

# 逐条解説不動産特定共同事業法 2017年（平成29年）改正補遺

## はしがき

拙著『逐条解説不動産特定共同事業法』（以下「本書」という）は、2013年（平成25年）に不動産特定共同事業法が施行以来の大改正がされたことを契機として執筆されたものであったが、その後も空き家や空き店舗等の問題対応の政策課題としての重要性が高まっており、また、急激な発展を遂げている Fintech 分野のひとつでもあるクラウドファンディングといった新たな資金調達手法への対応など、不動産投資の分野でもさらなる制度的な対応が求められていた。これらの改正要望に対応するため2017年（平成29年）に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）が成立したことから、本書にも執筆時点以降の改正内容を織り込まなければならぬと考え、改正内容の一部を補遺としてまとめたものである。

この改正により、不動産特定共同事業法に新たな章も追加され、条文番号が改められたことにより、逐条形式で解説をしている本書の体裁上、解説された条文と実際の条文との齟齬が生じていることから、本補遺において改正前後の条文を対照して確認できるようにするとともに、改正により新たに追加された制度についてその概要を説明することとしている。改正によって特段の変更がなされていない事項については本書本体の解説を参照されたい。

かかる補遺が不動産特定共同事業法の理解に少しでもお役に立つことを念願している。

2018年 松本 岳人

# 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)の概要

## I 改正に至る経緯

2017年5月26日、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。以下「平成29年改正法」という）が国会において可決・成立し、同年6月2日に公布された。その後、平成29年改正法にあわせて、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成29年政令第221号。以下「平成29年改正施行令」という）が同年8月8日に閣議決定されるとともに、同年8月14日に公布され、また不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令（平成29年内閣府・国土交通省令第4号。以下「平成29年改正施行規則」という）が同年12月1日に公布され、同日から平成29年改正法、平成29年改正施行令、および平成29年改正施行規則が施行されている<sup>1</sup>。なお、平成29年改正法の施行にあわせて国土交通省「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」（以下「事務ガイドライン」という）も改正されている<sup>2</sup>。

かかる法改正に至る背景には、近年、空き家や空き店舗等の問題への対応が大きな政策課題となっており、また、Fintechのひとつでもあるクラウドファンディングといった新たな資金調達手法への対応など、不動産投資の分野でもさらなる制度的な対応が求められていた事情がある。そこで、国土交通省の不動産投資市場政策懇談会のもとに設置された制度検討ワーキング・グループにおいて有識者による検討がなされ、2016年9月16日に

---

1 以下では、平成29年改正法による改正後の不動産特定共同事業法を「不特法」といい、平成29年改正施行令による改正後の不動産特定共同事業法施行令を「施行令」、平成29年改正施行規則による改正後の不動産特定共同事業法施行規則を「施行規則」という。このほか、本補遺において別段の定めがない限り、本補遺において用いる用語は本書における用語と同様の意味で用いることとする。

2 事務ガイドラインのほか、平成29年改正施行令案、平成29年改正施行規則案および事務ガイドライン改正案について意見公募手続を実施した結果が、平成29年改正施行令案については2017年8月10日に（<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155170304&Mode=2>）、平成29年改正施行規則案（<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155170308&Mode=2>）および事務ガイドライン改正案（<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155170309&Mode=2>）について2017年12月1日に公表されており、それぞれ国土交通省の考え方（以下総称して「パブコメ回答」という）が示されているため、それらも参考にされたい。

同懇談会の報告書として不特法の見直しの方向性が示された<sup>3</sup>。

同報告書において示された議論を踏まえ国土交通省および金融庁において検討がなされた結果、空き家や空き店舗等の小規模の不動産を対象とする不動産特定共同事業についてさらなる規制緩和を行うとともに、クラウドファンディングを可能とするための環境整備などもあわせて実施する不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案が2017年3月3日に閣議決定され、その後、国会での議論を経て前述のとおり平成29年改正法として成立した。

## II 平成29年改正法の概要

平成29年改正法の改正要綱によると、不特法の改正内容は雑則、その他の項目を除き以下の5つの項目に分けられている。

- 第一 小規模不動産特定共同事業の創設
- 第二 電子的方法による取引への対応
- 第三 特例事業の事業参加者の範囲の拡大
- 第四 特例投資家向け事業における約款規制の緩和
- 第五 適格特例投資家限定事業の創設

