

令和8年8月21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8年3月26日(木)から4月26日(日)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、154件(47者)の御意見をいただきました。寄せられたご意見の概要及びそれに対する考え方を別紙のとおりと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。

(別紙)

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

※文中に記載される条項等については、特に注釈が無い限り、改正後の条項を指す。ただし、寄せられた御意見の要旨に記載される条項等については案の条項を指す。

【用語の定義】法：不動産特定共同事業法、令：不動産特定共同事業法施行令、規則：不動産特定共同事業法施行規則

No.	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
総論		
改正案全般について		
1	反対	反対意見として承ります。
2	本改正案は、一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業における投資者保護の実効性向上を図るものであり、その方向性については賛同する。本改正が、不動産クラウドファンディング市場の拡大を踏まえた投資者保護水準の高度化を目的とする点については強く賛同する。	賛成意見として承ります。
3	不動産特定共同事業の市場規模が拡大し、特に近年、インターネット上の契約を通じた一般投資家の参加拡大など、事業環境が変化する中、業界の健全な発展及び投資家保護の充実に向けて、政府主導で制度の見直しをご検討いただいていることに感謝します。こうした状況を踏まえ、一般投資家がより分かりやすく投資判断を行う環境整備を進めるといふ本改正案の方向性には賛成します。他方で、本改正案では、利害関係人取引に関する価格妥当性の説明、想定利回り等の根拠開示、工事完了前案件に関する説明・報告、出資金使途の説明、財産管理報告書の記載事項及び電子取引業務に係るHP等掲載事項の拡充が予定されており、実務上の影響は大きいものと考えます。したがって、投資家保護の充実を図りつつ、実務において過度な萎縮や形式負担を招かないよう、規則本文、監督上の考え方又はQ&A等において判断基準を明確化していただきたいです。	本改正による改正後の規定の趣旨等については、「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」において明確化いたします。
4	法は、不動産取引を通じた資産運用機会の提供と不動産市場への資金流入を促進しつつ、投資家保護を図るという二つの目的を有している（法第1条）。今回の改正案は投資家保護の強化に重点が置かれており、その方向性は理解できるが、一連の義務付けによる事業者負担の増大が不動産クラウドファンディング市場の健全な発展を阻害するという本末転倒の結果をもたらさないかを危惧する。第一に、小規模事業者の市場退出リスクである。コンプライアンスコスト（鑑定評価費用・書類作成コスト・システム対応費用等）の増大は、資本金力の小さな事業者を市場から退出させ、大規模事業者への集中をもたらしかねない。第二に、案件組成コストの増大が投資家リターンに転嫁されるリスクである。事業者のコスト増は最終的に投資家が受け取る利回りの低下として現れるものであり、投資家保護のための規制が投資家の利益を損なうというパラドックスが生じうる。そこで本改正案の施行後一定期間（例えば2年）を経た時点で、規制の実効性と市場への影響について体系的な検証を行い、その結果を踏まえて規制水準の再検討を行う旨を附則等に明記してほしい。	本改正は、「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会」において、有識者や業界の皆様のお意見もいただきながらとりまとめられた中間整理を踏まえて行ったものであり、投資家がよりわかりやすく安心して投資できる市場の整備のために必要な措置であると考えております。いずれにしましても、今後も引き続き、市場環境の変化に合わせて、その時々状況に応じた制度充実の検討を行ってまいります。
利害関係人に関する規制について（規則第40条第5号、規則第43条第1項第13号及び同条第2項第1号乃至第3号関係）		
5	規則第40条第5号、第43条第2項2号イ及び同項第3号イの「利害関係人等」の「等」が何を指すのか不明確である。	ご指摘を踏まえ、規則第40条第5号の「不動産鑑定士であって利害関係人等でないもの」を「利害関係を有しない不動産鑑定士（不動産の鑑定評価に関する法律（昭和三十八年法律第百五十二号）の規定により、不動産の鑑定評価に係る業務をすることができない者を除く。第四十三条第二項第二号イ及び第三号イにおいて同じ。）」と修正し、規則第43条第2項2号イ及び同項第3号イについても同様の修正を行います。また、「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」において、「利害関係を有しない不動産鑑定士」に含まれないものを明確化いたします。
6	規則第40条第5号及び第43条の「利害関係人等」とはどのような者を想定しているのか。「利害関係人」以外にどのような者が含まれるのか不明確であるため、規則上、定義を設けるなどしてその意義を明確にしていきたい。	
7	規則第40条、第43条第2項について、改正案では、「利害関係人等でない不動産鑑定士」による鑑定評価が重要な判断要素とされているが、その具体的範囲が明確でない。人的関係、資本関係、経済的依存関係、当該取引への関与状況、過去又は継続的な業務受託関係の取扱い等、独立性を判断する具体的基準を明確化すべきである。	
8	第40条第5号、第43条第2項2号イ及び同項第3号イで「不動産鑑定士であって利害関係人等でないもの」という規定があるが、不動産鑑定士はそもそも利害関係人等に鑑定評価を提出することは、不動産鑑定評価基準／運用上の留意事項などからすると禁止されているのではないか。不動産の鑑定評価に関する法律その他の関連法令や解釈上禁止されているのであれば、不動産特定共同事業法施行規則において追加的に規定する必要はないように思われる。	利害関係人である不動産鑑定士に鑑定評価を依頼し、鑑定評価額を取得することは、不動産の鑑定評価に関する法律においては必ずしも禁止されていないため、利害関係を有しない不動産鑑定士による鑑定評価を求めることとします。
9	具体的に利害関係の有無をどう判断するのか示されていない。	ご質問の趣旨が必ずしも明らかではありませんが、「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」において、「利害関係人」に含まれるものを明確化いたします。
10	規則第40条第5号及び第43条の「利害関係人」について、法令上定義がなされておらず、監督留意事項について解釈が示されているにすぎないが、法令の内容を明確にし、国民の予測可能性を高めるため、規則上「利害関係人」の定義を定めるべきではないか。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。
11	「利害関係人」、「利害関係人等」の範囲を明確化してほしい。「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」において利害関係人の考え方は示されていると思われるが、規則で範囲を明確化することはできないでしょうか。また、「等」とは具体的に何が含まれるかも明示してほしい。	ご指摘を踏まえ、規則第40条第5号の「不動産鑑定士であって利害関係人等でないもの」を「利害関係を有しない不動産鑑定士（不動産の鑑定評価に関する法律（昭和三十八年法律第百五十二号）の規定により、不動産の鑑定評価に係る業務をすることができない者を除く。第四十三条第二項第二号イ及び第三号イにおいて同じ。）」と修正し、規則第43条第2項2号イ及び同項第3号イについても同様の修正を行います。「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」において、「利害関係人」に含まれるもの及び「利害関係を有しない不動産鑑定士」に含まれないものを明確化いたします。
12	規則第40条第5号、第43条第2項2号イ及び同項第3号イの利害関係人について、「意思決定機関を支配している場合」や取り扱うファンドにおいて複数回取引に関与する企業等、実質的に馴れ合い状態になっていると推察できる場合も含めてほしい。また、利害関係人取引について全面的に禁止してほしい。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。なお、規則第40条第5号に規定する「利害関係人」には金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第31条の4第3項に規定する親法人等が含まれると考えられるところ、親法人等には、他の会社等意思決定機関を支配している会社等として内閣府令で定めるもの（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）第15条の16第1項第1号、同条第3項）が含まれると考えられます。
13	規則第40条第5号、第43条第2項第2号、同項第3号、同項第5号における「鑑定評価」とは、必ずしも不動産鑑定評価基準に基づく評価に限られず、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査の成果報告書（例えば、「調査報告書」「価格調査書」「意見書」といった名称のものを含む。）も含むとの理解でよいのか。	規則第40条第5号、第43条第2項第2号、同項第3号、同項第5号に規定する「鑑定評価」とは、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第2条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」と同様に解すべきものと考えられます。ただし、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができるのは、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」において許容されている場合に限られ、これに反するものは「鑑定評価」に含まれないものと考えられます。
14	利害関係人とのファンド不動産の売買を原則として禁止し、投資家を害するおそれがないと監督官庁が判断した場合のみ、例外的に監督官庁が許可すべきである。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。なお、一定の利害関係人取引を行う場合には、本改正において、説明事項の追加（規則第43条第1項第13号）や不動産鑑定評価に相当する価格での売却等の一定の措置（規則第40条第5号）を求めることとしております。
15	利害関係人取引については、原則禁止のうえで、認められる場合の具体的な要件を定めるべきである。	
16	関係会社どうしの売買を、もっと見えるようにしていただきたいです。関連会社との売買については、相手先の名称、事業者との関係、金額、内容だけでなく、その価格が妥当といえる根拠を、一般投資家にも分かる形で示してほしいです。とくに、鑑定評価額、周辺事例、近傍同種の取引価格、それらと実際の取引価格との差額とその理由が分かるようにしていただきたいです。関連会社との取引は利益相反が起きやすいため、通常の取引以上に透明性が必要だと考えます。	不動産特定共同事業者が金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）第15条の16第4項に規定する他の会社等の関連会社等である場合における当該他の会社等は、規則第43条第1項第13号の利害関係人に含まれると考えられます。
17	グループ会社に払ったお金を、できるだけ全部見えるようにしていただきたいです。対象不動産の取得・売却だけでなく、仲介、工事、設計、管理、PM、BM、AM、マスターリース、保証、広告、各種手数料などについて、グループ会社・関連会社にくら払うのか、何の業務の対価なのかを、項目ごとに開示してほしいです。売買価格や資料だけを見て、別の名目でグループ内に利益を移すことができしてしまうため、ここまで見えないと実質的な透明化にならないと考えます。	グループ会社の意味するところが必ずしも明らかではありませんが、「利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引」がある場合には法第24条第1項に規定する書面及び財産管理報告書において「当該取引の額及び内容」を示さなければならない（規則第43条第1項第13号ハ及び第50条第7号）ところ、「利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引」は「対象不動産の取得・売却」に限られないものと考えられます。
18	還流取引がある事業者を、「利害関係人」に準じるものと定めるべき。	ご質問の「還流取引」の内容が明らかではありませんが、還流取引の相手方が規則第40条第5号又は規則第43条第1項第13号の利害関係人に該当するかは個別事例ごとに実態に即して実質的に判断されるべきものと考えられます。
19	事前に開示される情報が増えることは歓迎します。加えて、補助資料として、事業者側にもメリットがあることを紹介するものを公開いただいてはいかがでしょうか。間接的にでも事業者側にもメリットがあることを認識してもらわないと、義務感だけでは、そのうち形だけの情報開示になりかねないことを心配しています。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。
20	「利害関係人」が「ファンド運営事業者自らやその運用ファンド、その親会社、子会社、主要株主等」に限定されてしまっている現状を是正してほしいが今回の改正では不十分である。この利害関係人に該当しない特定企業に繰り返し、不動産を売却したり特定企業が購入した不動産を購入する、あるいはサプリース契約をする、工事を発注するなどして一般からの投資資金を循環させ、いわゆるポンジ・スキームを行っていると思われる業者がいくつか存在している。このことを重く受け止めるべきである。第三者鑑定評価についても鑑定業者の質が保証されているとはいえず実効的な規制を検討すべきである。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。
