

## 1. 目的

本ガイドラインは、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成29年法律第46号)の施行により電子取引業務に係る規定が整備される中で、自らのホームページ等で契約の締結の申込みをさせる電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等が整備すべき業務管理体制の一層の明確化等を行うことにより、**電子取引業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図る**ことを目的とする。(適用時期:2019年4月15日、既存許可・登録事業者への適用は同年7月15日)

## 2. 概要

### ○ 電子情報処理組織の管理(規則第54条第1号関係)

#### ①基本方針・取扱規定等の整備

電子情報処理組織の管理に係る基本方針を策定・公表、規程を整備する。

#### ②体制整備(組織／人的／物理・技術的)

【組織】管理責任者の設置、定期的な点検・監査の実施、個人情報保護法等で示されるレベルと同様の管理体制整備 等

【人的】電子情報処理組織取扱者との非開示契約締結、教育・訓練、管理責任者等への適切な知識・経験を有する者の任命

【物理・技術的】アクセス者の識別・認証、適切なアクセス制御、不正アクセスの検知・分析等によるセキュリティの確保、定期的な見直し

#### ③システム障害時への対応

適切な人員配置、重要なシステムのバックアップ・復旧体制の構築、再発防止、当局への報告等システム障害時に対応する内部管理体制を整備する。

#### ④外部委託先管理

電子情報処理組織の管理を外部委託する場合には、自らが講ずべき措置と同等の管理体制の先を選定する等、必要かつ適切な監督を実施する。

#### ⑤顧客財産への被害防止等

出金先口座の指定・変更手続きにおいて、転送不要郵便等により顧客口座と名義が異なる口座への振込を防止する措置を講じる。

### ○ 適切な審査(規則第54条第2号関係)

#### ①人的構成等

営業部門から独立した審査部門の設置等、審査の独立性を確保する 等

#### ②審査項目等(主なもの)

【事業計画の内容】事業計画が合理的な根拠に基づいて作成されているか 等

【資金使途】事業計画に照らし合理的か、不動産価値に照らし過大でないか 等

【その他】利害関係の状況(利害関係の有無をホームページ等にて開示) 等

#### ③審査結果の公表等

審査結果の概要等をホームページ等において閲覧できる状態に置く 等

### ○ クーリング・オフ(規則第54条第3号関係)

・契約成立時書面を受領した日から8日を経過するまでの間、契約解除できることを確認するための措置を講じる。

・契約成立時書面を電磁的方法により提供する場合、当該データが顧客にダウンロードされた際の通知機能を利用する等して、クーリング・オフ期間の起算日となる日を特定する。

### ○ 定期的な情報提供(規則第54条第4号関係)

・財産管理報告書を提供する体制を確認する等し、事業の状況について定期的に情報提供されることを確保する。

・事業の状況等に不正又はその疑いがあることを知ったときは、調査等を行い、必要に応じて顧客への通知を行う。

### ○ 重要事項の閲覧(規則第55条関係)

・投資家の判断に重要な影響を与える事項は、電子取引業務及び事業の期間中、ホームページ等で閲覧できる状態に置く必要がある。

i. ホームページ等における閲覧・情報提供事項

商号等/貸借対照表及び損益計算書の要旨/取引内容/価格及び算定方法/出資/財産管理/契約解除/報酬/損失発生要因/損失負担/権利義務の譲渡/審査概要/審査結果概要/利害関係/出資額の上限

ii. ホームページ等における表示方法等

閲覧者にとって見やすい箇所に明瞭かつ正確に表示する。

### ○ 分別管理の徹底及び金銭の預託(規則第49条第2項関係)

①分別管理の徹底(預託は電子取引業務を行う第二号事業者又は第四号事業者に限る)

