

改正案	現行
<p style="text-align: center;">（削除）</p> <p>（令第一条第二号の主務省令で定める契約）</p> <p>第一条 不動産特定共同事業法施行令（以下「令」という。）第一条第二号の主務省令で定める契約は、国内でその締結の勧誘が行われる契約で当該契約の当事者が一時的に外国に移動し当該外国において締結するもの以外のものとする。</p>	<p style="text-align: center;">（令第一条第一号の主務省令で定める契約）</p> <p>第一条 不動産特定共同事業法施行令（以下「令」という。）第一条第一号の主務省令で定める契約は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第二条第三項第二号から第四号までに掲げる契約で当該契約に基づいて不動産取引を営もうとする株式会社が株主に対する当該株式会社の利益の分配のために締結するもの</p> <p>二 株式会社がその株主と締結する法第二条第三項第一号から第四号までに掲げる契約で、当該株主の所有する株式が当該契約における出資又は賃貸若しくは賃貸の委任を行う当事者の権利及び義務に転換されるもの（当該権利及び義務の全部が株式から転換されるものに限る。）</p> <p style="text-align: center;">（令第一条第四号の主務省令で定める契約）</p> <p>第二条 令第一条第四号の主務省令で定める契約は、契約に係る権利につき、当該権利の登録に関する法律の規定（外国の法令の規定を含む。）による登録がされたもので、かつ、金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）又は同法に相当する外国の法令の適用があるものとする。</p> <p style="text-align: center;">（令第一条第五号の主務省令で定める契約）</p> <p>第三条 令第一条第五号の主務省令で定める契約は、国内でその締結の勧誘が行われる契約で当該契約の当事者が一時的に外国に移動し当該外国において締結するもの以外のものとする。</p>

(特例投資家の範囲)

第二条 不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第二条第六項第四号の主務省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一 不動産特定共同事業者

二 認可宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第五十条の二第二項に規定する認可宅地建物取引業者をいう。）

三 不動産に対する投資に係る投資判断に関し助言を行うのに十分な知識及び能力を有するものとして国土交通大臣の登録を受けている者（次号及び第八条第二項第十五号において「不動産投資顧問業者」という。）

四 特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締結している者であつて、かつ、不動産特定共同事業契約の締結に関し、不動産投資顧問業者との間で不動産の価値の分析若しくは当該分析に基づく投資判断に関し助言を受けること又は投資判断の全部若しくは一部を委任することを内容とする契約を締結している者

五 金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第二条第三十一項に規定する特定投資家（同法第三十四条の二第五項の規定により特定投資家以外の顧客とみなされる者を除く。）及び同法第三十四条の三第四項（同法第三十四条の四第六項において準用する場合を含む。）の規定により特定投資家とみなされる者

2 | 法第二条第六項第四号の主務省令で定める金額は、五億円とする。

(事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件)

第三条 法第二条第六項第五号の主務省令で定める要件は、不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）に委託する契約において、少なくとも次に掲げる事項が定められていることとする。

一 当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の同意なく、当該

業務の再委託を行わないこと。

二 当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに備え置き、当該特例事業者の求めに応じ、これを閲覧させなければならないこと。

三 当該不動産特定共同事業者は、当該特例事業者の求めに応じ、当該特例事業者の業務及び財産の状況について説明しなければならないこと。

(許可申請書の記載事項)

第四条 法第五条第一項第九号の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 不動産特定共同事業に係る業務の方法

二 (略)

三 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産(以下「対象不動産」という。)を追加して取得し、又は自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産に追加すること(以下「対象不動産の追加取得」という。)により対象不動産の変更を行うこと(以下「対象不動産の変更」という。)を予定する不動産特定共同事業契約(以下「対象不動産変更型契約」という。)に基づき不動産特定共同事業を行う場合(第一号事業又は第三号事業を行う場合に限る。)にあつては、対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有することを証する事項

2 (略)

(許可申請書の添付書類の記載事項等)

第五条 (略)

2 法第五条第一項に規定する許可申請書には、法第五条第二項各号に掲げる書類のほか、次に掲げる書類を添付するものとする。ただし、第二号の書類のうち成年被後見人に該当しない旨の登記事項証明書(

(許可申請書の記載事項)

第四条 法第五条第一項第八号の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 (略)

二 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産(以下「対象不動産」という。)を追加して取得し、又は自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産に追加すること(以下「対象不動産の追加取得」という。)により対象不動産の変更を行うこと(以下「対象不動産の変更」という。)を予定する不動産特定共同事業契約(以下「対象不動産変更型契約」という。)に基づき不動産特定共同事業を営もうとする場合にあつては、対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有することを証する事項

2 (略)

(添付書類の記載事項等)

第五条 (略)

2 法第五条第一項に規定する許可申請書には、法第五条第二項各号に掲げる書類のほか、次に掲げる書類を添付するものとする。ただし、第二号の書類のうち成年被後見人に該当しない旨の登記事項証明書(

後見登記等に関する法律（平成十一年法律第五十二号）第十条第一項に規定する登記事項証明書をいう。第二号において同じ。）については、その旨を証明した市町村（特別区を含む。第二号の二において同じ。）の長の証明書をもって代えることができる。

一〇五（略）

六 その発行済株式の総数又は出資の総額を資本金又は出資の額が一億円以上の不動産特定共同事業者（第一号事業を行う者に限る。以下「契約締結法人」という。）が保有している法人であつて第七条各号に掲げる要件に該当するものについては、その営む不動産特定共同事業に関して当該契約締結法人が連帯して債務を負担する旨を記載した書面

3（略）

（提出すべき書類の部数）

第六条 法第三条第一項の規定により主務大臣又は都道府県知事の許可を受けようとする者が法第五条及び前条第二項の規定により提出すべき許可申請書及びその添付書類の部数は、正本一部及びその写し四部とする。

（令第四条第一号の主務省令で定める法人）

第七条 令第四条第一号の主務省令で定める法人は、その発行済株式の総数又は出資の総額を資本金又は出資の額が一億円以上の不動産特定共同事業者が保有している法人であつて次に掲げる要件に該当するものとする。

一・二（略）

（第一号事業を行うおととする者に係る不動産特定共同事業契約約款の内容の基準）

第八条 第一号事業を行うおととする者に係る令第五条第一項第九号の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの（法第四十六条の二に規定す

後見登記等に関する法律（平成十一年法律第五十二号）第十条第一項に規定する登記事項証明書をいう。以下同じ。）については、その旨を証明した市町村（特別区を含む。第二号の二において同じ。）の長の証明書をもって代えることができる。

一〇五（略）

六 その発行済株式の総数又は出資の総額を資本金又は出資の額が一億円以上の不動産特定共同事業者（法第二条第四項第一号に掲げる行為に係る事業を行うものに限る。以下「契約締結法人」という。）が所有している法人であつて第七条各号に掲げる要件に該当するものについては、その営む不動産特定共同事業に関して当該契約締結法人が連帯して債務を負担する旨を記載した書面

3（略）

（提出すべき書類の部数）

第六条 法第三条第一項の規定により主務大臣又は都道府県知事の許可を受けようとする者が法第五条及び前条第二項の規定により提出すべき許可申請書及びその添付書類の部数は、正本一部及びその写し二部（同項第三号に掲げる地図及び写真にあつては、正本一部）とする。

（令第四条の主務省令で定める法人）

第七条 令第四条の主務省令で定める法人は、その発行済株式の総数又は出資の総額を資本金又は出資の額が一億円以上の不動産特定共同事業者が所有している法人であつて次に掲げる要件に該当するものとする。

一・二（略）

（不動産特定共同事業契約約款の内容の基準）

第八条 令第五条第一項第九号の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの（法第四十六条の二に規定する場合にあつては、第一号及び第四

る場合にあつては、第一号及び第四号に掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第七号及び第八号に掲げるものを除く。）とする。

