

平成 29 年度
国土交通省委託調査

小規模不動産特定共同事業を 行うための実務手引書

～実務編～

平成 30 年 3 月

株式会社価値総合研究所

目 次

はじめに	5
第1章 小規模第1号事業について	6
1-1 事業全体の流れ	6
1-2 事前準備	8
(1) 小規模第1号事業の登録	8
(2) 登録に必要な書類の準備	8
1-3 運用計画の策定	9
(1) 対象不動産の選定	9
(2) 対象不動産の調査（デューデリジェンス）の実施	11
(3) スキームの策定	12
(4) 資金調達計画の策定	13
(5) 運用期間・期中運用計画の策定	17
(6) 配当方法・事業者報酬の検討	19
(7) 出口戦略の検討	22
1-4 資金調達の実施	25
(1) 第2号事業者との業務委託契約の締結	25
(2) 広告・投資家への勧誘	26
(3) 投資家との契約締結	27
(4) 書面の交付	27
(5) 事業参加者名簿の作成	35
1-5 対象不動産の取得	36
1-6 期中運用	38
(1) 期中運用の会計業務に関する基本的な考え方	38
(2) 帳簿書類の作成・事業報告書の作成及び監督官庁への提出	39
(3) 財産管理報告書の作成・投資家への報告	40
(4) 組合契約の解除又は組合からの脱退等による地位の譲渡	41
1-7 事業の完了	43
(1) 対象不動産の売却先の探索	43
(2) 対象不動産の評価	44
(3) 売却条件の交渉	44
(4) 対象不動産の売却	44
(5) 清算（出資金の払い戻し、対象不動産売却後の損益分配の実施）	44
(6) 小規模第1号事業の終了	45

1 - 8	任意組合契約型で行う場合の留意点	45
第 2 章	小規模特例事業について	52
2 - 1	事業全体の流れ	52
2 - 2	事前準備	54
	(1) 小規模第 2 号事業の登録	55
	(2) 登録に必要な書類の準備	55
	(3) 第 4 号事業の許可取得又は委託する第 4 号事業者の検討	55
2 - 3	運用計画の策定	56
	(1) 対象不動産の選定	56
	(2) 対象不動産の調査（デューデリジェンス）の実施	56
	(3) スキームの策定	56
	(4) 資金調達計画の策定	56
	(5) 運用期間・期中運用計画の策定	58
	(6) 配当方法・事業者報酬の検討	58
	(7) 出口戦略の検討	58
2 - 4	小規模特例事業開始のための手続き	58
	(1) 小規模特例事業者となる SPC の設立	58
	(2) 小規模特例事業者による小規模第 2 号事業者との業務委託契約	59
	(3) 小規模特例事業者による第 4 号事業者との業務委託契約	60
	(4) 特例事業開始届出	61
2 - 5	資金調達の実施	62
	(1) 広告・投資家への勧誘	62
	(2) 投資家との契約締結	63
	(3) 書面の交付	63
	(4) 事業参加者名簿の作成	63
2 - 6	対象不動産の取得	63
2 - 7	期中運用	64
2 - 8	事業の完了	64
	(1) 対象不動産の売却	65
	(2) 清算	65
< 付録 >	66
1.	小規模不動産特定共同事業契約のモデル約款	66
2.	登録申請書（施行規則別記様式第 13 号）の記入例	110
3.	添付書類（施行規則別記様式第 14 号）の記入例	121
4.	業務委託契約書のモデル	124

< 参考 >	142
実務手引書検討委員会 委員名簿	142

はじめに

「小規模不動産特定共同事業を行うための実務手引書～実務編～」(以下、「本書」といいます。)は、平成 29 年 12 月に公表した「小規模不動産特定共同事業を行うための実務手引書～基礎編～」(以下、「基礎編」といいます。)の続編であり、実際に「小規模第 1 号事業(不動産特定共同事業法(以下、「不特法」といいます。)第 2 条第 6 項第 1 号)」と「小規模第 2 号事業(不特法第 2 条第 6 項第 2 号)」を実施するために必要な内容を整理したものです。

そのため、本書では、基礎編の内容については記載されていない場合があります。基礎編の該当箇所について記載していますので、そちらをご参照ください。

本書は、事業全体の流れ(ステップ)ごとに解説しています。小規模不動産特定共同事業(以下、「小規模不特事業」といいます。)の登録申請を行う際には、不動産特定共同事業契約約款(以下、「不特契約約款」といいます。)の添付が必要となります。各ステップにおいて、不特契約約款のモデル約款を用いて、その記載内容(条文)及び解説、留意する事項についても解説します。

第1章 小規模第1号事業について

小規模第1号事業で取り扱うことのできる不動産特定共同事業契約（以下、「不特契約」といいます。）のスキームには、「任意組合契約型（不特法第2条第3項第1号）」と「匿名組合契約型（不特法第2条第3項第2号）」の2種類があります。

