
10	広島県	13.7%	15.3%

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

（出典：「平成25年度住宅・土地統計調査」（総務省））

【空き家の種類】

二次的住宅： 別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅： 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

古民家や空き家等を活用した「ふるさと再生投資」の現状と課題

- 近年、小口投資(クラウドファンディング等)を活用して地域の古民家や空き家・空き店舗等を再生する取組(事業)が広がっている。
- しかし、現行制度では、投資を集めて改修等を行った不動産を賃貸借や売買等する場合には、事業者は不動産特定共同事業の許可要件(資本金1億円等)を満たすことが必要。
- このため、地域の小規模事業者の参入のネックとなっており、一部の事業者で、やむを得ず不動産特定共同事業にならない範囲で、改修スペースの時間貸しや自ら業を営むなどに限って事業運営を行っているのが現状。
- また、そうした事業者が地域活性化の更なる事業展開を志向しても、一部の空きスペースの賃貸等もできないなど、事業の自由度が低い状況。

現在の典型的な事業形態

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」)



火災により消失した座敷わらしに会える旅館を再建(岩手県 座敷わらしファンド)



高架下の空きスペースを飲食店に改装して運営(ソダッテ阪神沿線新在家)



空き店舗をレンタルスペースに改装して運営(徳山駅前和光ビルリノベーション)



古民家をカフェに改装して運営(岡山 三宅商店)



課題

(例)

- 空き店舗をリノベして賃貸したい
- リノベした古民家のうち1部屋を賃貸用として活用したい
- リノベした飲食店を別のオーナーに売却したい

→ 不動産の賃貸・売買等を行う場合には、不動産特定共同事業に該当し、許可要件を満たす必要

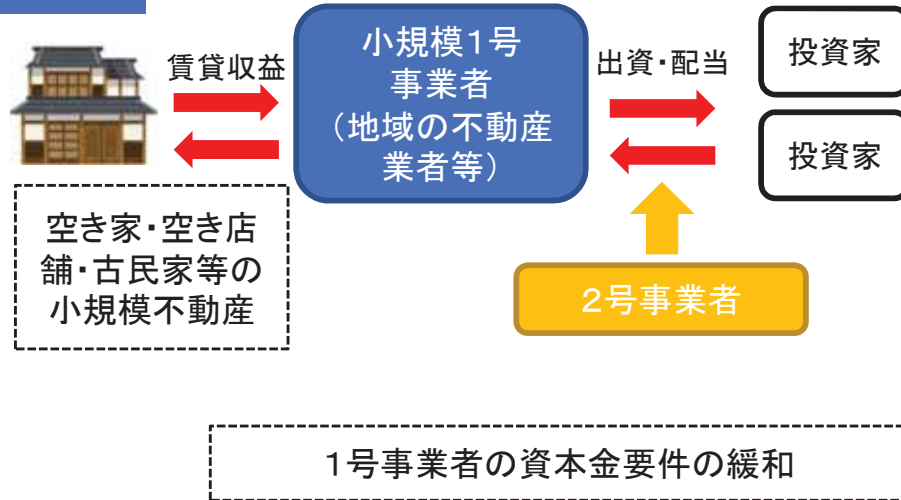
- 資本金要件
- 業務管理体制 等

小規模不動産特定共同事業の創設

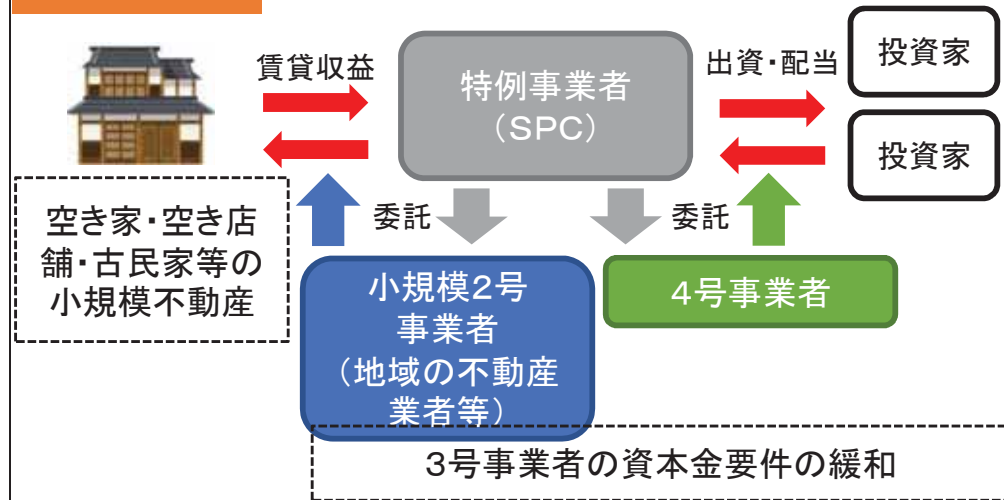
概要

- 1号事業、SPC型特例事業の基本的なスキームをベースとしつつ、空き家・空き店舗・古民家等の再生・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、一定の小規模不動産特定共同事業のみを行う場合、登録制とし、資本金要件を緩和。