21	複数の事業者では、プロジェクトに長期間を要する場合等において、事業者を同じとする2つの不動産特定共同事業契約同士、つまり2つの異なる匿名組合（事業者は同一である）間で対象不動産の売買（移管）が行われることがある。このような取引が、規則第40条5号関係の「対象不動産の売却等」に該当するか（つまり、鑑定評価に相当する額・・・必要な措置を講じている状況が求められるのか）かつ規則第43条第1項第13号の利害関係人取引に該当するのかを明確化すべきである。仮にこれらの売買について、鑑定評価額と同額又は近似した価格での取引が事実上求められると、かえって投資家保護に反する場合がある。例えば、鑑定評価額が実際の事業総額より大きく高く算定されれば、売手となる匿名組合の投資家のみならず事業者側に利益が生じる一方、その価格を負担するのは買手ファンドの投資家となり得る（実際に、事業者は第三者など外部に売却して事業を終わせたわけではない）。ファンド間売買では、売手ファンド投資家と買手ファンド投資家の利害が対立し得るため、鑑定評価額のみを絶対視するのではなく、売手・買手双方の投資家保護、第三者市場価格、入札可能性、複数価格意見、取引条件、利益相反管理体制等を総合的に確認する仕組みとすべきである。	規則第40条第5号に規定する「対象不動産の売却等」は、規則第11条第1項第4号において定義する「対象不動産の売却等」（対象不動産を売却し、又は自己の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為）を意味します。したがって不動産特定共同事業者又は委託特例事業者が対象不動産を他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする場合には、規則第40条第5号に定める措置を講じる必要があります。また、他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産とする行為については、規則第43条第1項第13号の「利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引」に該当すると考えられますので、この場合には、同号に定める事項の説明が求められます。ご指摘のようなファンド間売買においては、売手ファンドの事業参加者保護の観点から規則第40条第5号に定める措置を講じるとともに、買手ファンドの事業参加者保護の観点から規則第43条第1項第13号に定める事項を説明することが適当であるため、原案のとおりといたします。

No.	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
	金銭の使途に関する規制について(規則第43条第1項第20号ホ及び第50条第9号関係)	
22	規則第43条第1項第20号ホ及び第50条第9号について、出資された金銭の使途について説明・報告を求める方向性には賛同するが、その前提となる「出資される金銭」「出資された金銭」の定義が制度上明確ではないため、条文又は運用上、その範囲を明確化していただきたい。例えば、「出資される金銭」「出資された金銭」とは、「組合契約書に記載された出資金額」や「実際に払い込まれた金額」などが考えられ、解釈が分かれ得る。規則第43条第1項第20号ホ(契約成立前書面)及び第50条第9号(財産管理報告書)は、いずれも「出資された金銭」を前提としているが、その範囲が不明確なままでは、事業者ごとに説明内容や報告内容に差異が生じ、投資家の理解や比較可能性を損なうおそれがある。	ご指摘を踏まえ、規則第50条第9号「第一号の期間において出資された金銭の額及び使途」については、「第一号の期間において支出した金銭の額及び使途」に修正いたします。これにより、規則第43条第1項第20号ホの「出資される金銭の使途」として、具体的な金額の記載までは求めないことといたしますが、規則第50条第9号「第一号の期間において支出した金銭の額及び使途」については、具体的な額の記載を求めることといたします。「第一号の期間において支出した金銭の額及び使途」については、出資金に限って使途を説明しなければならぬものではありません。「出資される金銭の使途」については、出資金に限って予定されている使途を説明するものですが、借入金などの出資金以外の金銭と区別して出資金のみを個別支出に紐付けることができない場合には、当該支出についても「出資される金銭の使途」として、法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。それぞれについて「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」において、どのような記載が求められるかを明確化いたします。
23	規則第43条第1項第20号ホ及び第50条第9号について、出資金の使途を明示する趣旨には賛同するが、開発型案件や特例事業では、出資金・融資・補助金等を一体的に管理するのが一般的であり、出資金のみを個別支出に厳密に紐付けて記載することは実務上困難である。このため、「出資金が主として充当される経費」を記載すれば足りるとの運用を明確化すべきである。また、「出資される金銭」「出資された金銭」として記載すべき粒度が明確ではなく、過度に詳細な記載が必要となる場合には実務的な運用に支障が生じることも考えられることから、このような観点からも記載内容に関する運用を明確化すべきである。出資金は、実務上、借入金等と併せて事業全体の資金として管理されるものであり、資金の流れに厳密な「色分け」を行うことは困難である。この点を踏まえずに詳細な記載を求めた場合、記載事項が過度に煩雑化し、投資家にとって理解しづらい説明となるなど弊害が生じるおそれがある。本改正の趣旨である投資家保護及び情報の分かりやすさを確保する観点からは、出資金がどのような性質の経費に主として充当されるのかを説明する整理が、制度趣旨と実務の双方に適合すると考える。	
24	集めたお金を何に使ったか、もっと分かりやすくしていただきたいです。出資金の使途について、物件取得費、工事費、修繕費、税金、仲介手数料、各種フィー、借入返済、予備費などの主な項目ごとに、募集時の計画額と、実際に使った金額を並べて見せてほしいです。投資家としては、資金が本当に物件や事業に使われたのか、手数料が過大でないかを知りたいので、計画と実績の比較ができる形での開示をお願いしたいです。	
25	本改正案では、契約成立前の説明事項として「出資された金銭の使途」が追加されるとともに、財産管理報告書においても、報告対象期間において出資された金銭の額及び使途の記載が求められています。出資金使途の透明性を高めるという方向性自体には賛成します。しかしながら、対象不動産のバリューアップを目的とする案件においては、工事費、テナント関連費用、立退交渉関連費用、賃料増額交渉関連費用その他の個別費目について過度に詳細な開示を行うと、テナント、工事業者その他の交渉相手方に対して、事業者の予算感、交渉余地又は意思決定の前提を示すこととなり、価格交渉その他の協議において不利に働く場合があります。その結果、工事費の上振れ、立退条件の悪化、賃料改定交渉の不利化等を通じて、かえって事業収益が毀損し、投資家及び事業者の双方に不利益を生じさせるおそれがあります。したがって、出資金使途の開示については、投資家保護上必要な透明性を確保しつつも、取得費、工事費、各種手数料・諸費用、運営費、予備費等の合理的な大分類による記載で足りること、並びに個別の交渉戦略、予算上限、費目別の詳細内訳等、事業遂行上機微性の高い情報までの開示を要しないことを、規則、解釈指針又はQ&A等において明確化していただきたいです。財産管理報告書における使途開示についても同様に、投資判断に重要な影響を及ぼす事項を中心とした大分類での記載を許容し、個別取引先との交渉に影響を及ぼし得る詳細情報の開示までは求めない整理としていただきたいです。	
26	改正案では、契約成立前の説明事項及び財産管理報告書の記載事項として、出資された金銭の使途が追加されている。しかし、どのような項目で、どの程度の粒度で開示すべきかが不明確である。基準が不明確なままでは、開示に慎重な事業者は「その他本事業に必要な費用」など抽象的な記載にとどめる可能性があり、投資家にとって有用な情報開示にならないおそれがある。他方で、過度に細かな金額の事前確定を求めると、不動産事業に必要な柔軟性が失われる。したがって、例えば、対象不動産の取得又は取得関連費用、工事費又はバリューアップ費用、借入金返済又は金融費用、専門家費用・信託費用・仲介手数料・登記費用・税金等の諸費用、運転資金、予備費、事業者報酬・手数料その他関係者への支払等の大分類を目安として示すべきである。契約成立前は概算額又は割合による開示を認め、実際の使用状況は財産管理報告書で報告する形を認めるべきである。	
27	規則第43条第1項第20号ホに「出資される金銭の使途」、第50条第9号に「出資された金銭の額及び使途」の記載が追加されました。出資金使途の事前開示、財産管理報告における実績開示は重要であり、賛同する。一方で、条文上はシンプルに「使途」と追加されたのみで、具体的にどこまで細かく書くべきか(粒度)は規定されていません。粒度が過度に細かい場合には、事務負担が大きくなるなどの懸念があります。現場負担を抑えつつ、投資家への説明力を高めるため、以下のような整理が必要と考えます。 (ア)使途区分の標準化(共通フォーマット) (イ)契約成立前交付書面と財産管理報告書の対応関係を追える形(共通項目の整理) (ウ)「出資金の使途」と「出資金の使途の実績」に重要な差異が生じた場合に重点的に理由説明を求める	
28	規則案43条1項20号ホ及び規則案50条9号について、使途については、投資者の合理的な投資判断を可能とする具体的な説明を求めるべきである。	
	対象不動産が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものであるときについて(規則第43条第1項第16号の2及び第50条第10号関係)	
29	本改正案では、対象不動産が宅地造成又は建物建築に関する工事の完了前である場合、契約成立前説明事項として、工事概要、必要な許可等の有無及び処分の概要、資金計画、工事の完了時期等が追加されるほか、財産管理報告書にも工事進捗、今後の資金計画、許可変更等に関する事項が追加されています。これも投資家保護の観点から必要な改正と考えますが、軽微な変更まで逐一詳細に開示を要する運用となると、説明資料が過度に長文化し、重要なリスク情報が埋没する懸念があります。そのため、「重要な変更」と「軽微な変更」の区分基準、定期報告で足りる事項と都度説明を要する事項の整理、及び投資判断に重要な影響を与える変更の考え方を明確化していただきたいです。	ご意見の趣旨が明らかではありませんが、本改正においては、対象不動産が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものであるときには、法第24条第1項に規定する書面に記載して説明すべき事項として当該工事の概要や資金計画等の事項を追加するとともに、財産管理報告書の記載事項として報告対象期間における既に着手した工事の有無等を追加することとしており、必要な措置を講じているものと考えております。なお、これらの改正に係る規定の趣旨等については、「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」において明確化いたします。
規則第9条及び第17条関係		
30	提出すべき書類は廃止して、全てオンライン申請にはできないでしょうか。	情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律(平成14年法律第151号)第6条に基づき、申請等を電子情報処理組織申請を使用する方法により行うことが可能となっております。
規則第40条関係		
31	規則第40条第5号について、利害関係人でない者への売却も含め、端的に、不動産鑑定士による鑑定評価を求めるとともに、鑑定評価相当額での価格での売却をするために必要な措置を求めるべきである。	規則第40条第5号は、利害関係人への対象不動産の低価格での売却等による不当廉売や高価格での売却等による損失補てん等を防止する趣旨であるため、原案のとおりといたします。
32	規則第40条第5号における利害関係人取引の価格妥当性の担保について、10億円以上のファンドについて鑑定評価書の取得を必須として、10億円未満のファンドについては代替的説明手段を許容するようなファンド規模別の段階的規制の採用を提案いたします。鑑定評価書取得をファンド規模にかかわらず一律適用した場合、小型・中型ファンド(特に小規模不特法)の衰退、事業者の撤退などが想定されます。	規則第40条第5号は利害関係人への対象不動産の低価格での売却等による不当廉売や、高価格での売却等による損失補てん等を防止する趣旨から必要な措置を講じることを求めるものであり、ファンドの規模にかかわらず、こうした措置を講じることを求めることが適当であることから、原案のとおりといたします。また、規則第40条第5号は対象不動産の売却等を行う場合(対象不動産を売却するときは、利害関係人に対して対象不動産を売却する場合に限る。)において必要な措置を講じているものと考えております。また、これらの改正に対する売却において適用されるものではないため、一律の鑑定評価の取得を求めるものではなく、ご指摘には当たらないと考えています。
33	規則第40条第5号にいう「対象不動産の売却等を行う場合(対象不動産を売却するときは、利害関係人に対して対象不動産を売却する場合に限る。)」については、規則第11条第4号にいう「自己の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為」については本号に定める措置を講じる必要があるとの理解でよいか。	規則第40条第5号に規定する「対象不動産の売却等」は、規則第11条第1項第4号において定義する「対象不動産の売却等」(対象不動産を売却し、又は自己の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為)を意味します。したがって不動産特定共同事業者又は委託特例事業者が対象不動産を自己の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする場合には規則第40条第5号に定める措置を講じる必要があります。
34	規則第40条5号の「対象不動産の売却等」とは、規則11条4号の定義語である「対象不動産を売却し、又は自己の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為」と同義であるとの理解でよいでしょうか。	
35	規則第40条5号「対象不動産の売却等を行う場合(対象不動産を売却するときは、利害関係人に対して対象不動産を売却する場合に限る。)」とあるので、①対象不動産を自己の固有財産とする場合、②他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする場合についても本号の適用はあり、これらの場合についても対象不動産の鑑定評価の評価額に相当する額で売却等するための必要な措置を講じる義務があるとの理解でよいか。	
