

○不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）（抄）（本則関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>目次</p> <p>第一章・第二章（略）</p> <p>第三章 業務（第十四条―第三十一条の二）</p> <p>第四章 監督（第三十二条―第四十条）</p> <p>第五章 小規模不動産特定共同事業者</p> <p>第一節 登録（第四十一条―第四十九条）</p> <p>第二節 業務（第五十条）</p> <p>第三節 監督（第五十一条―第五十七条）</p> <p>第六節 特例事業者（第五十八条）</p> <p>第七節 適格特例投資家限定事業者（第五十九条―第六十一条）</p> <p>第八章 不動産特定共同事業協会（第六十二条―第六十四条）</p> <p>第九章 雑則（第六十五条―第七十六条）</p> <p>第十章 罰則（第七十七条―第八十七条）</p> <p>第十一章 没収に関する手続等の特例（第八十八条―第九十条）</p> <p>附則</p> <p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、不動産特定共同事業を営む者について許可等の制度を実施して、その業務の遂行に当たつての責務等を明らかにし、及び事業参加者が受けることのある損害を防止するため必要な措置を講ずることにより、その業務の適正な運営を確保し、もつて事業参加者の利益の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的とする。</p> <p>（定義）</p> <p>第二条 この法律（第十一章を除く。）において「不動産」とは、宅地</p>	<p>目次</p> <p>第一章・第二章（略）</p> <p>第三章 業務（第十四条―第三十一条）</p> <p>第四章 監督（第三十二条―第四十条）</p> <p>（新設）</p> <p>第四章の二 特例事業者（第四十条の二）</p> <p>（新設）</p> <p>第五章 不動産特定共同事業協会（第四十一条―第四十三条）</p> <p>第六章 雑則（第四十四条―第五十一条）</p> <p>第七章 罰則（第五十二条―第五十九条）</p> <p>第八章 没収に関する手続等の特例（第六十条―第六十二条）</p> <p>附則</p> <p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、不動産特定共同事業を営む者について許可制度を実施して、その業務の遂行に当たつての責務等を明らかにし、及び事業参加者が受けることのある損害を防止するため必要な措置を講ずることにより、その業務の適正な運営を確保し、もつて事業参加者の利益の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的とする。</p> <p>（定義）</p> <p>第二条 この法律（第八章を除く。）において「不動産」とは、宅地建</p>

建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第二条第一号に掲げる宅地又は建物をいう。

2・3（略）

4 この法律において「不動産特定共同事業」とは、次に掲げる行為で業として行うものをいう。

一（略）

二 不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする行為（第四号に掲げるもの及び適格特例投資家限定事業者と適格特例投資家との間の不動産特定共同事業契約に係るものを除く。）

三・四（略）

5（略）

6 この法律において「小規模不動産特定共同事業」とは、次に掲げる行為で業として行うものをいう。

一 第四項第一号に掲げる行為であつて、当該行為に係る不動産特定共同事業契約（第三項第一号又は第二号に掲げる不動産特定共同事業契約に限る。次号において同じ。）に基づき事業参加者が行う出資の価額及び当該出資の合計額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして政令で定める金額を超えないもの

二 第四項第三号に掲げる行為であつて、当該行為に係る不動産特定共同事業契約に基づき事業参加者が行う出資の価額及び当該出資の合計額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして政令で定める金額を超えないもの

7 この法律において「小規模不動産特定共同事業者」とは、第四十一条第一項の登録を受けて小規模不動産特定共同事業を営む者をいう。

8 この法律において「特例事業」とは、第四項第一号に掲げる行為で業として行うものであつて、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。

一 当該行為を専ら行うことを目的とする法人（不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者又は適格特例投資家限定事業者であるもの及び外国法人で国内に事務所を有しないものを除く。）が

物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第二条第一号に掲げる宅地又は建物をいう。

2・3（略）

4 この法律において「不動産特定共同事業」とは、次に掲げる行為で業として行うものをいう。

一（略）

二 不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする行為（第四号に掲げるものを除く。）

三・四（略）

5（略）

（新設）

（新設）

6 この法律において「特例事業」とは、第四項第一号に掲げる行為で業として行うものであつて、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。

一 当該行為を専ら行うことを目的とする法人（不動産特定共同事業者であるもの及び外国法人で国内に事務所を有しないものを除く。）が行うものであること。

行うものであること。

二 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一の不動産特定共同事業者（第四項第三号に掲げる行為に係る事業（以下「第三号事業」という。）を行う者に限る。）又は小規模不動産特定共同事業者（第六項第二号に掲げる行為に係る事業（以下「小規模第二号事業」という。）を行う者に限る。）に委託するものであること。

三（略）

四 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について、宅地の造成又は建物の建築に関する工事その他主務省令で定める工事であつてその費用の額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして主務省令で定める金額を超えるものを行う場合にあつては、特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものであること。

五（略）

9 この法律において「特例事業者」とは、第五十八条第二項の規定による届出をした者をいう。

10 この法律において「適格特例投資家限定事業」とは、第四項第一号に掲げる行為で業として行うものであつて、適格特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものをいう。

11 この法律において「適格特例投資家限定事業者」とは、第五十九条第二項の規定による届出をした者をいう。

12（略）

13 この法律において「特例投資家」とは、銀行、信託会社その他不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として主務省令で定める者並びに資本金の額が主務省令で定める金額以上の株式会社をいう。

14 この法律において「適格特例投資家」とは、特例投資家のうち、不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を特に有すると認められる者として主務省令で定める者をいう。

二 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一の不動産特定共同事業者（第四項第三号に掲げる行為に係る事業（以下「第三号事業」という。）を行う者に限る。）に委託するものであること。

三（略）

四 銀行、信託会社その他不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として主務省令で定める者又は資本金の額が主務省令で定める金額以上の株式会社（第四十六条の二において「特例投資家」と総称する。）を相手方又は事業参加者とするものであること。

五（略）

7 この法律において「特例事業者」とは、第四十条の二第二項の規定による届出をした者をいう。

（新設）

（新設）

8（略）

（新設）

（新設）

(許可の申請)

第五条 第三条第一項の許可を受けようとする者は、主務大臣又は都道府県知事に、次に掲げる事項(第四号事業を行おうとする者以外の者にあつては第六号に掲げるものを除き、第二条第四項第一号に掲げる行為に係る事業(以下「第一号事業」という。)を行おうとする者以外の者にあつては第八号に掲げるものを除き、第三号事業を行おうとする者以外の者にあつては第九号に掲げるものを除く。)を記載した許可申請書を提出しなければならない。

一～五 (略)

六 金融商品取引法(昭和二十三年法律第二十五号)第二十九条の登録(同法第二十八条第二項に規定する第二種金融商品取引業の種別に係るものに限る。次条第十二号及び第六十七条第一項において同じ。)に関する事項

七 不動産特定共同事業の種別(第二条第四項各号の種別をいう。以下同じ。)

八 その行おうとする第一号事業が特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものであるか否かの別

九 その行おうとする第三号事業が特例投資家のみを事業参加者とする特例事業者のみの委託を受けて行うものであるか否かの別

十 電子取引業務(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて主務省令で定めるものにより、勧誘の相手方に不動産特定共同事業契約の締結の申込みをさせる業務をいう。以下同じ。)を行う場合にあつては、その旨

十一・十二 (略)

2 前項の許可申請書には、次に掲げる書類(第一号事業又は第三号事業を行おうとする者以外の者にあつては第四号に掲げるものを除き、特例投資家のみを相手方又は事業参加者として第一号事業を行おうとする者にあつては第一号事業に係る第四号に掲げるものを除き、特例投資家のみを事業参加者とする特例事業者のみの委託を受けて第三号

(許可の申請)

第五条 第三条第一項の許可を受けようとする者は、主務大臣又は都道府県知事に、次に掲げる事項(第四号事業を行おうとする者以外の者にあつては第六号に掲げるものを除く。)を記載した許可申請書を提出しなければならない。

一～五 (略)

六 金融商品取引法(昭和二十三年法律第二十五号)第二十九条の登録(同法第二十八条第二項に規定する第二種金融商品取引業の種別に係るものに限る。次条第八号及び第四十六条第一項において同じ。)に関する事項

七 業務の種別(第二条第四項各号の種別をいう。以下同じ。)

(新設)

(新設)

(新設)

八・九 (略)

2 前項の許可申請書には、次に掲げる書類(第二条第四項第一号に掲げる行為に係る事業(以下「第一号事業」という。))又は第三号事業を行おうとする者以外の者にあつては、第四号に掲げるものを除く。を添付しなければならない。

事業を行おうとする者にあつては第三号事業に係る第四号に掲げるものを除く。)を添付しなければならない。

一〇五 (略)

(欠格事由)

第六条 次の各号のいずれかに該当する者は、第三条第一項の許可を受けることができない。

一・二 (略)

三 第三十六条の規定により第三条第一項の許可を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない法人又はこの法律に相当する外国の法令の規定により当該外国において受けている同種の許可(当該許可に類する登録その他の行政処分を含む。第十号チにおいて同じ。)を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない法人

