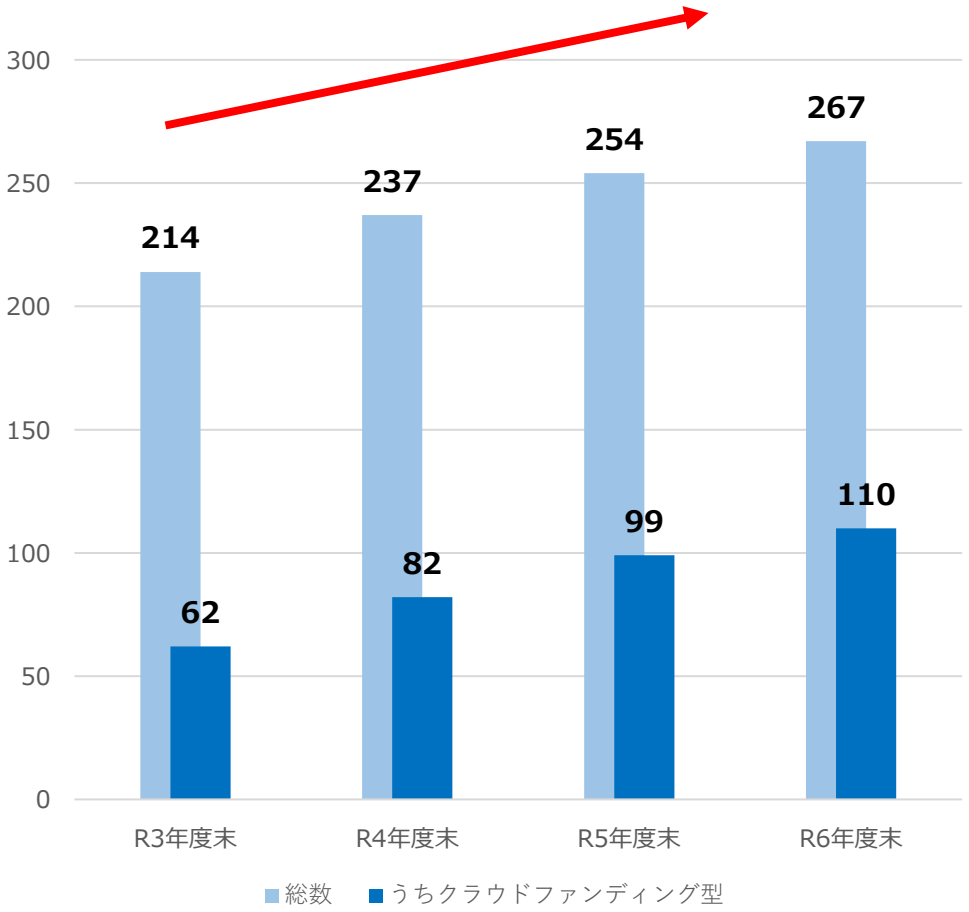
参考資料

不動産特定共同事業者の許可の状況

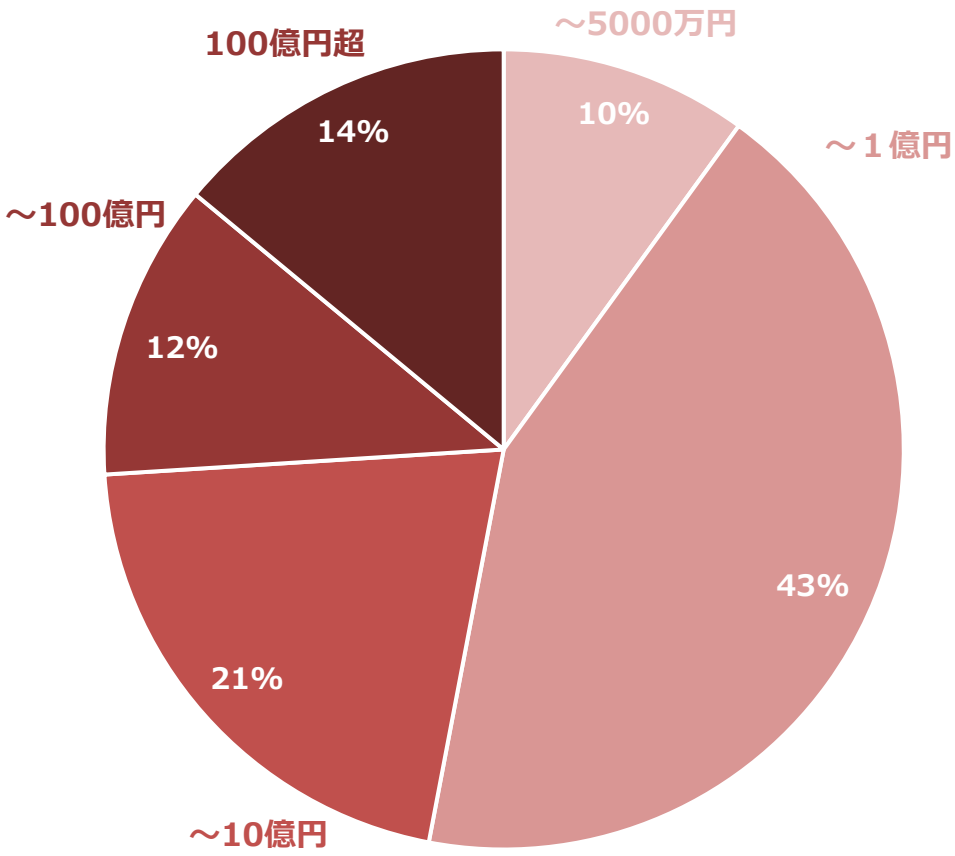
国土交通省

■不動産特定共同事業者数の推移



出典：国土交通省調べ

■不動産特定共同事業者の規模（資本金）



出典：国土交通省調べ
※国許可事業者92社を集計（令和５年度末時点）

不動産特定共同事業の強化・充実に関するご意見例

- 投資判断は投資家の責任ではあるが、行政による指導監督や法規制で強化できる点はないか。
- 金融商品取引法など他の法令などと比較して、不動産特定共同事業法でも強化・充実できる点はないか。
- SNSなどで高い利回りなどを宣伝して、一般投資家を誘引している商品がみられるが、何らかのルールが必要ではないのか。
- 不動産特定共同事業において原野商法やポンジ・スキームが行われるリスクがあり、これらを防止するための対策を更に検討すべきではないか。
- 利害関係人取引について、利益相反や利益の付替えなどを防ぐための規制を更に設けるべきではないか。

- 許可都道府県が当該都道府県外の不動産を対象とした商品や金融面での指導監督を行うことは難しいのではないか。
- エリア・内容など商品によっては、国の積極的な関与が必要ではないか。

※上記は、不動産特定共同事業について国土交通省に寄せられた意見をまとめたもの。

