

不動産特定共同事業法施行規則の一部改正案に関する意見募集を実施した際からの変更点（傍線部分）

※当初の改正箇所には傍線を付しておりません。

	修正箇所	修正前	修正後	備考
1	改正後第四十条第五号	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、 <u>不動産鑑定士であって利害関係人等でないもの</u> 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をするために必要な措置を講じていないと認められる状況	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、 <u>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。）</u> 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をするために必要な措置を講じていないと認められる状況	パブコメ 5、6、7
2	改正後第四十三条第一項第十三号ホ	当該取引が対象不動産の <u>賃貸</u> である場合には、 <u>当該賃貸</u> に係る賃料の額を妥当と判断する根拠	当該取引が対象不動産の <u>賃貸借</u> である場合にあっては、 <u>当該賃貸借</u> に係る賃料の額を妥当と判断する根拠	パブコメ 63
3	改正後第四十三条第二項第一号	前項第十三号ハに掲げる事項について、当該取引が対象不動産の <u>賃貸</u> である場合には、次に掲げる事項	前項第十三号ハに掲げる事項について、当該取引が対象不動産の <u>賃貸借</u> である場合にあっては、次に掲げる事項	同上
4	改正後第四十三条第二項第一号イ	賃料の額及び支払期日等の <u>賃貸</u> の条件並びにそれらの変更に関する事項	賃料の額及び支払期日等の <u>賃貸借</u> の条件並びにそれらの変更に関する事項	同上
5	改正後第四十三条第二項第二号	<u>不動産鑑定士であって利害関係人等でないもの</u> による当該対象不動産の鑑定評価の有無	<u>利害関係を有しない不動産鑑定士</u> による当該対象不動産の鑑定評価の有無	1 と 同様

	イ			
6	改正後第四十三 条第二項第二号 ハ（２）	<u>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</u>	<u>利害関係人でない売主が過去に行った当該対象不動産 の売買のうち直近のものに関する次に掲げる事項（(ii) 及び(iii)に掲げる事項については、やむを得ない事情に より開示できない場合にあつては、その旨）</u> <u>(i)売買価格</u> <u>(ii)売買契約の締結の日</u> <u>(iii)当該売主の商号若しくは名称又は氏名</u>	パブコ メ 61、 62
7	改正後第四十三 条第二項第二号 ハ（３）	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 <u>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</u>	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 <u>売買価格若しくはその水 準又は公示価格、路線価若しくは販売公表価格</u>	パブコ メ 70
8	改正後第四十三 条第二項第二号 ニ	イに掲げる鑑定評価の評価額又はハ(3)に掲げる価格と 前項第十三号ハに掲げる額との差額があるときは、その 差額及び理由	イに掲げる鑑定評価の評価額又はハ(3)に掲げる価格若 しくは水準と前項第十三号ハに掲げる額との差額があ るときは、その差額及び <u>当該差額を妥当と判断する理由</u>	パブコ メ 80
9	改正後第四十三 条第二項第三号 イ	<u>不動産鑑定士であつて利害関係人等でないものによる 賃料に関する鑑定評価の有無</u>	<u>利害関係を有しない不動産鑑定士による賃料に関する 鑑定評価の有無</u>	1 と 同 様
10	改正後第四十三 条第二項第三号 ハ（２）	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	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 <u>又はその水準</u>	パブコ メ 71
11	改正後第四十三 条第二項第三号 ニ	イに掲げる鑑定評価の評価額又はハ(2)に掲げる賃料と 第一号イに掲げる賃料の額との差額があるときは、その 差額及び理由	イに掲げる鑑定評価の評価額又はハ(2)に掲げる賃料若 しくは水準と第一号イに掲げる賃料の額との差額があ るときは、その差額及び <u>当該差額を妥当と判断する理由</u>	パブコ メ 81
12	改正後第四十三	前項第十八号に掲げる対象不動産の価格について次に	前項第十八号に掲げる対象不動産の価格 <u>及び当該価格</u>	パブコ

	条第二項第五号	掲げる事項	を妥当と判断する根拠について次に掲げる事項	メ 95
1 3	改正後第四十三 条第二項第五号 ハ（２）	第二号ハ(3)に掲げる価格又は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	第二号ハ(3)に掲げる価格若しくは水準又は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	パブ コ メ 70
1 4	改正後第四十三 条第二項第六号 ロ	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、収益又は利益の分配により得ることが見込まれる額の表示をした場合にあっては、次に掲げる事項	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、収益又は利益の分配により得ることが見込まれる額（以下この号において「分配見込額」という。）の表示をした場合にあっては、次に掲げる事項	パブ コ メ 108
1 5	改正後第四十三 条第二項第六号 ロ（１）	<u>当該収益又は利益の額及びその算定の基礎となる期間</u>	<u>当該分配見込額</u> 及びその算定の基礎となる期間	同上
1 6	改正後第四十三 条第二項第六号 ロ（２）	<u>当該収益又は利益の額の算定の基礎となる期間</u> が当該不動産特定共同事業契約の期間より長い場合は、当該不動産特定共同契約の期間で <u>収益又は利益の分配により得ることが見込まれる額</u> 及びその算定の基礎となる期間	(1)に掲げる期間が当該不動産特定共同事業契約の期間より長い場合にあっては、当該不動産特定共同契約の期間で <u>分配見込額</u> 及びその算定の基礎となる期間	同上
1 7	改正後第四十三 条第二項第六号 ロ（３）	<u>当該収益又は利益の額</u> が予想に基づくものであり、不確実である旨	<u>当該分配見込額</u> が予想に基づくものであり、不確実である旨	同上
1 8	改正後第四十三 条第二項第六号 ロ（４）	<u>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</u>	<u>当該分配見込額</u> の算定の根拠となる不動産取引ごとに次に掲げる事項 (i)不動産取引の額 (ii)対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面	パブ コ メ 108、 111

