

平成29年創設

小規模不動産特定共同事業 パンフレット

新たに、**小口の投資資金**を活用して、地域の不動産業者等が古民家・空き家等の様々な**不動産の利活用**に取り組むことが可能となりました。

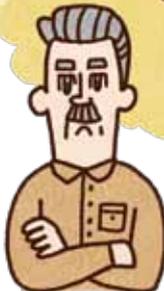


古民家カフェを開きたいな



テナント

宿泊事業ができる不動産はないかな?



我が社で不動産事業に投資したい



法人投資家

クラウドファンディングを通じて投資して地域に貢献したいな

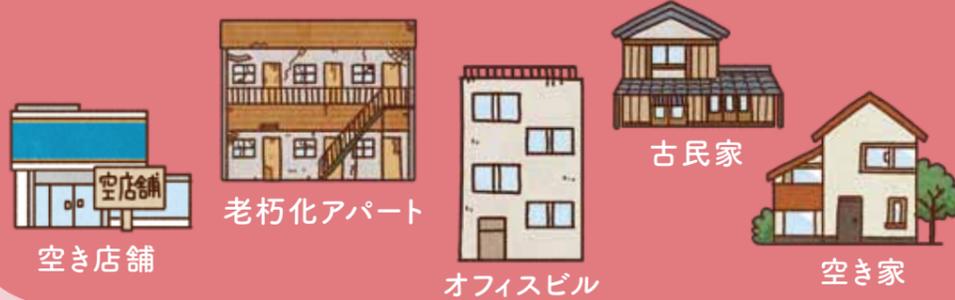


個人投資家

広く出資を募って不動産事業を行いたいが…



現在よりもアパートやオフィスビル等の不動産事業を拡大させたいと考えているが、自己資金や銀行からの借り入れ等では、行える事業が限定されてしまう。投資資金を活用することはできないのかなあ。



先日、古民家を活用してカフェを開きたいという方から相談があった。相談者は、自身で寄付金を募って古民家の購入費用やリノベーション費用を調達することができたので、カフェをオープンすることができたけれどね。
銀行からの借り入れ以外にも、改修費用や不動産取得のための資金調達として投資資金等が活用できれば、もっと扱える案件が増えるのになあ。

Point

- ☑ 地域の不動産業者等が投資家から出資を募って不動産を取得し、リノベーション等を行って賃貸、売却等を行い、その不動産運用から得られる収益を投資家に分配する行為は、「**不動産特定共同事業**」に該当します。平成29年11月まで、このような事業を行うためには不動産特定共同事業法に基づく許可を原則として取得する必要があり、事業を行うことの出来る事業者が限定されていました。
- ☑ しかし、平成29年12月に、新たに「**小規模不動産特定共同事業**」が創設され、資本金要件等の参入要件が緩和され登録事業となったことから、地域の不動産業者をはじめ、より多くの事業者がこうした事業を行うことができるようになりました。
- ☑ 不動産特定共同事業は、身近な方から出資を募って行う場合にも該当するため、そのような事業を行う場合にも許可又は登録を受ける必要があります。



