

小規模不動産特定共同事業の業務管理者講習（仮称）の実施について

株式会社価値総合研究所
一般財団法人日本不動産研究所

現在、株式会社価値総合研究所及び一般財団法人日本不動産研究所は、国土交通省から「健全な不動産投資の促進に向けた環境整備のための調査業務」（以下「本業務」という。）について委託され、本業務の目的の一つとして、小規模不動産特定共同事業の普及・登録に向けた人材育成を推進することで、同制度の活用促進を図る取組の検討を進めております。

小規模不動産特定共同事業の更なる普及を図るためには、空き家・空き店舗等の再生・活用事業の地域の不動産事業者等が幅広く参入してもらう必要があります。事業者の同制度への登録促進を促す必要があります。そのため、本業務の一環として、平成31年度に、登録の資格要件にあたる「主務大臣が指定する小規模不動産特定共同事業に関する実務についての講習」に該当する実務講習（以下「本講習」という。）の実施を予定している旨、お知らせいたします。

小規模不動産特定共同事業者の登録要件として「業務管理者」の設置が義務付けられていますが、本講習は、以下に示す「業務管理者」の基準のうち、「(イ)②」にあたる講習となります。

＜小規模不動産特定共同事業者登録要件：「業務管理者」の基準＞

以下の(ア)及び(イ)の要件を全て満たす従業者を、事務所ごとに1人以上設置していること。

(ア) 宅地建物取引士であること

(イ) 以下のいずれかを満たすこと

- ① 不動産特定共同事業に係る3年以上の実務経験
- ② 主務大臣が指定する不動産特定共同事業に関する実務についての講習の受講
- ③ 登録証明事業による証明（ビル経営管理士・公認不動産コンサルティングマスター、不動産証券化協会認定マスターのいずれか）

現在、国土交通省において上記「(イ)②」の指定の基準を作成中ですが、基準が確定した後、指定講習機関の候補となる団体に対し、講習内容の検討等支援を行い、平成31年度中に本講習を実施いたします。講習実施内容が確定次第、改めて案内いたします。

小規模不動産特定共同事業の活用イメージ

想定される小規模不動産 特定共同事業の活用例

事例 1 空き店舗をリノベーションした後に賃貸事業を営む場合

- ☑ 投資家からの出資をもとに空き店舗の所有者から不動産を取得し、リノベーションを行います。その後、テナント（例えば宿泊事業者や店舗経営者等）に賃貸します。
- ☑ 運営期間中は、賃貸事業から得られる賃料収益をもとに投資家へ配当します。
- ☑ 一定期間運用後は、第三者等に売却して事業を終了し、売却益をもとに投資家へ配当を行います。



事例 3 空き地を取得し、新築工事を行った上で売却する場合

- ☑ 投資家からの出資をもとに、空き地となっている土地を取得します。
- ☑ その後、戸建住宅等の新築を行い、竣工後は第三者等へ売却します。その売却益をもとに投資家へ配当します。



事例 2 賃貸住宅のリニューアル工事を行った後に賃貸事業を営む場合

- ☑ 投資家からの出資をもとに賃貸住宅（空室の多いアパート）を賃借し、リニューアル工事を行います。その後、入居者に対して転貸します。
- ☑ 運用期間中は、転貸により得られる賃貸収入から、賃貸住宅所有者へ支払う賃料等の費用を控除し、投資家へ配当します。



事例 4 オフィスビルを取得し賃貸事業を営む場合

- ☑ 投資家からの出資をもとに、オフィスビルを取得し、賃貸事業を行います。
- ☑ 運営期間中は、賃貸事業から得られる賃料収益をもとに投資家へ配当します。
- ☑ 一定期間運用後は、第三者等に売却して事業を終了し、売却益をもとに投資家へ配当します。



（出典）小規模不動産特定共同事業パンフレット

<小規模不動産特定共同事業に関する参考情報>

小規模不動産特定共同事業に関する参考資料として、下記 URL にパンフレット及び実務手引書を掲載しておりますので、ご参照ください。

<https://www.vmi.co.jp/jpn/news/2018/h29stock-biz-hb.html>

<問合せ先>

株式会社価値総合研究所 担当：北川、室

TEL：03-5205-7903

FAX：03-5205-7922

e-mail: stock_biz@vmi.co.jp