

●不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案

建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、不動産特定共同事業(※)の規制を見直す。

(※)投資家から出資を受けて、実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配する事業。投資家保護等の観点から、国土交通大臣(一部は内閣総理大臣と共管)又は都道府県知事による許可が必要。

施策の効果

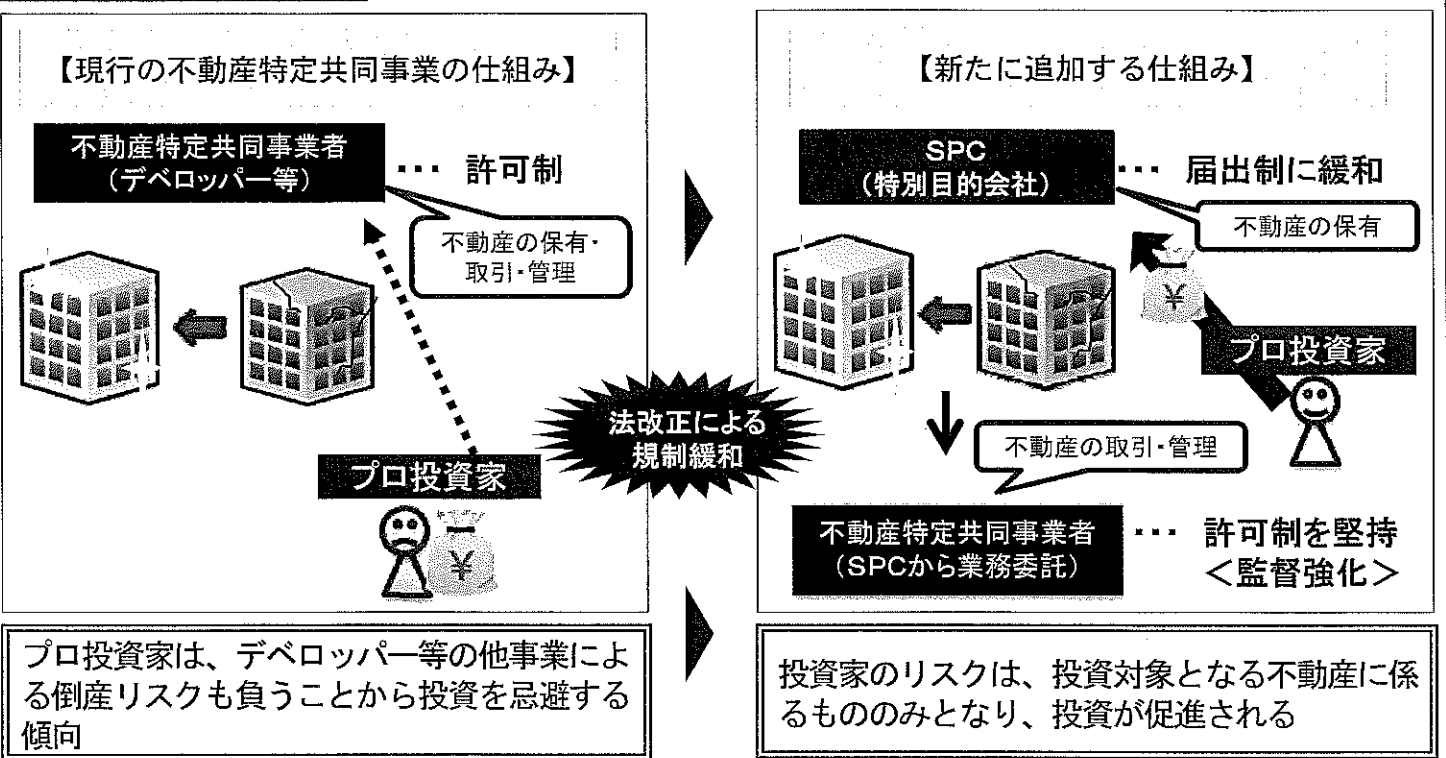
- 我が国には耐震性の劣る建築物が多数存在(※)。建築物の耐震化、更には、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生などに民間資金が導入され、優良な都市ストックが形成される。  
(※)法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは約3分の1
- 優良不動産(投資適格不動産)の供給とそれに伴う不動産取引の活発化により、不動産市場が活性化し、景気回復に貢献。
- 耐震改修・建替、介護施設の整備、地方の物件や小規模物件の再生などは、大規模改修が制限されていたり、手続きに手間・コストのかかる既存の証券化スキームでは対応が困難な場合が存在。
- 不動産特定共同事業は多様なケースに活用できるスキームであるが、現行の不動産特定共同事業は、他事業から倒産隔離されておらず活用が進まない。