これらの改正項目の趣旨について国土交通省では3つに区分し――

- ① 空き家・空き店舗の再生事業に地域の不動産事業者等が幅広く算入できるようにするため、小規模不動産特定共同事業を創設すること（第一）、
- ② クラウドファンディング等のインターネットを介した取引に対応するため、契約の成立前に交付する書面等について、電磁的方法による提供を可能にする等の規定を整備すること（第二）、
- ③ 成長分野における不動産ストックの形成を推進するため、特例事業の事業参加者の範囲の拡大（第三）、特例投資家向け事業における約款規制の緩和（第四）、適格特例投資家限定事業の届出制の創設等を行う（第五）

と説明している。そこで、以下ではそれぞれの項目ごとにその概要について解説することとする。

---

3 国土交通省不動産投資市場政策懇談会「不動産特定共同事業に関する制度のあり方について」([http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000109.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000109.html)) 参照。

## 1 小規模不動産特定共同事業の創設

### (1) 小規模不動産特定共同事業の事業類型

小規模不動産特定共同事業（不特法2条6項）とは、空き家・空き店舗等の小規模の不動産の再生事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるようにするため、緩和された条件のもとで不動産特定共同事業を営めるようにするための制度である。小規模不動産特定共同事業に該当する事業は次の2種類がある。

#### a 小規模第一号事業

ひとつは、「第一号事業」<sup>4</sup>と呼ばれる許可を受けた不動産特定共同事業者自身が投資家（「事業参加者」<sup>5</sup>）から資金を集め不動産取引を実施する事業のうち、①事業参加者からの出資の価額が100万円（当該事業参加者がいわゆるプロの投資家である「特例投資家」<sup>6</sup>である場合にあっては1億円）および②当該出資の合計額が1億円を超えない範囲のものをいう（不特法2条6項1号、施行令2条1項。以下「小規模第一号事業」という<sup>7</sup>）。

#### b 小規模第二号事業

もうひとつは、「第三号事業」<sup>8</sup>と呼ばれる特別目的会社を用いた不動産特定共同事業（「特例事業」<sup>9</sup>）において、特別目的会社（「特例事業者」<sup>10</sup>）から委託を受けて不動産取引を行う事業のうち、①事業参加者からの出資の価額が100万円（当該事業参加者が特例投資家である場合にあっては1億円）および、②当該出資の合計額が1億円（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委託する特例事業者が2以上あり<sup>11</sup>、かつ、それぞれの特例事業者につき事業参加者が行う出資

---

4 本書18頁参照。

5 本書31頁参照。

6 本書25頁以下参照。

7 「小規模第一号」という用語は法令上定義されたものではないが、本補遺では便宜上かかる用語を用いることとする。

8 本書20頁、21頁参照。

9 本書22頁以下参照。

10 本書30頁、31頁参照。

11 事実上1つの特例事業を合理的な理由なく複数の小規模特例事業に分け、小規模特例事業者ごとに不動産特定共同事業契約に基づく出資をさせること等により、施行令2条に規定する金額を実質的に超える事業を行うことは法の趣旨に照らして不適切であると考えられており、指示等の対象となる場合があることに留意する必要がある（事務ガイドライン4-6）。

の合計額が1億円を超えない場合にあつては、10億円)を超えない範囲のものをいう(不特法2条6項2号、施行令2条2項。以下「小規模第二号事業」という<sup>12)</sup>。

小規模第一号事業および小規模第二号事業それぞれに、上記①および②の2種類の金額基準が設定されているが、①の100万円(事業参加者が特例投資家である場合にあつては1億円)という金額は、同一の小規模不動産特定共同事業者または小規模特例事業者に対して、一事業参加者が投資できる上限額を意味する。一方、②の1億円(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委託する特例事業者が2以上あり、かつ、それぞれの特例事業者につき事業参加者が行う出資の合計額が1億円を超えない場合にあつては、10億円)という金額は小規模不動産特定共同事業者または小規模特例事業者が営むすべての小規模不動産特定共同事業に係る出資額の上限金額を意味する。