一〇八 (略)

2 第一号事業を行おうとする者に係る令第五条第二項の主務省令で定める基準は、次の各号（法第四十六条の二に規定する場合にあつては第二号ロ、第三号、第四号ハ、ニ及びヒ、第五号、第六号、第七号、第八号、第九号、第十号、第十一号イ、第十二号並びに第十五号ロからへまで及びチを、対象不動産変更型契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては第十二号ロを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては第十五号及び第十六号を除く。）に掲げるとおりとする。

一 令第五条第一項第一号に掲げる事項については、法第二条第三項各号に掲げる契約の種別のいずれに該当するかを明示したものであること。

二 令第五条第一項第二号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

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表示があるもの（対象不動産変更型契約にあつては、変更前の対象不動産に関するものに限る。）

(削除)

(削除)

号に掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第七号及び第八号に掲げるものを除く。）とする。

一〇八 (略)

2 令第五条第二項の主務省令で定める基準は、次の各号（法第四十六条の二に規定する場合にあつては第二号ニ、第三号、第四号ハ、ニ及びヒ、第五号、第六号、第七号ロ、第八号、第九号、第十号ロ、第十一号イ、第十二号イ及びロ並びに第十五号イ、ロ、ホ、チ及びリを、対象不動産変更型契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては第十二号ロを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては第十五号及び第十六号を除く。）に掲げるとおりとする。

一 令第五条第一項第一号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ 法第二条第三項各号に掲げる契約の種別のいずれに該当するかを明示したものを

ロ 出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産の種類を明示したものを

二 令第五条第一項第二号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

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表示があるもの（ロ及びハに規定する場合を除く。）

ロ 法第四十六条の二に規定する場合にあつては、対象不動産の所在、用途、土地面積その他対象不動産を特定するために必要な表示があるもの（ハに規定する場合を除く。）

ハ 土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）による土地区

ロ・ハ (略)

二 金銭をもって出資の目的とする契約にあつては、対象不動産の取得の予定時期に関する定め及び当該予定時期までに取得できなかった対象不動産がある場合においては、当該対象不動産により営むことを予定していた不動産取引を行うのに必要な額として出資された額について出資総額に対する出資の割合に応じて事業参加者に対し返還する旨の定め（法第四十六条の二に規定する場合にあつては、対象不動産の取得の予定時期に関する定め）があるもの（対象不動産変更型契約にあつては、変更前の対象不動産に関するものに限る。）

ホ (略)

三 (略)

四 令第五条第一項第四号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ 法第二条第三項第一号若しくは第二号に掲げる契約又は同項第四号に掲げる契約のうち同項第一号若しくは第二号に掲げる契約に相当するもの（以下「出資を伴う契約」という。）のうち、金銭をもって出資の目的とする契約にあつては、出資額又は出資の限度額、支払期日又は支払期限並びに出資総額の限度額又は出資予定総額及び出資予定総額に対する出資の割合の表示があるもの

画整理事業における保留地の全部又は一部を対象不動産とする不動産特定共同事業契約を当該土地区画整理事業に係る換地処分の前に締結する場合にあつては、当該土地区画整理事業の名称、施行地区、保留地の予定地積及び当該不動産特定共同事業に係る保留地の予定地積の表示があるもの

ニ・ホ (略)

二 金銭をもって出資の目的とする契約にあつては、対象不動産の取得の予定時期に関する定め及び当該予定時期までに取得できなかった対象不動産がある場合においては、当該対象不動産により営むことを予定していた不動産取引を行うのに必要な額として出資された額について総口数に対する出資口数の割合に応じて事業参加者に対し返還する旨の定め（法第四十六条の二に規定する場合にあつては、対象不動産の取得の予定時期に関する定め）があるもの

ト (略)

三 (略)

四 令第五条第一項第四号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ 法第二条第三項第一号若しくは第二号に掲げる契約又は同項第四号に掲げる契約のうち同項第一号若しくは第二号に掲げる契約に相当するもの（以下「出資を伴う契約」という。）にあつては、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約に係る出資の目的である財産の総額は、当該不動産特定共同事業契約に係る不動産取引を行うのに必要な額（対象不動産変更型契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、不動産取引を行うのに必要な額にその三分の一に相当する額を加えた額）までに限る旨を明示し、かつ、金銭をもって出資の目的とする契約にあつては、一口当たりの出資額、支払期日、出資予定総額及び総口数又は総口数に対する出資口数の割合の表示があるもの

ロ〜ハ (略)

五 (略)

六 令第五条第一項第六号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ 契約終了の原因となる事由及び契約終了時の残余財産の分配の方法その他の清算の手續について明確かつ公正な定めがあるもの

ロ (略)

七 令第五条第一項第七号に掲げる事項については、やむを得ない事由が存する場合に契約を解除し、又は組合から脱退することができ旨の定めがあること。

ロ〜ハ (略)

五 (略)

六 令第五条第一項第六号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ 契約終了の原因となる事由及び契約終了時の残余財産の分配の方法その他の清算の手續に関する定めがあるもの

ロ (略)

七 令第五条第一項第七号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ やむを得ない事由が存する場合又は次に掲げる場合に契約を解除し、又は組合から脱退することができる旨の定めがあるもの

(1) 事業参加者について破産手続開始の決定があつた場合、又は事業参加者が死亡した場合

(2) 破産財団に属する事業参加者の権利及び義務を破産管財人が処分する場合

(3) 更生手続開始により、管財人が会社財産に属する事業参加者の権利及び義務を処分する場合

(4) 清算（特別清算を含む。）開始により、清算人が会社財産に属する事業参加者の権利及び義務を処分する場合

(5) 強制執行の実施により、債権者が事業参加者の権利上の権利及び義務を処分する場合

(6) 合併の当事者の一方に属する事業参加者の権利上の権利及び義務を、合併後存続する法人又は合併により設立する法人に譲渡する場合

(7) 手形交換所による取引停止処分を受けた者が保有する事業参加者の権利上の権利及び義務を処分する場合

(8) 事業参加者が後見開始又は保佐開始の審判を受けた場合

(9) 事業参加者が組員を除名された場合

八・九 (略)

十 第一項第二号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ (略)

ロ 法第二条第三項第一号に掲げる契約又は同項第四号に掲げる契約のうち同項第一号に掲げる契約に相当するもの（以下「任意組合契約等」という。）であつ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（不動産特定共同事業者が事業参加者に代わつて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を負担する旨の特約をする場合にあつては、その旨。以下同じ。）を明示しているもの

十一・十二 (略)

十三 第一項第五号に掲げる事項については、契約の相手方である不動産特定共同事業者の同意を得た場合に限り、事業参加者の契約上の権利及び義務を譲渡することができる旨の定めがあること。

(削除)

(削除)

(10) (1)から(9)までに掲げるものに準ずる場合

ロ 契約を解除し、又は組合から脱退した事業参加者の契約上の権利及び義務を不動産特定共同事業者が処分する場合の価格の決定方法について明確かつ公正な定めがあるもの

八・九 (略)

十 第一項第二号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ (略)

ロ 法第二条第三項第一号に掲げる契約又は同項第四号に掲げる契約のうち同項第一号に掲げる契約に相当するもの（以下「任意組合契約等」という。）にあつては、事業参加者が無限責任を負う旨（不動産特定共同事業者が事業参加者に代わつて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を負担する旨の特約をする場合にあつては、その旨。以下同じ。）を明示しているもの

十一・十二 (略)

十三 第一項第五号に掲げる事項については、第七号イ(1)から(11)までに掲げる事由に該当することとなつた場合を除き、次のいずれかの場合に限り、事業参加者の契約上の権利及び義務を譲渡することができる旨の定めがあること。