36	不動産特定共同事業者がすでに所有している不動産(自己の財産)を、当該不動産特定共同事業者が営業者となる匿名組合(不動産特定共同事業)に売却する場合、「利害関係人に対して対象不動産を売却する場合」に該当すると理解しているが、その理解で正しいか。上記理解が正しい前提で、対象不動産の利害関係人への売却時に取得した鑑定評価額が不動産特定共同事業者の簿価(自己の財産の簿価)を上回る場合、「鑑定評価の評価額に相当する額」で売却することは、不動産特定共同事業者の利益確定・利益の先取りを認めるあるいは促すことになり、結果的に事業参加者のリスクを拡大する(不動産価格の変動に対する余力の減少、先に利益確定した不動産特定共同事業者のモラルハザードなど)ことにつながる可能性があると考えられるが、「利害関係人に対して対象不動産の売却をする場合」には、一律「鑑定評価の評価額に相当する額」での売却を求めるということでしょうか。	自己の固有財産に属する不動産を不動産特定共同事業契約に係る財産とする場合は、規則第40条第5号に規定する「対象不動産の売却等を行う場合」に該当しないものと考えられます。なお、不動産特定共同事業契約に係る財産となっている不動産を他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為は規則第40条第5号にいう「対象不動産の売却等を行う場合」に該当するものと考えられます。
37	規則第40条第5号にいう「不動産鑑定士であって利害関係人等でないもの」の「利害関係人等」につき、範囲としてどのような者を想定しているか明確にされたい。	ご指摘を踏まえ、規則第40条第5号の「不動産鑑定士であって利害関係人等でないもの」を「利害関係を有しない不動産鑑定士(不動産の鑑定評価に関する法律(昭和三十八年法律第百五十二号)の規定により、不動産の鑑定評価に係る業務をすることができない者を除く。第四十三条第二項第二号イ及び第三号イにおいて同じ。)」と修正し、規則第43条第2項2号イ及び同項第3号イについても同様の修正を行います。また、「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」において、「利害関係を有しない不動産鑑定士」に含まれないものを明確化いたします。
38	規則第40条第5号にいう「不動産鑑定士であって利害関係人等でないもの」による対象不動産の鑑定評価の評価額」につき、利害関係人等であるかの別は不動産鑑定士と依頼者たる不動産特定共同事業者との関係について判断されると思われるところ。例えば「…利害関係人等でないものに行かせた…」など、依頼者が不動産特定共同事業者であることを明確にした記載としてはどうか。	規則第40条第5号に規定する「利害関係を有しない不動産鑑定士」であるかの別は不動産鑑定士と不動産特定共同事業者との関係において判断されますが、その旨は明確であると考えております。
39	利害関係人への売却時に第三者鑑定評価を義務としていないように思います。例えば、5億円を超える募集額を募る場合など、額基準を設けて、利害関係人取引については第三者鑑定評価の取得及び、当該価格に基づく売買義務を明記できないものではないでしょうか。	不動産特定共同事業者又は委託特例事業者が対象不動産の売却等を行う場合(対象不動産を売却するときは、利害関係人に対して対象不動産を売却する場合に限る。)において、利害関係を有しない不動産鑑定士(不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)の規定により、不動産の鑑定評価に係る業務をすることができない者を除く。))による対象不動産の鑑定評価を受けていない場合には、規則第40条第5号にいう「必要な措置を講じていないと認められる状況」に該当し、法第21条の2において準用する金融商品取引法第40条第2号の規定に反するものと考えられます。
40	規則第40条第5号にいう「鑑定評価の評価額に相当する額での対象不動産の売却等をするために必要な措置」につき、規則内の他の「相当する」の用例に照らし、鑑定評価の評価額と同額で売却等をするための措置を講じる必要があるとも解釈し得るため、「相当する額」がどのような額を想定しているか、明確にされたい。また、用例との平仄の観点から、同額を想定していない場合には「…に照らして合理的な価格での…」等としてはどうか。	規則第40条第5号に規定する「対象不動産の鑑定評価の評価額に相当する額での対象不動産の売却等をするために必要な措置」については、「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」において明確化いたします。
41	「必要な措置」とは具体的にどのような措置が想定されるのかを例示してほしい。	

No.	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
42	「対象不動産の売却等をするために必要な措置」として具体的にどのような措置を講じることを想定しているか。売却等のタイミングで利害関係人等でない不動産鑑定士の鑑定評価を取得せずとも「必要な措置」を講じていると認められる例外的な場合はあるか。	規則第40条第5号に規定する「対象不動産の鑑定評価の評価額に相当する額での対象不動産の売却等をするために必要な措置」については、「不動産特定共同事業の監督に当たったての留意事項について」において明確化いたします。なお、不動産特定共同事業者又は委託特例事業者が対象不動産の売却等を行う場合(対象不動産を売却するときは、利害関係人に対して対象不動産を売却する場合に限る。)において、利害関係を有しない不動産鑑定士(不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)の規定により、不動産の鑑定評価に係る業務をすることができない者を除く。)による対象不動産の鑑定評価を受けていない場合には、規則第40条第5号にいう「必要な措置を講じていないと認められる状況」に該当し、法第21条の2において準用する金融商品取引法第40条第2号の規定に反するものと考えられます。
43	「鑑定評価の評価額に相当する額」とは具体的にはどのような金額を意味するのでしょうか。鑑定評価額そのものではないということでしょうか。また、鑑定評価額よりも高ければ問題ないものと思いますが、低くても一定程度許容されることを示す趣旨でしょうか。また、市場価格が下落傾向にある場合に、利害関係人しか買い手がつかないような場合、鑑定価格が市場価格を反映していないこともあるため、鑑定評価額を下回る売却も合理的な範囲であれば許容してほしい。	規則第40条第5号に規定する「対象不動産の鑑定評価の評価額に相当する額での対象不動産の売却等をするために必要な措置」については、「不動産特定共同事業の監督に当たったての留意事項について」において明確化し、鑑定評価額と実際の価格との差額がどの程度であれば許容されるのかを明確化いたします。
44	「鑑定評価の評価額に相当する額」とは、完全に一致する必要はないという理解をしているが、差額がどの程度の範囲内であれば「相当する額」とみなされるのか基準を示していただきたい。	
45	対象不動産の鑑定評価の評価額に「相当する額」とはどのような趣旨か。評価額との間での合理的な範囲での乖離を認める趣旨との理解でよいか。	
46	利害関係人との間で対象不動産の売却等を行う場合について、不動産鑑定士であって利害関係人等でない者による鑑定評価額に相当する価格での売却等をするために「必要な措置」を講じていない状況を追加するとしているが、「必要な措置」の内容が抽象的であり、鑑定評価の取得、評価額との差額の許容範囲、差額が生じる場合の合理的説明資料の範囲等が明確でない。一般投資家保護の観点からは、少なくとも利害関係人取引における価格妥当性確保措置の内容を、より具体的に定めるべきである。	規則第40条第5号に規定する「対象不動産の鑑定評価の評価額に相当する額での対象不動産の売却等をするために必要な措置」については、「不動産特定共同事業の監督に当たったての留意事項について」において明確化し、鑑定評価額と実際の価格との差額がどの程度であれば許容されるのかを明確化いたします。なお、不動産特定共同事業者又は委託特例事業者が対象不動産の売却等を行う場合(対象不動産を売却するときは、利害関係人に対して対象不動産を売却する場合に限る。)において、利害関係を有しない不動産鑑定士(不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)の規定により、不動産の鑑定評価に係る業務をすることができない者を除く。)による対象不動産の鑑定評価を受けていない場合には、規則第40条第5号にいう「必要な措置を講じていないと認められる状況」に該当し、法第21条の2において準用する金融商品取引法第40条第2号の規定に反するものと考えられます。また、規則第40条第5号は鑑定評価額と実際の価格との差額について合理的に説明を求めるものではなく、説明の有無によって許容される差額の範囲が変動するものではないと考えられます。
47	規則第40条第5号は、「鑑定評価の評価額に相当する額での対象不動産の売却等をするために必要な措置を講じていない状況」を問題とするものと理解している。しかし、これは鑑定評価額と同額又は近似した価格での売却等を必ず求める趣旨なのか、又は鑑定評価を取得し、評価額との乖離がある場合には合理的な理由を整理・説明する(かつその審査プロセスを事業者に整えさせる)趣旨なのかが不明確である。	
48	規則第40条第5号が、利害関係人に対する対象不動産の売却等について、利害関係人でない不動産鑑定士による鑑定評価額に相当する価格での売却を確保するための措置を講じていない状況を、投資家保護に支障を生じるおそれがある行為と位置付ける点には一定の合理性がある。一方で、鑑定評価額と実勢価格が乖離する合理的な事情がある場合には、説明を前提とした柔軟な取扱いを認めるべきである。例えば、市況によっては、鑑定評価額を相当程度上回る／下回る金額で売却することもあり得るのではないか。開発案件や特殊性の高い不動産においては、鑑定評価額と実際の市場価格が乖離するケースが存在し、鑑定評価額での画一的な売却が必ずしも投資家利益に資するとは限らない。合理的な理由を説明できる場合まで鑑定評価額によらない売却等を一律に「鑑定評価の評価額に相当する価格での対象不動産の売却等をするために必要な措置を講じていない」ものであり法21条の2に違反すると評価されることは、実務上過度な制約となるおそれがあるため、運用面での整理が必要と考える。	
49	規則第40条第5号により新設される利害関係人に対する対象不動産の売却等における鑑定評価額相当額での措置の義務付けについては、投資者保護強化の趣旨を理解し賛同する。しかしながら、当該規定が「鑑定評価額への価格拘束」として運用される場合、不動産取引実務との乖離が生じ、投資者利益を損なうおそれがある。「投資者の保護に支障を生ずるおそれがある状況」の判断基準について、解釈通知において「鑑定評価額との差異のみをもって直ちに投資者保護に支障があると判断するものではなく、価格形成過程の合理性、意思決定手続及び説明内容を総合考慮する。」ことを明示することを求める。	規則第40条第5号に規定する「対象不動産の鑑定評価の評価額に相当する額での対象不動産の売却等をするために必要な措置」については、「不動産特定共同事業の監督に当たったての留意事項について」において明確化いたします。なお、規則第40条第5号は鑑定評価額と実際の価格との差額について合理的に説明を求めるものではなく、説明の有無によって許容される差額の範囲が変動するものではないと考えられます。
50	鑑定評価の取得時期や価格時点と売却等の時期についてどの程度の乖離が認められるか。例えば、対象不動産の取得から売却等までの間が1年未満であるような場合、取得時にその時点の鑑定評価を取得しており、当該鑑定評価の評価額に相当する額での対象不動産の売却等を行うのであれば、売却等を行う時に再度取得していなくとも「必要な措置」を講じていないことにはならないということでしょうか。鑑定評価を取得してから1年を超える期間が経過してから売却等する場合はどうか。	
51	「対象不動産の売却等を行う場合(利害関係人ではない者への売却を除く)に、利害関係人等でない不動産鑑定士が行った鑑定評価に相当する価格での対象不動産の売却等をするために必要な措置を行っていない状況」について、「利害関係人等でない不動産鑑定士が行った鑑定評価に相当する価格」とは、「利害関係人等でない不動産鑑定士が行った不動産調査報告や簡易評価に相当する価格」も含まれますか。	
52	規則第40条第5号にいう「鑑定評価の評価額」につき、規則第11条第2項第12号ロにいう「鑑定評価額」と意味が異なる場合には差異を明確にされたい。	規則第40条第5号に規定する「鑑定評価」とは、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第2条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」と同様に解すべきものと考えられます。ただし、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができるのは、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」において許容されている場合に限られ、これに反するものは「鑑定評価」に含まれないものと考えられます。
53	鑑定評価書が出ない不動産の場合には、価格調査書などその他のもので代替可能という理解でよいでしょうか。	
54	対象不動産の規模(価格)によっては、不動産鑑定評価書の取得費用の負担が大きくなり不動産特定共同事業の収支を圧迫する可能性もあるため費用負担が軽減できる不動産調査報告書による査定価格を用いることも可能にすべきと考えます。	
55	規則第40条第5号では「不動産鑑定士であって利害関係人等でないものによる対象不動産の鑑定評価の評価額に相当する額」での対象不動産の売却等が要求される。正式な鑑定評価基準に則った手続(ER取得等を含む。)が一律で必須とされる場合、地方創生に関する物件や空き家再生等の小規模な投資案件においては、鑑定コストの負担割合が大きくなり、商品設計や利回りを圧迫するため、事業組成や自社買取そのものが極めて困難となる。このような場合を含め、同規則の「対象不動産の鑑定評価」というのは、不動産鑑定士が作成する正式な不動産鑑定評価書だけでなく、不動産鑑定士による価格等調査報告書も含まれるという理解で差し支えないか。また、取引事例に基づく合理的説明がなされる場合なども一定の条件のもとで明確に許容されるべきではないか。	