なお、小規模不動産特定共同事業の対象に不動産特定共同事業契約の代理または媒介をする「第二号事業」<sup>13)</sup>および「第四号事業」<sup>14)</sup>は含まれていない。そのため、投資家の勧誘をする第二号事業および第四号事業を実施するためには従来どおり不動産特定共同事業の許可を受ける必要がある<sup>15)</sup>。

## (2) 登録制度

いずれの小規模不動産特定共同事業についても、これを実施しようとする者は、主務大臣(国土交通大臣および内閣総理大臣から委任を受けた金融庁長官。ただし、不動産を現物出資するなど出資の目的が金銭以外のもの

---

12 「小規模第二号事業」という用語は不特法2条8項2号において定義された用語であるが、従前から「第三号事業」として法令上定義された事業についての小規模不動産特定共同事業を指す用語として定義されており、従来「第二号事業」とも呼ばれていた不動産特定共同事業契約の代理または媒介を行う事業とは事業内容が異なる点に留意されたい。

13 本書18頁、19頁参照。

14 本書21頁、22頁参照。

15 小規模特例事業における主な規制緩和の内容が、第一号事業および第三号事業の許可の基準として設定されている資本金の基準を後述のとおり引き下げるものであるため、従前から資本金の基準が1000万円である第二号事業および第四号事業については規制緩和の対象から除外されたものと考えられる(平成29年改正施行令による改正前の施行令4条2号および4号。本書67頁以下参照)。この点、小規模不動産特定共同事業の制度設計にも影響を与えたと思われる金融商品取引法における第二種少額電子募集取扱業務については登録の資本金基準は500万円に設定されていること(金融商品取引法29条の4の3、金融商品取引法施行令15条の7第1項8号)などを考慮すると、かかる業務に類似する第二号事業および第四号事業について規制緩和をするという制度設計もあり得たと思われ、今後の検討課題となろう。

のよって行われる小規模不動産特定共同事業については国土交通大臣のみ）または都道府県知事の登録を受ける必要がある（不特法41条、73条）<sup>16</sup>。登録の有効期間は5年間であり、5年ごとの更新が必要となる（不特法41条2項および3項）。従来、許可制であった不動産特定共同事業のうちの一部が登録制に変更され、登録拒否事由がない限り、原則として登録が認められることとなる（不特法44条）。

#### a 登録拒否事由

登録のために必要な資本金の基準は、小規模第一号事業および小規模第二号事業について、ともに1000万円とされている（不特法44条2号、施行令11条）など、従来の許可制度に比べ緩和されている。また、事業を適確に遂行するために必要な財産的基礎および人的構成（不特法44条8号）については通常の不動産特定共同事業の許可の基準よりも詳細な基準が設定されている。具体的には、財産的基礎として①借入金について、弁済の見込みがないもの、3月以上支払が遅延しているもの、または減免もしくは猶予などの取決めをしているものなどがなく、②倒産手続開始の申立てもしくは決定が行われている者または清算中の者等に該当しないこと、および③直前2年の各事業年度において当期純損失が生じていないことが規定されている（施行規則64条2号）<sup>17</sup>。また、人的構成として①管理部門の責任者が定められ、法令その他の規則が遵守される体制が整っていること、および②管理部門の責任者と小規模不動産特定共同事業に係る営業部門の担当者またはその責任者が兼任していないことが規定されている（施行規則64条2号）。そのほかの登録拒否事由については許可の基準

---

16 登録権者の区分については、許可制の場合における許可権者の区分と同様である（本書34頁、35頁参照）。なお、従来、主務大臣に対して提出する申請書、届出書等の書面は、都道府県知事を経由することとされていたものの（平成29年改正法による改正前の不特法48条の2、本書314頁、315頁参照）、平成29年改正法により、主務大臣に直接提出した上で、事後都道府県知事に通知されるという制度に改められている（不特法71条）。

17 登録申請書の添付書類として、直前2年の各事業年度の貸借対照表および損益計算書またはこれに代わる書面の提出が求められているが（施行規則61条2項2号）、かかる書面に公認会計士または監査法人の監査を受けていることまでは要求されていない（施行規則8条2項2号、本書54頁参照）。また、会計基準について「一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行」に基づくものである必要はあるものの、「一般に公正妥当と認められる企業会計の基準」に準拠する必要はなく、登録申請者の属性に応じて「中小企業の会計に関する指針」または「中小企業の会計に関する基本要領」等に準拠しても差し支えないこととされている（事務ガイドライン4-1(4)）。なお、新設会社などで、「直近の連続する二事業年度」が存在しない場合でも登録拒否事由には該当しないと考えられる（パブコメ回答）。

