

令和6年11月1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案に  
関する意見募集の結果について(公示)

国土交通省では、令和6年6月27日(木)から令和6年7月27日(土)までの期間において、不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令案に関する意見募集を行いました。寄せられたご意見の概要及びそれに対する考え方を以下のとおりまとめましたので、公表いたします。

皆様のご協力に深く感謝申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進にご協力頂きますよう、よろしくお願いいたします。

不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令案に関する  
意見募集の結果と対応

寄せられた御意見の要旨	御意見に対する国土交通省の考え方
<p>日本の法人が、外国法人又は外国に居住する者との間で組合契約又は匿名組合契約を締結するにあたって、契約の締結や権利のトークン化その他全ての手続を電子情報処理組織を用いて行った場合、施行規則1条の契約には該当せず、不動産特定共同事業契約から除かれる契約に該当しないとの理解でよいか。</p> <p>また、サーバー等の必要なシステムがすべて外国に所在する場合であっても、施行規則1条の契約には該当せず、不動産特定共同事業契約から除かれる契約に該当しないとの理解でよいか。</p>	<p>不動産特定共同事業契約から除かれる契約への該当の有無については、個別事例ごとに実態に即して実質的に判断すべきものと考えております。</p>
<p>上記の理解が正しい場合、不特法上の国際的適用範囲を金商法に合わせることを検討されたい。</p>	<p>不動産特定共同事業契約から除かれる契約の範囲については、今後、必要に応じて、検討を進めてまいります。</p>
<p>今回の改正は ESG 投資を踏まえた不動産特定共同事業等検討会の中間とりまとめの議論を踏まえたものだと思うが、同検討会で議論されていた区分所有不動産投資契約についての規制に関する政令改正をするのはどうか。しないのであれば理由も教えてほしい。</p>	<p>不動産特定共同事業契約に基づく権利を、いわゆるブロックチェーンを活用してトークン（デジタル）化し、流通させようとする動きが見られることを踏まえ、令和5年の金融商品取引法等の一部を改正する法律による改正では、当該権利のトークンについて、金融商品取引法の販売勧誘規制等が適用されることになりました。これに伴い、不動産特定共同事業法を改正し、監督権者が特定勧誘業務の状況を把握することとしたものであり、一般の規則改正はこれらの法改正に伴うものです。</p> <p>区分所有不動産投資契約については、今後、必要に応じて、検討を進めてまいります。</p>
<p>ESG 情報の開示に関する参考資料について、規則で対応される予定があるのか教えてほしい。</p>	<p>不動産特定共同事業者のうち、ESG 情報の開示に積極的に取り組む事業者に参考となるよう、ESG 情報の開示に関する参考資料（ガイダンス）を策定することについては、現時点において不動産特定共同事業法施行規則の改正によって対応する予定はありませんが、引き続き検討してまいります。</p>