1号事業



特例事業



【小規模事業の範囲】

- ・ 出資総額1億円以下【P・今後政令で規定】
- ・ 1事業ごとの1人当たりの出資額の上限原則100万円【P・今後政令で規定】

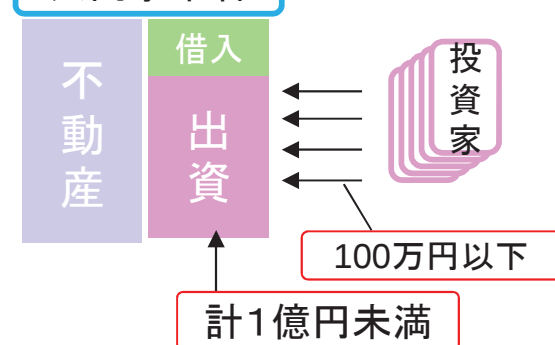
【許可要件のあり方】

- ・ 資本金要件の緩和（1,000万円【P・今後政令で規定】）
- ・ 登録制（5年ごとの更新制）

【行為規制・監督等】

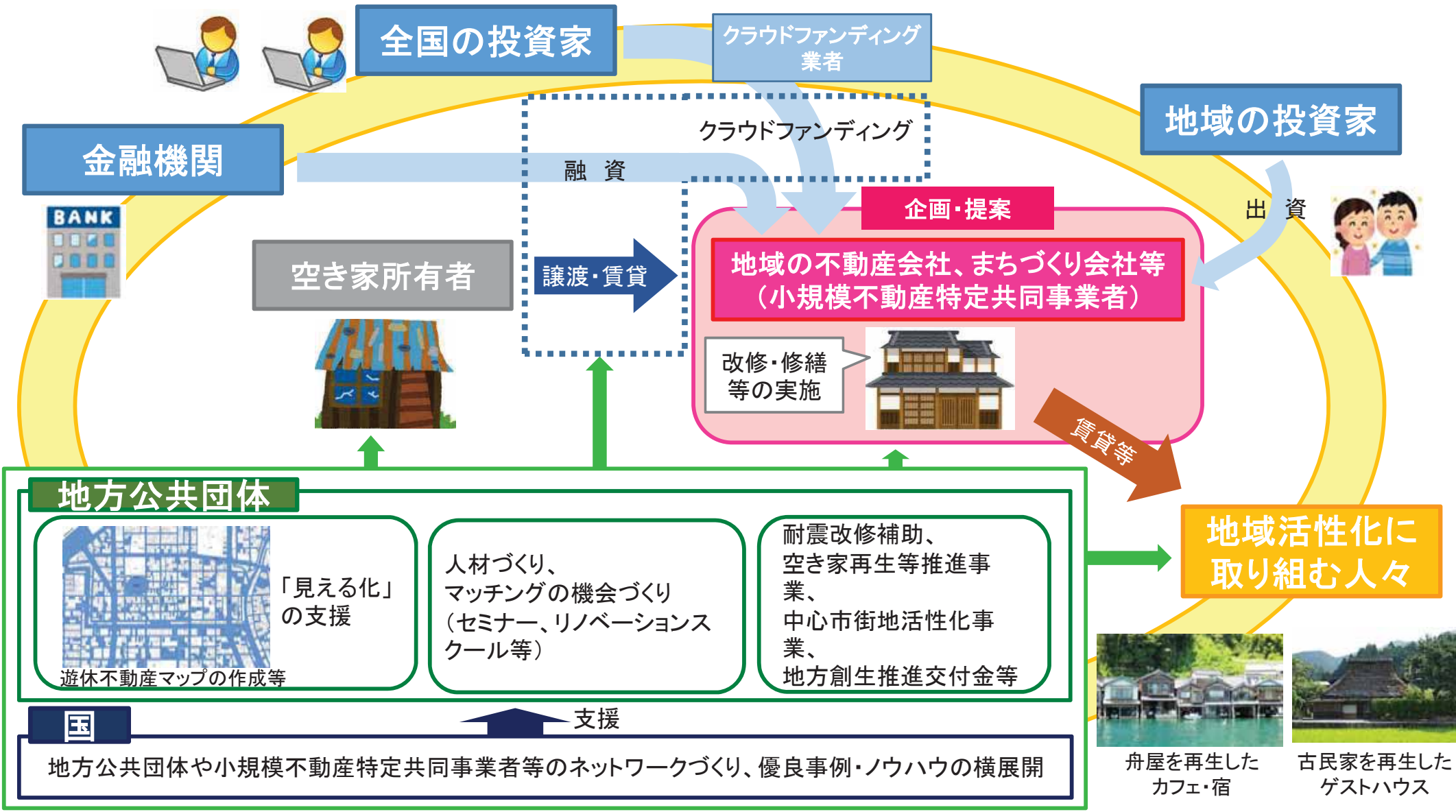
