

2018年1月

## 不動産特定共同事業法に関する法改正について

弁護士 大西 一成 / 弁護士 熊野 則広

「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、平成 29 年 5 月 26 日に成立し、平成 29 年 12 月 1 日に施行された。また、これに伴い不動産特定共同事業法施行令、不動産特定共同事業法施行規則、ガイドライン(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)も改正された。

国土交通省発表のプレスリリース(<http://www.mlit.go.jp/common/001174331.pdf>)に示されているように、本改正の主眼は、①小口資金による空き家・空き店舗等の再生を通じた地方創生の推進、及び②観光等の成長分野における良質な不動産ストックの形成の促進を図ることにある。

本ニュースレターでは上記目的を達成するための改正の 5 つのポイントについて概説する。

### 1. 法改正の経緯

1995 年に当初施行された不動産特定共同事業法では、いわゆる 1 号事業(不動産特定共同事業契約を締結して当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為)を行うためには、不動産特定共同事業法 3 条 1 項の許可を得る必要があり(同法 6 条 2 項)、また、許可要件の一つとして宅地建物取引業法(以下、「宅建業法」という。)上の免許を得る必要があったため、特別目的会社(以下、「SPC」という。)が許可を得ることは事実上不可能であった。

これを受け、2013 年の改正法(以下、2013 年改正後、本改正前の不動産特定共同事業法を「旧法」という。)は、SPC を用いた特例事業を可能とした。すなわち、①当該事業を専ら行うことを目的とする法人を主体とし、②不動産取引に係る業務を一の不動産特定共同事業者(3 号事業者)に委託し、③出資の勧誘を不動産特定共同事業者(4 号事業者)に委託し、④プロ投資家(特例投資家)<sup>1</sup> を相手方又は事業参加者とする、という要件を

<sup>1</sup> 特例投資家とは、以下の者をいう(旧法 2 条 6 項 4 号、改正法 2 条 13 項、改正前不動産特定共同事業法施行規則 2 条、4 条)。

①不動産特定共同事業者

②認可宅地建物取引業者(宅地建物取引業法 50 条の 2 第 2 項に規定する認可宅地建物取引業者をいう。)

③不動産に対する投資に係る投資判断に関し助言を行うのに十分な知識及び能力を有するものとして国土交通大臣の登録を受けている者(以下、「不動産投資顧問業者」という。)

④特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を

満たした場合には、事業を行うSPC 自体には不動産特定共同事業の許可は不要とし、届出により事業を行うことを可能とした(旧法 40 条の 2 第 1 項、同 2 項)。

もともと、事業に対する規制の一律の適用が制度の利用を妨げており、他の証券化手法との関係での競争力・利用率は低い現状があり、各種規制の見直しの必要があった。また、資本金規制等の許可要件がネック<sup>2</sup> となって、地方の不動産業者にとってはハードルが高く、地方創生の取組みとの関係での見直しの必要があると考えられていた。

さらに、近年活用が広がっているクラウドファンディング<sup>3</sup> との関係においても、書面での取引しか想定されていない改正前の不動産特定共同事業法については電子化対応の必要が指摘されていた。

## 2. 本改正の骨子

改正法案の要綱では、以下の 5 項目が挙げられている。

- ①小規模不動産特定共同事業の創設
- ②電子的方法による取引への対応
- ③特例事業の事業参加者の範囲の拡大
- ④特例投資家向け事業における約款規制の緩和
- ⑤適格特例投資家限定事業の創設

このうち、①と②は地方創生に関連しており、③から⑤は成長分野を中心とした良質な不動産ストックの形成を推進するための不動産証券化手法を活用した開発・再生事業への資金供給の円滑化を企図した規制の見直しの一環である(③と④は現在の特例事業の利用可能性を拡充するものであり、⑤は利用場面が限定されるものの、利用しやすい新たな類型を創設するものである。)

## 3. 法改正の具体的内容

### (1) 小規模不動産特定共同事業の創設

新設された本制度により、従前の 1 号事業者と 3 号事業者について、それぞれ緩和された資本金要件(最低資

---

締結している者であって、かつ、不動産特定共同事業契約の締結に関し、不動産投資顧問業者との間で不動産の価値の分析若しくは当該分析に基づく投資判断に関し助言を受けること又は投資判断の全部若しくは一部を一任することを内容とする契約を締結している者

⑤金融商品取引法 2 条 31 項に規定する特定投資家(同法 34 条の 2 第 5 項の規定により特定投資家以外の顧客とみなされる者を除く。)及び同法 34 条の 3 第 4 項(同法 34 条の 4 第 6 項において準用する場合を含む。)の規定により特定投資家とみなされる者

⑥資本金の額が 5 億円以上の株式会社

<sup>2</sup> 1 号事業者の資本金要件は 1 億円以上であり(旧法 7 条 1 号、改正前施行令 4 条 1 号)、特例事業における 3 号事業者の資本金要件は 5000 万円以上(旧法 7 条 1 号、改正前施行令 4 条 3 号)である。