小規模不動産特定共同事業とは



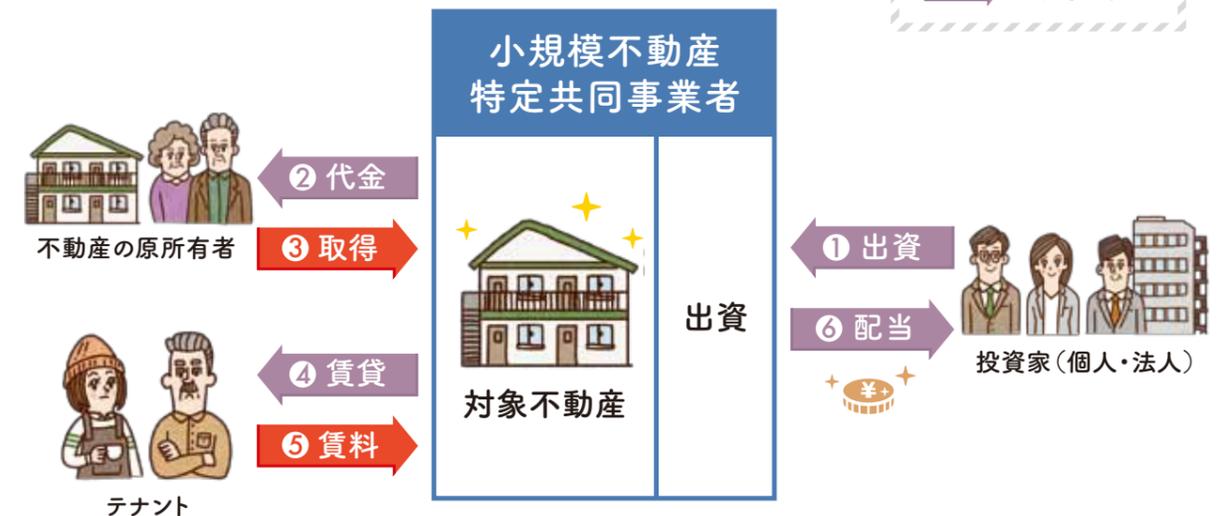
小規模不動産特定共同事業とは、具体的にどのような事業なのでしょう。

Point

- ☑ 小規模不動産特定共同事業とは、**投資家から出資を募り、不動産取引から得られる収益を分配する事業**のことです。不動産取引とは、**売買、交換又は賃貸借**をいいます。
- ☑ 具体的には、まず投資家から出資を募り、調達した資金をもとに運用の対象となる不動産（賃貸住宅や古民家、オフィスビル等）の取得や改修工事等を行います。その後、賃貸事業や売却等により不動産運用を行い、そこから得られる収益を投資家に配当する事業となります。
- ☑ 小規模不動産特定共同事業を活用することにより、これまで自己資金や銀行からの借り入れのみで事業を行っていたときと比較して、資金調達手法が増えるため、より多くの事業を行ったり、また、以前は銀行からの借り入れが行えず実現できなかったような事業についても行うことができる可能性があります。



小規模不動産特定共同事業のスキーム



(注) 小規模不動産特定共同事業には、小規模第1号事業と小規模第2号事業があります。当パンフレットでは、小規模第1号事業についてのみ解説をしております。

小規模不動産特定共同事業者の要件



小規模不動産特定共同事業を行いたいのですが、どのような要件があるのでしょうか。

Point

- ☑ 小規模不動産特定共同事業を行う場合は、事前に不動産特定共同事業法に基づく登録を受ける必要があります。
- ☑ また、小規模不動産特定共同事業者が取り扱うことのできる事業の範囲についても規定があります。



事業における主な要件	小規模不動産特定共同事業者 (小規模第1号事業者)
事業者になるための手続	主務大臣又は都道府県知事による登録
資本金	1,000万円以上
純資産	純資産 \geq (資本金又は出資の額 \times 90/100)
免許	宅地建物取引業
投資家から受けることができる出資の合計額	1億円以下
投資家一人あたりの出資額	100万円以下(特例投資家については1億円以下)

(注) これ以外にも小規模第1号事業者には要件があります。詳しくは関係法令や実務手引書をご参照下さい。

出資者の募集方法(クラウドファンディングの活用等)



誰からでも出資を募ることはできるのでしょうか。自分で投資家の募集を行うことが難しい場合には、他者に委託することはできるのでしょうか。

Point

- ☑ 不特定多数の投資家から出資を募ることもできますし、知り合い等の身近な方から出資を募ることも可能です。
- ☑ 投資家への勧誘や募集、また投資家との契約締結は、小規模不動産特定共同事業者自らが行うことができます。
- ☑ 小規模不動産特定共同事業者自身で投資家を集めることが難しい場合等には、不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介について許可を得ている事業者(不動産特定共同事業の許可業者)に委託するという方法もあります。