- ・ 行為規制・監督等については、基本スキームと原則として同じ。

不動産特定共同事業者



国・地方公共団体が連携した小規模不動産特定共同事業の展開

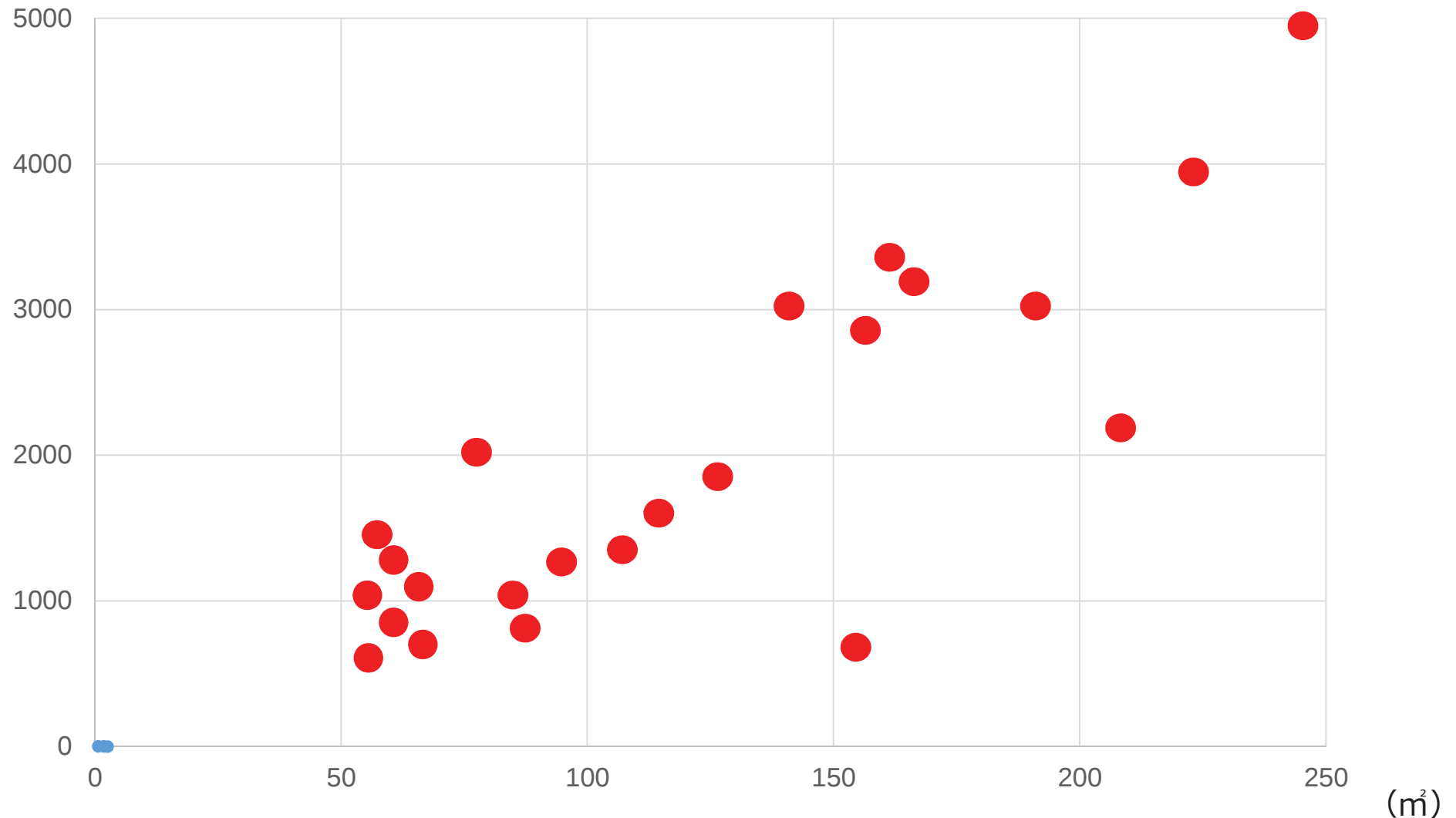
- 空き家・空き店舗、古民家等の活用のためには、地域の空き家・空き店舗等の所有者、これらの遊休不動産を利活用しようとする事業者、地域活性化事業を応援したいという投資家をマッチングすることが必要。
- このため、国・地方公共団体が連携して、遊休不動産の「見える化」やマッチング、リノベーションに対する支援等の措置を講じる。



