

(パブリックコメント資料)

不動産特定共同事業法施行規則の改正案について

金融庁・国土交通省

1. 不動産特定共同事業契約前の説明事項として既存の項目に加え、次の項目を追加します。

不動産特定共同事業者の発行済株式総数の百分の五以上の株式を有する株主又は出資の額の百分の五以上の額に相当する出資をしている者の商号、名称又は氏名

不動産特定共同事業者の事業開始日を含む事業年度の前事業年度の貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面

不動産特定共同事業者の役員及び対象不動産変更型契約の場合にあっては対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者の氏名並びに役員が他の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいるときは、当該役員の氏名並びに当該他の法人の商号又は名称及び業務の種類又は当該事業の種類

不動産特定共同事業契約に係る法令等の概要

不動産特定共同事業契約の法第二条第三項各号に掲げる契約の種別及び当該種別に応じた不動産特定共同事業の仕組み（事業開始予定日（追加募集に係る不動産特定共同事業契約の締結をしようとする場合にあっては事業開始日）及び事業終了予定日を含む。）

事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する次の事項

イ 出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産に関する事業参加者の監視権の有無及びその内容

ロ 収益又は利益及び契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあっては、出資の返還を受ける権利に関する事項

ハ 事業参加者の第三者に対する責任の範囲

ニ 金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、収益若しくは利益又は出資の返還についての信用補完の有無、当該信用補完を行う者の氏名（法人にあっては、名称又は商号及び代表者の氏名）、住所及び当該信用補完の内容

金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、対象不動産に係る法令等の概要

金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、対象不動産の価格及び当該価格の算定方法（算定式がある場合においては当該算定式を含む。）

金銭をもって出資の目的とする契約であり、対象不動産に関して賃貸借契約を締結した相手方（以下この項目において「テナント」という。）がある場合にあっては次の事項（賃料等につき、やむを得ない事情により開示できない場合は、その旨を記載すること。）

イ テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積及び全賃貸可能面積及び最近五年の稼働率（各年同一日における稼働率）の推移

ロ 主要な対象不動産の物件（一の土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が全賃料収入の十パーセント以上を占めるもの）ごとのテナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び最近五年の稼働率の推移

ハ 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積の十パーセント以上を占めるもの）の概要（テナントの名称・業種、年間賃料、賃貸面積、契約満了日、契約更改の方法、敷金・保証金等賃貸借契約に関して特記すべき事項等）

ニ 最近五年間の全賃料収入、費用及び主要な対象不動産ごとの総賃料収入、当該対象不動産に係る費用及び当該総賃料収入の全賃料収入に占める比率（過去の費用等分らない内容がある場合は、その旨）

ホ 対象不動産に係る賃貸料の支払状況（延滞の有無及び延滞の期間について、総テナント数及び総賃料収入に対する割合として記載すること。）

出資を伴う契約にあっては、出資する財産に関する次の事項

イ 商品の名称がある場合にはその名称

ロ 出資総額及び口数

ハ 一口の出資単位

出資を伴う契約にあっては、借入れの有無

不動産特定共同事業契約の締結に関する次の事項

イ 申込の期間及び方法

ロ 申込取扱場所

ハ 払込の期日及び方法

契約の解除に関する次の事項

イ 契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件

ロ 契約の解除又は組合からの脱退の方法

ハ 契約を解除し、又は組合から脱退した事業参加者の契約上の権利及び義務を不動産特定共同事業者が処分する場合の価格の決定方法

ニ 契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料

ホ 支払方法

へ 契約の解除又は組合からの脱退の申込期間

ト 契約を解除し、又は組合から脱退した事業参加者の契約上の権利及び義務を不動産特定共同事業者が処分する場合の金銭の支払予定日

チ 契約の解除又は組合からの脱退が多発したときは、不動産取引を行うことができなくなるおそれがある旨

リ 法第二十六条第一項から第三項までの規定に関する事項

不動産特定共同事業者の報酬に関する事項（報酬の計算方法、支払額、支払方法及び支払時期に関する事項を記載すること（支払額等の内容が未定の場合にはその旨）。）

不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項

不動産特定共同事業契約の変更に関する事項（変更手続及び開示方法に関する事項を含む。）

出資を伴う契約にあっては、報告対象期間に係る不動産特定共同事業の貸借対照表及び損益計算書又はこれに代わる書面その他の財務計算に関する書類に対する公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定の有無及びその予定がある場合には監査を受ける範囲

事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡に関する次の事項

イ 契約上の権利及び義務の譲渡の可否、条件、方法、手数料、支払方法及び支払時期

ロ 契約上の権利及び義務を不動産特定共同事業者に譲渡する場合の譲渡価格の計算方法につき定めがある場合にはその内容

追加募集に係る不動産特定共同事業契約の締結をしようとする場合にあっては、次の事項

イ 報告対象期間の直前の報告対象期間の満了の日における財産の状況並びに直前五年の各報告対象期間の満了の日における財産の総額及び収益又は利益の分配の推移

ロ 直前五年間の各報告対象期間ごとの不動産特定共同事業契約の締結及び解除の実績並びに出資を伴う契約にあっては出資の返還の額

ハ 当該勧誘の開始日の属する報告対象期間の直前の報告対象期間に係る不動産特定共同事業の貸借対照表及び損益計算書又はこれに代わる書面

ニ ハに掲げる書面その他の財務計算に関する書類に対する公認会計士又は監査法人の監査の有無及び監査を受けた場合にはその範囲

当該不動産特定共同事業に関する訴訟について管轄権を有する裁判所の名称及び所在地

2. 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第一項による説明をする場合において、少なくとも次に掲げる事項については説明するものとします。（既存の項目に加え、次の項目を追加します。）

対象不動産については、自己の固有財産、関係会社が有する資産を対象不動産とする場合にはその旨

対象不動産の価格の算定方法については、不動産鑑定士による鑑定評価の有無

不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因について次に掲げる事項

イ 不動産特定共同事業者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれがあるときは、その旨

ロ 契約上の権利を行使することができる期間の制限又は契約の解除若しくは契約上の権利及び義務の譲渡をすることができる期間の制限があるときは、その旨及び当該内容

ハ 金利、通貨の価格、有価証券市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれがあるときは、その旨及び当該指標

3. 不動産特定共同事業契約の成立時の書面の記載事項として、既存の項目に加え、次の項目を追加することとします。

法第二十五条第一項第七号に掲げる契約の解除に関する事項には、次に掲げるものを含むものとします。

イ 契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料

ロ 契約の解除又は組合からの脱退の申込期間

ハ 契約を解除し、又は組合から脱退した事業参加者の契約上の権利及び義務を不動産特定共同事業者が処分する場合の金銭の支払予定日

ニ 契約の解除又は組合からの脱退が多発したときは、不動産取引を行うことができなくなるおそれがある旨

法第二十五条第一項第八号の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとします。（既存の項目に加え、次の項目を追加します。）

イ 不動産特定共同事業者の許可番号（届出特定信託会社等にあつては、法第四十六条第三項の規定による届出の受理番号）

ロ 事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する次の事項

・ 出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産の事業参加者の監

視権の有無及びその内容

- ・ 収益又は利益及び契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあっては出資の返還を受ける権利に関する事項
- ・ 事業参加者の第三者に対する責任の範囲

4 . 財産管理報告書に「運用の経過」の記載を追加することとします。

5 . 事務所ごとに備え置き、事業参加者の求めに応じ閲覧させる不動産特定共同事業者の業務及び財産の状況を記載した書類として、比較損益計算書、比較利益処分計算書及び大株主名簿を追加します。

以上