

# 不動産特定共同事業法の 電子取引業務ガイドライン

## 1. 目的

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成29年法律第46号）の施行により、不動産特定共同事業において、インターネット上での契約締結を可能とする電子取引業務に係る規定が整備された。本ガイドラインは、当該電子取引業務に係る規定において、電子取引業務を行う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（以下「電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等」という。）が整備すべきとされる電子取引業務を適確に遂行するための業務管理体制の明確化等を行うことにより、電子取引業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的とする。

## 2. 適用対象

本ガイドラインの適用対象は、電子取引業務を行う、又は行おうとする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（他者の不動産特定共同事業又は小規模不動産特定共同事業に係る商品について、自らのホームページ等で不動産特定共同事業契約の締結の申込みをさせる第二号事業又は第四号事業に係る不動産特定共同事業者、自己の不動産特定共同事業又は小規模不動産特定共同事業に係る商品について、自らのホームページ等で不動産特定共同事業契約の締結の申込みをさせる第一号事業に係る不動産特定共同事業者又は小規模第一号事業に係る小規模不動産特定共同事業者、及び同一の特例事業者から第四号事業に係る委託も受け電子取引業務を行う第三号事業に係る不動産特定共同事業者又は小規模第二号事業に係る小規模不動産特定共同事業者を含む。）とする。

## 3. 適用時期

本ガイドラインの適用時期は、平成31年4月15日とする。なお、平成31年4月15日において現に電子取引業務を行っている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に対する適用時期は平成31年7月15日とするが、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が平成31年7月15日より前に新たに許可又は変更認可を取得して電子取引業務を行う場合は、その許可又は変更認可を取得した日を適用時期とする。

## 4. 総則

本ガイドライン中「～必要がある」、「～ものとする」と記載されている規定については、それに従わない場合は、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。）及びその関連法令の規定に違反するものと判断され得る。一方、本ガイドライン中「努める」、「適切である」、「望ましい」又は「期待される」と記載されている規定については、努力義務である。な

お、本ガイドラインにおいて記載した具体例については、全ての事案を網羅したものでなく、またこれに限定する趣旨で記載したものでもなく、個別ケースによって別途考慮すべき要素があり得るので注意を要する。

#### 5. 商号等の表示（法第31条の2第1項及び第3項並びに規則第53条第1項）

電子取引業務を行う場合にあっては、不動産特定共同事業法施行規則（平成7年大蔵省・建設省令第2号。以下「規則」という。）第53条第1項に規定する事項が電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の運営するホームページ上の見やすい箇所に表示されている必要がある。なお、ホームページとは、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の運営するウェブサイト上の画面をいう。

（表示例）

- ・会社名
- ・不動産特定共同事業許可（許可番号 ○○県知事 第○○号）
- ・代表者の氏名、事務所ごとの業務管理者の氏名
- ・本店又は主たる事務所の所在地
- ・電話番号
- ・不動産特定共同事業の種別 第○号事業（電子取引業務を行う。）

また、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、法第31条の2第3項に規定するとおり、その業務管理者名簿を、自らのホームページ等において、電子取引業務を行う期間中及び電子取引業務に係る不動産特定共同事業又は小規模不動産特定共同事業（以下「不動産特定共同事業等」という。）の期間中、投資家が閲覧できる状態に置く必要がある。なお、ホームページ等に表示する業務管理者名簿の様式は、規則第21条第3項に示す別記様式第9号によるものとする。

#### 6. 電子情報処理組織の管理（規則第54条第1号）

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、電子取引業務の円滑かつ適正な運営を図るため、当該電子取引業務において用いる電子情報処理組織について、情報が漏えい、滅失又は毀損等をした場合に顧客等（不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の相手方及び事業参加者をいう。以下同じ。）が被る権利利益の侵害の大きさを考慮し、事業の性質、情報の取扱状況及び情報を記録した媒体の性質等に起因するリスクに応じて、以下の記載に従って十分な管理を行う必要がある。

電子情報処理組織の管理を十分に行うための措置がとられていない場合に、想定される主な被

害としては、顧客財産への被害、及び顧客情報の流出被害が挙げられる。

#### <顧客財産への被害>

顧客財産への被害については、振込先口座情報が書き換えられ、出資金を失う等の具体例が挙げられ、振込先金融機関口座（出金先口座）の指定・変更手続きにおいて、顧客口座と名義が異なる出金先口座への指定・変更を認めないこととし、更に転送不要郵便により顧客の住所地に口座指定・変更手続きのための書面を送付するなどにより、顧客口座と名義が異なる出金先口座への振込みを防止する措置を講じる等、顧客財産への被害を防止するための措置を講じる必要がある（詳細「(7) 顧客財産への被害防止に対する対策」参照）。

#### <顧客情報の流出被害>

顧客情報の流出被害については、事業者のシステムがハッキングされ、顧客等の個人情報が流出、売買される等の具体例が挙げられ、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）の遵守及び同法についてのガイドラインで示されるレベルと同様の管理体制の整備が求められる（詳細「(2) 組織体制の整備」参照）。

#### (1) 基本方針・取扱規程等の整備

- ① 電子取引業務において用いる電子情報処理組織の管理を十分に行うための基本方針を策定し、公表するとともに、必要に応じて見直しを行うものとする。

基本方針に定める事項としては、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の名称、電子情報処理組織の管理に関する質問及び苦情処理の窓口、電子情報処理組織の安全管理に関する宣言、基本方針の継続的改善の宣言、関係法令等の遵守の宣言が考えられる。

- ② 電子取引業務において用いる電子情報処理組織の管理に係る取扱規程を整備し、必要に応じて見直すものとする。

取扱規程においては、情報の取得、利用、保存、提供、削除・廃棄等の段階ごとに、取扱方法、責任者・担当者及びその任務等について定めることが考えられる。

なお、具体的に定める事項については、以降に記述する組織体制の整備、人的体制の整備、物理的・技術的な管理体制の整備、システム障害時への対応、外部委託先管理の内容を織り込むことが重要である。