ここでは、活用頻度が高いことが想定される匿名組合契約型で小規模第1号事業を行う場合の手続等について説明します。

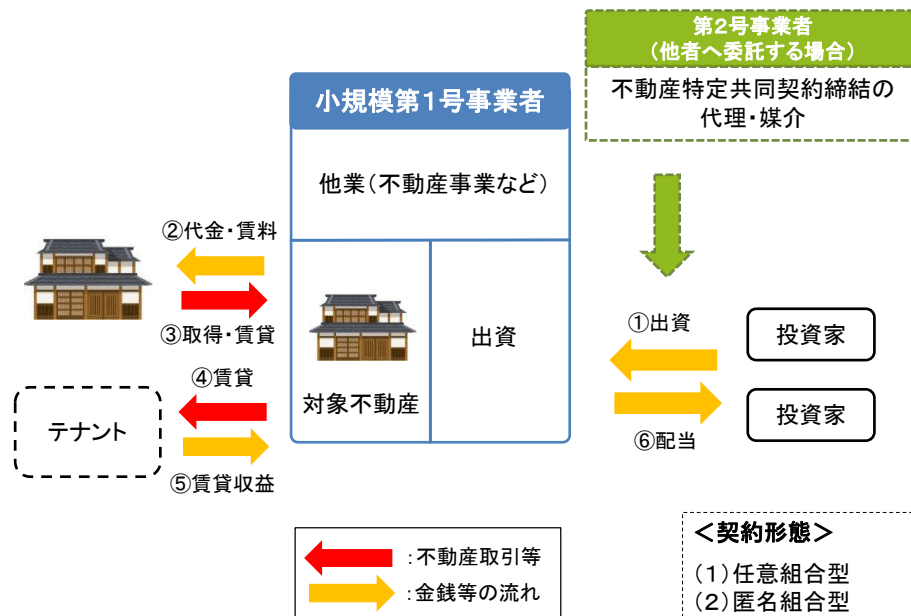


図 小規模第1号事業のスキーム

(出典) 国土交通省

1-1 事業全体の流れ

小規模第1号事業を行うには、まず、主務大臣又は都道府県知事による小規模第1号事業の登録を受けることが必要となります(1-2)。

小規模第1号事業の登録を受けた後は、はじめに小規模第1号事業で運用する対象不動産の特定を行います。小規模第1号事業は不動産取引から得られる収益を投資家に分配する事業ですので、対象不動産を「取得する場合」と「賃借する場合」がありますが、ここでは活用頻度が高いと考えられる「取得する場合」について説明します。なお、対象不動産を取得する前には、物理的調査、経済的調査及び法的調査等のデューデリジェンスを実施することが望まれます。

次に、小規模第1号事業の登録を受けた者(以下、「小規模第1号事業者」といいます)

す。)は、小規模第1号事業を行うための資金調達の計画を策定します。本書では、上図のように出資による資金調達のみで事業を行う場合について説明します。なお、対象不動産の立地や小規模不特事業の内容によっては、金融機関等から借入れを行うことも可能となる場合があります、出資と借入れを組み合わせる事業を行うことも想定されます。

続いて、期中の運用計画（賃料設定、稼働率の想定、想定利回りの算出等）や配当方法・事業者報酬、出口戦略（何年後に売却を行うか等）の検討を行います（1-3）。

事業計画の策定が終わったら、投資家への勧誘等を行い、必要な書面を交付して投資家との契約締結を行います（1-4）。

実際に資金調達に成功した場合には、調達した資金の全部又は一部を使用し、小規模第1号事業者は対象不動産を取得します（1-5）。

対象不動産の準備ができたなら、運用を開始します。運用期間中は、対象不動産の工事等を行う場合は当該工事を実施し、対象不動産を賃借人に賃貸して適切な管理等を行い、賃料収入を得ます。得られた賃料収入を原資として、小規模第1号事業者は委託事業者（例えばビル管理業者）への委託費用の支払いや投資家への分配等を行います。また、事業報告書や財産管理報告書等の必要な書類等を作成し、登録を受けた主務大臣又は都道府県知事への提出や投資家に対する説明等を行います（1-6）。

不特契約に定められている運用期間が経過した際は、当初定めた投資計画に基づいて対象不動産を売却し、投資家への出資金償還等を行った上で小規模第1号事業を終了させます（1-7）。

