

規制の事前評価書

評価実施日：平成 29 年 3 月 2 日

政策	不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案		
担当課	不動産市場整備課	担当課長名	大澤 一夫
規制の目的、内容、必要性等	<p>① 法令案等の名称・関連条項とその内容</p> <p>【法律案の名称】 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案</p> <p>【関連条項とその内容】</p> <p>(1) 小規模不動産特定共同事業（仮称）の創設（第 41 条）</p> <p>(2) 電子的方法による取引への対応（第 24 条、第 25 条、第 28 条、第 31 条の 2）</p> <p>(3) 特例事業の事業参加者の範囲の拡充（第 2 条第 8 項）</p> <p>(4) 特例投資家向け事業における約款規制の緩和（第 68 条）</p> <p>(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（新設）（第 59 条）</p> <p>② 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>③ 規制の目的に関係する目標</p> <p>a 関連する政策目標 「9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護」</p> <p>b 関連する施策目標 「31 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する」</p> <p>c 関連する業績指標 (150) 不動産証券化実績総額</p> <p>d 業績指標の目標値及び目標年度 75 兆円（平成 28 年度）</p> <p>e 規制により達成を目指す状況についての具体的指標 地方の不動産会社等 800 社の参入、空き家・空き店舗等の再生による新たな投資約 500 億円（平成 34 年度）</p> <p>④ 規制の内容</p> <p>(1) 小規模不動産特定共同事業（仮称）の創設による参入要件の緩和（規制の緩和） 小規模不動産特定共同事業（不動産特定共同事業のうち、事業総額及び事業参加者一人当たりの出資額が政令で定める額以下のもの）を創設し、不動産特定共同事業のうち、本事業のみを行う者は、有効期間のある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し、資本金要件（政令に委任）を緩和することとする。</p> <p>(2) 電子的方法による書面交付等の容認（規制の緩和） 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を電子的方法によることができることとする。 電子的方法による契約締結業務をする事業者は必要な業務管理体制を整備しなければならないこととする。</p> <p>(3) 特例事業に参加できる投資家の範囲の拡充（規制の緩和）</p>		

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、特例投資家以外の投資家についても、特例事業の事業参加者となることができることとする。

(4) 特例投資家向け事業における約款規制の廃止（規制の緩和）

ア. 不動産特定共同事業者が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、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。

イ. 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、許可申請に当たって約款の添付を不要とし、約款の審査を省略する。

(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事業の届出制への緩和（規制の緩和）

特例投資家のうち不動産投資に関する特に高い専門的知識及び経験を有すると認められる者（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、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。

⑤ 規制の必要性

(1) 小規模不動産特定共同事業（仮称）の創設による参入要件の緩和

・目標と現状のギャップ

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。）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、許可のない者についてはこれを行うことができないため、不動産特定共同事業にならない範囲で、自ら改修した不動産を使って事業を営まざるをえず、そうした事業者の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。

・原因分析

組合形式で出資を募り、不動産の売買・賃貸等を行う場合、不動産特定共同事業法の許可を得る必要があるが、現行法上1億円（特例事業では5000万円）の資本金が必要である等、小規模な不動産会社等が参入することは困難である（資本金1000万円～5000万円未満の宅建業者数が宅建業者数全体の半数近くを占めている）

・課題の特定

小規模不動産特定共同事業に限定して事業を営む場合、投資家が負うリスクが限定されることから、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。

・規制の具体的内容

④ (1) のとおり

(2) 電子的方法による書面交付等の容認

・目標と現状のギャップ

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、金融機関からの融資を受けることが難しいため、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、資金調達幅が狭くなっている。

・原因分析

クラウドファンディングの手法を用いて出資を募り、不動産の賃貸・売買等を行う場合、不動産特定共同事業法の規制に服することとなるが、不動産特定共同事業法では契約の締結等に当たって書面の交付等を求めており、インターネットを通じた取引に対応していない。

・課題の特定

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た取引では投資家の意思決定のハードルが低くなり、詐欺的な行為に悪用される恐れもあるため、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、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。

・規制の具体的内容

④(2)のとおり

(3) 特例事業に参加できる投資家の範囲の拡充

・目標と現状のギャップ

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が、機関投資家等は地方都市の不動産への投資には積極的でない。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が、一般の投資家が地域の不動産に投資するための制度は現状ではほとんどない。

