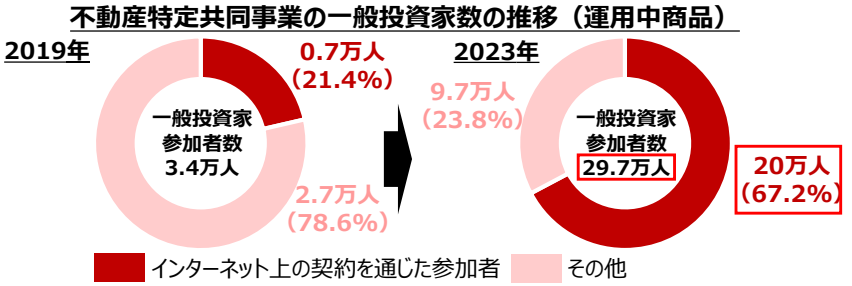
一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての中間整理（概要）

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、インターネット上の契約を通じた一般投資家の参加拡大といった環境変化もみられており、投資家がよりわかりやすく安心して投資できる市場の整備が必要。



※国土交通省「不動産証券化の実態調査」より作成

制度充実の方向性

1．一般投資家向けの情報開示の充実

✓ **一般投資家が、投資判断にあたって商品の内容をより理解しやすくなるように、事業者から投資家への情報開示を拡充してはどうか。**

（1）契約前書面における記載事項の拡充

① 想定利回りの根拠
② 対象不動産の価格の妥当性、
　不動産鑑定評価をとっていない場合はその理由
③ 利害関係人取引における取引価格の妥当性
④ 出資金の使途
⑤ 開発等を伴う商品の場合は、その内容
　（建築確認等の有無、資金計画、スケジュール）

（2）運用期間中における提供情報の拡充

① 出資金の使途の実績
② 開発等を伴う商品の場合は、その進捗状況

2．対象不動産の売却価格等における公正性の確保

✓ **不当廉売や損失補填を防止**するため、**償還時に対象不動産を利害関係人に売却**する場合等は、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の売却を求めてはどうか。**

3．行政による監督の充実

✓ **市場が拡大する中で、行政による監督をより効率的・効果的に行う**ため、以下の充実を図ってはどうか。

① 毎年実施している証券化実態調査の調査項目・開示項目の充実、調査結果の監督への活用
② 国も参画した立入検査や国から都道府県への技術的助言等の積極的な実施（難度の高い事案等）

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、商品の内容に応じた適切な情報提供が行われるよう、**業界団体における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。

※本中間整理後も、市場環境の変化に合わせて、その時々の状況に応じた制度充実の検討を行うことが重要