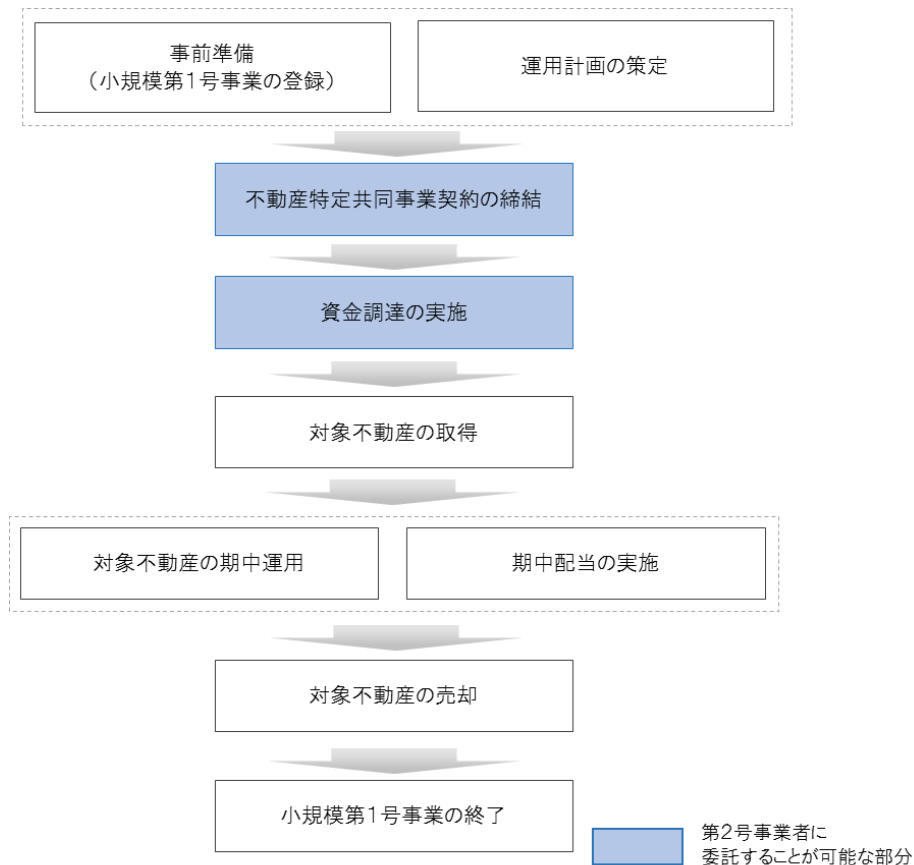


図 小規模第1号事業のフロー（対象不動産を取得する場合の例）

1-2 事前準備

1-2では、小規模第1号事業の登録に関するフローについて説明します。

(1) 小規模第1号事業の登録

小規模第1号事業者となるためには、登録要件を満たした上で、主務大臣又は都道府県知事へ申請を行い、小規模第1号事業の登録を受けます。登録要件は、基礎編（1-3）に掲載しています。

(2) 登録に必要な書類の準備

小規模第1号事業の登録申請を行うため

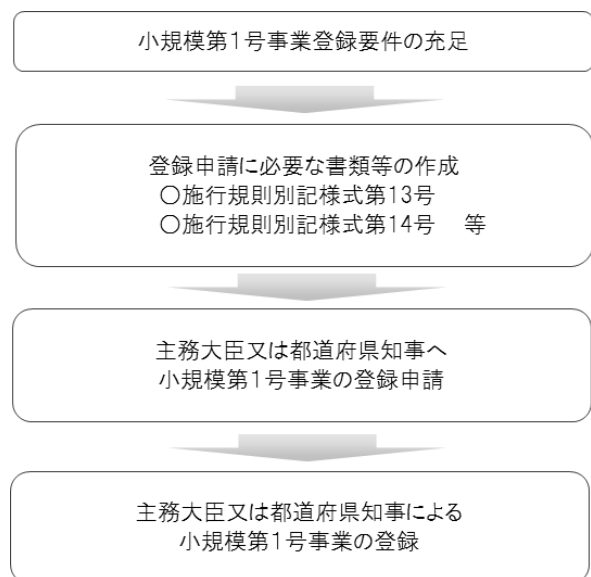


図 事前準備におけるフロー

には、登録申請書を作成する必要があります。また、登録申請書と併せて提出する添付書類も準備が必要です。登録申請書及び添付書類の内容については、基礎編（2-1）に掲載しています。添付書類の一つとして、小規模第1号事業を行う際に使用する不特契約約款（以下、「小規模1号約款」といいます。）が必要となります。小規模1号約款のモデル約款は、本書の付録1に掲載しています。また、登録申請書における「小規模不動産特定共同事業に係る業務の方法（施行規則別記様式第13号第四面）」及び添付書類における「小規模不動産特定共同事業の業務を遂行するための組織に関する事項（施行規則別記様式第14号添付書類（4）」の記載例は、本書の付録2及び3に掲載していますのでご参照ください。

なお、主務大臣又は都道府県知事へ提出すべき部数は、正本1部及びその写し4部です。

1-3 運用計画の策定

これ以降は、小規模第1号事業を行う際の業務内容について、解説していきます。1-3では、運用計画の策定に関する一連のフローについて説明します。

（1）対象不動産の選定

小規模第1号事業を行うためには、まずは対象不動産を選定します。対象不動産の選定にあたっては、稼働中の不動産を取得し賃貸するケースや、既存不動産を取得し耐震改修・リノベーション等を行った後に賃貸するケース、新築工事又は建替工事を行った後に賃貸するケース等が想定されます。

