

トークン化された不動産特定共同事業契約に基づく 権利に係る情報提供資料

令和6年11月1日



金融庁

Financial Services Agency, the Japanese Government



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

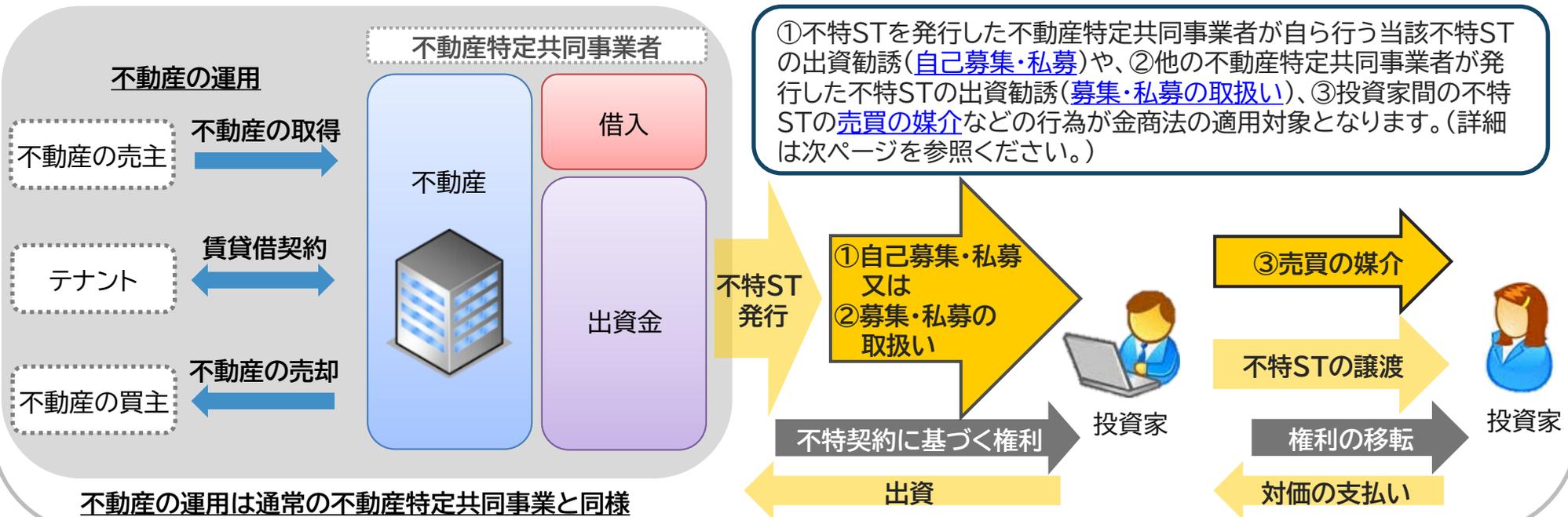
情報提供資料の概要

不特STに関する改正の概要

- 令和5年11月20日に成立した「金融商品取引法等の一部を改正する法律」のうち、不動産特定共同事業契約に基づく権利に関する有価証券とみなされる権利の範囲の見直しに係る改正が**令和6年11月1日**より施行されます。
- 本改正により、トークン化(注)された不動産特定共同事業契約に基づく権利(以下「**不特ST**」といいます。)**が金融商品取引法(以下「金商法」といいます。)**の適用の対象となりますので、**不動産特定共同事業者が不特STを取り扱う場合には、不動産特定共同事業法(以下「不特法」といいます。)**に加えて、**金商法及び関係法令の遵守が要請されることとなります。**

(注)ブロックチェーン等の電子情報処理組織を用いる方法で移転することができる財産的価値(電子機器その他の物に電子的方法により記録されるものに限る。)に表示されることを意味します。

不特STスキームの発行・流通の概念図



金商法に関する概要(不特ST関係)

金商法に関する概要

- 金商法上、出資又は拠出をした金銭等を充てて行う出資対象事業から生ずる収益の配当又は当該出資対象事業に係る財産の分配を受けることができる権利は原則として集団投資スキーム持分として有価証券に該当します(金商法第2条第2項第5号柱書)。
- 本改正により不特STについては原則として集団投資スキーム持分(有価証券)に該当して金商法の適用の対象となります。
- 不特STに関して適用される金商法上の業登録の概要は以下のとおりです。なお、一定の場合には金商法上の開示規制(不特STを発行する事業者による有価証券届出書の提出など)がかかります。

(経過措置)

- 本改正の施行の際現に不特STの取扱いを行っている者は、原則として本改正の施行日から起算して6月間は金融商品取引業の登録なく不特STの取扱いが可能です(金融商品取引業者とみなして金商法の一部が適用されます)。
- 本改正の施行の際現に不特STの取扱いを行っている者が上記の期間に不特STを取り扱う場合、本改正の施行日から起算して1月以内に商号、名称又は氏名及び住所等の事項を届け出る必要があります。