預託を受けた金銭と自己の固有財産とを分別管理する。

②金銭の預託に当たって契約等に定める事項

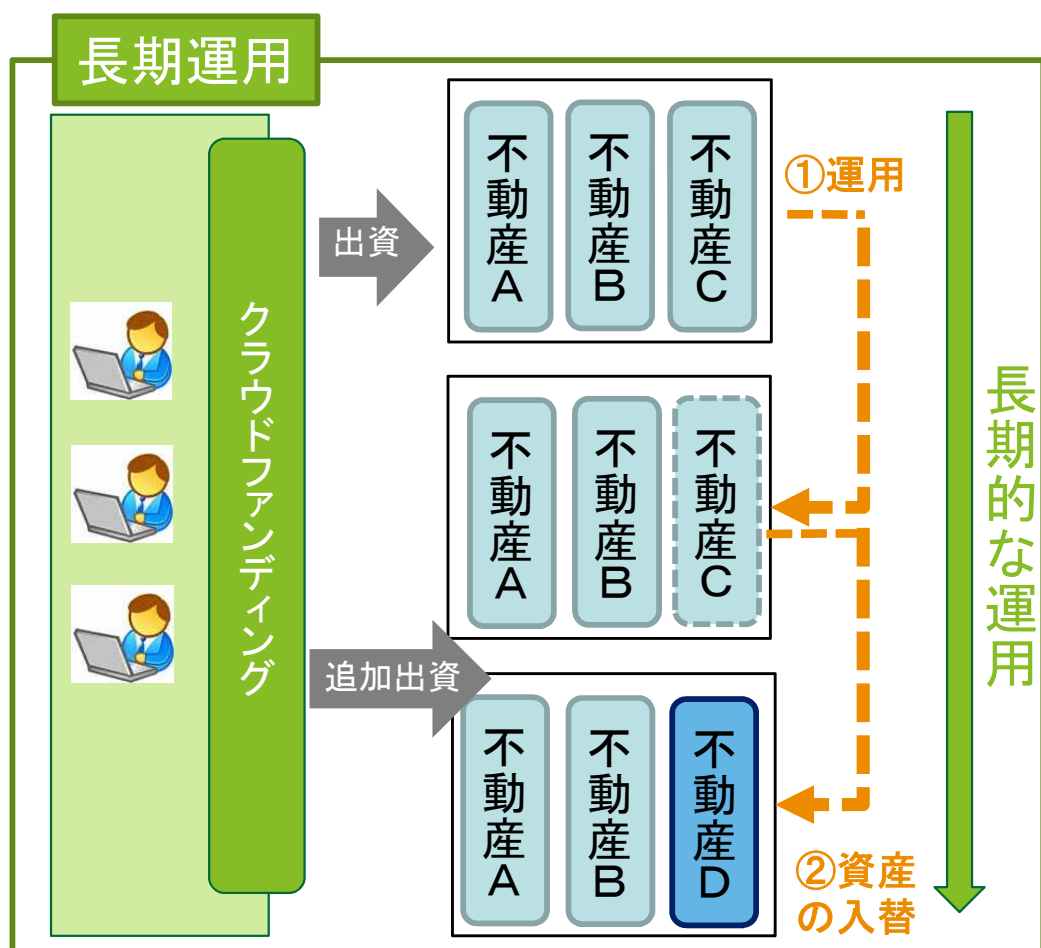
預託を受ける金銭の範囲/送金手続/支払手続/預託状況の通知方法

③投資意思の確認

預託を受けている場合は、少なくとも3ヶ月に一度は投資意思を確認する。

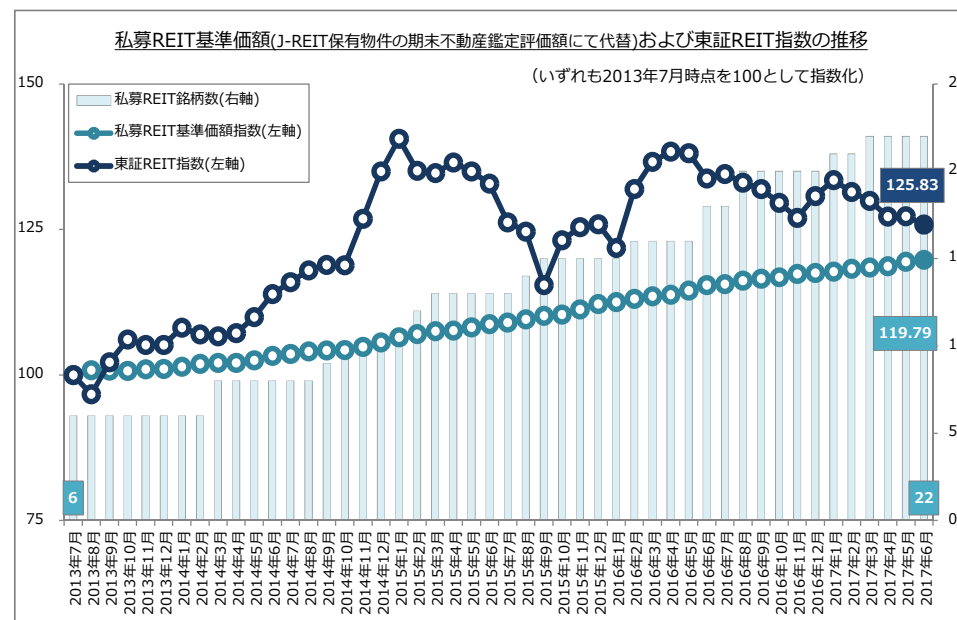
# 施策② 不動産特定共同事業法施行規則の改正の狙い

- 個人の資産形成のためには、長期・安定的で投資家保護が適切に図られた投資商品が提供されることが重要。