稼働中の不動産を取得し賃貸するケースは、過去のテナントの不動産賃貸収支デー

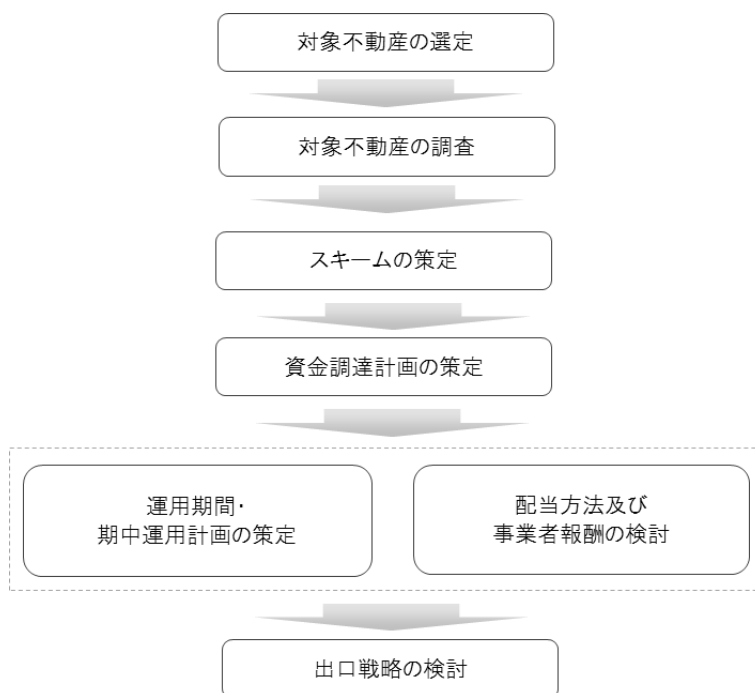


図 運用計画の策定におけるフロー

タがあるため、運用中の賃貸収支に係るリスクが予想しやすいこと等から、一般的に相対的にリスクが低いといえます。但し、運用期間中に入居中のテナントが退去することや、テナントが退去した後に次のテナントがすぐに決まらない（賃料収入を得られない）等のリーシングリスクがある点に留意が必要です。

一方、既存不動産を取得して耐震改修・リノベーション等を行った後に賃貸するケースは、耐震改修・リノベーション等の後のリーシングリスクや工事の遅延リスク、請負業者の倒産リスク等を負うことにもなります。そのため、稼働中の不動産を取得し賃貸するケースと比較してリスクが高くなります。

新築工事を行った後に賃貸するケースは、既存不動産を取得し耐震改修・リノベーション等を行った後に賃貸するケースのリスクに加えて、開発に係る許認可リスク等があります。

建替工事を行うケースでは、新築工事を行った後に賃貸するケースのリスクに加えて、既存テナントが退去しないリスクや、既存建物からアスベストが発見される等、当初想定していなかった除去費用が発生する等、予見が難しいリスクが生じる可能性もあるため、相対的に最もリスクが高くなります。

なお、小規模第1号事業者は、対象不動産が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前の場合には、当該工事に関し必要とされる都市計画法第29条第1項又は第2項の許可や建築基準法第6条第1項の確認等の手続きを経た後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について小規模不特事業に関する広告や小規模不特事業を行ってはならないとされています（不特法第18条第1項及び第19条）。

表 対象不動産の投資類型とリスクの内容について

類型		リスクの内容
既存建物 (稼働中)	取得後、賃貸する場合 (工事なし)	・リーシングリスク
	取得後、耐震改修工事・リノベーション等を行った後に賃貸する場合	・改修工事費の増額リスク ・改修工事の遅延リスク ・請負業者の倒産リスク ・リーシングリスク 等
新築工事後、賃貸する場合		・新築工事費の増額リスク ・新築工事の遅延リスク

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 請負業者の倒産リスク ・ リーシングリスク 等
建替工事後、賃貸する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存テナントの退去リスク ・ 解体費用の増額リスク ・ 建替工事費の増額リスク ・ 建替工事の遅延リスク ・ 請負業者の倒産リスク ・ リーシングリスク 等

選定した不動産の概要については、不特契約に記載する必要があります。

《モデル約款における記載》

(本契約及び本事業)

第1条 (略)

2 本事業者は、別紙 1(物件目録)記載の不動産(以下「対象不動産」という。)を本契約に係る不動産取引の目的となる不動産として、本契約に基づく不動産特定共同事業(以下「本事業」という。)を行うものとする。

【趣旨・解説】

この条文は、当該事業で対象とする対象不動産を規定しています。

モデル約款では、所在や地番、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を別紙 1「物件目録」に記載することとしています。

(2) 対象不動産の調査(デューデリジェンス)の実施

不動産投資事業を行う上では、法的な定めはありませんが、対象不動産を取得する前に対象不動産の調査(デューデリジェンス)を行うことが一般的とされています。デューデリジェンスは、投資家に対して投資判断を行うために必要な情報を整理し、伝達することを目的とします。

デューデリジェンスでは、土地・建物の「物理的側面」、「経済的側面」、「法的側面」といった観点から、対象不動産のリスクを調査します。

物理的側面からの調査としては、エンジニアリングレポート(ER)・建物状況調査・土壌汚染リスク評価が代表的です。経済的側面からの調査としては、不動産鑑定

士による不動産鑑定評価が挙げられます。法的側面からは、弁護士による法務調査があります。これらを網羅的に行うことにより、投資家に対して投資判断を行うための情報提供を行い、投資家への説明責任を果たします。

表 デューデリジェンスの内容

調査の種類	主な調査内容	主な調査担当者
物理的側面	○建物や設備の状況（エンジニアングレポート） ○土壌汚染等の状況 等	・建築士 ・施工業者 ・土壌調査業者 等
経済的側面	○不動産鑑定評価 ○マーケット ○開発動向 ○経営状況 ○賃料変動 ○地価変動 ○テナントリスク 等	・不動産鑑定士 ・公認会計士 ・税理士 等
法的側面	○権利関係 ○賃貸借状況 等	・弁護士