空き家等の改修工事費

- 空き家等の改修工事費用は、約1,000万～5,000万円程度となっている。

(万円)



【出典】：「なるほど！『京町家の改修』～住みつづけるために～」：2003年1月（財団法人京都市景観・まちづくりセンター）

クラウドファンディングを活用した事業における改修費用

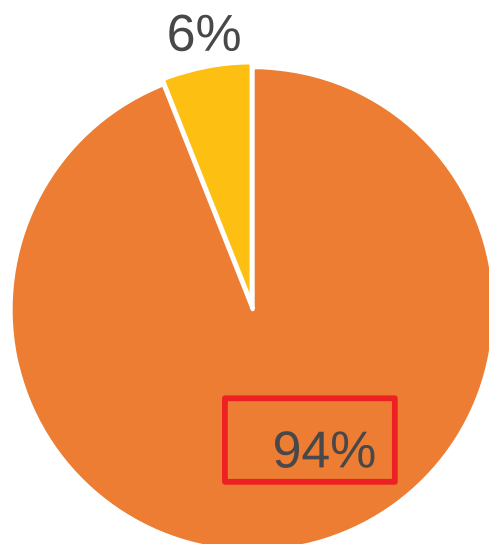
- クラウドファンディングを活用した古民家・旅館等の改修工事費用は、約1,000万～5,000万円程度となっている。

プロジェクト名	所在地	概 要	資金調達額	種別
温泉旅館座敷わらしファンド	岩手県 二戸市	火事で焼失した「座敷わらし」が出る観光名所旅館の再建	4,407 万円	投資型
古民家活用おもてなしファンド	奈良県 明日香村	古民家を改修しゲストハウスを整備	約 1,000 万円（目標 1,500万円）※2015年3 月末時点	投資型
あまみ温泉南天苑	大阪府 河内長野市	有名建築家が手がけた旅館の離れの露天風呂付き客室への改装資金	1,500万円	投資型
旅館福松	神奈川県 厚木市	バリアフリー・ユニバーサルデザインに対応した宿への改修資金	1,685万円	投資型
伊根 油屋の舟屋「雅」	京都府 伊根町	～「舟屋」を活用した、カフェ・宿併設のオープン費用	840万円	投資型
南豆 ヴィレッジファンド	静岡県 下田市	伊豆下田市において新規に開業するブイヤベース専門店の開業とプライベートキャンプ場の拡張	3,000万円	投資型
大田原グリーン・ツーリズム	栃木県 大田原市	グリーン・ツーリズム事業の開発資金	1,149万円	投資型
徳山駅前和光ビルリノベーションファンド	山口県 周南市	徳山駅前の空きビルをリノベーション 市民交流拠点、商業複合施設として整備	150万円	投資型
ソダッテ阪神沿線新在家編	兵庫県 神戸市	新在家駅周辺の飲食店など整備 駅を中心とした新たなコミュニティの形成	1件当たり 100万円 ～950万円（計6件）	投資型

地域の空き家等再生事業への出資の動機について

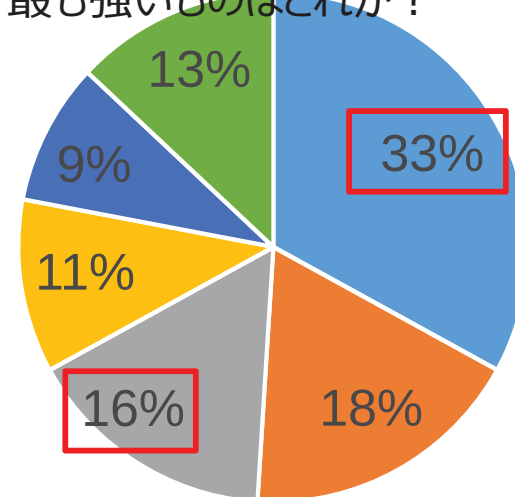
- 京町家証券化事業の例においては、投資家のうち **9 割以上** が同一府内か隣接府県に居住している。また、投資家の **約半数** が事業を応援したい、地域を良くしたいという理由を挙げており、収益性を投資の動機として挙げた者は 1 割に留まる。