- そこで、不動産特定共同事業において、**資産の入れ替えを行いながら長期・安定的な運用を可能とする対象不動産変更型契約**と、**個人が投資しやすいクラウドファンディング**を組み合わせることで、上記のニーズに応える商品の組成が期待される。
- また、事業者にとっても、長期的な運用により継続的に報酬を得ることができるため、投資家に魅力ある商品を組成するインセンティブが働くことが期待できる。



## 安定運用

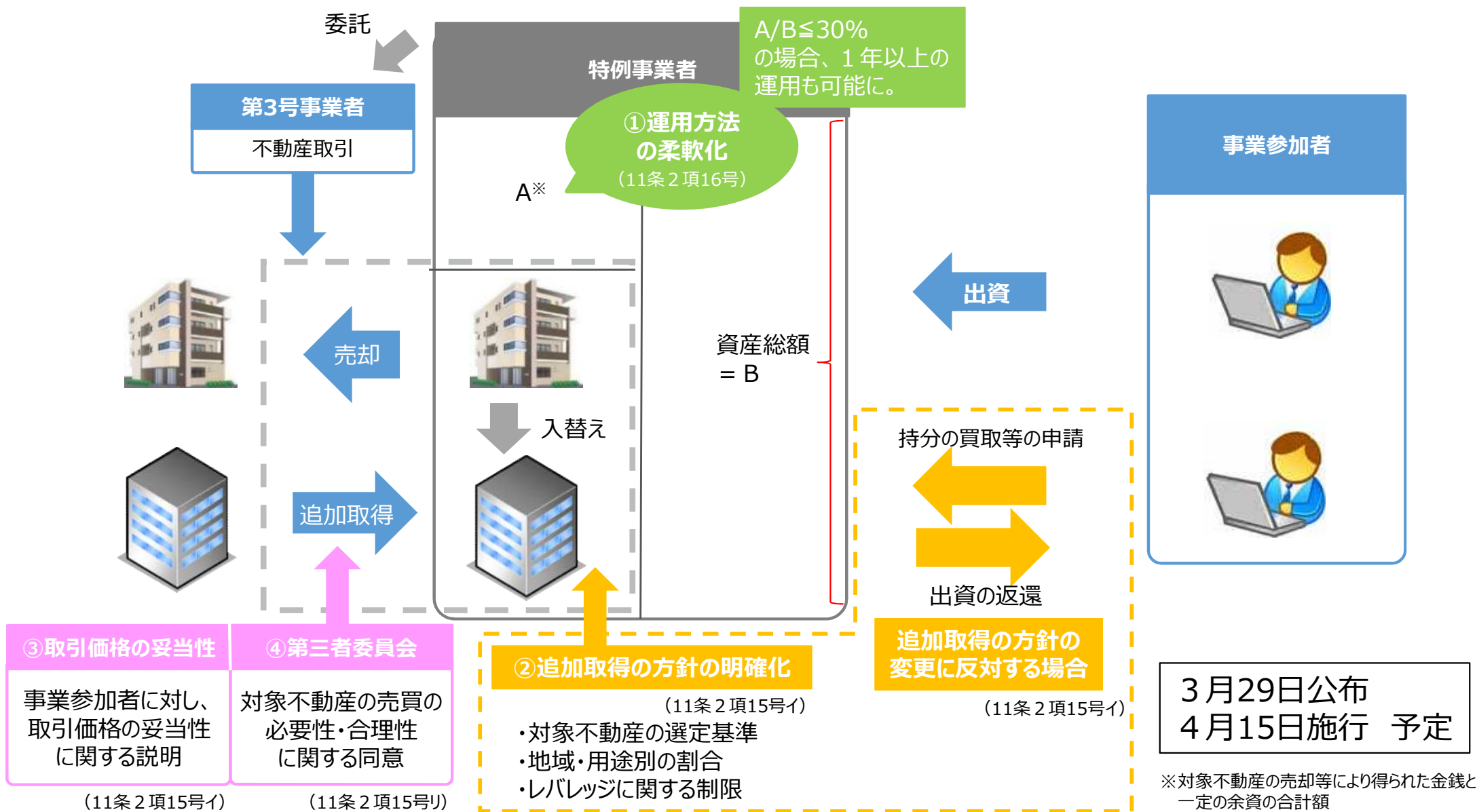
私募商品は、上場商品との比較において、金融市場の影響を受けにくく、持分の価値が相対的に安定している（リート例）