（３）スキームの策定

任意組合契約型（金銭出資又は現物出資）又は匿名組合契約型のいずれかの契約形態を選択します。任意組合契約型及び匿名組合契約型のスキームの概要及び主な違いについては、基礎編（１－４）に掲載しています。

なお、任意組合契約型は無限責任であるのに対して匿名組合契約型は有限責任である等、投資家のリスクを考慮した場合に任意組合契約型よりも匿名組合契約型のメリットが大きいため、小規模第１号事業では匿名組合契約型の方が高い頻度で使用されると考えられます。

《モデル約款における記載》

（本契約及び本事業）

第1条 本契約は、法第2条第3項各号に掲げる契約の種別のうち、同項第2号に規定する不動産特定共同事業契約とする。また、本契約は、商法（明治32年

法律第 48 号、その後の改正を含む。以下同じ。)第 535 条に規定する匿名組合契約とする。

2 (略)

【趣旨・解説】

この条文は、当該契約が商法第 535 条に規定する匿名組合契約であることを規定しています。

なお、任意組合契約型のモデル約款における記載については、1 章 1 - 8 で解説しています。

(4) 資金調達計画の策定

資金調達計画の策定では、主に「資金調達の方法」、「資金調達額」、「投資家への配当」について検討します。選定した対象不動産を踏まえて、投資戦略に合致した投資家の見込みを付け、投資家の募集を行います。

資金調達の方法を検討する際には、特に「集めたい資金の性質」に着目する必要があります。投資家によって投資方針が大きく異なるため、例えば、低利回りでも良いので地域のために出資したいという投資家を主として資金募集を行うのか、高い利回りを要求する投資家からの資金であっても広く投資を集めたいのか等について、十分に検討する必要があります。

一般の不動産ファンドでは、「優先・劣後構造」という仕組みが取り入れられているケースがあります。優先・劣後構造とは、収益の還元を優先的に受ける優先出資と、それに劣後する劣後出資に分ける商品設計のことです。

不動産価格が下落した場合、劣後出資部分が先に損失を被るため、優先出資部分の元本毀損リスクを低減することが可能となります。そのため、一般的には優先出資のリターンは劣後出資のリターンよりも低いという特徴があります。但し、優先出資であっても資産価値下落の程度によっては損失が発生することがあります。また、優先・劣後構造の場合は損益の計算方法が複雑であり、それに伴い契約書の記載についても複雑となる点について留意が必要となります。

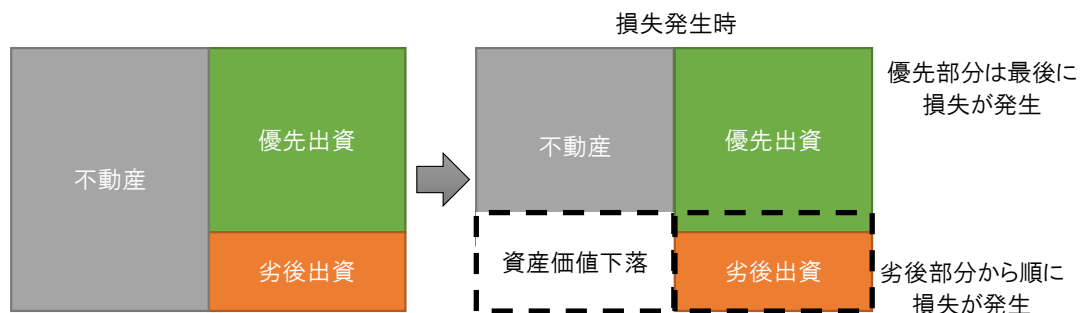


図 優先・劣後構造の概要

小規模第1号事業において、調達できる出資総額は「1億円以下」と定められています（不動産特定共同事業法施行令（以下、「施行令」といいます。）第2条第1項第2号）。そのため、資金調達計画を策定する際には、調達できる出資上限額に留意する必要があります。なお、複数の小規模第1号事業を行っている場合には、それら全ての事業の出資総額が1億円以下であることが必要となります。

不特法では、投資家は「特例投資家」と「一般投資家」の2種類に区別されています。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（不特法第2条第13項）」であり、特例投資家以外の投資家が一般投資家となります。投資家の種類によって一の投資家から調達できる金額が異なる点に注意が必要です。

一般投資家は、投資のプロではないことが多いため投資家保護の観点から、一の投資家が各小規模第1号事業者に対して出資できる合計額は「100万円以下」と定められています（施行令第2条第1項第1号）。一方、特例投資家は、プロの投資家であることが考慮され、一の投資家が各小規模第1号事業者に対して出資できる合計額は「1億円以下」と定められています（施行令第2条第1項第1号）。従って、資金調達計画を策定する際には、各投資家の出資上限額や小規模第1号事業者が調達できる上限額について留意する必要があります。

表 小規模第1号事業で行うことのできる事業の範囲

小規模第1号事業者が受けることができる出資の合計額	1億円以下
小規模第1号事業者が一の投資家から受けることができる出資額	100万円以下 (特例投資家(不特法第2条第13項に規定する者)の場合は1億円以下)

