

第一九三回

閣第四四号

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案

不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）の一部を次のように改正する。

目次中「第三十一条」を「第三十一条の二」に、

- 「 第四章の二 特例事業者（第四十条の二）
- 第五章 不動産特定共同事業協会（第四十一条―第四十三条）
- 第六章 雑則（第四十四条―第五十一条）
- 第七章 罰則（第五十二条―第五十九条）
- 第八章 没収に関する手続等の特例（第六十条―第六十二条） 」

を

- 「 第五章 小規模不動産特定共同事業者
- 第一節 登録（第四十一条―第四十九条）
- 第二節 業務（第五十条）
- 第三節 監督（第五十一条―第五十七条）
- 第六章 特例事業者（第五十八条）
- 第七章 適格特例投資家限定事業者（第五十九条―第六十一条）
- 第八章 不動産特定共同事業協会（第六十二条―第六十四条）
- 第九章 雑則（第六十五条―第七十六条）
- 第十章 罰則（第七十七条―第八十七条）
- 第十一章 没収に関する手続等の特例（第八十八条―第九十条） 」

に改める。

第一条中「許可制度」を「許可等の制度」に改める。

第二条第一項中「第八章」を「第十一章」に改め、同条第四項第二号中「掲げるもの」の下に「及び適格特例投資家限定事業者と適格特例投資家との間の不動産特定共同事業契約に係るもの」を加え、同条第八項を同条第十二項とし、同条第七項中「第四十条の二第二項」を「第五十八条第二項」に改め、同項を同条第九項とし、同項の次に次の二項を加える。

10 この法律において「適格特例投資家限定事業」とは、第四項第一号に掲げる行為で業として行うものであって、適格特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものをいう。

11 この法律において「適格特例投資家限定事業者」とは、第五十九条第二項の規定による届出をした者をいう。

第二条第六項第一号中「不動産特定共同事業者」の下に「、小規模不動産特定共同事業者又は適格特例投資家限定事業者」を加え、同項第二号中「限る。）」の下に「又は小規模不動産特定共同事業者（第六項第二号に掲げる行為に係る事業（以下「小規模第二号事業」という。）を行う者に限る。）」を加え、同項第四号を次のように改める。

四 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産について、宅地の造成又は建物の建築に関する工事その他主務省令で定める工事であってその費用の額が

事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして主務省令で定める金額を超えるものを行う場合にあっては、特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものであること。

第二条第六項を同条第八項とし、同条第五項の次に次の二項を加える。

6 この法律において「小規模不動産特定共同事業」とは、次に掲げる行為で業として行うものをいう。

一 第四項第一号に掲げる行為であつて、当該行為に係る不動産特定共同事業契約（第三項第一号又は第二号に掲げる不動産特定共同事業契約に限る。次号において同じ。）に基づき事業参加者が行う出資の価額及び当該出資の合計額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして政令で定める金額を超えないもの

二 第四項第三号に掲げる行為であつて、当該行為に係る不動産特定共同事業契約に基づき事業参加者が行う出資の価額及び当該出資の合計額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして政令で定める金額を超えないもの

7 この法律において「小規模不動産特定共同事業者」とは、第四十一条第一項の登録を受けて小規模不動産特定共同事業を営む者をいう。

第二条に次の二項を加える。

13 この法律において「特例投資家」とは、銀行、信託会社その他不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として主務省令で定める者並びに資本金の額が主務省令で定める金額以上の株式会社をいう。

14 この法律において「適格特例投資家」とは、特例投資家のうち、不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を特に有すると認められる者として主務省令で定める者をいう。

第五条第一項中「、第六号」を「第六号」に改め、「掲げるものを」の下に「除き、第二条第四項第一号に掲げる行為に係る事業（以下「第一号事業」という。）を行おうとする者以外の者」にあっては第八号に掲げるものを除き、第三号事業を行おうとする者以外の者」にあっては第九号に掲げるものを」を加え、同項第六号中「次条第八号及び第四十六条第一項」を「次条第十二号及び第六十七条第一項」に改め、同項第七号中「業務の種別」を「不動産特定共同事業の種別」に改め、同項中第九号を第十二号とし、第八号を第十一号とし、第七号の次に次の三号を加える。

八 その行おうとする第一号事業が特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものであるか否かの別

九 その行おうとする第三号事業が特例投資家のみを事業参加者とする特例事業者のみの委託を受けて行うものであるか否かの別

十 電子取引業務（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて主務省令で定めるものにより、勧誘の相手方に不動産特定共同事業契約の締結の申込みをさせる業務をいう。以下同じ。）を行う場合にあっては、その旨

第五条第二項中「第二条第四項第一号に掲げる行為に係る事業（以下「第一号事業」という。）」を「第一号事業」に、「第四号」を「第四号」に改め、「掲げるものを」の下に「除き、特例投資家のみを相手方又は事業参加者として第一号事業を行おうとする者にあつては第一号事業に係る第四号に掲げるものを除き、特例投資家のみを事業参加者とする特例事業者のみの委託を受けて第三号事業を行おうとする者にあつては第三号事業に係る第四号に掲げるものを」を加える。

第六条第三号中「第六号チ」を「第十号ヲ」に改め、同条中第八号を第十二号とし、第七号を第十一号とし、同条第六号中「及び第三十五条第一項第六号」を「第三十五条第一項第六号、第四十四条第五号、第五十二条第一項第六号及び第六十一条第六項第六号」に改め、同号チを同号ヲとし、同号トの次に次のように加える。

チ 小規模不動産特定共同事業者が第五十三条の規定により第四十一条第一項の登録を取り消された場合において、その取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日前六十日以内に当該小規模不動産特定共同事業者の役員であつた者で当該取消しの日から五年を経過しないもの

リ 小規模不動産特定共同事業者が第五十三条各号のいずれかに該当するとして第四十一条第一項の登録の取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日から当該処分があつた日又は処分をしないことの決定があつた日までの間に第四十八条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした場合において、当該通知があつた日前六十日以内に当該小規模不動産特定共同事業者の役員であつた者で当該届出の日から五年を経過しないもの

