

規制の事後評価書

法律又は政令の名称：不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 46 号）

規制の名称：(1)【規制の緩和】小規模不動産特定共同事業の創設による参入要件の緩和

(2)【規制の緩和】電子的方法による書面交付等の容認

(3)【規制の緩和】特例事業に参加できる投資家の範囲の拡充

(4)【規制の緩和】特例投資家向け事業における約款規制の廃止

(5)【規制の緩和】適格特例投資家のみを事業参加者とする事業に係る事業の届出制への緩和

規制の区分：新設、改正（拡充、**緩和**）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：不動産・建設経済局 不動産市場整備課

評価実施時期：令和 5 年 1 月 6 日

1 事前評価時の想定との比較

① 課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響及び想定外の影響の発現の有無

(1) 事前評価時点では、空き家・空き店舗・古民家等小規模な不動産の再生を、クラウドファンディング等小口の資金調達手法を活用して行う事例が現れ始めるなど、不動産特定共同事業についても、小規模な不動産の再生への活用が期待されており、地域の不動産会社等による、小口投資を活用した空き家・空き店舗等の再生を促進するため、資本金の額を引き下げる等の特例措置を設けた小規模不動産特定共同事業を創設して参入要件を緩和する必要があったところ、当該情勢に特段の変化はない。

(2) 事前評価時点では、金融機関からの融資を受けることが難しい空き家・空き店舗等の再生事業などの不動産分野においてクラウドファンディングを活用した資金調達の期待が高まっていたため、不動産特定共同事業でもクラウドファンディングを活用できるよう電子的方法による書面の交付制度及びクラウドファンディング制度の導入並びに投資家保護のための措置が必要であったところ、当該情勢に特段の変化はない。

(3) 事前評価時点では、平成 25 年改正で創設された特例事業（倒産隔離型（SPC 活用型）事業）の事業参加者は特例投資家（資本金が一定の額以上の株式会社等のプロ投資家）に限定されていたが、地方都市において、間接的ながら一般投資家が特例事業に参加する案件が現れるなど、従来は契約関係が複雑で一般投資家には不向きと考えられてきた特例事業にも一般投資家の参加ニーズがあることが明らかになってきたため、事業参加者の保護に欠けるおそれのない一定の金額の範囲内で、一般投資家も特例事業の事業参加者となることができるようになる必要があったところ、当該情勢に特段の変化はない。

- (4) 事前評価時点では、不動産証券化の普及や金融緩和を背景として、我が国の産業の一層の発展のためには、特例投資家の資金を積極的に活用し、観光、物流等成長分野での不動産供給を進めることが必要となっていたところ、特例投資家向け事業の円滑な実施のためには、特例投資家のみを事業参加者とする事業を行う者について、約款に基づく契約締結義務を免除するとともに、特例投資家のみを事業参加者とする事業のみを行う者については、許可申請書への約款の添付を不要とする必要があり、当該情勢に特段の変化はない。
- (5) 事前評価時点では、不動産証券化の普及や金融緩和を背景として、我が国の産業の一層の発展のためには、適格特例投資家（特例投資家のうち、不動産投資に関する専門的知識及び経験を特に有すると認められる者）の資金を積極的に活用し、観光、物流等成長分野での不動産供給を進めることが必要となっていたところ、適格特例投資家向け事業を迅速に組成するためには、適格特例投資家のみを事業参加者とする事業については許可を不要とし、届出のみで事業を行うことができることとする必要があり、当該情勢に特段の変化はない。

