

不動産特定共同事業法案要綱

第一 目的

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っ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、もっ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こと。

(第一条関係)

第二 定義

- 1 「不動産」とは、宅地建物取引業法第二条第一号に掲げる宅地又は建物をいうものとする。
- 2 「不動産取引」とは、不動産の売買、交換又は賃貸借をいうものとする。
- 3 この法律において「不動産特定共同事業契約」とは、次に掲げる契約（予約を含む。）であって、契約（予約を含む。）の締結の態様、当事者の関係等を勘案して収益又は利益の分配を受ける者の保護が確保されていると認められる契約（予約を含む。）として政令で定めるものを除いたものをいうものとする。

すること。

一 各当事者が、出資を行い、その出資による共同の事業として、そのうちの一人又は数人の者にその業務の執行を委任して不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約

二 当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため出資を行い、相手方がその出資された財産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる利益の分配を行うことを約する契約

三 当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため自らの共有に属する不動産の賃貸をし、又はその賃貸の委任をし、相手方が当該不動産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約

四 外国の法令に基づく契約であって、これらに相当するもの

五 これらのほか、不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行うことを約する契約（外国の法令に基づく契約を含む。）であって、当該不動産取引に係る事業の公正及び当該不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を受ける者の保護を確保することが必要なものとして政令で定めるもの

4 「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ものとする。

一 不動産特定共同事業契約を締結して当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為（3の一に掲げる不動産特定共同事業契約若しくは3の四に掲げる不動産特定共同事業契約のうち3の一に掲げる不動産特定共同事業契約に相当するもの又はこれらに類する不動産特定共同事業契約として政令で定めるものにあつては、業務の執行の委任を受けた者又はこれに相当する者の行うものに限る。）

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

5 「不動産特定共同事業者」とは、許可を受けて不動産特定共同事業を営む者をいうものとする。

6 「事業参加者」とは、不動産特定共同事業契約の当事者で、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以外のものをいうものとする。

（第二条関係）

第三 許可

1 不動産特定共同事業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の

政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置してその事業を営もうとする場合にあつては主務大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合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許可を受けなければならないものとする。

（第三条関係）

2 主務大臣又は都道府県知事は、不動産特定共同事業の適正な運営を確保するため必要な最小限度のものに限り、許可に条件を付し、及びこれを変更することができ、かつ、当該条件は許可を受ける者に不当な義務を課することとなるものであってはならないものとする。

（第四条関係）

3 欠格事由に該当する者は、許可を受けることができないものとする。

（第六条関係）

4 主務大臣又は都道府県知事は、許可の申請をした者が次に掲げる基準（不動産特定共同事業の業務の種類のうち不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介のみを行おうとする者にあつては、五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、許可をしてはならないものとする。

一 その資本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 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又は出資の額の百分の九十に相当する額を満たすものであること。

三 その者又はその役員若しくは政令で定める使用人が当該許可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ものでないこと。

四 その事務所が第四の4の一に規定する要件を満たすものであること。

五 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するものであること。

六 不動産特定共同事業を適確に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有するものであること。

(第七条関係)

5 主務大臣又は都道府県知事は、不動産特定共同事業者名簿に、許可を受けた不動産特定共同事業者に関する事項を登載し、不動産特定共同事業者名簿等を一般の閲覧に供しなければならないものとする。

(第十二条、第十三条関係)

6 許可の申請、変更の許可、変更の認可、変更の届出等許可に関する手続について規定するものとする
こと。

(第三条第二項、第五条、第八条―第十一条関係)

第四 業務

1 業務遂行の原則

- 一 不動産特定共同事業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならないものとする。
- 二 不動産特定共同事業者は、その業務を行うに当たっては、不動産の適正かつ合理的な利用の確保に努めるとともに、投機的取引の抑制が図られるよう配慮しなければならないものとする。

(第十四条関係)

2 名義貸しの禁止

不動産特定共同事業者は、自己の名義をもって、他人に不動産特定共同事業を営ませてはならないものとする。

(第十五条関係)

3 標識の揭示

一 不動産特定共同事業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識を揭示しなければならないものとする。

二 不動産特定共同事業者以外の者は、前項の標識等を揭示してはならないものとする。

(第十六条関係)

4 業務管理者

一 不動産特定共同事業者は、事務所ごとに、契約成立前の書面、契約成立時の書面及び財産管理報告書に記名押印する業務のほか、当該事務所における不動産特定共同事業契約の締結の勧誘等の業務の実施に関し必要な助言、指導その他の監督管理を行わせるため、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等の要件を満たす者を置かなければならないものとする。

二 不動産特定共同事業者は、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。)の氏名その他の事項を記載した名簿を備え置き、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ものとする。

三 不動産特定共同事業者は、一に抵触する事務所を開設してはならず、既存の事務所が一に抵触するに至ったときは、二週間以内に、一に適合させるため必要な措置を執らなければならないものとする。

(第十七条関係)

5 広告の規制

一 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条の許可、建築基準法第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業に関する広告をしてはならないものとする。

二 不動産特定共同事業者は、その行おうとする不動産特定共同事業に関する広告をするときは、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種別を明示しなければならないものとする。

三 不動産特定共同事業者は、その業務に関して広告をするときは、不動産取引による利益の見込みその他の事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は著しく人を誤認させるような表示をしてはならないものとする。

(第十八条関係)

6 事業実施の時期に関する制限

不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条の許可、建築基準法第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業を行ってはならないものとする。

(第十九条関係)

7 不当な勧誘等の禁止

一 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ときは、その相手方に対し、当該不動産特定共同事業契約に関する事項であってその相手方の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならないものとする。

