

全住協 第302号

平成25年12月27日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
専務理事 田村 仁人

「不動産投資顧問業登録規程」「不動産投資顧問業登録規程の運用について」
の一部改正について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省担当部局より、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行に伴い標記について改正し施行する旨、下記のとおり通知がありましたのでお知らせいたします。 敬 具

※標記の登録規程及び運用通達は、国土交通省ホームページでご確認をお願い申し上げます。 <問い合わせ先>事務局 ^{かやもと}嘉屋本 TEL 03-3511-0611

国土動投第209号

平成25年12月20日

一般社団法人全国住宅産業協会 会長殿

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長



「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」
の一部改正について

倒産隔離型の不動産特定共同事業である特例事業を可能とすべく、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ための所要の措置等を定めた不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成25年法律第56号）が平成25年12月20日から施行される。

当該特例事業に係る特例投資家の要件として、特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸を締結している者であつて、かつ、不動産特定共同事業契約の締結に関し、不動産投資顧問業者との間で投資顧問契約を締結している者が定められることとなった。そのため、不動産投資顧問業のより一層の適正化を図るため、不動産投資顧問業登録規程（平成12年建設省告示第1828号）の一部を別紙1のとおり改正する告示を平成25年12月20日に公布し、施行することとした。

また、関係法令及び不動産投資顧問業登録規程の一部改正を受け、「不動産投資顧問業登録規程の運用について」（平成13年10月15日付け国総動整第244号）を別紙2のとおり改正し、施行することとしたので、通知する。

背景

倒産隔離型の不動産特定共同事業である特例事業を可能とすべく、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ための所要の措置等を定めた不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成25年法律56号。以下「改正法」という。）が平成25年12月20日に施行されること。

当該特例事業に係る特例投資家の要件として、特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸を締結している者（以下、「不動産譲渡人等」という。）であって、かつ、不動産特定共同事業契約の締結に関し、不動産投資顧問業者との間で投資顧問契約を締結している者が定められるため、また、不動産投資顧問業のより一層の適正化を図るため、不動産投資顧問業登録規程（平成12年建設省告示第1828号。以下「規程」という。）及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」（平成13年10月15日付け国総動整第244号。以下「通知」という。）の一部を改正する。

主な改正点

1. 不動産特定共同事業のうち特例事業に投資しようとする不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結する場合、申請が必要規則第2条第1項第4号に規定する特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締結している者（不動産譲渡人等）との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、当該業務の方法を登録申請書類に記載する（規程第4条第1項第6号）
2. 1の申請についての審査
 - 登録申請者が不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、登録申請者又は重要な使用人（総合不動産投資顧問業者にあつては判断業務統括者）のうち、当該業務に従事する者が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有することを証する書面（規程第4条第3項第5号）
 - 登録申請者又は重要な使用人（総合不動産投資顧問業者にあつては判断業務統括者）が、国土交通大臣が適切と認める講習を受講していること（通知）
3. 登録要件に暴力団排除条項の追加
 - 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者（規程第7条第1項第8号）
 - 暴力団員等がその事業活動を支配する法人（規程第7条第1項第12号）
 - 一般投資顧問業者及び総合投資顧問業者が登録をしない場合に該当することとなったとき、登録の取消しを行う（規程第30条第1項第1号）
4. 登録の取消しの公告
 - 国土交通大臣は、不動産投資顧問業者が規程第30条第1項第1号、第2号、第5号、第6号及び第8号から第11号まで（一般不動産投資顧問業者にあつては第9号を除く。）の各号のいずれかに該当したことにより、その登録の取消しを行った場合は、その旨を公告するものとする（規程第31条）

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成25年6月21日法律第56号)

