

「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」（新旧対照表）

改正後	改正前
５．商号等の表示（法第３１条の２第１項及び第３項並びに規則第５３条第１項） 電子取引業務を行う場合にあっては、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。）第５３条第１項に規定する事項が電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の運営するホームページ上の見やすい箇所に表示されている必要がある。なお、ホームページとは、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の運営する<u>ウェブサイト</u>上の画面をいう。 （表示例） ・会社名 ・不動産特定共同事業許可（許可番号　〇〇県知事　第〇〇号） ・代表者の氏名、事務所ごとの業務管理者の氏名 ・本店又は主たる事務所の所在地 ・電話番号 ・不動産特定共同事業の種別　第〇号事業（電子取引業務を行う。） また、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、法第３１条の２第３項に規定するとおり、その業務管理者名簿を、自らのホームページ等において、電子取引業務を行う期間中及び電子取引業務に係る不動産特定共同事業	５．商号等の表示（法第３１条の２第１項及び第３項並びに規則第５３条第１項） 電子取引業務を行う場合にあっては、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。）第５３条第１項に規定する事項が電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の運営するホームページ上の見やすい箇所に表示されている必要がある。なお、ホームページとは、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の運営する<u>ウェブサイト</u>上の画面をいう。 （表示例） ・会社名 ・不動産特定共同事業許可（許可番号　〇〇県知事　第〇〇号） ・代表者の氏名、事務所ごとの業務管理者の氏名 ・本店又は主たる事務所の所在地 ・電話番号 ・不動産特定共同事業の種別　第〇号事業（電子取引業務を行う。） また、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、法第３１条の２第３項に規定するとおり、その業務管理者名簿を、自らのホームページ等において、電子取引業務を行う期間中及び電子取引業務に係る不動産特定共同事業

又は小規模不動産特定共同事業（以下「不動産特定共同事業等」という。）の期間中、投資家が閲覧できる状態に置く必要がある。なお、ホームページ等に表示する業務管理者名簿の様式は、規則第21条第3項に示す別記様式第9号によるものとする。

7. 適切な審査（規則第54条第2号）

（略）

（1）～（3） （略）

（4）審査項目等

規則第54条第2号においては、審査を行うべき事項として、不動産特定共同事業者等の①財務状況、②事業計画の内容、③資金使途、④その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項が挙げられているが、具体的には、次の各審査項目について、以下の記載に従って審査及びその後の対応を行うものとする。

① （略）

② 事業計画の内容

イ. 対応が求められる事項

契約成立前書面への記載事項（規則第43条）が契約成立前書面又はこれに代わるファイルに記載又は記録されていることについて確認することは当然のことであるが、事業計画の内容の投資家に対する情報提供の確保のため、特に以下の点を含む契約成立前書面への記載事項については、重点的に確認した上で、例えば、以下A）、B）に示す観点から

又は小規模不動産特定共同事業（以下「不動産特定共同事業等」という。）の期間中、投資家が閲覧できる状態に置く必要がある。なお、ホームページ等に表示する業務管理者名簿の様式は、規則第21条第3項に示す別記様式第9号によるものとする。

7. 適切な審査（規則第54条第2号）

（略）

（1）～（3） （略）

（4）審査項目等

規則第54条第2号においては、審査を行うべき事項として、不動産特定共同事業者等の①財務状況、②事業計画の内容、③資金使途、④その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項が挙げられているが、具体的には、次の各審査項目について、以下の記載に従って審査及びその後の対応を行うものとする。

① （略）

② 事業計画の内容

イ. 対応が求められる事項

契約成立前書面への記載事項（規則第43条）が契約成立前書面又はこれに代わるファイルに記載又は記録されていることについて確認することは当然のことであるが、事業計画の内容の投資家に対する情報提供の確保のため、特に以下の点を含む契約成立前書面への記載事項については、重点的に確認した上で、例えば、以下A）、B）に示す観点から

適切な審査を行った結果、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等が重要と判断した事項については、その運営するホームページ等を利用して、投資家が閲覧できる状態に置く等、適切な情報提供を行うものとする。