#### (2) 組織体制の整備

- ① 電子情報処理組織の管理を行う責任者を設置する必要がある。
- ② 取扱規程に従った運用を行うとともに、取扱規程に規定する事項の遵守状況の記録及び確認を行うものとする。

- ③ 電子情報処理組織の運用状況を確認できる手段として、次に掲げる事項を含む電子取引業務の遂行により取得する情報に関する台帳等を整備する必要がある。

イ. 情報の項目

ロ. 利用目的

ハ. 保管場所・保管方法・保管期限

ニ. 管理部署

ホ. アクセス制御の状況

- ④ 電子情報処理組織に関して、システムリスク管理の基本方針を定めるとともに、具体的基準に従い管理すべきリスクの所在及び種類を特定する必要がある。リスクの所在や種類の特定にあたっては、上記の台帳を活用することが重要である。

- ⑤ 電子情報処理組織の運用状況について、運用する部署における点検、又は当該部署以外の者による監査体制を整備し、定期的な点検又は監査を実施するとともに、運用状況及びリスクの評価、見直し及び改善に取り組む必要がある。

- ⑥ 情報の漏えい、滅失及び毀損が発生した場合若しくはその可能性を把握した場合、又は取扱規程に違反した事実若しくはその可能性を把握した場合における社内の報告連絡体制を整備する必要がある。

- ⑦ 情報の漏えい、滅失及び毀損に対応する体制として、次に掲げる体制を整備する必要がある。

イ. 対応部署

ロ. 漏えい事案等の影響・原因等に関する調査体制

ハ. 再発防止策・事後対策の検討体制

ニ. 自社内外への報告体制

- ⑧ 顧客情報の流出被害を防ぐため、個人情報保護法及び同法についてのガイドラインで示されるレベルと同様の管理体制の整備をすることにより、個人情報の流出を防止するための十分な措置を講じる必要がある。

定期的な審査や更新手続きのある個人情報保護等を目的とした認証等を取得している場合は、顧客情報の流出被害を防ぐための体制構築がなされていると考えられることから、ISO/IEC 27001、JISQ 15001、プライバシーマークの3つの認証のうち、いずれかを取得している場合には、個人情報の流出を防止するための十分な措置が講じられているものと考えられる。

### (3) 人的体制の整備

- ① 電子情報処理組織を取り扱う者と非開示契約等を締結する必要がある。
- ② 電子情報処理組織を取り扱う者への教育及び訓練を行う必要がある。
- ③ 電子情報処理組織の管理に係る責任者又はその重要な業務を担当する者については、適切な知識及び経験を有する者を任命するものとする。

適切な知識及び経験を有する者を任命するためには、電子情報処理組織の管理を十分に行うための予算確保及び人材の育成を行うことが重要である。

適切な知識及び経験を有する者としては、例えば、IT企業、研究開発機関、銀行、又は電子取引業務と類似の業務を行う金融機関等において、システムエンジニアとしての業務経験が複数年ある者等が望ましい。

### (4) 物理的・技術的な管理体制の整備

電子情報処理組織について以下のとおりセキュリティを確保する必要がある。

- ① アクセス者の識別及び認証
- ② 適切なアクセス制御の実施
- ③ アクセスの記録及び定期的な分析による不正アクセス等の検知及び分析

発生するおそれのある被害の程度に応じて、例えば、以下のような手法により検知及び分析することが考えられる。

イ. アクセス者のログの監視

ロ. システムに対する24時間365日の自動監視等

ハ. システム異常検知時における通報・対応体制の整備

ニ. ファイアウォール、ログの定期的な分析による不正アクセスの検知等

- ④ 外部からの不正アクセス又は不正ソフトウェアから保護する仕組の導入

発生するおそれのある被害の程度に応じて、例えば、以下のような手法により、システムのセキュリティを確保することが考えられる。

イ. 交信情報の暗号化

ロ. ネットワーク不正侵入（ハッカー）に対する防止策

ハ. コンピューターウイルスに対する防止策

ニ. ホームページ又は電子メールにて顧客等とのやり取りを行う際の誤操作の防止策等

- ⑤ セキュリティの確保についての定期的な見直し

電子情報処理組織の取扱いに関して、以下の物理的な措置を講じる必要がある。

- イ. 管理区域及び取扱区域の管理
- ロ. 機器及び電子媒体等の盗難の防止
- ハ. 個人データを持ち運ぶ場合の漏えい等の防止
- ニ. 個人データの削除及び保管されている機器や電子媒体等の廃棄

#### (5) システム障害時への対応

- ① システム障害時に対応するための適切な人員配置を行うなど社内の内部管理体制を整備する必要がある。
- ② システム障害等の発生に備え、業務への影響が大きい重要なシステムについては、オフサイトバックアップシステム等を事前に準備する等、十分なバックアップ体制を敷くとともに、システム障害等に係るコンティンジェンシー・プランを作成し、速やかに復旧させる体制を整備する必要がある。
- ③ システム障害の発生を想定した訓練を定期的に行うことが望ましい（特にクーリング・オフなどの解約時におけるシステム障害の発生に留意するものとする。）。
- ④ システム障害が発生した場合には、その状況について記録し、適宜、再発防止策を講じる必要がある。
- ⑤ 一定のシステム障害が発生した場合には、当局に報告を行うものとする。

#### (6) 外部委託先管理

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、外部委託先（システム子会社を含む。以下同じ。）に電子情報処理組織の管理を委託する場合、外部委託先において、電子情報処理組織の管理が適切に講じられるよう、外部委託先に対し必要かつ適切な監督をする必要がある。電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、法第31条の2第2項及び本ガイドラインに基づき自らが講ずべき電子情報処理組織の管理措置と同等の措置を講じる必要がある。具体的には、以下に掲げる必要かつ適切な措置を講じるものとする。