京町家の保存・再生事業への出資者の居住地割合



■ 京都府内及び隣接府県 ■ 上記以外の都道府県

出資を積極的に考えた理由として、最も強いものはどれか？



■ 京町家の再生や保存に役立ちたかった

■ 初めてのユニークな取り組みに参加してみたかった

■ 京都を良くするために役立ちたかった

■ 証券化手法に興味があった

■ 3%の配当や1口10万円の投資金額など資金運用として魅力があった

■ その他

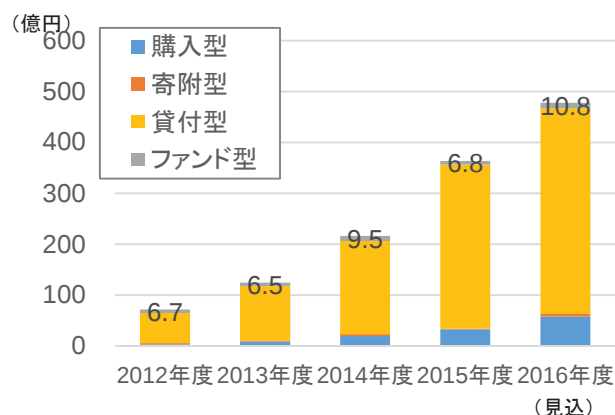
クラウドファンディングの現状

- 近年国内のクラウドファンディング市場規模は拡大傾向。
- クラウドファンディングを活用して資金を調達し、不動産の改修等を行う事例も増加している。

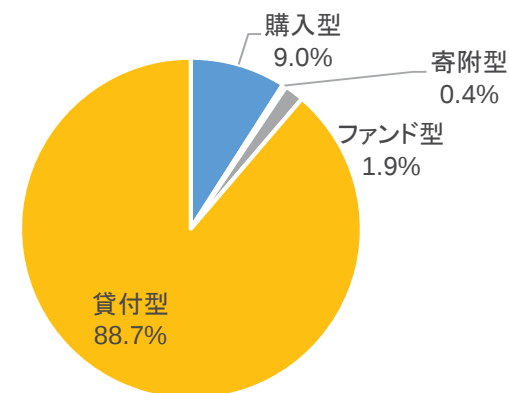
クラウドファンディング市場の現状

- ・ 2015年度の国内のクラウドファンディング市場規模は新規プロジェクト支援額ベースで、前年度比59.5%増の363億3340万円
- ・ 類型別では、購入型が約32億円、寄付型が約1億円、投資型（ファンド型）が約6億円、貸付型（ソーシャルレンディング）が約322億円と推計

【国内クラウドファンディング 市場規模推移】



【類型別構成比(2015年度)】



【出典】矢野経済研究所「2016年版 国内クラウドファンディングの市場動向」

クラウドファンディングを活用した古民家改修事例：「古民家活用おもてなしファンド」(奈良県明日香村)

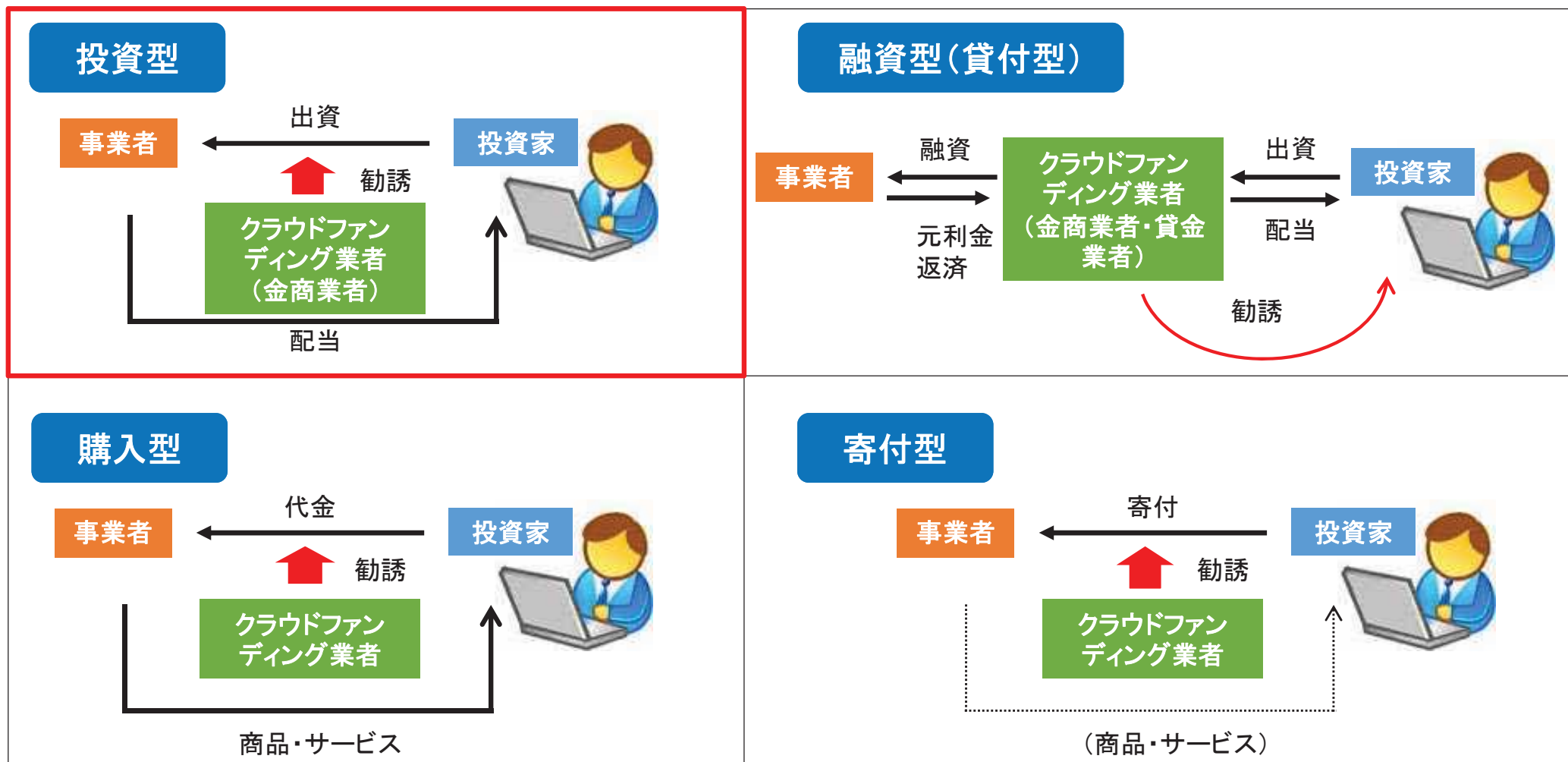
- ・ クラウドファンディングで調達した資金を活用して古民家をゲストハウスに改修し、外国人等の宿泊者に地域資源を活用した多彩な体験プログラムを提供するとともに、地域の特産品の販売を実施。

