

第一八〇回

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「第四章 監督（第三十二条―第四十条）」を

「第四章 監督（第三十二条―第四十条）」を

第四章の二 特例事業者（第四十条の二）」

に改める。

第二条第四項第二号中「行為」の下に「（第四号に掲げるものを除く。）」を加え、同項に次の二号を加える。

三 特例事業者の委託を受けて当該特例事業者が当事者である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行う行為

四 特例事業者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行為

第二条中第六項を第八項とし、第五項の次に次の二項を加える。

6 この法律において「特例事業」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、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。

一 当該行為を専ら行うことを目的とする法人（不動産特定共同事業者であるもの及び外国法人で国内に事務所を有しないものを除く。）が行うものであること。

二 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一の不動産特定共同事業者（第四項第三号に掲げる行為に係る事業（以下「第三号事業」という。）を行う者に限る。）に委託するものであること。

三 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（第四項第四号に掲げる行為に係る事業（以下「第四号事業」という。）を行う者に限る。）に委託するものであること。

四 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又は資本金の額が主務省令で定める金額以上の株式会社（第四十六条の二において「特例投資家」と総称する。）を相手方又は事業参加者とするものであること。

五 その他事業参加者の利益の保護を図るために必要なものとして主務省令で定める要件に適合するものであること。

7 この法律において「特例事業者」とは、第四十条の二第二項の規定による届出をした者をいう。

第三条第一項を次のように改める。

不動産特定共同事業を営もうとする者は、主務大臣（一の都道府県の区域内にのみ事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置して不動産特

定共同事業を行おうとする者（第三号事業又は第四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）の許可を受けなければならない。

第五条第一項各号列記以外の部分を次のように改める。

第三条第一項の許可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（第四号事業を行おうとする者以外の者にあつては、第六号に掲げるものを除く。）を記載した許可申請書を提出しなければならない。

第五条第一項中第八号を第九号とし、第七号を第八号とし、第六号を第七号とし、第五号の次に次の一号を加える。

六 金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第二十九条の登録（同法第二十八条第二項に規定する第二種金融商品取引業の種別に係るものに限る。次条第八号及び第四十六条第一項において同じ。）に関する事項

第五条第二項中「第二条第四項第二号」を「第二条第四項第一号」に、「のみを行おうとする」を「（以下「第一号事業」という。）又は第三号事業を行おうとする者以外の」に改める。

第六条第三号中「第六号へ」を「第六号ト」に改め、同条第六号ハ中「禁錮」を「禁錮」に改め、同号中へをトとし、ホをへとし、ニの次に次のように加える。

ホ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（次号において「暴力団員等」という。）

第六条に次の二号を加える。

七 暴力団員等がその事業活動を支配する法人

八 第四号事業を行おうとする場合にあつては、金融商品取引法第二十九条の登録を受けていない法人

第七条中「第二条第四項第二号に掲げる行為に係る事業のみを行おうとする」を「第一号事業又は第三号事業を行おうとする者以外の」に改める。

第八条第一項中「場合」の下に「（業務の種別の変更をしようとする場合を除く。）」を、「同条第一項第三号」の下に「及び第九号」を加え、同項第一号中「受けた者」の下に「（第三号事業又は第四号事業を行う者以外の者に限る。）」を加え、同条第二項中「及び第四号」を「、第四号及び第六号」に改め、同条第三項を削り、同条の次に次の一条を加える。

（許可換えの場合における従前の許可の効力）

第八条の二 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その業務の種別又は事務所の所在地の変更をして引き続き不動産特定共同事業を営もうとする場合において、同項又は前条第二項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の第三条第一項の許可を受けたときは、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許

可は、その効力を失う。

第九条第一項中「とき、」を「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。）」に改め、同条第二項中「前条第一項各号」を「第八条第一項各号」に改める。

第十条中「及び第六号」を「から第七号まで」に改める。

第十二条中「第七号」を「第八号」に改める。

第十三条中「第五条第二項各号」を「第五条第二項第一号から第四号まで」に改める。

第二十一条の二中「（昭和二十三年法律第二十五号）」を削り、「行う不動産特定共同事業契約」の下に「（特例事業者が締結するものであって、金銭（これに類するものとして主務省令で定めるものを含む。）をもって出資の目的とするものを除く。）」を加える。