- ① 外部委託先に電子情報処理組織の管理を委託する場合には、外部委託先における電子情報処理組織の管理体制が少なくとも法第31条の2第2項及び本ガイドラインにおいて委託元に求められるものと同等であることを確認するため、外部委託先の選定の基準を定め、当該選定基準に基づき評価、検討の上、外部委託先を選定する必要がある。
- ② 委託契約を締結し、外部委託先との役割分担・責任分担、監査権限、再委託手続き、提

供されるサービス水準、委託先におけるデータの漏えい、盗用、改ざん及び目的外利用の禁止を定めるものとする。

- ③ 外部委託先の役職員が遵守すべきルールやセキュリティ要件を外部委託先へ提示し、契約書等に明記するものとする。
- ④ システムの構築、保守、運用等に係る外部委託業務（二段階以上の委託を含む。）について、リスク管理を適切に行う必要がある。システム関連事務を外部委託する場合についても、システムの構築、保守、運用等に係る外部委託に準じて、適切なリスク管理を行う必要がある。
- ⑤ 外部委託先の管理について責任部署を明確化し、外部委託した業務（二段階以上の委託を含む。）について、委託元として委託業務（顧客等に関する情報管理を含む。）が適切に行われていることを定期的にモニタリングするなど、外部委託先における顧客等のデータの運用状況を、委託元が監視、追跡できる体制を整える必要がある。
- ⑥ 外部委託先による顧客等に関する情報へのアクセス権限については、委託業務の内容に応じて必要な範囲内に制限するものとする。かかる制限は、例えば、以下のような方法によることが考えられる。
  - イ. 取扱情報システムの限定
  - ロ. アクセスできるデータベース等の限定
  - ハ. アクセスできる従業員の限定
- ⑦ 再委託の条件としては、以下が考えられる。
  - イ. 外部委託先が再委託する場合には、委託元の事前の承諾を必要とさせ、契約書等において、再委託する業務内容、条件、監督方法等を確認する。
  - ロ. 二段階以上の委託が行われた場合には、外部委託先が再委託先等の事業者に対して十分な監督を行っているかについて確認する。
  - ハ. 必要に応じ、再委託先等の事業者に対して委託元による直接の監督を行う。
  - ニ. 再委託先等における顧客等のデータの運用状況を、委託元が監視、追跡できる体制とする。
  - ホ. 特に、個人情報を取り扱う場合には、その取り扱う個人データの漏えい、滅失又は毀損の防止その他の個人データの安全管理のため、定期報告の実施、再委託先等の条件設定を実施する。
- ⑧ 外部委託先において漏えい事故等が発生した場合には、外部委託先において適切な対応がなされ、かつ、速やかに委託元に報告されるようにするものとする。

#### (7) 顧客財産への被害防止に対する対策

顧客財産への被害の防止のための十分な措置を講じる必要がある。

- ① 振込先金融機関口座（出金先口座）の指定・変更手続きにおいて、顧客口座と名義が異なる出金先口座への指定・変更を認めないこととし、更に転送不要郵便により顧客等の住所地に口座指定・変更手続きのための書面を送付する、取引に利用しているパソコンのブラウザとは別の携帯電話等の機器を用いるなど、複数経路による取引認証、可変式パスワード、電子証明書、生体認証などの固定式のID・パスワードのみに頼らない認証、ハードウェアトークン等でトランザクション署名を行うトランザクション認証を採用する等により、顧客口座と名義が異なる出金先口座への振込みを防止する措置を講じている等、不正アクセスによる被害を防止するための適切な措置を講じている場合は、顧客財産への被害を防止するための十分な措置が講じられているものと考えられる。
- ② 犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）及び犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令（平成30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、国土交通省第3号）において、本人の顔の画像等を活用したオンラインで完結する本人確認手法が導入されており、当該方法での確認もかかる措置として認められるものと考えられる。

#### (8) 顧客等による誤操作など操作ミスに対する対策

入力した注文内容を顧客等が再度確認する画面を作成するものとする。確認画面は、顧客等が意識的に操作しない限り発注されないような仕組みにするものとする。

### 7. 適切な審査（規則第54条第2号）

法第24条及び法第25条にて不動産特定共同事業契約の成立前の書面（以下「契約成立前書面」という。）、不動産特定共同事業契約の成立時の書面（以下「契約成立時書面」という。）の交付について定められているところだが、電子取引業務においては、不動産特定共同事業者が書面の記載内容について対面で説明を行うものではないため、契約締結の申込みの窓口となる電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等が不動産特定共同事業契約に基づき不動産取引を行う不動産特定共同事業者等（不動産特定共同事業者等に不動産取引に係る業務を委託する特例事業者を含み、以下「不動産特定共同事業者等」という。）の財務状況、事業計画の内容及び資金使途その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項の適切な審査（以下「審査」という。）を実施した上で、その審査結果を自らのホームページに掲載すること等により、投資家の被害を未然に防止することが必要と考えられる。

また、電子取引業務による売上等の向上を目指す不動産特定共同事業及び電子取引業務を行う部門（以下「営業部門」という。）と、厳正な審査の実施が求められる審査を行う部門（以下「審査部門」という。）の利害が完全に一致するとはいえないことから、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等においては、営業部門と審査部門の独立性を確保する必要がある。なお、第一号事業に係る不動産特定共同事業者又は小規模第一号事業に係る小規模不動産特定共同事業者が自ら電子取引業務を行う場合（以下「自己募集」という。）の審査、及び第三号事業に係る不動産特定共同事業者又は小規模第二号事業に係る小規模不動産特定共同事業者が、第四号事業に係る不動産特定共同事業者として、同一の特例事業者から不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務委託も受け電子取引業務を行う場合（以下「特例事業に係る自己募集」という。）の審査は、自らが不動産取引に係る業務を行う商品を自ら審査することとなるため、これらの場合においては、営業部門と審査部門の独立性を確保する必要性が高い。