	不特ST	
	電子記録移転権利(注1)	適用除外電子記録移転権利(注1)
自己募集・私募(注2)	<u>第二種金融商品取引業</u> の登録(注4)又は <u>適格機関投資家等特例業務</u> の届出	
募集・私募の取扱い 売買の媒介(注3)	<u>第一種金融商品取引業</u> の登録(注4)	<u>第二種金融商品取引業</u> の登録(注4)

(注1)集団投資スキーム持分として金商法の適用の対象となる不特STは原則として「電子記録移転権利」に該当しますが、流通性その他の事情を勘案して内閣府令で定める一定の場合にはいわゆる適用除外電子記録移転権利として規制されます。

(注2)不特STを発行する事業者が不特STの勧誘を第三者に委託し、自らは勧誘行為を行わない場合は自己募集・私募に該当しません。

(注3)電子情報処理組織を使用して、同時に多数の者を一方の当事者又は各当事者として一定の売買価格の決定方法又はこれに類似する方法により行うものについては、第一種金融商品取引業の登録に加えて、認可が必要になります。

(注4)登録にあたっては、一般社団法人日本STO協会への加入、又は当該協会の規則に準ずる内容の社内規則の作成及び当該社内規則を遵守するための体制の整備が必要になります。

不特法に関する概要(不特ST関係)

不特法に関する概要

- 不特STに係る不動産特定共同事業契約の締結の勧誘を行う業務は、不特法上、[特定勧誘業務](#)となります。
- 特定勧誘業務を行おうとする場合、金融商品取引業者であっても、不特法上の許可の取得その他の規定を順守する必要があります。
- 特定勧誘業務を行おうとする場合、行おうとする不動産特定共同事業(以下「不特事業」といいます。)の区分に応じた金商法上の登録を受けていない法人又は届出をしていない法人は欠格事由に該当し、不特事業の許可を受けることができません。また、事後的に不特事業の区分に応じた金商法上の登録を受けていない法人又は届出をしていない法人に該当することになった場合には許可取消し事由となります。
- 許可を受けた不動産特定共同事業者が新たに特定勧誘業務を行うこととしたとき又は特定勧誘業務を行わないこととしたときはその旨を届け出る必要があります。

(経過措置)

- 本改正の施行の際現に特定勧誘業務を行っている者は、本改正の施行日から30日以内に届け出る必要があります。
- 本改正の施行の際現に特定勧誘業務を行っている者であって、金商法の経過措置によって金融商品取引業を行うことができる者は、金商法の経過措置の期間については、金融商品取引業者とみなして許可取消し事由が判断されます。

特定勧誘業務を行おうとする不特事業の区分	必要となる金商法上の登録又は届出
1号事業	✓ 金商法第29条の登録(金商法第28条第2項に規定する 第二種金融商品取引業 の種別に係るものに限る。) 又は ✓ 金商法第63条第2項の規定による届出(同条第1項第1号に掲げる行為に係るものに限る。)(適格機関投資家等特例業務)
小規模不動産特定共同事業(1号)	
適格特例投資家限定事業	
2号事業及び4号事業 (不特STが電子記録移転権利に該当する場合)	✓ 金商法第29条の登録(金商法第28条第1項に規定する 第一種金融商品取引業 の種別に係るものに限る。)
2号事業及び4号事業 (不特STが適用除外電子記録移転権利に該当する場合)	✓ 金商法第29条の登録(金商法第28条第2項に規定する 第二種金融商品取引業 の種別に係るものに限る。)

金融商品取引業の登録等に関するご相談

- 金融商品取引業の登録申請又は適格機関投資家等特例業務の届出を行おうとする場合は、申請者等の本店その他の主たる営業所又は事務所の所在地を管轄する財務局(福岡財務支局の管轄区域内にある場合は福岡財務支局、沖縄総合事務局の管轄区域内にある場合は沖縄総合事務局)にご相談ください。

一般社団法人日本STO協会への加入等に関するご相談

- 正会員への入会等に関しては、以下にご相談ください。
一般社団法人 日本STO協会 会員総務部
電話:03-6272-8327 Email: info@jstoa.or.jp
(入会に関してはSTO協会ウェブサイトもご参照ください。 <https://jstoa.or.jp/member/guide/>)

不特事業の許可等に関するご相談

- 不特事業の許可等に関するご相談については、下記表の不特事業の区分に応じ、それぞれ都道府県又は国土交通省にご相談ください。

不特事業の区分	問い合わせ先
一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して不動産特定共同事業又は小規模不動産特定共同事業を行おうとする場合(3号事業若しくは4号事業又は小規模不特事業(2号事業)を行おうとする者を除く。)	✓ 事務所の所在地の都道府県の担当部署にお問い合わせください。
上記以外の不特事業及び適格特例投資家限定事業	✓ 国土交通省不動産市場整備課不動産投資推進室 にお問い合わせください。