

事務ガイドライン（第三分冊：金融会社関係 7 不動産特定共同事業関係） 新旧対照表

改正後	改正前
7-2 不動産特定共同事業に係る許認可・届出 7-2-2 許可の基準 (2) (略) ⑫ 規則第11条第2項第15号ホ(3)に規定する「利害関係人」は、不動産特定共同事業者との関係が次に掲げる者に該当する者を含むこと。 イ 当該不動産特定共同事業者 ロ 金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第31条の4第3項に規定する親法人等 ハ 同条第4項に規定する子法人等 ニ 不動産特定共同事業者が金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）第15条の16第4項に規定する他の会社等の関連会社等である場合における当該他の会社等 ホ 金融商品取引法第29条の4第2項に規定する主要株主 ヘ 役員及び使用人 ト イからヘに掲げる者が総株主又は総出資者の議決権の過半数を保有している法人 チ イからヘに掲げる者とアセットマネジメント関連業務委託契約を締結している法人（業務を委託している他の特例事業者を含む。）	7-2 不動産特定共同事業に係る許認可・届出 7-2-2 許可の基準 (2) (略) ⑫ 規則第11条第2項第15号ホ(3)に規定する「利害関係人」は、不動産特定共同事業者との関係が次に掲げる者に該当する者を含むこと。 イ 当該不動産特定共同事業者 ロ 金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第31条の4第3項に規定する親法人等 ハ 同条第4項に規定する子法人等 ニ 不動産特定共同事業者が金融商品取引法施行令第15条の16第4項に規定する他の会社等の関連会社等である場合における当該他の会社等 ホ 金融商品取引法第29条の4第2項に規定する主要株主 ヘ 役員及び使用人 ト イからヘに掲げる者が総株主又は総出資者の議決権の過半数を保有している法人 チ イからヘに掲げる者とアセットマネジメント関連業務委託契約を締結している法人（業務を委託している他の特例事業者を含む。）
7-6 業務に関する事項 法第14条第2項、第16条第1項、第18条、第20条、第21条、第21条の2、第22条、第23条、第24条第1項及び第	7-6 業務に関する事項 法第14条第2項、第16条第1項、第18条、第20条、第21条、第21条の2、第22条、第23条、第24条第1項及び第

3項、第25条第1項、第31条の2並びに第65条並びに<u>金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律（平成12年法律第101号。以下「金融サービス提供法」という。）</u>第2条の規定等に係る監督に当たっては、投資家保護の観点から、次に掲げる事項に留意するものとする。	3項、第25条第1項、第31条の2及び第65条並びに<u>金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律（以下「金融サービス提供法」という。）</u>第2条の規定等に係る監督に当たっては、投資家保護の観点から、次に掲げる事項に留意するものとする。
7-6-4 不当な勧誘行為等の禁止（法第20条、<u>第21条</u>及び第22条） 法第20条、<u>第21条</u>及び第22条並びに規則第38条により不当な勧誘等に該当するかについては、以下のとおり判断するものとする。 ①～③ （略）	7-6-4 不当な勧誘行為等の禁止（法第20条、<u>第21条</u>、<u>第21条の2</u>及び第22条） (1) 法第20条、<u>第21条</u>、<u>第21条の2</u>及び第22条並びに規則第38条により不当な勧誘等に該当するかについては、以下のとおり判断するものとする。 ①～③ （略）
7-6-5 <u>適合性の原則等（法第21条の2で準用する金融商品取引法第40条）</u> (1) 不動産特定共同事業者及び小規模不動産特定共同事業者は、法第21条の2で準用する<u>金融商品取引法第40条第1号</u>の規定に基づき、投資家の知識、経験、財産の状況、投資目的やリスク管理判断能力等に応じた取引内容や取引条件に留意し、投資家属性等に即した適正な投資勧誘の履行を確保する必要がある。 そのため、投資家の属性等及び取引実態を的確に把握し得る投資家の管理態勢を確立することが重要であり、例えば以下のような点に留意することとする（特に、インターネット取引については、その非対面性に鑑みて細心の注意を払うこと。）。 ①・② （略）	(2) 不動産特定共同事業者及び小規模不動産特定共同事業者は、法第21条の2で準用する<u>金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第40条</u>の規定に基づき、投資家の知識、経験、財産の状況、投資目的やリスク管理判断能力等に応じた取引内容や取引条件に留意し、投資家属性等に即した適正な投資勧誘の履行を確保する必要がある。 そのため、投資家の属性等及び取引実態を的確に把握し得る投資家の管理態勢を確立することが重要であり、例えば以下のような点に留意することとする（特に、インターネット取引については、その非対面性に鑑みて細心の注意を払うこと。）。 ①・② （略）
(2) （略）	(3) （略）
(3) <u>不動産特定共同事業者及び小規模不動産特定共同事業者は、法第21条の2で準用する金融商品取引法第40条第2号の規定及び規則第40条の規定に基づき、業務運営の状況が一定の状況に該当することのないように業務を行わなければならないこととされている</u>	(新設)