イ 契約の相手方である不動産特定共同事業者に契約上の権利及び義務を譲渡する場合

ロ 契約上の権利及び義務を譲渡する相手方と契約の相手方である不動産特定共同事業者が、譲渡に係る契約上の権利及び義務と同一の権利及び義務を内容とする不動産特定共同事業契約を締結し、当該譲渡に係る契約上の権利及び義務を消滅させる場合（当該契約上の権利及び義務の譲渡、当該譲渡に係る契約上の権利及び義務と同一の権利及び義務を内容とする不動産特定共同事業契約の締結並びに当該譲渡に係る契約上の権利及び義務を消滅させる



十四 (略)

十五 第一項第七号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ (略)

ロ 不動産特定共同事業者は、対象不動産の売却等（当該売却等により契約が終了する場合を除く。）をしたときは、当該売却等をした日から三十日以内に、事業参加者に対し、当該売却等に係る対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の当該対象不動産を特定するために必要な表示、当該売却等をした日、当該売却等の価格、譲受人と不動産特定共同事業者との関係、当該売却等をした日における財産の状況並びに対象不動産の追加取得の方針、予定時期及び手続を記載した書面を交付する旨の定めがあるもの

ハ (略)

ニ 不動産特定共同事業者は、対象不動産の売却等をした日から一年以内に対象不動産の追加取得をすることができなかった場合においては、当該売却等により得られた金銭について出資総額に対する出資の割合に応じて事業参加者に対し返還する旨の定めがあるもの

ホ 不動産特定共同事業者は、対象不動産の追加取得をしたときは、当該追加取得をした日から三十日以内に、事業参加者に対し、当該追加取得に係る対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の当該対象不動産を特定するために必要な表示、当該追加取得をした日、当該追加取得の価格、譲渡人と不動産特定共同事業者との関係、当該追加取得をした日における財産の状況、当該対象不動産により営む不動産取引の方法、修繕費、損害保険料その他当該対象不動産を管理するために必要な費用の負担に関する事項、当該売却等の予定の有無並びに当該売却等を予定する場合における当該売却等の時期及び手続を記載した書面を

行為が同時に行われる場合に限る。）

十四 (略)

十五 第一項第七号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ (略)

ロ 不動産特定共同事業者は、対象不動産の売却等（当該売却等により契約が終了する場合を除く。）をしたときは、当該売却等をした日から三十日以内に、事業参加者に対し、当該売却等に係る対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の当該対象不動産を特定するために必要な表示、当該売却等をした日、当該売却等の価格、譲受人と不動産特定共同事業者との関係、当該売却等をした日における財産の状況、一口当たりの評価額及びその算出根拠並びに対象不動産の追加取得の方針、予定時期及び手続を記載した書面を交付する旨の定めがあるもの

ハ (略)

ニ 不動産特定共同事業者は、対象不動産の売却等をした日から一年以内に対象不動産の追加取得をすることができなかった場合においては、当該売却等により得られた金銭について総口数に対する出資口数の割合に応じて事業参加者に対し返還する旨の定めがあるもの

ホ 不動産特定共同事業者は、対象不動産の追加取得をしたときは、当該追加取得をした日から三十日以内に、事業参加者に対し、当該追加取得に係る対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の当該対象不動産を特定するために必要な表示、当該追加取得をした日、当該追加取得の価格、譲渡人と不動産特定共同事業者との関係、当該追加取得をした日における財産の状況、一口当たりの評価額及びその算出根拠、当該対象不動産により営む不動産取引の方法、修繕費、損害保険料その他当該対象不動産を管理するために必要な費用の負担に関する事項、当該売却等の予定の有無並びに当該売却等を予定する場合における当該売却

交付する旨の定めがあるもの

へ 不動産特定共同事業者は、次に掲げる行為をする場合においては、事業参加者に対し、当該行為に係る財産を特定するために必要な表示、当該行為の予定時期並びに当該財産の評価額及びその算出根拠を記載した書面を事前に交付する旨の定めがあるもの

(1)・(2) (略)

ト 既に締結された対象不動産変更型契約に追加して行う不動産特定共同事業契約の締結の勧誘（以下「追加募集」という。）の予定の有無に関する定めがあるもの

チ 追加募集を予定する場合にあつては、次に掲げる事項に関する定めがあるもの

(1) 不動産特定共同事業者は、追加募集を開始する前に、事業参加者に対し、当該追加募集に係る出資予定総額、当該追加募集の方法、出資された財産により追加取得する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当該対象不動産を特定するために必要な表示及び当該対象不動産により行う不動産取引の方法を記載した書面を交付する旨

(2) 追加募集に係る出資額の決定方法、当該追加募集の方法その他の当該追加募集に係る公正な手続に関する定め

(削除)

却等の時期及び手続を記載した書面を交付する旨の定めがあるもの

へ 不動産特定共同事業者は、次に掲げる行為をする場合においては、事業参加者に対し、当該行為に係る財産を特定するために必要な表示、当該行為の予定時期、当該財産の評価額及びその算出根拠並びに当該行為をした後に予定される一口当たりの評価額及びその算出根拠を記載した書面を事前に交付する旨の定めがあるもの

(1)・(2) (略)

ト 既に締結された対象不動産変更型契約における事業参加者の契約上の権利及び義務と同一の権利及び義務を内容とする不動産特定共同事業契約の締結の勧誘（以下「追加募集」という。）を予定の有無に関する定めがあるもの

チ 追加募集を予定する場合にあつては、次に掲げる事項に関する定めがあるもの

(1) 不動産特定共同事業者は、追加募集を開始する前に、事業参加者に対し、当該追加募集に係る出資予定総額、総口数、当該追加募集の方法、出資された財産により追加取得する対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の当該対象不動産を特定するために必要な表示及び当該対象不動産により行う不動産取引の方法を記載した書面を交付する旨

(2) 追加募集に係る一口当たりの出資額の決定方法、当該追加募集の方法その他の当該追加募集に係る公正な手続に関する定め

リ 事業参加者がその締結した不動産特定共同事業契約について、

ロ、ホ、へ又はチ(1)に掲げるいずれかの書面を受領した日から起算して八日を経過するまでの間に契約上の権利及び義務を譲渡したい旨を書面により契約の相手方である不動産特定共同事業者に通知した場合にあつては、当該不動産特定共同事業者は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旨の定めがあるもの

リ 不動産特定共同事業者が対象不動産の変更をするときに、当該変更に係る対象不動産の選定並びに当該変更の時期及び方法に関し助言を受けることを内容とする契約を締結する場合には、当該契約の相手方の商号若しくは名称又は氏名、住所、法人にあってはその代表者の氏名及び当該契約の内容の表示があるもの（当該契約の相手方が不動産投資顧問業者である場合にあっては、当該契約の相手方の商号又は名称、住所、その代表者の氏名、当該契約の内容及び当該登録を受けている旨の表示があるもの）

十六 (略)

(第三号事業を行おうとする者に係る不動産特定共同事業契約約款の内容の基準)

第八条の二 第三号事業を行おうとする者に係る令第五条第一項第九号の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの（対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき特例事業を行う場合にあっては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 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する事項
  - 二 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項
  - 三 事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡に関する事項
  - 四 対象不動産の変更に係る手続に関する事項
  - 五 不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の委託先に関する事項
  - 六 委託特例事業者の報酬に関する事項
- 2 第三号事業を行おうとする者に係る令第五条第二項の主務省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
- 一 令第五条第一項第一号に掲げる事項については、法第二条第三項各号に掲げる契約の種別のいずれに該当するかを明示したものであ

又 不動産特定共同事業者が対象不動産の変更をするときに、当該変更に係る対象不動産の選定並びに当該変更の時期及び方法に関し助言を受けることを内容とする契約を締結する場合には、当該契約の相手方の商号若しくは名称又は氏名、住所、法人にあってはその代表者の氏名及び当該契約の内容の表示があるもの（当該契約の相手方が不動産に対する投資に係る投資判断に関し助言を行うのに十分な知識及び能力を有するものとして国土交通大臣の登録を受けている法人である場合にあっては、当該契約の相手方の商号又は名称、住所、その代表者の氏名、当該契約の内容及び当該登録を受けている旨の表示があるもの）