ヌ 適格特例投資家限定事業者が第六十一条第八項の規定により適格特例投資家限定事業の廃止を命ぜられた場合において、その廃止の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日前六十日以内に当該適格特例投資家限定事業者の役員であつた者で当該処分の日から五年を経過しないもの

ル 適格特例投資家限定事業者が第六十一条第八項の規定による適格特例投資家限定事業の廃止の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日から当該処分があつた日又は処分をしないことの決定があつた日までの間に第十一条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした場合において、当該通知があつた日前六十日以内に当該適格特例投資家限定事業者の役員であつた者で当該届出の日から五年を経過しないもの

第六条中第六号を第十号とし、第五号を第九号とし、第四号の次に次の四号を加える。

五 第五十三条の規定により第四十一条第一項の登録を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない法人

六 第五十三条各号のいずれかに該当するとして第四十一条第一項の登録の取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日から当該処分があつた日又は処分をしないことの決定があつた日までの間に第四十八条第一項第四号に該当する

旨の同項の規定による届出をした法人で当該届出の日から五年を経過しないもの

七 第六十一条第八項の規定により適格特例投資家限定事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から五年を経過しない法人

八 第六十一条第八項の規定による適格特例投資家限定事業の廃止の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日から当該処分があった日又は処分をしないことの決定があった日までの間に第十一条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした法人で当該届出の日から五年を経過しないもの

第七条中「、第五号」を「第五号」に改め、「掲げるものを」の下に「除き、特例投資家のみを相手方又は事業参加者として第一号事業を行おうとする者にあつては第一号事業に係る第五号に掲げるものを除き、特例投資家のみを事業参加者とする特例事業者のみの委託を受けて第三号事業を行おうとする者にあつては第三号事業に係る第五号に掲げるものを除き、電子取引業務を行おうとする者以外の者にあつては第七号に掲げるものを」を加え、同条第一号中「業務の種別」を「不動産特定共同事業の種別」に改め、同条に次の一号を加える。

七 電子取引業務を適確に遂行するために必要な体制が整備されているものであること。

第八条第一項中「業務の種別」を「不動産特定共同事業の種別」に、「第九号」を「第十二号」に改める。

第八条の二中「業務の種別」を「不動産特定共同事業の種別」に改める。

第九条第一項を次のように改める。

不動産特定共同事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、主務省令で定めるところにより、第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事の認可を受けなければならない。

一 不動産特定共同事業の種別を変更しようとするとき（主務大臣又は都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた者が同項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の同項の許可を受けなければならないときを除く。）。

二 新たに不動産特定共同事業契約約款の作成をし、又は不動産特定共同事業契約約款の追加若しくは変更（不動産特定共同事業契約約款に記載された事項の追加又は変更で主務省令で定める軽微なものを除く。第六十七条第四項及び第八十条第二号において同じ。）をしようとするとき。

三 新たに電子取引業務を行おうとするとき。

第十条中「第七号」を「第九号」に改める。

第十二条中「第八号」を「第十一号」に改める。

第十七条第一項中「第十八条に規定する登録を受けている」を「第二条第四号に規定する宅地建物取引士である」に改め、同条第二項中「者（以下）」の下に「この章並びに第三十七条第一項及び第二項において」を加え、「名簿（以下）」を「名簿（第三十一条の第二第三項において）」に改める。

第二十二條の次に次の一條を加える。

(勧誘における告知)

第二十二條の二 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、当該不動産特定共同事業契約の締結が第三條第一項の許可又は第九條第一項の認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づかないでされる場合にあっては、その相手方に対し、その旨その他主務省令で定める事項を告げなければならない。

2 不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、当該不動産特定共同事業契約の締結が不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者又は特例事業者がその不動産取引に係る業務を委託する不動産特定共同事業者若しくは小規模不動産特定共同事業者の第三條第一項の許可若しくは第九條第一項の認可又は第四十一條第一項の登録若しくは第四十六條第一項の変更登録に係る不動産特定共同事業契約約款に基づかないでされる場合にあっては、その相手方に対し、その旨その他主務省令で定める事項を告げなければならない。

3 小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者（小規模不動産特定共同事業者に業務を委託する特例事業者をいう。以下同じ。）が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、当該不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を営む者が小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者であることその他主務省令で定める事項を告げなければならない。

第二十三條に次の一項を加える。

3 不動産特定共同事業契約の締結の代理をする不動産特定共同事業者は、その代理する小規模不動産特定共同事業者又はその代理する小規模特例事業者がその不動産取引に係る業務を委託する小規模不動産特定共同事業者の第四十一條第一項の登録又は第四十六條第一項の変更登録に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて、これをしなければならない。

第二十四條に次の一項を加える。

3 不動産特定共同事業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、申込者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって前項の規定による措置に準ずる措置を講ずるものとして主務省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該不動産特定共同事業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

第二十五條に次の一項を加える。

3 前條第三項の規定は、第一項の規定による書面の交付について準用する。この場合において、同條第三項中「前項」とあるのは、「次條第二項」と読み替えるものとする。

第二十八条に次の一項を加える。

- 4 第二十四条第三項の規定は、第二項の規定による書面の交付について準用する。この場合において、同条第三項中「前項」とあるのは、「第二十八条第三項」と読み替えるものとする。

第三十条第一項中「以下」を「次項において」に改める。

第三章中第三十一条の次に次の一条を加える。

(電子取引業務に関する特則)

第三十一条の二 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、商号又は名称その他主務省令で定める事項を、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって主務省令で定めるものにより公表しなければならない。

- 2 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、電子取引業務を適確に遂行するための業務管理体制を整備しなければならない。

- 3 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者は、業務管理者名簿その他電子取引業務の相手方又は事業参加者の判断に重要な影響を与えるものとして主務省令で定める事項について、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって主務省令で定めるものにより、電子取引業務を行う期間及び電子取引業務に係る不動産特定共同事業の期間中、当該相手方又は事業参加者が閲覧することができる状態に置かなければならない。

第三十五条第一項第二号中「第二十五条まで」を「第二十三条まで、第二十四条第一項若しくは第二項、第二十五条第一項若しくは第二項」に、「第三十条まで」を「第二十七条まで、第二十八条第一項から第三項まで、第二十九条、第三十条」に改め、「第三十一条第一項」の下に「、第三十一条の二」を加える。

