

## 不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第7回） －令和6年11月時点の法改正・公表資料等のアップデート－

2024年11月29日

弁護士 小山友太

### <目次>

1. 改正不特法の施行と改正不特法施行規則に関するパブリック・コメントの結果について
2. 「トークン化された不動産特定共同事業契約に基づく権利に係る情報提供資料」の公表
3. 令和6年11月の「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」の改正
4. 関連記事のご紹介

本ニュースレターは、掲載時点までに入手した情報に基づいて執筆したものであり、また具体的な案件についての法的助言を行うものではないことにご留意ください。また、本ニュースレター中意見にわたる部分は、執筆担当者個人の見解を示すにとどまり、当事務所の見解ではありません。

### 1. 改正不特法の施行と改正不特法施行規則に関するパブリック・コメントの結果について

令和5年11月20日に成立した「金融商品取引法等の一部を改正する法律」により、ブロックチェーンを活用してトークン化した不動産特定共同事業契約（以下「不特契約」といいます。）に基づく権利（以下「不特ST」といいます。）について集団投資スキーム持分（有価証券）に該当することとして金融商品取引法（金商法）の適用対象とするなどの改正（以下「本改正」といいます。）が行われ、2024年（令和6年）年11月1日より施行されています（※1）。

本改正に伴い、不動産特定共同事業法施行規則（不特法施行規則）についても、不動産特定共同事業（不特事業）において不特契約に基づく権利が「特定電子権利」（電子情報処理組織を用いて移転することができる財産的価値に表示されるもの）である場合に関し、約款に特定電子権利に関する事項を定めること（同規則第11条第1項第11号、第2項第19号）や契約成立前書面の説明事項とすること（同規則第43条第1項第45号）などの改正が行われています（※2）。

かかる不特法施行規則の改正に伴うパブリック・コメントの結果については2024年11月1日に公表されています（こちらの[リンク](#)）。

（※1）本改正に伴い、不動産特定共同事業法（不特法）においては、その権利がトークン化された不特契約の締結の勧誘業務を「特定勧誘業務」と定義され（不特法第5条第1項第7号）、不動産特定共同事業者（不特事業者）について、特定勧誘業務を行う場合に必要な金融商品取引業の登録等を行っていないことを欠格事由に追加すること（同法第6条第12号）、特定勧誘業務に関する事項を許可申請書等の記載事項や変更の届出の対象にすること（同法第5条第1項第7号及び第10条）などの改正が行われています。

(※2) 不特法施行規則の改正内容の詳細については [Client Alert 2024 年 10 月 7 日号](#) 「4.ファイナンス：不動産特定共同事業法施行規則の改正案に関するパブリック・コメントについて」をご参照ください。

## 2. 「トークン化された不動産特定共同事業契約に基づく権利に係る情報提供資料」の公表

上記 1 の不特 ST に関する金商法・不特法の規制の概要については、国土交通省より令和 6 年 11 月 1 日付で「[トークン化された不動産特定共同事業契約に基づく権利に係る情報提供資料](#)」が公表されています。

不特 ST に関する法改正の概要と実務対応については「[2023 年金融商品取引法等の一部を改正する法律案における不特法セキュリティトークン規制の概要と実務対応](#)」もご参照ください。

## 3. 令和 6 年 11 月の「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」の改正

令和 6 年 11 月 1 日付で「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」（監督留意事項）の改正も行われています（※3）。

こちらの監督留意事項の改正は、第 7-11 として「顧客の最善の利益を勘案した誠実公正義務」に関する項目を新設することなどを内容とするものです（※4）。本改正により、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第 2 条において、金融サービスの提供等に係る事業者に対して、横断的に、顧客等の最善の利益を勘案しつつ、顧客等に対して誠実かつ公正に業務を遂行する義務が規定されたことを踏まえたものになります。

(※3) 令和 6 年 4 月の改正については「[不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第 2 回）－令和 6 年 4 月の『不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について』の一部改正について－](#)」をご参照ください。

(※4) 監督留意事項の新旧対照表は国土交通省のウェブサイト（こちらの[リンク](#)）で公表されています。

## 4. 関連記事のご紹介

不動産特定共同事業に関する最新の法改正や実務相談、コンプライアンス対応等については、以下のような関連記事を執筆し、随時配信しています。ご興味のある方は U&P ニュースレターの配信登録（[こちら](#)）をいただければ幸いです。

- ・ 2024/02/21 ニュースレター  
「[不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第 1 回）－約款変更の可否・変更認可の要否について－](#)」
- ・ 2024/04/11 ニュースレター  
「[不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第 2 回）－令和 6 年 4 月の『不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について』の一部改正について－](#)」
- ・ 2024/05/16 ニュースレター  
「[不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第 3 回）－外国人が事業参加者となる場合の法的留意点－](#)」
- ・ 2024/06/12 ニュースレター  
「[不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第 4 回）－不特事業者の不祥事対応について－](#)」
- ・ 2024/07/03 ニュースレター

[「不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第5回）－「みんなで大家さん」系に対する直近の行政処分について－」](#)

・ 2024/08/01 ニュースレター

[「不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第6回）－不特事業者のコンプライアンス対応\(1\)個人情報取得・管理と漏えい対応のポイント－」](#)

以上

ニュースレターの配信登録は[こちら](#)です。  
バックナンバーは[こちら](#)をご覧ください。

牛島総合法律事務所  
<https://www.us jijima-law.gr.jp/>