

不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令について（概要）

令和 8 年 8 月
不動産・建設経済局
不動産市場整備課

1. 背景

不動産特定共同事業は、投資家から出資を募って不動産取引を行い、その取引によって生じた収益等の分配を行う事業であり、その市場規模は年々拡大している。特に近年、インターネット上の契約を通じた一般投資家の参加拡大など、事業を取り巻く環境に変化が表れているところ。

こうした環境変化を踏まえ、「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会」を開催し、同検討会での議論を踏まえて令和 7 年 8 月に「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての中間整理（以下「中間整理」という。）」がとりまとめられた。中間整理では、一般投資家がよりわかりやすく投資判断を行う環境整備を企図して、一般投資家向けの情報開示の充実や、対象不動産の売却価格等における公正性の確保等の制度充実の内容が盛り込まれたところである。

ついては、こうした状況を踏まえ、不動産特定共同事業法施行規則（平成 7 年大蔵省・建設省令第 2 号。以下「規則」という。）の一部について、所要の改正を行う。

2. 改正内容の概要

（1）許可申請書等の提出部数の変更について（規則第 9 条、第 17 条関係）

不動産特定共同事業の許可申請時等に事業者が提出する許可申請書等の副本の部数について、現行の 4 部から 1 部へと改正する。

（2）事業参加者の保護に支障を生じるおそれがある状況等の追加について（規則第 40 条関係）

不動産特定共同事業者はその業務の運営の状況が事業参加者の保護に支障を生じるおそれがある状況等にならないように業務を行わなければならないところ、その状況として、以下の事項を追加する。

- ・対象不動産の売却等を行う場合（利害関係人ではない者への売却を除く）に、利害関係人等でない不動産鑑定士が行った鑑定評価に相当する価格での対象不動産の売却等をするために必要な措置を行っていない状況

（3）不動産特定共同事業契約の成立前の説明事項の追加について（規則第 43 条関係）

不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立するまでの間に、契約の相手方に対して、書面を交付してその契約の内容等に関する事項を説明しなければならないところ、その説明事項として、以下の事項を追加する。

- ・勧誘をするに際し、利回り等を表示した場合にあっては、当該利回り等が予想に基づくものである旨並びに当該利回り等の根拠となる不動産取引の額、対象不動産を特定するために必要な事項、不動産取引の取引態様の別及びその取引が行われたことの根拠又は行われることが見込まれると判断した根拠等（第 2 項第 6 号関係）
- ・対象不動産の価格を妥当と判断する根拠等（第 1 項第 18 号及び第 2 項第 5 号関係）
- ・利害関係人取引を行う場合は、当該取引の額を妥当と判断する根拠等（鑑定評価額、対象不動産と条件の類似する不動産の近傍同種の不動産取引価格等、鑑定評価額等と当該取引の額の差額及び当該取引の額を妥当と判断する理由など）

(第1項第13号及び第2項第1号から第3号関係)

- ・出資を伴う契約にあっては、出資された金銭の使途(第1項第20号ホ関係)
- ・宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前の場合は、必要な許可等の処分(開発許可、建築確認等)の有無及びその処分の概要、資金計画並びに工事の完了時期等(第1項第16号の2関係)
- ・対象不動産が水害ハザードマップ上にある場合には、その内容(第1項第17号ト関係)
- ・建物状況調査の有効期間を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあっては2年とする。(第1項第17号リ関係)

(4) 財産管理報告書の記載事項の充実(規則第50条関係)

不動産特定共同事業者は、契約を締結した事業参加者に対し、その契約した商品の状況について、定期的に財産管理報告書を交付しなければならないところ、その記載事項として、以下の事項を追加する。

- ・報告対象期間において支出した金銭の額及び使途(第9号関係)
- ・既に着手した工事の概要及びその完了時期(第10条イ関係)
- ・今後の資金計画及び今後実施予定の工事の概要とその完了時期(第10号ロ・ホ関係)
- ・必要な許可等の変更許可等の処分の有無及びその処分の概要(第10号ハ・ニ関係)

(5) 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者のHP等への掲載事項の充実(規則第55条関係)

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者が電子情報処理組織を使用する方法等(HP等)を用いて公表しなければならない事項について、以下の事項を追加する。

- ・利害関係人取引に関する事項
- ・宅地の造成又は建物の建築に関する工事に関する事項
- ・収益又は利益の分配に関する事項

(6) その他所要の改正及び経過措置

3. 今後のスケジュール

公	布：令和8年8月21日
施	行：令和8年8月21日

※ 一部規定について経過措置等あり。

- ・2.(1)の規定は、10月1日から適用する
- ・2.(2)の規定は、令和8年12月1日以後に締結される不動産特定共同事業契約について適用する。
- ・2.(3)(4)(5)の規定は、施行の際現に不動産特定共同事業の許可等を受けているものについては、令和8年11月30日までなお従前の例による。