四 (略)

五 第五十三条の規定により第四十一条第一項の登録を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない法人

六 第五十三条各号のいずれかに該当するとして第四十一条第一項の登録の取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日から当該処分があつた日又は処分をしないこととの決定があつた日までの間に第四十八条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした法人で当該届出の日から五年を経過しないもの

七 第六十一条第八項の規定により適格特別投資家限定事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から五年を経過しない法人

八 第六十一条第八項の規定による適格特別投資家限定事業の廃止の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日から当該処分があつた日又は処分をしないこととの決定があつた日までの間に第十一号第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした法人で当該届出の日から五年を経過しないもの

九 (略)

十 役員(業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに

一〇五 (略)

(欠格事由)

第六条 次の各号のいずれかに該当する者は、第三条第一項の許可を受けることができない。

一・二 (略)

三 第三十六条の規定により第三条第一項の許可を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない法人又はこの法律に相当する外国の法令の規定により当該外国において受けている同種の許可(当該許可に類する登録その他の行政処分を含む。第六号チにおいて同じ。)を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない法人

四 (略)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

五 (略)

六 役員(業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに

準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下この号、次条第三号、第三十五条第一項第六号、第四十四条第五号、第五十二条第一項第六号及び第六十一条第六項第六号において同じ。）又は政令で定める使用人のうちに次のいずれかに該当する者のある法人

イスト (略)

チ 小規模不動産特定共同事業者が第五十三条の規定により第四十四条第一項の登録を取り消された場合において、その取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日前六十日以内に当該小規模不動産特定共同事業者の役員であった者で当該取消しの日から五年を経過しないもの

リ 小規模不動産特定共同事業者が第五十三条各号のいずれかに該当するとして第四十一条第一項の登録の取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日から当該処分があった日又は処分をしないことの決定があった日までの間に第四十八条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした場合において、当該通知があった日前六十日以内に当該小規模不動産特定共同事業者の役員であった者で当該届出の日から五年を経過しないもの

又 適格特例投資家限定事業者が第六十一条第八項の規定により適格特例投資家限定事業の廃止を命ぜられた場合において、その廃止の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日前六十日以内に当該適格特例投資家限定事業者の役員であった者で当該処分の日から五年を経過しないもの

ル 適格特例投資家限定事業者が第六十一条第八項の規定による適格特例投資家限定事業の廃止の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日から当該処分があった日又は処分をしないこととの決定があった日までの間に第十一条第一項第四号に該

準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下この号、次条第三号及び第三十五条第一項第六号において同じ。）又は政令で定める使用人のうちに次のいずれかに該当する者のある法人

イスト (略)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

当する旨の同項の規定による届出をした場合において、当該通知があつた日前六十日以内に当該適格特例投資家限定事業者の役員であつた者で当該届出の日から五年を経過しないもの

ヲ (略)

十一・十二 (略)

(許可の基準)

第七条 主務大臣又は都道府県知事は、第五条の規定による許可の申請をした者が次に掲げる基準（第一号事業又は第三号事業を行おうとする者以外の者にあつては第五号に掲げるものを除き、特例投資家のみを相手方又は事業参加者として第一号事業を行おうとする者にあつては第一号事業に係る第五号に掲げるものを除き、特例投資家のみを事業参加者とする特例事業者のみの委託を受けて第三号事業を行おうとする者にあつては第三号事業に係る第五号に掲げるものを除き、電子取引業務を行おうとする者以外の者にあつては第七号に掲げるものを除く。）に適合していると認めるときでなければ、第三条第一項の許可をしてはならない。

一 その資本金又は出資の額が事業参加者の保護のため必要かつ適当なものとして不動産特定共同事業の種別ごとに政令で定める金額を満たすものであること。

二～六 (略)

七 電子取引業務を適確に遂行するために必要な体制が整備されているものであること。

(変更の許可)

第八条 不動産特定共同事業者が第三条第一項の許可を受けた後次の各号のいずれかに該当して引き続き不動産特定共同事業を営もうとする場合（不動産特定共同事業の種別の変更をしようとする場合を除く。）

において、第五条の規定にかかわらず、第一号又は第二号に該当するときは当該各号に定めるその有し、又は設置することとなつた事

ヲ (略)

七・八 (略)

(許可の基準)

第七条 主務大臣又は都道府県知事は、第五条の規定による許可の申請をした者が次に掲げる基準（第一号事業又は第三号事業を行おうとする者以外の者にあつては、第五号に掲げるものを除く。）に適合していると認めるときでなければ、第三条第一項の許可をしてはならない。

一 その資本金又は出資の額が事業参加者の保護のため必要かつ適当なものとして業務の種別ごとに政令で定める金額を満たすものであること。

二～六 (略)

(新設)

(変更の許可)

第八条 不動産特定共同事業者が第三条第一項の許可を受けた後次の各号のいずれかに該当して引き続き不動産特定共同事業を営もうとする場合（業務の種別の変更をしようとする場合を除く。）において、

第五条の規定にかかわらず、第一号又は第二号に該当するときは当該各号に定めるその有し、又は設置することとなつた事務所の所在地を

務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、第三号に該当するとき  
は主務大臣に対し、主務省令で定めるところにより、同条第一項第三  
号及び第十二号に掲げる事項を記載した許可申請書を提出しなければ  
ならない。

2 (略)

一 三 (略)

(許可換えの場合における従前の許可の効力)  
第八条の二 主務大臣又は都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた  
者がその不動産特定共同事業の種別又は事務所の所在地の変更をして  
引き続き不動産特定共同事業を営もうとする場合において、同項又は  
前条第二項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の第三条第  
一項の許可を受けたときは、その者に係る従前の主務大臣又は都道府  
県知事の同項の許可は、その効力を失う。

(変更の認可)

第九条 不動産特定共同事業者は、次の各号のいずれかに該当するとき  
は、主務省令で定めるところにより、第三条第一項の許可を受けた主  
務大臣又は都道府県知事の認可を受けなければならない。

一 不動産特定共同事業の種別を変更しようとするとき(主務大臣又  
は都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた者が同項の規定によ  
り新たに都道府県知事又は主務大臣の同項の許可を受けなければな  
らないときを除く。)

二 新たに不動産特定共同事業契約款の作成をし、又は不動産特定  
共同事業契約款の追加若しくは変更(不動産特定共同事業契約約  
款に記載された事項の追加又は変更で主務省令で定める軽微なもの  
を除く。第六十七条第四項及び第八十条第二号において同じ。)を  
しようとするとき。

三 新たに電子取引業務を行うおとすとき。  
2 (略)

管轄する都道府県知事に対し、第三号に該当するとき主務大臣に対  
し、主務省令で定めるところにより、同条第一項第三号及び第九号に  
掲げる事項を記載した許可申請書を提出しなければならない。

2 (略)

一 三 (略)

(許可換えの場合における従前の許可の効力)  
第八条の二 主務大臣又は都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた  
者がその業務の種別又は事務所の所在地の変更をして引き続き不動産  
特定共同事業を営もうとする場合において、同項又は前条第二項の規  
定により新たに都道府県知事又は主務大臣の第三条第一項の許可を受  
けたときは、その者に係る従前の主務大臣又は都道府県知事の同項の  
許可は、その効力を失う。

(変更の認可)

第九条 不動産特定共同事業者は、業務の種別の変更をしようとする  
とき(主務大臣又は都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた者が同  
項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の同項の許可を受け  
なければならないときを除く。)、又は第五条第二項第四号に掲げる  
不動産特定共同事業契約款の追加若しくは変更(不動産特定共同事  
業契約款に記載された事項の追加又は変更で主務省令で定める軽微  
なものを除く。第四十六条第四項及び第五十三条第二号において同じ  
。)をしようとするときは、主務省令で定めるところにより、第三条  
第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事の認可を受けなけれ  
ばならない。

2 (略)

(変更の届出)

第十条 不動産特定共同事業者は、第五条第一項各号(第五号から第九号までを除く。)に掲げる事項について変更(同項第三号に掲げる事務所の所在地の変更については、第八条第一項各号及び前条第二項の規定に該当するものを除く。)があったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

(不動産特定共同事業者名簿)

第十二条 主務大臣及び都道府県知事は、主務大臣にあつては、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者に関する第五条第一項第一号から第十一号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項を、都道府県知事にあつては、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者及び同項の主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関するこれらの事項を登録した不動産特定共同事業者名簿を備えなければならない。

(業務管理者)

第十七条 不動産特定共同事業者は、事務所ごとに、第二十四条第二項、第二十五条第二項及び第二十八条第三項の規定による業務のほか、当該事務所における次に掲げる業務の実施に関し必要な助言、指導その他の監督管理を行わせるため、その従業者であつて宅地建物取引業法第二条第四号に規定する宅地建物取引士であることその他主務省令で定める要件を満たす者を置かなければならない。

一(三) (略)

2 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、事務所ごとに、前項の規定により置かれた者(以下この章並びに第三十七条第一項及び第二項において「業務管理者」という。)の氏名その他主

(変更の届出)