第三十六条第一号中「又は第五号」を「、第五号、第六号又は第九号」に、「第八号」を「第十二号」に改める。

第六十二条中「第五十三条第三号」を「第八十条第三号」に改め、同条を第九十条とする。

第六十一条中「第五十三条第三号」を「第八十条第三号」に改め、同条を第八十九条とする。

第六十条第一項中「第五十三条の二第一項」を「第八十一条第一項」に、「第六十二条」を「第九十条」に改め、同条第二項中「第五十三条の二第一項」を「第八十一条第一項」に改め、同条第三項中「第五十三条の二第二項」を「第八十一条第二項」に改め、同条を第八十八条とする。

第八章を第十一章とする。

第五十九条中「第四十二条第一項」を「第六十三条第一項」に改め、第七章中同条を第八十七条とする。

第五十八条中「第十一条第一項」の下に「又は第四十八条第一項」を加え、同条を第八十六条とする。

第五十七条第一項第一号中「第五十二条の二」を「第七十八条」に改め、同項第二号中「第五十二条、第五十二条の三第一号」を「第七十七条、第七十九条第一号」に、「第五十三条第三号」を「第八十条第三号」に改め、同項第三号中「第五十二条の三第三号」を「第七十九条第三号」に、「第五十三条第一号」を「第八十条第一号」に、「若しくは第四号」を「、第四号若しくは第五号」に改め、同条を第八十五条とする。

第五十六条第一号中「又は第四十条の二第四項」を「、第四十七条第一項、第五十八条第四項又は第五十九条第五項」に改め、同条第二号中「第十六条第一項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。次号において同じ。）又は第三十一条の二第一項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第三号中「第十六条第二項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、「同条第一項」を「第十六条第一項」に改め、同条第四号中「第十七条第二項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。以下この号において同じ。）」を、「業務管理者名簿」の下に「（第十七条第二項に規定する名簿をいう。）」を加え、同条第五号中「第四十条の二第五項及び第四十六条第二項」を「第五十条第二項において準用する場合（第五十八条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）並びに第五十八条第五項及び第六十七条第二項」に、「又は第二項」を「、第二項又は第三項」に改め、同条第六号中「第三十条」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。以下この号において同じ。）」を、「、事業参加者名簿」の下に「（第三十条第一項に規定する名簿をいう。以下この号において同じ。）」を加え、同条第七号中「第四十二条第二項」を「第六十三条第二項」に改め、同条第八号中「第四十六条第三項」を「第六十七条第三項」に改め、同条第九号中「第四十六条第四項」を「第六十七条第四項」に改め、同条を第八十四条とする。

第五十五条第二号中「第十七条第三項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第三号中「第二十四条第二項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第四号中「第二十五条第二項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第五号中「第二十八条第三項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第六号中「第二十九条」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第七号中「第三十二条」の下に「（第五十七条において準用する場合を含む。）又は第六十一条第一項」を加え、同条第八号中「第三十三条」の下に「（第五十七条において準用する場合を含む。）又は第六十一条第二項」を加え、同条第九号中「第二項」の下に「若しくは第五十四条第一項前段若しくは第二項」を、「命令に違反して業務管理者」の下に「（第十七条第一項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定により置かれた者をいう。以下この号において同じ。）」を加え、「同条第一項後段」を

「第三十七条第一項後段」に改め、「含む。）」の下に「若しくは第五十四条第一項後段（同条第三項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第十号中「第四十条の二第八項」を「第五十八条第九項」に改め、同条第十一号中「第四十条の二第二項」を「第五十八条第二項」に改め、同条第十二号中「第四十条の二第三項各号」を「第五十八条第三項各号」に改め、同条を第八十三条とする。

第五十四条第二号中「第十八条第三項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第三号中「又は第二十八条第二項」を「若しくは第二十八条第二項（これらの規定を第五十条第二項において準用する場合を含む。）」に、「又はこれらの」を「若しくはこれらの」に改め、「交付した者」の下に「又は第二十四条第三項（第二十五条第三項及び第二十八条第四項（これらの規定を第五十条第二項において準用する場合を含む。）並びに第五十条第二項において準用する場合を含む。）」に規定する方法により当該事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をした者」を加え、同条に次の二号を加える。

四 第三十一条の二第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。以下この号において同じ。）の規定に違反して、第三十一条の二第三項に規定する事項を閲覧することができる状態に置かず、又は虚偽の事項を閲覧することができる状態に置いた者

五 第四十二条第一項の登録申請書又は同条第二項各号に掲げる書類に虚偽の記載をして提出した者

第五十四条を第八十二条とする。

第五十三条の二第二項中「第五十三条の二第一項」を「第八十一条第一項」に改め、同条を第八十一条とする。

第五十三条第二号中「業務の種別」を「不動産特定共同事業の種別」に、「又は第五条第二項第四号に掲げる」を「新たに不動産特定共同事業契約約款の作成をし、若しくは」に、「をした者」を「をし、又は新たに電子取引業務を行った者」に改め、同条第三号中「第三十九条第二項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第四号中「第二十二条」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条に次の一号を加える。

五 第四十六条第一項の規定に違反して、小規模不動産特定共同事業の種別の変更をし、不動産特定共同事業契約約款の追加若しくは変更をし、又は新たに電子取引業務を行った者

第五十三条を第八十条とする。

第五十二条の三第一号中「第二十条第一項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第二号中「第二十条第二項」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第三号中「第四十条の二第二項」を「第五十八条第二項」に改め、同条第四号中「第四十条の二第六項」を「第五十八条第七項又

は第六十一条第三項」に改め、同条第五号中「第四十条の二第七項」を「第五十八条第八項又は第六十一条第四項」に改め、同条を第七十九条とする。

第五十二条の二中「第三十九条第一項」の下に「（これらの規定を第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を、「不動産特定共同事業者」の下に「又は小規模不動産特定共同事業者」を加え、同条を第七十八条とする。

第五十二条第三号中「第十五条」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条第四号中「又は第四十六条第五項」を「、第五十二条第一項若しくは第二項、第六十一条第六項又は第六十七条第五項」に改め、同条に次の三号を加える。