不動産特定共同事業法の主な規制

国土交通省

事業者の参入規制

- 無許可営業の禁止（許可制）

（主な許可基準）宅地建物取引業の免許
資本金；原則１億円以上
財産的基礎が良好（財産・損益の状況が良好、事業開始後も良好な推移が見込まれる）
公正かつ適確に事業を遂行できる人的構成（組織構成及び役員）
事務所ごとに業務管理者として有資格者を配置
政省令の基準を満たす契約約款を使用

出資募集時の規制

誇大広告の禁止

- 利益の見込み等について、著しく事実に相違する表示、著しく人を誤認させるような表示を禁止

不適切な勧誘行為の禁止

- 投資家の判断に影響を及ぼす重要な契約事項について、故意に事実を告げず、又は不実告知を禁止
- 利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断の提供を禁止

広告等の時期に関する制限

- 対象不動産の建築確認や開発許可等の取得前における商品の広告等を禁止

出資契約時の規制

投資家への情報提供

- 契約成立までの間に、契約内容の重要事項について、書面を交付して説明する義務
- 契約成立時に、対象不動産等の重要事項を記載した書面を交付する義務

運用時の規制

投資家への情報提供

- 財産を分別管理する義務
- 投資家に対し、毎年、対象不動産から生じた利益等を記載した「財産管理報告書」を交付する義務
- 不動産特定共同事業者の財務状況等の図書を閲覧させる義務