(不特法7条)と類似している<sup>18</sup>。

#### **b 不動産特定共同事業契約の種類**

不動産特定共同事業は、不動産特定共同事業契約の種類ごとに事業形態が異なってくるところ、不動産特定共同事業契約の種類としては主に①任意組合契約型、②匿名組合契約型、および③賃貸借契約・委任契約型の3つ分類されていた<sup>19</sup>。しかしながら、小規模不動産特定共同事業において認められる契約類型は、小規模不動産特定共同事業において想定される事業形態を考慮した結果、①任意組合契約型および②匿名組合契約型の2種類のみ限定されている。不動産特定共同事業契約については原則として登録に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて締結することが義務付けられており(不特法50条2項、23条1項および3項)、小規模不動産特定共同事業の登録を受けるに当たっても施行令に定める基準を満たした約款を登録に際して準備する必要がある(不特法44条7号、施行令6条、施行規則11条)<sup>20</sup>。

#### **c 小規模不動産特定共同事業者登録簿**

主務大臣または都道府県知事が登録を認めた場合には、小規模不動産特定共同事業者の登録簿に、登録に係る事実を掲載するとともに(不特法43条1項)、登録申請者に対して登録の事実を遅滞なく通知することとされている(同条2項)。また、登録に係る事実および一定の書類については一般の閲覧に供することとされている(不特法49条、施行規則69条、平成29年金融庁・国土交通省告示第1号および第2号)。

### **(3) 行為規制・監督規制**

小規模不動産特定共同事業者に課される行為規制は、基本的には許可を受けた不動産特定共同事業者に課される行為規制と同様である(不特法50条2項、施行規則71条により不動産特定共同事業者に係る行為規制を準用)<sup>21</sup>。ただし、小規模不動産特定共同事業においては、前述のとおり不動産特定共同事業契約に基づく出資の合計額に制限があることから、勧誘に際して不動産特定共同事業の主体が小規模不動産特定共同事業者である

---

18 本書66頁以下参照。

19 本書10頁以下参照。

20 株式会社価値総合研究所を事務局として設置された小規模不動産特定共同事業による遊休不動産等再生検討支援事業における検討結果として、小規模不動産特定共同事業に係る不動産特定共同事業契約のモデル約款(小規模第1号事業・匿名組合契約型、小規模第1号事業・任意組合契約型(金銭出資)、特例事業(小規模第2号事業用)・匿名組合契約型の3種類)が公表されている(<https://www.vmi.co.jp/jpn/news/2017/h29stock-biz.html>)。かかるモデル約款は登録申請の審査を行うに当たっても参考にされるものとされている(事務ガイドライン4-2(1))。

21 本書126頁以下参照。

旨および出資の価額の上限額についても告げなければならない（不特法50条1項、施行規則42条2項、70条）。

小規模不動産特定共同事業者に対する監督規制についても、基本的には許可を受けた不動産特定共同事業者に対する監督規制と同様、指示（不特法51条）、業務停止命令（不特法52条）、登録の取消し（不特法53条）、業務管理者の解任命令（不特法54条）といった制度が設けられている<sup>22</sup>。

## 2 電子的方法による取引への対応

### (1) 書面の電子交付、電子取引業務制度の創設

不特法においては、従来書面の電子化に関する規定が事業参加者名簿（不特法30条、旧施行規則25条2項）など限定的な範囲でのみ設けられていたものの、すべての書面を電子的方法により完結することは認められていなかった。この点は、従前からインターネット上ですべての手続を実施することを想定しているクラウドファンディングにより不動産特定共同事業を営もうとする場合の大きな障害のひとつとして指摘されていた。そのため、今般の平成29年改正法においてはクラウドファンディングにも対応するべく契約締結前の交付書面、契約締結時の交付書面および財産管理報告書について、電子情報処理組織を使用する方法等により提供することができる旨の規定が追加された（不特法24条3項、25条3項、28条3項、施行令8条、施行規則44条、45条、46条）。かかる電子情報処理組織を使用する方法等により、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「電子取引業務」という（不特法5条1項10号、施行規則6条）。なお、書面の電子交付および電子取引業務の実施方法は、金融商品取引法における方法と類似した規定となっている。