56	改正案(第40条第5号)において、『鑑定評価額に相当する額での売却等を講じていない状況』についての記載は、「正式な鑑定評価額取得の一律必須化と解釈されることについて、懸念があります。」「鑑定評価額に相当する額」という記載が何を指しているのか(不動産鑑定評価基準に則して作成される不動産鑑定評価書に記載の金額に限られるのか、あるいは不動産鑑定士による簡易鑑定等による評価額も許容されるのか等)不明瞭であり、地方創生に関する物件や区分物件といった小規模な投資案件の場合、案件規模によっては鑑定コストの負担割合が大きく、商品設計や利回りに影響を及ぼし、案件組成が難しくなる。価格等調査報告書を鑑定事業者が発行しているが、今後、価格等調査報告書など補完的に第三者意見を取得することについても許容すべき。	
57	複数の区分所有建物の専有部分を対象不動産にする場合において、個別の専有部分を売却する場合等のケースにおいては、鑑定評価を取得するのは事業上の費用負担が大きく、投資家に対する利回りが低下してしまうことも考えられる。規則第43条第2項第2号ハ(3)のように、例外的に鑑定評価を取得せずに売却等の価格の公正性を担保する方法も認められるべきではないか。	規則第40条第5号は利害関係人への対象不動産の低価格での売却等による不当販売や、高価格での売却等による損失補てん等を防止する趣旨から必要な措置を講じることを求めるものであり、対象不動産の種類や規模にかかわらず、こうした措置を講じることを求めることが適当であることから、原案のとおりいたします。また、対象不動産の売却等を行う場合(対象不動産を売却するときは、利害関係人に対して対象不動産を売却する場合に限る。)において必要な措置を講じることを求めるものであり、利害関係人ではない第三者に対する売却において適用されるものではないため、一律の鑑定評価の取得を求めるものではなく、ご指摘には当たらないと考えています。
規則第43条関係		
利害関係人取引について(規則第43条第1項第13号及び同条第2項第1号乃至第3号関係)		
58	グループ会社がマスターリースに入る場合は、実際の賃料と差額が分かるようにしていただきたいです。具体的には、エンドテナントが支払っている実際の賃料、ファンドに入る賃料、マスターリース会社の取り分、空室や滞納が出た場合の負担関係が分かるようにしてほしいです。グループ会社がマスターリースをはさむ場合、見かけ上の利回りだけでは実態が分からないため、ここまで開示されてはじめて投資判断がしやすくなると考えます。	グループ会社の意味する範囲が必ずしも明らかではありませんが、利害関係人に対して対象不動産を賃貸し、当該賃貸人が転貸を行う場合、当該利害関係人に対する賃貸が「不動産特定共同事業に係る重要な取引」(規則第43条第1項第13号)に該当し、一定の事項を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があり、投資家保護に資すると考えています。
59	第43条第1項第13号の「利害関係人」とはどの範囲の者なのか、「重要な取引」に該当するものは何なのか、法令に明記すべきである。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。なお、「不動産特定共同事業の監督に当たったての留意事項について」において、「利害関係人」に含まれるものを明確化いたします。
60	規則第43条第1項第13号柱書の利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引が、同号二の自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産とするものである場合、「当該利害関係人」(同号イ及びロ)は誰であって「当該取引の額」(同号ハ)とは何か。	自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産とする場合において、「当該取引の額」(規則第43条第1項第13号ハ)とは、当該取引に伴って自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とした当該不動産特定共同事業契約に係る金銭の額をいうと考えられ、当該利害関係人(同号イ及びロ)とは、当該不動産特定共同事業者自身をいうと考えられます。
61	規則第43条第2項第2号の規定からすると、同条第1項第13号二に規定する「対象不動産の取得」の取引とは売買契約又は交換契約を念頭においており、対象不動産の建物の建築に係る請負契約は、同規定の取引に該当しないという理解でよいか。	新たに建物を建築する場合など、請負契約によって対象不動産を取得する場合には、当該請負契約も規則第43条第1項第13号二に規定する取引に該当するものと考えられます。このような請負契約によって対象不動産を取得する場合や当該対象不動産について過去に行われた対象不動産の売買の売主がすべて利害関係人である場合など、規則第43条第2項第2号ハ(2)の「利害関係人でない売主が過去に行った当該対象不動産の売買」が存在しない場合には、鑑定評価を取得するべきと考えますので、「当該対象不動産について、利害関係人でない売主が過去に行った当該対象不動産の売買があるときは、当該売買のうち直近のものの価格及び内容」を修正いたします。

No.	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
62	規則第43条第2項第2号ハ(2)に基づき「当該対象不動産について、利害関係人でない売主が過去に行った当該対象不動産の売買があるときは、当該売買のうち直近のものの価格及び内容」を記載しなければならないケースにおいて、「利害関係人でない売主が過去に行った当該対象不動産の売買がある」ものの、当該売主に対する守秘義務の関係で開示できない場合も想定される。この場合であっても、利害関係人等でない不動産鑑定士による鑑定評価を受けない場合には、当該売主との間の売買の価格及び内容を記載しなければならないのか。規則第43条第1項第19号のように、守秘義務により開示できない場合にあってはその旨を記載すればよいようにすることはできないか。または、このような場合は利害関係人等でない不動産鑑定士による鑑定評価を取得しない限りそもそも不動産特定共同事業の対象不動産とできないのか。	規則第43条第2項第2号ハ(2)に規定する「内容」を明確化する修正を行い、また、やむを得ない事情によりこれらを開示できない場合にあってはその旨を記載すれば足りることを明確化いたします。もつとも、「利害関係人でない売主が過去に行った当該対象不動産の売買」があるものの、売買価格(規則第43条第2項第2号ハ(2)(i))を記載できない場合には、不動産鑑定評価を取得し、規則第43条第2項第2号ロに規定する事項を説明する必要があるものと考えており、こうした内容について、「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」において、考え方を明確化いたします。
63	不動産特定共同事業の対象不動産が借地権付き建物であり、当該建物の敷地として土地を賃借するスキームの場合、当該土地の賃借は規則第43条第1項第13号二の「対象不動産の取得」に該当するか。該当する場合、規則第43条第2項第2号ハ(2)の利害関係人でない売主が過去に行った対象不動産の直近の売買価格を記載する必要はないように思うが、どうか。他方で、該当しない場合、規則第43条第1項第13号ホは「賃貸」に関するものであるため、同号にも該当しない(したがって、同号イ〜ハのみ記載すれば足りる)との理解でよいか。不動産特定共同事業の対象不動産が借地権付き建物であり、当該建物の敷地として土地を賃借する場合には、当該土地の賃貸借は「対象不動産の賃貸」に該当しないため、規則第43条第2項第1号の適用はないとの理解でよいのか。	対象不動産である土地を賃借する場合、当該土地の賃借は規則第43条第1項第13号二の「対象不動産の取得」に該当せず、規則第43条第2項第2号ハ(2)の事項を記載する必要はないものと考えられます。規則第43条第1項第13号ホ及び規則第43条第2項第1号についてはご指摘を踏まえ「賃貸」を「賃貸借」に修正いたします。
64	規則第43条第1項第13号二及びホにいう「妥当と判断する根拠」とは具体的にどのようなことを記載すればよいでしょうか。概要説明にあるように「鑑定評価額、近傍同種の不動産取引価格等の価格及びこれらの価格との差額の理由など」でしょうか。そのほかの理由も許容される理解でよいでしょうか。	規則第43条第1項第13号二に規定する「当該取引の額を妥当と判断する根拠」としては、少なくとも規則第43条第2項第2号に規定する事項を説明する必要があります。また、規則第43条第1項第13号ホの「当該賃貸借に係る賃料の額を妥当と判断する根拠」としては、少なくとも規則第43条第2項第3号に規定する事項を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。
65	利害関係人取引に関する開示拡充については賛同する。ただし、規則第43条第1項第13号二及びホにおいて求められる「取引額又は賃料を妥当と判断する根拠」の記載については、情報量削減を意図するものではなく、投資判断に資する情報の可読性向上を目的として、形式的な資料の列举にとどまらず説明の合理性を重視する整理を求める。	
66	規則第43条第2項第2号及び第3号について、鑑定評価の有無及び評価額との差異理由の説明義務化については賛同する。ただし、当該規定の運用において、投資者に対し「鑑定評価の取得＝適正価格の保証」との誤認が生じないよう、鑑定評価は投資判断の補助資料の一つにすぎないこと、及び投資判断の本質はリスクとリターンを理解にあることを解釈通知において明確化するとともに、記載例において「鑑定評価額は将来の価格又は収益を保証するものではない」旨の定型的注意文例を示すことを求める。	本改正に関わらず、出資を伴う契約にあっては元本の返還について保証されたものではない旨(規則第43条第2項第9号イ)を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要がありますので、ご指摘のような「鑑定評価の取得」が「適正価格の保証」との誤認が生じないように手当てがなされていると考えております。
67	規則第43条第2項第2号ハ(1)の「鑑定評価を受けていない理由」については、例えば区分所有マンションの一室等、流動性が高く、業界データベースに基づく複数の成約事例が存在し、取引事例比較法により合理的な価格算定が可能な場合には、鑑定評価によらないことも許容されるものと考えるが、上記のような場合が当該理由に該当する旨を、ガイドライン等において明確化いただきたい。	規則第43条第2項第2号ハ(1)の「鑑定評価を受けていない理由」は当該取引の額を妥当と判断する根拠(規則第43条第1項第13号二)として説明するものであるため、規則第43条第2項第2号ハ(2)及び(3)に掲げる事項によって当該取引の額を妥当と判断できたことなどが鑑定評価を受けていない理由として考えられます。
68	規則第43条第2項第3号ハ(1)「鑑定評価を受けていない理由」について、どのような記載が合理的なものとして許容されるのかを、可能な限り具体的に示していただきたく存じます。とりわけ、実務上は、単に「費用削減のため取得しなかった」との抽象的な説明では足りず、どのような代替資料・審査手続・契約条件の検証を経て不要と判断したのが重要になると考えられます。「鑑定評価を受けていない理由」の記載がどのような場合に合理的なものとして許容されるのかを、パブリックコメント回答、監督指針、ガイドライン又はQ&A等で明らかにしていただけますと、実務の予見可能性向上に資するものと思われます。	
69	規則第43条第2項第3号ハ(1)の「鑑定評価を受けていない理由」が合理的なものとして許容される具体例として以下のような場合を想定しております。 ・(独立した審査体制を明示する場合) 利害関係人取引に関し、不動産特定共同事業者において、法令遵守に関わる管理部門の長を構成員として、案件の組成の営業業務に関わる部門の所属員を含まない独立した会議体において、利害関係人に対する賃貸条件を市場相場及び関連資料の検証が実施され、その妥当性が確認できたことから、賃料に関する鑑定評価の取得が不要と判断した為。 ・(小規模案件等で費用対効果が限定的な場合) 対象不動産の規模、収益規模及び案件全体のコスト構造に照らし、賃料に関する鑑定費用の負担が相対的に大きい一方で、近傍同種物件の成約賃料又は募集賃料その他資料により賃料水準の相当性を十分に検証できたことから、賃料に関する鑑定評価の取得は不要と判断した為。 ・(グループ会社にマスターリースを行う場合) 不動産特定共同事業者において、利害関係人に対するマスターリース(固定賃料保証)形態による賃貸条件検討にあたり、近傍同種物件の成約賃料又は募集賃料その他資料により賃料水準の相当性を十分に検証したうえで、転借人誘致に係る仲介手数料、原状回復費用、管理費用、フリーレント、中途解約条件、空室リスク等を含めて総合的な観点から賃貸条件を検証した結果、十分にその賃料その他賃貸条件が妥当・適切であると確認できたことから、賃料に関する鑑定評価の取得が不要と判断した為。 ※なお、実際には上記それぞれについて具体的な案件に即して賃料額その他具体的な数値等を合わせて記載することになるものと思料しております。	規則第43条第2項第3号ハ(1)の「鑑定評価を受けていない理由」は当該賃貸借に係る賃料の額を妥当と判断する根拠(規則第43条第1項第13号ホ)として説明するものであるため、規則第43条第2項第3号ハ(2)に掲げる事項によって当該賃貸借に係る賃料の額を妥当と判断できたことなどが鑑定評価を受けていない理由として考えられます。
70	規則第43条第2項第2号ハ(3)の「当該対象不動産の近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産の取引価格」については、例えば区分所有マンションの一室等において、取引時期、最寄り駅からの距離、築年数、専有面積等の条件が類似する複数の成約事例を提示し、それらに基づく価格水準(平均値その他の統計的手法を含む)を表示する方法も含まれるものと考えるが、当該価格の表示方法として、複数事例に基づく統計的处理を用いることの可否について、ガイドライン等において明確化いただきたい。	ご指摘を踏まえ、特定の取引価格だけではなく、平均値なども示すことが可能になるよう、規則第43条第2項第2号ハ(3)の「不動産の取引価格及びその取引の内容」を修正いたします。また、規則第43条第2項第5号ハ(2)についても「第2号ハ(3)に掲げる価格」を修正いたします。
