

(一社)不動産特定共同事業者協議会会長

蓮見 正純 氏に聞く

複数の投資家の出資により不動産を取得・運用し、その収益を分配する「不動産特定共同事業（以下、不特事業）」の誕生から間もなく30年。同事業の市場拡大と適正化を目指し活動しているのが、(一社)不動産特定共同事業者協議会(会長・蓮見正純氏(株)青山財産ネットワークス代表取締役)だ。市場の現状や今後の協議会の活動等について、蓮見会長に聞いた。



いますね。

不特法施行から30年 活用手法も多様化。 社会課題解決への活用目指す

CF活用で転機到来。
投資対象も多彩に

——不特事業の現状は？

「1994年に施行された不動産特定共同事業法（不特法）に基づき不特事業の許可を得た事業者は、現在300

社を超えています。また、不特事業により運用されている不動産の資産規模も、22年時点で2400億円を超えるなど、順調に拡大してきました。

ターニングポイントになったのは、2017年。同年の不特法改正により不動産クラウドファンディング（CF）

に関する規定が整備されたことで、インターネットを介して投資家から資金を集めることが可能になりました。少額でも投資できることから、サラリーマンや主婦など投資家の幅も広がっています」

——事業者の顔触れや投資対象の不動産も幅広くなって

「これまでは、オフィスビルやレジデンスなど規模の大きな不動産が投資対象となってきましたが、ここに来て京町家や文化財の改修、空き家や空き店舗の再生などを、不特事業とCFを組み合わせたようなケースが増えてきました。小規模不特事業が創設されたことで、事業規模の小さな地域の不動産流通会社等の事業参画が可能になったことも大きいですね」

——近年は、PRE（公的不動産）活用など官民連携事業

等のスキームにも活用されています。

「財源不足が深刻化する中、国や自治体が公共性の高い施設の再開発や更新を、単独で行なうことははやや難しい時代になりました。では民間企業ができるかといえば、銀行融資がなかなか受けられず、補助金も年々先細っていくなど厳しい。不特事業のスキームを使えば、国や自治体の税金、地元の金融機関、地域を応援したい投資家の資金などさまざまな資金を集め、施設を建設・運営することができ

ます」

——地域課題の解決や地方創生支援への期待もあります。

「閉鎖世代の多くが後期高齢者となる中で、その受け皿となるヘルスケア施設や病院などの整備が遅れています。そうした施設を官の力も借りながら開発・運営し地域課題

を解決していく手法としても、不特事業はまだ成長の可能性があると思っています」

4年間で会員数も倍増。
事業者も多様化

——20年に協議会を立ち上げました。

「不特事業の活用・普及に賛同する事業者14社で発足しましたが、直後にコロナ禍に思うような活動ができませんでしたが、会員同士の交流会やセミナーの開催、不特事業の許可取得を検討する事業者の研修会への講師派遣、国土交通省や金融庁主催の各種検討会等への出席、不特事業市場をさらに拡大するための政策要望活動などを展開してきました」

——現在の会員数は？

「4年間で36社まで増えました。これまでは、事業規模

の大きい、老舗の不動産会社が多かったですが、地方都市で活躍するディベロッパーや地域密着の不動産流通会社までバラエティに富んでいます」

投資家保護へ自主ルール。
流通マーケットも構築へ

——今後の事業計画は？

「コロナ禍で進められなかった投資家保護や自主ルールの在り方について検討を進めていきたいと考えています。また、会員各社が販売した商品の二次流通マーケットを構築したい」

——投資家保護の具体的なイメージは？

「不特事業で出資を募集する時、その不動産の鑑定評価を実施する事業者としない事業者があります。考え方はいろいろありますが正しいという話ではないですが、情報

開示の在り方や価格の目安となる指標などのルールをきちんと整備していきたい」

——二次流通のマーケットについては？

「会員企業合同の取引マーケットを整備したい。一定の指標の下で定めた価格によりどの事業者の商品も換金ができるようになれば投資家は安心して、流動性が高まればさらなる市場の拡大にもつながる。そのように考えています」

——国土交通省も不特事業のさらなる拡大に期待しているようです。

「これまでも、同省の担当者と一緒に全国を回り、不特法の認知度向上と普及のためのセミナーや勉強会を行ってきました。コロナ禍も落ち着いたので、今後さらにその機会を増やし、不特市場の拡大へ連携していきたいです」