このため、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、適切な審査を行うための措置として、以下の記載に従って、審査体制を構築するものとする。

#### （１）人的構成・審査の独立性の確保

① 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、電子取引業務を適確に遂行することができる人的構成を確保するとともに、審査を行うため、次に掲げるすべての要件を満たす必要がある。

イ. 営業部門から独立した審査部門を設置すること。

ロ. 審査部門を担当する責任者（以下「審査責任者」という。）及び審査業務を推進する担当者（以下「審査担当者」という。）は、営業を推進する業務（以下「営業業務」という。）に携わらないこと。

② 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、次に掲げるすべての要件を満たしている場合は、上記①に規定する要件を満たしているものとみなす。

イ. 審査担当者は、当該審査案件に係る営業業務に携わらないこと。

ロ. すべての審査案件について、営業部門から独立した管理部門（法令その他の規則の遵守状況を管理し、その遵守を指導する部門をいう。以下同じ。）の責任者を含む複数の責任者等から構成される会議体により、電子取引業務を行うかの判断を行うこと。

ハ. 営業部門から独立した管理部門の責任者が、電子取引業務の判断に係る資料及び情報の重要性について分析及び評価を行い、電子取引業務を行うかの判断について、その過程の適正性を確認すること。なお、管理部門の責任者が審査担当者を兼ねる

ことを妨げないものとする。

## (2) 審査に係る社内規則及び社内マニュアルの整備及び遵守の確認

- ① 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、審査を行うに際しては、審査項目(「(4) 審査項目等」に規定する審査項目をいう。以下同じ。)を社内規則として定めるものとする。
- ② 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、審査項目について審査するための手順に関する社内マニュアルを定めるものとする。
- ③ 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、上記社内規則及び社内マニュアルの遵守状況について、定期的に検査を行い、必要に応じて見直しを行うものとする。

## (3) 審査の実施

- ① 審査責任者及び審査担当者は、電子取引業務を行うに当たっては、審査項目について、適切に審査を行う必要がある。
- ② 審査責任者及び審査担当者は、審査項目について審査するため、不動産特定共同事業者等に対して確認すべき内容を書面により送付し、その回答内容を書面により受領するよう努め、必要に応じて、当該不動産特定共同事業者等との間で面談を行うよう努める。なお、自己募集又は特例事業に係る自己募集の場合の審査においては、審査責任者及び審査担当者が適切な情報収集を行い、必要に応じて、営業部門の担当者等に確認すべき内容を確認し、適切な分析及び評価に努めるものとする。
- ③ 不動産特定共同事業者等の経理の状況については、必要に応じて、経理担当者等にヒアリングを行うとともに、不動産特定共同事業者等の事務所に経理の状況のわかる書類が整備されているかを確認するよう努める。
- ④ 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、新規に委託を受ける不動産特定共同事業者等の商品を中心に、不動産特定共同事業等を行おうとする対象不動産の実在性について確認をするため、現地に赴く等の対応をすることが望ましい。

## (4) 審査項目等

規則第54条第2号においては、審査を行うべき事項として、不動産特定共同事業者等の

- ①財務状況、②事業計画の内容、③資金使途、④その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項が挙げられているが、具体的には、次の各審査項目について、以下の

記載に従って審査及びその後の対応を行うものとする。

① 財務状況

イ. 対応が求められる事項

不動産特定共同事業等に係る許可・登録にあたり、財務状況に関する基本的な事項は確認されているものの、各許可・登録主体の監督の程度・内容等については差異が存在することも考えられることから、次の事項について適切な審査を行う必要がある。

a. 直近の財務諸表において赤字になっていないこと

(注) 直近の財務諸表において赤字の場合には電子取引業務を行わないことが望ましいが、特別な要因等で一時的に赤字となっている場合も想定されるため、赤字となっており、改善される見込みのない場合には、電子取引業務を行わないものとする。「赤字となっており、改善される見込みのない場合」とは、ヒアリング等により当該赤字の要因分析、過去の財務諸表、電子取引業務を行おうとする事業年度以降の見通し及びその増減要因に係る資料を確認し、明らかに電子取引業務を行おうとする事業年度以降も改善される見込みがないと審査責任者及び審査担当者が判断する場合をいう。

b. 財務諸表や公知の情報など比較的手が容易な資料等から判別して、純資産額が許可・登録基準である資本金又は出資の額の100分の90に相当する額に満たない(法第7条第2号及び法第44条第3号)等、不健全な財務状況となっていないこと

(注) 財務状況が明らかに不健全である場合には、電子取引業務を行わないものとする。

ロ. 対応が期待される事項

次の事項について適切な審査を行うことが期待される。

a. 財務状況及び経営成績の変動理由

b. 貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面についての公認会計士又は監査法人の監査の実施状況(不動産特定共同事業者等が小規模不動産特定共同事業者の場合に限る。)

(注) 小規模不動産特定共同事業者が貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面につき公認会計士又は監査法人の監査を受けていない

場合、会計参与の設置により計算関係書類の記載の正確さに対する信頼を高めることが推奨される。そこで、この場合、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、当該小規模不動産特定共同事業者に対して会計参与の設置を推奨し、計算関係書類の記載の正確さに対する信頼を確保することが期待される。