<sup>3</sup> 定まった定義はないが、「新規・成長企業等と資金提供者をインターネット経由で結び付け、多数の資金提供者(= crowd[群衆])から少額ずつ資金を集める仕組み」等と説明される。寄付型、購入型、投資型の 3 種に大別され、本改正により企図されるのは投資型クラウドファンディングの活用である。

本金の金額は 1000 万円となる(改正法 44 条 2 号、改正施行令 11 条。)による不動産特定共同事業を行うことが可能となった(それぞれ、小規模第 1 号事業及び小規模第 2 号事業と称される。)

<資本金要件(改正前後)>

旧法(1号事業者)	資本金 1 億円以上
改正法(小規模第 1 号事業)	資本金 1000 万円以上

旧法(3号事業者)	資本金 5000 万円以上
改正法(小規模第 2 号事業)	資本金 1000 万円以上

また、従前は、1号事業者と3号事業者のいずれも許可制(旧法 3 条 1 項)であったところ、小規模不動産特定共同事業者については、登録制(5 年毎に要更新)が導入された(改正法 41 条)。

本制度は、資本金要件を緩和する一方、登録制による投資家保護を確保しようとするものであり、上記 1 で述べたように、地方の不動産業者にとって制度利用のネックとなっていた資本金要件が緩和された制度を創設することによって、空き家等の再生・活用に向けた本法の利用率向上を期待するものである。

なお、「小規模」として本制度の要件を満たすためには、事業参加者が行う出資の価額及び当該出資の合計額が政令で定める金額を超えない必要がある<sup>4</sup> (改正法 2 条 6 項 1 号及び 3 号)。

(2) 電子的方法による取引への対応

以下について、いずれも電子的方法によることが可能となった(改正法 24 条 3 項、25 条 3 項、28 条 4 項)。

- (a) 不動産特定共同事業契約の成立前における書面を交付しての説明義務
- (b) 不動産特定共同事業契約成立時の書面交付義務
- (c) 財産管理報告書(財産管理状況について事業参加者に定期的に交付される報告書)

これによって、事業者がインターネットを通じて資金を集める仕組みを構築でき、近年利用数が増加しているクラウドファンディングによる資金調達を行い、不動産特定共同事業を行うことを可能にすることを目的としている。

その一方、インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う業者について、適切な情報提供等必要な業務管理体制に係る規定が整備されている。具体的には、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っ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

<sup>4</sup> かかる政令で定める金額は以下のとおりである(改正施行令 2 条)。

- (a) 事業者が一人の事業参加者から受けることのできる出資額の上限を 100 万円とする。ただし、特例投資家については、自ら投資に関するリスク判断ができることから、当該事業に関する出資総額を超えない範囲内である 1 億円とする。
- (b) 事業参加者からの出資の合計額の上限を、1 億円とする。また、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 億円とする。

事業契約の締結の申込みをさせる業務をいう。改正法 5 条 1 項 10 号)を行う事業者については、商号・名称等の公表その他の一定の業務管理体制を整備することとされている<sup>5</sup> (改正法 31 条の 2)。

### (3) 特例事業の事業参加者の範囲の拡大

上記 1 で述べたように、旧法では、特例事業を行う場合には「特例投資家」のみを事業参加者とする必要があり(旧法 2 条 6 項 4 号)、事業参加者の範囲は限られていた。

今回の改正により、特例投資家のみを事業参加者とする必要がある場合は、対象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その他主務省令で定める工事(具体的には、建物の修繕又は模様替えに関する工事)<sup>6</sup> であってその費用の額が一定の金額を超えるものを行う場合に限られることになった<sup>7</sup> (改正法 2 条 8 項 4 号)。

修繕、模様替え等、一部のリスクの小さな事業における事業参加者の範囲を特例投資家以外の投資家にも拡大することによって、特例事業の利用可能性を拡充することが目的とされている。

### (4) 特例投資家向け事業における約款規制の緩和<sup>8</sup>

不動産特定共同事業者は、許可又は認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて、不動産特定共同事業契約を締結しなければならないとされている(旧法 23 条 1 項)。これは特例事業者についても同様である(旧法 40 条の 2 第 5 項)。

改正法下においても、小規模不動産特定事業者及び特例事業者を含め原則として上記約款規制を受ける。

もともと、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(すなわち、①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、かつ、②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)には、約款に基づく不動産特定共同事業契約の締結義務が免除されている<sup>9</sup> (改正法 23 条、68 条 3 項)。

特に特例投資家のみが参加する不動産特定共同事業においては、案件の特徴に応じた契約内容とするニーズ

<sup>5</sup> ①不動産特定共同事業に係る電子情報処理組織の管理を十分に行うための措置がとられていること、②電子取引業務に係る不動産特定共同事業契約に関し、その不動産特定共同事業契約に係る不動産特定共同事業者等の財務状況、事業計画の内容及び資金使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がとられていること等(改正施行規則 54 条)。