。そのうち、規則第40条第5号に掲げる状況については次に掲げる事項に留意するものとする。 ① 規則第40条第5号に規定する「利害関係人」は、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との関係が第7-2-2(2)⑫に掲げる者に該当する者を含むこと。 ② 規則第40条第5号に規定する「利害関係を有しない不動産鑑定士」は、次に掲げる者に該当する者を含めないこと。 イ 不動産特定共同事業者との関係が第7-2-2(2)⑫に掲げる者に該当する者 ロ 特例事業者の役員又は使用人 ③ 規則第40条第5号に規定する「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」には、例えば、当該対象不動産について、鑑定評価の評価額を概ね1割以上上回る価格で売却等をする行為又は鑑定評価の評価額を概ね1割以上下回る価格で売却等をする行為は該当しないこと。	
7-6-6 (略)	7-6-5 (略)
7-6-7 不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付（法第24条第1項） (1) 法第24条第1項の規定により交付される不動産特定共同事業契約の成立前の書面において、規則第43条第1項に規定する事項が記載されていること。また、以下の点に留意すること。 ①～⑤ (略)	7-6-6 不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付（法第24条第1項） (1) 法第24条第1項の規定により交付される不動産特定共同事業契約の成立前の書面において、規則第43条第1項に規定する事項が記載されていること。また、以下の点に留意すること。 ①～⑤ (略)
⑥ 規則第43条第1項第16号の2ロに規定する「当該処分の概要」とは、例えば、都市計画法（昭和43年法律第100号）上の開発許可を取得している場合は、同法上の開発登録簿に記載の事項について、建築基準法（昭和25年法律第201号）上の建築確認を受けている場合には、同法に基づく建築確認済証に記載の事項を含めた処分の概要が記載されていること。	(新設)

⑦ <u>規則第４３条第１項第１６号の２ハに規定する「当該工事に関する資金計画」とは、当該工事に関する収入及び支出の予定額が、それぞれ費目ごとに具体的に記載されていること。</u>	(新設)
⑧ <u>規則第４３条第１項第１６号の２ホに規定する事項については、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」第３５条第１項第５号関係に規定されている事項を参照の上、必要な事項が記載されていること。</u>	(新設)
⑨ <u>規則第４３条第１項第２０号ホに規定する「出資される金銭の使途」とは、例えば、不動産の取得代金、工事費用、租税公課、アップフロントフィー、積立金のような具体的な使途ごとに項目が記載されていること。</u>	(新設)
⑩～⑭ (略)	⑥～⑩ (略)
⑮ <u>規則第４３条第２項第２号イ及び第３号イに規定する「利害関係を有しない不動産鑑定士」は、第７－６－５（３）②に掲げる者に該当する者を含まないこと。</u>	(新設)
⑯ <u>理由の如何を問わず、規則第４３条第２項第２号ハ（１）から（３）までに掲げる事項の全部又はいずれかを示していない場合には、当該対象不動産の鑑定評価を受け、同号ロに掲げる事項（利害関係を有しない不動産鑑定士による鑑定評価の結果及び方法の概要（当該鑑定評価の年月日を含む。）並びに当該鑑定評価を行った者の氏名）が記載されていること。</u> <u>例えば、以下に掲げる理由によって同号ハ（１）から（３）までに掲げる事項の全部又はいずれかを示すことができない場合であっても、当該対象不動産の鑑定評価を受け、同号ロに掲げる事項が記載されている必要があることに留意する。</u> <u>イ. 過去に行った当該対象不動産の売買を遡れないなど、利害関</u>	(新設)

