

第2回 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 議事概要

日時：令和7年6月3日(火)10:00～11:40

場所：中央合同庁舎3号館8F特別会議室

※一般社団法人不動産クラウドファンディング協会、一般社団法人不動産特定共同事業者協議会、事務局からそれぞれ資料に基づき説明がなされた後、中間整理案について、出席者間において、主に以下の意見交換がなされた。

【総論】

- 中間整理（案）について、業界団体としては、総論として、投資家保護及び不動産特定共同事業の健全な発展のため、情報開示の充実等を行うことは賛同する意見が大多数である一方、不動産特定共同事業の中でも様々なものがあるため、一括りでの規制強化が適切か、中間整理に向けて議論が必要。

【一般投資家向けの情報開示の充実】

- 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は、事業者の利益を開示することにもなりかねず、どのような開示が求められるのか懸念する声があった。
- 開発・改修を伴う商品については、どうしても想定に想定を重ねて算出しているところがあり、事業費の開示まで求めず、リスクが比較的に高いということを表示させるのも一案。
- 想定利回りについて、キャピタルゲインが要因で高くなる場合が多いと思われるところ、インカムゲインとキャピタルゲインが混同されているところもあるので、客観的な想定利回りの根拠をどう表現していくかが重要。

【対象不動産の売却価格等における公正性の確保】

- 不動産特定共同事業の対象となる不動産に対する鑑定評価については、証券化対応不動産としての鑑定評価が原則ではあるが、小規模な物件では経済合理性がない場合もあるので、一定の柔軟な運用を検討しても良いのではないか。
- 厳格性や正確性については議論が必要だが、第三者の鑑定士が行った価格等調査報告書についても有効活用できるのではないか。

【行政による監督の充実】

- 不動産証券化の実態調査の項目について、個別の不動産を特定できる住所、地番等についても追加し、他のデータと紐づけながら分析できるようにしても良いのではないかな。
- 不動産証券化の実態調査を充実させ、それを投資家が確認できるようになれば、業界に対する投資家の理解が進むので、良いのではないかな。

【業界団体との連携による自主ルール等の策定】

- 業界団体としても、現在、商品の広告に関するガイドライン作りなどに取り組んでいるところ、今後、関係省庁とも連携し、どのような商品にどのような説明の充実が必要かなど、更なる自主ルール等の策定に関係各所のご指導もいただきながら取り組みたい。
- 投資家にも年齢や経験、知識など様々な方がいるので、そういった方々の商品に関するトラブルに対応できるよう、業界団体においては、投資家から相談ができるような窓口も設けてほしい。