小規模不動産特定共同事業者に対しては、次のいずれに該当するかを確認し、その結果を顧客等に対し開示することが期待される。

- a. 公認会計士又は監査法人の監査を受けている
- b. 会計参与設置会社
- c. 上記a. 及びb. のいずれでもない

財務状況の審査結果としての当該不動産特定共同事業者等の財務状況に係るリスクについての評価を顧客等に対し開示することが期待される。

## ② 事業計画の内容

### イ. 対応が求められる事項

契約成立前書面への記載事項（規則第43条）が契約成立前書面又はこれに代わるファイルに記載又は記録されていることについて確認することは当然のことであるが、事業計画の内容の投資家に対する情報提供の確保のため、特に以下の点を含む契約成立前書面への記載事項については、重点的に確認した上で、例えば、以下A)、B)に示す観点から適切な審査を行った結果、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等が重要と判断した事項については、その運営するホームページ等を利用して、投資家が閲覧できる状態に置く等、適切な情報提供を行うものとする。

(注) 当該記載事項が記載又は記録されていない場合には、電子取引業務を行わないものとする。

- a. 不動産特定共同事業契約の法第2条第3項各号に掲げる契約の種別及び当該種別に応じた不動産特定共同事業の仕組み（規則第43条第1項第11号）
- b. 利害関係人との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引の有無並びに当該取引がある場合には当該利害関係人と不動産特定共同事業者等との関係、当該利害関係人の商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地、取引の額及び取引の内容（同項第13号）
- c. 対象不動産の特定及び対象不動産に係る不動産取引の内容に関する事項

(同項第16号)

- d. 対象不動産に関する事項 (同項第17号)
  - e. 対象不動産の価格及び当該価格の算定方法 (同項第18号)
  - f. 対象不動産に関するテナントの情報 (同項第19号)
  - g. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項 (同項第22号)
  - h. 不動産特定共同事業の実施により予想される損失発生要因に関する事項  
(同項第31号)
  - i. 損失の負担に関する事項 (同項第32号)
  - j. 対象不動産の売却等に関する事項 (同項第34号)
  - k. 対象不動産の変更に係る手続に関する事項 (同項第37号)
- A) 不適切な商品の販売の防止のため、契約成立前書面の記載内容について、以下の観点から適切な審査を行う必要がある。

(注) 不適切な商品と判断した場合には、電子取引業務を行わないものとする。

- a. 予想利回りが表示される場合、当該予想利回りについての合理的な算定根拠が記載されているか。
  - b. 例えば、不動産特定共同事業等とは関係なく設定された抵当権付きの土地上に当該抵当権に劣後する借地権に基づいて建設された建物を対象不動産とし、抵当権実行により対象不動産の収去がなされ、当該不動産特定共同事業等の継続が不可能となるリスクがある商品等、総合的に評価して、不合理な商品設計になっていたり、通常取り得ないリスクのある商品となっていたりしないか。
  - c. 不動産特定共同事業等に関して予定される各取引が利害関係人取引に該当するかを確認し、利害関係人取引に該当する場合にはそれらが適切な取引となっているか。また、不動産特定共同事業等に関して予定される各取引が法第26条の2に定める自己取引等に該当するかを確認し、自己取引等に該当する場合にはそれらが規則第48条に定める自己取引等の禁止の適用除外に該当し適切な取引となっているか。
- B) 不適切な商品の販売の防止のため、事業計画が合理的な根拠に基づいて作成されているかについて、以下の観点から適切な審査を行う必要がある。

(注) 明らかに合理的でないと判断する場合には、電子取引業務を行わないものとする。

- a. 対象不動産の価格について、鑑定評価額、公示価格、又は路線価等との差異が合理的な範囲内であるか。
- b. 賃料・費用がどのような根拠で見積もられているか（例えば、想定している稼働率及び賃料の変動、維持管理費（長期の修繕費用を含む。）、公租公課、損害保険料等が合理的に織り込まれているかどうか）、売却価格がどのような根拠で想定されているか等、事業計画の背景に合理的根拠があるか。
- c. 宅地の造成又は建物の建築に関する工事、建物の修繕又は模様替に関する工事費用について、いかなる工事内容がいかなる単価等に基づいて算定されているか。

ロ. 対応が期待される事項

事業計画の内容についての審査結果としての当該事業のリスクについての評価を顧客等に対し開示することが期待される。

③ 資金使途

イ. 対応が求められる事項

資金使途の妥当性を確保するため、以下の事項について適切な審査を行う必要がある。

(注) 明らかに妥当でないと判断した場合には、電子取引業務を行わないものとする。

- a. 出資金の使途（対象不動産の取得費用、工事費用等）
- b. 出資を伴う契約にあっては、対象不動産に係る借入れ及びその予定の有無並びに当該借入れ又はその予定がある場合には借入先の属性、借入残高又は借入金額、返済期限及び返済方法、利率、担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び使途
- c. 調達しようとする資金の額が事業計画や不動産特定共同事業者等の財務状況に照らして合理的であるか。
- d. 改修工事を行う事業計画となっているにもかかわらず、改修工事費用が資金使途に入っていない、又は改修工事を行う事業計画とはなっていないにもかかわらず、改修工事費用が資金使途に入っている等の事業計画と資金使途に整合性がない事態を避けるため、資金使途の内訳が事業計画に照らして適当なものであるか。

- e. 私的流用等の不健全な使途とならないために、調達しようとする資金の額が不動産価値に比して、明らかに過大となっていないか。例えば、対象不動産特定型の不動産特定共同事業等において、借入金及び出資募集額の合計金額が、対象不動産の価値及び改修費用等の合計に比して、明らかに過大なものについては、不適切なものといえる。

ロ. 対応が期待される事項

資金使途の審査結果としての資金使途に関連するリスクについての評価を顧客等に対し開示することが期待される。

④ その他電子取引業務の対象とすることの適否の判断に資する事項

イ. 対応が求められる事項

次の事項について適切な審査を行う必要がある。

- a. 不動産特定共同事業者等と電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の利害関係の状況（出資関係、役員派遣、取引等の関係の状況）  
（注）自己募集の場合は不要とする。
- b. 過去に不動産特定共同事業等を行っている場合において、不動産特定共同事業者等の責に帰すべき事由等により元本の償還遅延等の投資家被害が生じていないか。  
（注）投資家被害が生じている場合には、電子取引業務を行わないものとする。