出所) 公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

# 施策② 不動産特定共同事業法施行規則の改正【4月15日～】

- 対象不動産変更型契約においては、原則として、対象不動産の売却後1年以内に、当該売却により得られた金銭により不動産の追加取得を行う必要があったが、この①**金銭の運用を柔軟化することにより、対象不動産変更型契約の活用を促進**する。
- 一方で、事業参加者の合理的な期待に反する対象不動産の入替えが行われないう、②**対象不動産の追加取得の方針の明確化等**や③**取引価格の妥当性に関する事業参加者への説明**、④**対象不動産の入替えへの公正な第三者の関与等**を義務付ける。



# 施策③ 不動産特定共同事業への新設法人の参入【4月15日～】

- 法律上、不特事業の許可を得るためには、不特事業を「適確に遂行するに足りる財産的基礎」を有する必要がある、申請者の財産及び損益の状況が①「前事業年度において良好であること」、及び、②「今後良好に推移すること」を審査することとされている。
- このため、規則第8条第2項第2号において**直前3期分の計算書類の提出を求めているが**、これは主に②を審査するために、申請者の財務上のトラックレコードを確認するためのものであり、直前3期分の計算書類を有しない**新設法人を一律に排除する趣旨ではない**。このような**新設法人であっても不特事業の許可を得ることができる例を「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」の改正により明確化**する。

## 今回新たに明確化する例①

設立後3年未満の法人  
(第1号～第4号事業いずれも可)



- ① 資本金1億円以上の不特事業者を親法人（総議決権の1/2以上を保有）とする会社であって、
  - ② 不特事業のみを営み、
  - ③ 当該不特事業に関して親法人が連帯して債務を負担する場合
- には、直前3期分の計算書類がなくても、親法人の直前3期分の監査済み計算書類等により財産的基礎を判断することを可能とする。

## 今回新たに明確化する例②

設立後3年未満であって、クラウドファンディングを運営しようとする法人



- ① 不特事業者を親法人（総議決権の2/3以上を保有）とする法人であって、
  - ② 第2号又は第4号事業のみ、かつ、電子取引業務を行おうとし、
  - ③ 申請者自身に十分な資本金（原則1億円以上）がある場合
- には、金銭信託を利用した分別管理が義務付けられていることや十分な財産的基礎があると考えられること等から、始期からの計算書類を確認することにより、許可の取得を可能とする。

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに一部の要件の見直しを行う。

### 施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、またデフレからの脱却のためには、不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要

- 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を図るとともに、そこで営まれる事業における雇用創出を通じて、**地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進**
- 全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、**地域における資金の好循環を構築**

#### <地方都市での活用例>

石川県小松市が遊休市有地(百貨店跡地)を事業者に賃貸し、ホテル・大学・子育て施設等の官民複合施設を不動産特定共同事業(特例事業スキーム)により整備。



#### <空き家等再生の例>

奈良県明日香村の古民家を宿泊施設(外国人旅行者向けゲストハウス)に改装したもの。クラウドファンディングにより資金調達を行った。



### 要望の結果

#### 特例措置の内容

不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産について以下の措置を講じる。

【登録免許税】税率軽減(移転登記：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%)

