

平成25年4月1日

国土交通省

## 不動産特定共同事業法施行規則の一部改正について

### I. 背景

今般、不動産特定共同事業※1に係る事業参加者※2の利益の保護をより一層図るとともに、会社計算規則の一部を改正する省令（平成23年法務省令第6号）の施行により各事業年度に係る財務諸表の作成方法が変更されたこと等を踏まえるため、平成25年4月1日付で不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令（平成25年内閣府・国土交通省令第3号）が公布され、同日より施行されることとなりました。

（※1）不動産特定共同事業契約を締結して当該契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益若しくは利益の分配を行う行為又は不動産特定共同事業契約の締結の代理若しくは媒介をする行為をいう。

（※2）不動産特定共同事業契約の当事者で、不動産特定共同事業者以外のものをいう。

### II. 改正の概要

#### （1）不動産特定共同事業者に対する規制の見直し

##### ① 不動産特定共同事業契約の成立前交付書面（重要事項説明書）の記載事項の拡充

**規則第20条関係**

不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の成立前に当該契約の申込者に対して交付する書面の記載事項について、以下の事項を追加する。

- ・直前3事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨
- ・不動産特定共同事業に係る業務（対象不動産のビル清掃業務等、軽微なものを除く。）の委託状況等
- ・関係会社（親子会社、関連会社等）との不動産特定共同事業に係る重要な取引（年間取引額が対象不動産の全賃料収入の10%以上）の状況
- ・現行の対象不動産に係る借入れの有無に加え、当該借入れの状況
- ・対象不動産の状況に関する第三者による調査状況
- ・現行の対象不動産の鑑定評価の有無に加え、当該鑑定評価の結果等

##### ② 財産管理報告書の記載事項の拡充等

**規則第23条関係**

不動産特定共同事業者が定期的に事業参加者に対して交付する財産管理報告書の記載事項について、以下の事項を追加する。

- ・直近3年の不動産特定共同事業に係る財産及び損益の状況等の推移
- ・不動産特定共同事業に係る業務（対象不動産のビル清掃業務等、軽微なものを除く。）の委託状況等
- ・関係会社（親子会社、関連会社等）との不動産特定共同事業に係る重要な取引（年間取引額が対象不動産の全賃料収入の10%以上）の状況
- ・現行の対象不動産に係る借入れの有無に加え、当該借入れの状況

### ③ 事業報告書の記載事項の拡充

規則第26条、別記様式第9号・第10号関係

不動産特定共同事業者が事業年度ごとに主務大臣又は都道府県知事に対して提出する事業報告書の記載事項について、以下の事項を追加する。

- ・直近3事業年度の不動産特定共同事業に係る財産及び損益の状況の推移
- ・対象不動産の稼働率

### ④ 監査を受けた財務諸表の提出

第5条・第20条・第26条関係、別記様式第9号・第10号関係

許可申請書に添付する財務諸表並びに重要事項説明書及び事業報告書に記載する財務諸表について、公認会計士又は監査法人による監査を受けたものとする。

### ⑤ 不動産特定共同事業契約に係る財産の分別管理方法の規定の追加

規則第21条の2関係

不動産特定共同事業契約に係る財産と不動産特定共同事業者の固有財産の分別管理方法について、現行の区分経理に加え、不動産特定共同事業契約に係る財産を管理するための専用口座を設けること等を追加する。

※ただし、宅地の造成又は建物の建築に関する工事を伴う不動産特定共同事業のうち、当該対象不動産の賃貸を行わないものは、専用口座による管理は不要

### ⑥ その他所要の改正

## (2) 会社計算規則の一部改正に伴う規則改正

### ① 比較貸借対照表等に係る備考欄の見直し

別記様式第9号・第10号関係

- ・注記事項として「会計方針の変更」、「表示方法の変更」、「会計上の見積りの変更」、「誤謬の訂正」等を追加する。
- ・一株当たり情報に係る注記について、株式を併合又は分割した場合における記載事項を追加する。

### ② 株主資本等変動計算書の見直し

別記様式第10号関係

- ・「前期末残高」の表現を「当期首残高」へ改め、会社計算規則に則した記載要領を追加する。

### ③ その他所要の改正

## Ⅲ. スケジュール

公布・施行 平成25年4月1日

※ただし、以下のとおり、段階的に改正規定を施行又は適用する。

・平成25年3月31日以後に終了する事業年度に係る書類から適用

事業報告書の記載事項に係る改正（別記様式第9号・第10号）

・平成25年10月1日から施行

重要事項説明書及び財産管理報告書の記載事項に係る改正（第20条、第23条）

・平成25年10月1日以後に開始する事業年度から適用

不動産特定共同事業に係る財産の分別管理方法の追加（第21条の2）

・平成25年10月1日以後に開始する事業年度に係る書類から適用

会計監査を受けた財務諸表の提出（第5条、第20条、第26条）

#### IV. 改正後の様式の入手方法

改正後の様式の電子データ（word ファイル）については、国土交通省HPから入手できます。

（「国土交通省HP」→クイックリンクから「土地・建設産業」を選択→「不動産投資について」を選択→「不動産特定共同事業法について」を選択）

##### 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 企画専門官 遠山

連絡先 03-5253-8111（内線30-422） 03-5253-8382（直通）

担当 井上

連絡先 03-5253-8111（内線25-154） 03-5253-8289（直通）

03-5253-1579 (FAX)