71	規則第43条第2項第3号ハ(2)にいう「…条件の類似する不動産の賃料」につき、同項第2号ハ(2)が「価格及び内容」としているところ、内容を含める必要はないか。	規則第43条第2項第3号ハ(2)は、規則第43条第2項第2号ハ(3)と平仄を合わせるべきと考えます。規則第43条第2項第2号ハ(3)については「条件の類似する不動産の取引価格及びその取引の内容」を修正することに合わせて、規則第43条第2項第3号ハ(2)については「条件の類似する不動産の賃料」を修正いたします。
72	規則第43条第2項第2号ハ(3)の「取引の内容」については、投資判断に資する情報として、所在地、専有面積、間取り、所在階、築年月、用途地域、管理費及び修繕積立金の額、賃貸中か否か、賃貸中である場合の月額賃料、取得価格、取得時期並びに取引形態等を記載することにより、必要な情報として足りるものと考えるが、これらの項目が「取引の内容」として想定される情報に含まれる旨を、ガイドライン等において明確化いただきたい。	特定の取引価格だけではなく、平均値なども示すことが可能になるよう、規則第43条第2項第2号ハ(3)の「不動産の取引価格及びその取引の内容」を修正いたします。平均値などを用いる場合、取引の内容を説明することは困難であるため、「内容」を詳細に記載することを求めることはいたしません。また、「当該対象不動産の近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産」に関する売買価格若しくはその水準であることを示すために、特定の不動産の売買価格を示す場合には、例えば、不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項などを示すために、一定の不動産の平均値を売買価格の水準として用いた場合で、平均値を算出するために用いられた売買にかかる不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項が公表されていない場合や特定の不動産の売買価格を示す場合で、守秘義務などの観点から不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項を示すことができない場合でも、直ちに当該データや価格を売買価格の水準として用いることができないわけではありませんが、その場合でも平均値を算出するために用いられた取引にかかる不動産などが「当該対象不動産の近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産」に該当することを示す必要があります。規則第43条第2項第2号ハ(3)に規定する「当該対象不動産の近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産の売買価格若しくはその水準」及び規則第43条第2項第3号ハ(2)に規定する「当該対象不動産の近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産の賃料又はその水準」については、「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」において明確化いたします。
73	不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介を他社である第2号事業者に委託する場合、本条第1項12号における「不動産特定共同事業に係る業務の委託先」としてその商号や住所、委託する業務内容を記載することになるが、当該第2号事業者は、不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項第3-2(2)⑩イにある利害関係人としての「当該不動産特定共同事業者」に該当し(その他のロ乃至チには該当しなくても)、本規定における「当該利害関係人」に該当し、13号に定める事項も記載が求められるという理解で良いか。	第一号事業を行う者と第二号事業を行う者との間で締結された不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介を委託する契約は、第一号事業を行う者と第二号事業を行う者との間に利害関係がある場合に「利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引」に該当するものと考えられますが、当該第一号事業を行う者と第二号事業を行う者の関係が不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項第3-2(2)⑩イの「当該不動産特定共同事業者」に直ちに該当するものではないと考えられます。
74	規則第43条第2項第2号イについて、対象不動産の規模(価格)によっては、不動産鑑定評価書の取得費用の負担が大きくなり不動産特定共同事業の収支を圧迫する可能性もあるため、費用負担が軽減できる不動産調査報告書による査定価格を用いることも可能にすべきと考えます。	規則第43条第2項第2号イに規定する「鑑定評価」とは、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第2条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」と同様(に)解すべきものと考えられます。ただし、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができるのは、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」において許容されている場合に限られ、これに反するものは「鑑定評価」に含まれないものと考えられます。なお、規則第43条第2項第2号イの鑑定評価を受けていない場合には別の事項(規則第43条第2項第2号ハ)を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することが可能となっております。
75	規則第43条第2項第3号イについて、対象不動産の規模(賃料水準)によっては、不動産鑑定評価書の取得費用の負担が大きくなり不動産特定共同事業の収支を圧迫する可能性もあるため、費用負担が軽減できる不動産調査報告書による査定賃料を用いることも可能にすべきと考えます。	規則第43条第2項第3号イに規定する「鑑定評価」とは、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第2条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」と同様(に)解すべきものと考えられます。ただし、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができるのは、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」において許容されている場合に限られ、これに反するものは「鑑定評価」に含まれないものと考えられます。なお、規則第43条第2項第3号イの鑑定評価を受けていない場合には別の事項(規則第43条第2項第3号ハ)を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することが可能となっております。

No.	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
76	規則第43条第1項第13号及び第43条第2項第1号から第3号の利害関係人取引について、取引額や賃料の妥当性を説明することは重要である。しかし、利害関係人取引には、対象不動産の取得・売却のような重要取引から、賃貸、管理、修繕、PM、BM、広告、媒介等多様な類型がある。すべての利害関係人取引について同水準の詳細説明や鑑定評価の取得を求めることは実務上過重であり、重要な利益相反リスクがかえって埋没するおそれがある。「重要な取引」の範囲について、取引金額、継続性、ファンド収益への影響度、取引類型等に応じた明確な基準を設けるべきである。また、少額・定型的・市場価格が明確な取引については、鑑定評価ではなく、見積比較、市場相場、外部業者の価格意見、過去実績等による簡易な妥当性説明を認めるべきである。	規則第43条第1項第13号二は当該取引が対象不動産の取得又は自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産とするものである場合には、当該取引の額を妥当と判断する根拠を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することを求めるものであり、規則第43条第1項第13号ホは当該取引が対象不動産の賃貸借である場合には、当該賃貸借に係る賃料の額を妥当と判断する根拠を求めるものです。また、これらの妥当と判断する根拠については鑑定評価に限っているものでもありません。したがって、利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引すべてについて鑑定評価の取得を必須とするものではありません。
77	本改正案の趣旨である、一般投資家向けの情報開示の充実、利益相反が疑われ得る取引における説明の透明性向上及び対象不動産の売却価格等の公正性確保については、不動産特定共同事業の健全な発展のために重要であり、基本的に賛同いたします。その上で、規則第43条第1項第13号ホが求める「当該賃貸に係る賃料の額を妥当と判断する根拠」の説明については維持しつつも、規則第43条第2項第3号のように、賃料に関する鑑定評価の有無(イ)、及び鑑定評価を受けていない場合の未取得理由(ハ(1))、近傍同種物件の賃料(ハ(2))並びに当該賃料との差額及び理由(ニ)まで詳細に法24条1項に基づく説明事項に含める義務が課され、かつ、規則第43条第2項第3号の文言自体からはどのような内容の記載であれば各説明事項として許容されるのかが不明瞭であることからすると、実務上、賃料に関する正式な鑑定評価(不動産鑑定評価基準に準拠したもの。以下同様です。)の取得が原則必要である、又は事実上必須であるとの受け止めに事業者に生じさせるおそれがあります。しかしながら、賃料の妥当性の判断にあたっては、賃料に関する正式な鑑定評価の取得が特別に重視されるべきものではなく、近傍同種物件の成約賃料・募集賃料、物件特性、契約期間、フリーレントや更新条件の有無等を総合的に勘案して判断されるべきものと考えます。つきましては、賃料妥当性の説明方法として正式な鑑定評価が原則的な方法と位置付けられるのではなく、また、案件特性に応じて代替的な客観資料による説明も許容する制度設計を十分に確保していただきたく、規則第43条第2項第3号の削除、又は少なくとも同号規定の事項が不特法24条1項に基づく説明事項として必須のものではなく任意的・補充的な位置付けにとどまるという位置づけでの改正を要望いたします。	規則第43条第2項第3号イの鑑定評価を受けていない場合には別の事項(規則第43条第2項第3号ハ)を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することが可能となっているため、鑑定評価の取得を必須とするものではありません。
78	投資家への情報拡充については賛同するものでありますが、賃料に関する正式な鑑定評価の取得が事実上必須となると、却って不動産特定共同事業における商品の多様性を低下させ、結果として投資家に対する投資サービスの質の低下・投資機会の減少に繋がる可能性があるものと思料いたします。規則第43条第1項第13号ホ「当該取引が対象不動産の賃貸である場合には、当該賃貸に係る賃料の額を妥当と判断する根拠」は原案どおり維持しつつ、規則第43条第2項第3号は削除する、又は少なくとも同号規定の事項が不特法24条1項に基づく説明事項として必須のものではなく任意的・補充的な位置付けにとどまるという改正をご検討いただきたく存じます。	
79	本改正案では、契約成立前の説明事項として、利害関係人取引がある場合には、その取引額又は賃料額を妥当と判断する根拠の説明が追加されています。価格公正性の確保自体は重要ですが、個別性の高い不動産や権利関係が複雑な案件では、鑑定評価額のみをもって経済合理性を尽くし切れない場合があります。そのため、鑑定評価を基本としつつも、近傍同種取引事例、直近取得価格、第三者専門家意見、案件固有事情等を総合考慮した合理的説明でも足りること、また、鑑定評価額との差額がある場合でも、その理由を適切に説明すれば直ちに不適切とはならないことを明確化していただきたいです。	規則第43条第1項第13号二に掲げる事項について、同条第2項第2号イに掲げる鑑定評価を受けていない場合には、同号ハに掲げる事項を記載することができ、同条第1項第13号ホに掲げる事項について、同条第2項第3号イに掲げる鑑定評価を受けていない場合には、同号ハに掲げる事項を記載することができるため、鑑定評価の取得を必須とするものではありません。また、同項2号二及び同項3号二は鑑定評価額などとの差額などを説明することを求めています。差額があることを禁止してはいません。
80	規則第43条第2項第3号イについて、全ての不動産取引を鑑定評価の評価額で行うことは、市場の価格形成機能を害するものであり、また実務上完全に一致させることは難しいことから、不動産鑑定評価額との差額の発生を想定しているものと理解しておりますが、「百万円単位の不動産取引での十万元の差額」と「億円単位の不動産賃貸取引での十万元の差額」は同じ「十万元の差額」でもその理由の説明の必要度は大きく異なると考えられます。「評価額と何割以上の差額がある場合」など、理由の説明が必要な場合を限定すべきと考えます。	規則第43条第2項第2号二に規定する「差額」が少額である場合であっても、取引の額を妥当と判断する根拠(規則第43条1項第13号二)を示すことが必要と考えられます。規則第43条第2項第2号二に規定する「理由」としては、例えば、その差額が生じた理由などを説明することを想定しておりますが、規則第43条第2項第2号二に規定する「差額」が少額である場合は、その差額が生じた理由を説明するのではなく、差額が少額である旨を規則第43条第2項第2号二に規定する「理由」として説明することも許容されと考えられますので、必要な修正をいたします。
81	規則第43条第2項第3号二について、全ての不動産賃貸取引を鑑定評価の評価額で行うことは、市場の価格形成機能を害するものであり、また実務上完全に一致させることは難しいことから、不動産鑑定評価額との差額の発生を想定しているものと理解しておりますが、「百万円単位の不動産賃貸取引での十万元の差額」と「億円単位の不動産賃貸取引での十万元の差額」は同じ「十万元の差額」でもその理由の説明の必要度は大きく異なると考えられます。「評価額と何割以上の差額がある場合」など、理由の説明が必要な場合を限定すべきと考えます。	規則第43条第2項第3号二に規定する「差額」が少額である場合であっても、賃料の額を妥当と判断する根拠(規則第43条1項第13号ホ)を示すことが必要と考えられます。規則第43条第2項第3号二に規定する「理由」としては、例えば、その差額が生じた理由などを説明することを想定しておりますが、規則第43条第2項第3号二に規定する「差額」が少額である場合は、その差額が生じた理由を説明するのではなく、差額が少額である旨を規則第43条第2項第3号二に規定する「理由」として説明することも許容されと考えられますので、必要な修正をいたします。
