

不動産特定共同事業（FTK）のすべて（2）

不動産特定共同事業法の適用範囲

石井 くるみ

日本橋くるみ行政書士事務所代表

【いいい・くるみ】日本橋くるみ行政書士事務所代表。民泊・旅館業や不動産特定共同事業といった不動産及び金融分野を中心に法務コンサルティングサービスを提供している。主な著書に『民泊のすべて』（大成出版社、2017年度日本不動産学会・著作賞（実務部門）受賞）、共著に『行政書士の業務展開』（成文堂）など。

不動産特定共同事業法（以下、「不特法」又は「法」）は、投資家から集めた資金を不動産取引で運用する運用事業者（アセットマネジャー）と、投資家とアセットマネジャーとの間の投資契約の締結をマッチングする仲介事業者（プラットフォーム）の二者に対する許可等の制度を実施する「業者規制」を中心に定める法律です。本稿では、不動産特定共同事業法の適用範囲を中心に解説します。

1. 不特法の目的

不特法は、アセットマネジャーとプラットフォームの業務の遂行にあたっての責務等を明らかにして両者の業務の適正な運営を確保するとともに、投資家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投資家の利益の保護を図ることで、不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的としています。

2. 不特法の適用範囲

アセットマネジャーが投資家から資金を集め、当該資金を一定の資産や事業（例：有価証券、貸付金、不動産、宿泊事業、発電事業等）に投資し、得られた運用益を投資家に分配する仕組みを、一般的に「ファンド」といいます。

ファンドは、一般的に金融商品取引法（以下、「金商法」）における「集団投資スキーム（注1）」に該当し、その運用や集団投資スキーム持分の販売に携わる事業者は金商法の規制を受けます（注2）。

ファンドのうち、アセットマネジャーが「不動産取引」による運用を行い、不動産取引から生じた収益又は利益が投資家に分配される一定の契約が「不動産特定共同事業契約」に該当するものについては、不特法の規制が適用されます。

そのため、組成しようとしているファンドに対する不特法の適用有無を判断するにあたっては、第一に投資対象に「不動産取引」が含まれるか、第二に投資家

図表1 不特法の適用有無に関する検討フローチャート