改正案の概要

倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずる。

法改正により、約5兆円の新たな投資が行われ、約8兆円の生産波及効果、約44万人の雇用誘発効果が見込まれる(今後10年間)

改正案のイメージ



(参考)本法律案に関連する税制特例措置

特別目的会社(SPC)が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る不動産流通税(登録免許税・不動産取得税)の軽減 【平成25年度税制改正案】

## 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案要綱

### 第一 定義

一 「不動産特定共同事業」の定義に、三の特例事業者の委託を受けて当該特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を行う行為（以下「第三号事業」という。）及び特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする行為（以下「第四号事業」という。）を追加するものとする。

二 不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益等の分配を行う行為で業として行うものであって、次に掲げる要件のいずれにも該当するものを「特例事業」と定めるものとする。

1 当該行為を専ら行うことを目的とする法人が行うものであること。

2 不動産取引に係る業務及び不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務を不動産特定共同事業者に委託するものであること。

3 不動産投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者等を相手方又は事業参加者とするものであること。

4 その他事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件に適合するものであること。

三 特例事業に係る届出をした者を「特例事業者」と定めるものとする。 (第二条関係)

## 第二 許可

一 不動産特定共同事業（第三号事業及び第四号事業に限る。）を営もうとする者は、主務大臣の許可を受けなければならないものとする。

二 不動産特定共同事業の許可を受けることができない者に、許可の取消しの処分に係る行政手続法第十条の規定による通知があつた日から当該処分があつた日等までの間に不動産特定共同事業の廃止の届出をした法人の役員であつた者で当該届出の日から五年を経過しない者が役員等にいる法人、暴力団員等がその事業活動を支配する法人、第二種金融商品取引業の種別に係る金融商品取引法第二十九条の登録を受けていない法人（第四号事業を行おうとする場合に限る。）等を追加するものとする。

三 変更の許可に係る許可基準に不動産特定共同事業を適確に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成に係るものを追加するものとする。

四 許可換えの場合における従前の許可の効力について所要の規定を設けるものとする。

五 不動産特定共同事業者名簿等の閲覧の対象について所要の見直しを行うものとする。

(第三条、第六条、第八条、第八条の二及び第十三条関係)

### 第三 業務等

自己取引等の禁止、特例事業者から委託された業務の再委託の禁止等、特例事業者の委託を受ける不動産特定共同事業者の業務等について所要の規定を設けるものとする。

(第二十六条の二、第二十六条の三、第二十九条、第三十条及び第三十二条関係)

### 第四 監督

一 業務停止命令の要件に、不動産特定共同事業者が業務に関し、事業参加者に損害を与えたとき等を追加するものとする。

(第三十五条関係)

二 立入検査等の対象に、不動産特定共同事業者を営む者から業務の委託を受けた者等を追加するものとする。

(第四十条関係)

### 第五 特例事業者

一 特例事業については、不動産特定共同事業者の許可を要しないものとし、特例事業を営もうとする法人

は、あらかじめ、主務大臣に届け出なければならぬものとする。

二 特例事業者が特例事業を営む場合においては、当該特例事業者を主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなしてこの法律の規定の一部を適用するものとする。

三 主務大臣は、特例事業者が特例事業として開始した事業が特例事業に該当しなくなったときは、当該特例事業者に対し必要な措置をとることを命ずることができるとすること等、所要の規定を設けるものとする。

四 特例事業者に対する立入検査等、所要の監督規定を設けるものとする。(第四十条の二関係)

## 第六 雑則

不動産特定共同事業(第四号事業に限る。)を行おうとする信託会社は、第二種金融商品取引業の種別に係る金融商品取引法第二十九条の登録を受けているものとする。(第四十六条関係)

## 第七 その他

罰則の整備その他所要の改正を行うものとする。

## 第八 附則

一 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

（附則第一条関係）

二 この法律による改正後の不動産特定共同事業法の施行の状況についての検討規定を設けるほか、この法律の施行に伴う所要の経過措置等について規定するとともに、関係法律の一部を改正するものとする。

（附則第二条から附則第十二条まで関係）