不特定多数の投資家から資金を募るのは大変そうだけど、例えばインターネットを通じて募集等を行うことは可能なのでしょうか。

Point

- ☑ 投資家の募集や投資家との契約締結に当たっては、クラウドファンディングと言って、インターネット上で事業に賛同した人等から資金を幅広く募る仕組みを活用することも可能です。
- ※クラウドファンディングを活用するためには、必要な体制整備等、一定の要件があります。



活用イメージ

クラウドファンディングを活用した資金調達により、例えば古民家や旅館の改装を行う事業等が可能となります。



(出典) セキュリテHP (<https://www.securite.jp/fund/detail/655?a=54>)

投資家保護の視点

- 原則として(個人等の一般投資家が契約締結を行う場合)、契約成立時交付書面を受領した日から8日間、クーリングオフ制度の適用があります。
※契約成立時交付書面の交付に代えて、情報通信技術を利用して提供がなされる場合には、下記①②に記載の日から起算して8日間、クーリングオフが可能となります。
①ウェブサイトからダウンロードさせる方法や電子メールにより送付する方法等により提供された場合は、契約成立時交付書面に記載すべき事項が投資家の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへ記録された日
②CD-ROM等を交付する方法により提供された場合は、当該CD-ROM等を受領した日
- 事業者が広告を行う際には、「元本保証」など元本の返還について保証されているかのように誤解させる表示をしてはならない等、一定の規制があります。
- 事業者が勧誘を行う際には、合理的な根拠を示さずに予想利回りを表示してはならない等、一定の規制があります。また、自らが小規模不動産特定共同事業者であることを告知して勧誘しなければなりません。その際、投資家は、当該事業者が不動産特定共同事業法に基づく登録を受けた事業者であるかを国土交通省ホームページ等で確認することが望ましいと考えられます。
- 事業者は契約に際して、一定の書面の交付やその内容に係る説明をする義務があります。投資家は、交付される書面や説明の内容等をしっかりと確認して投資判断を行う必要があります。
- 事業者は投資家に対して、運用期間中は情報開示等を行う必要があります。
- 小規模不動産特定共同事業で使用する預金口座は、当該事業者の他の事業に係る口座や他の小規模不動産特定共同事業に係る口座とは分けて管理することになります。