事業者	(株) J-roots
CFタイプ	投資型
募集受付期間	2014年3月4日～2015年8月31日
募集額	1,500万円
資金用途	古民家のリノベーション、内装・設備の更新、運転資金
リワード	売上金額に一定比率を乗じた額(リクーポン※前 20%、リクーポン後 6%)他に、投資家特典として無料宿泊券、特産品セット、村内イベント・体験プログラム優先案内など



クラウドファンディングの類型(概要)

- 投資型については、不動産の売買・賃貸を行う場合には、不動産特定共同事業法の規制対象となるが、現行制度は、クラウドファンディングに対応していない。
- 投資型及び融資型(貸付型)の勧誘を行う場合には、金融商品取引業の登録が必要。取り扱う出資の種類に応じて、第一種金融商品取引業(株式等)、第二種金融商品取引業(匿名組合出資等)に分類される。
- 購入型、寄付型については、現時点で特段、規制する法律はない。



クラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業の展開

- クラウドファンディングに対応するため、インターネット上での手続きに関する規定を整備するとともに、投資家保護のため、先行して規定が整備されている金融商品取引法を参考に、必要な業務管理体制を整備することを義務づける。

インターネット上での手続きに関する規定の整備

現行制度

- ・ 契約成立前及び契約締結時の書面交付、財産管理報告書の交付



改正案

- ・ インターネット等によって提供することができるよう規定を整備

投資家保護のための措置

投資家保護を図るため、法律で、電子取引業務を遂行するための業務管理体制を整備しなければならない旨を定め、省令で以下のような内容を定める予定。

- 電子情報処理組織(インターネット)の管理を十分に行うための措置
- 標識等をインターネット上で閲覧させるための措置
- 対象となる事業の事業計画について、適切な審査を行うための措置
- 投資家への定期的な情報提供のための措置
- インターネット上でクーリングオフに対応するための措置

この他、事業リスクの説明の徹底など、インターネット上で広告や契約内容の説明が適切となるよう監督指針で明記する。

プロ投資家向けの規制の見直し(銀行、保険会社、投資法人、上場会社、一定規模以上の株式会社等)

現行制度

- ・ プロ投資家のみを相手とする場合でも、**許可を受けた約款に基づく契約締結義務**。
- ・ 約款を**追加・変更する場合は認可**が必要。



改正案

- ・ **プロ投資家のみを相手とする場合に、約款に基づく契約締結義務を適用除外**

※ 金融商品取引法では約款規制はない。

スーパープロ投資家向けの規制の見直し(銀行、保険会社、投資法人等)

