

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 小規模不動産特定共同事業の創設

一 第二条第四項第一号又は第三号に掲げる行為で業として行うもののうち、事業参加者が行う出資の価額及び当該出資の合計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政令で定める金額を超えないものを「小規模不動産特定共同事業」として、新たに定義することとする。

(第二条第六項関係)

二 小規模不動産特定共同事業のみを行う者は、第三条第一項（不動産特定共同事業の許可）の規定にかかわらず、主務大臣又は都道府県知事の登録を受けることにより事業を行うことができることとし、登録の有効期間は、五年とすること。

(第四十一条関係)

第二 電子的方法による取引への対応

一 不動産特定共同事業契約の成立前及び成立時における書面並びに財産管理報告書の交付を電子的方法によることができることとする。

(第二十四条、第二十五条及び第二十八条関係)

二 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者は、商号、名称等を電子情報処理組織を使用する方法等に

より公表するとともに、一定の業務管理体制を整備しなければならないこととする。

(第三十一条の二関係)

第三 特例事業の事業参加者の範囲の拡大

不動産取引の目的となる不動産について、宅地の造成、建物の建築に関する工事等であつ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わない場合に限り、特例投資家以外の投資家を特例事業の対象として追加することとする。

(第二条第八項関係)

第四 特例投資家向け事業における約款規制の緩和

一 特例投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業を行う場合には、約款に基づく不動産特定共同事業契約の締結義務を免除することとする。

(第二十三条及び第六十八条関係)

二 特例投資家のみを事業参加者として事業を行う者については、許可申請に当たって、約款の審査を不要とすること。

(第五条第二項及び第七条関係)

第五 適格特例投資家限定事業の創設

特例投資家のうち不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を特に有すると認められる者を適格特例投資家とし、適格特例投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業のみを行う者は、第三条第一項の規定にかかわらず、届出により事業を行うことができることとする。

(第二条第十四項及び第五十九条関係)

第六 雑則

その他所要の改正を行うものとする。

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。ただし、附則第十六条の規定は、公布の日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

二 この法律の施行に伴う所要の経過措置等について定めるものとする。

(附則第二条から第十七条まで関係)