令和8年 11 月5日
国 土 交 通 省
不動産・建設経済局
不動産市場整備課

不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令（令和８年内閣府・国土交通省令第４号）に関するQ&A

（注）このＱ＆Ａにおける回答は、あくまでも、不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令（令和８年内閣府・国土交通省令第４号）に関する公表時点での一般的な解釈を示すものであり、個別事案に対する法令適用の有無を回答するものではありません。個別事案に対する法令適用の有無は、当該事案における事実関係を前提にし、事案ごとに、法令の趣旨を踏まえて実質的に判断されるものであり、このＱ＆Ａでは引用されていない法令や条文の適用が問題になる可能性があることに留意する必要があります。また、異なる前提条件が存在する場合や関係法令が変更される場合などには、考え方が異なることもあることに留意する必要があります。このＱ＆Ａにおける回答は、捜査機関の判断や司法判断を拘束するものではなく、また、将来における国土交通省不動産市場整備課の解釈を保証するものではありません。

【鑑定評価】

Q. 規則第４０条第５号に規定する「鑑定評価」及び規則第４３条第２項第２号イに規定する「鑑定評価」について、証券化対象不動産の鑑定評価として、不動産鑑定評価基準各論第３章に従って行った鑑定評価以外に、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査なども許容されているのでしょうか。

A.　規則第４０条第５号及び規則第４３条第２項第２号イに規定する「鑑定評価」とは、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和３８年法律第１５２号）第２条第１項に規定する「不動産の鑑定評価」と同様に解すべきものと考えられ、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」を行うことが原則であり、また「証券化対象不動産の鑑定評価」として行う必要があります。

不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができるのは、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」において許容されている場合に限られ、これに反するものは「鑑定評価」に含まれないものと考えられます。

また、同ガイドラインの「４．不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と則らない価格等調査との峻別等」において、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができる場合が記載されております。

Q.今回の改正は、対象不動産を取得するときに、規則第４３条第２項第２号イに規定する「鑑定評価」の取得を必須とするものなのでしょうか。また、対象不動産を売却等するときには規則第４０条第５号に規定する「鑑定評価」の取得を必須とするものなのでしょうか。

A.　今回の改正により、利害関係人からの対象不動産の取得や自己の財産又は他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産とするものである場合には、当該取引の額を妥当と判断する根拠として一定の事項を法第２４条第１項に規定する書面に記載して説明することが必要になります。一定の事項には規則第４３条第２項第２号イの鑑定評価が含まれていますが、鑑定評価を受けていない場合には別の事項（規則第４３条第２項第２号ハ）を法第２４条第１項に規定する書面に記載して説明することが可能となっているため、対象不動産を取得するときに鑑定評価の取得を必須とするものではありません。ただし、理由の如何を問わず、別の事項（規則第４３条第２項第２号ハ）を示していない場合には、当該対象不動産の鑑定評価を受ける必要があります。

利害関係人に対して対象不動産を売却する場合や対象不動産を自己の固有財産とし、又は他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為を行う場合には、規則第４０条第５号に規定する「鑑定評価」を取得する必要があります。非利害関係人に対して対象不動産を売却する場合には、規則第４０条第５号の対象ではございません。

（参考）

○不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について

第７－７　不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付（法第２４条第１項）

⑴⑯　理由の如何を問わず、規則第４３条第２項第２号ハ（１）から（３）までに掲げる事項の全部又はいずれかを示していない場合には、当該対象不動産の鑑定評価を受け、同号ロに掲げる事項（利害関係を有しない不動産鑑定士による鑑定評価の結果及び方法の概要(当該鑑定評価の年月日を含む。)並びに当該鑑定評価を行った者の氏名)が記載されていること。

例えば、以下に掲げる理由によって同号ハ（１）から（３）までに掲げる事項の全部又はいずれかを示すことができない場合であっても、当該対象不動産の鑑定評価を受け、同号ロに掲げる事項が記載されている必要があることに留意する。

イ．過去に行った当該対象不動産の売買を遡れないなど、利害関係人でない売主が過去に行った当該対象不動産の売買のうち直近のもの（以下「直近の非利害関係人売買」という。）を特定できず、同号ハ（２）（ｉ）の売買価格を記載できない場合

ロ．直近の非利害関係人売買の当事者が直近の非利害関係人売買の売買価格を開示せず、同号ハ（２）（ｉ）の売買価格を記載できない場合

ハ．直近の非利害関係人売買の当事者が法第２４条第１項の規定により交付される不動産特定共同事業契約の成立前の書面に直近の非利害関係人売買の情報を記載することを承諾せず、同号ハ（２）（ｉ）の売買価格を記載できない場合