(注) 当該記載事項が記載又は記録されていない場合には、電子取引業務を行わないものとする。

a. (略)

b. 利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引の有無及び当該取引がある場合には、当該取引に関する事項 (同項第 13 号)

c. (略)

d. 宅地の造成又は建物の建築に関する工
事に関する事項 (同項第 16 号の 2)

e. (略)

f. 対象不動産の価格、当該価格の算定方法
及び当該価格を妥当と判断する根拠 (同
項第 18 号)

g. (略)

h. (略)

i. (略)

j. (略)

k. (略)

適切な審査を行った結果、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等が重要と判断した事項については、その運営するホームページ等を利用して、投資家が閲覧できる状態に置く等、適切な情報提供を行うものとする。

(注) 当該記載事項が記載又は記録されていない場合には、電子取引業務を行わないものとする。

a. (略)

b. 利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引の有無並びに当該取引がある場合には当該利害関係人と不動産特定共同事業者等との関係、当該利害関係人の商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地、取引の額及び取引の内容 (同項第 13 号)

c. (略)

(新設)

d. (略)

e. 対象不動産の価格及び当該価格の算定
方法 (同項第 18 号)

f. (略)

g. (略)

h. (略)

i. (略)

j. (略)

l. (略)
A)・B) (略)
□. (略)
③・④ (略)

10. 重要事項の閲覧（規則第55条）

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、投資家の判断に重要な影響を与える事項について、自らのホームページ等において、電子取引業務を行う期間中及び電子取引業務に係る不動産特定共同事業等の期間中、投資家が閲覧することができる状態に置く必要がある。

（1）電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、特に当該不動産特定共同事業等に係る以下の事項について、自らのホームページ等を利用して情報提供し、投資家が閲覧できる状態に置くものとする。

①～③ (略)

④ 利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引の有無及び当該取引がある場合には当該取引に関する事項（同項第13号）

利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引がある場合には当該取引に関する次の事項を表示する。

イ. 当該利害関係人と不動産特定共同事業者との関係

ロ. 当該利害関係人の商号若しくは名称又は氏名及び住所又は所在地

ハ. 当該取引の額及び内容

当該取引が対象不動産の賃貸借である場

k. (略)
A)・B) (略)
□. (略)
③・④ (略)

10. 重要事項の閲覧（規則第55条）

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、投資家の判断に重要な影響を与える事項について、自らのホームページ等において、電子取引業務を行う期間中及び電子取引業務に係る不動産特定共同事業等の期間中、投資家が閲覧することができる状態に置く必要がある。

（1）電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、特に当該不動産特定共同事業等に係る以下の事項について、自らのホームページ等を利用して情報提供し、投資家が閲覧できる状態に置くものとする。

①～③ (略)

（新設）

合にあっては、当該取引の額及び内容に関して、少なくとも以下の事項を表示する（同条第2項第1号）。

- a. 賃料の額及び支払期日等の賃貸借の条件並びにそれらの変更に関する事項
- b. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- c. 責任及び免責に関する事項
- d. 契約期間に関する事項
- e. 更新及び解除に関する事項
- f. 借地借家法（平成3年法律第90号）その他当該取引に係る法令に関する事項の概要

二. 当該取引が対象不動産の取得又は自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産とするものである場合には、当該取引の額を妥当と判断する根拠
当該取引の額を妥当と判断する根拠に関して、少なくとも以下の事項を表示する（同条第2項第2号）。

- a. 利害関係を有しない不動産鑑定士による当該対象不動産の鑑定評価の有無
- b. a. に掲げる鑑定評価を受けた場合には、当該鑑定評価の結果及び方法の概要（当該鑑定評価の年月日を含む。）並びに当該鑑定評価を行った者

の氏名

c. a. に掲げる鑑定評価を受けていない場合には、次に掲げる事項

i. a. に掲げる鑑定評価を受けていない理由

ii. 利害関係人でない売主が過去に行った当該対象不動産の売買のうち直近のものに関する次に掲げる事項（(ii) 及び (iii) に掲げる事項については、やむを得ない事情により開示できない場合にあっては、その旨）