82	規則第43条第2項第2号二や同項第3号二において「差額及び理由」の記載が求められているが、投資家にとって不利益がない(具体的には、取得する対象不動産の価格が鑑定評価額より低い、賃貸する対象不動産の賃料が鑑定評価額より高い)場合には「理由」の記載まで求める必要はないのではないか。	利害関係人から取得する対象不動産の価格が鑑定評価額より低い理由によっては、投資判断に影響を与える可能性があるため理由の記載が必要と考えます。また、利害関係人に賃貸する対象不動産の賃料が鑑定評価額より高い場合には、利害関係人との間で一時的に相場不相当の賃貸借契約を結ぶことによって多額の配分が可能な不動産特定共同事業契約であるかのような外観を作出しつつ、実際には短期に賃貸借契約が終了する恐れがあることから、理由の記載が必要と考えます。
83	規則第43条第2項第2号や第3号において、「近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産の取引価格」や「賃料」を用いて妥当性を説明することが求められています。対象不動産の価格の妥当性の説明強化については賛同する一方で、簡易鑑定や価格等調査報告書等を含むか、「近傍同種」「妥当性」といった判断基準、取得価格・売却価格のどちらが主対象か不明瞭など用語や対象範囲が曖昧なままだと、事業者間で運用がばらつき、過剰対応コストにつながるなどの懸念があります。	規則第43条第2項第2号イ及び同項第3号イに規定する「鑑定評価」とは、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第2条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」と同様に解すべきものと考えられます。ただし、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができるのは、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」において許容されている場合に限られ、これに反するものは「鑑定評価」に含まれないものと考えられます。規則第43条第2項第2号及び第3号についてどの程度の記載が求められるかは、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られますが、「不動産特定共同事業の監督に当たったの留意事項について」において、一定の事項の監督上の考え方の明確化をいたします。
84	利害関係人取引を含む場合に当該取引の額が妥当なものであることを事業参加者に説明することの必要性は理解しますが、テナントが賃料等の開示を拒んだ場合等には、対象物件の利回り自体の公表が困難になることもあり、そのように妥当性を示すことが困難となる場合は説明の対象から削除していただきたい。削除が難しい場合、どのような対処をするのが適しているか、ご教示いただきたい。	ご質問の趣旨が必ずしも明らかではありませんが、本改正に関わらず利害関係人に対して対象不動産を賃貸する場合には利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引として当該取引の額を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。
対象不動産が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものであるときについて(規則第43条第1項第16号の2関係)		
85	工事完了前案件について、必要な許可等の有無、資金計画、完了時期等を説明・報告事項に追加すること自体は妥当であるが、一般投資家保護の観点から真に重要なのは、工事遅延、建築費増加、許認可未了、追加資金負担等のリスクが顕在化した場合の影響である。したがって、単なる計画の記載にとどまらず、主要なリスク要因、前提条件及び計画変更時の投資家への影響も説明・報告事項に含めるべきである。	「主要なリスク要因、前提条件及び計画変更時の投資家への影響」の意味するところが必ずしも明らかではありませんが、不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項(規則第43条第1項第31号)については本改正に関わらず法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。
86	規則第43条第1項第16号の2ハにいう「当該工事に関する資金計画」はどの程度具体的に、またどの程度の根拠をもって記載する必要があるでしょうか。未確定の場合は未確定でも差し支えないでしょうか。	「不動産特定共同事業の監督に当たったの留意事項について」において、規則第43条第1項第16号の2ハに規定する「当該工事に関する資金計画」としてどのような記載が求められるかを明確化いたします。
87	規則案43条1項16号の2について、対象不動産が宅地造成・建物建築の完了前の案件においては、許可等の有無及び処分概要、事業計画(投資判断において重要である)、工事完了までの資金計画並びに工事の完了時期について、合理的な根拠及び計画内容、投資者の合理的な投資判断を可能とする具体的な内容のもの)を求めるべきである。	ご意見の趣旨が必ずしも明らかではありませんが、本改正は一般投資家向けの情報開示の充実を図るものとして、対象不動産が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものであるときは、ご指摘の当該工事に關し必要とする開発許可等の処分の有無などを法第24条第1項に規定する書面に記載して説明すべき事項として追加するものとなります。
88	工事については、予定どおり行かないことも頻繁にあるため、予定を定めるだけではバラ色の計画だけを示される懸念がある。そのため、予定や計画を変更するための手続を定め、それを説明させたり、結果的に変更が余儀なくされた場合に、事業者が追加で資金の手当てをするなど何らかに対処をするのかなどのバックアップ体制などを規制する必要があるように思われる。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。
89	不動産の開発を伴う不動産特定共同事業において、開発途中に不測の事態が生じ、当初の予定よりも資金が必要になり、募集した資金では不足する場合も想定されるところ、このような場合、不動産特定共同事業者が固有勘定の資金で当該開発資金を立て替えることは、規則第43条第1項第16号の2ハに規定する資金計画において説明していれば可能か。この場合、約款においてそのようなことができる旨を規定しておく必要があるか。	規則第43条第1項第16号の2ハに規定する資金計画として記載できなかった支出が発生した場合、資金計画として記載されていない当該支出に対応する収入を発生させることは、直ちに法第24条第1項に反するものではないと考えられますが、不動産特定共同事業者の固有勘定の資金を不動産特定共同事業に利用するためには、その旨が不動産特定共同事業契約の内容となっている必要があり、また、あらかじめ許可などを受けた不動産特定共同事業契約約款に定められなければならないと考えられます。
水害ハザードマップについて(規則第43条第1項第17号関係)		
90	対象不動産が水害ハザードマップ上にある場合の説明事項追加は一步前進であるが、自然災害リスクとしては水害のみを取り上げるのでは不十分である。対象不動産の立地・性質に応じ、土砂災害、津波、液状化等の公的ハザード情報についても説明対象に含めることを検討すべきである。	水害リスクを説明する際に用いる手段としては、全国的な作成状況、入手可能性等を総合的に勘案し、水防法において規定され、広く一般に周知されている水害ハザードマップを用いることとしていくところです。なお、本改正に関わらず、当該宅地又は建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときはその旨を、当該宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第53条第1項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります(宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)第16条の4の3第2号、同条第3号)。
対象不動産の価格及び当該価格を妥当と判断する根拠について(規則第43条第1項第18号及び同条第2項第5号関係)		
91	価格算定方法及び妥当性説明の明確化には賛同する。ただし、説明義務が形式的な資料提出義務に転化することを防ぎ、投資者の実質的な理解促進に資する内容となるよう整理を求める。価格説明については、価格算定の前提条件、複数シナリオによる分析(楽観・標準・悲観)、価格に影響を与える主要なリスク要因を含む説明を行う旨をガイドラインにおいて示すとともに、重要事項の優先表示(重要情報ハイライト方式)の記載例を示すことを求める。	対象不動産の価格及び当該価格の算定方法(規則第43条第1項第18号)については本改正に関わらず法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。また、不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項(規則第43条第1項第31号)については本改正に関わらず法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。
92	規則第43条第2項第5号ハ(2)にいう「宅地建物取引業者」には当該不動産特定共同事業を行おうとする不動産特定共同事業者やその利害関係人も含まれ得るとの理解でよいか。	
93	規則第43条第2項第5号ハ(2)について、鑑定評価を受けていない場合、「宅地建物取引業者がその根拠を明らかにして述べた対象不動産の価格に対する意見」を説明することが規定されているが、これは第三者的な立場にある宅地建物取引業者の意見ではなく、対象不動産を取得する不動産特定共同事業者(業務執行組合員又は営業者)の意見を説明することで問題ないか。	ご理解の通りです。
94	規則第43条第1項第18号及び第2項第5号について、対象不動産の価格については、不動産鑑定士による鑑定評価を求めるべきである。	貴重なご意見として今後の検討事項とさせていただきます。

No.	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
95	規則第43条1項第18号・第43条2項第5号について、対象不動産の価格が妥当なものであることを説明することは必要だと考えますが、鑑定評価額を用いない場合に、近傍類似の取引事例を用いる場合は、プライバシーの侵害等にも配慮すべき必要があると考えており、宅地建物取引業者の意見のみで良いか、その他推奨するデータがどのようなものかをご教示いただきたい。	ご指摘を踏まえ、規則第43条第2項第5号柱書の「対象不動産の価格について」を「対象不動産の価格及び当該価格を妥当と判断する根拠について」に修正いたします。なお、規則第43条第2項第5号(2)に掲げる事項は、いずれか一つを法第24条第1項に規定する書面に記載して説明すれば足り、宅地建物取引業者がその根拠を明らかにして述べた対象不動産の価格に対する意見のみを記載することも許容されと考えられます。
96	規則第43条第2項第5号ハ(2)の「根拠」としては、同項第2号ハ(3)に掲げる価格(近傍同種の不動産その他の対象不動産と条件の類似する不動産の取引価格及びその取引の内容又は公示価格、路線価若しくは販売公表価格)以外が想定されているものと考えられるが、具体的にはどのようなものを想定しているか。	規則第43条第2項第5号ハ(2)に規定する「根拠」については、「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」において明確化いたします。
97	規則第43条第2項第5号イについて、対象不動産の規模(価格)によっては、不動産鑑定評価書の取得費用の負担が大きくなり不動産特定共同事業の収支を圧迫する可能性もあるため、費用負担が軽減できる不動産調査報告書による査定価格を用いることも可能にすべきと考えます。	規則第43条第2項第5号イに規定する「鑑定評価」とは、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第2条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」と同様に解すべきものと考えられます。ただし、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができるのは、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」において許容されている場合に限られ、これに反するものは「鑑定評価」に含まれないものと考えられます。なお、規則第43条第2項第5号イの鑑定評価を受けていない場合には別の事項(規則第43条第2項第5号ハ)を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することが可能となっております。
98	規則第43条第2項5号ハ(2)について、「宅地建物取引業者」とは誰を想定しているのでしょうか。「妥当と判断した価格」が「販売公表価格」である場合などのその販売公表価格と設定している宅地建物取引業者のことを指しているのでしょうか。	ご質問の趣旨が必ずしも明らかではありませんが、規則第43条第2項5号ハ(2)の「宅地建物取引業者」とは、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第3号に規定する宅地建物取引業者を言います。
分配見込額及び利回り等について(規則第43条第2項第6号関係)		
99	想定利回りの説明を、もっと分かりやすくしていただきたいです。利回りの数字だけでなく、賃料、稼働率、費用、売却価格をどう見込んでいるのかが分かるようにしてほしいです。特にキャピタル型の案件では、最終売却価格の見込みが利回りに大きく影響するため、周辺事例、近傍同種の取引事例、鑑定評価その他の根拠を分かりやすく示していただきたいです。利回りの数字だけが一人歩きしないようにすることが、投資家保護と業界の信頼向上につながるかと考えます。	本改正は一般投資家向けの情報開示の充実を図るものとして、「不動産取引の額」(規則第43条第2項第6号ハ(5)(i))などを利回り等を説明するために必要な一定の事項としております。