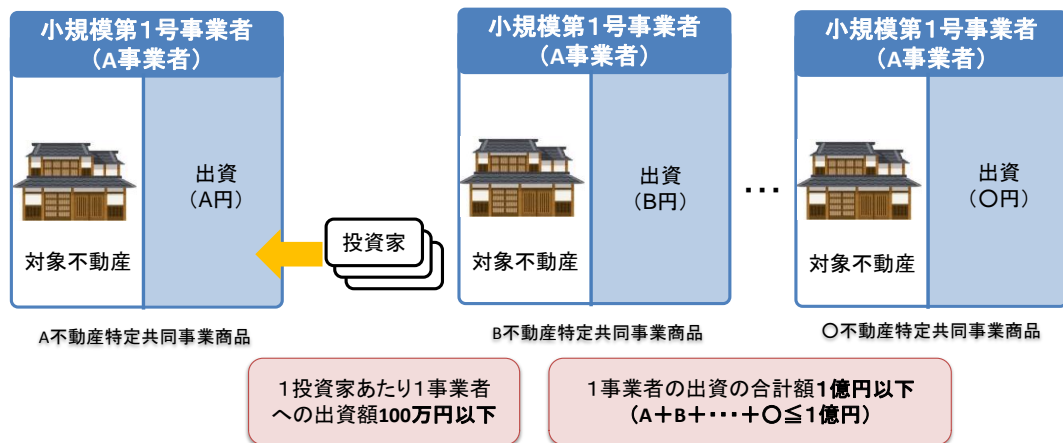


図 小規模第1号事業者に係る出資の合計額と
1投資家あたりの出資額に関する規定

(出典) 国土交通省

投資家への配当は、「期中(インカムゲイン)」と「売却時(キャピタルゲイン)」に分けられます。投資家に対して配当する場合の注意事項については、基礎編(2-3)に掲載しています。

表 資金調達計画策定に向けた検討項目と検討内容

検討項目	主な検討内容
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ○自ら資金調達を行うか第2号事業者に委託するか ○どのように募集するか (対面販売で行うか、ウェブサイトを通じて募集するか等) <第2号事業者に委託する場合> ○委託する業務内容・費用
資金調達額	<ul style="list-style-type: none"> ○対象不動産を取得するための費用や改修工事の費用、運用期間中の収入と支出の額等から、資金調達額を算出 <優先・劣後構造を取入れる場合> ○優先出資と劣後出資の割合
対象とする投資家	<ul style="list-style-type: none"> ○一般投資家のみを対象とするのか、特例投資家のみを対象とするのか、あるいはその両方を対象とするのか ○「低い利回りでも良いと考える投資家」のみを対象とするのか、「高い利回りを求める投資家」も対象とするのか

《モデル約款における記載》

(出資)

第2条 本事業に対する出資予定総額は金 _____円とし、本出資者は、本事業に対して金 _____円(出資予定総額に対する出資の割合: __%)を出資するものとし、__年 月 日までに本事業者に対し出資金を支払うものとする。本項に基づき出資された金額を以下「本出資額」という。

2 本事業者は、本事業につき、本出資者以外の出資者と別途、前項に定める出資の金額及び出資予定総額に対する出資の割合を除いて本契約と同一内容の匿名組合契約を締結の上、出資を受けることができるものとする。

3 本事業者は、本事業を行うにあたり、第1項及び第2項に基づき受けた出資と併せて自らの資金を利用することができるものとし、当該資金は本事業に対する本事業者の出資とみなすものとする。

4 本出資者は、本事業に追加して出資する義務を負わない。

5 本事業者は、本出資者に本出資額の返還を保証する義務を負わない。本出資者及び本事業者は、本出資額の返還について保証されたものではないことをここに確認する。

6 本事業に係る損失は、第8条第4項に基づき、本出資者に帰属する。但し、本出資者の損失の分担額は、本出資額を限度とする。

7 本事業に関して本事業者が取得した対象不動産その他の資産の所有権は、全て本事業者に帰属するものとし、本契約の定めに従って金銭の支払を受けることができることを除き、本出資者は、本事業に帰属する財産の全てについて所有権その他いかなる権利も有しない。

8 本事業に係る第三者に対する債務は本事業者が負担し、本出資者は、本事業に関して、第三者に対し、債務を負担しない。

【趣旨・解説】

第1項は、小規模不特事業で集める出資予定総額を記載するとともに、投資家ごとの出資金額とその割合を明示し、出資金を支払う期日を規定しています。なお、投資家ごとの出資金額とその割合は投資家によって異なる場合があります。

第2項は、小規模第1号事業者が、複数の投資家と匿名組合契約を締結して出資金を集めることを規定しています。

第3項は、小規模第1号事業者が出資金以外の資金として、自らの資金を利用することができることを規定しています。自らの資金を利用する場合、

当該資金は小規模不特事業に対する、小規模第1号事業者からの出資となります。

第4項は、投資家が小規模不特事業に対して、第1項に記載した金額以上の出資を行う義務を負わないことを規定しています。

第5項は、小規模第1号事業者は投資家に対して、投資家が出資した出資額全額を返還する義務を負わないことを規定しています。

第6項は、小規模不特事業によって生じた損失があった場合、投資家が負担することとなりますが、出資額以上の負担を求められることはないことを規定しています。

第7項は、小規模不特事業のために小規模第1号事業者が取得した対象不動産等の資産の所有権が、小規模第1号事業者にあることを規定しています。また投資家は、本契約で定めた収益や利益（期間中の配当や清算時の配当）を受けられますが、本事業に帰属する財産の全てについて所有権その他いかなる権利も持っていないことを規定しています。