十六 (略)

- ること。
- 二 令第五条第一項第二号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。
- 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表示があるもの（対象不動産変更型契約については、変更前の対象不動産を特定するために必要な表示に限る。）
- ロ 対象不動産の変更の予定の有無に関する定めがあるもの
- ハ 金銭をもって出資の目的とする契約にあつては、対象不動産の取得の予定時期に関する定めがあるもの（対象不動産変更型契約については、変更前の対象不動産の取得の予定時期に関する定めに限る。）
- 三 令第五条第一項第四号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。
- イ 出資を伴う契約のうち、金銭をもって出資の目的とする契約にあつては、出資額又は出資の限度額、支払期日又は支払期限並びに出資総額の限度額又は出資予定総額及び出資予定総額に対する出資の割合の表示があるもの
- ロ 出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産を、当該不動産特定共同事業契約に係る不動産取引により運用する旨を明示したものの
- ハ 出資を伴う契約にあつては、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したものの
- ニ 不動産特定共同事業契約に係る財産を、自己の固有財産及び他の特例事業に係る財産と分別して管理する旨の定めがあるもの
- 四 前項第二号に掲げる事項については、業務及び財産の状況に係る情報であつて次に掲げるものが事業参加者に開示されるための方法に関する定めがあること。
- イ 法第二十九条の規定により閲覧に供される業務及び財産の状況

を記載した書類の記載事項

ロ 法第三十条第二項の規定により閲覧に供される事業参加者名簿の記載事項

五 前項第三号に掲げる事項については、事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の相手方が特例投資家に限られる旨の定めがあること。

六 前項第四号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ 対象不動産の追加取得の方針及び手続に関する定めがあるもの

ロ 追加募集の予定の有無に関する定めがあるもの

七 前項第五号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ 不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の委託先の商号又は名称及び住所

ロ 当該委託に係る契約の概要

(財産的基礎及び人的構成の審査)

第八条の三 (略)

(変更の許可の申請)

第九条 (略)

2 法第八条第一項の規定により許可申請書を提出する場合において新たに設置することとなった事務所があるときは、当該事務所に係る次に掲げる書類を前項の許可申請書に添付するものとする。

一・二 (略)

三 事務所に置かれる法第十七条第一項に規定する者に係る第五条第一項第三号に掲げる事項を記載した書面並びに同条第二項第二号及び第二号の二に掲げる書面

四 (略)

3 (略)

(財産的基礎及び人的構成の審査)

第八条の二 (略)

(変更の許可の申請)

第九条 (略)

2 法第八条第一項の規定により許可申請書を提出する場合において新たに設置することとなった事務所があるときは、当該事務所に係る次に掲げる書類を前項の許可申請書に添付するものとする。

一・二 (略)

三 事務所に置かれる法第十七条第一項に規定する者に係る第五条第一項第三号に掲げる事項を記載した書面及び同条第二項第二号に掲げる書面

四 (略)

3 (略)

(軽微な追加又は変更)

第十条 第一号事業を行う者に係る法第九条第一項の主務省令で定める軽微な追加又は変更は、令第五条第一項第一号から第八号までに掲げる事項（法第四十六条の二に規定する場合にあつては、令第五条第一項第三号、第五号から第八号までに掲げる事項を除く。）並びに第八条第一項に掲げる事項（法第四十六条の二に規定する場合にあつては、第八条第一項第一号及び第四号に掲げる事項を除く。）以外の事項の追加又は変更とする。

2 第三号事業を行う者に係る法第九条第一項の主務省令で定める軽微な追加又は変更は、令第五条第一項第一号、第二号及び第四号に掲げる事項並びに第八条の二第一項第二号から第五号までに掲げる事項以外の事項の追加又は変更とする。

(変更の認可の申請)

第十一条 (略)

2 前項の認可申請書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

一 不動産特定共同事業契約款の追加又は変更をしようとする場合にあつては、追加しようとする不動産特定共同事業契約款又は変更後の不動産特定共同事業契約款（法第三条第一項の許可又は法第九条第一項の認可に係る不動産特定共同事業契約款のうちに対象不動産変更契約に係る不動産特定共同事業契約款がない場合であつて、対象不動産変更契約に係る不動産特定共同事業契約款を追加しようとする場合にあつては、追加しようとする不動産特定共同事業契約款及び第四条第一項第三号に掲げる事項を記載した書面）

3 (略)

(軽微な追加又は変更)

第十条 法第九条第一項の主務省令で定める軽微な追加又は変更は、令第五条の規定により定められた事項（法第四十六条の二に規定する場合にあつては、令第五条第一項第三号、第五号、第六号及び第八号に掲げる事項を除く。）及び第八条の規定により定められた事項以外の事項の追加又は変更とする。

(変更の認可の申請)

第十一条 (略)

2 前項の認可申請書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

一 不動産特定共同事業契約款の追加又は変更をしようとする場合にあつては、追加しようとする不動産特定共同事業契約款又は変更後の不動産特定共同事業契約款（法第三条第一項の許可又は法第九条第一項の認可に係る不動産特定共同事業契約款のうちに対象不動産変更契約に係る不動産特定共同事業契約款がない場合であつて、対象不動産変更契約に係る不動産特定共同事業契約款を追加しようとする場合にあつては、追加しようとする不動産特定共同事業契約款及び第四条第一項第二号に掲げる事項を記載した書面）

3 (略)

(許可申請書の記載事項の変更の届出)

第十二条 (略)

2 法第十条の規定により変更の届出をしようとする場合において当該変更が次に掲げるものであるときは、前項の変更届出書に当該各号に掲げる書類を添付するものとする。

一 法第五条第一項第一号又は第四号に掲げる事項についての変更  
変更後の登記事項証明書又はこれに代わる書面

二 (略)

三 法第五条第一項第三号に掲げる事項のうち事務所の所在地についての変更(法第八条第一項各号及び第九条第二項の規定に該当するもの並びに事務所の廃止に伴うものを除く。) 変更後の登記事項証明書又はこれに代わる書面、所在地の変更があった事務所に係る第五条第一項第二号に掲げる事項を記載した書面並びに同条第二項第三号に掲げる地図及び写真

四 法第五条第一項第三号に掲げる事項のうち事務所ごとに置かれる法第十七条第一項に規定する者の氏名についての変更(同項に規定する者が新たに事務所に置かれる場合に限る。) 新たに事務所に置かれる法第十七条第一項に規定する者に係る第五条第一項第三号に掲げる事項を記載した書面並びに同条第二項第二号及び第二号の二に掲げる書面

(削除)

五 法第五条第一項第八号に掲げる事項についての変更(定款又はこれに代わる書面の変更を伴うものに限る。) 変更後の定款又はこれに代わる書面

六 第四条第一項第三号に掲げる事項についての変更 新たに対象不

(変更の届出)

第十二条 (略)

2 法第十条の規定により変更の届出をしようとする場合において当該変更が次に掲げるものであるときは、前項の変更届出書に当該各号に掲げる書類を添付するものとする。

一 法第五条第一項第一号に掲げる事項についての変更 変更後の定款又はこれに代わる書面

二 (略)

三 法第五条第一項第三号に掲げる事項のうち事務所の所在地についての変更(法第八条第一項各号及び第九条第二項の規定に該当するもの並びに事務所の廃止に伴うものを除く。) 所在地の変更があった事務所に係る第五条第一項第二号に掲げる事項を記載した書面並びに同条第二項第三号に掲げる地図及び写真