<sup>6</sup> 改正施行規則 2 条 1 項

<sup>7</sup> 対象不動産の価格の 10%に相当する額(小規模不動産特例事業者に係る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あつては、工事費の割合にかかわらず 1 億円)(改正施行規則 2 条 2 項)。

<sup>8</sup> なお、本改正に伴い、①一般社団法人不動産証券化協会によってモデル約款検討委員会が設置され、モデル約款が公開されると共に(<https://www.ares.or.jp/action/relation/>)、②株式会社価値総合研究所によって小規模不動産特定共同事業に係るモデル約款検討委員会が設置され、モデル約款が公開されている(<https://www.vmi.co.jp/jpn/news/2017/h29stock-biz.html>)。

<sup>9</sup> また、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、許可申請に当たって、約款の審査を不要とする(改正法 5 条 2 項、7 条 5 号)。

が高く、画一的な内容の既存の約款を用いることができないため、既存の約款の変更や約款の追加について認める必要がある場合があり、事業の円滑な実施の妨げとなっていた<sup>10</sup>。今般、一律適用により不動産特定共同事業契約の柔軟性を妨げていた約款規制の一部が廃止され、本法の利用の拡大が企図されている。

#### (5) 適格特例投資家限定事業の創設

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」<sup>11</sup>と定義し(改正法 2 条 14 項)、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、通常の許可(改正法 3 条 1 項)に代えて届出により事業を行うことができることとする制度である(改正法 59 条)。

届出要件としては、従来の 1 号事業者と同様に原則として宅建業の免許を受けていることを要するが、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建業者に委託する場合は、同免許を有することを要しない(改正法 59 条 4 項、6 条 2 号)。

従来の特例事業では、特例事業の主体となる SPC にみなし宅建業者の規制が適用されていた(宅建業法 77 条の 3 第 2 項)が、適格特例投資家限定事業者については、資産の流動化に関する法律に定める特定目的会社と同様、かかる規制の適用はないため、営業保証金の寄託義務(宅建業法 25 条)等<sup>12</sup>、一定の義務が免除されることとなる。

## 4. おわりに

今回の改正によって、地方創生、良質の不動産ストックの形成をキーワードに、各種規制の見直し、新制度の導入が図られることになる。

国土交通省の資料においても、2017 年から 2022 年の地方の不動産会社等の新たな参入を 800 社、空き家・空き店舗等の再生による新たな投資を約 500 億円という数値が目標とされている<sup>13</sup>。

今回の改正法が制度利用者の声を踏まえて柔軟に運用されるか否か、また、当局・関係者の制度普及の努力により実際に利用促進されるか否かによって、本改正の目的が達成されるか否かが決定されるものと思われる。本改正後の実際の利用状況に鑑み、更なる改正も視野に入れつつ、今後の制度の活発な利用に期待したい。

以上

<sup>10</sup> 「不動産投資市場政策懇談会 制度検討ワーキング・グループ報告書」(平成 28 年 8 月 26 日)  
(<http://www.mlit.go.jp/common/001145841.pdf>) 参照。

<sup>11</sup> スーパープロ投資家と呼称される。従来の特例事業における特例投資家(前記注 1 参照)より更に限定されており、詳細は改正施行規則 5 条に定められている。①不動産投資顧問業者であっても「不動産に対する投資に係る投資判断の全部又は一部を一任されるのに十分な知識及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」に限られ、また、②法人については出資の合計額が 10 億円以上である等の一定の要件を満たしたものに限られる(一例として、(a)宅建業の免許を有し、かつ、(b)保有有価証券残高及び不動産特定共同事業契約における出資の合計額が 10 億円以上である法人等)等、要件が厳格化されている。

<sup>12</sup> その他、手付金の受領額の制限(宅建業法 39 条)、瑕疵担保責任期間を負う期間を制限する特約の制限(宅建業法 40 条)等がある。

<sup>13</sup> <http://www.mlit.go.jp/common/001212742.pdf>

- 
- 本ニュースレターの内容は、一般的な情報提供であり、具体的な法的アドバイスではありません。お問い合わせ等ございましたら、下記弁護士までご遠慮なくご連絡下さいますよう、お願いいたします。
  - 本ニュースレターの執筆者は、以下のとおりです。  
弁護士 大西 一成 ([kazunari.onishi@amt-law.com](mailto:kazunari.onishi@amt-law.com))  
弁護士 熊野 則広 ([norihiro.kumano@amt-law.com](mailto:norihiro.kumano@amt-law.com))
  - ニュースレターの配信停止をご希望の場合には、お手数ですが、[finlaw-newsletter@amt-law.com](mailto:finlaw-newsletter@amt-law.com)までご連絡下さいますようお願いいたします。
  - ニュースレターのバックナンバーは、<https://www.amt-law.com/bulletins2.html>にてご覧いただけます。

---

**ANDERSON  
MŌRI &  
TOMOTSUNE**

**アンダーソン・毛利・友常 法律事務所**

〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目2番7号 赤坂Kタワー

TEL:03-6888-1000(代表)

E-mail:[inquiry@amt-law.com](mailto:inquiry@amt-law.com)