

〔特別企画〕

不動産投資ファンドとは何か？（前編）

—会社の資産として保有される信託受益権—

石垣 雄一郎

信託ナビゲーター／税理士

対談 田中 慎一郎

株式会社プロフィッツ代表取締役

【いしがき・ゆういちろう】税理士。不動産会社等で経営企画、上場企業の新規開拓営業、中小企業・個人不動産オーナー向け営業、不動産コンサルティング業務受注営業、新規プロジェクトの立ち上げ業務を担当。現在、誰もが信託を知り、利用する機会の提供を受けることができる新時代の「信託の民主化」に向けて、コンサルティング、研修、講演の各活動に従事している。

【たなか・しんいちろう】2000年(株)ハウスメイトワークス入社、(株)ザイマックスアルファ、ラサール不動産投資顧問(株)、PAGリアルエステートを経て、14年(株)KGキャピタル設立、代表取締役就任（現社外取締役）。17年9月(株)プロフィッツ業務開始。（業務の詳細は本文参照）

1. はじめに

もし、「不動産投資ファンドとは、何ですか？」という質問を受けたならば、私たちは何と答えるでしょうか？ 法律による定義が明確にされているわけではありませんので、きっと様々な答え方ができるのかもしれない。

今回は、わかっているようでよくわからない「不動産投資ファンドとは何か」を教えてくださいのために、現在、不動産投資ファンド・ビジネスの最前線でご活躍されている株式会社プロフィッツ代表取締役・CEO田中慎一郎様^(※1)にお話を伺います。

(※1) 会社HP <https://profitz.jp/>

2. 初めて組成した不動産投資ファンド

(1) 信託を使わない不動産投資ファンド

石垣：この度は対談にご協力いただきまして、ありがとうございます。今回の特別対談企画「生活の知恵としての信託」は、信託が活用される不動産投資ファンドをテーマに企画を考えました。共通の知人にこの分野でご活躍される田中さんのことを紹介していただきました。そこで、早速ですが、御社で取り組まれたケースを例に、不動産投資ファンドとは何かを教えてくださいいただけますでしょうか？

田中：はい、わかりました。最初は、2020年5月以降、1つのファンドで総額が数十億～100億円超規模の民間の教育関係施設を複数ファンド化することにかかわらせていただいています。複数の施設（賃貸不動産）を1つの不動産投資ファンドとし、合同会社を組成し、合同会社と出資者（投資家）が匿名組合契約（商法535条）を締結する出資者限定の私募ファンドとも呼ばれるものです。次の図表①をご覧ください。

当社がかかわった最初の不動産投資ファンドは、不動産特定共同事業法（以下、不特法）（国土交通省管轄）の適用を受けるストラクチャーでの立ち上げとなりました。総合的な検討と判断の結果（アセットの複雑性の低さ、コスト、オペレーション上、売却時などの柔軟性などを総合的に加味）、不特法の特例事業者である合同会社^(※2)は、信託を使わずに、賃貸不動産を現物で所有することになりました（図表①左側参照）。

(※2) 合同会社は、株式会社と同様、法人税法2条（定義）9号の「普通法人」に該当しますので、普通法人として法人税法が適用されます。

石垣：不特法と言え、不動産小口化商品は有名です^(※3)。これに対し、不特法の特例事業者、3号事業者、4号事業者、特例投資家^(※4)について、法務、税務の専門家であっても実務で取り扱う方はそう多くないと推測していますが、不動産実務でかわられた方にお