② 事前評価時におけるベースラインの検証

- (1) 事前評価時点では規制が緩和されなかった場合のベースラインとして、小規模不動産を対象とした不動産特定共同事業を行うにあたって許可を得る必要があり、資本金要件等で小規模な不動産会社等が参入することが困難となり、不動産特定共同事業による空き家・空き店舗・古民家等小規模な不動産の再生事業が促進されないことが想定されていた。事前評価後現在まで、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、ベースラインに変化はない。
- (2) 事前評価時点では規制が緩和されなかった場合のベースラインとして、不動産特定共同事業ではインターネット上で出資を募ることができず、資金調達の幅が狭まることで、金融機関からの融資を受けにくい空き家・空き店舗等の再生事業が促進されないことが想定されていた。事前評価後現在まで、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、ベースラインに変化はない。
- (3) 事前評価時点では規制が緩和されなかった場合のベースラインとして、特例事業の参加者が地方都市の不動産への投資に積極的でない特例投資家に限定され、地方創生に資する観光等地域活性化に必要な分野の不動産整備が進まないことが想定されていた。事前評価後、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響や建築費高騰の影響を受けて事業者数が伸び悩むといった社会経済情勢の変化があったものの、こうした社会経済情勢の変化によっても、当該規制が導入されなかった場合に発生しうるものとして想定される懸念には特段変化はなく、したがって、ベースラインに変化はない。
- (4) 事前評価時点では規制が緩和されなかった場合のベースラインとして、特例投資家を相手方とした事業であっても、契約時に国の審査を受けた約款に基づいて契約を締結する必要があり、配当方法を変更等する場合は約款の変更認可を受ける必要があるなど、経済社会状況に応じて柔軟に事業を進めることができず、観光、物流等成長分野における不動産供給の促進ができないことが想定されていた。事前評価後現在まで、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、ベースラインに変化はない。

(5) 事前評価時点では規制が緩和されなかった場合のベースラインとして、適格特例投資家を相手とした事業であっても、許可を受けた不動産特定共同事業者が関与する必要があり、許可申請の手続きを要することで迅速な事業の組成を行うことができず、高度な知識と経験を有する適格特例投資家の資金とノウハウを十分活用できず、観光、物流等成長分野における不動産供給の促進ができないことが想定されていた。事前評価後現在まで、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響は生じておらず、ベースラインに変化はない。

③ 必要性の検証

規制の事前評価後、課題を取り巻く社会経済情勢や科学技術の変化による影響又は想定しなかった影響の発現はなかった。不動産特定共同事業者の活用により、地方創生を推進するとともに、都市の競争力の向上を図ることを目的としているところ、現時点においても極めて重要であることから、(1)～(5)の各規制の緩和の必要性に変化はない。

2 費用、効果（便益）及び間接的な影響の把握

④ 「遵守費用」の把握

(1) 小規模不動産特定共同事業者の創設による参入要件の緩和

事前評価時に想定されていた遵守費用は、小規模不動産特定共同事業者の新規登録や更新登録に関する事務費用、立入検査等の対応に関する事務費用である。

本改正法が施行された平成29年12月から令和3年度末までにおいて、小規模不動産特定共同事業者の新規登録や更新登録に関する事務費用が発生しており、事前評価時の想定と乖離はない。なお、当該期間の小規模不動産特定共同事業に係る新規登録の件数は40件であった。

登録に係る費用については、事前評価時点において、遵守費用を定量化していないため、事後評価時点の算出結果と比較することはできず、また、事業形態や従業員数等の事業規模が事業者ごとに異なるため、定量的に把握することは困難である。

また、平成29年12月から令和3年度末までにおいて、立入検査は実施されていないため、立入検査等の対応に関する事務費用は発生していない。

(2) 電子的方法による書面交付等の容認

平成29年12月から令和3年度末までにおいて、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者において、その業務を的確に遂行するための体制を整備するために、システムの開発・保守や投資家の個人情報流出を防止する措置を講ずるための費用等が発生しており、事前評価時の想定と乖離はない。しかし、費用については、事前評価時点において、遵守費用を定量化していないため、事後評価時点の算出結果と比較することはできず、また、事業形態が事業者ごとに異なるため、定量的に把握することは困難である。

(3) 特例事業に参加できる投資家の範囲の拡充

事前評価時に想定されていた遵守費用はなく、現在においても遵守費用は発生していない。

(4) 特例投資家向け事業における約款規制の廃止

事前評価時に想定されていた遵守費用はなく、現在においても遵守費用は発生していない。

(5) 適格特例投資家のみを事業参加者とする事業に係る事業の届出制への緩和

事前評価時に想定されていた遵守費用は、適格特例投資家限定事業者の届出に関する事務費用、立入検査等の対応に関する事務費用である。

平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおいて、適格特例投資家限定事業者の届出に関する事務費用が発生しており、事前評価時の想定と乖離はない。なお、当該期間の適格特例投資家限定事業に係る届出登録の件数は 39 件であった。