(i) 売買価格

(ii) 売買契約の締結日

(iii) 当該売主の商号若しくは名称又は氏名

iii. 当該対象不動産の近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産の売買価格若しくはその水準又は公示価格、路線価若しくは販売公表価格

d. a. に掲げる鑑定評価の評価額又は c. iii. に掲げる価格若しくは水準価格とハ. に掲げる額との差額があるときは、その差額及び当該差額を妥当と判断する理由

ホ. 当該取引が対象不動産の賃貸借である場合にあっては、当該賃貸借に係る賃料の額を妥

当と判断する根拠

当該賃貸に係る賃料の額を妥当と判断する根拠に関して、少なくとも以下の事項を表示する（同条第2項第3号）。

- a. 利害関係を有しない不動産鑑定士による賃料に関する鑑定評価の有無
- b. a. に掲げる鑑定評価を受けた場合には、当該鑑定評価の結果及び方法の概要（当該鑑定評価の年月日を含む。）並びに当該鑑定評価を行った者の氏名
- c. a. に掲げる鑑定評価を受けていない場合には、次に掲げる事項
 - i. a. に掲げる鑑定評価を受けていない理由
 - ii. 当該対象不動産の近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産の賃料又はその水準
- d. a. に掲げる鑑定評価の評価額又は c. ii. に掲げる賃料若しくは水準とハ. a. に掲げる賃料の額との差額があるときは、その差額及び当該差額を妥当と判断する理由

⑤ （略）

⑥ 宅地の造成又は建物の建築に関する工事に関する事項（同項第16号の2）

宅地の造成又は建物の建築に関する工事に関する次の事項を表示する。

④ （略）

（新設）

イ. 当該工事の概要

ロ. 当該工事に関し必要とされる法第 18 条第 1 項に規定する許可及び確認並びに不動産特定共同事業法施行令（平成 6 年政令第 413 号。以下「令」という。）第 7 条各号に掲げる許可等の処分の有無並びに当該処分があった場合には、当該処分の概要及び年月日

ハ. 当該工事に関する資金計画

ニ. 当該工事の着手及び完了の予定時期

ホ. 当該工事の完了時における形状、構造その他宅地建物取引業法施行規則（昭和 32 年建設省令第 12 号）第 16 条に規定する事項

⑦ 対象不動産の価格、算定方法及び当該価格を妥当と判断する根拠（同項第 18 号）

不動産特定共同事業契約に基づく出資の目的である財産が対象不動産である不動産特定共同事業以外の不動産特定共同事業を行う場合にあっては、対象不動産の価格、当該価格の算定方法（当該算定について算式がある場合にあっては当該算式を含む。）及び当該価格を妥当と判断する根拠を表示する。なお、対象不動産の価格及び当該価格を妥当と判断する根拠に関して、少なくとも不動産鑑定士による鑑定評価の有無並びに当該鑑定評価を受けた場合には、当該鑑定評価の結果及び方法の概要（当該鑑定評価の年月日を含む。）並びに鑑定評価を行った者の氏名を表示し、当該鑑定評価を受けていない場合には、当該鑑定評価を受けていない理由及び④ニ. c.

⑤ 対象不動産の価格及び算定方法（同項第 18 号）

対象不動産の価格及び当該価格の算定方法（当該算定について算式がある場合においては当該算式を含む。）を表示する。なお、不動産鑑定士による鑑定評価の有無並びに当該鑑定評価を受けた場合には、当該鑑定評価の結果及び方法の概要（当該鑑定評価の年月日を含む。）並びに鑑定評価を行った者の氏名を表示する（同条第 2 項第 2 号）。

iii. に掲げる価格若しくは水準又は宅地建物取引業者がその根拠を明らかにして述べた対象不動産の価格に対する意見を表示する（同条第2項第5号）。

- ⑧ 出資に関する事項（同条第1項第20号）
出資を伴う契約にあっては次の事項を表示する。

イ～ニ （略）

ホ. 金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、出資される金銭の用途

- ⑨ 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項（同項第22号）

事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項に関して、少なくとも以下の事項を表示する（同条第2項第6号）。

