

協議会概要

※当協議会は不動産特定共同事業法上の自主規制機関（認定協会）ではありません。

名称	一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会	監事	田村 幸太郎（牛島総合法律事務所）
設立年月日	2021年4月20日	会員数	37社（正会員28社・賛助会員9社）
代表理事	蓮見 正純（㈱青山財産ネットワークス）	主な活動	・会員向け勉強会/交流会
理事	田中 秀夫（㈱イー・ディー・ワークス）		・外部研修への講師派遣
	齋藤 清一（サンフロンティア不動産㈱）		・税制改正要望等提出
	横田 大造（クリアル㈱）		・各種会議へのオブザーバー参加

制度充実の方向性に対する会員意見

（不特事業＝不動産特定共同事業）

総括

- 国土交通省の検討内容について、投資家保護及び不特事業の健全な発展のため、一定程度の規制の強化を行うことは必要 という賛成意見が大多数。
- 一方、同じ不特事業であっても、事業類型によりその特色は異なることから、一括りでの規制強化がなじまないのではないか、という意見もあった。

会員意見のうち、今後の検討にあたって是非取り上げて頂きたい事項(抜粋)

出資金の使途

対象不動産売却時の鑑定評価書に即した売却価格設定

- 「利害関係人が取引によって取得した資金の使途」について、不特事業者と任意組合やSPCとの対象不動産売買により得た売買代金も含む場合、不特事業者の対象不動産売買に係る利益額を一般に開示することとなるため、実施は困難ではないか。
- 証券化対象不動産としての鑑定評価書を取得する場合、対象不動産の規模が小さくなるほど、その取得費用が大きな負担となってしまう。
- 周辺の取引事例が少ない地域等、鑑定評価額と市場価格に乖離が生じ、却って投資家の利益を減少させてしまう可能性はないか。
- 不動産特定共同事業の対象不動産に関する不動産鑑定評価方法について、現在の不動産鑑定評価基準の見直し等により、対象不動産の規模等に応じた柔軟な運用が確保できるよう要望したい。

当協議会の自主ルール策定(予定)について

当協議会では、会員向け勉強会開催等を主として活動していますが、昨今の不動産特定共同事業を取り巻く状況や、会員からの要望を踏まえ、自主ルール、広告ガイドラインの策定を進めています。投資家保護と不動産特定共同事業の健全な発展のため、管轄の省庁と協働により、さらなる自主ルールの策定等に取り組んで参る所存です。