届出に係る費用については、事前評価時点において、遵守費用を定量化していないため、事後評価時点の算出結果と比較することはできず、また、事業形態や従業員数等の事業規模等が事業者ごとに異なるため、定量的に把握することは困難である。

また、平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおいて、立入検査は実施されていないため、立入検査等の対応に関する遵守費用は発生していない。

⑤ 「行政費用」の把握

(1) 小規模不動産特定共同事業の創設による参入要件の緩和

事前評価時に想定されていた行政費用は、小規模不動産特定共同事業の新規登録及び更新登録に関する登録申請書類の審査に係る事務費用並びに小規模不動産特定共同事業者に対する立入検査等に係る費用である。

平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおいて、40 件の小規模不動産特定共同事業の新規登録に関する登録申請書類の審査に係る行政費用が一定程度発生しているが、事業内容に応じて審査に要する時間等が左右され一律に評価できず、また、事前評価時点において定量評価していないため、事後評価時点の見込みと比較することは困難である。

また、平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおいて、立入検査は実施されていないため、立入検査等の対応に関する行政費用は発生していない。

(2) 電子的方法による書面交付等の容認

平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおいて、不動産特定共同事業者が電子取引業務を的確に遂行するための体制整備義務及び情報提供義務を履行しているか否かを審査するための行政費用が一定程度発生しているが、当該費用のみを切り出して評価できず、また、事前評価時点において定量評価していないため、事後評価時点の見込みと比較することは困難である。

(3) 特例事業に参加できる投資家の範囲の拡充

事前評価時に想定されていた行政費用はなく、現在においても行政費用は発生していない。

(4) 特例投資家向け事業における約款規制の廃止

事前評価時に想定されていた行政費用はなく、現在においても行政費用は発生していない。

(5) 適格特例投資家のみを事業参加者とする事業に係る事業の届出制への緩和

事前評価時に想定されていた行政費用は、適格特例投資家限定事業に関する届出書類の審査に係る事務費用並びに適格特例投資家限定事業者に対する立入検査等に係る費用である。

平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおいて、39 件の適格特例投資家限定事業に関する届出書類の審査に係る行政費用が一定程度発生しているが、事業内容に応じて審査に要する時間等が左右され一律に評価できず、また、事前評価時点において定量評価していないため、事後評価時点の見込みと比較することは困難である。

また、平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおいて、立入検査は実施されていないため、立入検査等の対応に関する行政費用は発生していない。

⑥ 効果（定量化）の把握

(1) 小規模不動産特定共同事業の創設による参入要件の緩和

平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおける小規模不動産特定共同事業の登録件数は 40 件、小規模不動産特定共同事業の案件総数は 49 件と事業組成が進んでいるところ、空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入することが可能となっており、事前評価時の想定と乖離はない。また、10 件の地方(※)案件が組成され、小規模不動産特定共同事業は地方の空き家・空き店舗の再生・活用に寄与し、地域経済の活性化、地方創生に資している。

(2) 電子的方法による書面交付等の容認

平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおけるクラウドファンディングの案件数は 495 件、総投資額は 364.3 億円とクラウドファンディングを活用した事業組成が進んでいるところ、金融機関からの融資を受けることが難しい空き家・空き店舗等の再生・活用事業でも活用されており、事前評価時の想定と乖離はない。また、地方(※)案件は 64 件であり、地方の空き家・空き店舗の再生・活用に寄与し、地域経済の活性化、地方創生に資している。

(3) 特例事業に参加できる投資家の範囲の拡充

令和 3 年度末における 3 号事業者（特例事業者から委託を受けて、不動産取引に係る業務を実施する事業者）の数は 55 であり、うちこの規制緩和によって一般投資家向け特例事業を行えるようになった第 3 号事業者数は 16 であった。特例事業は工事を伴う事業の割合が 1 号事業（オンバランス型）と比べて多く、事業費が高額となることが多いため、直近では新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響や建築費高騰の影響をより受けて、事業者数が伸び悩んでいたが、今後は特例事業に一般投資家も参加できるようになった規制緩和の効果が出て、地方都市における不動産再生事業が推進されると予想される。

