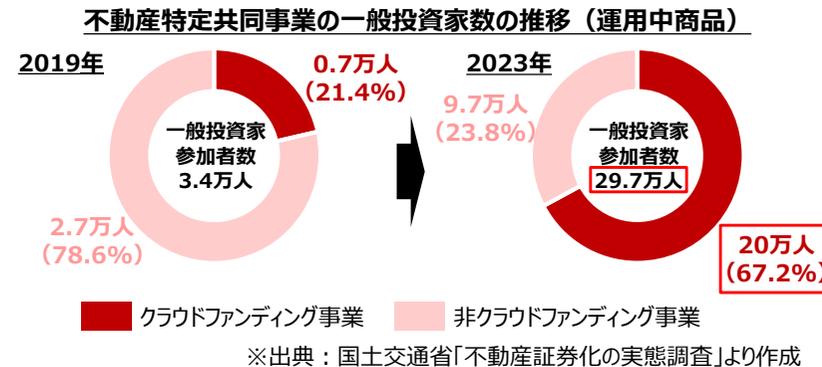


<検討の背景>

- 不動産特定共同事業は、1995年の制度創設以降、商品数・募集総額ともに拡大傾向にあるが、特に近年は、不動産クラウドファンディング等による一般投資家の参加拡大といった環境変化もみられ、投資家がより安心して投資できる市場の整備が必要である。



1. 一般投資家向けの情報開示の充実

(1) 契約前書面における記載事項の拡充

- 一般投資家を含む投資家が商品の内容やリスクをより理解した上で投資判断を行えるようにする観点から、事業者から投資家への情報開示を一層充実させることが望ましい。
- このため、法24条1項に基づく契約前書面における説明事項を以下のとおり追加してはどうか。

① 想定利回り

…商品の募集に際し、想定利回りを広告する場合には、その設定根拠(算定式や配当額の根拠等)を説明すること。
 <現行制度> 想定利回りを示す場合には、予測である旨を表示して広告すること。

② 対象不動産の取得価格

…対象不動産の取得価格が妥当であることの根拠を説明すること。また、不動産鑑定評価を取得していない場合には、その理由を説明すること。
 <現行制度> 対象不動産の取得価格については、算定方法及び不動産鑑定評価の有無（不動産鑑定評価を取得している場合は、当該不動産鑑定評価額）を説明。

③ 利害関係人取引

…利害関係人との間で取引(売買・賃貸借)がある場合には、取引価格が妥当であることを、不動産鑑定評価額、地価公示価格や周辺の不動産取引価格情報等の客観性ある価格を示しつつ説明すること。
 <現行制度> 利害関係人取引がある場合は、利害関係人の名称、所在地、取引の額・内容を説明。

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(案)

④ 出資金の用途

…出資金の用途を説明すること

※利害関係人から対象不動産を取得する場合には、当該利害関係人による資金の用途を含むことについても要検討

<現行制度> 出資金の用途に関する説明事項は特段定められていない。

⑤ 開発・改修を伴う商品

…開発・改修を伴う商品の場合は、当該開発・改修の内容(事業費・資金計画(P)、スケジュールなど)を説明すること。

<現行制度> 開発・改修の事業費やスケジュールなどに関する説明事項は特段定められていない。

(2) 運用期間中における提供情報の拡充

- 投資家が商品の運用状況を適時・適切に把握できるようにする観点から、法28条2項に基づく財産管理報告書における説明事項を以下のとおり追加してはどうか。

① 出資金の用途の実績

…出資金の用途の実績を説明すること

※利害関係人から対象不動産を取得する場合には、当該利害関係人による資金の用途の実績を含むことについても要検討

② 開発・改修を伴う商品

…開発・改修を伴う商品の場合は、当該開発・改修の進捗状況を説明すること。

<現行制度> 財産管理報告書では、運用期間中に行った不動産取引の内容、取引により生じた収支、財産の状況等を説明。

2. 対象不動産の売却価格等における公正性の確保

- 商品の償還時に対象不動産を利害関係人へ売却する場合等には、低価格での売却による不当廉売や、高価格での売却による損失補填を防止する観点から、売却価格の適正性を確保することが重要である。
- このため、商品の償還時に対象不動産を利害関係人に売却する場合等には、原則として、証券化対象不動産としての不動産鑑定評価額に即した価格で売却を行うことを求めてはどうか。

<現行制度> 対象不動産の売却価格等を不動産鑑定評価額に即した価格とすることについては、特段定められていない。

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(案)

3. 行政による監督の充実

- 不動産特定共同事業の市場が拡大し、事業者数・商品数も増加する中で、行政による監督をより効率的・効果的に行えるように、以下の充実を図ってはどうか。

① 「不動産証券化の実態調査」の充実・活用

…国土交通省が毎年実施する「不動産証券化の実態調査」において、不動産特定共同事業について、利害関係人取引の有無、運用実績など、その調査項目の充実を図り、監督に活かすこと。また、法40条に基づく調査として実施すること。またさらに、調査の結果については、投資家の市場動向の把握にも資するよう、公表する項目を充実すること。

② 国による都道府県への技術的助言等の積極的な実施

…都道府県が監督する不動産特定共同事業であっても、事案の内容に応じ(例えば難度の高い事案等)、国も参画した立入検査や技術的助言を積極的に実施すること。

③ 業界団体との連携

4. 業界団体との連携による自主ルール等の検討

- 制度面の充実に加え、事業者からも、商品の内容に応じた適切な情報提供に取り組むことが重要であることから、不動産特定共同事業の業界団体においては、投資家への情報提供等に関する自主ルール・規制の導入を検討してはどうか。