第8項は、小規模不特事業に関して第三者に債務が発生した場合、その債務を負担するのは小規模第1号事業者であって、投資家には及ばないことを規定しています。

（5）運用期間・期中運用計画の策定

不動産ファンドでは、通常、あらかじめ一定の運用期間が定められています。小規模第1号事業においても、投資家が想定するリターン水準であることや投資家の選好に合った運用期間であること、不動産市況の見通し等を考慮して運用期間を決定し、不特契約に記載します。運用期間が経過した際には、対象不動産を売却する等して事業を終了することが予定されています。

期中の運用計画は、対象不動産の投資類型別（1章1-3（1））や用途別に留意点が異なります。

例えば、既存の不動産を取得する場合には、賃料収入の変動リスクに留意する必要があります。賃貸住宅等は、エリアによっても異なりますがリーシングリスクは比較的低いと言えます。一方、オフィスや店舗、ホテルといった用途では、需要層の厚み・季節性の影響を受けやすいこと等から賃料収入の変動が大きくなり、リスクは高くなります。このような賃料収入の変動リスクを低減するために、マスターリース契約を締結する等して、賃料を長期にわたり固定することも考えられます。

小規模第1号事業を行うにあたっては、特に「運営方針」、「用途選別」、「契

約形態」について十分に検討する必要があります。また、改修工事を伴うケースでは、上述した留意点に加えて、工事の遅延等が起きた際の手当てを行う必要があります。

《モデル約款における記載》

(対象不動産等の運用)

第4条 本事業者は、本契約に定める対象不動産に係る不動産取引その他本事業の目的を達成するために必要と判断する行為を行うことができる。本事業者は、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとする。

2 本事業者は、対象不動産を賃貸して運用するものとする。

3 本事業者は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に提供し、又は出資の目的としてはならない。

4 本事業者は、本事業に係る資産に属する金銭を運用する場合(第2条第1項及び他の匿名組合契約に基づく出資金を第3条第1項に定める期限までの間運用する場合を含む。)、金融機関(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、その後の改正を含む。)第11条第2項第14号口に規定するものに限る。)の預金口座に預金する方法により運用するものとする。

5 本事業者は、法第27条に基づき、本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に係る財産と分別して管理するものとする。本出資者及び本事業者は、本項に基づく分別管理が信託法(平成18年法律第108号、その後の改正を含む。)第34条に基づく分別管理とは異なることを確認する。

6 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費用は、本事業の費用として本事業に係る資産から支出する。

【趣旨・解説】

第1項は、小規模第1号事業者は、小規模不特事業を行うために取得した対象不動産について、小規模不特事業の目的を達成するために必要な不動産取引等を行うことを述べています。この際、小規模第1号事業者は善良な管理者の注意義務(善管注意義務)をもって、小規模不特事業を行うことを規定しています。

第2項は、小規模第1号事業者は対象不動産を賃貸することで、賃貸収入を得ることを規定しています。

第3項は、小規模第1号事業者が対象不動産を小規模不特事業以外の為に

活用しない（小規模第1号事業者が自らの他の事業のために金融機関から資金を調達するにあたり担保としたりしない）ことを規定しています。

第4項は、小規模第1号事業者は小規模不特事業に関する金銭を、金融機関の預金口座を用いて管理することを規定しています。

第5項は、小規模第1号事業者は小規模不特事業に関する財産を、自己の財産と混同しないように、分別して管理することを規定しています。なお、小規模不特事業のために、金融機関で新たな口座を開設する必要があります。

第6項は、小規模不特事業を行うために必要な経費（修繕費や損害保険料等）を、本事業に係る資産から支出することを規定しています。

《モデル約款における記載》

（契約期間）

第9条 本契約の契約期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

2（略）

【趣旨・解説】

第1項は、小規模不特事業の契約期間を規定しています。

（6）配当方法・事業者報酬の検討

配当額の算出方法については、各計算期間末に事業で生じた収益から事業で生じた費用を控除して本事業に係る税引前利益（匿名組合利益）又は税引前損失（匿名組合損失）を計算し、そこから事業者報酬等を差し引いた金額を投資家の出資割合に応じて配当する等、具体的な方法について検討します。

期中における計算期間は配当の回数によって異なり、年に一度配当するケースでは、運用開始から1年間となります。事業の終了に際して行う計算期間は、直近期から清算終了時までの期間が対象となります。なお、改修工事を伴うケースでは、工事期間中に賃料が得られない時期があると考えられるため、同期間の配当についての方針を定める必要があります。

また、事業者報酬について、報酬の形態は基礎編（2-3（3））に記載していますが、何に基づきどの程度（どのような算出方法で）事業者報酬を受け取るのかについて検討します。

（4）～（6）で策定した資金調達計画や運用期間・運用計画、配当方法をもとに想定配当利回りを算出することができます。

《モデル約款における記載》

（本事業者の報酬）

第7条 本事業者は、本契約に定める業務執行の対価として以下の金額（以下「本事業者報酬」という。）を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とすることができるものとする。