100	想定利回りを広告した場合の説明事項追加は評価できるものの、「広告した場合」に限定した規律では、実質的に利回り期待を示しながら形式的には広告に当たらない態様の表示が残し得る。一般投資家の投資判断に影響を与える分配見込みや想定収益に関する表示全般について、説明義務の対象を明確化すべきである。	「実質的に利回り期待を示しながら形式的には広告に当たらない態様の表示」の意味するところが必ずしも明らかではありませんが、勧誘時に利回り等を表示していれば法第24条第1項に規定する書面に一定の事項(規則第43条第2項第6号ハ)を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があり、利回り等を広告に表示した場合に限られるものではありません。
101	規則第43条第2項第6号ハ柱書にいう「不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し…」の表示をした場合」には、広告やポータルサイトにおいて利回り等のみを表示をした場合も含まれるとの理解でよいか。	ご質問の趣旨が必ずしも明らかではありませんが、投資先の商品を特定せずに利回り等のみを表示している場合であっても、「不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し」利回り等の表示をした場合に該当するかは個別事例ごとに実態に即して実質的に判断されるべきものと考えます。
102	規則第43条2項第6号ハ(1)について、利回り等の表示をする場合に算定方法を説明することは妥当だと考えますが、不動産特定共同事業法施行令第6条第1項第3号の規定により事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項として約款に記載され、説明されておりますので、これで足りると考えております。それ以上の説明は事業参加者の誤解の元になり得ると思慮しますが、追加して説明すべき事項がある場合は、具体的な例示をお願いいたします。	規則第43条2項第6号ハ(1)の算定方法は、不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、例えば「〇%」などと示した利回り等を具体的にどのような算定方法によって算出したのかの説明を求めるものであり、令第6条第1項第3号に掲げる事項として不動産特定共同事業契約約款に記載された事項のみならず、こうした算定方法を説明することで、投資家の投資判断に資する情報開示を充実することが重要であると考えております。
103	テナントが賃料等の賃貸借契約内容の開示を拒んだ場合には、対象物件のインカムゲインが開示できず、結果、利回り自体が公表できなくなりますが、その場合どのような対処をするのが適しているか、ご教示いただきたい。	規則第43条第2項第6号ハ(1)に規定する「利回り等及びその算定方法」は、不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、その相手方に対し、利回り等の表示をした場合に法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。したがって、不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、その相手方に対し、利回り等の表示をしていない場合には利回り等及びその算定方法を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要はありません。
104	規則第43条第2項第6号ハにおいて、利回り等の算定方法、算定根拠となる不動産取引の額・内容、その取引が行われた又は行われることが見込まれる根拠等、詳細な説明事項が規定されていることについては、投資家保護の観点から理解できる。一方で、実務的には複数(3種類以上)の利回り指標を用いて広告表示を行っている場合もある(代表的なものとして、(a)年間の総賃料収入をベースとした利回り指標のほか、(b)賃料収入から対象不動産の管理・運用に要する費用や投資家が負担することになる費用を控除した金額をベースとした利回り指標や、(c)収入についてインボイス制度による影響を考慮した利回り指標がある。(b)については、その控除する費用の内容によっても更にバリエーションがあり、(c)に関しても、経過措置の期間ごとに記載されている場合がある。)。規則第43条第2項第6号ハ柱書には「利回り等…」を表示した場合」とあり、表示した全ての利回り指標について同(1)乃至(6)に掲げる事項の説明が必要となるようにも読めるが、全てについて同水準の詳細説明を求める運用については、かえって投資家にとって理解が困難となるおそれがあるため、重要な利回り指標に限定した説明又は一定のレンジ表示を許容すべきである。	不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、その相手方に対し利回り等を表示した場合にはその利回り等について説明することが投資家保護に資すると考えられることから、重要な利回り指標に限定した説明とはしないことといたします。
105	分配見込み表示に際しては、当該金額・利回りはあくまで予想値であり不確実性を伴うこと、下振れシナリオ及びその発生可能性、元本毀損リスクの具体的な説明について投資者の実質的な理解を促す説明が行われるよう、下振れシナリオの具体的な例示を含む記載例を示すことを求める。	不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項(規則第43条第1項第31号)については本改正に関わらず法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。また、本改正により、利回り等が予想に基づくものであり、不確実である旨を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することを求めることとしています(規則第43条第2項第6号(4))。
106	規則43条2項6号について、想定利回りの説明については、合理的根拠及び計算根拠(投資者の合理的な投資判断を可能とする具体的な内容のもの)を示すとともに、利回りが確保されないリスクについて具体的に注意喚起することを義務付けるべきである。	利回り等についてはその算定方法(規則第43条第2項第6号ハ(1))や当該利回り等の算定の基礎となる分配見込額(同号ハ(2))や当該分配見込額の算定の根拠となる不動産取引の額(同号ハ(5)(i))などを法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。また、本改正により、利回り等が予想に基づくものであり、不確実である旨を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することを求めることとしています(規則第43条第2項第6号(4))。
107	分配金(収益又は利益の額)や利回り等の表示をする場合に算定の根拠や算定方法を説明することは妥当だと考えますが、条文を読むに、必ずしもインカムゲイン及びキャピタルゲインの内訳の明示が求められるものではないと考えております。例えば物件の維持管理費はその経費が全体にもしくは期間ごとに計上されることも想定されるため、案件全体として説明することが望ましい場合もあると考えております。	分配見込額の算定の根拠となる不動産取引の額(規則第43条第2項第6号ハ(5)(i))については、不動産取引ごとに記載する必要があります。
108	「収益又は利益の分配により得ることが見込まれる額」については、(賃料収入ベースではなく)分配金ベース(＝事業に必要な支出金額を賃料収入から控除した後のもの)での記載が必要となるとの理解で誤りはないか。	「収益又は利益の分配により得ることが見込まれる額」は実際に事業参加者が不動産特定共同事業契約に基づいて受け取ることが見込まれる金銭であり、賃貸にかかる費用を差し引いていない対象不動産にかかる賃料収入を意味するものではありません。ご指摘を踏まえて「収益又は利益の分配により得ることが見込まれる額」を「分配見込額」と定義するとともに、必要な修正を行います。
109	規則第43条第2項第6号ロ(4)に規定される「当該収益又は利益の額の算定の根拠となる不動産取引の額及び内容」及び(5)に規定される「(4)の不動産取引が行われることが見込まれると判断した根拠」並びに同号ハ(5)に規定される「当該収益又は利益の額の算定の根拠となる不動産取引の額及び内容」及び(6)に規定される「(5)の不動産取引が行われることが見込まれると判断した根拠」の説明は、取引額を明示したのために売却時の価格調整の妨げとなる可能性を含み、事業参加者の利益確保に影響を及ぼす恐れがあるため、例えば、事業者自社基準の想定額等ある程度幅を持った説明を行うことが適していると考えており、その運用の可否をご判断いただきたい。	不動産取引の額(規則第43条第2項第6号ロ(4)(i)及び同号ハ(5)(i))については分配見込額の算定の根拠となった額を示す必要があるため、不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、その相手方に対し、分配見込額又は利回り等を幅をもって表示した場合など、分配見込額の算定の根拠となった不動産取引の額が幅のあるものでない限り、幅を持たせて法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することはできないと考えられます。
110	取引内容を説明する場合については、賃貸借契約内容を開示することになると思慮するが、入居テナントから承諾を得ず開示してしまいますと、入居テナントの経済活動の妨げになる可能性がある。たとえば契約期間の終期、賃料が判明した場合、競合他社が期間の終期を狙い新たな入居交渉を行う可能性もある。また、入居テナントの賃料が開示されることにより、他物件に当該テナントが入居している場合、他物件の賃貸人が当物件の賃料を理由に、賃料増額交渉される可能性もある。それらも踏まえ、リートの資産運用報告書では賃料等が開示されていないケースがほとんどである事情も考慮し、このように内容を開示することが困難な場合は説明の対象から削除していただきたい。削除が難しい場合、どのような対処をするのが適しているか、ご教示いただきたい。	不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、その相手方に対し、分配見込額又は利回り等を表示する場合には、投資判断のための情報として、分配見込額の算定の根拠となる不動産取引の額を開示すべきと考えております。他方で、不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、その相手方に対し、分配見込額又は利回り等を表示しない場合には、法第24条第1項に規定する書面に分配見込額の算定の根拠となる不動産取引の額(規則第43条第2項第6号ロ(4)(i)及び同号ハ(5)(i))を記載して説明する必要はないと考えられますので、不動産取引の額を開示することが困難な場合においても対処が可能と考えられます。なお、規則第43条第2項第6号ロ(4)及び同号ハ(5)の不動産取引の内容につきましては内容の意味を明確化する修正を行っており、開示することが困難ではないものに限定されていると考えております。
111	規則第43条第2項第6号ハ(5)の「不動産取引の額及び内容」や同(6)の「行われることが見込まれると判断した根拠」については、説明内容にどの程度の具体性が求められるか。テナントや売却予定先の名称等を具体的に説明することが必要となると、取引先との契約内容(守秘義務等)によって開示が困難となる場合が多く、対象不動産の不動産取引に係る契約条件に悪影響が生じる可能性もある。相手方の属性情報(業種、信用力区分等)や算定ロジック(マーケットデータに基づくか等)の説明で足りるなど、求められる説明内容の程度・具体性について明確化いただきたい。	規則第43条第2項第6号ロ(4)及び同号ハ(5)の不動産取引の内容につきましては内容の意味を明確化する修正を行います。また、「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」において、規則第43条第2項第6号ロ(5)及びハ(6)に規定する「根拠」の記載例を明確化いたします。
112	想定利回りの根拠を示すこと自体は重要であり、賛同いたします。一方で、案文では「不動産取引の額及び内容」とされており、具体的なテナント名や売却先名などの名指しまで求めているかは条文上は不明瞭であり、仮に予定テナントの名称等や予定賃料・売却予定先名・予定額(以下「名称等」)の開示を想定している場合、守秘義務等の観点から実務上の制約があります。投資家が合理的に理解できるよう、名称や個別金額の必須化ではなく、例えば代替開示を許容するガイドラインなどによる整理・明記があると、実務に即した形で制度目的を達成しやすいと考えます。	
113	規則第43条第2項第6号ロ(4)及びハ(5)の「当該収益又は利益の額の算定の根拠となる不動産取引の額及び内容(将来行われることが見込まれる不動産取引を算定の根拠とする場合にあっては、当該不動産取引が予想に基づくものである旨並びに当該不動産取引の額及び内容)」については、その利回りの根拠となる収益が不動産売却によるキャピタルゲインに基づくものである場合には、その合理性を判断するための情報として、想定売却価格その他プロジェクトの収支計画の前提条件を一定程度開示することが有用であると考える一方、当該収支計画の詳細な内訳まで一律に開示を求めることは、売却時の価格交渉力の低下や競合他社への事業ノウハウの開示につながり、結果として事業者の収益機会を損ない、投資家の利益にも悪影響を及ぼすおそれがあるほか、取引関係者との関係悪化を招く可能性もある。そのため、営業上の利益を不当に害することのないよう、開示の範囲は合理的な範囲に限定されるべきであると考え。したがって、キャピタルゲインを前提とする場合における「当該利回り等の根拠となる不動産取引の内容・額及びその取引が行われると見込まれる根拠等」の開示の範囲については、主要な前提条件を開示すれば足りる旨を、ガイドライン等において明確化いただきたい。	規則第43条第2項第6号ロ(4)及び同号ハ(5)の不動産取引の内容につきましては内容の意味を明確化する修正を行います。一方、不動産特定共同事業契約の締結又は更新について勧誘をするに際し、その相手方に対し、分配見込額又は利回り等を表示する場合には、投資家の投資判断のための情報として、算定方法やその根拠となる不動産取引の額を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することが投資家保護に資すると考えております。