現行制度

- ・ スーパープロ投資家のみを相手として事業を行う場合も**許可が必要**。

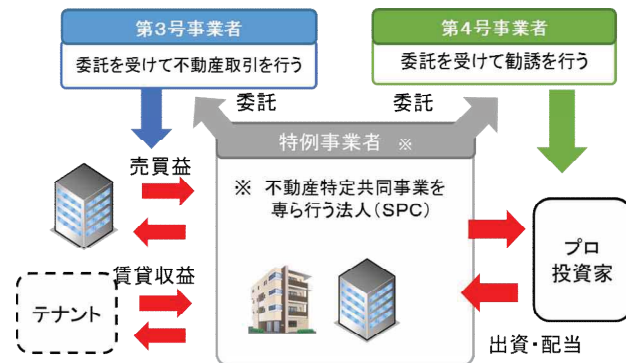


改正案

- ・ **スーパープロ投資家のみを相手とする場合**、許可を不要とし、**届出**のみで事業を行うことができることとする。

※ 金融商品取引法でもスーパープロ投資家等を相手とする場合届出のみで業務が可能。

SPC型の事業における参加者の拡大



現行制度

	現行制度
プロ投資家	○
一般投資家	×



改正案

リスクの小さな事業 (修繕等)※	その他の事業
○	○
○	×

※ 小規模事業、工事費が対象建築物の評価額の一定未満の増改築、修繕等を想定

特例投資家(プロ投資家)(不特法)

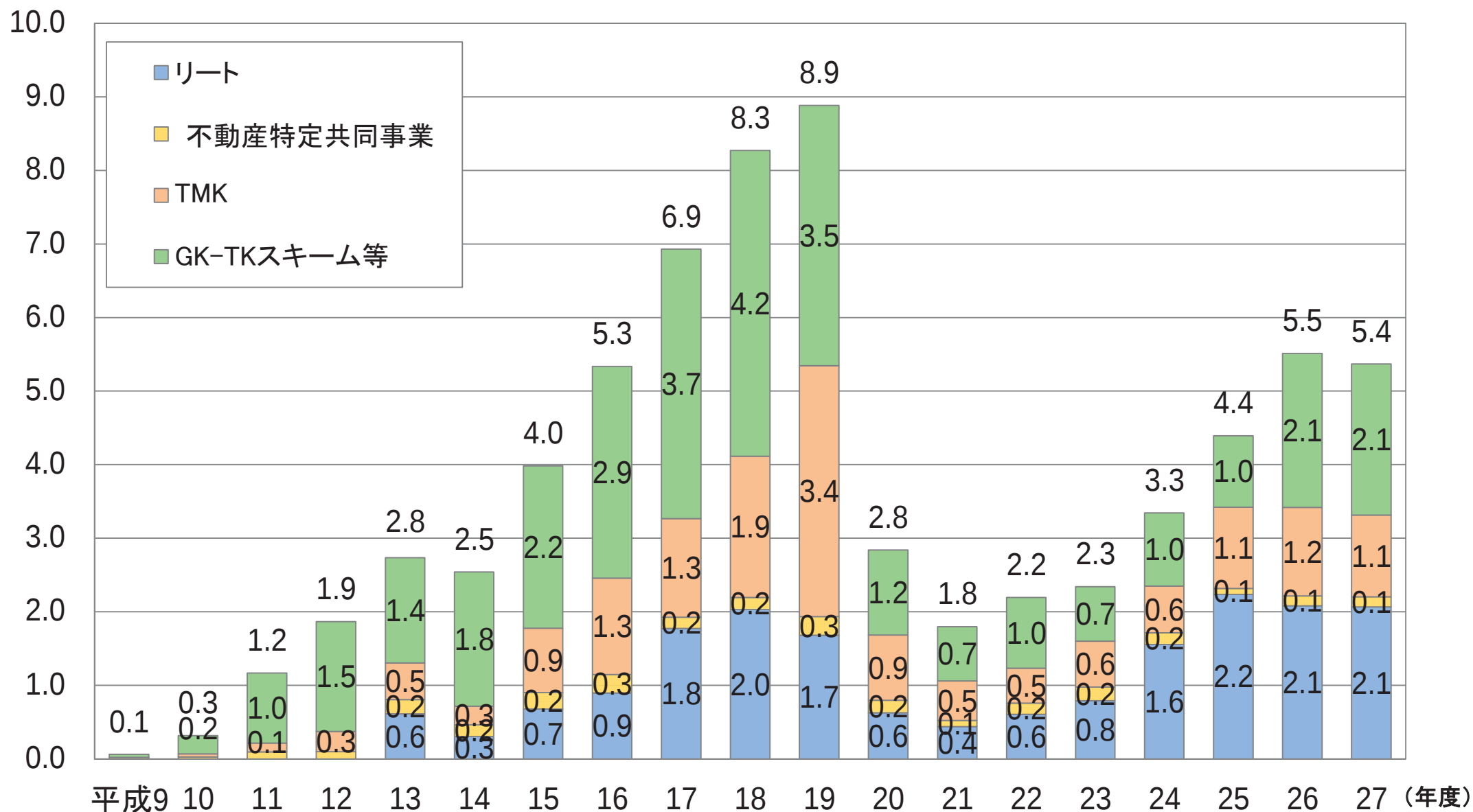
特定投資家(金商法)