		<u>額及び内容)</u>	<u>積その他の対象不動産を特定するために必要な事項</u> <u>(iii)不動産取引の取引態様の別</u> <u>(iv)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</u>	
19	改正後第四十三条第二項第六号ハ	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、 <u>収益又は利益の分配により得ることが見込まれる額</u> の事業参加者の出資額に対する割合その他これに類するもの（以下この号において「利回り等」という。）の表示をした場合にあっては、次に掲げる事項	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、 <u>分配見込額</u> の事業参加者の出資額に対する割合その他これに類するもの（以下この号において「利回り等」という。）の表示をした場合にあっては、次に掲げる事項	パブコメ 108
20	改正後第四十三条第二項第六号ハ（2）	当該利回り等の算定の基礎となる <u>収益又は利益の額</u> 及びその算定の基礎となる期間	当該利回り等の算定の基礎となる <u>分配見込額</u> 及びその算定の基礎となる期間	同上
21	改正後第四十三条第二項第六号ハ（3）	<u>当該収益又は利益の額の算定の基礎となる期間</u> が当該不動産特定共同事業契約の期間より長い場合は、当該不動産特定共同事業契約の期間で <u>収益又は利益の分配により得ることが見込まれる額</u> 及びその算定の基礎となる期間並びに <u>当該額</u> に基づき算定した利回り等	<u>(2)に掲げる期間</u> が当該不動産特定共同事業契約の期間より長い場合にあっては、当該不動産特定共同事業契約の期間で <u>分配見込額</u> 及びその算定の基礎となる期間並びに <u>当該分配見込額</u> に基づき算定した利回り等	同上
22	改正後第四十三条第二項第六号ハ（5）	当該収益又は利益の <u>額の算定の根拠となる不動産取引の額及び内容</u> （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 <u>額及び内容</u> ）	当該 <u>分配見込額</u> の算定の根拠となる不動産取引 <u>ごとに</u> 次に掲げる事項 <u>(i)不動産取引の額</u> <u>(ii)対象不動産の所在、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</u> <u>(iii)不動産取引の取引態様の別</u>	パブコメ 108、111

			(iv)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	
2 3	改正後第五十条第九号	金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、第一号の期間において出資された金銭の額及び使途	金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、第一号の期間において支出した金銭の額及び使途	パブコメ 123
2 4	附則第一条	この命令は、公布の日から施行する。ただし、第九条及び第十七条第二項の改正規定は、令和八年五月一日から施行する。	この命令は、公布の日から施行する。ただし、第九条及び第十七条第二項の改正規定は、令和八年十月一日から施行する。	
2 5	附則第二条	この命令による改正後の不動産特定共同事業法施行規則（以下「新規則」という。）第四十条（新規則第七十一条において準用する場合を含む。）の規定は、令和八年九月一日以後に締結される不動産特定共同事業契約（不動産特定共同事業法（次条において「法」という。）第二条第三項に規定する不動産特定共同事業契約をいう。）に係る対象不動産の売却等（不動産特定共同事業法施行規則第十一条第一項第四号に規定する対象不動産の売却等をいう。）について適用する。	この命令による改正後の不動産特定共同事業法施行規則（以下「新規則」という。）第四十条（新規則第七十一条において準用する場合を含む。）の規定は、令和八年十二月一日以後に締結される不動産特定共同事業契約（不動産特定共同事業法（次条において「法」という。）第二条第三項に規定する不動産特定共同事業契約をいう。）に係る対象不動産の売却等（不動産特定共同事業法施行規則第十一条第一項第四号に規定する対象不動産の売却等をいう。）について適用する。	
2 6	附則第三条	この命令の施行の際現に法第三条第一項の許可又は法第四十一条第一項の登録を受けている者についての新規則第四十三条、第五十条及び第五十五条第一項（これらの規定を新規則第七十一条において準用する場合を含む。）の規定の適用については、令和八年九月一日までの間は、なお従前の例によることができる。	この命令の施行の際現に法第三条第一項の許可又は法第四十一条第一項の登録を受けている者についての新規則第四十三条、第五十条及び第五十五条第一項（これらの規定を新規則第七十一条において準用する場合を含む。）の規定の適用については、令和八年十一月三十日までの間は、なお従前の例によることができる。	