



2020年6月23日

各位

会社名 ハイアス・アンド・カンパニー株式会社

代表者名 代表取締役社長 濱村 聖一

(コード番号：6192 東証マザーズ)

問合せ 取締役執行役員

西野 敦雄

責任者 経営管理本部長

(TEL. 03-5747-9800)

## 不動産特定共同事業 電子取引業務の認可

改正不特法に対応する不動産クラウドファンディングの実施へ  
中期経営計画での相続不動産事業強化の動きを加速

ハイアス・アンド・カンパニー株式会社（本社：東京都品川区 代表取締役社長：濱村聖一 以下、ハイアス）は、6月15日、不動産特定共同事業法第2条第4項第1号に定める事業において、インターネット上での契約締結を可能とする電子取引業務に関する変更認可申請について認可を受けました。ハイアスは、2018年2月26日に不動産特定共同事業法第2条第4項第1号及び第3号に定める事業について許可（許可番号：金融庁長官・国土交通大臣 第86号）を取得しており、不動産特定共同事業契約を締結して当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為（第1号事業）、特例事業者の委託を受けて不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を行う行為（第3号事業）が可能でした。従来対面型でしか行うことができませんでしたが、今回の認可により、第1号事業について電子取引業務として行うことが可能となりました。（参照：図1）

ハイアスは、2020年6月15日に2021年4月期～2023年4月期までの中期経営計画を発表しました。2021年4月期～2023年4月期までの期間を拡大期として、これまで提供してきた商品・サービスのさらなる強化を図り営業利益10億円超の達成を目指します。中期経営計画では主力のR+house事業に次ぐコアビジネスとして、相続不動産事業ならびに当該事業を起点とした周辺ビジネスへの波及・進展を方針の1つとして掲げています。

相続不動産事業のコア機能である「不動産相続の相談窓口」ネットワークは全国でおよそ220社の不動産会社・建設会社が加盟し、「相続」をきっかけとして地域の地主や不動産オ

一ナーの資産移転、利活用に関する相談に応じ、資産の維持・運用・承継をサポートしています。この「不動産相続の相談窓口」を情報仕入れ機能として活用して、現在でもリフォーム事業との連携、戸建て賃貸住宅経営事業との連携を行うことで、周辺ビジネスへの波及効果を高めています。

今回の不動産特定共同事業における電子取引業務の認可を契機に、ハイアスでは「ローカル・スモール」エリアの地域活性化、地方創生に貢献する事業を展開したいと考えています。例えば、全国各地の空き家やシャッター商店街には多くの場合、所有者の老い、建物の老い、資金の不足と言う共通課題がありますが、相続不動産事業に相談が持ち込まれる住宅や建物にもそのような課題を抱えているものが多数あります。その際、不動産特定共同事業者として各地域で「これから」必要な需要を発掘し、そのニーズにマッチした使えるアセットとして蘇らせるための再生の取り組みを推進してまいります。推進体制として、東北の地方都市で長年使われなかった公有地を再生し集客力の高い施設に生まれ変わらせた実績を有するプロデューサーを顧問に、またすでに全国の地方都市で遊休化したストックについてクラウドファンディングを通じた資金提供でリノベーションし、収益性を回復させる実績を多数もつ企業との提携基本合意をしております。この体制でローカル・スモールエリアに点在する遊休ストックの再生プロデュースを強力に進めてまいります。

さらに、不動産特定共同事業をより収益性が高く手堅い事業にするための別構想にも着手します。ハイアスの経営コンサルタントとしての経営支援実績を生かし、再生プロデュースした不動産ストックを使った飲食業や小売業、サービス業などのマイクロビジネス（超小規模商売）のスタートアップ支援を並行して進めます。不動産再生事業の成否はその場所を使った商売、テナント事業の業績向上と持続可能性をいかに高めるかにかかっています。箱である不動産のともすれば表面的になりがちな価値アップに止まらず、その箱を使って活動するテナントのビジネス支援も並行して行うことこそ真の地域活性化事業につながる、とハイアスは考えています。

ハイアスではさらに、グループ会社のハイアス・キャピタルマネジメント株式会社で不動産特定共同事業法第2条第4項第4号に定める事業（第4号事業）の電子取引業務取得<sup>※</sup>、第二種金融商品取引業の取得を目指しています。

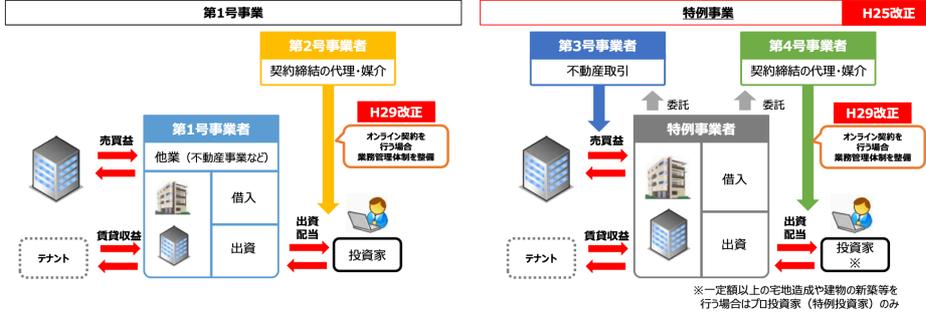
※1号事業とは、事業者自身が投資を募り物件を売買・運用するものですが、4号事業は特例事業者からの業務委託を受けて契約締結の代理・媒介するというものです。

従来は、いずれの事業においても書面で投資家と契約を取り交わす必要がありましたが、2017年の法改正によって電子取引（インターネット上での契約締結）が可能となっています。

## 不動産特定共同事業(FTK)法の概要

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。
- 平成25年法改正により、倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。
- 平成29年法改正により、小規模不動産特定共同事業を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境を整備。

### 【不動産特定共同事業者（許可制）】



- |        |  |
|--------|--|
| 主な許可要件 | □ 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）            |
|        | □ 宅建業の免許   |
|        | □ 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成   |
|        | □ 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）  |
|        | □ 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産ITカテゴリーマスター）） |

### 【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

- |         |   |
|---------|---|
| 主な要件の違い | □ 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと |
|         | □ 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）          |

## ■ 不動産特定共同事業者許可一覧

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000263.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000263.html)