改正後

（特例事業における工事）

第二条　不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第二条第八項第四号の主務省令で定める工事は、建物の修繕又は模様替に関する工事とする。

2　法第二条第八項第四号の主務省令で定める金額は、不動産特定共同事業契約に係る不動産取引に係る業務を一の不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）に委託する場合にあっては、当該不動産取引の目的となる不動産（以下「対象不動産」という。）の価格（鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をいう。）の一割に相当する額とし、当該業務を一の小規模不動産特定共同事業者（小規模第二号事業を行う者に限る。）に委託する場合にあっては、一億円とする。

（事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件）

第三条　法第二条第八項第五号の主務省令で定める要件は、不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）又は小規模不動産特定共同事業者（小規模第二号事業を行う者に限る。）に委託する契約において、少なくとも次に掲げる事項が定められていることとする。

一　当該不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の同意なく、当該業務の再委託を行わないこと。

二　当該不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに備え置き、当該特例事業者の求めに応じ、これを閲覧させなければならないこと。

三　当該不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の求めに応じ、当該特例事業者の業務及び財産の状況について説明しなければならないこと。

（特例投資家の範囲）

第四条　法第二条第十三項の主務省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一　不動産特定共同事業者

二　認可宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第五十条の二第二項に規定する認可宅地建物取引業者をいう。）

三　不動産に対する投資に係る投資判断に関し助言を行うのに十分な知識及び能力を有する者として国土交通大臣の登録を受けているもの（次号、次条第一項第二号及び第十一条第二項第十五号リにおいて「不動産投資顧問業者」という。）

改正前

（特例投資家の範囲）

第二条　不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第二条第六項第四号の主務省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一　不動産特定共同事業者

二　認可宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第五十条の二第二項に規定する認可宅地建物取引業者をいう。）

三　不動産に対する投資に係る投資判断に関し助言を行うのに十分な知識及び能力を有するものとして国土交通大臣の登録を受けている者（次号及び第八条第二項第十五号リにおいて「不動産投資顧問業者」という。）

四　特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締結している者であって、かつ、不動産特定共同事業契約の締結に関し、不動産投資顧問業者との間で不動産の価値の分析若しくは当該分析に基づく投資判断に関し助言を受けること又は投資判断の全部若しくは一部を一任することを内容とする契約を締結している者

五　金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第二条第三十一項に規定する特定投資家（同法第三十四条の二第五項の規定により特定投資家以外の顧客とみなされる者を除く。）及び同法第三十四条の三第四項（同法第三十四条の四第六項において準用する場合を含む。）の規定により特定投資家とみなされる者

2　法第二条第六項第四号の主務省令で定める金額は、五億円とする。

（事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件）

第三条　法第二条第六項第五号の主務省令で定める要件は、不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）に委託する契約において、少なくとも次に掲げる事項が定められていることとする。

一　当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の同意なく、当該業務の再委託を行わないこと。

二　当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに備え置き、当該特例事業者の求めに応じ、これを閲覧させなければならないこと。

三　当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の求めに応じ、当該特例事業者の業務及び財産の状況について説明しなければならないこと。

（新設）