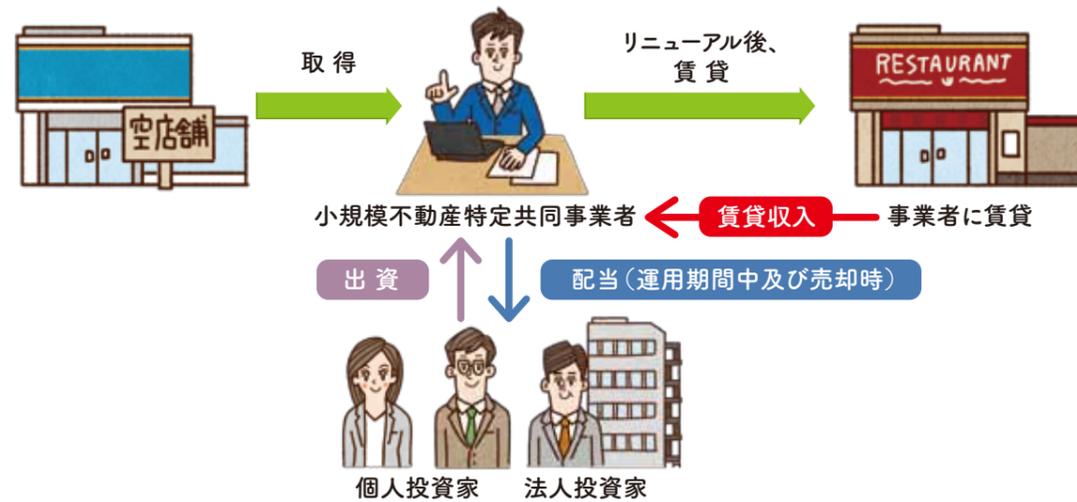


想定される小規模不動産 特定共同事業の活用例



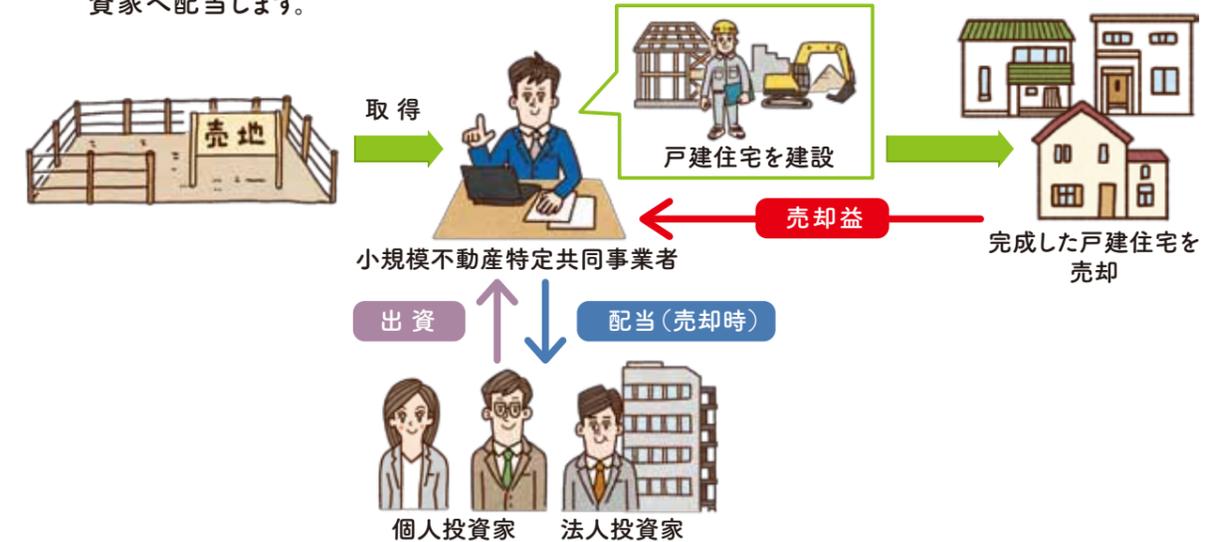
事例 1 空き店舗をリノベーションした後に賃貸事業を営む場合

- 投資家からの出資をもとに空き店舗の所有者から不動産を取得し、リニューアル工事を行います。その後、テナント（例えば宿泊事業者や店舗経営者等）に賃貸します。
- 運営期間中は、賃貸事業から得られる賃料収益をもとに投資家へ配当します。
- 一定期間運用後は、第三者等に売却して事業を終了し、売却益をもとに投資家へ配当を行います。