不動産特定共同事業者等と電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等の利害関係の状況については、確認した結果のうち利害関係の有無について顧客等に対して自らのホームページに掲載する等の方法によりわかりやすく開示するものとする。

（注）自己募集又は特例事業に係る自己募集の場合は、その旨を開示するものとする。

ロ. 対応が期待される事項

次の事項について適切な審査を行うことが期待される。

- a. 過去1年以内に不動産特定共同事業等を行っていた場合におけるその後の状況（募集額及びその使途の状況、事業計画との整合性）
- b. 所管省庁等からの行政処分の有無  
（注）行政処分がなされている場合には、当該行政処分の時期、内容、改善状況等を確認し、投資家被害の有無・程度や故意の有無等に照らし

悪質性が高いと認められる場合には電子取引業務を行わないなど、適切な対応を行うことが期待される。

過去1年以内に不動産特定共同事業等を行っていた場合におけるその後の状況や過去の行政処分の有無・内容、審査の結果明らかとなった過去の投資家被害について、顧客等に対し開示することが期待される。また、不動産特定共同事業者等に対する過去の投資家からの評価等もふまえ、当該不動産特定共同事業者等の特長や投資の際の留意点として、重要と判断する事項については、顧客等に対し開示することが期待される。

#### (5) 審査結果等の公表

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、審査の概要及び当該実施結果の概要について、契約成立前書面の説明事項として申込者に対し説明するものとし（規則第43条第1項第43号）、また、投資家の判断に重要な影響を与える事項として、自らのホームページ等において、投資家が閲覧することができる状態に置く必要がある（規則第55条）。

これらに加えて、電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、不動産特定共同事業者等について、審査の内容（各審査項目の確認方法及びその確認結果）、当該審査の過程において把握した留意点及び当該審査の結果の判断に至る理由を、その運営するホームページに掲載する等の方法により、顧客等に対して公表することが期待される。更に、自己募集又は特例事業に係る自己募集の場合は、その旨を開示するものとする。

#### (6) 社内記録の作成、保存

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、電子取引業務を行った場合には、以下に掲げる記録を作成し、その作成の日から10年間保存するものとする。

- ① 審査において収集した資料及び情報（電子取引業務を行う判断に影響を及ぼすと認められるものに限る。）並びに当該資料及び情報に対する分析及び評価に関する記録
- ② 電子取引業務を行う判断の基となった資料及び情報並びに当該判断の形成過程に係る記録

### 8. クーリング・オフ（規則第54条第3号）

#### (1) クーリング・オフ制度の確認

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、以下の記載に従って、電子取引業務に関

して、事業参加者が契約成立時書面を受領した日から起算して8日を経過するまでの間、事業参加者が不動産特定共同事業契約を解除ができることを確認するための措置を講じるものとする。

- ① 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、法令に従って、法第26条第1項に基づき解除に関する事項を契約成立前書面及び契約成立時書面に適切かつ明確に記載するものとする。
- ② 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、上記解除に関する事項について、当該不動産特定共同事業者等の運営するホームページ等を用いて表示を行うものとする。

## (2) クーリング・オフ期間の起算日の特定

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、契約成立時書面を電磁的方法により提供する場合、以下に示す方法等により、クーリング・オフ期間の起算日となる規則第43条第1項第26号へ(1)又は(2)に規定する日を特定するものとする。

- ① 契約成立時書面に記載すべき事項に係るデータが事業参加者によってダウンロードされた際に電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等に対して通知される機能を利用することによって、事業参加者が当該データのダウンロードを行った日を把握する方法
- ② 電子メールソフトにおける「開封確認メッセージの要求」機能等を利用することによって、事業参加者が契約成立時書面に記載すべき事項に係るデータが添付された電子メールを開封した日を把握する方法
- ③ 事業参加者の使用するパソコン又は事業参加者が契約しているデータセンター等に契約成立時書面に記載すべき事項に係るデータが添付された電子メールを送信した日を把握する方法(事業参加者が契約しているデータセンター等に電子メールを送信する場合には、当該記載事項が記録される旨別途の通知を行うものとする。)
- ④ 配達証明サービスを利用して契約成立時書面に記載すべき事項に係るデータが記録された記録媒体(CD-ROM、フロッピーディスク、又はその他これらに準ずる方法により記録できる物(DVDやUSB等))を郵送し、配達後に受領する配達証明書の記録によって当該記録媒体が事業参加者に配達された日を把握する方法

## 9. 定期的な情報提供(規則第54条第4号)

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、以下に示す方法等により、不動産特定共同事業者等の事業の状況についての情報が、事業参加者に対して定期的に提供されることを確保する必要がある。

なお、不動産特定共同事業等の状況等に不正があることを知ったとき又はその疑いがあると認識したときは、速やかに、不動産特定共同事業者等に対し調査を行い、又は改善を図るとともに、必要に応じて、事業参加者に通知するものとする。

- ・不動産特定共同事業者等に係る不動産特定共同事業契約において、事業参加者に対して定期的に財産管理報告書が提供される旨が規定されていることを確認する。
- ・不動産特定共同事業者等との間の業務委託契約において、事業参加者に対して定期的に財産管理報告書を提供すべきことを義務づける。

