

規制の事前評価書(要旨)

政策の名称	不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案		
担当部局	国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課	電話番号： 03-5253-8289	e-mail: fushi@mlit.go.jp
評価実施時期	平成29年3月2日		
規制の目的、内容及び必要性等	<p>規制の目的:不動産特定共同事業の活用により、地方創生を推進するとともに、都市の競争力の向上を図ることを目的とする。</p> <p>規制の内容:(規制の緩和)</p> <p>(1)小規模不動産特定共同事業(仮称)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充 (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(仮称)のみを事業参加者とする事業に係る届出制度の創設</p> <p>規制の必要性:</p> <p>(1)近年、クラウドファンディング(インターネット上で多数の者から投資・融資等の資金調達を行う資金調達手法をいう。以下同じ。)等により志ある資金を調達し、空き家・空き店舗等を活用した事業を行う取組が広がっているが、現状では調達した資金で不動産を改修し賃貸等を行う場合、不動産特定共同事業に該当し、許可が必要となり(資本金1億円以上などの要件あり)地域活性化のさらなる事業の拡大にあたっての障壁となっている。そこで、小規模な不動産特定共同事業に限定して事業を営む場合、このような事業については資本金の額を引き下げる等の特例措置を設け、地域の事業者の参入を促進することが必要である。</p> <p>(2)近年クラウドファンディングが地域活性化事業等様々な目的で活用が進んでいる。空き家・空き店舗等の再生事業では、このような分野でのクラウドファンディングの活用が期待されているが、不動産を改修し賃貸等を行うような事業においては不動産特定共同事業に該当するが、現行ではインターネットを通じた取引は認められていないため、インターネット上で出資を募ることができず、資金調達の幅が狭くなっている。そのため、不動産特定共同事業法において契約の成立前及び成立時の書面交付等を電子的方法によることができることとする必要がある。同時に、インターネットを通じて不動産特定共同事業を行う事業者については、投資家保護のため業務管理者名簿等のインターネットを通じた提供等のための業務管理体制を整備することが必要である。</p> <p>(3)地方創生の推進のため、観光等地域活性化に必要な分野の不動産整備を進める必要がある。一方、近年、利回りが低くとも地域に必要な不動産の整備事業に投資したいという地元の投資家からの出資ニーズがあることが明らかになってきた。地方都市における不動産再生事業を推進するため、平成25年の不動産特定共同事業法改正により特例事業制度が創設されたが、その事業参加者は特例投資家に限定されており、一般投資家が参加することができない。ゆえに、事業参加者の保護に欠けるおそれのない一定の金額の範囲内で、一般投資家についても、特例事業の参加者となることのできるようになる必要がある。</p> <p>(4)観光、物流等成長分野における不動産供給の促進のためには、不動産証券化手法のさらなる活用が必要であり、そのためには、不動産投資に関する専門的知識と経験を有するプロ投資家(特例投資家)の資金を活用することが効果的である。一方、不動産特定共同事業法では、配当方法を変更等する場合は約款の変更認可を受けなければならず、経済社会状況に応じて柔軟に事業を進めることができず、事業の円滑な実施の妨げとなっている。そのため、特例投資家のみを事業参加者とする事業を行う者について、約款に基づく契約締結義務を免除するとともに、特例投資家のみを事業参加者とする事業のみを行う者については、許可申請書への約款の添付を不要とする必要がある。</p> <p>(5)観光、物流等成長分野における不動産供給の促進のためには、不動産証券化手法のさらなる活用が必要であり、そのためには、不動産投資に関する専門的知識と経験を有する機関投資家などの資金を活用することが効果的である。しかし、現状の不動産特定共同事業ではいずれの事業形態であっても許可を受けた不動産特定共同事業者が関与する必要がある一方で、許可申請の手続きを要することにより迅速な事業の組成を行うことが出来ず、機関投資家等の資金とノウハウを十分活用できていない。そのため、銀行・信託会社など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のみを事業参加者とする事業については許可を不要とし、届出のみで事業を行うことができることとする必要がある。</p>		
	法令の名称・関連条項とその内容	不動産特定共同事業法の一部を改正する法律 第2条第8項、第24条、第25条、第28条、第31条の2、第41条、第59条、第68条等	
想定される代替案	<p>(1)の代替案:参入規制を緩和し、一定の要件を満たす事業者に登録により小規模不動産特定共同事業を営むことを可能とするが、更新制を設けないこととする。</p> <p>(5)の代替案:参入規制を緩和し、一定の要件を満たす事業者に適格特例投資家限定事業を営むことを可能とするが、届出制とはせず、届出を要さないこととする。</p>		