No.	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
114	規則第43条第2項第6号ロ(4)及びハ(5)にいう「不動産取引の額及び内容」につき、同条第1項第19号ハに定める「主要なテナント」以外との賃貸が多数想定される集合住宅等を対象不動産とする場合には、対象不動産における標準的な不動産取引の額及び内容を説明すればよいのか。	規則第43条第2項第6号ロ(4)及びハ(5)については、主要なテナントが複数存在する場合であっても、分配見込額の算定の根拠となった不動産取引について法第24条第1項に規定する書面に記載して説明する必要があります。
115	規則第43条第2項第6号ロ(5)及びハ(6)の「不動産取引が行われたことの根拠」についてはどのような記載を想定しているのか。契約成立前書面作成前の既存の賃貸借契約の存在等について記載をすることを想定しているのか。	「不動産特定共同事業の監督に当たったの留意事項について」において、規則第43条第2項第6号ロ(5)及びハ(6)に規定する「根拠」の記載例を明確化いたします。
116	本改正案では、想定利回り等を広告した場合には、それが予想に基づくものである旨に加え、その算定の根拠となる不動産取引の内容・額及びその取引が行われたことの根拠又は行われると見込まれる根拠等を説明事項として追加しています。この趣旨には賛成しますが、実務上は「行われることが見込まれると判断した根拠」の水準が不明確です。「見込まれる根拠」として許容される資料・事情の例示や、既に成立した取引、具体的交渉中の取引、将来想定にとどまる取引の区分整理を示していただきたいです。	
117	規則第43条第2項第6号ロ(5)の「不動産取引が行われると判断した根拠」については、例えば区分所有マンションの一室等において、当該エリアにおける市場需要、類似物件の成約実績、流動性の状況、並びにリノベーション後の実需需要の見込み等の客観的事情に基づき説明することで足りると考えるが、このような市場動向や需要に関する客観的事情の記載が当該根拠として該当し得る旨を、ガイドライン等において明確化いただきたい。	
118	規則第43条2項第6号ハ(5)(6)について、利回り等の表示をする場合に実現性を説明することは妥当だと考えますが、この中でインカムゲインの利回りを説明する場合、その額及び判断した根拠は市場データ(賃貸事例)が重要であると考えますが、たとえば周辺の賃貸事例を公表した場合、プライバシーの侵害等にも配慮すべき必要があると考えており、推奨する市場データがどのようなものかをご教示いただきたい。	規則第43条第2項第6号ロ(5)及び同号ハ(6)に規定する「根拠」としては、例えば、当該不動産取引の額(同号ロ(4)(i))及び同号ハ(5)(i))が実現困難な額になっていないかを不動産取引相場などの具体的な根拠によって示すとともに、当該不動産取引に関する契約の状態を記載するなど、不動産取引が行われる蓋然性の程度が根拠をもって記載することが考えられます。用いる不動産取引相場などの具体的な根拠は、不動産取引が行われる蓋然性の程度が判断できる適切なものを用いるべきと考えます。
119	規則第43条2項第6号ハ(5)(6)について、利回り等の表示をする場合に実現性を説明することは妥当だと考えますが、この中でキャピタルゲインの利回りを説明する場合、その根拠は市場データ(取引事例)が重要であると考えますが、公的指標(路線価、公示価格など)以外のデータ、たとえば取引事例を公表した場合、プライバシーの侵害等にも配慮すべき必要があると考えており、推奨するデータがどのようなものかをご教示いただきたい。	
120	規則第43条第2項第6号ハに基づく利回り等の算定根拠の説明に関し、例えば、事業者がマスターリースをしているような案件を前提とした場合、規則第43条第2項第6号ハ(5)の「不動産取引の額及び内容」や同(6)の「不動産取引が…行われることが見込まれると判断した根拠」における不動産取引の内容としてはマスターリース契約に係る賃料収入を前提とした説明を行うことで足りるとの理解で差し支えないか。マスターリース契約に加え、マスターリース会社がエンドテナントとの間で締結している賃貸借契約に基づく賃料その他契約条件まで説明する必要があるか。仮に必要である場合、第三者取引として成立しているエンドテナント賃料の額及び契約期間等(レントロール)に一般的に記載される事項)の記載で足りるのか、契約の種別・賃料改定条件や解約条件等の概要まで求められるのか。以上について、運用上の考え方を明確化していただきたい。	ご理解の通り分配見込額の算定の根拠となる不動産取引がいわゆるマスターリース契約である場合には当該マスターリース契約にかかる賃料が規則第43条第2項第6号ハ(5)(i)の不動産取引の額となります。その場合、(5)の不動産取引が行われたことの根拠又は行われることが見込まれると判断した根拠として、マスターリース契約が締結済みであることを示すとともに、マスターリース会社がエンドテナントとの間で締結している賃貸借契約に基づく賃料を法第24条第1項に規定する書面に記載して説明することは妨げられませんが、これに限られるものではありません。
121	規則第43条第2項第6号ハに関し、空室が存在する場合に利回り等の算定の前提として用いられる想定賃料について、どの程度の根拠・妥当性の説明が必要とされるのかが不明確である。想定賃料について、不動産鑑定評価や周辺相場との詳細な比較説明が必須となるのか、一定の合理的根拠の説明で足りるのかについて、運用上の明確化を要望する。実務上、空室を含む案件では将来の賃貸状況を見込んだ想定賃料を用いて利回りを算出することは一般的である。想定賃料の根拠説明の水準が不明確な場合、過度に詳細な資料作成を求められる懸念があり、事業者間の対応にもばらつきが生じ得る。利回り算出の前提として、実務に即した合理的な説明水準を整理することが、投資家の理解促進にも資すると思われる。	ご質問の趣旨が必ずしも明らかではありませんが、「不動産特定共同事業の監督に当たったの留意事項について」において、規則第43条第2項第6号ロ(5)及びハ(6)に規定する「根拠」の記載例を明確化いたします。
122	規則新第43条第2項第6号ロ及びハの「更新について勧誘」についてはどのようなケースを想定しているのか。契約成立前書面を交付する必要があるのは不動産特定共同事業契約が成立するまでの間であるが(法第24条第1項)、「更新について勧誘」をするに際して収益・利益の金額や利回り等を表示した後に契約成立前書面を交付することは想定されるのか。	契約の更新であったとしても、新たな不動産特定共同事業契約の成立に該当する場合もありうるのであって、更新であることのみをもって直ちに法第24条第1項に規定する書面を交付して説明する義務がなくなるわけではありませんので、原案のとおりいたします。
規則第50条関係		
123	規則第50条第1項9号について、報告対象期間において、当初事業計画では見込んでいなかった支出(例えば、突発的・緊急的な修繕など。但し、これらに限らない。)が必要となり当該費用を出資で賄えず不動産特定共同事業者が立替等で支払いした場合、「出資された金銭の使途」には当たらないと考えられるが、最終的に不動産特定共同事業(組合)の収支に影響を及ぼす可能性があるため、当該不動産特定共同事業における不動産取引においてなされた支出として、「出資された金銭の使途」に準ずるものとして財産管理報告書に記載を求めるべきと考える。	ご指摘を踏まえ、規則第50条第9号「第一号の期間において出資された金銭の額及び使途」については、「第一号の期間において支出した金銭の額及び使途」に修正いたします。
124	規則第50条について、工事の概要、資金計画、完了時期については、投資者の合理的な投資判断を可能とする具体的な内容の記載を求めるべきである。	規則第50条についてどの程度の記載が求められるかは、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られますが、「不動産特定共同事業の監督に当たったの留意事項について」において、これらの改正に係る規定の趣旨等を明確化をいたします。
125	工事の遅れや変更があった場合は、次の定期報告を待たずに、すぐ知らせる仕組みにしていきたいです。とくに、工期の遅れ、工事費の増加、許認可の変更、完成予定時期の変更、資金計画の変更は、投資判断に大きく関わります。そのため、重要な変更があった場合には、HP等で遅滞なく開示し、変更前と変更後、変更理由が分かるようにしてほしいです。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。なお、業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれが大であるときに該当する場合や不動産特定共同事業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたときなどに該当する場合は、行政処分の対象となり得るものと考えられます。
126	規則第50条第10号について、従前の計画から遅れが生じている場合は、そのことを投資者が容易に認識できる記載を求めるべきである。	規則第50条第10号のイからホまでに掲げる事項について直近に交付された財産管理報告書の内容から変更がある場合は、当該変更の内容及び理由を財産管理報告書に記載しなければならぬとしていることから、従前の計画から遅れが生じているかどうかは財産管理報告書の記載内容から把握できるものと考えられます。
127	規則第50条第10号ロでは「着手及び完了の予定年月日」とされているが、具体的な日付まで求める趣旨は過剰ではないか。不動産開発・建築工事では、行政協議、近隣対応、資材調達、施工会社との調整、天候、テナント調整等により、着手日や完了日は変動し得る。具体的な「日」まで求めると、実務上は頻繁な変更が生じ現実的ではない。	規則第50条第10号ロは予定の年月日の記載を求めるものであり、こうした情報は投資家にとって重要な情報であると考えられることから、原案のとおりいたします。
128	規則第50条第10号へにいう「直近に交付された財産管理報告書の内容から変更がある場合」について、平仄の観点から、初回の財産管理報告書の内容が改正第43条第1項第16号の2の内容から変更されている場合においても変更の内容及び理由を記載させる規定に修正する必要がないか。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。
規則第55条関係		
129	不動産鑑定評価を行った鑑定機関名と不動産鑑定士名を出資者以外にも開示するべきである。	本改正に関わらず、不動産鑑定士による鑑定評価を受けた場合には、当該鑑定評価の結果及び方法の概要(当該鑑定評価の年月日を含む。)並びに当該鑑定評価を行った者の氏名を法第24条第1項に規定する書面を交付して説明すべき事項としております(規則第43条第2項第5号ロ)。同事項については、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者については、電子取引業務を行う期間及び電子取引業務に係る不動産特定共同事業の期間中、当該相手方又は事業参加者が閲覧することができる状態に置く必要があります(規則第55条)。
130	本改正案では、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者がHP等で公表しなければならない事項として、利害関係人取引に関する事項、工事に関する事項及び収益又は利益の分配に関する事項が追加されています。この点、投資家がWeb上で必要情報を把握しやすくなる趣旨は理解できますが、HP表示と契約成立前書面の双方で同一内容を二重管理することになると、更新漏れや整合不一致のリスクが高まります。したがって、詳細事項については、契約成立前書面その他の正式書面へのリンク又は参照により足りる範囲を認めるなど、媒体ごとの役割分担を明確化していただきたいです。	電子取引業務を行う不動産特定共同事業者のホームページに表示された、法第31条の2第3項及び規則第55条第1項によって求められている事項が記載された書面へのハイパーリンクが、電子取引業務の相手方の一部のみに表示されるサイト構成になっている場合や、ハイパーリンク先に法第31条の2第3項及び規則第55条第1項によって求められている事項を表示していることを案内する表示やタグを、ハイパーリンク自体又はそれに近接した分かりやすい場所に表示していない場合などは、法第31条の2第3項の趣旨に照らして適切とは言えない状態にあるものと考えられます。
その他		
131	規則第48条第2号にいう「不動産鑑定士による鑑定評価」につき、改正後の規則第40条第5号等との平仄から修正する必要がないか。	貴重なご意見として参考にさせていただきます。
132	改正規則が施行された場合、許可申請書記載事項の変更届け出などの対応が必要なる可能性はあるでしょうか。ある場合、改正事項の検討のため、施行日に公布後一定期間を設けていただくか、経過措置を設けてほしい。	本改正については一部の条文に経過措置を設けておりますが、例えば、規則第7条第1項第1号に規定する「不動産特定共同事業に係る業務の方法」に変更があった場合には、変更の届出が必要になります。また、不動産特定事業契約約款が規則第40条第5号に規定する「必要な措置」を行うことができない内容となっている場合は、適切な約款について認可又は登録を受ける必要があります。
133	概要資料では、公布及び施行はいずれも令和8年4月とされ、一部規定について経過措置が設けられる予定とされています。他方で、本改正案への対応には、契約成立前書面、募集画面、HP掲載事項、財産管理報告書、社内審査資料及びシステム改修等の見直しが必要であり、一定の準備期間を要します。したがって、施行前又は施行直後に、具体例を含むQ&A又は監督上の考え方を公表していただくとともに、既存案件及び電子取引実務に配慮した十分な経過措置又は柔軟な運用をお願いしたいです。	今般の改正については一部の条文に経過措置を設けております。また、本改正による改正後の規定の趣旨等については、「不動産特定共同事業の監督に当たったの留意事項について」において明確化いたします。
134	附則第2条及び第3条に規定される経過措置期間(令和8年9月1日)については、実務対応の準備に要する期間として不十分であるおそれがある。第40条関係(附則第2条)及び第43条・第50条・第55条関係(附則第3条)の経過措置期間について、少なくとも令和9年4月1日まで延長することを求める。	本改正については一部の条文に経過措置を設けておりますが、実務対応の準備に要する期間として必要な期間を定めていると考えております。