<u>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（以下「直近の非利害関係人売買」という。）を特定できず、同号ハ（２）（ｉ）の売買価格を記載できない場合</u> <u>ロ．直近の非利害関係人売買の当事者が直近の非利害関係人売買の売買価格を開示せず、同号ハ（２）（ｉ）の売買価格を記載できない場合</u> <u>ハ．直近の非利害関係人売買の当事者が法第２４条第１項の規定により交付される不動産特定共同事業契約の成立前の書面に直近の非利害関係人売買の情報を記載することを承諾せず、同号ハ（２）（ｉ）の売買価格を記載できない場合</u> <u>二．対象不動産が特殊であるために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を示すことができず、同号ハ（３）を記載できない場合</u>	
<u>⑪ 規則第４３条第２項第２号ハ（３）に規定する「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売買価格若しくはその水準」については、単に数字を示すのではなく、当該売買価格若しくはその水準が特定の不動産の売買価格を示すものであるか又は複数の不動産の売買価格の平均値であるかなど、当該売買価格若しくはその水準の意味についても記載されていること。また、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を記載するなど「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」に関する売買価格若しくはその水準であることが記載されていること。</u>	(新設)
<u>⑫ 理由の如何を問わず、規則第４３条第２項第３号ハ（１）及び（２）に掲げる事項の全部又はいずれかを示していない場合には、</u>	(新設)

<u>賃料に関する鑑定評価を受け、同号口に掲げる事項（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結果及び方法の概要（当該鑑定評価の年月日を含む。）並びに当該鑑定評価を行った者の氏名）が記載されていること。</u> <u>例えば、対象不動産が特殊であるために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又はその水準を示すことができず、同号ハ（２）を記載できない場合など、同号ハ（１）及び（２）に掲げる事項の全部又はいずれかを示すことができない場合であっても、賃料に関する鑑定評価を受け、同号口に掲げる事項が記載されている必要があることに留意する。</u>	
⑱ <u>規則第４３条第２項第３号ハ（２）に規定する「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又はその水準」については、単に数字を示すのではなく、当該賃料又はその水準が特定の不動産の賃料を示すものであるのか又は複数の不動産の賃料の平均値であるかなど、当該賃料又はその水準の意味についても記載されていること。また、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を記載するなど「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」に関する賃料又はその水準であることが記載されていること。</u>	（新設）
⑳ <u>第４３条第２項第５号ハ（２）に規定する「根拠」とは、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであること。</u> <u>また、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和３８年法律第１５２号）に基づく鑑定評価書でないことが明記されていること。</u>	（新設）

②① <u>規則第４３条第２項第６号ロ（５）及び同号ハ（６）に規定する「根拠」とは、例えば、当該不動産取引の額（同号ロ（４）（ｉ）及び同号ハ（５）（ｉ））が実現困難な額になっていないかを不動産取引相場などの具体的な根拠によって示すとともに、以下を区別して当該不動産取引に関する契約の状態を記載するなど、不動産取引が行われる蓋然性の程度が根拠をもって記載されていること。</u> <u>（注）契約で定められた売買代金や賃料の支払が行われるとは限らないことから、当該不動産取引に基づく売買代金の支払や賃料の支払が確実に行われるかのような記載をしていないこと。</u> <u>イ. 当該不動産取引の額（同号ロ（４）（ｉ）及び同号ハ（５）（ｉ））で当該不動産取引に関する契約が締結済みであること</u> <u>ロ. 当該不動産取引の額（同号ロ（４）（ｉ）及び同号ハ（５）（ｉ））で当該不動産取引の相手方となる予定の者が法的拘束力の無い意向表明書を作成したにとどまること</u> <u>ハ. 当該不動産取引の額（同号ロ（４）（ｉ）及び同号ハ（５）（ｉ））で不動産取引の相手方を探索している状態であること</u> <u>二. 不動産取引の相手方を探索する前の状態であること</u>	（新設）
②② （略）	①① （略）
(2) （略）	(2) （略）
<u>７－６－８・７－６－９</u> （略）	<u>７－６－７・７－６－８</u> （略）
<u>７－６－１０ 財産管理報告書の交付等（法第２８条）</u> <u>法第２８条第２項の規定に基づき交付される財産の管理に関する報告書について、規則第５０条に規定する事項が記載されていること。また、以下の点に留意すること。</u> <u>(1) 規則第５０条第９号に規定する「第一号の期間において支出した金銭の額及び使途」については、同条第１号に掲げる期間（以下「報</u>	（新設）