(4) 特例投資家向け事業における約款規制の廃止

平成 25 年 12 月から平成 29 年 11 月までにおける特例事業の案件数は 60 件、平成 29 年 12 月から令和 3 年度末までにおける特例事業の案件数は 111 件（うち特例投資家向け事業が大半を占

める)と、事前評価の想定通り、当該規制の緩和により特例事業の案件数が順調に増加し、経済社会状況に応じて柔軟に不動産特定共同事業を進めることができるようになっている。

(5) 適格特例投資家のみを事業参加者とする事業に係る事業の届出制への緩和

平成29年12月から令和3年度末までにおける適格特例投資家限定事業者の届出件数は39件、適格特例投資家限定事業の案件総数は85件と事業組成が進んでいるところ、事前評価の想定と乖離はない。また、このうち宿泊施設、物流施設の案件が17件あり、高度な知識と経験を有する適格特例投資家の資金とノウハウが活用され、観光、物流等成長分野における不動産供給の促進にも寄与している。

※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府を除いた道府県

⑦ 便益（金銭価値化）の把握

上記の通り、(1)～(5)の各規制の緩和に係る効果について定量的に把握することは困難であり、このため金銭価値化も困難である。

⑧ 「副次的な影響及び波及的な影響」の把握

(1)～(5)の各規制の緩和による副次的な影響及び波及的な影響は特段見受けられなかった。

3 考察

⑨ 把握した費用、効果（便益）及び間接的な影響に基づく妥当性の検証

(1) 小規模不動産特定共同事業の創設による参入要件の緩和

当該規制緩和に伴い、登録に関する遵守費用が発生しているものの、規制緩和以前は小規模事業であっても不動産特定共同事業を営むためには許可が必要であったことを鑑みると、事業者の負担は軽減されている。また、一定の行政費用も生じてはいるものの、不動産特定共同事業への参入が困難であった地方の不動産会社も小規模事業であれば不動産特定共同事業を営むことが可能になったため、地方の空き家・空き店舗等の再生について小口投資を活用して再生する事業が容易になり、地方創生を推進することが可能となっており、便益が費用を大きく上回っている。

(2) 電子的方法による書面交付等の容認

当該規制の緩和に伴い、電子取引業務を的確に遂行するための体制を整備するための遵守費用並びに不動産特定共同事業者が電子取引業務を的確に遂行するための体制整備義務及び情報提供義務を履行しているか否かを審査するための行政費用が一定程度生じているが、クラウドファンディング手法を用いた不動産特定共同事業が行えることで、契約締結等に関する事業者の事務

費用の負担が軽減されるとともに、地域活性化に資する案件形成の円滑化が図られており、便益が費用を大きく上回っている。

(3) 特例事業に参加できる投資家の範囲の拡充

当該規制の緩和に伴い、遵守費用及び行政費用はともに発生していないが、一般投資家も特例事業に参加できることとなり、事業者側が相手方を限定することなく地方都市におけるSPCを活用した不動産特定共同事業を行うことができ、地方創生に資する不動産再生事業の促進を図ることが可能となっており、便益が費用を大きく上回っている。

(4) 特例投資家向け事業における約款規制の廃止

当該規制の緩和に伴い、遵守費用及び行政費用はともに発生していないが、特例投資家を相手方又は事業参加者とする場合、約款に基づく契約締結義務が免除され、約款の変更認可の事務手続きが不要となり事業者が柔軟に契約内容を設定できることになるとともに、事業者の事務手続き負担が軽減され、便益が費用を大きく上回っている。

(5) 適格特例投資家のみを事業参加者とする事業に係る事業の届出制への緩和

当該規制の緩和に伴い、届出に関する遵守費用が発生するものの、規制緩和以前は相手方又は事業参加者が誰であっても不動産特定共同事業を営むためには許可が必要であったことを鑑みると、迅速な事業の組成が可能となり、新規の許可申請手続きや委託先許可事業者の選定等の手間が省略され、事業者の負担は大幅に軽減されている。また、高度な知識と経験を有する適格特例投資家の資金とノウハウが活用され、観光、物流等成長分野における不動産供給の促進に寄与することが可能となっており、便益が費用を大きく上回っている。

したがって、(1)～(5)の各規制の緩和は、引き続き継続することが妥当である。