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。施行については公布から6月以内を予定。

(※)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

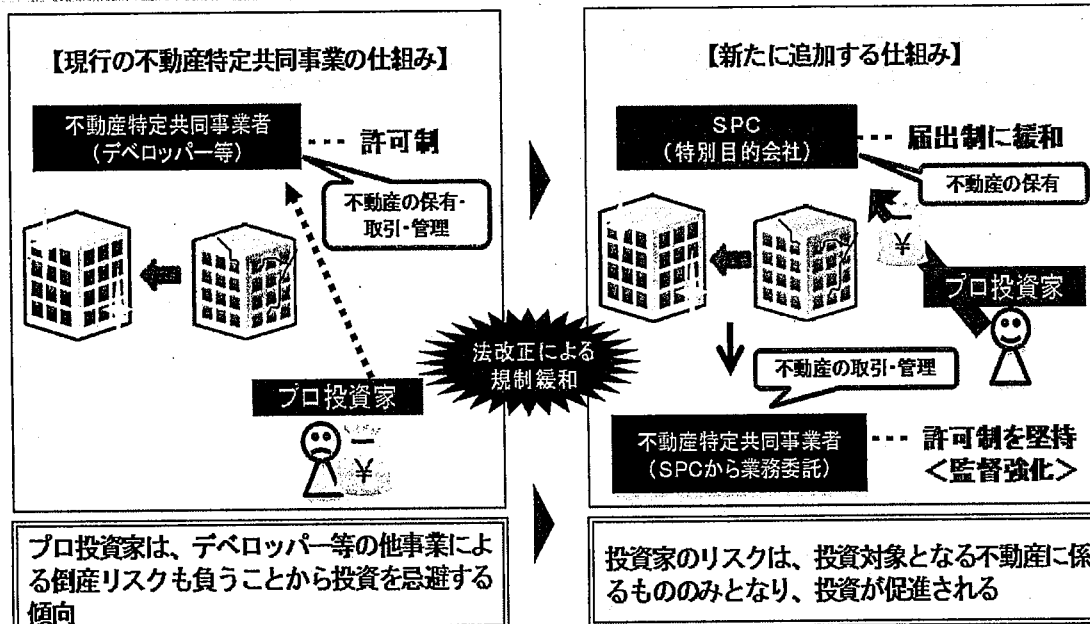
○我が国には耐震性の劣る建築物が多数存在(※)。建築物の耐震化、更には、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生などに民間資金が導入され、優良な都市ストックが形成される。(※)法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは約3分の1
○優良不動産(投資適格不動産)の供給とそれに伴う不動産取引の活発化により、不動産市場が活性化し、景気回復に貢献。

○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、新たなスキームによる約5兆円を含め、約7兆円 of 新たな投資が行われ、約8兆円 of 生産波及効果、約44万人 of 雇用誘発効果が見込まれる(今後10年間)

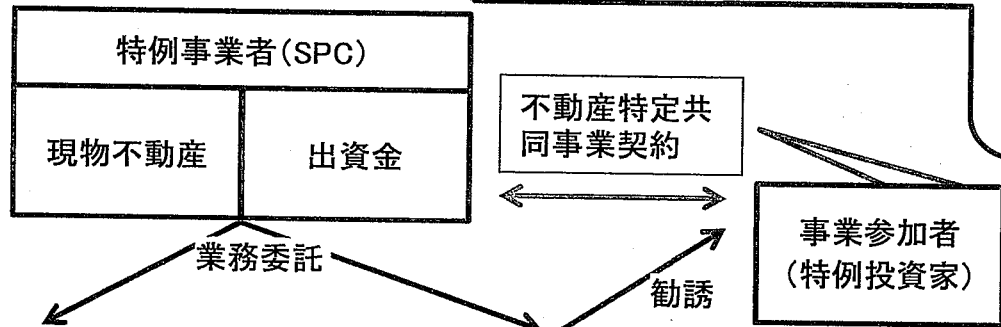
(参考)本法律に関連する税制特例措置

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】

不動産特定共同事業法施行令・施行規則の改正について

- 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成25年法律第56号)の施行に伴う関係政令・規則の改正
- 平成25年12月6日閣議・同月20日施行(予定)

改正法による新スキーム



[特例事業者 (SPC)]
 以下の要件に該当する特例事業者 (SPC) は届出により不動産特定共同事業を営むことができる

- 不動産特定共同事業のみを行うこと
- 不動産取引に係る業務を第三号事業者に委託する
- 投資家の勧誘の業務を第四号事業者に委託する等

[不動産特定共同事業契約約款の内容の基準 (政令第5条・規則第8条の2)]
 ○一般社団法人不動産証券化協会 (ARES) がモデル約款を作成 (12月公表予定)

不動産特定共同事業者
【大臣許可 (第三号事業)】
 (不動産取引に係る業務)

不動産特定共同事業者
【大臣許可 (第四号事業)】
 (不動産特定共同事業契約の締結の勧誘)

[不動産特定共同事業の許可の主な要件 (第三号事業・第四号事業)]

- 宅地建物取引業の免許を受けていること
- 役員が暴力団員等でないこと
- 事業所ごとに業務管理者を設置すること
- 金融商品取引業 (第二種金融商品取引業) の登録を受けていること (第4号許可のみ)
- 資本金が第3号事業を行う場合は5,000万円以上、第4号事業を行う場合は1,000万円以上であること (政令第4条)

[特例投資家の範囲 (法第2条第6項第4号)]

- 銀行、信託会社
- 資本金額5億円以上の株式会社
- 主務省令で定める者 (規則第2条)
- ・不動産特定共同事業者
- ・認可宅地建物取引業者
- ・不動産投資顧問業者
- ・不動産投資顧問業者から助言等を受けた地主等
- ・金融商品取引法に規定する特定投資家 (適格機関投資家、上場会社、一定の金融資産を有する個人、外国法人など)