

(一社)不動産特定共同事業者協議会 会長

# 田中秀夫氏に聞く

不動産特定共同事業(以下、不特事業)の市場拡大と適正化を目指して活動している(一社)不動産特定共同事業者協議会(会長:田中秀夫氏(株)エー・ディー・ワークス代表取締役会長)。研修等を通じた事業者の資質向上と併行して、投資家保護のための自主規制ルールの策定にも取り組んでいく。今後の活動等について、田中会長に聞いた。



## 市場拡大が続く不特事業。投資家保護の強化を目指し自主規制ルール策定へ

**新規出資額は4千億円超。CF通じ認知度も向上**

——不特事業の現状は？

「1994年に不動産特定共同事業法(不特法)が施行されて以降、同法に基づき不特事業の許可を得た事業者

は、現在270社を超えています。不特事業の新規案件数も、2024年度には1062件と1000件を突破、新規出資額も4263億円に達しています」

——17年の不特法改正で、クラウドファンディングが活用できるようになりました。

「不特事業を取り扱える事業者は270社まで増えたものの、宅建事業者の約13万社とは比較にならないほど少ない。そのため、ごく限られた投資家の目しか触れない商品でした。それがインターネットを通じ広く販売できるようになり、より少額からかつ

### 販売時提供情報のチェックリストを公表へ

——協会設立から5年、これまでの取り組みについて。

「会員企業同士がノウハウを共有し合う交流会、会員従業者向けの研修会、国土交通省等の各種検討会への出席、税制改正要望や政策提言などを展開してきました。新規会員の獲得も進め、5年間で37社まで増えています」

——今注力している活動は？

「投資家保護を目的とした自主規制ルールの策定で、われわれの長年の懸案事項でもあります。クラウドファンディングの活用により投資家層の裾野は大きく広がりました。

気軽に投資できる商品として、若いサラリーマンや主婦などへの認知が一気に高まりました」

——投資対象の不動産の範囲は広がっていますか？

「大都市圏のオフィスビルや店舗、賃貸住宅などが中心ですが、ホテルやヘルスケア施設などを投資対象とする不特事業も増えています。今後期待できそうなのは、地方自治体が所有するPRE(公共不動産)の再生。老朽化が進んだ施設や遊休施設など、われわれ不特事業者が関与する

た。その一方で、不動産投資に不慣れな方々が、商品特性をよく理解しないまま投資してしまうリスクも高まっています。協議会の会員ではありませんが、高い利回りを強調する一方で、リスクに関する説明が投資家にとって分かりにくい商品を提供している事業者もいます。誰もが安心して投資ができるための環境を、不特事業者独自の自主規制ルールにより実現したい」

### 協議会会員であることを事業者の信頼の証に

——会員拡大について。

「既存会員からの紹介に加え、不特事業認可を得ていない事業者を中心に、入会を促していく。研修等による会員の資質向上や、自主規制ルールの策定等を通じ、当協議会の会員であることが信頼できる証としてアピールしていきたいですね」