

第4節 不動産特定共同事業者の監督をめぐる動き

不動産特定共同事業者の概況

「不動産特定共同事業法」は、1991年頃を中心に、経営基盤の脆弱な業者が不動産特定共同事業を行い倒産して、深刻な投資家被害を招いた事例が発生したため、こうした被害を未然に防ぎ、投資家保護を図りつつ不動産特定共同事業の健全な発達を促すことを目的として、1994年に制定された。

2013年12月には、倒産隔離が図られたSPCスキームを活用した不動産特定共同事業の実施を可能とするための改正法が施行された。

2017年12月には、小口資金による空き家・空き店舗等の再生を通じた地方創生の推進、観光等の成長分野における良質な不動産ストックの形成の促進を図るため、①小規模な不動産特定共同事業に係る特例の創設、②クラウドファンディングに対応するための環境整備、③プロ投資家向け事業の規制の見直し等を行う改正法が施行された。

2019年4月には、クラウドファンディング（電子取引業務）を行う事業者の監督を行うにあたり、留意すべき事項を規定する「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」を策定した。

不動産特定共同事業者の数は、2025年6月30日現在265社であり、このうち金融庁長官・国土交通大臣許可業者が96社、国土交通大臣許可業者が1社、都道府県知事許可業者が168社であるほか、みなし業者の届出を行っている業者は5社ある。また、倒産隔離型の不動産特定共同事業（特例事業）を行う特例事業者の届出数は2025年6月30日現在186件である。

小規模不動産特定共同事業者の数は、2025年6月30日現在53社であり、このうち金融庁長官・国土交通大臣登録業者が11社、都道府県知事登録業者が42社である。