### (2) 電子取引業務申請手続

電子取引業務を行おうとする場合には、不動産特定共同事業については許可申請書に（不特法5条1項10号）、小規模不動産特定共同事業については登録申請書に（不特法42条1項7号）、電子取引業務を行う旨を記載することが求められる。そして、電子取引業務を適確に遂行するための一定の体制整備に関する事項が許可の基準（不特法7条7号）および登録の拒否事由（44条9号）のひとつとして審査される。

### (3) 行為規制

#### a 書面の電子交付

不動産特定共同事業者が電子交付を実施するためには、あらかじめ不動

---

22 本書232頁以下参照。

産特定共同事業者等が書面の交付に代えて用いる電磁的方法の種類および内容を示し、かつ書面または電磁的方法によって承諾を得なければならない（施行令8条1項、施行規則45条、46条）。かかる承諾を行為の都度得る必要ではなく、あらかじめ包括的な承諾を取得することも可能である（事務ガイドライン7-7）。

電子交付の方法は、電子メールによる送信、ウェブサイトからのダウンロードもしくは閲覧、またはCD-ROM等の記録媒体を交付する方法が想定されている（施行規則44条）。電子交付の適合基準として金融商品取引法などと異なり留意すべき点としては、「不動産特定共同事業契約に係る業務管理者が明示されるものであること」が必要となる点がある（施行規則44条2項3号）<sup>23</sup>。これは、書面の場合に要求される業務管理者の記名押印<sup>24</sup>に準ずる措置として要求されるものとされている。

#### **b 電子取引業務の業務管理体制**

電子取引業務の実施方法としては、不動産特定共同事業者の事務所に実際に投資家が訪れないことを想定し、商号、代表者の氏名、業務管理者の氏名、事務所の所在地、電話番号など電子情報処理組織等を用いる方法で公衆の閲覧に供することとされている（不特法31条の2第1項、50条2項、施行規則53条）。

また、業務管理者名簿に記載すべき事項や不動産特定共同事業契約の成立前の説明事項のうち、対象不動産の価格および算定方法、財産の管理方法、事業の実施により予想される損失発生要因および損失が発生した場合における損失の負担、契約上の権利義務の譲渡の可否および条件など一定の事項<sup>25</sup>を事業参加者の閲覧に供することなどが求められる（不特法31条の2第3項、50条2項、施行規則55条）。

さらに、電子取引業務を適確に遂行するために必要な業務管理体制を整備することが求められている（不特法31条の2第2項、50条2項）。具体的には、①電子情報処理組織の管理を十分に行うための措置、②電子取引業務の対象となる不動産特定共同事業契約に係る不動産特定共同事業者および特例事業者の財務状況、事業計画の内容および資金用途その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項の適切な審査を行うための措置、③事業参加者がクーリング・オフを行うことができることを確

---

23 業務管理者の明示は、基本的に書面に記載すべき事項が記録されるファイル（例えば、PDFファイル等）と同じファイルにおいてなされ、投資家にとって分かりやすい場所に表示する必要があると考えられる（パブコメ回答）。

24 本書190頁参照。

25 事業の実施により予想される損失発生要因および損失が発生した場合における損失の負担、契約上の権利義務の譲渡の可否および条件については、文字または数字の大きさが当該事項以外の最も大きなものと著しく異ならない大きさで表示することが求められている（施行規則55条3項）。

認するための措置<sup>26</sup>、④不動産特定共同事業契約締結後に、当該不動産特定共同事業契約に係る不動産特定共同事業者および特例事業者が事業参加者に対して事業の状況について定期的に適切な情報を提供することを確保するための措置を整備することが求められている（施行規則54条）<sup>27</sup>。

また、第二号事業または第四号事業を行う不動産特定共同事業者が電子取引業務において事業参加者から金銭の預託を受ける場合には、その業務に関する帳簿書類を作成すること、および当該金銭について信託を利用して自己の固有財産との分別管理を行うことが義務付けられる（施行規則49条2項）。