適格機関投資家(金商法)

- 金融商品取引業者(投資運用業・第一種金融商品取引業)
- 銀行、信用金庫等の預金等取扱機関、外国金融機関等
- 信託会社、外国信託会社
- 投資法人、外国投資法人
- 保険会社、外国保険会社
- 民間都市開発推進機構
- 地域経済活性化支援機構(REVIC)
- 年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)
- 企業年金連合会、金融庁長官に届出を行った資産100億円以上の年金基金及び外国年金基金
- 届出を行った特定資産に10億円以上の有価証券が含まれる特定目的会社(TMK)
- スーパープロ投資家のみで組成される投資事業有限責任組合(LPS)
- 届出を行った有価証券残高10億円以上の法人(宅建業者等一定の要件を満たすものに限る。)
- 財政融資資金の管理・運用者
- 東日本大震災事業者再生支援機構
- 外国政府等
- 届出を行った銀行法施行規則第17条の3第2項第12号に掲げる業務を目的とする株式会社
- 短資業者
- 投資事業有限責任組合(LPS)
- 届出を行った有価証券残高10億円以上の法人
- 届出を行った有価証券残高10億円以上の個人(口座開設後1年経過)
- 国
- 日本銀行
- 特殊法人・独立行政法人等
- 特定目的会社(TMK)
- 投資者保護基金
- 預金保険機構・貯金保険機構
- 保険契約者保護機構
- 上場会社
- 資本金5億円以上の株式会社
- 適格機関投資家以外の金融商品取引業者(法人のみ)
- 適格機関投資家等特例業務届出者(法人のみ)
- 外国法人
- 特定投資家へ移行した個人(保有する投資性金融資産3億円以上、証券口座開設後1年経過)
- 特定投資家へ移行した法人
- 不動産投資顧問業者
- 特例事業者へ不動産を売却等した者(不動産投資顧問業者との契約を締結している者に限る。)
- 不動産特定共同事業者
- 認可宅建業者(リートの運用会社等)

不動産証券化の実績の推移

【単位：兆円】



不動産証券化スキームの比較

	J-REIT	TMK	GK-TK(信託受益権)	不特法(1号事業)	不特法(特例事業)
投資家	資産運用目的の一般投資家から機関投資家まで幅広い。	事業者や金融機関等の少数のプロが多い。	事業者や金融機関等の少数のプロが多い。	資産運用目的の一般投資家等が多い。	事業者や金融機関等の少数のプロのみ。
特徴	- 投資口を上場することで、幅広い投資家から資金調達が可能。 - 物件のポートフォリオを分散することで、リスクを低減。 - 信託受益権、現物不動産ともに可。	- 倒産隔離が可能。 - 信託受益権、現物不動産ともに可。	- 倒産隔離が可能。 - 比較的低い事務コストで組成が可能。 - 受益者の変更のための登録免許税や印紙税が現物不動産と比べて安価。	任意組合型の場合は投資家は現物不動産の所有権(共有持分)を取得できる。	- 倒産隔離が可能。 - 比較的低い事務コストで組成が可能なため、比較的小規模な案件や信託受益権化できない案件で活用可能。
	- 開発や大規模修繕を行いづらい。 - 遵法性に問題がある物件を取得・再生できない。	- 資産流動化計画の作成等の事務コストが比較的大きい。 - 現物不動産の追加取得ができない。 - 信託受益権の場合、信託コストがかかる。	- 信託コストがかかる。 - 小規模であったり、権利関係が複雑であるなど信託受益権化に向かない案件には対応できない。	- 倒産隔離を行うことができない。 - 許可要件として、1億円の資本金要件が課されているため、小規模事業者の参入が難しい。 - 電子取引に対応していない。	- 許可要件として、5000万円の資本金要件が課されているため、小規模事業者の参入が難しい。 - 電子取引に対応していない。
不動産流通税の特例	- 登録免許税: 本則税率 20/1000→13/1000。 - 不動産取得税: 課税標準の3/5を控除。	(現物不動産の場合) - 登録免許税: 本則税率 20/1000→13/1000。 - 不動産取得税: 課税標準の3/5を控除。	特例なし	特例なし	- 登録免許税: 本則税率 20/1000→13/1000(移転登記)。4/1000→3/1000(保存登記)。 - 不動産取得税: 課税標準の1/2を控除。 ※一定の要件あり