第二十三条中「については」を「の締結をするときは」に、「締結しなければ」を「しなければ」に改め、同条に次の一項を加える。

- 2 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、その代理する不動産特定共同事業者又はその代理する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の第三条第一項の許可又は第九条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いて、これをしなければならない。

第二十六条の次に次の二条を加える。

（自己取引等の禁止）

第二十六条の二 不動産特定共同事業者は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、事業参加者の保護に欠けるおそれのない場合として主務省令で定める場合は、この限りでない。

- 一 当該不動産特定共同事業者と当該不動産特定共同事業者に業務を委託した特例事業者（以下「委託特例事業者」という。）との間において不動産取引を行うこと。
- 二 委託特例事業者相互間の不動産取引の代理又は媒介を行うこと。

（特例事業者から委託された業務の再委託の禁止）

第二十六条の三 不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）は、委託特例事業者から委託された業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

第二十九条中「不動産特定共同事業契約の当事者に限る。次条において同じ」を「第一号事業又は第三号事業を行う者に限る」に改め、「状況」の下に「（第三号事業を行う者にあつては、委託特例事業者の業務及び財産の状況）」を加える。

第三十条第一項中「不動産特定共同事業者は、」を「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。）は、不動産特定共同事業者（第一号事業を行う者に限る。）又は委託特例事業者が」に改め、同条第二項中「不動産特定共同事業者」の下に「（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）」を加える。

第三十二条中「帳簿書類」の下に「（第三号事業を行う者にあつては、委託特例事業者

の業務に関する帳簿書類を含む。) 」を加える。

第三十五条第一項第二号中「第二十七条」を「第二十六条の二」に改める。

第三十六条第一号中「、第五号又は第六号」を「又は第五号から第八号までのいずれか」に改める。

第四十条第一項中「を営むすべて」を「(特例事業者が営むものを除く。以下この項において同じ。) を営む全て」に改める。

第四章の次に次の一章を加える。

第四章の二 特例事業者

第四十条の二 特例事業については、第三条第一項の規定は、適用しない。

2 特例事業を営もうとする法人は、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 業務を委託する不動産特定共同事業者の商号又は名称及び住所
- 六 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 その他主務省令で定める事項を記載した書類

4 特例事業者は、第二項各号に掲げる事項に変更があったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

5 特例事業者が特例事業を営む場合においては、当該特例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、第十二条から第十四条まで及び第二十三条第一項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七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八号まで」とあるのは「第四十条の二第二項第一号から第五号まで」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「特例事業者名簿」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「第四十条の二第三項第一号及び第二号」と、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不動産特定共同事業者の」とする。

6 主務大臣は、特例事業者が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ときは、当該特例事業者に対し、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。

7 特例事業者は、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。

8 主務大臣は、特例事業者に対し、その業務に係る状況を確認するため特に必要があると認めるときは、その必要の限度において、第二項の規定による届出に係る事項に関し参考となるべき報告若しくは資料の提出を命じ、又はその職員に事務所その他その業務が行われる場所に立ち入り、帳簿書類その他の物件の検査（同項の規定による届出に係る事項に関し必要なものに限る。）をさせ、若しくは同項の規定による届出に係る事項に関し関係者に質問させることができる。

9 前条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第四十四条中「当該不動産特定共同事業者」の下に「又は当該不動産特定共同事業者に係る委託特例事業者」を加える。

第四十五条中「不動産特定共同事業者が」を「不動産特定共同事業者若しくは特例事業者が」に改め、「当該不動産特定共同事業者」の下に「若しくは当該特例事業者」を加える。

第四十六条第一項中「もの（）」の下に「第四号事業を行おうとする信託会社にあつては、金融商品取引法第二十九条の登録を受けているものに限る。」を加え、同条第二項中「第二十三条」を「第二十三条第一項」に改め、同条第四項中「第五条第一項第五号」の下に「及び第六号」を加える。

第四十六条の二中「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又は資本金の額が主務省令で定める金額以上の株式会社」を「特例投資家」に改める。