五 不正の手段により第四十一条第一項の登録を受けた者

六 第五十九条第二項の規定に違反して、届出をしないで適格特例投資家限定事業を営んだ者

七 第六十一条第八項の規定による適格特例投資家限定事業の廃止の処分に違反した者
第五十二条を第七十七条とする。

第七章を第十章とする。

第六章中第五十一条を第七十六条とし、第五十条を第七十五条とする。

第四十九条の二中「金融破綻^{たん}処理制度」を「金融破綻処理制度」に改め、同条を第七十四条とする。

第四十九条を第七十三条とする。

第四十八条の三中「第四十条の二第五項」を「第五十八条第五項及び第六十条」に、「前条」を「第四十九条（第五十八条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）」に、「主務大臣」を「主務大臣」に改め、「閲覧に」の下に「、第四十九条の規定により処理することとされているものについては主務大臣の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者に係る同条に規定する書類の閲覧に」を加え、同条を第七十二条とする。

第四十八条の二を削る。

第四十八条を第七十条とし、同条の次に次の一条を加える。

（都道府県知事への通知）

第七十一条 主務大臣は、第三条第一項の許可、第九条第一項若しくは第二項の認可、第四十一条第一項の登録若しくは第四十六条第一項若しくは第二項の変更登録をし、又は第十条、第十一条第一項、第四十七条第一項、第四十八条第一項、第五十八条第二項、第四項若しくは第八項、第五十九条第二項若しくは第五項若しくは第六十一条第四項に規定する届出を受理したときは、遅滞なく、その旨その他主務省令で定める事項を、不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者、特例事業者又は適格特例投資家限定事業者の主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事に通知しなければならない。

第四十七条第一項中「第二十二條」の下に「（第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、「宅地建物取引業法第二条第三号に掲げる」及び「（次項において「宅地建物取引業者」という。）」を削り、同条第二項中「第二十六條」の下に「（第五

十条第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条を第六十九条とする。

第四十六条の二の前の見出しを削り、同条中「第四十条」の下に「（これらの規定を第五十条第二項において準用する場合を含む。）」を、「不動産特定共同事業者」の下に「又は小規模不動産特定共同事業者」を加え、同条に次の三項を加える。

2 第二十六条及び準用金融商品取引法第四十条（第一号を除く。）（これらの規定を第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定は、特例事業者が、特例投資家を相手方又は事業参加者として特例事業を行う場合については、適用しない。

3 第二十三条第一項（第五十条第二項において準用する場合（第五十八条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）並びに第五十八条第五項及び前条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定は、不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者又は特例事業者が特例投資家のみを相手方として不動産特定共同事業契約の締結をする場合であって、当該不動産特定共同事業契約により当該不動産特定共同事業契約上の権利義務を他の特例投資家に譲渡する場合以外の譲渡が禁止される旨の制限が付されているときについては、適用しない。

4 第二十三条第二項及び第三項の規定は、不動産特定共同事業者が特例投資家のみを相手方として不動産特定共同事業契約の締結の代理をする場合であって、当該不動産特定共同事業契約により当該不動産特定共同事業契約上の権利義務を他の特例投資家に譲渡する場合以外の譲渡が禁止される旨の制限が付されているときについては、適用しない。第四十六条の二を第六十八条とし、同条の前に見出しとして「（適用の除外）」を付する。

第四十六条第二項中「場合において、」の下に「第二十二条の二第一項及び」を加え、「第四十六条第三項」を「第六十七条第三項」に、「第四十六条第五項」を「第六十七条第五項」に改め、同条を第六十七条とする。

第四十五条中「若しくは特例事業者」を「、小規模不動産特定共同事業者、特例事業者若しくは適格特例投資家限定事業者」に、「若しくは当該特例事業者」を「、当該小規模不動産特定共同事業者、当該特例事業者若しくは当該適格特例投資家限定事業者」に改め、同条を第六十六条とする。

第四十四条の見出し中「許可」の下に「又は登録」を加え、同条に次の一項を加える。

2 第四十一条第三項の登録の更新をしなかったとき、第四十八条第二項の規定により第四十一条第一項の登録が効力を失ったとき、又は第五十三条の規定により同項の登録が取り消されたときは、当該登録に係る小規模不動産特定共同事業者であった者又はその一般承継人は、当該小規模不動産特定共同事業者又は当該小規模不動産特定共同事業者に係る委託小規模特例事業者（当該小規模不動産特定共同事業者に業務を委託した小規模特例事業者をいう。）が締結した不動産特定共同事業契約に基づく業務を結了する目的の範囲内においては、なお小規模不動産特定共同事業者とみなす。

第四十四条を第六十五条とする。

第六章を第九章とする。

第五章中第四十三条を第六十四条とし、第四十二条を第六十三条とする。

第四十一条第一項中「不動産特定共同事業者」の下に「又は小規模不動産特定共同事業者」を加え、同条を第六十二条とする。

第五章を第八章とする。

第四十条の二第二項第五号中「不動産特定共同事業者」の下に「又は小規模不動産特定共同事業者」を加え、同条第五項中「特例事業者が」を「特例事業者（小規模特例事業者を除く。）が」に、「第十四条まで及び第二十三条第一項」を「第十五条まで、第二十三条第一項、第二十六条及び第二十七条」に改め、「を除く。）」の下に「及び第四十条（第一号を除く。）」を加え、「第七章及び第八章」を「第十章及び第十一章」に、「第八号」を「第十一号」に、「第四十条の二第二項第一号」を「第五十八条第二項第一号」に、「第四十条の二第三項第一号」を「第五十八条第三項第一号」に改め、「とする」の下に「ほか、必要な技術的読替えは、政令で定める」を加え、同条第九項中「前条第二項」を「第四十条第二項」に改め、同項を同条第十項とし、同条中第八項を第九項とし、第七項を第八項とし、第六項を第七項とし、第五項の次に次の一項を加える。

- 6 小規模特例事業者が特例事業を営む場合においては、当該小規模特例事業者を主務大臣の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者とみなして、第四十八条第一項及び第四十九条並びに第五十条第二項において準用する第十四条、第十五条、第二十三条第一項、第二十六条及び第二十七条並びに準用金融商品取引法第三十九条（第三項ただし書及び第五項を除く。）及び第四十条（第一号を除く。）並びにこれらの規定に係る第十章及び第十一章の規定を適用する。この場合において、第四十九条中「第四十二条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第五十八条第三項第一号及び第二号」と、「小規模不動産特定共同事業者登録簿」とあるのは「第五十八条第二項第一号から第五号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項を記載した小規模特例事業者名簿」と、「書類を含む。」とあるのは「書類」と、第五十条第二項において準用する第二十三条第一項中「ときは、」とあるのは「ときは、その不動産取引に係る業務を委託する小規模不動産特定共同事業者の」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