四 法第五条第一項第三号に掲げる事項のうち事務所に置かれる法第十七条第一項に規定する者の氏名又は住所についての変更(同項に規定する者が新たに事務所に置かれる場合に限る。) 新たに事務所に置かれる法第十七条第一項に規定する者に係る第五条第一項第三号に掲げる事項を記載した書面及び同条第二項第二号に掲げる書面

五 法第五条第一項第四号に掲げる事項についての変更 発行済株式総数の百分の五以上の株式を有する株主又は出資の額の百分の五以上の額に相当する出資をしている者の商号若しくは名称又は氏名、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の額を記載した書面

六 法第五条第一項第七号に掲げる事項についての変更(定款又はこれに代わる書面の変更を伴うものに限る。) 変更後の定款又はこれに代わる書面

七 第四条第一項第二号に掲げる事項についての変更 新たに対象不

動産変更型契約に係る業務に従事する者に係る同号に掲げる事項を記載した書面

3 (略)

(廃業等の届出)

第十三条 法第十一条第一項の規定による届出は、別記様式第六号による廃業等届出書を提出して行うものとする。

2 前項の規定により提出すべき廃業等届出書の部数は、正本一部及びその写し四部とする。

(不動産特定共同事業者名簿等の登載事項)

第十四条 法第十二条の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 第四条第一項第二号及び第三号に掲げる事項

二 四 (略)

2 法第四十条の二第五項の規定により法第十二条を読み替えて適用する場合における同条の主務省令で定める事項は、前項の規定にかかわらず、法第四十条の二第二項の規定による届出の年月日及び受理番号とする。

(不動産特定共同事業者名簿等の閲覧)

第十五条 法第十三条の主務省令で定める書類は、第五条第二項第一号及び第三号から第六号までに掲げる書類（届出特定信託会社又は届出特別金融機関等については、同項第一号に掲げる書類を除く。）とする。

2 主務大臣又は都道府県知事は法第十三条（法第四十条の二第五項の規定により読み替えて適用する場合を含む。次項において同じ。）に規定する書類を一般の閲覧に供するため、不動産特定共同事業者名簿等閲覧所（次項において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

動産変更型契約に係る業務に従事する者に係る第四条第一項第二号に掲げる事項を記載した書面

3 (略)

(廃業等の届出)

第十三条 法第十一条の規定による届出は、別記様式第六号による廃業等届出書を提出して行うものとする。

2 前項の規定により提出すべき廃業等届出書の部数は、正本一部及びその写し二部とする。

(不動産特定共同事業者名簿等の登載事項)

第十四条 法第十二条の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 第四条第一項に規定する事項

二 四 (略)

(不動産特定共同事業者名簿等の閲覧)

第十五条 法第十三条の主務省令で定める書類は、第五条第二項各号に掲げる書類（届出特定信託会社又は届出特別金融機関等については、同項第一号から第二号の二までに掲げる書類を除く。）とする。

2 主務大臣又は都道府県知事は法第十三条に規定する書類を一般の閲覧に供するため、不動産特定共同事業者名簿等閲覧所（次項において「閲覧所」という。）を設けなければならない。



3 (略)

(業務管理者の要件等)

第十七条 (略)

2 法第十七条第二項の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一・二 (略)

三 宅地建物取引業法第十八条第二項の登録番号及び登録年月日

四・七 (略)

3・5 (略)

(登録の申請)

第十七条の二 (略)

2 (略)

3 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 (略)

二 法人である場合においては、次に掲げる書類

イ・ハ (略)

ニ 役員(持分会社(会社法(平成十七年法律第八十六号)第五百

七十五条第一項に規定する持分会社をいう。)にあつては業務を

執行する社員をいい、役員が法人であるときは当該役員の職務を

行うべき者をいう。次条第五号において同じ。)の氏名及び略歴

を記載した書類

三・六 (略)

(欠格条項)

第十七条の三 次の各号のいずれかに該当する者が行う証明事業は、第

十七条第一項第三号の登録を受けることができない。

一・二 (略)

3 (略)

(業務管理者の要件等)

第十七条 (略)

2 法第十七条第二項の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一・二 (略)

三 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第十八条第

二項の登録番号及び登録年月日

四・七 (略)

3・5 (略)

(登録の申請)

第十七条の二 (略)

2 (略)

3 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 (略)

二 法人である場合においては、次に掲げる書類

イ・ハ (略)

ニ 役員(持分会社(会社法(平成十七年法律第八十六号)第五百

七十五条第一項に規定する持分会社をいう。)にあつては業務を

執行する社員をいい、役員が法人であるときは当該役員の職務を

行うべき者をいう。次条第三号において同じ。)の氏名及び略歴

を記載した書類

(欠格条項)

第十七条の三 次の各号のいずれかに該当する者が行う証明事業は、第

十七条第一項第三号の登録を受けることができない。

一・二 (略)

三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（次号において「暴力団員等」という。）

四 暴力団員等がその事業活動を支配する法人

五 法人であつて、登録証明事業を行う役員のうち第一号から第三号までのいずれかに該当する者があるもの

（登録要件等）

第十七条の四 国土交通大臣は、第十七条の二の規定による登録の申請が次に掲げる要件の全てに適合しているときは、その登録をしなければならぬ。

一 (略)

二 次のいずれかに該当する者五名以上によつて構成される合議制の機関により試験問題の作成及び合否判定が行われるものであること

イ (略)

ロ 弁護士、公認会計士、税理士、学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する大学において教授若しくは准教授の職にある者又は不動産鑑定士であつて不動産取引に係る実務に関する知識を有する者

2 (略)

（登録の取消し等）

第十七条の十三 国土交通大臣は、登録証明事業実施機関が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録証明事業実施機関が行う登録証明事業の登録を取り消し、又は期間を定めて登録証明事業の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第十七条の三各号（第二号を除く。）に該当するに至つたとき。

三 法人であつて、登録証明事業を行う役員のうち前二号のいずれかに該当する者があるもの

（登録要件等）

第十七条の四 国土交通大臣は、第十七条の二の規定による登録の申請が次に掲げる要件のすべてに適合しているときは、その登録をしなければならぬ。

一 (略)

二 次のいずれかに該当する者五名以上によつて構成される合議制の機関により試験問題の作成及び合否判定が行われるものであること

イ (略)

ロ 弁護士、公認会計士、税理士又は不動産鑑定士であつて不動産取引に係る実務に関する知識を有する者

2 (略)

（登録の取消し等）

第十七条の十三 国土交通大臣は、登録証明事業実施機関が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録証明事業実施機関が行う登録証明事業の登録を取り消し、又は期間を定めて登録証明事業の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第十七条の三第一号又は第三号に該当するに至つたとき。

二〇六 (略)

(公示)

第十七条の十六 国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

一 (略)

二 第十七条の五第一項の規定により登録の更新をしたとき。

三〇五 (略)

(広告の規制)

第十八条 法第十八条第三項の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 不動産特定共同事業者及び特例事業者の資力又は信用に関する事項

二〇八 (略)

(金銭に類するもの)

第十九条の四 法第二十一条の二の金銭に類するものとして主務省令で定めるものは、金融商品取引法第二条第一項に規定する有価証券(同条第二項の規定により有価証券とみなされるものを含む。)、為替手形及び約束手形とする。

(不動産特定共同事業契約の成立前の説明事項)

第二十条 法第二十四条第一項の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの(不動産特定共同事業契約に基づく出資の目的である財産が対象不動産である不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十五号から第十七号までに掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第三十四号から第三十九号までに掲げるものを除く。)とする。

一 (略)

二〇六 (略)

(公示)

第十七条の十六 国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

一 (略)

二〇四 (略)

(広告の規制)

第十八条 法第十八条第三項の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 不動産特定共同事業者の資力又は信用に関する事項

二〇八 (略)

(不動産特定共同事業契約の成立前の説明事項)