### 3 特例事業の事業参加者の範囲の拡大

2013年（平成25年）の不特法の改正において届出をすることで許可を受けることなく不動産特定共同事業を営む特例事業の制度が設けられたが、特例事業に参加することができる投資家は「特例投資家」に限定されていた（平成29年改正法による改正前の不特法2条6項4号）<sup>28</sup>。これは2013年の改正当時においては、主に老朽不動産の建替え等のリスク判断の難しい事業において活用することが想定されていたために特例事業に参加することができる投資家の範囲については一定の不動産投資についての知識および経験を要求すべきとの考え方に基づくものであった。

しかしながら、その後の実績としては、特例事業は必ずしもリスク判断の難しい事業のみに活用されるものとは限らず、むしろ一般投資家を対象とする需要等もあったことから、平成29年改正法においては、特例事業が制度上は老朽不動産の建替え等の事業への活用に限られない制度であることに鑑み、当初想定されたリスク判断が難しい事業を除き、一般投資家も特例事業へ参加することが認められることとなった。具体的には、特例投資家のみを投資家としなければならない特例事業の範囲を、対象不動産の

---

26 不動産特定共同事業契約の成立時の書面を受領した日から8日を経過するまでの間、クーリング・オフをすることが認められている（不特法26条、本書199頁以下参照）。書面の電子交付の場合には、このクーリング・オフの起算点は、当該書面に記載すべき事項が、事業参加者の使用する電子計算機に備えられたファイルに記録された日またはファイルを受領した日と明確化されている（施行規則43条1項26号へ）。

27 事務ガイドライン7-9においてより具体的な留意事項が記載されている。また、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号）70条の2第2項各号に類する規定がされているため、実際の体制整備に当たっては金融商品取引業における体制整備も参考になると考えられる。

28 本書25頁以下参照。

価格<sup>29</sup>の1割（小規模不動産特定共同事業者に委託する場合には1億円）を超える宅地の造成、建物の建築に関する工事<sup>30</sup>または建物の修繕もしくは模様替<sup>31</sup>を行う場合に限定し、それ以外の特例事業については特例投資家以外の一般の投資家を勧誘することも許容されることとなった（不特法2条8項4号、施行規則2条）。

ただし、平成29年改正法の施行前に第三号事業の許可を受けて特例事業を実施していた業務については、すべて特例投資家を相手方または事業参加者として事業を行うことを前提として許可を受けていたものであるため、不動産特定共同事業契約約款の記載事項など、特例投資家を相手方または事業参加者とする場合に一定の適用除外が得られることが前提とされている（不特法68条）。そのため、平成29年改正法附則2条1項により、経過措置として平成29年改正法の施行前に許可を受けた第三号事業の許可については、その行うことのできる事業を平成29年改正法の施行前の第三号事業に相当するものに限定されたものに限る条件が付されたものとみなされる。既存の第三号許可を受けた不動産特定共同事業者が一般投資家を含めて特例事業を実施しようとする場合には、条件の変更についての手続が必要となる。

#### 4 特例投資家向け事業における約款規制の緩和

不動産特定共同事業を営む上で、従前から、第一号事業および第三号事業の許可の基準のひとつとして不動産特定共同事業契約約款の内容が一定の基準に適合することが許可の要件とされている（不特法7条5号）<sup>32</sup>。また、不動産特定共同事業者は当該許可に係る約款に基づいて契約を締結することが義務付けられている（不特法23条）<sup>33</sup>。こうした規制は、主に一般個人などを対象とする契約においては投資家保護の観点から有用性があると認められているものと考えられる。しかしながら、許可を受けた約款と異なる内容の不動産特定共同事業契約を締結しようとする場合には、約款について変更の認可を受ける必要があり、その場合には相当程度時間を要することになるため、機関投資家など洗練された投資家からは敬遠さ

---

29 対象不動産の価格とは、鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をいう（施行規則2条2項）。

30 「工事」の範囲に、土地や建物に付加されているものの、不動産とは言えない設備や機械に係る工事は含まれないと解される（パブコメ回答）。

31 「模様替」とは、おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別は異なるような既存の建築物の部分に対する工事をいい、建築物の形状を変えずに異なる壁材に取り替えるような場合が具体例としてあげられている（パブコメ回答）。