第四章の二中第四十条の二を第五十八条とし、同章を第六章とし、同章の次に次の一章を加える。

第七章 適格特例投資家限定事業者

（適格特例投資家限定事業の届出等）

第五十九条 適格特例投資家限定事業については、第三条第一項の規定は、適用しない。

- 2 適格特例投資家限定事業を営もうとする法人（不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者及び特例事業者を除く。）は、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を主務大臣に届け出なければならない。

- 一 商号又は名称及び住所
 - 二 役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名
 - 三 事務所の名称及び所在地
 - 四 資本金又は出資の額
 - 五 適格特例投資家限定事業の概要
 - 六 他に事業を行っているときは、その事業の種類
 - 七 その他主務省令で定める事項
- 3 前項の規定による届出には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- 一 定款又はこれに代わる書面
 - 二 登記事項証明書又はこれに代わる書面
 - 三 次項に掲げる事項に該当しないことを誓約する書面
 - 四 その他主務省令で定める書面
- 4 第六条各号（第十二号を除く。）のいずれか（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全てを宅地建物取引業法第二条第三号に規定する宅地建物取引業者（第六十九条第一項及び第二項において「宅地建物取引業者」という。）に委託する場合にあつては、第六条第二号を除く。）に該当する者（不動産特定共同事業者及び小規模不動産特定共同事業者を除く。）は、適格特例投資家限定事業を行ってはならない。
- 5 適格特例投資家限定事業者は、第二項各号に掲げる事項に変更があつたときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

（業務等に関する規定の適用）

第六十条 適格特例投資家限定事業者が適格特例投資家限定事業を営む場合においては、当該適格特例投資家限定事業者を主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなして、第十一条第一項、第十二条から第十五条まで、第二十七条、第二十八条第一項及び第二十九条から第三十一条まで並びに準用金融商品取引法第三十九条（第三項ただし書及び第五項を除く。）並びにこれらの規定に係る第十章及び第十一章の規定を適用する。この場合において、第十二条中「第五条第一項第一号から第十一号まで」とあるのは「第五十九条第二項第一号から第六号まで」と、同条及び第十三条中「不動産特定共同事業者名簿」とあるのは「適格特例投資家限定事業者名簿」と、同条中「第五条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第五十九条第三項第一号及び第二号」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

（監督）

第六十一条 適格特例投資家限定事業者は、主務省令で定めるところにより、その適格特例投資家限定事業に関する帳簿書類を作成し、これを保存しなければならない。

2 適格特例投資家限定事業者は、事業年度ごとに、主務省令で定める様式による事業報

告書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に、主務大臣に提出しなければならない。

- 3 主務大臣は、適格特例投資家限定事業者が適格特例投資家限定事業として開始した事業が適格特例投資家限定事業に該当しなくなったときは、当該適格特例投資家限定事業者に対し、三月以内の期間を定めて、必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 適格特例投資家限定事業者は、適格特例投資家限定事業として開始した事業が適格特例投資家限定事業に該当しなくなったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。
- 5 主務大臣又は都道府県知事は、主務大臣にあつては、適格特例投資家限定事業者が次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したとき、都道府県知事にあつては、当該都道府県の区域内において業務を行う適格特例投資家限定事業者が当該都道府県の区域内における業務に関し、次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該適格特例投資家限定事業者に対し、必要な指示をすることができる。
 - 一 業務に関し、事業参加者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
 - 二 業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれが大であるとき。
 - 三 業務に関し他の法令に違反し、適格特例投資家限定事業者として不相当であると認められるとき。
- 6 主務大臣又は都道府県知事は、主務大臣にあつては、適格特例投資家限定事業者が次の各号のいずれかに該当するとき、都道府県知事にあつては、当該都道府県の区域内において業務を行う適格特例投資家限定事業者が当該都道府県の区域内における業務に関し、次の各号（第六号を除く。）のいずれかに該当するときは、当該適格特例投資家限定事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。
 - 一 前項各号のいずれかに該当するとき。
 - 二 第十五条、第二十七条、第二十八条第一項、第二十九条、第三十条、第三十一条第一項、第五十九条第五項、この条第一項又は準用金融商品取引法第三十九条第一項の規定に違反したとき。
 - 三 前項の規定による指示に従わないとき。
 - 四 この法律の規定に基づく主務大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき。
 - 五 適格特例投資家限定事業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。
 - 六 役員又は政令で定める使用人のうちに、業務の停止をしようとするとき以前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至ったとき。
- 7 都道府県知事は、前二項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を主務大

臣に報告しなければならない。

- 8 主務大臣は、適格特例投資家限定事業者が第六項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同項の規定による業務の停止の命令に違反したときは、当該適格特例投資家限定事業者に対し、事業の廃止を命ずることができる。
- 9 主務大臣は、前項の規定による処分をしようとするときは、行政手続法第十三条第一項の規定による意見陳述のための手続の区分にかかわらず、聴聞を行わなければならない。
- 10 主務大臣又は都道府県知事は、主務大臣にあつては、第六項又は第八項の規定による処分をしたとき、都道府県知事にあつては、第六項の規定による処分をしたときは、主務省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

第四章の次に次の一章を加える。

第五章 小規模不動産特定共同事業者

第一節 登録

(小規模不動産特定共同事業の登録)

第四十一条 第三条第一項の規定にかかわらず、主務大臣（一の都道府県の区域内のみに事務所を設置して小規模不動産特定共同事業を行おうとする者（小規模第二号事業を行おうとする者を除く。））にあつては、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事）の登録を受けた者は、小規模不動産特定共同事業を営むことができる。