第二十条 法第二十四条第一項の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの(不動産特定共同事業契約に基づく出資の目的である財産が対象不動産である不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十五号から第十七号までに掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第三十四号から第三十九号までに掲げるものを除く。)とする。

一 (略)

- 二 不動産特定共同事業者の許可番号（届出特定信託会社にあつては、法第四十六条第三項の規定による届出の受理番号、届出特別金融機関等にあつては、令第十條第三項の規定による届出の受理番号）
- 三（略）
- 四 不動産特定共同事業者がその発行済株式の総数又は出資の総額を契約締結法人より保有されている法人であつて第七條各号に掲げる要件に該当するものであるときは、その営む不動産特定共同事業に關して当該契約締結法人が連帯して債務を負担する契約の内容
- 五十三（略）
- 十四 対象不動産に係る不動産取引の内容に關する次の事項
- 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
- ロホ（略）
- 十五・十六（略）
- 十七 対象不動産に關して不動産特定共同事業者等が賃貸借契約を締結した相手方（以下「テナント」という。）がある場合にあつては次の事項（やむを得ない事情により開示できない場合にあつてはその旨）
- イ（略）
- ロ 対象不動産ごとのテナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び最近五年の稼働率の推移
- ハ・ニ（略）
- ホ 最近五年間の全賃料収入及び賃貸事業費用並びに対象不動産ごとの総賃料収入及び当該対象不動産に係る賃貸事業費用並びに当該総賃料収入の全賃料収入に占める比率（過去の賃貸事業費用等が分からない場合はその旨）
- 十八 出資を伴う契約にあつては次の事項
- イ（略）

- 二 不動産特定共同事業者の許可番号（届出特定信託会社にあつては、法第四十六条第三項の規定による届出の受理番号、届出特別金融機関等にあつては、令第九條第三項の規定による届出の受理番号）
- 三（略）
- 四 不動産特定共同事業者がその発行済株式の総数又は出資の総額を契約締結法人により所有されている法人であつて第七條各号に掲げる要件に該当するものであるときは、その営む不動産特定共同事業に關して当該契約締結法人が連帯して債務を負担する契約の内容
- 五十三（略）
- 十四 対象不動産に係る不動産取引の内容に關する次の事項
- 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
- ロホ（略）
- 十五・十六（略）
- 十七 対象不動産（建物である場合に限る。）に關して不動産特定共同事業者等が賃貸借契約を締結した相手方（以下「テナント」という。）がある場合にあつては次の事項（やむを得ない事情により開示できない場合にあつてはその旨）
- イ（略）
- ロ 主要な対象不動産の物件（一の土地に係る建物であり、その総賃料収入が全賃料収入の十パーセント以上を占めるものをいう。）ごとのテナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び最近五年の稼働率の推移
- ハ・ニ（略）
- ホ 最近五年間の全賃料収入及び賃貸事業費用並びに主要な対象不動産ごとの総賃料収入及び当該対象不動産に係る賃貸事業費用並びに当該総賃料収入の全賃料収入に占める比率（過去の賃貸事業費用等が分からない場合はその旨）
- 十八 出資を伴う契約にあつては次の事項
- イ（略）

ロ 出資予定総額又は出資総額の限度額

(削除)

ハ・ホ (略)

十九〜二十三 (略)

二十四 契約の解除に関する次の事項

イ・ロ (略)

(削除)

ハ・ニ (略)

(削除)

ホ・ヘ (略)

二十五〜三十一 (略)

三十二 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

三十三〜四十 (略)

2 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第一項の規定による説明をする場合において、前項第十四号、第十六号、第二十一号、第二十八号及び第二十九号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を説明するものとする。

一〜四 (略)

五 前項第二十九号に掲げる事項について次に掲げる事項

イ (略)

ロ 任意組合契約等であつ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場合にはその旨

ロ 出資予定総額及び総口数

ハ 出資単位

ニ・ヘ (略)

十九〜二十三 (略)

二十四 契約の解除に関する次の事項

イ・ロ (略)

ハ 契約を解除し、又は組合から脱退した事業参加者の契約上の権利及び義務を不動産特定共同事業者が処分する場合の価格の決定方法

ニ・ホ (略)

ヘ 契約を解除し、又は組合から脱退した事業参加者の契約上の権利及び義務を不動産特定共同事業者が処分する場合の金銭の支払方法及び支払予定日

ト・チ (略)

二十五〜三十一 (略)

三十二 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並びに事業参加者が契約上の権利及び義務を契約の相手方である不動産特定共同事業者に譲渡する場合の譲渡価格の算定方法

三十三〜四十 (略)

2 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第一項の規定による説明をする場合において、前項第十四号、第十六号、第二十一号、第二十八号及び第二十九号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を説明するものとする。

一〜四 (略)

五 前項第二十九号に掲げる事項について次に掲げる事項

イ (略)

ロ 任意組合契約等にあつては事業参加者が無限責任を負う旨

(不動産特定共同事業契約の成立時の書面の記載事項)

第二十一条 法第二十五条第一項第七号に掲げる事項には、次に掲げる事項を含むものとする。

一・二 (略)

(削除)

三・四 (略)

(削除)

五・六 (略)

2 法第二十五条第一項第八号の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの(対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十二号及び第十三号に掲げるものを除く。)とする。

一 (略)

二 不動産特定共同事業者の許可番号(届出特定信託会社にあつては、法第四十六条第三項の規定による届出の受理番号、届出特別金融機関等にあつては、令第十條第三項の規定による届出の受理番号)

三十三 (略)

3 不動産特定共同事業者は、法第二十五条第一項の規定による書面の交付をする場合において、同項第二号、第四号及び前項第七号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を記載するものとする。

一 法第二十五条第一項第二号に掲げる表示については、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不動産を特定するために必要な表示に関する事項

二 (略)

三 前項第七号に掲げる事項について次に掲げる事項

(不動産特定共同事業契約の成立時の書面の記載事項)

第二十一条 法第二十五条第一項第七号に掲げる事項には、次に掲げる事項を含むものとする。

一・二 (略)

三 契約を解除し、又は組合から脱退した事業参加者の契約上の権利及び義務を不動産特定共同事業者が処分する場合の価格の決定方法

四・五 (略)

六 契約を解除し、又は組合から脱退した事業参加者の契約上の権利及び義務の不動産特定共同事業者が処分する場合の金銭の支払方法及び支払予定日

七・八 (略)

2 法第二十五条第一項第八号の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの(対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十二号及び第十三号に掲げるものを除く。)とする。

一 (略)

二 不動産特定共同事業者の許可番号(届出特定信託会社にあつては、法第四十六条第三項の規定による届出の受理番号、届出特別金融機関等にあつては、令第九條第三項の規定による届出の受理番号)

三十三 (略)

3 不動産特定共同事業者は、法第二十五条第一項の規定による書面の交付をする場合において、同項第二号、第四号及び前項第七号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を記載するものとする。

一 法第二十五条第一項第二号に掲げる表示については、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不動産を特定するために必要な表示に関する事項

二 (略)

三 前項第七号に掲げる事項について次に掲げる事項

- イ (略)
- ロ 任意組合契約等であつ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

(自己取引等の禁止の適用除外)

第二十一条の二 法第二十六条の二ただし書の主務省令で定める場合は、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合とする。

- 一 個別の不動産取引ごとに、当該不動産取引の対象となる不動産に係る不動産特定共同事業契約の全ての事業参加者に当該不動産取引の内容及び当該不動産取引を行うおとす理由の説明を行い、当該全ての事業参加者の同意を得たものであること。
- 二 不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査した価額により行う不動産取引であつて、かつ、前号の説明を行い、当該事業参加者の過半数の同意を得たものであること。

(分別管理の方法)