32 本書70頁以下参照。

33 本書177頁、178頁参照。

れる可能性があった。また、約款の変更を避けようとする交渉によって変更できる範囲が限定されるなど、投資機会の喪失につながるとの指摘もされていた。

そこで、平成29年改正法においては、自らのリスクにおいて契約内容を適切に把握し、交渉する能力を有することが期待される特例投資家（不特法2条13項）のみを相手方として事業を実施する場合には、不動産特定共同事業の許可の基準の審査対象から約款の審査が除外された（不特法7条柱書かつこ書）。また、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契約であって、当該契約において他の特例投資家以外の者への譲渡が制限されている場合には、不特法23条の約款に基づく契約の締結義務が適用除外とされた（不特法68条3項、4項）。

ただし、約款に基づかないで不動産特定共同事業契約を締結しようとする場合には、約款に基づかないで契約を締結する旨および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を告知する義務を負うこととなる（不特法22条1項、施行規則42条1項）。

なお、平成29年改正法の施行にあわせて整備された平成29年改正施行規則においては、前述の法律の改正内容とは直接的に関係しない部分を含めて不動産特定共同事業契約約款の記載事項および内容の基準について一定の合理化が図られており、従来 of 施行規則の内容が大幅に整理されることとなった（施行規則11条）<sup>34</sup>。

## 5 適格特例投資家限定事業の創設

### (1) 適格特例投資家限定事業の概要

2013年（平成25年）の不特法の改正において、特例事業者については届出をすることで許可を受けることなく不動産特定共同事業を実施することができる仕組み（特例事業）が創設されている。しかしながら、特例事業を実施するためには、特例事業者は不特法2条4項1号に掲げる行為を専ら行うことを目的とする法人（特別目的会社）である必要があり、かつ、許可を受けた不動産特定共同事業者に不動産取引に係る業務および不動産特

---

34 一般社団法人不動産証券化協会を事務局として設置された検討会における検討結果として、平成29年改正施行規則の内容を踏まえた新たな不動産特定共同事業契約のモデル約款（1号事業・匿名組合契約型、1号事業・任意組合契約型（金銭出資）、1号事業・任意組合契約型（現物出資）、特例事業・匿名組合契約型の4種類）が公表されている（[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000263.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000263.html)）。かかるモデル約款は許可または登録申請の審査を行うに当たっても参考にされるものとされている（事務ガイドライン3-2(1)）。

定共同事業契約の勧誘に係る業務を委託する必要があった<sup>35</sup>。

平成29年改正法においては、新たに「適格特例投資家」（不特法2条14項）という特例投資家の範囲をさらに限定した投資家のみを相手方として不動産特定共同事業を実施しようとする場合の特例措置が設けられた（適格特例投資家限定事業）。適格特例投資家限定事業については、特例事業の場合と異なり、特別目的会社であること、不動産取引に係る業務および不動産特定共同事業契約の勧誘に係る業務を不動産特定共同事業者に委託することといった要件は課されていない（不特法2条8項、10項）。ただし、適格特例投資家限定事業者が宅地建物取引業の免許を有していない場合には、宅地建物取引業の免許を有する者<sup>36</sup>に不動産取引に係る業務のすべてを委託しなければならない（不特法59条4項）。

## (2) 適格特例投資家の範囲

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の知識およ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ものとされており、具体的には次に掲げる者が規定されている（不特法2条14項、施行規則5条1項）。かかる範囲は金融商品取引法の適格機関投資家の範囲を参考に、典型的に不動産投資を行うものではない者や法令等の規定により不動産特定共同事業に出資することが想定されない者を除き、適格機関投資家ではないものの、不動産に対する投資に係る専門的知識および経験を特に有すると認められる者を追加したものと説明されている。

- (a) 不動産特定共同事業者
- (b) 認可宅地建物取引業者
- (c) 不動産投資顧問業者のうち、不動産に対する投資に係る投資判断の全部または一部を一任されるのに十分な知識および能力を有する者として国土交通大臣の登録を受けているもの<sup>37</sup>
- (d) 金融商品取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号）10条1項各号（10号から11号まで、16号、17号、20号、23号から24号までおよび26号を除く）に掲げる者（金融商品取引法上の「適格機関投資家」のうちの一部）<sup>38</sup>
- (e) 株式会社地域経済活性化支援機構
- (f) 有限責任事業組合のうち、組合員が(a)から(e)および(g)から(i)に掲げ

