明治二十五年三月三十一日
第三種郵便物認可

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律をここに公布する。

御名御璽

平成二十九年六月二日

内閣総理大臣　安倍　晋三

法律第四十六号

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律

不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）の一部を次のように改正する。

目次中「第三十一条」を「第三十一条の二」に、「第四章の二　特例事業者（第四十条の二）
第五章　不動産特定共同事業協会（第四十一条―第四十四条）
第六章　雑則（第四十五条―第五十一条）
第七章　罰則（第五十二条―第五十九条）
第八章　没収に関する手続等の特例（第六十条―第六十二条）」を
「第一章　小規模不動産特定共同事業者
第一節　登録（第四十一条―第四十九条）
第二節　業務（第五十条）
第三節　監督（第五十一条―第五十八条）
第六章　特例事業者（第五十八条の二）
第七章　適格特例投資家限定事業者（第五十九条―第六十一条）
第八章　不動産特定共同事業協会（第六十二条―第六十四条）
第九章　雑則（第六十五条―第七十六条）
第十章　罰則（第七十七条―第八十七条）
第十一章　没収に関する手続等の特例（第八十八条―第九十条）」に改める。

第一条中「許可制度」を「許可等の制度」に改める。

第二条第一項中「第八章」を「第十一章」に改め、同条第四項第二号中「掲げるもの」の下に「及び適格特例投資家限定事業者と適格特例投資家との間の不動産特定共同事業契約に係るもの」を加え、同条第八項を同条第十二項とし、同条第七項中「第四十条の二第二項」を「第五十八条第二項」に改め、同項を同条第九項とし、同項の次に次の二項を加える。

10　この法律において「適格特例投資家限定事業」とは、第四項第一号に掲げる行為で業として行うものであって、適格特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものをいう。

11　この法律において「適格特例投資家限定事業者」とは、第五十九条第二項の規定による届出をした者をいう。

第二条第六項第一号中「不動産特定共同事業者」の下に「、小規模不動産特定共同事業者又は適格特例投資家限定事業者」を加え、同項第二号中「限る。）」の下に「又は小規模不動産特定共同事業者（第六項第二号に掲げる行為に係る事業（以下「小規模第二号事業」という。）を行う者に限る。）」を加え、同項第四号を次のように改める。

四　不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産について、宅地の造成又は建物の建築に関する工事その他主務省令で定める工事であってその費用の額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして主務省令で定める金額を超えるものを行う場合にあっては、特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものであること。

第二条第六項を同条第八項とし、同条第五項の次に次の二項を加える。

6　この法律において「小規模不動産特定共同事業」とは、次に掲げる行為で業として行うものをいう。

一　第四項第一号に掲げる行為であって、当該行為に係る不動産特定共同事業契約（第三項第一号又は第二号に掲げる不動産特定共同事業契約に限る。次号において同じ。）に基づき事業参加者が行う出資の価額及び当該出資の合計額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして政令で定める金額を超えないもの

二　第四項第三号に掲げる行為であって、当該行為に係る不動産特定共同事業契約に基づき事業参加者が行う出資の価額及び当該出資の合計額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして政令で定める金額を超えないもの

7　この法律において「小規模不動産特定共同事業者」とは、第四十一条第一項の登録を受けて小規模不動産特定共同事業を営む者をいう。

第二条に次の二項を加える。

13　この法律において「特例投資家」とは、銀行、信託会社その他不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として主務省令で定める者並びに資本金の額が主務省令で定める金額以上の株式会社をいう。

14　この法律において「適格特例投資家」とは、特例投資家のうち、不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を特に有すると認められる者として主務省令で定める者をいう。

第五条第一項中「、第六号」を「第六号」に改め、「掲げるものを」の下に「除き、第二条第四項第一号に掲げる行為に係る事業（以下「第一号事業」という。）を行おうとする者以外の者にあっては第八号に掲げるものを除き、第三号事業を行おうとする者以外の者にあっては第九号に掲げるものを」を加え、同項第六号中「次条第八号及び第四十六条第一項」を「次条第十二号及び第六十七条第一項」に改め、同項第七号中「業務の種別」を「不動産特定共同事業の種別」に改め、同項中第九号を第十二号とし、第八号を第十一号とし、第七号の次に次の三号を加える。

八　その行おうとする第一号事業が特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものであるか否かの別

九　その行おうとする第三号事業が特例投資家のみを事業参加者とする特例事業者のみの委託を受けて行うものであるか否かの別

十　電子取引業務（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって主務省令で定めるものにより、勧誘の相手方に不動産特定共同事業契約の締結の申込みをさせる業務をいう。以下同じ。）を行う場合にあっては、その旨

第五条第二項中「第二条第四項第一号に掲げる行為に係る事業（以下「第一号事業」という。）」を「第一号事業」に、「、第四号」を「第四号」に改め、「掲げるものを」の下に「除き、特例投資家のみを相手方又は事業参加者として第一号事業を行おうとする者にあっては第一号事業に係る第四号に掲げるものを除き、特例投資家のみを事業参加者とする特例事業者のみの委託を受けて第三号事業を行おうとする者にあっては第三号事業に係る第四号に掲げるものを」を加える。

第六条第三号中「第六号チ」を「第十号ヲ」に改め、同条中第八号を第十二号とし、第七号を第十一号とし、同条第六号中「及び第三十五条第一項第六号」を「、第三十五条第一項第六号、第四十四条第五号、第五十二条第一項第六号及び第六十一条第六項第六号」に改め、同号チを同号ヲとし、同号トの次に次のように加える。

チ　小規模不動産特定共同事業者が第五十三条の規定により第四十一条第一項の登録を取り消された場合において、その取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日前六十日以内に当該小規模不動産特定共同事業者の役員であった者で当該取消しの日から五年を経過しないもの

リ　小規模不動産特定共同事業者が第五十三条各号のいずれかに該当するとして第四十一条第一項の登録の取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日又は処分をしないことの決定があった日までの間に第四十八条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした場合において、当該通知があった日前六十日以内に当該小規模不動産特定共同事業者の役員であった者で当該届出の日から五年を経過しないもの

ヌ　適格特例投資家限定事業者が第六十一条第八項の規定により適格特例投資家限定事業の廃止を命ぜられた場合において、その廃止の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日前六十日以内に当該適格特例投資家限定事業者の役員であった者で当該処分の日から五年を経過しないもの