第二十一条の三 不動産特定共同事業者(第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。)は、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約(第三号事業を行う者にあつては、特例事業)ごとに、次の各号(第二号にあつては、宅地の造成又は建物の建築に関する工事を伴う不動産特定共同事業で当該対象不動産の賃貸を行わないものに係るものを除く。)に掲げるところにより、当該不動産特定共同事業契約(第三号事業を行う者にあつては、当該特例事業)に係る財産を自己の固有財産及び他の不動産特定共同事業契約(第三号事業を行う者にあつては、他の特例事業)に係る財産と分別して管理するものとする。

一・二 (略)

(業務に関する帳簿書類の作成等)

第二十二条 不動産特定共同事業者は、対象不動産が同一である不動産

- イ (略)
- ロ 任意組合契約等にあつては事業参加者が無限責任を負う旨

(分別管理の方法)

第二十一条の二 不動産特定共同事業者は、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約ごとに、次の各号(第二号にあつては、宅地の造成又は建物の建築に関する工事を伴う不動産特定共同事業で当該対象不動産の賃貸を行わないものに係るものを除く。)に掲げるところにより、不動産特定共同事業契約に係る財産を自己の固有財産及び他の不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理するものとする。

一・二 (略)

(業務に関する帳簿書類の作成等)

第二十二条 不動産特定共同事業者は、対象不動産が同一である不動産

特定共同事業契約（第三号事業を行う者にあつては、委託特例事業者が締結する不動産特定共同事業契約）ごとに次に掲げる書類（第三号事業を行う者にあつては第一号及び第六号に掲げる書類に限り、第四号事業を行う者にあつては第一号に掲げる書類に限る。）を調製することにより、法第三十二条に規定する業務に関する帳簿書類を作成するものとする。

一〇五（略）

六 不動産特定共同事業者（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）にあつては、次に掲げる書類

イ〇八（略）  
二・三（略）

（書類の閲覧）

第二十四条 法第二十九条に規定する不動産特定共同事業者の業務及び財産の状況（第三号事業を行う者にあつては、委託特例事業者の業務及び財産の状況）を記載した書類は、別記様式第九号による業務状況調査及び比較貸借対照表並びに別記様式第十号による比較損益計算書、株主資本等変動計算書又は社員資本等変動計算書及び主要株主名簿又は主要社員名簿その他の主要な社員の状況を記載した書面とする。

二（略）

三 不動産特定共同事業者（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）は、第一項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。次項において同じ。）を、事業年度ごとに当該事業年度経過後三月以内に作成し、遅滞なく事務所ごとに備え置くものとする。

四（略）

（事業参加者名簿）

第二十五条 事業参加者名簿には、事業参加者の商号若しくは名称又は氏名及び住所を記載するものとする。

特定共同事業契約ごとに次に掲げる書類を調製することにより、法第三十二条に規定する業務に関する帳簿書類を作成するものとする。

一〇五（略）

六 不動産特定共同事業契約の当事者である不動産特定共同事業者にあつては、次に掲げる書類

イ〇八（略）  
二・三（略）

（書類の閲覧）

第二十四条 法第二十九条に規定する不動産特定共同事業者の業務及び財産の状況を記載した書類は、別記様式第九号による業務状況調査及び比較貸借対照表並びに別記様式第十号による比較損益計算書、株主資本等変動計算書又は社員資本等変動計算書及び大株主名簿とする。

二（略）

三 不動産特定共同事業者は、第一項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。次項において同じ。）を、事業年度ごとに当該事業年度経過後三月以内に作成し、遅滞なく事務所ごとに備え置くものとする。

四（略）

（事業参加者名簿）

第二十五条 法第三十条第一項に規定する事業参加者名簿（以下この条において「事業参加者名簿」という。）には、事業参加者の商号若し



2 (略)

3 事業参加者名簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。以下この項及び次項において同じ。）は、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約（不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。以下この項において同じ。）が作成する事業参加者名簿にあつては、委託特例事業者が締結する不動産特定共同事業契約）ごとに、当該不動産特定共同事業契約の締結後遅滞なく作成し、当該不動産特定共同事業契約が締結された事務所（不動産特定共同事業者が作成する事業参加者名簿にあつては、当該不動産特定共同事業者の主たる事務所）において保存するものとする。

4・5 (略)

(監督処分 of 公告)

第二十七条 法第三十八条の規定による公告は、主務大臣の処分に係るものにあつては官報により、都道府県知事の処分に係るものにあつては当該都道府県の公報又はウェブサイトへの掲載その他の適切な方法によるものとする。

(特例事業の開始に係る届出)

第二十八条の二 法第四十条の二第二項の規定による届出は、別記様式第十二号による届出書を提出して行うものとする。

2 前項の届出書及び法第四十条の二第三項の規定による添付書類の部数については、第六条の規定を準用する。

(特例事業開始届出書の添付書類の記載事項等)

第二十八条の三 法第四十条の二第三項第三号の主務省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 役員が法人であるときは、当該法人の商号又は名称並びに当該役

くは名称又は氏名及び住所を記載するものとする。

2 (略)

3 事業参加者名簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。次項において同じ。）は、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約ごとに、当該不動産特定共同事業契約の締結後遅滞なく作成し、当該不動産特定共同事業契約が締結された事務所において保存するものとする。

4・5 (略)

(監督処分 of 公告)

第二十七条 法第三十八条の規定による公告は、主務大臣の処分に係るものにあつては官報により、都道府県知事の処分に係るものにあつては当該都道府県の公報によるものとする。

員の職務を行うべき者の氏名及び住所

2 役員及び令第七条で定める使用人の略歴又は沿革

2 前項各号に掲げる事項を記載した書類の様式は、別記様式第十三号によるものとする。

(特例事業開始届出書の記載事項の変更の届出)

第二十八条の四 法第四十条の二第四項の規定による変更の届出は、別記様式第十四号による変更届出書を提出して行うものとする。

2 法第四十条の二第四項の規定により届出をしようとする場合において当該変更が次に掲げるものであるときは、前項の変更届出書に当該各号に掲げる書類を添付するものとする。

一 法第四十条の二第二項第一号又は第四号に掲げる事項についての変更 変更後の登記事項証明書又はこれに代わる書面

二 法第四十条の二第二項第二号に掲げる事項についての変更(新たに役員又は令第七条で定める使用人となる者がある場合に限る。)

新たに役員又は令第七条で定める使用人となる者に係る前条第一項第二号に掲げる事項を記載した書面

3 前二項の規定により提出すべき変更届出書及びその添付書類の部数については、第六条の規定を準用する。

(特例事業に該当しなくなった場合の届出)

第二十八条の五 法第四十条の二第七項の規定による届出は、別記様式第十五号による特例事業に該当しなくなった場合の届出書を提出して行うものとする。

2 前項の規定により提出すべき特例事業に該当しなくなった場合の届出書の部数については、第十三条第二項の規定を準用する。

(身分証明書の様式)

第二十八条の六 法第四十条の二第九項の規定により準用する法第四十条第二項に規定する身分を示す証明書の様式は、別記様式第十六号に

よるものとする。ただし、金融庁又は財務局若しくは福岡財務支局の職員が検査をするときに携帯すべき証明書については、この限りでない。

(特定信託会社等の届出)

第二十九条 法第四十六条第三項の規定による届出は、法第五条第一項各号に掲げる事項（同項第五号に掲げるものを除く。）を記載した届出書を、令第十条第三項の規定による届出は、法第五条第一項各号に掲げる事項（同項第五号に掲げるものを除く。）及び金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和十八年法律第四十三号。次項第五号において「兼営法」という。）第一条第一項に規定する信託業務のうち不動産特定共同事業として行おうとするものの内容を記載した届出書を提出して行うものとする。

2 前項の届出書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

一（五）（略）

六 令第九条各号に掲げる信託会社で宅地建物取引業法施行令第九条第三項の規定による届出をしたものにあつては、信託業法（平成十六年法律第五十四号）第三条の免許を受けたことを証する書面及び同法第四条第二項第三号に掲げる業務方法書

