

令和 2 年 4 月 22 日
土地・建設産業局不動産市場整備課

不動産特定共同事業について、今後の取組の方向性を策定！

～ ESG 投資を踏まえた不動産特定共同事業等検討会、中間とりまとめ策定～

国土交通省は、個人投資家による適切な不動産投資の促進や不動産投資市場の新たな潮流への対応に向けて、今後の施策の検討及び実施に繋げるため、ESG 投資を踏まえた不動産特定共同事業等検討会の中間とりまとめを策定しました。

近年、ESG 投資の拡大やブロックチェーン技術の進展等、不動産投資市場における新たな潮流が見られます。また、クラウドファンディング市場の拡大により、個人投資家の更なる不動産投資の促進が期待されているところで

す。国土交通省は、このような不動産投資市場の現況を踏まえ、投資家保護の観点から踏まえた不動産特定共同事業の規制のあり方や今後の施策の方向性について検討を行うため、昨年 9 月、ESG 不動産投資のあり方検討会を設置し、これまで 3 回にわたり議論を行い、今般、中間とりまとめを策定しました。

～具体的な検討課題及び今後の取組の方向性～

1. 不動産特定共同事業の適切なガバナンスの確保
 - (1) 不特法の対象とすべき区分所有不動産投資契約を規定することを検討
 - (2) 不動産特定共同事業における LPS の活用可能性を検討する上で、LPS の投資対象として不動産を含めることの具体的メリット、活用手法等に関する議論を開始することを検討
 - (3) 広告において、事業者の名称、許可（登録）番号、商品リスク等の記載をすることを含め検討するとともに、国土交通省 HP 等において不動産投資における注意喚起を実施
 - (4) 特例事業の一般投資家制限を一定程度まで緩和することが可能か検討
2. 不動産と社会の関わりを捉えた規制の適正化
 - (1) 不動産に付随した収益でありながら、不動産取引以外から得る収益を分配する場合に、不特法に該当するか否かについて、個別事例を検証の上で、事業者にとって紛らわしくない解釈を示し、公開することを検討
 - (2) 1号事業における財産管理報告書の記載事項として、他業実施状況を加えることを検討
 - (3) 特例事業者が行うことができる事業の範囲について、「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」における例示追加を検討
 - (4) ESG 情報の開示に積極的に取り組む事業者を参考となるよう、ESG 情報の開示に関するガイダンスを策定することを検討
3. トークンの取扱い
各国の最新動向を把握する一方、トークン発行による資金調達に必ずしも限定せず、不動産に係る新技術の動向について、投資家保護・適切な投資促進のために必要な制度的措置を順次実施することを検討

【中間とりまとめ掲載 HP】

<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo tk5 000207.html>

<お問合せ先>

土地・建設産業局不動産市場整備課 千葉、鶴岡

TEL : 03-5253-8111 (内線 25154) 直通 : 03-5253-8289 FAX : 03-5253-1579