(注) 自己募集の場合は不要とする。

- ・不動産特定共同事業者等が電磁的方法による財産管理報告書の提供を予定する場合には、かかる提供が可能な体制であること、及び不動産特定共同事業者等による電磁的方法による提供について事業参加者の承諾を得ていることを確認する。
- ・電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等が、不動産特定共同事業者等に代わり、当該不動産特定共同事業者等が交付又は提供すべき財産管理報告書を電磁的方法により提供する場合（なお、この場合、電磁的方法による提供について事業参加者の承諾を得ている必要がある。）には、当該不動産特定共同事業者等との間の業務委託契約において、当該不動産特定共同事業者等に対して財産管理報告書に記載すべき事項に係るデータの提供を義務づけ、自らのホームページにおける各事業参加者専用の画面において当該事項を事業参加者の閲覧に供する。

## 10. 重要事項の閲覧（規則第55条）

電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、投資家の判断に重要な影響を与える事項について、自らのホームページ等において、電子取引業務を行う期間中及び電子取引業務に係る不動産特定共同事業等の期間中、投資家が閲覧することができる状態に置く必要がある。

- (1) 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、特に当該不動産特定共同事業等に係る以下の事項について、自らのホームページ等を利用して情報提供し、投資家が閲覧できる状態に置くものとする。

① 不動産特定共同事業者等の商号等（規則第43条第1項第1号及び同項第2号）

自己募集及び特例事業に係る自己募集の場合を除いて、電子取引業務の対象となる商品に関し不動産取引を行う不動産特定共同事業者等（特例事業者は含まない。）の商号又は名称、住所及び代表者の氏名並びに許可番号又は登録番号等を表示する。

② 貸借対照表及び損益計算書の要旨（同項第6号）

不動産特定共同事業者等（第一号事業又は小規模第一号事業を行う者に限る。）の事業開始日を含む事業年度の直前三年（小規模第一号事業を行う者においては、直前二年）

(もしあれば) の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨を表示する。

③ 委託特例事業者の商号又は名称、住所及び代表者の氏名 (同項第 8 号)

委託特例事業者の商号又は名称、住所及び代表者の氏名を表示する。

④ 対象不動産の特定及び対象不動産に係る不動産取引の内容に関する事項 (同項第 16 号)

対象不動産の特定及び当該対象不動産に係る不動産取引の内容に関する次の事項を表示する。

イ. 対象不動産の所在、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

(注) 「その他の対象不動産を特定するために必要な事項」については、自己の固有財産、利害関係人が有する資産を対象不動産とする場合にはその旨を表示する必要がある (同条第 2 項第 1 号)。

ロ. 対象不動産の変更の予定がある場合にあっては、その旨

ハ. 対象不動産に係る不動産取引の取引態様の別

ニ. 出資を伴う契約にあっては、対象不動産に係る借入れ及びその予定の有無並びに当該借入れ又はその予定がある場合には借入先の属性、借入残高又は借入金額、返済期限及び返済方法、利率、担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び使途

(注) 担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び使途に関して、対象不動産を当該不動産特定共同事業契約に基づく不動産特定共同事業の目的以外のために担保に供し、又は出資の目的とすることを禁ずる旨を明示すること。

ホ. 不動産取引の開始予定日 (追加募集に係る不動産特定共同事業契約の締結をしようとする場合にあっては、不動産取引の開始日)

ヘ. 不動産取引の終了予定日

⑤ 対象不動産の価格及び算定方法 (同項第 18 号)

対象不動産の価格及び当該価格の算定方法 (当該算定について算式がある場合においては当該算式を含む。) を表示する。なお、不動産鑑定士による鑑定評価の有無並びに当該鑑定評価を受けた場合には、当該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。) 並びに鑑定評価を行った者の氏名を表示する (同条第 2 項第 2 号)。

⑥ 出資に関する事項 (同条第 1 項第 20 号)

出資を伴う契約にあっては次の事項を表示する。

イ. 収益又は利益の分配及び出資の返還を受ける権利の名称がある場合にはその名称

ロ. 出資予定総額又は出資総額の限度額

ハ. 申込の期間及び方法

ニ. 払込又は引渡しの期日及び方法

⑦ 財産の管理に関する事項（同項第23号）

不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関して、少なくとも以下の事項を表示する（同条第2項第3号）。

イ. 法第27条に規定する財産の分別管理を行っている旨

ロ. 当該分別管理が信託法（平成18年法律第108号）第34条に基づく分別管理と異なるときは、その旨

ハ. 修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な負担に関する事項

⑧ 契約の解除に関する事項（規則第43条第1項第26号）

契約の解除に関する事項には、次の事項を含むものとする。

イ. 契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件

ロ. 契約の解除又は組合からの脱退の方法

ハ. 契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料

ニ. 契約の解除又は組合からの脱退の申込期間

ホ. 契約の解除又は組合からの脱退が多発したときは、不動産取引を行うことができなくなるおそれがある旨

ヘ. 事業参加者は、その締結した不動産特定共同事業契約について法第25条第1項の書面を受領した日又は電磁的方法により提供された日（この場合、規則第43条第1項第26号へ（1）又は（2）に規定する日）から起算して8日を経過するまでの間、書面により当該不動産特定共同事業契約の解除を行うことができる旨

ト. 法第26条第2項及び第3項の規定に関する事項

⑨ 不動産特定共同事業者等（特例事業者を除く。）の報酬に関する事項（規則第43条第1項第28号）

不動産特定共同事業者等（特例事業者を除く。）の報酬に関する次の事項を表示する。

イ. 報酬の計算方法

ロ. 支払額（未定の場合にあってはその旨）

ハ. 支払方法

ニ. 支払時期

⑩ 委託特例事業者の報酬に関する事項（同項第29号）

委託特例事業者の報酬に関する次の事項を表示する。

- イ. 報酬の計算方法
- ロ. 支払額（未定の場合にあってはその旨）
- ハ. 支払方法
- ニ. 支払時期

⑪ 予想される損失発生要因に関する事項（同項第31号）

不動産特定共同事業等の実施により予想される損失発生要因に関して、少なくとも次の事項を表示する（同条第2項第4号）。

- イ. 不動産特定共同事業者等の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれがあるときは、その旨
- ロ. 契約上の権利を行使することができる期間の制限又は契約の解除若しくは契約上の権利及び義務の譲渡をすることができる期間の制限があるときは、その旨及び当該内容
- ハ. 金利、通貨の価格、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第2条第14項に規定する金融商品市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれがあるときは、その旨及び当該指標

