

不特事業 | 令和 8 年 1 月時点の法改正・公表資料等のアップデート (不動産特定共同事業に関する法律相談・第 11 回)

2026 年 1 月 5 日

弁護士 小山友太

＜目次＞

1. 「自主規制ルール検討会」第 2 回の議事概要・チェックリストの公表
2. 令和 8 年度税制改正の大綱（令和 7 年 12 月 26 日閣議決定）
3. (お知らせ) 不動産特定共同事業に関するセミナーの開催予定
4. 関連記事のご紹介

1. 「自主規制ルール検討会」第 2 回の議事概要・チェックリストの公表

令和 7 年 11 月 5 日、一般社団法人不動産クラウドファンディング協会（RCA）及び一般社団法人不動産特定共同事業者協議会（FTKK）共催の「自主規制ルールの検討会」（第 2 回）が開催されています。

第 2 回検討会では、「事業計画・資金計画に関する表示」が議題とされ、「チェックリスト全般」「事業計画総論」「開発案件」「利害関係者取引」「マスターリース」に関し、出席者間で意見交換がなされています。議事の詳細については議事概要が公表されており（※1）、暫定版のチェックリストも RCA・FTKK の各ウェブサイト上で公表されています（※2）。

第 3 回検討会（議題：(仮)事業スキーム・特殊アセット等にかかる表示）については、令和 8 年 1 月 28 日に開催が予定されています（※3）。

（※1）[自主規制ルール 第 2 回検討会 議事概要](#)

（※2）[（暫定版）チェックリスト 事業計画/開発](#)

（※3）[自主規制ルールの検討会](#)

2. 令和 8 年度税制改正の大綱（令和 7 年 12 月 26 日閣議決定）

令和 7 年 12 月 26 日に閣議決定された「令和 8 年度税制改正の大綱」（※4）の「二 資産課税」「3 その他」（国税）「(4) 相続税等の財産評価の適正化」（同大綱 52 頁）において、「不動産特定共同事業契約…のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産」に関し、相続税等の財産評価の見直しが行われることが公表されています。具体的には、相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と相続税評価額との乖離の実態を踏まえ、その取引実態等を考慮し、「不動産特定共同事業契約…のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産」について、その取得の時期にかかわらず、課税時期における通常の取引価額（※5）に相当する金額によって評価する見直しを行うこととされています。

上記の改正は令和 9 年 1 月 1 日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用することとされています。

す。

(※4) 財務省ウェブサイト :

https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2026/20251226taikou.pdf

(※5) 課税時期における通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等、事業者等が把握している適正な売買実例価額又は定期報告書等に記載された不動産の価格等を参照して求めた金額によって評価することができることとするとされています。

3. (お知らせ) 不動産特定共同事業に関するセミナーの開催予定

令和8年1月28日、不動産特定共同事業に関する以下のようなセミナーの開催が予定されています。
ご興味のある方はお気軽にお申込みください。

タイトル	<u>不動産特定共同事業の基礎と実践コンプライアンス対応</u>
主催	金融財務研究会
講師	小山友太
開催日時	2026年1月28日(水) 10:00~12:00 (※後日の配信も予定)

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 ニューズレター
[「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二」](#)
- ・ 2024/04/11 ニューズレター
[「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一」](#)
- ・ 2024/05/16 ニューズレター
[「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一」](#)
- ・ 2024/06/12 ニューズレター
[「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一」](#)
- ・ 2024/07/03 ニューズレター
[「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一」](#)
- ・ 2024/08/01 ニューズレター
[「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\(1\)個人情報の取得・管理と漏えい対応のポイント一」](#)

- ・ 2024/11/29 ニューズレター
「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ー」
- ・ 2025/05/09 ニューズレター
「不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第8回）－第1回『一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会』の開催についてー」
- ・ 2025/09/18 ニューズレター
「不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談（第9回）－国土交通省による『一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての中間整理』の公表とその後の動向ー」
- ・ 2025/10/14 ニューズレター
「不特事業者のコンプライアンス対応(2) FTKK『相続税法上の評価額等の広告等に関するガイドライン』の制定・公表（不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談・第10回）」
- ・ 2025/11/12 Client Alert
「RCA・FTKK共催 | 不動産特定共同事業に関する『自主規制ルール検討会』（第1回）の開催及び議事概要・（暫定版）チェックリストの公表について」

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。

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](#)でご覧いただけます。

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