【不動産取得税】課税標準から1/2控除

#### 結果

○現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長するとともに、以下の要件の見直しを行う。

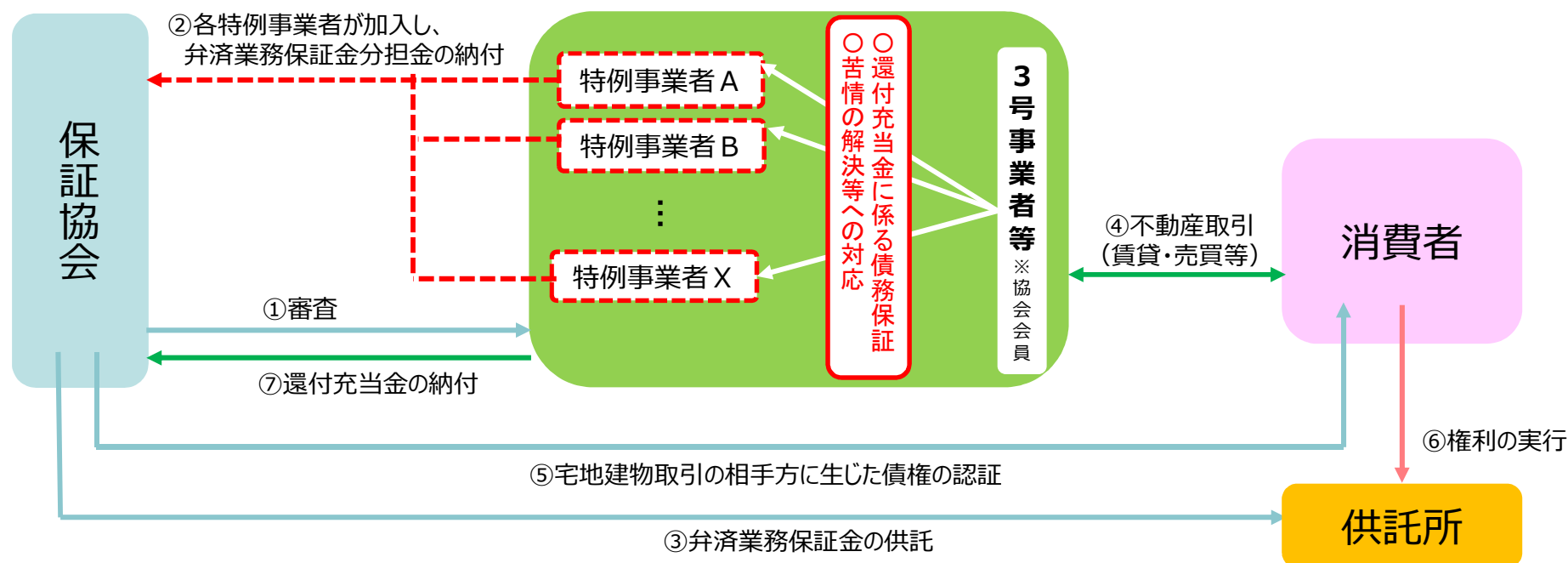
【登録免許税】特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、**「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、「土地及び建物」の取得要件の見直し(借地上の建物の追加)**



## 施策⑤ 特例事業者の宅建保証協会への加入(イメージ)【4月1日~】

- 特例事業者は、不動産特定共同事業法に基づくSPCであるが、宅地建物取引法上の宅地建物取引業者とみなされるため、原則として、SPCごとに1000万円の営業保証金を供託する必要がある。
- 一方、特例事業者の宅地建物取引業保証協会への加入については、様々な課題があり、従来は、事実上困難であった。
- 今般、国土交通省と（公社）不動産保証協会・（公社）全国宅地建物取引業保証協会において、特例事業者が保証協会に加入できる方策を検討し、一定の要件を満たす特例事業者の加入を認める措置がなされた。

### <措置のイメージ図>



※ 上記はイメージであり、具体的な要件等は各保証協会によって異なりますので、詳細は各保証協会へお問い合わせください。