

概要

改正不動産特定共同事業法の施行及び耐震・環境不動産形成促進事業の追加募集に伴う全国説明会を実施。制度の普及啓発を行う。

背景及び狙い

- ・12月20日に改正不特法が施行。政省令において事業者等の許可要件等が定められた※。
- ・改正不特法の附帯決議において、制度周知が位置づけられており、改正概要について説明が必要。
- ・また、タイムリーな情報提供を通じ、早期の事業者の募集と今後のモデル事業の対象となる案件発掘を実施。

※平成26年4月1日から権限委任予定。現在政令を準備中。

内容

- **改正不特法について**
 - ・ 3号事業者及び4号事業者の要件
許可基準(形式要件)・モデル約款について
 - ・ 特例投資家の要件
 - ・ メリット
税制の優遇措置
 - ・ 新スキームの活用が見込まれる事例
- **耐震・環境不動産形成促進事業について**
 - ・ 追加募集について
 - ・ 活用モデルについて

など

開催地・スケジュール

- **開催会場**
仙台・東京・名古屋・大阪・福岡(★印)

- **スケジュール**
 仙台会場 :2/7 ①13:30~15:00、②16:00~17:30
 東京会場 :2/3 ①13:00~14:30、②15:30~17:00
 名古屋会場:2/12 ①10:00~11:30、②13:30~15:00
 大阪会場 :2/13 ①10:00~11:30、②13:30~15:00
 福岡会場 :2/14 ①10:00~11:30、②13:30~15:00

- **説明会参加者申込受付**
 - ・1/23 から各会場開催日の3営業日前まで
 - ・(一社)環境不動産普及促進機構HPにて受付
 - ※定員に達し次第募集〆切



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

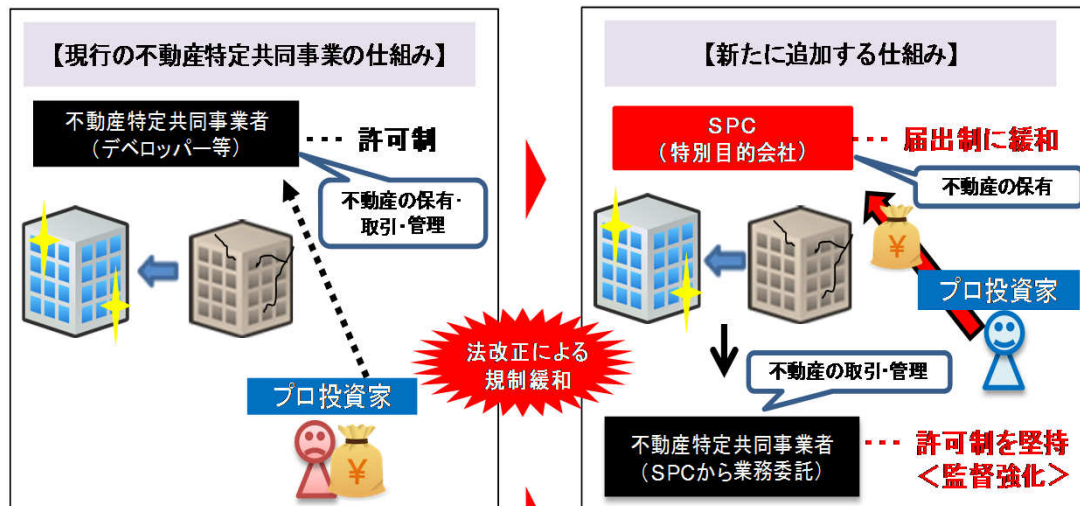
○優良不動産(投資適格不動産)の供給とそれに伴う不動産取引の活発化により、不動産市場が活性化し、景気回復に貢献。

○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。



プロ投資家は、デベロッパー等の他事業による倒産リスクも負うことから投資を忌避する傾向

投資家のリスクは、投資対象となる不動産に係るもののみとなり、投資が促進される

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

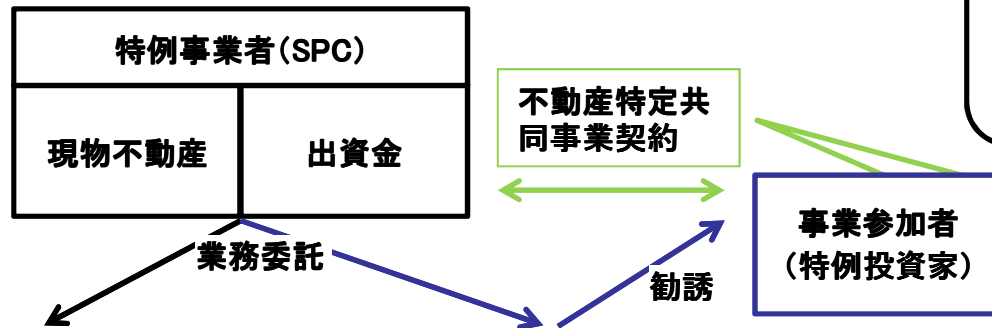
(参考)本法律に関連する税制特例措置

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20日施行

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)

耐震・環境不動産形成促進事業

平成24年度補正予算額
国土交通省 300億円
環境省 50億円

資金調達等が課題となって再生・利活用が進まない老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の拠点となる駅前等の再整備など、地域の再生・活性化に資するまちづくりを推進する。

スキームのイメージ

事業要件

〈対象地域〉

国勢調査の結果に基づく人口集中地区（DID地区）

〈対象事業〉

次に掲げるいずれかの事業

- ①耐震改修事業
 - ②次のいずれかの環境性能を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業
 - イ 建物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね15%以上削減
 - ロ CASBEE Aランク以上であること 等
- ※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上

〈対象事業者〉

特定目的会社（TMK）、株式会社又は合同会社であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの 等

