

民泊と不動産コンサルティング (5)

民泊ファンド——不動産特定共同事業法に基づくスキームの解説 (前編)

石井 くるみ

日本橋くるみ行政書士事務所代表

【いしい・くるみ】日本橋くるみ行政書士事務所代表。不動産ビジネスを中心とする許認可及びコンサルティングサービスを提供している。旅館業及び民泊に関する研修・講演実績多数。主な著書に『民泊のすべて』（大成出版社）、共著に『行政書士の業務展開』（成文堂）など。

住宅において旅館業の許可等を受けた施設を投資対象とするファンド（民泊ファンド）のうち、ファンドの主体が実物不動産を直接所有するものは、不動産特定共同事業法の規制対象となります。本稿では、不動産特定共同事業法の制度と、同法に基づくファンドスキームを解説します。なお、文中では、不動産特定共同事業法、不動産特定共同事業法施行令、不動産特定共同事業法施行規則をそれぞれ「法」、「施行令」、「施行規則」と呼びます。

図表1 不動産特定共同事業の類型

比較項目	第1号事業	第2号事業	第3号事業	第4号事業
事業の概要	実物不動産の自己運用及び組合契約の自己締結	第1号事業に係る組合契約の締結の代理・媒介	特例事業者(SPC)から委託を受けて行う実物不動産の運用	第3号事業に係る組合契約の締結の代理・媒介
許可権者	主務大臣 ^(*)		主務大臣	
主な許可要件	共通	法人であること、宅建業の免許、業務管理者の設置、公認会計士等の監査		
	個別	・資本金1億円	・資本金1千万円	・資本金5千万円
許可の例外	・特例事業 ・小規模第1号事業 ・適格特例投資家限定事業	—	・小規模第2号事業	—

(*) 一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して不動産特定共同事業を行う場合は、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事が許可権者となる。
出所：日本橋くるみ行政書士事務所作成

1. 不動産特定共同事業の類型

不動産（宅地又は建物）の売買、交換又は賃貸借から生ずる収益又は利益を分配することを約束する契約（例：民法に基づく任意組合契約や、商法に基づく匿名組合契約）は「不動産特定共同事業契約」と定義されます（法2条3項）。

不動産特定共同事業契約に関連する事業は、第1号事業から第4号事業に分類され、法に基づく規制の対象となります（図表1）。

第1号事業

第1号事業とは、不動産特定共同事業契約を締結して、当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為を業として行うものをいいます（法2条4項1号）。具体的には、事業者が実物不動産を自ら運用し、その利益を分配することを約束する任意組合契約や匿名組合契約を投資家との間で締結するビジネスが第1号事業

に該当します。

第1号事業を営むには、原則として主務大臣^(注1)（一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置する場合は都道府県知事）の許可を受ける必要があります。第1号事業から第4号事業に共通する主な許可要件として、①法人であること（法6条1号）、②宅地建物取引業の免許を受けていること（法6条2号）、③一定の要件を満たす業務管理者を設置すること（法17条1項）、④公認会計士又は監査法人の監査を受けた、直前三事業年度の貸借対照表及び損益計算書を提出すること（施行規則8条2項2号）が挙げられます。また、第1号事業の許可を受けようとする法人は、原則として資本金の額が1億円以上である必要があります（法7条1号、施行令5条1号）。

第1号事業を営む場合の例外の一つとして「特例事業」が挙げられます。特例事業とは、第1号事業を営むものであって、次の5つの要件を全て満たすものをいいます（法2条8項）。