

令和 7 年度法制改正要望

令和 6 年 8 月

一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

令和 7 年度法制改正要望

一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会
会長 蓮見 正純

平素より格別のご高配を賜りまして誠にありがとうございます。

一般社団法人不動産特定共同事業者協議会（以下「当協議会」という）は、不動産特定共同事業者の業務の適正な運営の確保と不動産特定共同事業者の普及推進を通じ投資者の保護と不動産特定共同事業者の健全な発展を図ることを目的として、令和 3 年 4 月に設立され今年で 3 年が経ちました。

我が国の不動産投資市場は、顧客のニーズを背景に堅調に拡大しております。不動産特定共同事業者法に基づき許可を受けた不動産特定共同事業者は 254 社、登録を受けた小規模不動産特定共同事業者は 52 社（いずれも国土交通省 2024 年 7 月 31 日「不動産特定共同事業者一覧」「小規模不動産特定共同事業者登録一覧」より）と増加しています。

当協議会は、不動産特定共同事業者の持続的な成長・発展のため、不動産特定共同事業者を取り巻く環境整備が重要であると考えており、不動産特定共同事業者に関する法制改正要望の実現を強く要望いたします。

法 制 改 正 要 望 項 目

1. 特例事業者が不動産を取得するに際し、一般投資家から出資金を調達する場合に適用される工事（宅地の造成又は建物の建設に関する工事、建物の修繕又は模様替、以下「工事」という場合これらのことを指す）費用について不動産価格の1割を超えるものが禁止されていることを撤廃する。

特例事業者が不動産を取得するに際し、一般投資家から出資金を調達する場合に適用される工事費用について、不動産価格の1割を超えるものが禁止されていることについて、不動産特定共同事業者が第1号事業及び第2号事業として行う場合と同様、かかる制限を撤廃することを要望する。

(1) 現状の規定

- ・現状、不動産特定共同事業者が第1号事業及び第2号事業として行う事業に関しては工事費用についての制限は一切ない。
- ・一方、特例事業者が第3号事業者、第4号事業者に委託して行う特例事業の場合は、1割を超える工事費用は特例投資家のみを対象とする場合を除き、禁止されている。

(2) 要望の理由

- ・（不動産特定共同事業法制下での制度的公平化）不動産特定共同事業者が第1号事業及び第2号事業として行う事業と特例事業者が第3号事業者、第4号事業者に委託して行う特例事業について、工事費用に関する制限に差異が見られる。事業者間相互において制度としての事業プラットフォームを同一レベルに整理していただきたい。
- ・（国内不動産の価値の維持向上のため投資家資金の活用）不動産特定共同事業法スキームを活用し、物理的劣化や社会的劣化等が進みつつある国内不動産の価値を維持向上させるため、一般投資家の資金を有益かつ慎重に運用し、適切な工事を行っていきたい。
- ・（宅地造成、建物建築、修繕、模様替事業の実績拡大への対応）不動産開発事業に関わる宅地造成、建物建築、並びに不動産リノベーション事業に関わる修繕、模様替を行うことにより事業キャッシュフローの増加や資産価値の安定化につながるケースが着実に増えている。これらは、工事費用金額が不動産価格の1割を大きく超えている状況がほとんどであり、不動産特定共同事業の今後の発展を考える場合、1割という基準の撤廃が望まれる。
- ・（投資家保護の観点）不動産特定共同事業の許可を得るにあたり、不動産特定

共同事業法その他の関連法令を遵守し、国土交通省「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」の趣旨をも踏まえた、法令遵守や決裁フローに関する必要な社内体制と審査に関する規定の整備が必要である。業務の遂行過程のうち、対象不動産の売却等及び追加取得に係る判断において、社外の弁護士資格所有者や公認会計士資格所有者等により構成したコンプライアンス委員会等による審査・決議を行う決裁フローが必要であり、多くの事業者において対象不動産の変更の有無に関わらず、対象不動産の取得時や追加投資時においても当該決裁フローをとっている。また審査については法令遵守並びに事業参加者の利益を害することがないことを目的とし、社内規定の整備も求められている。

また第一号事業においては対象不動産価格の1割を超える改修工事や建築工事を行う際は、工事金額、工事内容、改修・開発リスク内容を事業参加者へ開示することで、投資家保護に努めている事例もある。

以上の事業の許可の要件を踏まえ、工事費用の1割という基準の撤廃が行われたとしても、事業参加者の利益が害されることのない範囲で工事が行われることが想定される。

【関連法令】

不動産特定共同事業法（該当条文抜粋）

第二条（定義）

8（特例事業）

四 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産について、宅地の造成又は建物の建築に関する工事その他主務省令で定める工事であってその費用の額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして主務省令で定める金額を超えるものを行う場合にあっては、特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものであること。

第七条（許可の基準）

六 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を有するものであること。

不動産特定共同事業法施行規則（該当規則抜粋）

第二条（特例事業における工事）

不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第二条第八項第四号の主務省令で定める工事は、建物の修繕又は模様替に関する工事とする。

2 法第二条第八項第四号の主務省令で定める金額は、不動産特定共同事業契約に係る不動産取引に係る業務を一の不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）に委託する場合にあっては、当該不動産取引の目的となる不動産（以下「対象不動産」という。）の価格（鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められ

る価格をいう。)の割に相当する額とし、当該業務を一の小規模不動産特定共同事業者(小規模第二号事業を行う者に限る。)に委託する場合には、一億円とする。

第十一条(不動産特定共同事業契約約款の内容の基準)

十五リ 対象不動産の売却等及び追加取得に係る判断が弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士その他の者であって不動産取引に係る実務に関する知識を有する公正な第三者が関与して適正に行われることを担保するための必要かつ適切な措置に関する定めがあるもの

第十二条(財産的基礎及び人的構成の審査)

二 人的構成が次に掲げる基準に該当すること。

イ 不動産特定共同事業を公正かつ適確に遂行できる組織構成を有すること。

ロ 許可の申請をした法人の役員が当該法人以外の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいる場合にあっては、当該役員が当該法人以外の法人の常務に従事し、又は事業を営むことにより不動産特定共同事業の公正かつ適確な遂行に支障を及ぼすおそれがないこと。

以上