⑫ 損失の負担に関する事項（規則第43条第1項第32号）

不動産特定共同事業契約に係る不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関して、少なくとも次の事項を表示する（同条第2項第5号）。

- イ. 出資を伴う契約にあっては元本の返還について保証されたものではない旨
- ロ. 任意組合契約等であって事業参加者が無限責任を負うものにあつては、事業参加者が無限責任を負う旨

⑬ 権利及び義務の譲渡に関する事項（同条第1項第35号）

事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の可否、条件、方法、手数料、支払方法及び支払時期を表示する。

⑭ 対象不動産の変更に係る手続に関する事項（同項第37号（対象不動産の追加取得の方針に係る部分に限る。））

対象不動産の変更の予定がある場合にあつては、対象不動産の変更に関する次の事項を表示する。

- イ. 不動産特定共同事業契約の締結をするときに対象不動産の追加取得の方針に関する次に掲げる事項を記載する欄に関する定め
  - a. 追加取得する不動産の所在地域、延べ床面積、構造方法、用途及び建築後の経過年数並びに敷地面積その他の追加取得する不動産の選定の基準に関する事項

- b. 地域別、用途別その他の追加取得する対象不動産に係る分類別の比率の予定が明らかである場合にあっては、当該比率に関する事項
  - c. 追加取得に係る借入れに関する制限に関する事項
  - d. その他事業参加者の判断に重大な影響を与える事項
- ロ. 対象不動産の追加取得の手続きに関する定め
- ハ. 対象不動産の追加取得の方針及び手続の変更に関する明確かつ公正な定め
- ニ. 対象不動産の追加取得の方針及び手続の変更に反対する旨を通知した事業参加者の契約上の権利及び義務を取得し、又は第三者に取得させることその他の事業参加者の保護のために必要かつ適切な措置に関する定め
- ホ. 対象不動産の追加取得の価格が当該対象不動産の鑑定評価額又は近傍同種の不動産の取引価格等に照らし合理的なものであることを担保するために必要かつ適切な措置に関する定め
- ⑮ 電子取引業務における審査の概要及び当該実施結果の概要（同項第43号）  
規則第54条第2号に規定する措置の概要及び当該不動産特定共同事業契約に関する当該措置の実施結果の概要を表示する。
- ⑯ 電子取引業務として行う旨
- ⑰ 電子取引業務に関する照会に係る連絡方法  
顧客等が電子取引業務に関して電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等に照会する場合の連絡方法を表示する。
- ⑱ 不動産特定共同事業者等と電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等との利害関係  
不動産特定共同事業者等と電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等との間で利害関係が認められる場合にはその内容（但し、自己募集又は特例事業に係る自己募集の場合は、その旨）
- ⑲ 事業参加者の出資の価額の上限（小規模不動産特定共同事業を対象とする場合）  
電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、電子取引業務の対象とする事業が小規模不動産特定共同事業の場合には、当該電子取引業務を行うに当たり、事業参加者が行うことができる出資の価額は、不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）第2条第1項第1号、又は同条第2項第1号に掲げる要件を満たすものに限られることを表示する。

(2) 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者等は、(1)に示す事項を、ホームページ等の閲覧者にとって見やすい箇所に明瞭かつ正確に表示されるように行うものとする。また、上記

(1) ⑩ないし⑬の事項の文字又は数字は、当該事項以外の事項の文字又は数字のうち最も大きなものと著しく異なる大きさで表示するものとする。その他(1)に示す事項の表示においては、特に以下の点に留意するものとする。

- ① 情報提供に際しては、投資家保護の観点から、適切かつ分かりやすい表示がなされるようにするものとし、当該事項をホームページで表示する趣旨や当該事項の記載方法に関する規定の趣旨等を踏まえ、投資家の判断に重要な影響を与える事項を先に表示するなど、投資家が理解をする意欲を失わないよう努めるものとする。
- ② 情報提供をホームページ等で行う際には、電子取引業務を行う期間及び電子取引業務に係る不動産特定共同事業等の期間中、投資家が容易に当該事項を記載した箇所にアクセスできるような表示を行うものとする。

#### 1 1. 分別管理の徹底及び金銭の預託（規則第49条第2項）

(1) 第二号事業又は第四号事業に係る不動産特定共同事業者が電子取引業務を行う場合において、当該電子取引業務に関して事業参加者から金銭の預託を受けるときは、当該不動産特定共同事業者は、規則第49条第2項各号に定めるところにより、当該預託を受けた金銭と自己の固有財産とを分別して管理する必要がある。

(2) 電子取引業務を行う第二号事業又は第四号事業に係る不動産特定共同事業者は、電子取引業務に関して事業参加者から金銭の預託を受けるときには、当該事業参加者との契約書等及び不動産特定共同事業者等との委託契約において、以下の事項を定めるものとする。

- ① 預託を受ける金銭の範囲
- ② 不動産特定共同事業者等への金銭の送金手続き
- ③ 事業参加者への金銭の支払手続き
- ④ 事業参加者への金銭の預託状況（入出金履歴及び残高）の通知方法（各事業参加者専用の画面で常時閲覧できる、定期的に残高報告書を交付する等）

(3) 電子取引業務を行う第二号事業又は第四号事業に係る不動産特定共同事業者が事業参加者への分配金・償還金の預託を受けている場合には、少なくとも3ヶ月に一度は事業参加者に投資意思を確認するものとする。