第十条 不動産特定共同事業者は、第五条第一項各号(第五号から第七号までを除く。)に掲げる事項について変更(同項第三号に掲げる事務所の所在地の変更については、第八条第一項各号及び前条第二項の規定に該当するものを除く。)があったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

(不動産特定共同事業者名簿)

第十二条 主務大臣及び都道府県知事は、主務大臣にあつては、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者に関する第五条第一項第一号から第八号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項を、都道府県知事にあつては、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者及び同項の主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関するこれらの事項を登録した不動産特定共同事業者名簿を備えなければならない。

(業務管理者)

第十七条 不動産特定共同事業者は、事務所ごとに、第二十四条第二項、第二十五条第二項及び第二十八条第三項の規定による業務のほか、当該事務所における次に掲げる業務の実施に関し必要な助言、指導その他の監督管理を行わせるため、その従業者であつて宅地建物取引業法第十八条に規定する登録を受けていることその他主務省令で定める要件を満たす者を置かなければならない。

一(三) (略)

2 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、事務所ごとに、前項の規定により置かれた者(以下「業務管理者」という。)の氏名その他主務省令で定める事項を記載した名簿(以下「業務管

務省令で定める事項を記載した名簿（第三十一条の二第三項において「業務管理者名簿」という。）を備え置き、事業参加者（不動産特定共同事業契約の締結をしようとする者を含む。）から請求があったときは、これをその者の閲覧に供しなければならない。

3  
(略)

(勧誘における告知)

第二十二条の二 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、当該不動産特定共同事業契約の締結が第三条第一項の許可又は第九条第一項の認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づかないでされる場合にあつては、その相手方に対し、その旨その他主務省令で定める事項を告げなければならない。

2 不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、当該不動産特定共同事業契約の締結が不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者又は特例事業者がその不動産取引に係る業務を委託する不動産特定共同事業者若しくは小規模不動産特定共同事業者の第三条第一項の許可若しくは第九条第一項の認可又は第四十一条第一項の登録若しくは第四十六条第一項の変更登録に係る不動産特定共同事業契約約款に基づかないでされる場合にあつては、その相手方に対し、その旨その他主務省令で定める事項を告げなければならない。

3 小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者（小規模不動産特定共同事業者に業務を委託する特例事業者をいう。以下同じ。）が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、当該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営む者が小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者であることその他主務省令で定める事項を告げなければならない。

理者名簿」という。）を備え置き、事業参加者（不動産特定共同事業契約の締結をしようとする者を含む。）から請求があったときは、これをその者の閲覧に供しなければならない。

3  
(略)

(新設)

(約款に基づく契約の締結)

第二十三条 (略)

2 (略)

3 不動産特定共同事業契約の締結の代理をする不動産特定共同事業者は、その代理する小規模不動産特定共同事業者又はその代理する小規模特例事業者がその不動産取引に係る業務を委託する小規模不動産特定共同事業者の第四十一条第一項の登録又は第四十六条第一項の変更登録に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて、これをしなければならぬ。

(不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付)

第二十四条 (略)

2 (略)

3 不動産特定共同事業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、申込者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて前項の規定による措置に準ずる措置を講ずるものとして主務省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該不動産特定共同事業者は、当該書面を交付したものとみなし、同項の規定は、適用しない。

(不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付)

第二十五条 (略)

2 (略)

3 前条第三項の規定は、第一項の規定による書面の交付について準用する。この場合において、同条第三項中「前項」とあるのは、「次条第二項」と読み替えるものとする。

(財産管理報告書の交付等)

第二十八条 (略)

(約款に基づく契約の締結)

第二十三条 (略)

2 (略)

(新設)

(不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付)

第二十四条 (略)

2 (略)

(新設)

(不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付)

第二十五条 (略)

2 (略)

(新設)

(財産管理報告書の交付等)

第二十八条 (略)

2・3 (略)

4 第二十四条第三項の規定は、第二項の規定による書面の交付について準用する。この場合において、同条第三項中「前項」とあるのは、「第二十八条第三項」と読み替えるものとする。

(事業参加者名簿)

第三十条 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、不動産特定共同事業者（第一号事業を行う者に限る。）又は委託特例事業者が不動産特定共同事業契約を締結したときは、主務省令で定めるところにより、不動産特定共同事業契約に係る事業参加者の名簿（次項において「事業参加者名簿」という。）を作成し、これを保存しなければならない。

2 (略)

(電子取引業務に関する特則)

第三十一条の二 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、商号又は名称その他主務省令で定める事項を、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて主務省令で定めるものにより公表しなければならない。

2 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、電子取引業務を適確に遂行するための業務管理体制を整備しなければならない。

3 電子取引業務を行う不動産特定共同事業者は、業務管理者名簿その他電子取引業務の相手方又は事業参加者の判断に重要な影響を与えるものとして主務省令で定める事項について、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて主務省令で定めるものにより、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の期間中、当該相手方又は事業参加者が閲覧することができる状態に置かなければならない。

2・3 (略)

(新設)

(事業参加者名簿)

第三十条 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、不動産特定共同事業者（第一号事業を行う者に限る。）又は委託特例事業者が不動産特定共同事業契約を締結したときは、主務省令で定めるところにより、不動産特定共同事業契約に係る事業参加者の名簿（以下「事業参加者名簿」という。）を作成し、これを保存しなければならない。

2 (略)

(新設)

(業務停止命令)

第三十五条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該不動産特定共同事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一 (略)

二 第八条第一項、第九条、第十条、第十五条、第十六条第一項、第十七条、第十八条第二項若しくは第三項、第十九条から第二十一条まで、第二十二条から第二十三条まで、第二十四条第一項若しくは第二項、第二十五条第一項若しくは第二項、第二十六条の二から第二十七条まで、第二十八条第一項から第三項まで、第二十九条、第三十条、第三十一条第一項、第三十一条の二、第三十二条若しくは第三十七条第一項後段(同条第三項において準用する場合を含む。)  
(又は第二十一条の二において準用する金融商品取引法(以下「準用金融商品取引法」)という。)第三十九条第一項若しくは第四十条の規定に違反したとき。

三 三六 (略)

2・3 (略)

(許可の取消し)

第三十六条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該不動産特定共同事業者に対し、同項の許可を取り消すことができる。

一 第六条第二号、第三号(この法律に相当する外国の法令の規定に係る部分に限る。)、第五号、第六号又は第九号から第十二号までのいずれかに該当するに至ったとき。

二 二五 (略)

(業務停止命令)

第三十五条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該不動産特定共同事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一 (略)

二 第八条第一項、第九条、第十条、第十五条、第十六条第一項、第十七条、第十八条第二項若しくは第三項、第十九条から第二十一条まで、第二十二条から第二十五条まで、第二十六条の二から第三十条まで、第三十一条第一項、第三十二条若しくは第三十七条第一項後段(同条第三項において準用する場合を含む。)  
(又は第二十一条の二において準用する金融商品取引法(以下「準用金融商品取引法」)という。)第三十九条第一項若しくは第四十条の規定に違反したとき。

三 三六 (略)

2・3 (略)

(許可の取消し)

第三十六条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該不動産特定共同事業者に対し、同項の許可を取り消すことができる。

一 第六条第二号、第三号(この法律に相当する外国の法令の規定に係る部分に限る。)  
(又は第五号から第八号までのいずれかに該当するに至ったとき。

二 二五 (略)

第五章 小規模不動産特定共同事業者

第一節 登録

(小規模不動産特定共同事業の登録)

第四十一条 第三条第一項の規定にかかわらず、主務大臣（一の都道府県の区域内のみに事務所を設置して小規模不動産特定共同事業を行う者とする者（小規模第二号事業を行う者とする者を除く。）にあつては、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事）の登録を受けた者は、小規模不動産特定共同事業を営むことができる。

2 前項の登録の有効期間は、登録の日から起算して五年とする。

3 有効期間の満了後引き続き小規模不動産特定共同事業を営もうとする者は、政令で定める期間内に、登録の更新の申請をしなければならない。

4 前項の登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算して五年とする。

5 第三項の登録の更新の申請があつた場合において、その登録の有効期間の満了の日までにその申請について処分がされないときは、従前の登録は、その有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なお効力を有する。

(登録の申請)

第四十二条 前条第一項の登録（同条第三項の登録の更新を含む。第四十四条、第五十三条第三号、第七十一条及び第七十七条第五号において同じ。）を受けようとする者は、主務大臣又は都道府県知事に、次に掲げる事項を記載した登録申請書を提出しなければならない。

一 商号又は名称及び住所

二 役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

三 事務所の名称及び所在地並びに事務所ごとに置かれる第五十条第二項において準用する第十七条第一項に規定する者の氏名

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

- 四 資本金又は出資の額
  - 五 宅地建物取引業法第三条第一項の免許に関する事項
  - 六 小規模不動産特定共同事業の種別（第二条第六項各号の種別をいう。以下同じ。）
  - 七 電子取引業務を行う場合にあつては、その旨
  - 八 他に事業を行っているときは、その事業の種類
  - 九 その他主務省令で定める事項
- 2 前項の登録申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- 一 定款又はこれに代わる書面
  - 二 登記事項証明書又はこれに代わる書面
  - 三 事務所について第五十条第二項において準用する第十七条第一項に規定する要件を備えていることを証する書面
  - 四 不動産特定共同事業契約約款
  - 五 その他主務省令で定める事項を記載した書類