- 2 前項の登録の有効期間は、登録の日から起算して五年とする。
- 3 有効期間の満了後引き続き小規模不動産特定共同事業を営もうとする者は、政令で定める期間内に、登録の更新の申請をしなければならない。
- 4 前項の登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算して五年とする。
- 5 第三項の登録の更新の申請があつた場合において、その登録の有効期間の満了の日までにその申請について処分がされないときは、従前の登録は、その有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なお効力を有する。

(登録の申請)

第四十二条 前条第一項の登録（同条第三項の登録の更新を含む。第四十四条、第五十三条第三号、第七十一条及び第七十七条第五号において同じ。）を受けようとする者は、主務大臣又は都道府県知事に、次に掲げる事項を記載した登録申請書を提出しなければならない。

- 一 商号又は名称及び住所
- 二 役員の名氏及び政令で定める使用人があるときは、その者の名氏
- 三 事務所の名称及び所在地並びに事務所ごとに置かれる第五十条第二項において準用する第十七条第一項に規定する者の名氏
- 四 資本金又は出資の額

- 五 宅地建物取引業法第三条第一項の免許に関する事項
 - 六 小規模不動産特定共同事業の種別（第二条第六項各号の種別をいう。以下同じ。）
 - 七 電子取引業務を行う場合にあっては、その旨
 - 八 他に事業を行っているときは、その事業の種類
 - 九 その他主務省令で定める事項
- 2 前項の登録申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- 一 定款又はこれに代わる書面
 - 二 登記事項証明書又はこれに代わる書面
 - 三 事務所について第五十条第二項において準用する第十七条第一項に規定する要件を備えていることを証する書面
 - 四 不動産特定共同事業契約約款
 - 五 その他主務省令で定める事項を記載した書類
（登録簿への登録）

第四十三条 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第一項の登録の申請があつた場合においては、次条の規定により登録を拒否する場合を除くほか、次に掲げる事項を小規模不動産特定共同事業者登録簿に登録しなければならない。

- 一 前条第一項第一号から第八号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項
 - 二 登録年月日及び登録番号
- 2 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を前条第一項の規定による登録の申請をした者に通知しなければならない。
（登録の拒否）

第四十四条 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第一項の登録の申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、同項の登録を拒否しなければならない。

- 一 第六条各号（第十二号を除く。）のいずれかに該当する者
- 二 その資本金又は出資の額が事業参加者の保護のため必要かつ適当なものとして小規模不動産特定共同事業の種別ごとに政令で定める金額に満たない者
- 三 その資産の合計額から負債の合計額を控除した額が資本金又は出資の額の百分の九十に相当する額に満たない者
- 四 当該登録の申請前五年以内に不動産特定共同事業に関し、不正又は著しく不当な行為をした者
- 五 その役員又は政令で定める使用人のうちに、当該登録の申請前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をした者がある者
- 六 その事務所が第五十条第二項において準用する第十七条第一項に規定する要件を満たさない者
- 七 その不動産特定共同事業契約約款の内容が政令で定める基準に適合しない者
- 八 小規模不動産特定共同事業を適確に遂行するために必要なものとして主務省令で定

める基準に適合する財産的基礎及び人的構成を有すると認められない者

九 電子取引業務を行おうとする場合にあっては、電子取引業務を適確に遂行するために必要な体制が整備されていると認められない者

十 不動産特定共同事業者（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）

（登録換えの場合における従前の登録の効力）

第四十五条 主務大臣又は都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた者がその小規模不動産特定共同事業者の種別又は事務所の所在地の変更をして引き続き小規模不動産特定共同事業者を営もうとする場合において、同項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の同項の登録を受けたときは、その者に係る従前の主務大臣又は都道府県知事の同項の登録は、その効力を失う。

（変更の登録）

第四十六条 小規模不動産特定共同事業者は、小規模不動産特定共同事業者の種別を変更しようとするとき（主務大臣又は都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた者が同項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の同項の登録を受けなければならないときを除く。）、不動産特定共同事業者契約約款の追加若しくは変更（不動産特定共同事業者契約約款に記載された事項の追加又は変更で主務省令で定める軽微なものを除く。第八十条第五号において同じ。）をしようとするとき、又は新たに電子取引業務を行おうとするときは、主務省令で定めるところにより、第四十一条第一項の登録を受けた主務大臣又は都道府県知事の変更登録を受けなければならない。

2 小規模不動産特定共同事業者が、事務所を追加して設置しようとするとき（都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた者が同項の規定により新たに主務大臣の同項の登録を受けなければならないときを除く。）も、前項と同様とする。

3 第四十三条及び第四十四条の規定は、前二項の変更登録について準用する。この場合において、第四十三条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは「変更に係る事項」と、第四十四条中「次の各号のいずれか」とあるのは「次の各号（第一号及び第十号を除く。）のいずれか」と読み替えるものとする。

（変更の届出）

第四十七条 小規模不動産特定共同事業者は、第四十二条第一項各号（第五号及び第六号を除く。）に掲げる事項について変更（同項第三号に掲げる事務所の所在地の変更については、第四十五条及び前条第二項の規定に該当するものを除く。）があったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第四十一条第一項の登録を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

2 主務大臣又は都道府県知事は、前項の規定による届出を受理したときは、届出があった事項を小規模不動産特定共同事業者登録簿に登録しなければならない。

（廃業等の届出）

第四十八条 小規模不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当することとなった

場合においては、当該各号に定める者は、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第四十一条第一項の登録を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 合併により消滅した場合 消滅した法人を代表する役員であった者
- 二 破産手続開始の決定により解散した場合 破産管財人
- 三 合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 清算人
- 四 小規模不動産特定共同事業を廃止した場合（外国法人にあつては、国内に事務所を有しないこととなった場合を含む。） 小規模不動産特定共同事業者であった法人を代表する役員

- 2 小規模不動産特定共同事業者が前項各号のいずれかに該当することとなったときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対する第四十一条第一項の登録は、その効力を失う。（小規模不動産特定共同事業者登録簿等の閲覧）

第四十九条 主務大臣又は都道府県知事は、主務省令で定めるところにより、第四十二条第二項第一号から第四号までに掲げる書類、小規模不動産特定共同事業者登録簿その他主務省令で定める書類（都道府県知事にあつては、主務大臣の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関するこれらの書類を含む。）を一般の閲覧に供しなければならない。