イ. 事業参加者に対し分配すべき収益又は利益の額の算定の方法並びにその分配の時期及び方法に関する事項

ロ. 不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、その相手方に対し、収益又は利益の分配により得ることが見込まれる額（以下「分配見込額」という。）の表示をした場合にあっては、次に掲げる事項

a. 当該分配見込額及びその算定の基礎となる期間

b. a. に掲げる期間が当該不動産特定共同事業契約の期間より長い場合にあっては、

- ⑥ 出資に関する事項（同条第1項第20号）
出資を伴う契約にあっては次の事項を表示する。

イ～ニ （略）

（新設）

（新設）

っては、当該不動産特定共同事業契約の期間での分配見込額及びその算定の基礎となる期間

c. 当該分配見込額が予想に基づくものであり、不確実である旨

d. 当該分配見込額の算定の根拠となる不動産取引ごとに次に掲げる事項

i. 不動産取引の額

ii. 対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項

iii. 不動産取引の取引態様の別

iv. 将来行われることが見込まれる不動産取引を算定の根拠とする場合にあっては、当該不動産取引が予想に基づくものである旨

e. d. の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と判断した根拠

ハ. 不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、その相手方に対し、分配見込額の事業参加者の出資額に対する割合その他これに類するもの（以下「利回り等」という。）の表示をした場合にあっては、次に掲げる事項

a. 当該利回り等及びその算定方法（当該算定について算式がある場合にあって

ては、当該算式を含む。)

- b. 当該利回り等の算定の基礎となる分配見込額及びその算定の基礎となる期間
- c. b. に掲げる期間が当該不動産特定共同事業契約の期間より長い場合にあっては、当該不動産特定共同事業契約の期間での分配見込額及びその算定の基礎となる期間並びに当該分配見込額に基づき算定した利回り等
- d. 当該利回り等が予想に基づくものであり、不確実である旨
- e. 当該分配見込額の算定の根拠となる不動産取引ごとに次に掲げる事項
 - i. 不動産取引の額
 - ii. 対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項
 - iii. 不動産取引の取引態様の別
 - iv. 将来行われることが見込まれる不動産取引を算定の根拠とする場合にあっては、当該不動産取引が予想に基づくものである旨
- f. e. の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と判断した根拠

⑩～⑪ (略)

⑦～⑧ (略)

②② 事業参加者の出資の価額の上限（小規模不動産
特定共同事業を対象とする場合）

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等
は、電子取引業務の対象とする事業が小規模不
動産特定共同事業の場合には、当該電子取引業
務を行うに当たり、事業参加者が行うことがで
きる出資の価額は、令第2条第1項第1号、又は
同条第2項第1号に掲げる要件を満たすものに
限られることを表示する。

（2）電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、
（1）に示す事項を、ホームページ等の閲覧者にとっ
て見やすい箇所に明瞭かつ正確に表示されるよう
に行うものとする。また、上記（1）⑭ないし⑯の事項
の文字又は数字は、当該事項以外の事項の文字又は数
字のうち最も大きなものと著しく異ならない大きさ
で表示するものとする。その他（1）に示す事項の表
示においては、特に以下の点に留意するものとする。

①・② （略）

①⑨ 事業参加者の出資の価額の上限（小規模不動産
特定共同事業を対象とする場合）

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等
は、電子取引業務の対象とする事業が小規模不
動産特定共同事業の場合には、当該電子取引業
務を行うに当たり、事業参加者が行うことがで
きる出資の価額は、不動産特定共同事業法施行
令（平成6年政令第413号）第2条第1項第1
号、又は同条第2項第1号に掲げる要件を満た
すものに限られることを表示する。

（2）電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、
（1）に示す事項を、ホームページ等の閲覧者にとっ
て見やすい箇所に明瞭かつ正確に表示されるよう
に行うものとする。また、上記（1）⑪ないし⑬の事項の文
字又は数字は、当該事項以外の事項の文字又は数字の
うち最も大きなものと著しく異ならない大きさで表示
するものとする。その他（1）に示す事項の表示にお
いては、特に以下の点に留意するものとする。

①・② （略）