（登録簿への登録）

- 第四十三条 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第一項の登録の申請があつた場合においては、次条の規定により登録を拒否する場合を除くほか、次に掲げる事項を小規模不動産特定共同事業者登録簿に登録しなければならない。
- 一 前条第一項第一号から第八号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項
  - 二 登録年月日及び登録番号
- 2 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を前条第一項の規定による登録の申請をした者に通知しなければならない。

（登録の拒否）

第四十四条 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第一項の登録の

（新設）

（新設）

申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、同項の登録を拒否しなければならない。

- 一 第六条各号（第十二号を除く。）のいずれかに該当する者
- 二 その資本金又は出資の額が事業参加者の保護のため必要かつ適当なものとして小規模不動産特定共同事業の種別ごとに政令で定める金額に満たない者
- 三 その資産の合計額から負債の合計額を控除した額が資本金又は出資の額の百分の九十に相当する額に満たない者
- 四 当該登録の申請前五年以内に不動産特定共同事業に関し、不正又は著しく不当な行為をした者
- 五 その役員又は政令で定める使用人のうちに、当該登録の申請前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をした者がある者
- 六 その事務所が第五十条第二項において準用する第十七条第一項に規定する要件を満たさない者
- 七 その不動産特定共同事業契約約款の内容が政令で定める基準に適合しない者
- 八 小規模不動産特定共同事業を適確に遂行するために必要なものとして主務省令で定める基準に適合する財産的基礎及び人的構成を有すると認められない者
- 九 電子取引業務を行おうとする場合にあっては、電子取引業務を適確に遂行するために必要な体制が整備されていると認められない者
- 十 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。）

（登録換えの場合における従前の登録の効力）

第四十五条 主務大臣又は都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた者がその小規模不動産特定共同事業の種別又は事務所の所在地の変更をして引き続き小規模不動産特定共同事業を営もうとする場合において、同項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の同項の

（新設）

登録を受けたときは、その者に係る従前の主務大臣又は都道府県知事の同項の登録は、その効力を失う。

(変更の登録)

第四十六条 小規模不動産特定共同事業者は、小規模不動産特定共同事業の種別を変更しようとするとき（主務大臣又は都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた者が同項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の同項の登録を受けなければならないときを除く。）、「不動産特定共同事業契約の追加又は変更（不動産特定共同事業契約款に記載された事項の追加又は変更で主務省令で定める軽微なものを除く。第八十条第五号において同じ。）をしようとするとき、又は新たに電子取引業務を行おうとするときは、主務省令で定めるところにより、第四十一条第一項の登録を受けた主務大臣又は都道府県知事の変更登録を受けなければならない。

2 小規模不動産特定共同事業者が、事務所を追加して設置しようとするとき（都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた者が同項の規定により新たに主務大臣の同項の登録を受けなければならないときを除く。）も、前項と同様とする。

3 第四十三条及び第四十四条の規定は、前二項の変更登録について準用する。この場合において、第四十三条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは「変更に係る事項」と、第四十四条中「次の各号のいずれか」とあるのは「次の各号（第一号及び第十号を除く。）のいずれか」と読み替えるものとする。

(変更の届出)

第四十七条 小規模不動産特定共同事業者は、第四十二条第一項各号（第五号及び第六号を除く。）に掲げる事項について変更（同項第三号に掲げる事務所の所在地の変更については、第四十五条及び前条第二項の規定に該当するものを除く。）があったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第四十一条第一項の登録を

(新設)

(新設)

受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 主務大臣又は都道府県知事は、前項の規定による届出を受理したときは、届出があつた事項を小規模不動産特定共同事業者登録簿に登録しなければならない。

(廃業等の届出)

- 第四十八条 小規模不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当することとなつた場合においては、当該各号に定める者は、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第四十一条第一項の登録を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 一 合併により消滅した場合 消滅した法人を代表する役員であつた者

二 破産手続開始の決定により解散した場合 破産管財人

三 合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 清算人

四 小規模不動産特定共同事業を廃止した場合（外国法人にあつては、国内に事務所を有しないこととなつた場合を含む。） 小規模不動産特定共同事業者であつた法人を代表する役員

- 2 小規模不動産特定共同事業者が前項各号のいずれかに該当することとなつたときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対する第四十一条第一項の登録は、その効力を失う。

(小規模不動産特定共同事業者登録簿等の閲覧)

第四十九条 主務大臣又は都道府県知事は、主務省令で定めるところにより、第四十二条第二項第一号から第四号までに掲げる書類、小規模不動産特定共同事業者登録簿その他主務省令で定める書類（都道府県知事にあつては、主務大臣の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関するこれらの書類を含む。）を一般の閲覧に供しなければならない。

(新設)

(新設)

第二節 業務

第五十条 小規模不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、当該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営む者が小規模不動産特定共同事業者であることその他主務省令で定める事項を告げなければならぬ。

2 第三章(第二十一条の二、第二十二条の二第二項及び第三項並びに第二十三条第二項及び第三項を除く。)並びに準用金融商品取引法第三十九条(第三項ただし書及び第五項を除く。)及び第四十条の規定は、小規模不動産特定共同事業者が行う小規模不動産特定共同事業について準用する。この場合において、第十八条第二項中「自己が不動産特定共同事業契約の当事者となるか、若しくはその代理人となるか、又は不動産特定共同事業契約の締結の媒介を行うかの別及び当該不動産特定共同事業契約の第二条第三項各号に掲げる契約の種別」とあるのは「当該不動産特定共同事業契約の第二条第三項第一号又は第二号に掲げる契約の種別」と、第二十二条の二第一項及び第二十三条第一項中「第三条第一項の許可又は第九条第一項の認可」とあるのは「第四十一条第一項の登録又は第四十六条第一項の変更登録」と、第二十五条第一項第一号中「第二条第三項各号」とあるのは「第二条第三項第一号又は第二号」と、第二十六条の三中「第三号事業」とあるのは「小規模第二号事業」と、第二十九条中「第三号事業を行う者にあつては」とあるのは「小規模第二号事業を行う者にあつては」と、第三十条第一項中「第一号事業を行う者」とあるのは「第二条第六項第一号に掲げる行為に係る事業を行う者」と読み替えるものとするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

第三節 監督

(新設)

(新設)

(新設)

(指示)

第五十一条 主務大臣又は都道府県知事は、その第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、必要な指示をすることができる。

一 業務に関し、事業参加者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。

二 業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれが大であるとき。

三 業務に関し他の法令に違反し、小規模不動産特定共同事業者として不適当であると認められるとき。

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、前項各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、必要な指示をすることができる。

3 都道府県知事は、前項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該小規模不動産特定共同事業者が主務大臣の第四十一条第一項の登録を受けたものであるときは主務大臣に報告し、当該小規模不動産特定共同事業者が他の都道府県知事の同項の登録を受けたものであるときは当該他の都道府県知事に通知しなければならない。

(業務停止命令)

第五十二条 主務大臣又は都道府県知事は、その第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一 前条第一項各号のいずれかに該当するとき。

二 第四十六条第一項若しくは第二項、第四十七条第一項、第五十条

(新設)

(新設)

第一項、同条第二項において準用する第十五条、第十六条第一項、第十七条、第十八条第二項若しくは第三項、第十九条から第二十一条まで、第二十二條、第二十二條の二第一項、第二十三條第一項、第二十四條第一項若しくは第二項、第二十五條第一項若しくは第二項、第二十六條の二から第二十七條まで、第二十八條第一項から第三項まで、第二十九條、第三十條、第三十一條第一項若しくは第三十一條の二若しくは準用金融商品取引法第三十九條第一項若しくは第四十條、第五十四條第一項後段（同条第三項において準用する場合を含む。）又は第五十七條において準用する第三十二條の規定に違反したとき。

三 前条第一項又は第二項の規定による指示に従わないとき。

四 この法律の規定に基づき主務大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき。

五 不動産特定共同事業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

六 役員又は政令で定める使用人のうちに、業務の停止をしようとするとき以前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至ったとき。

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、前項第一号から第五号までのいずれかに該当するときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

3 前条第三項の規定は、前項の場合について準用する。

（登録の取消し）

第五十三条 主務大臣又は都道府県知事は、その第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該小規模不動産特定共同事業者の同項の登録を取り消

（新設）

すことができる。

一 第六条第二号から第四号まで又は第九号から第十一号までのいずれかに該当するに至ったとき。

二 第四十四条第二号又は第三号のいずれかに該当するに至ったとき。

三 不正の手段により第四十一条第一項の登録を受けたとき。

四 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いつき、又は同条第一項若しくは第二項の規定による業務の停止の命令に違反したとき。

(業務管理者の解任命令)

