

不動産特定共同事業法施行規則の一部改正について

1. 背景

一定の要件を満たした特別目的会社（SPC）が倒産隔離型の不動産特定共同事業である特例事業（※）を実施することができるようにするための所要の措置等を定めた不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成25年法律56号。以下「改正法」という。）が平成25年12月20日から施行されることである。これに伴い、改正法による改正後の不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）に基づく所要の事項を定める必要があるため、また、より一層の事業の適正化を図るため、不動産特定共同事業法施行規則（平成7年大蔵省・建設省令第2号。以下「規則」という。）の一部を改正する。

※ 不動産特定共同事業とは、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。倒産隔離型の不動産特定共同事業である特例事業とは、専ら不動産特定共同事業を行うSPCを設置し、投資家はこのSPCに出資することによって、他の事業の影響を排除する（倒産隔離する）ことができる仕組みを用いた不動産特定共同事業のことをいう。

2. 概要

（1）特例投資家の範囲について（規則第2条関係）

特例事業において、事業参加者となることができる特例投資家の範囲は以下に掲げる者と定めることとする。

- ・不動産特定共同事業者
- ・認可宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第50条の2第2項に規定する認可宅地建物取引業者をいう。）
- ・不動産に対する投資に係る投資判断に関し助言を行うのに十分な知識及び能力を有するものとして国土交通大臣の登録を受けている者（以下「不動産投資顧問業者」という。）
- ・特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締結している者であって、かつ、不動産特定共同事業契約の締結に関し、不動産投資顧問業者との間で不動産の価値の分析若しくは当該分析に基づく投資判断に関し助言を受けること又は投資判断の全部若しくは一部を一任することを内容とする契約を締結している者
- ・金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第2条第31項に規定する特定投資家（同法第34条の2第5項により特定投資家以外の顧客とみなされる者を除く。）及び同法第34条の3第4項（同法第34条の4第6項において準用する場合を含む。）の規定により特定投資家とみなされる者
- ・資本金の金額が5億円以上の株式会社

（2）事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件について（規則第3条関係）

特例事業において、事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件として、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不動産特定共同事業者に委託する契約において、少なくとも次に掲げる事項が定められているものと定めることとする。

- ①当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の同意なく、当該業務の再委託を行わないこと
- ②当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに備え置き、当該特例事業者の求めに応じ、これを閲覧させなければならないこと
- ③当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の求めに応じ、当該特例事業者の業務及び財産の状況

について説明しなければならないこと

(3) 第三号事業を行おうとする者に係る不動産特定共同事業契約約款の内容の基準について（規則第8条の2関係）

特例事業を行う際に用いられる不動産特定共同事業契約約款の内容の基準として、定めなければならない事項は次に掲げるものと定めることとする。

- ①不動産特定共同事業契約に係る不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関する事項
- ②業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項
- ③事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡に関する事項
- ④対象不動産の変更に係る手続に関する事項
- ⑤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の委託先に関する事項
- ⑥委託特例事業者の報酬に関する事項

(4) 自己取引等の禁止の適用除外について（規則第21条の2関係）

原則として禁止されている不動産特定共同事業者による自己取引等が例外として許容される事業参加者の保護に欠けるおそれのない場合は、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合と定めることとする。

- ①個別の不動産取引ごとに、当該不動産取引の対象となる不動産に係る不動産特定共同事業契約の全ての事業参加者に当該不動産取引の内容及び当該不動産取引を行おうとする理由の説明を行い、当該全ての事業参加者の同意を得たものであること
- ②不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査した価額により行う不動産取引であって、かつ、①の説明を行い、当該事業参加者の過半数の同意を得たものであること

(5) 特例事業に係る届出関係について（規則第28条の2、規則28条の3、規則28条の4、規則28条の5関係）

特例事業に係る各種届出書の様式を以下のとおり新設することとする。

- ①特例事業を営もうとする法人があらかじめ届け出なければならない届出書（以下「特例事業開始届出書」という。）
- ②特例事業開始届出書の添付書類
- ③特例事業開始届出書の記載事項の変更が生じた場合の届出書
- ④特例事業として開始した事業が特例事業に該当しなくなった場合の届出書

(6) その他所要の改正

3. 今後のスケジュール

施行日 平成25年12月20日

4. 改正後の様式の入手方法

改正後の申請書等の様式の電子データ（Excel ファイル）については、施行日より国土交通省ホームページから入手できます。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000263.html

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 松本 安島 井上

連絡先 03-5253-8111（25-153）

03-5253-8289

FAX 03-5253-1579