規制の費用	費用の要素	代替案の場合
(遵守費用)	(1)小規模不動産特定共同事業者の新規登録や更新登録に関する事務費用、立入検査等の対応に関する事務費用が増加。 (5)適格特例投資家限定事業者の届出に関する事務費用、立入検査等の対応に関する事務費用が増加。	(1)小規模不動産特定共同事業者の登録申請に関する事務費用、新規参入事業者の登録申請及び立入検査等の対応に関する事務費用が増加。 (5)特段発生しない。
(行政費用)	(1)小規模不動産特定共同事業における新規事業者の参入が見込まれることによる主務大臣等の新規登録及び登録更新並びに事業者の立入検査等の対応に係る審査事務費用が増加。 (5)適格特例投資家限定事業における新規事業者の参入が見込まれることによる事業者の立入検査等の対応に係る事務費用が増加。	(1)小規模不動産特定共同事業における新規事業者の参入が見込まれることによる主務大臣等の更新登録審査を求めない代わりに、より頻繁に行う事業者の立入検査等の対応に係る審査事務費用が増加。 (5)適格特例投資家限定事業者の実態把握のための調査事務、投資家被害等が生じた際の立入検査等の対応に係る事務費用が増加。
(その他の社会的費用)	特段発生しない。	特段発生しない。
規制の便益	便益の要素	代替案の場合
	(1)地域の不動産事業者等が不動産特定共同事業を活用した空き家・空き店舗等の再生事業に幅広く参入することが可能となり、地域の活性化を推進することが可能となる。 (2)インターネットを介して広く一般から資金調達することで、リターンが低くても事業に共感して投資を行う者などからの投資を得られるほか、電子的方法による契約締結が可能になるため、不動産特定共同事業契約における手続きが簡素化され、事務コストの軽減が可能となる。 (3)地方都市における特例事業に一般投資家も参加できることとなり、地方創生に資する不動産再生事業の促進を図ることが可能となる。 (4)事業内容に応じた契約内容の設定が可能となり、事務手続きを簡素化することができる。これにより、プロ投資家(特例投資家)の資金を円滑に活用した良質な不動産ストックの形成が促進される。 (5)適格特例投資家のみを相手方とする場合に迅速な事業の組成が可能となり、良質な不動産ストックの形成が促進される。	(1)地方の不動産会社が小規模不動産特定共同事業に参入することは可能となるが、更新審査を行わないことで不適格な事業者の排除が難しくなり、事後監督のコストが増加する。 (5)既存の許可制と比して参入要件が緩和されているものの、当該事業を行う者を行政が把握できず、事業の監督が不可能になり、不適格な事業者を排除することができない。

<p>政策評価の結果 (費用と便益の関係の分析等)</p>	<p>(1)当該規制案によると、現在不特事業への参入が難しい地方の不動産会社であっても、小規模事業であれば不動産特定共同事業を営むことが可能となり、従前では事業の対象とならなかった地方の空き家・空き店舗等の再生を小口投資を活用して再生する事業が容易になり、地方創生を推進することが可能となる。一方で、費用については、現行不特事業を行う者は許可が必要であるのに対し、登録をもって事業を営むことができるため、事業者の負担は小さくなる。よって、便益が費用を大きく上回ることとなる。</p> <p>代替案によっても本規制案と同様に、投資家が負うリスクを限定しつつ、地域の活性化を推進することは可能となるが、定期的な更新がなくなることで、不適格事業者の排除が困難となり、投資家の信頼を得られなくなることで、小口投資を活用した地方創生が阻害される。ゆえに、許可制ではなく登録制である観点から、地方の不動産会社が小規模不動産特定共同事業に参入しやすく、本規制案の方が、代替案より効率性が高く優れているといえる。</p> <p>(2)当該規制案によると、現行法上必ず書面に寄ることとされている契約締結前等の書面交付について、電子的方法によって行うことが可能となり、クラウドファンディング手法を用いた不動産特定共同事業が行えることとなる。これにより、契約締結等に関する事業者の事務費用の負担が軽減され、地域活性化に資する案件形成の円滑化を図ることが可能となるため、便益が費用を大きく上回ることとなる。</p> <p>(3)当該規制案によると、現行法上、プロ投資家(特例投資家)のみに限定されている特例事業について、一般投資家も参加できることとなり、事業者側が相手方を限定することなく地方都市におけるSPCを活用した不動産特定共同事業を行うことができ、地方創生に資する不動産再生事業の促進を図ることが可能となることから、便益が費用を大きく上回ることとなる。</p> <p>(4)当該規制案によると、プロ投資家(特例投資家)を相手方又は事業参加者とする場合、約款に基づく契約締結義務が免除され、従前必要であった約款の変更認可の事務手続きが不要となるため、事業者が柔軟に契約内容を設定できることとなるとともに、事業者の事務負担が軽減され、便益が費用を大きく上回ることとなる。</p> <p>(5)当該規制案によると、現行、相手方又は事業参加者が誰であっても、不特事業を営むには許可を受けることが必要であったが、適格特例投資家のような不動産投資に係る専門的知識を有する銀行・信託会社等一定の要件に該当する者のみを相手方とする不特事業においては、許可を不要とし、届出のみで不特事業を行えることとする。これにより、迅速な事業の組成が可能となり、新規の許可申請手続きや委託先許可事業者の選定等の手間が省略されることとなるため、費用については、事業者の負担は小さくなる。よって、便益が費用を大きく上回ることとなる。代替案によっても本規制案と同様に、適格特例投資家のみを相手方の不特事業は可能となるが、届出を不要とすることで当該事業を行う者を行政が把握できず、事業の監督が不可能となる。ゆえに、本規制案の方が、代替案より効率性が高く、優れている。</p>
<p>有識者の見解その他関連事項</p>	<p>○不動産投資市場政策懇談会報告書(平成28年9月16日)(抄) ○日本再興戦略2016(平成28年6月2日閣議決定)(抄) ○まち・ひと・しごと創生総合戦略(2016改訂版)(抄)(平成28年12月22日閣議決定)</p>
<p>レビューを行う時期又は条件</p>	<p>本法案においては、附則第17条において見直し条項を設けており、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況等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していることから、平成34年度に政策チェックアップにより事後評価を実施する。</p>
<p>備考</p>	