第五十四条 主務大臣又は都道府県知事は、その第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同業者に係る業務管理者(第五十条第二項において準用する第十七条第一項の規定により置かれた者をいう。以下この条において同じ。)がその業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたときは、当該小規模不動産特定共同業者に対し、その解任を命ずることができる。この場合において、当該小規模不動産特定共同業者は、その命令を受けた日から一年以内においてその命令をした主務大臣又は都道府県知事が定める期間内は、その命令に係る者を業務管理者として選任してはならない。

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同業者に係る業務管理者が当該都道府県の区域内において前項に規定する行為をしたときは、当該小規模不動産特定共同業者に対し、その解任を命ずることができる。

3 第五十一条第三項の規定及び第一項後段の規定は、前項の場合について準用する。

(登録の失効)

第五十五条 小規模不動産特定共同業者が第四十一条第一項の登録を

(新設)

(新設)

受けた後、第三条第一項の許可（第一号事業又は第三号事業に係るものに限る。）又は第九条第一項の認可（第一号事業又は第三号事業を行う旨の変更に係るものに限る。）を受けたときは、その者に係る従前の主務大臣又は都道府県知事の第四十一条第一項の登録は、その効力を失う。

（登録の抹消）

第五十六条 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第三項の登録の更新をしなかったとき、第四十五条、第四十八条第二項若しくは前条の規定により第四十一条第一項の登録がその効力を失ったとき、又は第五十三条の規定により同項の登録を取り消したときは、当該登録を抹消しなければならない。

（監督に関する規定の準用）

第五十七条 第三十二条、第三十三条、第三十八条及び第三十九条の規定は、小規模不動産特定共同事業者が行う小規模不動産特定共同事業について準用する。この場合において、第三十二条中「第三号事業」とあるのは「小規模第二号事業」と、第三十三条中「第三号第一項の許可」とあるのは「第四十一条第一項の登録」と、第三十八条中「第三十五条第一項若しくは第二項又は第三十六条」とあるのは「第五十二条第一項若しくは第二項又は第五十三条」と読み替えるものとするほか、必要な技術的読替は、政令で定める。

第六章 特例事業者

第五十八条 (略)

2 特例事業を営もうとする法人は、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を主務大臣に届け出なければならない。  
一 四 (略)

五 業務を委託する不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同

（新設）

（新設）

第四章の二 特例事業者

第四十条の二 (略)

2 特例事業を営もうとする法人は、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を主務大臣に届け出なければならない。  
一 四 (略)

五 業務を委託する不動産特定共同事業者の商号又は名称及び住所

事業者の商号又は名称及び住所

六 (略)

3・4 (略)

5 特例事業者(小規模特例事業者を除く。)が特例事業を営む場合において、当該特例事業者を主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなして、第十一条第一項、第十二条から第十五条まで、第二十三条第一項、第二十六条及び第二十七条並びに準用金融商品取引法第三十九条(第三項ただし書及び第五項を除く。)及び第四十条(第一号を除く。)並びにこれらの規定に係る第十章及び第十一章の規定を適用する。この場合において、第十二条中「第五条第一項第一号から第十一号まで」とあるのは「第五十八条第二項第一号から第五号まで」と、同条及び第十三条中「不動産特定共同事業者名簿」とあるのは「特例事業者名簿」と、同条中「第五条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第五十八条第三項第一号及び第二号」と、第二十三条第一項中「ときは、」とあるのは「ときは、その不動産取引に係る業務を委託する不動産特定共同事業者の」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

6 小規模特例事業者が特例事業を営む場合においては、当該小規模特例事業者を主務大臣の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者とみなして、第四十八条第一項及び第四十九条並びに第五十条第二項において準用する第十四条、第十五条、第二十三条第一項、第二十六条及び第二十七条並びに準用金融商品取引法第三十九条(第三項ただし書及び第五項を除く。)及び第四十条(第一号を除く。)並びにこれらの規定に係る第十章及び第十一章の規定を適用する。この場合において、第四十九条中「第四十二条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第五十八条第三項第一号及び第二号」と、「小規模不動産特定共同事業者登録簿」とあるのは「第五十八条第二項第一号から第五号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項を記載した小規模特例事業者名簿」と、「書類を含む。」とあるのは「書類」と、第五十条第二項において準用する第二十三条第一項中「と

六 (略)

3・4 (略)

5 特例事業者が特例事業を営む場合においては、当該特例事業者を主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなして、第十一条第一項、第十二条から第十四条まで及び第二十三条第一項並びに準用金融商品取引法第三十九条(第三項ただし書及び第五項を除く。)並びにこれらの規定に係る第七章及び第八章の規定を適用する。この場合において、第十二条中「第五条第一項第一号から第八号まで」とあるのは「第四十条の二第二項第一号から第五号まで」と、同条及び第十三条中「不動産特定共同事業者名簿」とあるのは「特例事業者名簿」と、同条中「第五条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第四十条の二第三項第一号及び第二号」と、第二十三条第一項中「ときは、」とあるのは「ときは、その不動産取引に係る業務を委託する不動産特定共同事業者の」とする。

(新設)

きは、「とあるのは」ときは、その不動産取引に係る業務を委託する小規模不動産特定共同事業者の」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

7 | 9 | (略)

10 | 第四十条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

#### 第七章 適格特例投資家限定事業者

(適格特例投資家限定事業の届出等)

第五十九条 適格特例投資家限定事業については、第三条第一項の規定は、適用しない。

2 | 適格特例投資家限定事業を営もうとする法人(不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者及び特例事業者を除く。)は、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を主務大臣に届け出なければならない。

一 | 商号又は名称及び住所

二 | 役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

三 | 事務所の名称及び所在地

四 | 資本金又は出資の額

五 | 適格特例投資家限定事業の概要

六 | 他に事業を行つているときは、その事業の種類

七 | その他主務省令で定める事項

3 | 前項の規定による届出には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 | 定款又はこれに代わる書面

二 | 登記事項証明書又はこれに代わる書面

三 | 次項に掲げる事項に該当しないことを誓約する書面

四 | その他主務省令で定める書面

4 | 第六条各号(第十二号を除く。)のいずれか(不動産特定共同事業

6 | 8 | (略)

9 | 前条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(新設)

(新設)

契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の全てを宅地建物取引業法第二条第三号に規定する宅地建物取引業者（第六十九条第一項及び第二項において「宅地建物取引業者」という。）に委託する場合にあっては、第六条第二号を除く。）に該当する者（不動産特定共同事業者及び小規模不動産特定共同事業者を除く。）は、適格特例投資家限定事業を行ってはならない。

5 適格特例投資家限定事業者は、第二項各号に掲げる事項に変更があったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

（業務等に関する規定の適用）

第六十条 適格特例投資家限定事業者が適格特例投資家限定事業を営む場合においては、当該適格特例投資家限定事業者を主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなして、第十一条第一項、第十二条から第十五条まで、第二十七条、第二十八条第一項及び第二十九条から第三十一条まで並びに準用金融商品取引法第三十九条（第三項ただし書及び第五項を除く。）並びにこれらの規定に係る第十章及び第十一章の規定を適用する。この場合において、第十二条中「第五条第一項第一号から第十一号まで」とあるのは「第五十九条第二項第一号から第六号まで」と、同条及び第十三条中「不動産特定共同事業者名簿」とあるのは「適格特例投資家限定事業者名簿」と、同条中「第五条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第五十九条第三項第一号及び第二号」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

（監督）

第六十一条 適格特例投資家限定事業者は、主務省令で定めるところにより、その適格特例投資家限定事業に関する帳簿書類を作成し、これを保存しなければならない。

2 適格特例投資家限定事業者は、事業年度ごとに、主務省令で定める

（新設）

（新設）

様式による事業報告書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に、主務大臣に提出しなければならない。

3| 主務大臣は、適格特例投資家限定事業者が適格特例投資家限定事業として開始した事業が適格特例投資家限定事業に該当しなくなつたときは、当該適格特例投資家限定事業者に対し、三月以内の期間を定めて、必要な措置をとることを命ずることができる。

4| 適格特例投資家限定事業者は、適格特例投資家限定事業として開始した事業が適格特例投資家限定事業に該当しなくなつたときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

5| 主務大臣又は都道府県知事は、主務大臣にあつては、適格特例投資家限定事業者が次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したとき、都道府県知事にあつては、当該都道府県の区域内において業務を行う適格特例投資家限定事業者が当該都道府県の区域内における業務に関し、次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該適格特例投資家限定事業者に対し、必要な指示をすることができる。

一 業務に関し、事業参加者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。

二 業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれが大であるとき。

三 業務に関し他の法令に違反し、適格特例投資家限定事業者として不適当であると認められるとき。

6| 主務大臣又は都道府県知事は、主務大臣にあつては、適格特例投資家限定事業者が次の各号のいずれかに該当するとき、都道府県知事にあつては、当該都道府県の区域内において業務を行う適格特例投資家限定事業者が当該都道府県の区域内における業務に関し、次の各号（第六号を除く。）のいずれかに該当するときは、当該適格特例投資家限定事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