告対象期間」という。)に支出された金銭について、例えば、不動産の取得代金、工事費用、租税公課、アップフロントフィー、積立金のような具体的な用途ごとに金額及び内訳も併せて記載されていること。「内訳」とは、例えば、複数の不動産の取得代金をまとめて「不動産の取得代金」として記載したり、工事内容が異なるにもかかわらずまとめて「工事代金」として記載したり、複数の租税をまとめて「租税公課」としたり、異なる目的の積立金をまとめて「積立金」として記載したりしている場合に、その内訳が併せて記載されていること。

(2) 規則第50条第10号イに規定する「第一号の期間の満了の日における既に着手した工事」とは、報告対象期間の満了の日時点で既に着工している全ての工事を指し、報告対象期間及び報告対象期間より前の期間に着工した工事についても含まれること。

(3) 規則第50条第10号ロに規定する「第一号の期間の満了の日における今後着手する予定の工事」とは、報告対象期間の満了の日時点で今後着手を予定している全ての工事を指し、報告対象期間及び報告対象期間より前の期間に着工した工事については含まれないこと。

(4) 規則第50条第10号ハに規定する「第一号の期間の満了の日までにされた当該工事に関し必要とされる開発許可等の処分」とは、報告対象期間の満了の日時点で既に行われた当該工事に関し必要とされる全ての開発許可等の処分を指し、報告対象期間及び報告対象期間より前の期間に受けた開発許可等の処分（変更の許可等の処分も含む。）も含むこと。

(5) 規則第50条第10号ハに規定する「概要」については、例えば、都市計画法上の開発許可を取得している場合や建築基準法上の建築確認を受けている場合には、第7-6-7(1)⑥に規定する事項が記載されていること。

(6) <u>規則第50条第10号二に規定する「第一号の期間の満了の日までに当該工事に関し必要とされる開発許可等の処分が取り消された場合その他その効力が失われた場合」とは、報告対象期間の満了の日時点で既に開発許可等の処分が取り消し又はその効力が失われた場合を指し、報告対象期間及び報告対象期間より前の期間に開発許可等の処分の取り消し又はその効力が失われた場合を含むこと。</u> (7) <u>規則第50条第10号ホに規定する事項については、第7-6-7(1)⑦に規定する事項が記載されていること。</u>	
7-6-11~7-6-14 (略)	7-6-9~7-6-12 (略)
7-8 取引時確認等の措置 犯収法に基づく取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置（犯収法第11条に定める取引時確認等の措置をいう。以下「取引時確認等の措置」という。）に関する内部管理態勢を構築することは、組織犯罪による不動産特定共同事業の濫用を防止し、我が国の不動産投資市場に対する信頼を確保するためにも重要な意義を有している。不動産特定共同事業者等の監督に当たっては、以下の点に留意するものとする。 (1) 主な着眼点 ① 犯収法に基づく取引時確認等の措置及びリスクベース・アプローチを含む「マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」（以下「マネロン・テロ資金供与対策ガイドライン」という。）記載の措置を的確に実施するための態勢の整備に当たっては、以下の措置を講じているか。 (注1) (略) (注2) (略) イ. (略)	7-8 取引時確認等の措置 犯収法に基づく取引時確認、取引記録等の保存、疑わしい取引の届出等の措置（犯収法第11条に定める取引時確認等の措置をいう。以下「取引時確認等の措置」という。）に関する内部管理態勢を構築することは、組織犯罪による不動産特定共同事業の濫用を防止し、我が国の不動産投資市場に対する信頼を確保するためにも重要な意義を有している。不動産特定共同事業者等の監督に当たっては、以下の点に留意するものとする。 (1) 主な着眼点 ① 犯収法に基づく取引時確認等の措置及びリスクベース・アプローチを含む「マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」（以下「マネロン・テロ資金供与対策ガイドライン」という。）記載の措置を的確に実施するための態勢の整備に当たっては、以下の措置を講じているか。 (注1) (略) (注2) (略) イ. (略)

