

主務大臣が指定する小規模不動産特定共同事業に関する実務についての 講習の基準（案）について（概要）

土地・建設産業局
不動産市場整備課

1. 背景

平成 29 年の不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号。以下「法」という。）の改正により、小規模不動産特定共同事業の登録制度が創設され、空き家・空き店舗等の再生事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるようになった。

一方で、小規模不動産特定共同事業を行うためには、法第 50 条第 2 項において準用する法第 17 条に基づき、不動産特定共同事業者と同様に、事務所ごとに業務管理者を設置しなければならない。業務管理者は、不動産特定共同事業法施行規則（以下「規則」という。）第 71 条において準用する規則第 21 条第 1 項第 1 号から第 3 号に掲げる要件のいずれかに該当する者でなければならないが、同項第 2 号に掲げる主務大臣が指定する不動産特定共同事業に関する実務についての講習（以下「指定講習」という。）は少なくとも近年は実施されていない。

このため、不動産特定共同事業者においては、同項第 1 号及び第 3 号に掲げる不動産特定共同事業の業務に関し 3 年以上の実務の経験を有する者又はこれと同等以上の能力を有すると認められることを証明する事業（以下「登録証明事業」という。）による証明を受けている者のいずれかを業務管理者としている。しかし、小規模不動産特定共同事業への参入を検討している地域の不動産事業者等においては、これらの人材を地域で確保することは困難である。

そこで、業務管理者となり小規模不動産特定共同事業の業務の実施に関し必要な助言・指導その他の監督管理を適切に行うことができる人材を適切に養成し、小規模不動産特定共同事業への参入を促進するため、大臣指定講習の指定の基準を定めることとした。

2. 基準の概要

（1）指定の要件等

- ① 指定講習は講義、実技の指導及び修了試験により行うものであること。
- ② 指定講習は以下の事項を含む内容について講義を行うものであり、かつ、ホの事項について実技の指導を行うものであること。
 - イ 不動産取引に係る事業の企画及び立案に関する事項
 - ロ 不動産取引に係る法務、税務及び会計に関する事項
 - ハ 不動産の賃貸借に関する事項
 - ニ 不動産の管理に関する事項
 - ホ 小規模不動産特定共同事業の仕組みその他不動産の証券化に関する事項
 - ヘ 不動産の価値に作用する諸要因についての調査又は分析に関する事項
 - ト 不動産投資市場及び不動産流通市場の動向に関する事項
 - チ 金融市場の動向に関する事項
- ③ 修了試験は、講義の終了後に行い、受講者が講義の内容を十分に理解しているかどうか的確に把握できるものであること。
- ④ 次のいずれかに該当する者又は次のいずれかに該当する者と同等以上の能力を有すると主務大臣が認める者によって講義並びに修了試験の問題の作成及び採点が行われるものであること。
 - イ 不動産取引に係る業務経験 7 年以上、かつ、不動産特定共同事業等の不動産証券化の実務に関し適切に指導することができる能力を有する者

ロ 弁護士、公認会計士、税理士、大学の教授、准教授若しくは講師の職にある者、又は不動産鑑定士であって不動産取引に係る知識を有する者

- ⑤ インターネットを利用する方法等により講義を受けることができるものであることその他の多数の者の円滑な講義の受講に資する措置が講じられていこと。

(2) 指定講習の実施に係る義務等

- ① 指定講習に係る講義時間の合計が 10 時間以上であること。
② 指定講習を修了した者に 5 年以内の有効期間を記載した修了証明書を交付すること。
③ 指定講習の開始前に、指定講習実施規程を主務大臣に届け出ること。
④ 財務諸表等の備付け及び閲覧等

(3) 指定講習に係る事業を行う者（以下「指定講習事業実施機関」という。）に対する主務大臣の指導監督等

- ① 主務大臣は、指定講習事業実施機関に対し、その事業の適正な実施を確保するために必要な指導、助言及び勧告を行うことができる。また、指導、助言又は勧告をした場合にはその旨を公表することができる。
② 主務大臣は、指定講習事業実施機関に対し、指定講習の状況に関し必要な報告を求めることができる。

(4) その他指定講習の適切な実施のために必要な所要の定め

3. 今後のスケジュール（予定）

公布・施行 平成 31 年 5 月