- 一 前項各号のいずれかに該当するとき。
- 二 第十五条、第二十七条、第二十八条第一項、第二十九条、第三十条、第三十一条第一項、第五十九条第五項、この条第一項又は準用金融商品取引法第三十九条第一項の規定に違反したとき。
- 三 前項の規定による指示に従わないとき。
- 四 この法律の規定に基づく主務大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき。
- 五 適格特例投資家限定事業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。
- 六 役員又は政令で定める使用人のうちに、業務の停止をしようとするとき以前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至ったとき。
- 七 都道府県知事は、前二項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を主務大臣に報告しなければならない。
- 八 主務大臣は、適格特例投資家限定事業者が第六項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同項の規定による業務の停止の命令に違反したときは、当該適格特例投資家限定事業者に対し、事業の廃止を命ずることができる。
- 九 主務大臣は、前項の規定による処分をしようとするときは、行政手続法第十三条第一項の規定による意見陳述のための手続の区分にかかわらず、聴聞を行わなければならない。
- 10 主務大臣又は都道府県知事は、主務大臣にあつては、第六項又は第八項の規定による処分をしたとき、都道府県知事にあつては、第六項の規定による処分をしたときは、主務省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

第八章 不動産特定共同事業協会

(不動産特定共同事業協会)

第六十二条 その名称中に不動産特定共同事業協会という文字を用いる

第五章 不動産特定共同事業協会

(不動産特定共同事業協会)

第四十一条 その名称中に不動産特定共同事業協会という文字を用いる

一般社団法人は、事業参加者の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発展に資することを目的とし、かつ、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を社員とする旨の定款の定めがあるものでなければならない。

2 6 (略)

第六十三条・第六十四条 (略)

## 第九章 雑則

(許可又は登録の取消し等に伴う業務の終了)

第六十五条 (略)

2 第四十一条第三項の登録の更新をしなかったとき、第四十八条第二項の規定により第四十一条第一項の登録が取り消されたとき、又は第五十三条の規定により同項の登録が取り消されたときは、当該登録に係る小規模不動産特定共同事業者であった者又はその一般承継人は、当該小規模不動産特定共同事業者又は当該小規模不動産特定共同事業者に係る委託小規模特例事業者(当該小規模不動産特定共同事業者に業務を委託した小規模特例事業者をいう。)が締結した不動産特定共同事業契約に基づく業務を結了する目的の範囲内においては、なお小規模不動産特定共同事業者とみなす。

(外国法人等に対するこの法律の規定の適用に当たっての技術的読替え等)

第六十六条 不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者、特例事業者若しくは適格特例投資家限定事業者が外国法人である場合又は不動産特定共同事業に係る不動産が外国にある場合において、当該不動産特定共同事業者、当該小規模不動産特定共同事業者、当該特例事業者若しくは当該適格特例投資家限定事業者又は当該不動産特定共同事業に対するこの法律の規定の適用に当たっての技術的読替えその

一般社団法人は、事業参加者の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発展に資することを目的とし、かつ、不動産特定共同事業者を社員とする旨の定款の定めがあるものでなければならない。

2 6 (略)

第四十二条・第四十三条 (略)

## 第六章 雑則

(許可の取消し等に伴う業務の終了)

第四十四条 (略)

(新設)

(外国法人等に対するこの法律の規定の適用に当たっての技術的読替え等)

第四十五条 不動産特定共同事業者若しくは特例事業者が外国法人である場合又は不動産特定共同事業に係る不動産が外国にある場合において、当該不動産特定共同事業者若しくは当該特例事業者又は当該不動産特定共同事業に対するこの法律の規定の適用に当たっての技術的読替えその他この法律の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

他この法律の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

(信託会社等に関する特例)

第六十七条 (略)

2 不動産特定共同事業を営む特定信託会社については、前項に規定する規定を除き、主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなしてこの法律の規定を適用する。この場合において、第二十二條の二第一項及び第二十三條第一項中「第三条第一項の許可又は第九條第一項の認可」とあるのは「第六十七條第三項又は第四項の届出」と、第三十八條中「第三十六條の規定による処分」とあるのは「第六十七條第五項の規定による業務の停止の命令」とする。

3 3 6 (略)

(適用の除外)

第六十八條 第十九條から第二十一條まで、第二十二條、第二十四條から第二十六條まで並びに第二十八條第二項及び第三項並びに準用金融商品取引法第四十條(これらの規定を第五十條第二項において準用する場合を含む。)の規定は、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、特例投資家を相手方又は事業参加者として不動産特定共同事業を行う場合については、適用しない。

2 第二十六條及び準用金融商品取引法第四十條(第一号を除く。)(これらの規定を第五十條第二項において準用する場合を含む。)の規定は、特例事業者が、特例投資家を相手方又は事業参加者として特例事業を行う場合については、適用しない。

3 第二十三條第一項(第五十條第二項において準用する場合(第五十條第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。))並びに第五十八條第五項及び前條第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)の規定は、不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者又は特例事業者が特例投資家のみを相手方として不動産特定共同事業契約の締結をする場合であつて、当該不動産特定共同事業契約

(信託会社等に関する特例)

第四十六條 (略)

2 不動産特定共同事業を営む特定信託会社については、前項に規定する規定を除き、主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなしてこの法律の規定を適用する。この場合において、第二十三條第一項中「第三条第一項の許可又は第九條第一項の認可」とあるのは「第四十六條第三項又は第四項の届出」と、第三十八條中「第三十六條の規定による処分」とあるのは「第四十六條第五項の規定による業務の停止の命令」とする。

3 3 6 (略)

(適用の除外)

第四十六條の二 第十九條から第二十一條まで、第二十二條、第二十四條から第二十六條まで並びに第二十八條第二項及び第三項並びに準用金融商品取引法第四十條の規定は、不動産特定共同事業者が、特例投資家を相手方又は事業参加者として不動産特定共同事業を行う場合については、適用しない。

(新設)

(新設)

により当該不動産特定共同事業契約上の権利義務を他の特例投資家に譲渡する場合以外の譲渡が禁止される旨の制限が付されているときに ついては、適用しない。

4 第二十三条第二項及び第三項の規定は、不動産特定共同事業者が特例投資家のみを相手方として不動産特定共同事業契約の締結の代理をする場合であつて、当該不動産特定共同事業契約により当該不動産特定共同事業契約上の権利義務を他の特例投資家に譲渡する場合以外の譲渡が禁止される旨の制限が付されているときについては、適用しない。

第六十九条 第二十二條（第五十條第二項において準用する場合を含む。）の規定は、宅地建物取引業者を相手方とする場合については、適用しない。

2 第二十六條（第五十條第二項において準用する場合を含む。）の規定は、事業参加者が宅地建物取引業者である場合については、適用しない。

3 (略)

(宅地建物取引業法の規定の不適用)  
第七十條 (略)

(削る)

(都道府県知事への通知)

(新設)

第四十七條 第二十二條の規定は、宅地建物取引業法第二條第三号に掲げる宅地建物取引業者（次項において「宅地建物取引業者」という。）を相手方とする場合については、適用しない。

2 第二十六條の規定は、事業参加者が宅地建物取引業者である場合については、適用しない。

3 (略)

(宅地建物取引業法の規定の不適用)  
第四十八條 (略)

(申請書等の経由)

第四十八條の二 第五條第一項、第八條第一項、第九條第一項及び第二項、第十條、第十一條第一項並びに第四十條の二第二項、第四項及び第七項の規定により主務大臣に提出すべき申請書その他の書類は、その主たる事務所（第十一條第一項の規定の場合にあつては、同項各号のいずれかに該当することとなつた者の主たる事務所）の所在地を管轄する都道府県知事を経由しなければならない。

(新設)

第七十一条 主務大臣は、第三条第一項の許可、第九条第一項若しくは第二項の認可、第四十一条第一項の登録若しくは第四十六条第一項若しくは第二項の変更登録をし、又は第十条、第十一条第一項、第四十七条第一項、第四十八条第一項、第五十八条第二項、第四項若しくは第八項、第五十九条第二項若しくは第五項若しくは第六十一条第四項に規定する届出を受理したときは、遅滞なく、その旨その他主務省令で定める事項を、不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者、特例事業者又は適格特例投資家限定事業者の主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事に通知しなければならない。

(事務の区分)

第七十二条 第十二条及び第十三条（これらの規定を第五十八条第五項及び第六十条の規定により読み替えて適用する場合を含む。）並びに第四十九条（第五十八条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定により都道府県が処理することとされている事務（第十二条及び第十三条の規定により処理することとされているものについては主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者に係る不動産特定共同事業者名簿の備付け、登載及び閲覧に、第四十九条の規定により処理することとされているものについては主務大臣の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者に係る同条に規定する書類の閲覧に関するものに限る。）は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

第七十三条 (略)

(財務大臣への資料提出等)

第七十四条 財務大臣は、その所掌に係る金融破綻処理制度及び金融危機管理に関し、不動産特定共同事業に係る制度の企画又は立案をするため必要があると認めるときは、内閣総理大臣に対し、必要な資料の提出及び説明を求めることができる。

(事務の区分)