第四十八条の二中「並びに第十一条第一項」を「、第十一条第一項並びに第四十条の二第二項、第四項及び第七項」に、「（同項）」を「（第十一条第一項）」に改める。

第四十八条の三中「、第十三条及び」を「及び第十三条（これらの規定を第四十条の二第五項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）並びに」に改める。

第五十二条中「一に」を「いずれかに」に改め、同条第一号中「第三条第一項」の下に「の規定に違反して同項」を加える。

第五十二条の二中「準用金融商品取引法」を「第二十六条の二（第一号に係る部分に限る。）又は準用金融商品取引法」に改め、同条の次に次の一条を加える。

第五十二条の三 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一 第四十条の二第二項の規定に違反して、届出をしないで特例事業を営んだ者

二 第四十条の二第六項の規定による命令に違反した者

三 第四十条の二第七項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第五十五条中「一に」を「いずれかに」に改め、同条に次の二号を加える。

九 第四十条の二第二項の規定による届出に関し虚偽の届出をした者

十 第四十条の二第三項各号に掲げる書類に虚偽の記載をして提出した者

第五十六条中「一に」を「いずれかに」に改め、同条第一号中「第十条」の下に「又は第四十条の二第四項」を加え、同条第五号中「を締結した」を「の締結又はその締結の代理をした」に改め、同条第十号中「第四十条第一項」の下に「若しくは第四十条の二第八項」を加え、「同項」を「これら」に改める。

第五十七条第一項第二号中「第五十三条第五号」を「第五十二条又は第五十三条第五号」に改め、同項第三号中「第五十二条」を「第五十二条の三」に改める。

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。

(経過措置)

第二条 この法律の施行前にこの法律による改正前の不動産特定共同事業法第八条第一項の規定によりされた変更の許可の申請であって、この法律の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものについての許可又は不許可の処分については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条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は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律による改正後の不動産特定共同事業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。

(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「、第十三条及び」を「及び第十三条（これらの規定を第四十条の二第五項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）並びに」に改める。

(金融商品取引法の一部改正)

第六条 金融商品取引法（昭和三十二年法律第二十五号）の一部を次のように改正する。

第二条第二項第五号ハ中「不動産特定共同事業契約」の下に「（同条第七項に規定する特例事業者と締結したものを除く。）」を加える。

(宅地建物取引業法の一部改正)

第七条 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）の一部を次のように改正する。

第五十条の二第一項に次の一号を加える。

三 当該宅地建物取引業者が不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）第三条第一項の許可（同法第二条第四項第三号に掲げる行為に係る事業に係るものに限る。）を受けて当該宅地建物取引業者に係る同法第二十六条の二第一号に規定する委託特例事業者と締結する業務の委託に関する契約

第七十七条の二の次に次の一条を加える。

第七十七条の三 第三条から第七条まで、第十二条、第二十五条第七項、第六十六条及び第六十七条第一項の規定は、特例事業者（不動産特定共同事業法第二条第七項に規定する特例事業者をいう。次項において同じ。）には、適用しない。

2 特例事業者については、前項に掲げる規定並びに第十五条、第三十五条、第三十五条の二、第三十七条及び第四十八条から第五十条までの規定を除き、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなしてこの法律の規定を適用する。

（資産の流動化に関する法律の一部改正）

第八条 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「第六条各号」の下に「（第八号を除く。）」を加える。

（犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部改正）

第九条 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。

第二条第二項第二十五号中「含む。）」の下に「又は同条第七項に規定する特例事業者」を加える。

（犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部改正に伴う調整規定）

第十条 この法律の施行の日が犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律（平成二十三年法律第三十一号）の施行の日以後である場合には、前条のうち犯罪による収益の移転防止に関する法律第二条第二項第二十五号の改正規定中「第二条第二項第二十五号」とあるのは、「第二条第二項第二十六号」とする。

理 由

不動産特定共同事業の活用を一層推進するため、一定の要件を満たす者が届出により特定の不動産特定共同事業を営むことを可能とするとともに、その業務の委託を受ける不動産特定共同事業者について必要な規制を行う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。