

「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」の 一部改正について（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。）の一部改正を行ったため、これを踏まえ、「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」の一部改正を行うこととした。

2. 改正内容の概要

（1）適合性の原則等について（第 7－5）

利害関係人との間で対象不動産の売却等を行う場合において適用を受ける改正後の規則第 40 条第 5 号について、「利害関係人」に含まれるもの及び「利害関係を有しない不動産鑑定士」に含まれないものを明示するとともに、同号の「対象不動産の鑑定評価の評価額に相当する額での対象不動産の売却等をするために必要な措置」に該当しないものとして、対象不動産について鑑定評価の評価額を概ね 1 割以上上回る価格又は 1 割以下下回る価格で売却等をする行為を例示する。

（2）不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付について（第 7－7〔改正前第 7－6〕）

- ・ 宅地の造成又は建物の建築に関する工事に係る記載事項（改正後の規則第 43 条第 1 項第 16 号の 2）について、「当該処分の概要」として、例えば、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）上の開発許可を取得している場合は同法上の開発登録簿に記載の事項を含めた処分の概要が記載されていることなど、求められる記載内容等を例示又は明示する。
- ・ 金銭をもって出資の目的とする契約における「出資される金銭の使途」（改正後の規則第 43 条第 1 項第 20 号ホ）として、不動産の取得代金、工事費用、租税公課、アップフロントフィー、積立金のような具体的な使途ごとに項目を記載することが求められることを明示する。
- ・ 利害関係人取引における取引価格等を妥当と判断する根拠として、改正後の規則第 43 条第 2 項第 2 号ハ(1)～(3)及び同項第 3 号ハ(1)・(2)に掲げる事項（近傍同種の不動産の売買価格・賃料等、直近の非利害関係人との売買価格など）の全部又はいずれかを示

していない場合には、対象不動産等の鑑定評価を受け、その結果等の記載が求められることを明示するとともに、当該記載が求められる具体的ケースを例示する。

- ・近傍同種の不動産の売買価格・賃料等（改正後の規則第 43 条第 2 項第 2 号ハ(3)及び同項第 3 号ハ(2)）として、単に数字を示すのではなく、当該売買価格・賃料等が特定の不動産の売買価格・賃料を示すものであるか又は複数の不動産の売買価格・賃料の平均値であるかなど、当該売買価格・賃料等の意味についても記載が求められることを明示する。
- ・宅地建物取引業者が述べた対象不動産の価格に対する意見の根拠（改正後の規則第 43 条第 2 項第 5 号ハ(2)）として、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）等他に合理的な説明がつくものが求められることを明示する。
- ・収益又は利益の算定の根拠となる「不動産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根拠」（改正後の規則第 43 条第 2 項第 6 号ロ(5)及び同号ハ(6)）として、例えば、当該不動産取引の額が実現困難な額になっていないかを不動産取引相場などの具体的な根拠によって示すとともに、以下を区別して当該不動産取引に関する契約の状態を記載するなど、不動産取引が行われる蓋然性の程度が根拠をもって記載することが求められること等を明示する。
 - ①当該不動産取引の額で、当該不動産取引に関する契約が締結済みであること。
 - ②当該不動産取引の額で、当該不動産取引の相手方となる予定の者が法的拘束力の無い意向表明書を作成したにとどまること。
 - ③当該不動産取引の額で不動産取引の相手方を探索している状態であること。
 - ④不動産取引の相手方を探索する前の状態であること。

（３）財産管理報告書の交付等について（第 7－10）

- ・金銭をもって出資の目的とする契約における「第一号の期間において支出した金銭の額及び使途」（改正後の規則第 50 条第 9 号）について、同条第 1 号に掲げる期間（以下「報告対象期間」という。）に支出された金銭について、具体的な使途ごとに金額及び内訳を記載することなどが求められることを明示する。
- ・宅地の造成又は建物の建築に関する工事に係る記載事項（改正後の規則第 50 条第 10 号）について、「第一号の期間の満了の日における既に着手した工事」は、報告対象期間の満了の日時点で既に着工している全ての工事を指し、報告対象期間及び報告対象期間より前の期間に着工した工事についても含まれることなど、求められる記載内容等を例示又は明示する。

（４）その他所要の改正

3. スケジュール

都道府県あて発出 令和 8 年 8 月 21 日