

平成25年3月29日

国土交通省

## 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案について

## I. 背景

建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずる。

## II. 改正の概要

## 1. 特例事業者

(1) 次に掲げる要件に該当する法人（特別目的会社）が不動産特定共同事業を営もうとする場合には、主務大臣へ届出をしなければならない。

- ① 不動産特定共同事業を専ら行うことを目的とする法人であること
- ② 不動産取引に係る業務を不動産特定共同事業者（第3号事業者）に委託するとともに、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務を不動産特定共同事業者（第4号事業者）に委託するものであること
- ③ 特例投資家（銀行、信託会社等不動産投資に係る専門的知識及び経験を有する者等）を事業参加者としてすること
- ④ その他事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件に適合すること

(2) (1) の届出をした法人（特例事業者）に対する主務大臣による立入検査等の所要の監督規定を設ける。

## 2. 特例事業者から委託を受ける不動産特定共同事業者

(1) 第3号事業及び第4号事業を営もうとする者は、主務大臣の許可を受けなければならない。

(2) 当該許可の要件として、第4号事業者については、金融商品取引法の第二種業登録を受けていることを追加する。

(3) 第3号事業者及び第4号事業者に対しては、現行の規制に加え、自己取引等の禁止、委託された業務の再委託の禁止等の規定を新たに設けるとともに、これらに違反した場合には、指示処分、業務停止命令、許可の取消を行うことができる。

## 3. 不動産特定共同事業者の業務の適正な運営の確保

現行の不動産特定共同事業者も含めて、

- ① 許可の欠格事由に、役員に暴力団員等がいること、暴力団員等が事業活動を支配していること等を追加する。
- ② 報告徴収及び立入検査の対象に不動産特定共同事業者の取引先及び業務委託先を追加する等監督手法の充実を図る。
- ③ 事業参加者への書面交付・閲覧、不特事業契約締結の勧誘、行政庁への報告等に際して法令に違反した場合の罰則を強化する。

## III. 閣議決定日

平成25年3月29日（金）

問い合わせ先

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

課長補佐 遠山

連絡先 03-5253-8111（内線25-153） 03-5253-8289（直通）