行政処分

- 指示処分、業務停止命令、許可取消

罰則

- 無許可営業、誇大広告禁止、不当勧誘、重要事項説明の未実施　など

契約前書面において説明される主な項目

国土交通省

○不動産特定共同事業法（抜粋）
（不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付）
第二十四条　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、その申込者に対し、不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項であって主務省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。
２・３　（略）

＜投資家へ説明する事項＞

事業者に関する事項
✓ 不動産特定共同事業者の商号、名称、住所、代表者氏名 ✓ 不動産特定共同事業者の資本金、直近３年間の貸借対照表・損益計算書　など
対象不動産に関する事項
✓ 対象不動産の地番、用途、土地面積、延べ床面積 ✓ 対象不動産に係る都市計画法、建築基準法等に基づく制限 ✓ 対象不動産の価格及び当該価格の算定方法、鑑定評価の有無（鑑定評価を受けた場合はその結果及び方法の概要等） ✓ 主要なテナントの状況（テナントの名称、年間賃料等）　など
不動産取引に関する事項
✓ 対象不動産に関する不動産取引の態様 ✓ 利害関係人取引の有無（利害関係人取引がある場合は、利害関係人の名称、取引の額・内容等）　など
その他
✓ 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項 ✓ 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 ✓ 出資を伴う契約にあっては、出資予定総額又は出資総額の限度額　など

不動産特定共同事業の運用期間中において投資家に提供される情報

○不動産特定共同事業法（抜粋）
（財産管理報告書の交付等）
第二十八条　不動産特定共同事業者は、事業参加者の求めに応じ、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況について説明しなければならない。
2　不動産特定共同事業者は、事業参加者に対し、主務省令で定めるところにより、定期に、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況についての報告書を交付しなければならない。
3・4　（略）

＜財産管理報告書の記載内容（第２８条第２項）＞

① 報告対象期間
② 期間満了日における事業参加者の出資持分、出資割合又は賃貸の目的である財産の共有持分
③ 報告対象期間及びその直前３年における不動産取引の内容、収益・利益・損失の状況
④ 報告対象期間及びその直前３年における財産の状況
⑤ ③④に対する公認会計士又は監査法人の監査の有無（監査を受けた場合は、その範囲）
⑥ 報告対象期間における業務の委託の有無（委託がある場合は、委託先の名称等）
⑦ 報告対象期間における利害関係人取引の有無（利害関係人取引がある場合は、利害関係人の名称、取引の額・内容等）
⑧ 報告対象期間における不動産に係る借入（予定）の有無（借入がある場合は、借入残高、返済期限、使途等）

※ １年を超えない期間ごとに、上記を記載した財産管理報告書を事業者から投資家へ交付

不動産特定共同事業に係る指導・監督権限

国土交通省

	実施可能者		実施するための要件
	国許可業者	都道府県 許可業者	
指導、助言、 勧告(法39条)	国※	国 許可都道府県※	不動産特定共同事業の適正な運営を確保し、又は不動産特定共同事業の健全な発達を図るため、必要な場合
報告/資料提出命令、 立入検査等 (法40条)	国※	国 許可都道府県※	不動産特定共同事業法の施行のため必要があると認めるとき
業務管理者 解任命令(法37条)	国※	許可都道府県※	業務管理者がその業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき
指示(法34条)	国※	許可都道府県※	・不動産特定共同事業法の規定に違反したとき ・業務に関し、損害を与えるおそれが大であるとき ・業務に関し、その公正を害する行為をしたとき　等
業務停止処分 (法35条)	国※	許可都道府県※	・不動産特定共同事業法の一定の規定に違反したとき ・業務に関し、損害を与えるおそれが大であるとき ・業務に関し、その公正を害する行為をしたとき ・指示に従わないとき　等
許可取消し (法36条)	国	許可都道府県	・宅建業免許の失効など、一定の欠格事由に該当するとき ・許可に係る財務要件（純資産、資本金）に適合しなくなったとき ・業務停止命令の要件に該当し、特に情状が重いとき ・業務停止命令に違反したとき　等

※ 事業者が営業する場所を管轄する都道府県も実施可能