第二節 業務

第五十条 小規模不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、当該不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を営む者が小規模不動産特定共同事業者であることその他主務省令で定める事項を告げなければならない。

- 2 第三章（第二十一条の二、第二十二条の二第二項及び第三項並びに第二十三条第二項及び第三項を除く。）並びに準用金融商品取引法第三十九条（第三項ただし書及び第五項を除く。）及び第四十条の規定は、小規模不動産特定共同事業者が行う小規模不動産特定共同事業について準用する。この場合において、第十八条第二項中「自己が不動産特定共同事業契約の当事者となるか、若しくはその代理人となるか、又は不動産特定共同事業契約の締結の媒介を行うかの別及び当該不動産特定共同事業契約の第二条第三項各号に掲げる契約の種別」とあるのは「当該不動産特定共同事業契約の第二条第三項第一号又は第二号に掲げる契約の種別」と、第二十二条の二第一項及び第二十三条第一項中「第三条第一項の許可又は第九条第一項の認可」とあるのは「第四十一条第一項の登録又は第四十六条第一項の変更登録」と、第二十五条第一項第一号中「第二条第三項各号」とあるのは「第二条第三項第一号又は第二号」と、第二十六条の三中「第三号事業」とあるのは「小規模第二号事業」と、第二十九条中「第三号事業を行う者にあつては」とあるのは「小規模第二号事業を行う者にあつては」と、第三十条第一項中「第一号事業を行う者」とあるのは「第二条第六項第一号に掲げる行為に係る事業を行う者」と

と読み替えるものとするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

第三節 監督

(指示)

第五十一条 主務大臣又は都道府県知事は、その第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、必要な指示をすることができる。

- 一 業務に関し、事業参加者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
- 二 業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれが大であるとき。
- 三 業務に関し他の法令に違反し、小規模不動産特定共同事業者として不相当であると認められるとき。

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、前項各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、必要な指示をすることができる。

3 都道府県知事は、前項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該小規模不動産特定共同事業者が主務大臣の第四十一条第一項の登録を受けたものであるときは主務大臣に報告し、当該小規模不動産特定共同事業者が他の都道府県知事の同項の登録を受けたものであるときは当該他の都道府県知事に通知しなければならない。

(業務停止命令)

第五十二条 主務大臣又は都道府県知事は、その第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

- 一 前条第一項各号のいずれかに該当するとき。
- 二 第四十六条第一項若しくは第二項、第四十七条第一項、第五十条第一項、同条第二項において準用する第十五条、第十六条第一項、第十七条、第十八条第二項若しくは第三項、第十九条から第二十一条まで、第二十二条、第二十二条の二第一項、第二十三条第一項、第二十四条第一項若しくは第二項、第二十五条第一項若しくは第二項、第二十六条の二から第二十七条まで、第二十八条第一項から第三項まで、第二十九条、第三十条、第三十一条第一項若しくは第三十一条の二若しくは準用金融商品取引法第三十九条第一項若しくは第四十条、第五十四条第一項後段（同条第三項において準用する場合を含む。）又は第五十七条において準用する第三十二条の規定に違反したと

き。

三 前条第一項又は第二項の規定による指示に従わないとき。

四 この法律の規定に基づく主務大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき。

五 不動産特定共同事業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

六 役員又は政令で定める使用人のうちに、業務の停止をしようとするとき以前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至ったとき。

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、前項第一号から第五号までのいずれかに該当するときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

3 前条第三項の規定は、前項の場合について準用する。

(登録の取消し)

第五十三条 主務大臣又は都道府県知事は、その第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該小規模不動産特定共同事業者の同項の登録を取り消すことができる。

一 第六条第二号から第四号まで又は第九号から第十一号までのいずれかに該当するに至ったとき。

二 第四十四条第二号又は第三号のいずれかに該当するに至ったとき。

三 不正の手段により第四十一条第一項の登録を受けたとき。

四 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同条第一項若しくは第二項の規定による業務の停止の命令に違反したとき。

(業務管理者の解任命令)

第五十四条 主務大臣又は都道府県知事は、その第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者に係る業務管理者（第五十条第二項において準用する第十七条第一項の規定により置かれた者をいう。以下この条において同じ。）がその業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、その解任を命ずることができる。この場合において、当該小規模不動産特定共同事業者は、その命令を受けた日から一年以内においてその命令をした主務大臣又は都道府県知事が定める期間内は、その命令に係る者を業務管理者として選任してはならない。

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者に係る業務管理者が当該都道府県の区域内において前項に規定する行為をしたときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、その解任を命ずることができる。

3 第五十一条第三項の規定及び第一項後段の規定は、前項の場合について準用する。

(登録の失効)

第五十五条 小規模不動産特定共同事業者が第四十一条第一項の登録を受けた後、第三条第一項の許可（第一号事業又は第三号事業に係るものに限る。）又は第九条第一項の認可（第一号事業又は第三号事業を行う旨の変更に係るものに限る。）を受けたときは、その者に係る従前の主務大臣又は都道府県知事の第四十一条第一項の登録は、その効力を失う。

(登録の抹消)

第五十六条 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第三項の登録の更新をしなかったとき、第四十五条、第四十八条第二項若しくは前条の規定により第四十一条第一項の登録がその効力を失ったとき、又は第五十三条の規定により同項の登録を取り消したときは、当該登録を抹消しなければならない。

(監督に関する規定の準用)

第五十七条 第三十二条、第三十三条、第三十八条及び第三十九条の規定は、小規模不動産特定共同事業者が行う小規模不動産特定共同事業について準用する。この場合において、第三十二条中「第三号事業」とあるのは「小規模第二号事業」と、第三十三条中「第三条第一項の許可」とあるのは「第四十一条第一項の登録」と、第三十八条中「第三十五条第一項若しくは第二項又は第三十六条」とあるのは「第五十二条第一項若しくは第二項又は第五十三条」と読み替えるものとするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第十六条の規定は、公布の日から施行する。

(許可に関する経過措置)