二 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の解除等を妨げるため、事業参加者に対し、当該不動産特定共同事業契約に関する事項であって事業参加者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、不実のことを告げる行為をしてはならないものとする。

三 不動産特定共同事業者等は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするときは、その相手方に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならないものとする。

四 不動産特定共同事業者等は、不動産特定共同事業契約の解除を妨げるため、事業参加者を、威迫して困惑させてはならないものとする。

五 不動産特定共同事業者等は、三又は四に定めるもののほか、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘又は解除の妨げに関する行為であつて、相手方又は事業参加者の保護に欠けるものとして主務省令で定めるものをしてはならないものとする。

(第二十条、第二十一条関係)

8 金銭等の貸付け又はその媒介等の禁止

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、その行う不動産特定共同事業に関し、その相手方に対し金銭等を貸し付け、又はその媒介、取次ぎ若しくは代理をしてはならないものとする。

(第二十二条関係)

9 約款に基づく契約の締結

不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約については、許可又は認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて、これを締結しなければならないものとする。

(第二十三条関係)

10 不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付

不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立するまでの間に、その申込者に対し、不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項について、書面を交付して説明しなければならないものとする。

(第二十四条関係)

11 不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付

不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立したときは、当該不動産特定共同事業契約の当事者に対し、遅滞なく、不動産特定共同事業契約の種別その他当該不動産特定共同事業契約に関する事項を記載した書面を交付しなければならないものとする。

(第二十五条関係)

12 書面による解除

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契約成立時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、書面により当該不動産特定共同事業契約の解除等を行うことができる。

ものとする。

(第二十六条関係)

13 財産の分別管理

不動産特定共同事業者は、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しなければならないものとする。

(第二十七条関係)

14 財産管理報告書の交付等

一 不動産特定共同事業者は、事業参加者の求めに応じ、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況について説明しなければならないものとする。

二 不動産特定共同事業者は、事業参加者に対し、定期に、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況についての報告書を交付しなければならないものとする。

(第二十八条関係)

15 書類の閲覧

不動産特定共同事業者は、そ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、事業参加者の求めに応じ、これを閲覧させなければならないものとする。

(第二十九条関係)

16 事業参加者名簿

一 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約を締結したときは、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ものとする。

二 不動産特定共同事業者は、事業参加者名簿に記載された事業参加者の求めに応じ、これを閲覧させなければならないものとする。

(第三十条関係)

17 秘密を守る義務

不動産特定共同事業者等は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて又は不動産特定共同事業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないものと

し、不動産特定共同事業を営まなくなった後においても、同様とすること。

(第三十一条関係)

第五 監督

1 業務に関する帳簿書類

不動産特定共同事業者は、その業務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ものとする。

(第三十二条関係)

2 事業報告書の提出

不動産特定共同事業者は、事業年度ごとに、事業報告書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に、許可を受けた主務大臣又は都道府県知事に提出しなければならないものとする。

(第三十三条関係)

3 その他

指示、業務停止命令、許可の取消し、業務管理者の解任命令、指導等、立入検査等の規定を設けるも

のとすること。

(第三十四条―第四十条関係)

第六 不動産特定共同事業協会

1 不動産特定共同事業者は、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て、不動産特定共同事業者を会員とし、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民法第三十四条の規定による法人を設立することができるものとする。

2 協会は、その目的を達成するため、次に掲げる業務を行うものとする。

一 会員の営む不動産特定共同事業の業務に関し、この法律、宅地建物取引業法、出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律その他の法令の規定を遵守させるための会員に対する指導、勧告その他の業務

二 会員の営む不動産特定共同事業に関し、不動産特定共同事業契約の内容の適正化その他事業参加者の利益の保護を図るため必要な指導、勧告その他の業務

三 会員の営む不動産特定共同事業の業務に関する事業参加者等からの苦情の解決

四 不動産の適正かつ合理的な利用の確保及び投機的取引の抑制を図るため必要な調査及び研究

五 その他協会の目的を達成するため必要な業務

(第四十一条―第四十三条関係)

第七 雑則

1 許可の取消し等に伴う業務の結了

許可が効力を失ったとき、又は許可が取り消されたときは、当該許可に係る不動産特定共同事業者であつた者は、当該不動産特定共同事業者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、なお不動産特定共同事業者とみなすものとする。

(第四十四条関係)

2 適用除外

一 信託会社及び信託業務を兼営する銀行で宅地建物取引業法第七十七条第三項の規定による届出をしたものには、一部の規定を除き、その他の規定については、主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなしてこの法律の規定を適用するものとする。

二 第四の8の規定は、宅地建物取引業法第二条第三号に掲げる宅地建物取引業者（三において「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ものとする。

三 第四の12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、適用しないものとする。

四 この法律の規定は、国及び地方公共団体については、適用しないものとする。

（第四十六条、第四十七条関係）

3 宅地建物取引業法の規定の不適用

宅地建物取引業法の規定は、第二の3の一に掲げる契約に基づき不動産取引を行う事業参加者については、適用しないものとする。

（第四十八条関係）

第八 主務大臣

主務大臣は、大蔵大臣及び建設大臣とするものとする。

（第四十九条関係）

第九 罰則

許可を受けないで不動産特定共同事業を営んだ者に関する罰則等について規定するものとする。

(第五十二条―第五十九条関係)

第十 附則

1 この法律の施行期日、この法律の施行に伴う所要の経過措置について定めるものとする。

2 規制見直し条項を設けるものとする。

3 日本勤労者住宅協会法、登録免許税法、大蔵省設置法、建設省設置法について所要の改正を行うものとする。