第四十八条の三 第十二条及び第十三条（これらの規定を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。）並びに前条の規定により都道府県が処理することとされている事務（第十二条及び第十三条の規定により処理することとされているものについては、主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者に係る不動産特定共同事業者名簿の備付け、登載及び閲覧に関するものに限る。）は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

第四十九条 (略)

(財務大臣への資料提出等)

第四十九条の二 財務大臣は、その所掌に係る金融破綻処理制度及び金融危機管理に関し、不動産特定共同事業に係る制度の企画又は立案をするため必要があると認めるときは、内閣総理大臣に対し、必要な資料の提出及び説明を求めることができる。

第七十五条・第七十六条 (略)

第十章 罰則

第七十七条 次の各号のいずれかに該当する者は、三年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一・二 (略)

三 第十五条(第五十条第二項において準用する場合を含む。)の規定に違反して、他人に不動産特定共同事業を営ませた者

四 第三十五条第一項若しくは第二項、第五十二条第一項若しくは第二項、第六十一条第六項又は第六十七条第五項の規定による業務の停止の命令に違反した者

五 不正の手段により第四十一条第一項の登録を受けた者

六 第五十九条第二項の規定に違反して、届出をしないで適格特例投資家限定事業を営んだ者

七 第六十一条第八項の規定による適格特例投資家限定事業の廃止の処分に違反した者

第七十八条 第二十六条の二(第一号に係る部分に限る。)又は準用金融商品取引法第三十九条第一項(これらの規定を第五十条第二項において準用する場合を含む。)の規定に違反した場合には、その行為をした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の代表者、代理人、使用人その他の従業者は、三年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

第七十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一 第二十条第一項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)  
の規定に違反して、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げ

第五十条・第五十一条 (略)

第七章 罰則

第五十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、三年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一・二 (略)

三 第十五条の規定に違反して、他人に不動産特定共同事業を営ませた者

四 第三十五条第一項若しくは第二項又は第四十六条第五項の規定による業務の停止の命令に違反した者

(新設)

(新設)

(新設)

第五十二条の二 第二十六条の二(第一号に係る部分に限る。)又は準用金融商品取引法第三十九条第一項の規定に違反した場合には、その行為をした不動産特定共同事業者の代表者、代理人、使用人その他の従業者は、三年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

第五十二条の三 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一 第二十条第一項の規定に違反して、故意に事実を告げず、又は不  
実のことを告げた者

た者

- 二 第二十条第二項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、不実のことを告げた者
- 三 第五十八条第二項の規定に違反して、届出をしないで特例事業を営んだ者
- 四 第五十八条第七項又は第六十一条第三項の規定による命令に違反した者
- 五 第五十八条第八項又は第六十一条第四項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第八十条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役若しくは百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 (略)
- 二 第九条第一項の規定に違反して、不動産特定共同事業の種別の変更をし、新たに不動産特定共同事業契約約款の作成をし、若しくは不動産特定共同事業契約約款の追加若しくは変更をし、又は新たに電子取引業務を行った者
- 三 準用金融商品取引法第三十九条第二項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定に違反した者
- 四 第二十二条（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、相手方に対し金銭若しくは有価証券を貸し付け、又は相手方への第三者による金銭若しくは有価証券の貸付けにつき媒介、取次ぎ若しくは代理をした者
- 五 第四十六条第一項の規定に違反して、小規模不動産特定共同事業の種別の変更をし、不動産特定共同事業契約約款の追加若しくは変更をし、又は新たに電子取引業務を行った者

第八十一条 (略)

2 金融商品取引法第二百九条の二及び第二百九条の三第二項の規定は、前項の規定による没収について準用する。この場合において、同法

- 二 第二十条第二項の規定に違反して、不実のことを告げた者
- 三 第四十条の二第二項の規定に違反して、届出をしないで特例事業を営んだ者
- 四 第四十条の二第六項の規定による命令に違反した者
- 五 第四十条の二第七項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第五十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役若しくは百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 (略)
  - 二 第九条第一項の規定に違反して、業務の種別の変更をし、又は第五十二条第四号に掲げる不動産特定共同事業契約約款の追加若しくは変更をした者
  - 三 準用金融商品取引法第三十九条第二項の規定に違反した者
  - 四 第二十二条の規定に違反して、相手方に対し金銭若しくは有価証券を貸し付け、又は相手方への第三者による金銭若しくは有価証券の貸付けにつき媒介、取次ぎ若しくは代理をした者
- (新設)

第五十三条の二 (略)

2 金融商品取引法第二百九条の二及び第二百九条の三第二項の規定は、前項の規定による没収について準用する。この場合において、同法

第二百九条の二第一項中「第百九十八条の二第一項又は第二百九条の二」とあるのは「不動産特定共同事業法第八十一条第一項」と、「この条、次条第一項及び第二百九条の四第一項」とあるのは「この項」と、「次項及び次条第一項」とあるのは「次項」と、同条第二項中「混和財産(第二百九条の二の規定に係る不法財産が混和したものに限り。)」とあるのは「混和財産」と、同法第二百九条の三第二項中「第百九十八条の二第一項又は第二百九条の二」とあるのは「不動産特定共同事業法第八十一条第一項」と読み替えるものとする。

第八十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一 (略)

二 第十八条第三項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)(の規定に違反して、著しく事実相違する表示をし、又は著しく人を誤認させるような表示をした者

三 第二十四条第一項、第二十五条第一項若しくは第二十八条第二項(これらの規定を第五十条第二項において準用する場合を含む。)(の規定に違反して、書面若しくは報告書を交付せず、若しくはこれらの規定に規定する事項を記載しない書面若しくは報告書若しくは虚偽の記載のある書面若しくは報告書を交付した者又は第二十四条第三項(第二十五条第三項及び第二十八条第四項(これらの規定を第五十条第二項において準用する場合を含む。))並びに第五十条第二項において準用する場合を含む。)(の規定に違反して、第三十一条項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をした者

四 第三十一条の二第三項(第五十条第二項において準用する場合を含む。以下この号において同じ。)(の規定に違反して、第三十一条の二第三項に規定する事項を閲覧することができる状態に置かず、又は虚偽の事項を閲覧することができる状態に置いた者

五 第四十二条第一項の登録申請書又は同条第二項各号に掲げる書類に虚偽の記載をして提出した者

第二百九条の二第一項中「第百九十八条の二第一項又は第二百九条の二」とあるのは「不動産特定共同事業法第五十三条の二第一項」と、「この条、次条第一項及び第二百九条の四第一項」とあるのは「この項」と、「次項及び次条第一項」とあるのは「次項」と、同条第二項中「混和財産(第二百九条の二の規定に係る不法財産が混和したものに限り。)」とあるのは「混和財産」と、同法第二百九条の三第二項中「第百九十八条の二第一項又は第二百九条の二」とあるのは「不動産特定共同事業法第五十三条の二第一項」と読み替えるものとする。

第五十四条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一 (略)

二 第十八条第三項の規定に違反して、著しく事実相違する表示をし、又は著しく人を誤認させるような表示をした者

三 第二十四条第一項、第二十五条第一項又は第二十八条第二項の規定に違反して、書面若しくは報告書を交付せず、又はこれらの規定に規定する事項を記載しない書面若しくは報告書若しくは虚偽の記載のある書面若しくは報告書を交付した者

(新設)

(新設)

第八十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

一 (略)

二 第十七条第三項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)  
の規定に違反して、事務所を開設し、又は必要な措置を執らなかつた者

三 第二十四条第二項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)  
の規定による記名押印のない書面を不動産特定共同事業契約の申込者に対し交付した者

四 第二十五条第二項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)  
の規定による記名押印のない書面を不動産特定共同事業契約の当事者に対し交付した者

五 第二十八条第三項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)  
の規定による記名押印のない書面を事業参加者に対し交付した者

六 第二十九条(第五十条第二項において準用する場合を含む。)  
の規定に違反して、書類を備え置かず、若しくは事業参加者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の記載のある書類を備え置き、若しくは事業参加者に閲覧させた者

七 第三十二条(第五十七条において準用する場合を含む。)  
又は第六十一条第一項の規定に違反して、帳簿書類を作成せず、若しくは保存せず、又は虚偽の帳簿書類を作成し、若しくは保存した者

八 第三十三条(第五十七条において準用する場合を含む。)  
又は第六十一条第二項の規定に違反して、事業報告書を作成せず、若しくは提出せず、又は虚偽の事業報告書を作成し、若しくは提出した者

九 第三十七条第一項前段若しくは第二項若しくは第五十四条第一項前段若しくは第二項の規定による命令に違反して業務管理者(第十七条第一項(第五十条第二項において準用する場合を含む。))の規定により置かれた者をいう。以下この号において同じ。)を解任せ

第五十五条 次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

一 (略)

二 第十七条第三項の規定に違反して、事務所を開設し、又は必要な措置を執らなかつた者

三 第二十四条第二項の規定による記名押印のない書面を不動産特定共同事業契約の申込者に対し交付した者

四 第二十五条第二項の規定による記名押印のない書面を不動産特定共同事業契約の当事者に対し交付した者

五 第二十八条第三項の規定による記名押印のない書面を事業参加者に対し交付した者

六 第二十九条の規定に違反して、書類を備え置かず、若しくは事業参加者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の記載のある書類を備え置き、若しくは事業参加者に閲覧させた者