ニ．対象不動産が特殊であるために対象不動産の近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産の売買価格若しくはその水準又は公示価格、路線価若しくは販売公表価格を示すことができず、同号ハ（３）を記載できない場合

【経過措置】

Q. 規則第４３条に係る経過措置の取扱いについて、例えば、募集期間が、改正命令附則第３条において「なお従前の例によることができる」とされる令和８年１１月３０日をこえて令和８年１２月１日以降も募集をする場合などの取扱いはどのようになるのでしょうか。

A.　経過措置の対象となる既存の不動産特定共同事業者等は、令和８年１１月３０日までの間は、旧規則第４３条に基づき法第２４条の書面を交付・説明することができます。

なお、令和８年１１月３０日までに法第２４条の書面を交付・説明する相手方に対して、旧規則第４３条に基づき書面を交付・説明し、令和８年１２月１日以降に契約を締結することも許容されますが、新規則第４３条に基づき書面を交付・説明することが望ましいと考えられます（ただし、令和８年１２月１日以降に締結された契約であるため、新規則第４０条の適用があることに留意する必要があります）。

また、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約であっても、令和８年１１月３０日までは旧規則第４３条に基づき法第２４条の書面を交付・説明し、令和８年１２月１日以降に交付・説明する相手方に対しては新規則第４３条に基づき書面を交付・説明することも許容されますが、対象不動産が同一であることや事業参加者間の公平性の観点から、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約において相手方ごとに法第２４条の書面の内容が異なることは望ましくなく、募集期間が令和８年１２月１日をまたぐ場合には、令和８年１１月３０日以前であっても、新規則第４３条に基づき書面を交付・説明することが望ましいと考えられます。

当初はすべての相手方に対して令和８年１１月３０日までに旧規則第４３条に基づき法第２４条の書面を交付・説明して募集期間を終了する予定であったため、令和８年１１月３０日までは旧規則第４３条に基づき法第２４条の書面を交付・説明していたものの、やむを得ず募集期間が令和８年１２月１日をまたぐ場合には、上記と同様の観点から、すでに旧規則第４３条に基づき法第２４条の書面を交付・説明した相手方に対しても新規則第４３条に基づき改めて書面を交付・説明してから不動産特定共同事業契約を締結することが望ましく、当該相手方についてすでに契約締結済みであったとしても新規則第４３条に基づき改めて書面を交付・説明することが望ましいと考えられます。

Q. 規則第５０条に係る経過措置の取扱いについて、例えば、新規則第５０条第７号は第４３条第１項第１３号に掲げる事項を記載することとされていますが、令和８年１１月３０日までに募集をした商品について、令和８年１２月１日以降に作成・交付する財産管理報告書において、改めて鑑定評価を取得するなどして、価格の妥当性を説明するなどの必要はあるのでしょうか。

A.　法第２８条は、事業参加者に対し財産の管理の状況を説明することを目的に、一定の期間における不動産取引の内容など規則第５０条に規定する事項を記載した財産管理報告書の交付をすることとしています。

経過措置の対象となる既存の不動産特定共同事業者等が、令和８年１２月１日以降に財産管理報告書を交付する場合であっても、令和８年１１月３０日までの期間に係る事項については、以下の通りなお従前の例によることができるものとして、改正前の規定を適用することとして差し支えありません。

○今般の改正事項と規則第５０条各号の関係性

【規則第５０条第７号：規則第４３条第１項１３号（利害関係人との間の重要な取引の有無等）】

・令和８年１１月３０日までに行った利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引については、その取引に関する対象不動産が令和８年１１月３０日までに対象不動産の取得又は自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産とする行為を行ったものである場合には、旧規則に基づき報告しても差し支えありません。

・令和８年１２月１日以降に利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引を行う場合や、令和８年１１月３０日までに利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引を行う場合であっても、その取引に関する対象不動産の取得又は自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産とする行為が令和８年１２月１日以降に行われる場合には、当該対象不動産に関する利害関係人との間の重要な取引については新規則に基づいて報告することが必要です。

・例えば、令和８年１１月３０日までに対象不動産を取得した場合であっても、令和８年１２月１日以降に締結される利害関係人との間の新たな賃貸借契約は新規則に基づいて報告することが必要です。また、令和８年１２月１日以降に自己の財産を対象不動産とした場合であって、令和８年１１月３０日までに利害関係人との間で対象不動産の賃貸借契約を締結した場合には、自己の財産を対象不動産とする行為及び当該賃貸借契約は、新規則に基づいて報告することが必要です。

【規則第５０条第９号（支出した金銭の額及び使途）】

・令和８年１１月３０日までの支出については旧規則に基づき報告（記載なし）しても差し支えありません。

・例えば令和８年１１月３０日以前に行った借地契約に基づいて行う令和８年１１月分の地代の支出であっても、支出が令和８年１２月１日以降であれば新規則に基づいて報告することが必要です。