ロ. テロ資金供与やマネー・ローンダリング等に利用されるリスクについて、調査・分析し、その結果を勘案した措置を講じるために、以下のような対応を行うこと。 a. ・ b. (略) c. 犯収法第4条第2項前段に定める厳格な顧客管理を行う必要性が特に高いと認められる取引若しくは犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則(平成20年内閣府・総務省・法務省・財務省・厚生労働省・農林水産省・経済産業省・国土交通省令第1号。以下「犯収法施行規則」という。)第5条に定める顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引又はこれら以外の取引で犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案してテロ資金供与やマネー・ローンダリング等の危険性の程度が高いと認められる取引(以下「高リスク取引」という。)を行う際には、統括管理者が承認を行い、また、情報の収集・分析を行った結果を記載した書面等を作成し、確認記録又は取引記録等と共に保存すること。 ハ～チ (略)	ロ. テロ資金供与やマネー・ローンダリング等に利用されるリスクについて、調査・分析し、その結果を勘案した措置を講じるために、以下のような対応を行うこと。 a. ・ b. (略) c. 犯収法第4条第2項前段に定める厳格な顧客管理を行う必要性が特に高いと認められる取引若しくは犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則(以下「犯収法施行規則」という。)第5条に定める顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引又はこれら以外の取引で犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案してテロ資金供与やマネー・ローンダリング等の危険性の程度が高いと認められる取引(以下「高リスク取引」という。)を行う際には、統括管理者が承認を行い、また、情報の収集・分析を行った結果を記載した書面等を作成し、確認記録又は取引記録等と共に保存すること。 ハ～チ (略)
② 法人顧客との取引における実質的支配者の確認や、外国PEPs(注)該当性の確認、個人番号や基礎年金番号の取扱いを含む本人確認書類の適切な取扱いなど、取引時確認を適正に実施するための態勢が整備されているか。 (注) 犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令(平成20年政令第20号。以下「犯収法施行令」という。)第12条第3項各号及び犯収法施行規則第15条各号に掲げる外国の元	② 法人顧客との取引における実質的支配者の確認や、外国PEPs(注)該当性の確認、個人番号や基礎年金番号の取扱いを含む本人確認書類の適切な取扱いなど、取引時確認を適正に実施するための態勢が整備されているか。 (注) 犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令(以下「犯収法施行令」という。)第12条第3項各号及び犯収法施行規則第15条各号に掲げる外国の元首及び外国政府等において重

首及び外国政府等において重要な地位を占める者等をいう。 とりわけ、犯収法第４条第２項前段及び犯収法施行令第１２条各項に定める、下記 a. ～d. のような厳格な顧客管理を行う必要性が特に高いと認められる取引を行う場合には、顧客の犯収法第４条第１項第１号に規定する本人特定事項を、通常と同様の方法に加え、追加で本人確認書類又は補完書類の提示を受ける等、通常取引よりも厳格な方法で確認するなど、適正に（再）取引時確認が行われているか。また、資産及び収入の状況の確認が義務づけられている場合について、適正に確認が行われているか。 a. ～d. （略） ③・④ （略） (2) （略）	要な地位を占める者等をいう。 とりわけ、犯収法第４条第２項前段及び犯収法施行令第１２条各項に定める、下記 a. ～d. のような厳格な顧客管理を行う必要性が特に高いと認められる取引を行う場合には、顧客の犯収法第４条第１項第１号に規定する本人特定事項を、通常と同様の方法に加え、追加で本人確認書類又は補完書類の提示を受ける等、通常取引よりも厳格な方法で確認するなど、適正に（再）取引時確認が行われているか。また、資産及び収入の状況の確認が義務づけられている場合について、適正に確認が行われているか。 a. ～d. （略） ③・④ （略） (2) （略）
７－１０ 障害者への対応 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成２５年法律第６５号。以下「障害者差別解消法」という。）により、事業者には、障害者に対する不当な差別的取扱いの禁止及び合理的配慮の<u>義務</u>が課せられているところである。 また、不動産特定共同事業者等については、「金融庁所管事業分野における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」（平成２８年告示第３号。以下「障害者差別解消対応指針」という。）において、これらの具体的な取扱いが示されている。 障害者への対応に当たっては、これらの趣旨を踏まえ、以下の点に留意するものとする。 (1)・(2) （略）	７－１０ 障害者への対応 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成２５年法律第６５号。以下「障害者差別解消法」という。）により、事業者には、障害者に対する不当な差別的取扱いの禁止及び合理的配慮の<u>努力義務</u>が課せられているところである。 また、不動産特定共同事業者等については、「金融庁所管事業分野における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」（平成２８年告示第３号。以下「障害者差別解消対応指針」という。）において、これらの具体的な取扱いが示されている。 障害者への対応に当たっては、これらの趣旨を踏まえ、以下の点に留意するものとする。 (1)・(2) （略）