七 第三十二条の規定に違反して、帳簿書類を作成せず、若しくは保存せず、又は虚偽の帳簿書類を作成し、若しくは保存した者

八 第三十三条の規定に違反して、事業報告書を作成せず、若しくは提出せず、又は虚偽の事業報告書を作成し、若しくは提出した者

九 第三十七条第一項前段若しくは第二項の規定による命令に違反して業務管理者を解任せず、又は同条第一項後段(同条第三項において準用する場合を含む。))の規定に違反して業務管理者を選任した者

- ず、又は第三十七条第一項後段（同条第三項において準用する場合を含む。）若しくは第五十四条第一項後段（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して業務管理者を選任した者
- 十 第四十条第一項若しくは第五十八条第九項の規定による命令に違反して、報告をせず、若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告をし、若しくは虚偽の記載のある資料の提出をし、又はこれらの規定による立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者
- 十一 第五十八条第二項の規定による届出に関し虚偽の届出をした者
- 十二 第五十八条第三項各号に掲げる書類に虚偽の記載をして提出した者

第八十四条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十条、第四十七条第一項、第五十八条第四項又は第五十九条第五項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第十六条第一項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）次号において同じ。）又は第三十一条の二第一項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定に違反した者
- 三 第十六条第二項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、第十六条第一項の標識又はこれに類似する標識を掲示した者
- 四 第十七条第二項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）以下この号において同じ。）の規定に違反して、業務管理者名簿（第十七条第二項に規定する名簿をいう。）を備え置かず、又はこれに同項に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をした者
- 五 第二十三条第一項（第五十条第二項において準用する場合（第五十八条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）並びに第五十八条第五項及び第六十七条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）、第二項又は第三項の規定に違反して、不

- 十 第四十条第一項若しくは第四十条の二第八項の規定による命令に違反して、報告をせず、若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告をし、若しくは虚偽の記載のある資料の提出をし、又はこれらの規定による立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者
- 十一 第四十条の二第二項の規定による届出に関し虚偽の届出をした者
- 十二 第四十条の二第三項各号に掲げる書類に虚偽の記載をして提出した者

第五十六条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十条又は第四十条の二第四項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第十六条第一項の規定に違反した者
- 三 第十六条第二項の規定に違反して、同条第一項の標識又はこれに類似する標識を掲示した者
- 四 第十七条第二項の規定に違反して、業務管理者名簿を備え置かず、又はこれに同項に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をした者
- 五 第二十三条第一項（第四十条の二第五項及び第四十六条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）又は第二項の規定に違反して、不動産特定共同事業契約約款に基づかないで不動産特定共同事業契約の締結又はその締結の代理をした者

不動産特定共同事業契約款に基づかないで不動産特定共同事業契約の締結又はその締結の代理をした者

六 第三十条(第五十条第二項において準用する場合を含む。以下この号において同じ。)の規定に違反して、事業参加者名簿(第三十条第一項に規定する名簿をいう。以下この号において同じ。)を作成せず、若しくは保存せず、若しくはこれを事業参加者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の事業参加者名簿を作成し、若しくは保存し、若しくはこれを事業参加者に閲覧させた者

七 第六十三条第二項の規定に違反して、その名称中に不動産特定共同事業協会会員という文字を用いた者

八 第六十七条第三項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして不動産特定共同事業を営んだ者

九 第六十七条第四項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第八十五条 法人(法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めのあるものを含む。以下この項において同じ。)の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関し、次の各号に掲げる規定の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人に対して当該各号に定める罰金刑を、その人に対して各本条の罰金刑を科する。

一 第七十八条 三億円以下の罰金刑

二 第七十七条、第七十九条第一号若しくは第二号又は第八十条第三号 一億円以下の罰金刑

三 第七十九条第三号から第五号まで、第八十条第一号、第二号、第四号若しくは第五号又は前三条 各本条の罰金刑

2 (略)

第八十六条 第十一条第一項又は第四十八条第一項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、百万円以下の過料に処する

六 第三十条の規定に違反して、事業参加者名簿を作成せず、若しくは保存せず、若しくはこれを事業参加者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の事業参加者名簿を作成し、若しくは保存し、若しくはこれを事業参加者に閲覧させた者

七 第四十二条第二項の規定に違反して、その名称中に不動産特定共同事業協会会員という文字を用いた者

八 第四十六条第三項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして不動産特定共同事業を営んだ者

九 第四十六条第四項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第五十七条 法人(法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めのあるものを含む。以下この項において同じ。)の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関し、次の各号に掲げる規定の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人に対して当該各号に定める罰金刑を、その人に対して各本条の罰金刑を科する。

一 第五十二条の二 三億円以下の罰金刑

二 第五十二条、第五十二条の三第一号若しくは第二号又は第五十三条第三号 一億円以下の罰金刑

三 第五十二条の三第三号から第五号まで、第五十三条第一号、第二号若しくは第四号又は前三条 各本条の罰金刑

2 (略)

第五十八条 第十一条第一項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、百万円以下の過料に処する。

第八十七条 第六十三条第一項の規定に違反して、その名称中に不動産特定共同事業協会という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

#### 第十一章 没収に関する手続等の特例

##### (第三者の財産の没収手続等)

第八十八条 第八十一条第一項の規定により没収すべき財産である債権等（不動産及び動産以外の財産をいう。次条及び第九十条において同じ。）が被告人以外の者（以下この条において「第三者」という。）に帰属する場合において、当該第三者が被告事件の手続への参加を許されていないときは、没収の裁判をすることができない。

2 第八十一条第一項の規定により、地上権、抵当権その他の第三者の権利がその上に存在する財産を没収しようとする場合において、当該第三者が被告事件の手続への参加を許されていないときも、前項と同様とする。

3 金融商品取引法第二百九条の四第三項から第五項までの規定は、地上権、抵当権その他の第三者の権利がその上に存在する財産を没収する場合において、第八十一条第二項において準用する同法第二百九条の三第二項の規定により当該権利を存続させるべきときについて準用する。この場合において、同法第二百九条の四第三項及び第四項中「前条第二項」とあるのは、「不動産特定共同事業法第八十一条第二項において準用する前条第二項」と読み替えるものとする。

4 (略)

##### (没収された債権等の処分等)

第八十九条 金融商品取引法第二百九条の五第一項の規定は第八十条第三号の罪に関し没収された債権等について、同法第二百九条の五第二

第五十九条 第四十二条第一項の規定に違反して、その名称中に不動産特定共同事業協会という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

#### 第八章 没収に関する手続等の特例

##### (第三者の財産の没収手続等)

第六十条 第五十三条の二第一項の規定により没収すべき財産である債権等（不動産及び動産以外の財産をいう。次条及び第六十二条において同じ。）が被告人以外の者（以下この条において「第三者」という。）に帰属する場合において、当該第三者が被告事件の手続への参加を許されていないときは、没収の裁判をすることができない。

2 第五十三条の二第一項の規定により、地上権、抵当権その他の第三者の権利がその上に存在する財産を没収しようとする場合において、当該第三者が被告事件の手続への参加を許されていないときも、前項と同様とする。

3 金融商品取引法第二百九条の四第三項から第五項までの規定は、地上権、抵当権その他の第三者の権利がその上に存在する財産を没収する場合において、第五十三条の二第二項において準用する同法第二百九条の三第二項の規定により当該権利を存続させるべきときについて準用する。この場合において、同法第二百九条の四第三項及び第四項中「前条第二項」とあるのは、「不動産特定共同事業法第五十三条の二第二項において準用する前条第二項」と読み替えるものとする。

4 (略)

##### (没収された債権等の処分等)

第六十一条 金融商品取引法第二百九条の五第一項の規定は第五十三条第三号の罪に関し没収された債権等について、同法第二百九条の五第

項の規定は同号の罪に関し没収すべき債権の没収の裁判が確定したときについて、同法第二百九条の六の規定は権利の移転について登記又は登録を要する財産を同号の罪に関し没収する裁判に基づき権利の移転の登記又は登録を関係機関に嘱託する場合について、それぞれ準用する。

(刑事補償の特例)

第九十条 第八十条第三号の罪に関し没収すべき債権等の没収の執行に対する刑事補償法(昭和二十五年法律第一号)による補償の内容については、同法第四条第六項の規定を準用する。

二項の規定は同号の罪に関し没収すべき債権の没収の裁判が確定したときについて、同法第二百九条の六の規定は権利の移転について登記又は登録を要する財産を同号の罪に関し没収する裁判に基づき権利の移転の登記又は登録を関係機関に嘱託する場合について、それぞれ準用する。

(刑事補償の特例)

第六十二条 第五十三条第三号の罪に関し没収すべき債権等の没収の執行に対する刑事補償法(昭和二十五年法律第一号)による補償の内容については、同法第四条第六項の規定を準用する。