3 法第二条第四項第二号に掲げる行為に係る事業又は第四号事業のみを行おうとする法第四十六条第一項に規定する特定信託会社又は令第十条第一項に規定する特別金融機関等は、法第四十六条第三項又は令第十条第三項の規定による届出を行う場合において不動産特定共同事業契約約款の添付を要しないものとする。

4 法第四十六条第三項、令第十条第三項並びに第一項及び第二項の規定により提出すべき届出書及びその添付書類の部数については、第六条の規定を準用する。

(特定信託会社等の変更の届出)

(特定信託会社等の届出)

第二十九条 法第四十六条第三項の規定による届出は、法第五条第一項各号に掲げる事項（同項第五号に掲げるものを除く。）を記載した届出書を、令第九条第三項の規定による届出は、法第五条第一項各号に掲げる事項（同項第五号に掲げるものを除く。）及び金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和十八年法律第四十三号。以下この項において「兼営法」という。）第一条第一項に規定する信託業務のうち不動産特定共同事業として行おうとするものの内容を記載した届出書を提出して行うものとする。

2 前項の届出書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

一（五）（略）

六 令第八条各号に掲げる信託会社で宅地建物取引業法施行令第九条第三項の規定による届出をしたものにあつては、信託業法（平成十六年法律第五十四号）第三条の免許を受けたことを証する書面及び同法第四条第二項第三号に掲げる業務方法書

3 法第二条第四項第二号に掲げる行為に係る事業のみを行おうとする法第四十六条第一項に規定する特定信託会社又は令第九条第一項に規定する特別金融機関等は、法第四十六条第三項又は令第九条第三項の規定による届出を行う場合において不動産特定共同事業契約約款の添付を要しないものとする。

4 法第四十六条第三項、令第九条第三項並びに第一項及び第二項の規定により提出すべき届出書及びその添付書類の部数は、正本一部及びその写し一部（第五条第二項第三号に掲げる地図及び写真にあつては、正本一部）とする。

(特定信託会社等の変更の届出)

第三十条 届出特定信託会社又は届出特別金融機関等は、不動産特定共同事業者名簿に登録された第十四条第一項第三号に掲げる事項について変更があつた場合においては、法第四十六条第四項又は令第十条第四項の規定による届出を行うことを要しないものとする。

2 法第四十六条第四項又は令第十条第四項の規定による変更の届出は、変更届出書を提出して行うものとする。

3 法第四十六条第四項又は令第十条第四項の規定により変更の届出をしようとする場合において当該変更が次に掲げるもの（第一号事業又は第二号事業を行う者以外の者が届出を行う場合にあつては、第七号を除く。）であるときは、前項の変更届出書に当該各号に掲げる書類を添付するものとする。

一 法第五条第一項第一号又は第四号に掲げる事項についての変更  
変更後の登記事項証明書又はこれに代わる書面

二 (略)

三 法第五条第一項第三号に掲げる事項のうち事務所の所在地についての変更（事務所の廃止に伴うものを除く。） 変更後の登記事項証明書又はこれに代わる書面、所在地の変更があつた事務所に係る

第五条第一項第二号に掲げる事項を記載した書面並びに同条第二項第三号に掲げる地図及び写真

四 法第五条第一項第三号に掲げる事項のうち事務所ごとに置かれる法第十七条第一項に規定する者の氏名についての変更（同項に規定する者が新たに事務所に置かれる場合に限る。） 新たに事務所に置かれる法第十七条第一項に規定する者に係る第五条第一項第三号に掲げる事項を記載した書面並びに同条第二項第二号及び第二号の二に掲げる書面

(削除)

五 法第五条第一項第八号に掲げる事項についての変更（定款の変更

第三十条 届出特定信託会社又は届出特別金融機関等は、不動産特定共同事業者名簿に登録された第十四条第三号に掲げる事項について変更があつた場合においては、法第四十六条第四項又は令第九条第四項の規定による届出を行うことを要しないものとする。

2 法第四十六条第四項又は令第九条第四項の規定による変更の届出は、変更届出書を提出して行うものとする。

3 法第四十六条第四項又は令第九条第四項の規定により変更の届出をしようとする場合において当該変更が次に掲げるものであるときは、前項の変更届出書に当該各号に掲げる書類を添付するものとする。

一 法第五条第一項第一号に掲げる事項についての変更 変更後の定款

二 (略)

三 法第五条第一項第三号に掲げる事項のうち事務所の所在地についての変更（事務所の廃止に伴うものを除く。） 所在地の変更があつた事務所に係る第五条第一項第二号に掲げる事項を記載した書面並びに同条第二項第三号に掲げる地図及び写真

四 法第五条第一項第三号に掲げる事項のうち事務所に置かれる法第十七条第一項に規定する者の氏名又は住所についての変更（同項に規定する者が新たに事務所に置かれる場合に限る。） 新たに事務所に置かれる法第十七条第一項に規定する者に係る第五条第一項第三号に掲げる事項を記載した書面

五 法第五条第一項第四号に掲げる事項についての変更 発行済株式総数の百分の五以上の株式を有する株主又は出資の額の百分の五以上の額に相当する出資をしている者の氏名又は名称、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の額を記載した書面

六 法第五条第一項第七号に掲げる事項についての変更（定款の変更

を伴うものに限る。) 変更後の定款

六 (略)

七 第四条第一項第三号に掲げる事項についての変更 新たに対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者に係る第四条第一項第三号に掲げる事項を記載した書面

4 前二項の規定により提出すべき変更届出書及びその添付書類の部数については、第六条の規定を準用する。

(準用)

第三十一条 令第十条第二項の規定により信託業務を兼営する金融機関については法第十六条第一項を適用する場合には、第十六条中「別記様式第七号」とあるのは「別記様式第十七号」と読み替えるものとする。

(削除)

を伴うものに限る。) 変更後の定款

七 (略)

4 前二項の規定により提出すべき変更届出書及びその添付書類の部数については、前条第四項の規定を準用する。

(準用)

第三十条の二 令第九条第二項の規定により信託業務を兼営する金融機関については法第十六条第一項を適用する場合には、第十六条中「別記様式第七号」とあるのは「別記様式第十二号」と読み替えるものとする。

(適用の除外)

第三十一条 法第四十六条の二の主務省令で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 保険会社、外国保険会社等（保険業法（平成七年法律第百五号）第二条第七項に規定する者をいう。）、信用金庫及び信用金庫連合会並びに労働金庫連合会
- 二 農林中央金庫及び株式会社商工組合中央金庫
- 三 信用協同組合及び信用協同組合連合会並びに業として預金又は貯金の受け入れを行う農業協同組合及び農業協同組合連合会
- 四 不動産特定共同事業者
- 五 認可宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第五十条の二第二項に規定する認可宅地建物取引業者をいう。次号において同じ。）
- 六 認可宅地建物取引業者がその資産の運用を行う投資法人（投資信託及び投資法人に関する法律第二条第十二項に規定する投資法人をいう。）及び認可宅地建物取引業者が資産の流動化に関する法律第二百三条の規定に基づき対象不動産の売買、交換又は賃貸に係る業

<p>第三十三条 法、令又はこの規則の規定により金融庁長官、国土交通大臣、財務局長、福岡財務支局長、地方整備局長、北海道開発局長又は都道府県知事に提出する書類で、特別の事情により日本語で記載することができないものがあるときは、その訳文を付さなければならぬ。</p> <p>別記様式〔略〕</p>	<p>2 </p> <p>務を受託する場合における当該業務を委託する特定目的会社（同法第二条第三項に規定する特定目的会社をいう。）</p> <p>法第四十六条の二の主務省令で定める金額は、五億円とする。</p> <p>別記様式〔略〕</p>
---	--