・原因分析

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。

・課題の特定

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ができるようにする必要がある。

・規制の具体的内容

④(3)のとおり

(4) 特例投資家向け事業における約款規制の緩和

・目標と現状のギャップ

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、プロ投資家を相手方とする場合であっても、契約時に国の審査を受けた約款に基づいて契約を締結する必要があり、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ない。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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・原因分析 不特法では、特例投資家を相手とする場合であっても①事前に約款の法令適合性を行政が審査するとともに、②行政が審査を行った約款に基づき不動産特定共同事業契約を締結しなければならないという義務を課している。これは、事業参加者の保護を図ることを目的としているが、特例投資家は不動産投資に関する知識、経験を有する者であり、不動産特定共同事業契約の内容について自らの責任で適切に判断することができる能力を有することから、約款の事前審査に対する期待はそもそも限定的であり、特例投資家を相手方とする場合は約款規制を適用する必要性は低い。 ・課題の特定 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。 ・規制の具体的内容 ④（４）のとおり <p>(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（新設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標と現状のギャップ 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、高度な知識と経験を有する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。 ・原因分析 不動産特定共同事業を営むにあたり許可を受けることを必要としていることにより、適格特例投資家を相手方とする事業においては新たに事業者が許可申請する場合における審査期間や、許可事業者の選定など、迅速な事業の組成の障害となっている。 ・課題の特定 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。 ・規制の具体的内容 ④（５）のとおり
想定される代替案	<p>(1) 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) 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>

	<p>(2)～(4)については、現行の不動産特定事業に係る規制の緩和であり、当該規制案以外の規制の緩和はないため、代替案を設定できない。</p>
<p>規制の費用</p>	<p>① 当該規制案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <p>(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。</p> <p>(2) 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者において、その業務を適確に遂行するための体制を整備するために必要な費用が発生。</p> <p>(3) 特になし</p> <p>(4) 特になし</p> <p>(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。</p> <p>b 行政費用</p> <p>(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。</p> <p>(2) 行政庁において、不動産特定共同事業者が体制整備義務及び情報提供義務を履行しているか否かを確認するために必要な費用が発生。</p> <p>(3) 特になし</p> <p>(4) 特になし</p> <p>(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。</p> <p>c その他の社会的費用</p> <p>(1)～(5) 特段発生しない。</p> <p>② 代替案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <p>(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。</p> <p>(5) 特段発生しない。</p> <p>b 行政費用</p> <p>(1) 小規模不動産特定共同事業（仮称）の創設 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。</p> <p>(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（新設） 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。</p> <p>c その他の社会的費用</p> <p>(1)・(5) 特段発生しない。</p>
	<p>① 当該規制案における便益の要素</p> <p>(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</p>

	<p>を推進することが可能となる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>② 代替案における便益の要素</p> <p>(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。</p> <p>(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>
<p>規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)</p>	<p>以上を基に、当該規制案、代替案についてそれぞれ費用と便益の関係を分析する。</p> <p>(1)</p> <p>①本規制案 この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>②代替案 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。</p> <p>③本規制案と代替案との比較 ①②より、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)</p> <p>①本規制案 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</p>

	<p>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)</p> <p>①本規制案 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)</p> <p>①本規制案 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、事業者の事務手続き負担が軽減され、便益が費用を大きく上回ることとなる。</p> <p>(5)</p> <p>①本規制案 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。</p> <p>②代替案 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。</p> <p>③本規制案と代替案との比較 ①②より、届出制を不要とすることで、本規制案に比べると行政による事業の監督が不可能となる観点からは、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） 【小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設】 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参加できるよう、事業規模に一定の上限を設定した「小規模不動産特定共同事業」を創設。 事業者の資本金要件等の許可要件を緩和し、新規参入を容易にするとともに、投資家保護にも配慮。</p> <p>【クラウドファンディングに対応した環境整備】 不動産特定共同事業において、投資型クラウドファンディングに対応できるよう、インターネットを通じて事業を行うために必要な規定を整備。投資家に対する適切な情報の提供など一定の行為規制の整備。 契約締結前書面等の電磁的記録による交付等に関する規定を整備。</p>

	<p>【良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し】 成長分野への良質な不動産供給のため、不動産特定共同事業がより活用されるよう、一定の場合に約款規制の緩和など、規制の見直し。</p> <p>○日本再興戦略 2016（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）（抄） 「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、2020 年頃までにリート等の資産総額を約 30 兆円に倍増することを目指す。」</p> <p>○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） 「…不動産特定共同事業制度の見直しを行うなど、空き店舗、空き家、古民家等の地域の遊休資産を有効活用するための制度・政策等の充実を図る。」 「…クラウドファンディング等の手法を用いた空き家等の遊休不動産の再生を促進するため、不動産特定共同事業制度の見直しを行う。」</p>
事後評価又は事後検証の実施方法及び時期	<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>
その他 （規制の有効性等）	<p>本規制案により、地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図ることが可能となる。</p>