【規則第５０条１０号（工事に関する事項）】

・規則第５０条第１０号は、第一号の期間（報告対象期間）の満了の日における工事の状態を示すものであるから、「第一号の期間の満了の日」が令和８年１１月３０日までである場合には、旧規則に基づき報告（記載なし）しても差し支えありません。

・イについて「第一号の期間の満了の日」が令和８年１２月１日以降である場合には、「当該工事に着手した年月日及びその完了の予定年月日又はその完了の年月日」のいずれも令和８年１１月３０日までであったとしても、新規則に基づいて報告を要します。

・ロについて、「第一号の期間の満了の日」が令和８年１２月１日以降である場合には、新規則に基づいて報告を要する。「第一号の期間の満了の日」が令和８年１１月３０日までである場合には、着手する予定の工事の「着手及び完了の予定年月日」のいずれか又はその両方が令和８年１２月１日以降であったとしても、旧規則に基づき報告（記載なし）しても差し支えありません。

・ハについて、「第一号の期間の満了の日」が令和８年１２月１日以降である場合には、当該開発許可等の処分があった年月日が令和８年１１月３０日までであったとしても新規則に基づいて報告を要します。
・ニについて、「第一号の期間の満了の日」が令和８年１２月１日以降である場合には、その効力が失われた年月日が令和８年１１月３０日までであったとしても、新規則に基づいて報告を要します。
・ホについて、「第一号の期間の満了の日」が令和８年１２月１日以降である場合には、新規則に基づいて報告を要する。「第一号の期間の満了の日」が令和８年１１月３０日までである場合には、「第一号の期間の満了の日」における資金計画において令和８年１２月１日以降における収入及び支出の予定が含まれていたとしても、旧規則に基づき報告（記載なし）しても差し支えありません。
・へについて、「第一号の期間の満了の日」が令和８年１２月１日以降である場合には、直近に交付された財産管理報告書が旧規則に基づいて報告されたものであり、イからホに掲げる事項について記載がない場合であっても、「直近に交付された財産管理報告書の内容から変更」として当該変更の内容及び理由を示す必要があります。ただし、この場合であっても、直近に交付された財産管理報告書の第一号の期間の満了日におけるイからホの事項の変更内容及び理由の説明を求めるものではなく、直近に交付された財産管理報告書においては旧規則に基づく報告（記載なし）であったが、新規則に基づいて新たに報告することとなった旨を報告すれば足ります。

Q. 規則第５５条第１項に係る経過措置の取扱いについて、例えば、新規則第５５条第１項は第４３条第１項第１３号に掲げる事項も規定の対象としていますが、令和８年１１月３０日までに募集を開始した商品について、令和８年１２月１日以降も引き続き法第３１条の２第３項に基づく措置を講じる場合、改めて鑑定評価を取得し価格の妥当性を説明するなど、新規則第５５条に基づく説明等が必要なのでしょうか。

A.　規則第５５条第１項について、規則第４３条の規定を引用している箇所については、法第２４条が事業参加者に契約成立前に当該契約に係る一定の重要な事項について事前に説明を求める趣旨の規定であり、さらにその中の一部の事項を電子取引業務に係る重要事項としてホームページなどで閲覧可能な状態に置かせるものであることから、経過措置の対象となる既存の不動産特定共同事業者等は、令和８年１１月３０日までの間に法３１条の２第３項の規定に基づき閲覧できる状態に置かれたものであって、旧規則に基づいて法第２４条の書面を交付・説明する場合については、なお従前の例によることができるものとして、改正前の規定を適用することとして差し支えありません。

（旧規則第４３条第１項第１３号、第２２号に規定する事項を閲覧可能な状態にしておくことで差し支えありません。また、第１６号の２は旧規則では条項自体がないので該当はありません。）

令和８年１１月３０日までの間に法第３１条の２第３項の規定に基づき閲覧できる状態に置かれたものであっても、令和８年１１月３０日までの間に旧規則に基づいて法第２４条の書面を交付・説明する相手方と、令和８年１２月１日以降に新規則に基づいて法第２４条の書面を交付・説明する相手方が混在する場合にあっては、経過措置の対象となる既存の不動産特定共同事業者等は、令和８年１２月１日以降においては新規則第５５条第１項に基づいて閲覧可能な状態に置く必要があります。この場合、令和８年１１月３０日までの間に旧規則に基づいて法第２４条の書面を交付・説明を受けた相手方に対しては、不動産特定共同事業契約が締結済みであったとしても、改めて令和８年１２月１日以降に新規則に基づいて法第２４条の書面を交付・説明することが望ましいと考えられます。