第二条 この法律の施行の際現にこの法律による改正前の不動産特定共同事業法（以下この条において「旧法」という。）第三条第一項の規定によりされている許可又は次項の規定によりなお従前の例によることとされる旧法第三条第一項の許可であって旧法第二条第四項第三号に掲げる行為に係る事業（以下この項において「旧第三号事業」という。）に係るものは、この法律による改正後の不動産特定共同事業法（以下「新法」という。）第三条第一項の許可であって、新法第四条第一項の規定により、行うことができる新法第二条第四項第三号に掲げる行為に係る事業を旧第三号事業に相当するものに限る旨の条件が付されているものとみなす。

2 この法律の施行の日（以下「施行日」という。）前にされた旧法第三条第一項の許可の申請であって、この法律の施行の際、許可をするかどうかの処分がなされていないものについての当該処分については、なお従前の例による。

(都道府県知事への通知に関する経過措置)

第三条 新法第七十一条の規定は、施行日前にされた許可若しくは認可の申請又は届出については、適用しない。

(監督上の処分に関する経過措置)

第四条 不動産特定共同事業者に対する許可の取消しその他の監督上の処分に関しては、この法律の施行前に生じた事由については、なお従前の例による。

(地方自治法の一部改正)

第五条 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）の一部を次のように改正する。

別表第一不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）の項中「第四十条の第二五項」を「第五十八条第五項及び第六十条」に、「第四十八条の二」を「第四十九条（第五十八条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）」に、「主務大臣」を「主務大臣」に改め、「閲覧に」の下に「、第四十九条の規定により処理することとされているものについては主務大臣の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者に係る同条に規定する書類の閲覧に」を加える。

(金融商品取引法の一部改正)

第六条 金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）の一部を次のように改正する。

第二条第二項第五号ハ中「同条第七項」を「同条第九項」に改める。

(地方税法の一部改正)

第七条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

附則第十一条第十三項中「特例事業者」を「小規模不動産特定共同事業者（第一号において「小規模不動産特定共同事業者」という。）、同条第九項に規定する特例事業者（以下この項において「特例事業者」という。）又は同条第十一項に規定する適格特例投資家限定事業者で総務省令で定めるもの（第二号において「特定適格特例投資家限定事業者」という。）」に、「次に掲げる」を「次の各号に掲げる者の区分に応じ当該各号に定める」に、「平成三十一年三月三十一日まで」を「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成二十九年法律第▼▼▼号）の施行の日から平成三十一年三月三十一日までの間」に改め、同項各号を次のように改める。

一 小規模不動産特定共同事業者及び特例事業者（不動産特定共同事業法第二十二條の二第三項に規定する小規模特例事業者（次号において「小規模特例事業者」という。）に限る。） 次に掲げる不動産

イ 昭和五十七年一月一日前に新築された家屋のうち、政令で定める用途に供する家屋とするために増築、改築、修繕又は模様替をすることが必要なもの

ロ イに掲げる家屋の敷地の用に供されている土地

二 特例事業者（小規模特例事業者を除く。）及び特定適格特例投資家限定事業者 次に掲げる不動産

イ 建替え（建替えが必要な家屋として政令で定めるものの当該建替えに限る。）

その他総務省令で定める行為により家屋（都市機能の向上に資する家屋として政

- 令で定めるものに限る。以下この項において「特定家屋」という。)の新築をする場合において、当該特定家屋の敷地の用に供することとされている土地
- ロ イに掲げる土地を敷地とするイに掲げる建替えが必要な家屋として政令で定めるもの
 - ハ イに掲げる土地の上に新築される特定家屋
 - ニ 特定家屋とするために増築、改築、修繕又は模様替をすることが必要な家屋として政令で定めるもの
 - ホ ニに掲げる家屋の敷地の用に供されている土地

(地方税法の一部改正に伴う経過措置)

第八条 前条の規定による改正後の地方税法附則第十一条第十三項の規定は、施行日以後の不動産の取得に対して課すべき不動産取得税について適用し、施行日前の不動産の取得に対して課する不動産取得税については、なお従前の例による。

(宅地建物取引業法の一部改正)

第九条 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)の一部を次のように改正する。

第七十七条の三第一項中「第二条第七項」を「第二条第九項」に改める。

(登録免許税法の一部改正)

第十条 登録免許税法(昭和四十二年法律第三十五号)の一部を次のように改正する。

別表第一第一百五十号中「又は業務の種別」を「若しくは不動産特定共同事業の種別」に改め、「の変更の認可」の下に「又は小規模不動産特定共同事業の登録若しくは小規模不動産特定共同事業の種別の変更の登録」を加え、同号(二)中「業務の種別」を「不動産特定共同事業の種別」に改め、同号に次のように加える。

(三) 不動産特定共同事業法第四十一条第一項(小規模不動産特定共同事業の登録)の規定により主務大臣がする小規模不動産特定共同事業の登録(更新の登録を除く。)	登録件数	一件につき十五万円
(四) 不動産特定共同事業法第四十六条第一項(変更の登録)の規定により主務大臣がする変更の登録(同法第四十二条第一項第六号(登録の申請)の小規模不動産特定共同事業の種別の増加に係るものに限る。)	登録件数	一件につき三万円

(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の一部改正)

第十一条 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)の一部を次のように改正する。

別表第四十二号中「第七章」を「第十章」に改める。

(資産の流動化に関する法律の一部改正)

第十二条 資産の流動化に関する法律(平成十年法律第百五号)の一部を次のように改正する。

第二百三条及び第二百八十四条第二項中「第八号」を「第十二号」に改める。

(組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律の一部改正)

第十三条 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成十一年法律第百三十六号）の一部を次のように改正する。

別表第六十一号中「第五十三条第三号」を「第八十条第三号」に改める。

(犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部改正)

第十四条 犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成十九年法律第二十二号）の一部を次のように改正する。

第二条第二項第二十六号中「又は同条第七項に規定する特例事業者」を「、同条第七項に規定する小規模不動産特定共同事業者、同条第九項に規定する特例事業者又は同条第十一項に規定する適格特例投資家限定事業者」に改める。

第二十二條第一項第八号中「第四十九条第一項」を「第七十三条第一項」に改める。

(罰則に関する経過措置)

第十五条 この法律の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第十六条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第十七条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

理 由

不動産特定共同事業の活用の一層の推進を図るため、小規模不動産特定共同事業の登録制度の創設、特例事業に係る事業参加者の範囲の拡大、適格特例投資家限定事業の届出制度の創設等の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。