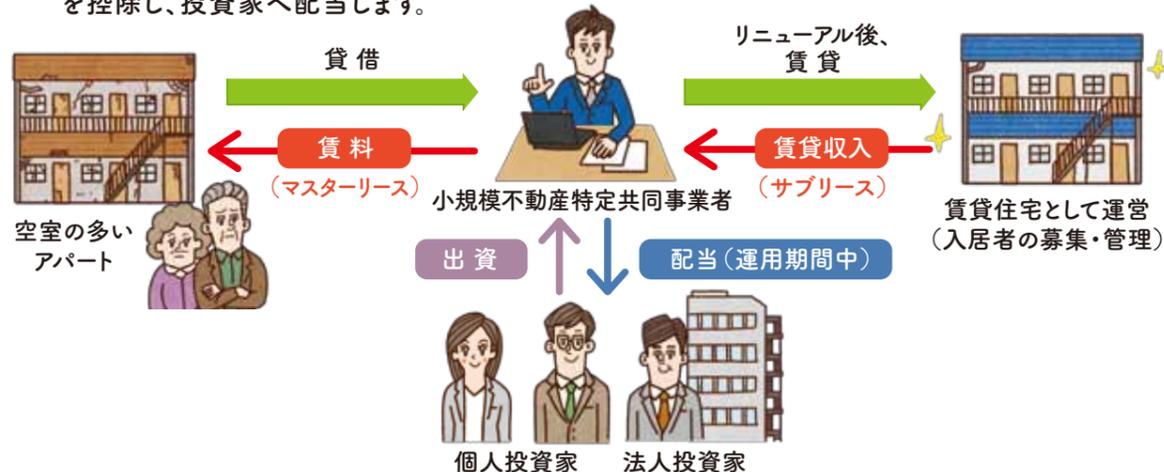
事例 3 空き地を取得し、新築工事を行った上で売却する場合

- 投資家からの出資をもとに、空き地となっている土地を取得します。
- その後、戸建住宅等の新築を行い、竣工後は第三者等へ売却します。その売却益をもとに投資家へ配当します。



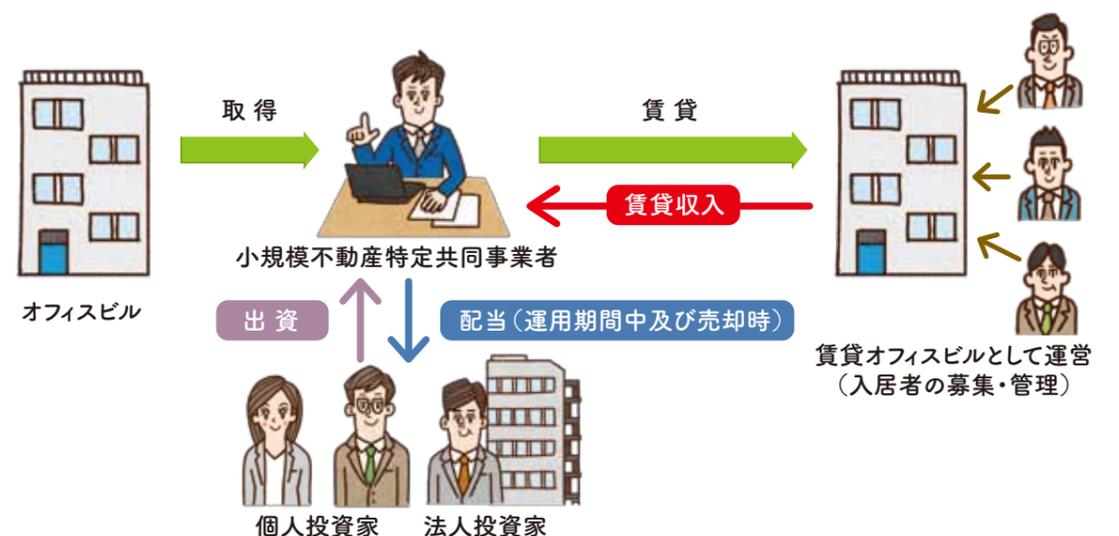
事例 2 賃貸住宅のリニューアル工事を行った後に賃貸事業を営む場合

- 投資家からの出資をもとに賃貸住宅（空室の多いアパート）を賃借し、リニューアル工事を行います。その後、入居者に対して転貸します。
- 運用期間中は、転貸により得られる賃貸収入から、賃貸住宅所有者へ支払う賃料等の費用を控除し、投資家へ配当します。



事例 4 オフィスビルを取得し賃貸事業を営む場合

- 投資家からの出資をもとに、オフィスビルを取得し、賃貸事業を行います。
- 運営期間中は、賃貸事業から得られる賃料収益をもとに投資家へ配当します。
- 一定期間運用後は、第三者等に売却して事業を終了し、売却益をもとに投資家へ配当します。





☑ 出版：株式会社価値総合研究所
〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目9番2号
大手町フィナンシャルシティグランキューブ15階

☑ 協力：株式会社住宅新報社

（平成29年度国土交通省委託調査）

詳しくは国土交通省HPをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000027.html