

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案（閣法第四四号）（先議）要旨

本法律案は、空き家・空き店舗等の再生、成長分野における不動産ストックの形成等について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、不動産特定共同事業におけるインターネットを介した取引等に対応した環境整備、特例投資家向け事業の規制の見直し等の措置を講じようとするものであり、その主な内容は次のとおりである。

- 一 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、又は特例事業者（不動産特定共同事業を専ら行うことを目的とする法人）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で、業として行うものうち、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を「小規模不動産特定共同事業」として、新たに定義することとする。

- 二 小規模不動産特定共同事業のみを行う者は、主務大臣又は都道府県知事の登録を受けることにより事業

を行うことができることとする。登録の有効期間は、五年とすることとする。

三 不動産特定共同事業契約の成立前及び成立時における書面並びに財産管理報告書の交付については、電子的方法によることができることとする。

四 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者は、商号、名称等を電子情報処理組織を使用する方法等により公表するとともに、一定の業務管理体制を整備しなければならないこととする。

五 不動産取引の目的となる不動産について、宅地の造成、建物の建築に関する工事等であつ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わない場合に限り、特例投資家（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）以外の投資家を不動産特定共同事業の特例事業の参加対象として追加することとする。

六 特例投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業を行う場合には、不動産特定共同事業契約約款に基づく不動産特定共同事業契約の締結義務を免除することとする。

七 特例投資家のみを事業参加者として事業を行う者については、許可申請に当たつて、不動産特定共同事

業契約約款の審査を不要とすることとする。

八 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を適格特例投資家とし、適格特例投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業のみを行う者は、届出により事業を行うことができることとする。

九 その他所要の規定の整備を行うこととする。

十 この法律は、一部の規定を除き、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こととする。