---

35 本書22頁以下参照。

36 委託を受ける宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法50条の2に規定する認可（取引一任代理等の認可）を受けたものであることは要求されていない（パブコメ回答）。

37 総合不動産投資顧問業の登録を受けている者を意味する。

38 第一種金融商品取引業者、投資運用業者、投資法人、銀行、保険会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、年金積立金管理運用独立行政法人、国際協力銀行、日本政策投資銀行、投資事業有限責任組合、信託会社などが該当する。

る者のみであるもの

- (g) 民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和62年法律第62号）3条1項に規定する民間都市開発推進機構
- (h) 投資実績（有価証券の残高および不動産特定共同事業契約に基づく出資の合計額が10億円以上など）を有し、かつ宅地建物取引業の免許を取得しているなどの一定の要件を満たし、主務大臣に届出<sup>39</sup>を行った法人
- (i) 資産流動計画における特定資産に不動産特定共同事業契約に基づく出資が含まれ、かつその合計額が10億円以上であること等の一定の要件を満たして、主務大臣に届出を行った資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社

### (3) 届出制度

適格特例投資家限定事業を営もうとする法人は、あらかじめ主務大臣（国土交通大臣および金融庁長官。ただし、不動産を現物出資するなど出資の目的が金銭以外のものによって行われる適格特例投資家限定事業については国土交通大臣のみ）に届け出をする必要がある（不特法59条2項、73条）。必要な事項の届出をすることで第一号事業の許可を受けることなく不動産特定共同事業を営むことができる（不特法59条1項）。また、不動産特定共同事業の範囲を定める不特法2条4項2号の定義上、不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介をする行為から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が除外されているため、投資家を勧誘する行為が不動産特定共同事業に該当せず、第二号事業についての許可も受ける必要がない<sup>40</sup>。その他の届出制度については、特例事業における届出制度（不特法58条）と類似している。

### (4) 行為規制・監督規制

適格特例投資家限定事業者には不動産特定共同事業者と同様の行為規制が適用される（不特法60条）<sup>41</sup>。また、帳簿書類の作成、保存義務（不特

---

39 (h)および(i)の届出事項は官報で公告することとされており（施行規則5条7項）、国土交通省のウェブサイトでも公表される予定である（パブコメ回答）。

40 適格特例投資家限定事業者と締結する不動産特定共同事業契約に基づく権利については、金融商品取引法上、有価証券とみなす旨の規定はないことから（金融商品取引法2条2項5号参照）、金融商品取引法上の有価証券の勧誘規制なども適用されないと考えられる。そのため、適格特例投資家限定事業者が、当該適格特例投資家限定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勧誘の業務を第三者に委託する場合、当該第三者は第二種金融商品取引業者である必要はない（パブコメ回答）。

41 本書126頁以下参照。

法61条1項)、事業報告書の作成、提出義務(不特法61条2項)が課される。

監督規制としては、主務大臣または都道府県知事による指示(不特法61条5項)、業務停止命令(不特法61条6項)、事業の廃止命令(不特法61条7項)といった制度が設けられている。

### 【主要参考文献】

- ・松本岳人「不動産特定共同事業法の改正による新たな不動産投資スキーム」事業再生と債権管理157号112頁(2017年7月)
- ・宮城栄司「改正不動産特定共同事業法の概要」金融法務事情2070号52頁(2017年7月)
- ・宮城栄司「不動産特定共同事業法の改正について」NBL1102号11頁(2017年7月)
- ・本村彩「改正不動産特定共同事業法と実務への影響」金融法務事情2072号57頁(2017年8月)
- ・井上博登「2017年不動産特定共同事業法改正～プロ向け事業の規制緩和、小規模不動産特定共同事業の創設～」ARES不動産証券化ジャーナル39号85頁(2017年9-10月)
- ・山中淳二「2017年不動産特定共同事業法改正に伴う省令の改正～プロ向け事業の規制緩和、小規模不動産特定共同事業の創設など～」ARES不動産証券化ジャーナル40号68頁(2017年11-12月)
- ・山辺紘太郎、西川岩和、近菜々子「改正不動産特定共同事業法に係る政省令等の概要」金融法務事情2083号23頁(2018年2月)