（1）各計算期間（第8条第2項に定める。以下同じ。）に係る対象不動産の管理運営の対価として、第8条第5項及び第10条第2項の金銭の分配時に、[対象不動産の取得価格の〇%/金〇円]（但し、計算期間が〇ヶ月に満たない場合又は〇ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1円未満の端数は切り捨て）により算出する。）

（2）対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第8条第6項及び第10条第2項の金銭の分配時に、売却等の価格の〇%

【趣旨・解説】

この条文は、小規模第1号事業者が小規模不特事業を行う際に得る事業者報酬の定め方を規定しています。

（1）は、投資家に対して配当を行った時に小規模第1号事業者に対して事業者報酬を支払うこと、その金額は「対象不動産の取得価格の〇%、あるいは金〇円」としています。

（2）は、小規模第1号事業者が対象不動産の全部又は一部の売却等を行い、投資家に対して匿名組合損益及び金銭の分配を行った時に小規模第1号事業者に対して事業者報酬を支払うこと、その金額は「売却等の価格の〇%」としています。

《モデル約款における記載》

（出資者に対する損益及び金銭の分配）

第8条（略）

2 本事業の計算期間は、各計算期日（計算期間の末日をいい、初回を 年 月

日とし、以降毎年__月__日及び本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は本事業に帰属する財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てられた日とする。以下同じ。)の翌日(但し、最初の計算期間については__年__月__日)から直後の計算期日までとする。[但し、最後の計算期間を除き、各計算期日において当該計算期日が属する計算期間に対応する匿名組合損益(次項に定義する。)として損失が生じることが見込まれる場合、当該計算期間の末日は翌計算期日に延期されるものとする。]

3 本事業者は、各計算期間末に、当該計算期間の第(1)号に規定される本事業から生じた収益から第(2)号に規定される本事業から生じた費用を控除することにより、本事業に係る税引前利益(以下「匿名組合利益」という。)又は税引前損失(以下「匿名組合損失」といい、匿名組合利益及び匿名組合損失を総称して「匿名組合損益」という。)を計算する。

(1)本事業から生じた収益

- ① 対象不動産から生じる賃料収入
- ② 対象不動産の売却益
- ③ 対象不動産に係る保険金
- ④ 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息
- ⑤ 匿名組合出資金償還益及び本事業に関連する債務の債務免除益
- ⑥ 本事業に係るその他の収益

(2)本事業から生じた費用

- ① 対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用
- ② 対象不動産の売却損
- ③ 対象不動産に係る損害保険料
- ④ 対象不動産に係る公租公課
- ⑤ 本事業に係る日常的な経理業務や一般管理業務に要する費用その他の一切の営業費用
- ⑥ 匿名組合出資金償還損
- ⑦ 本事業の遂行に係る本事業者報酬

4 各計算期間に対応する匿名組合損益は、出資割合に応じて、本出資者に帰属するものとする。なお、匿名組合利益がある場合で、当該計算期間の前の計算期間まで(以下「経過済計算期間」という。)に本項に従って本出資者に分配された匿名組合損失(もしあれば。但し、経過済計算期間までに本項に従って補てんされた金額を控除する。)があるときは、当該匿名組合利益はまず当該匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

- 5 本事業者は、各計算期間末の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日（以下「金銭配当日」という。）に、本出資者に分配された当該計算期間に係る匿名組合利益（もしあれば。但し、前項に基づき匿名組合損失の補てんに充当された匿名組合利益は含まれない。）相当額の金銭を本出資者に支払うものとする。
- 6 前項にかかわらず、本事業者は、対象不動産の一部の売却等が行われた場合には、当該売却等が行われた日を計算期日とみなして、前三項を準用して、遅滞なく、本出資者に対し匿名組合損益及び金銭の分配を行うものとする。
- 7 本条に基づき分配された匿名組合損失については、同額の出資の払戻しとして会計処理する。また、当該匿名組合損失が本条に基づき匿名組合利益によって補てんされた場合、同額について出資の増加があったものとして会計処理する。

【趣旨・解説】

第2項は、投資家に対して金銭を分配する期間について規定しています。

第3項は、小規模不特事業に係る税引前利益又は税引前損益について、小規模不特事業の収益（対象不動産から生じる賃料収入等の6項目）から費用（対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用等の7項目）を引いた金額であることを規定しています。

第4項は、損益の分配についての項目であり、損益は出資割合に応じて帰属することを規定しています。

第5項は、現金の分配について規定しており、本モデル約款においては、分配される利益（但し、損失の補てんに充当された利益は含まれない）と同額の金銭を分配することを規定しています。

第6項は、不特法上、約款には小規模第1号事業者が対象不動産の売却等をした場合には遅滞なく、出資者に対して、対象不動産の売却等により生ずる収益又は利益の分配を行う旨を記載する必要があるとしていることから、対象不動産の一部の売却等が行われた場合に、売却等が行われる日を計算期日とみなして、遅滞なく損益及び金銭を分配することを規定しています。

第7項は、損失が分配された場合及び損失が補填された場合の会計処理の根拠を規定しています。

（7）出口戦略の検討

不動産投資において、出口戦略は最も重要な検討項目の一つとなります。特に重要となる点は、「売却のタイミング」、「売却先」、「売却価格」です。

不動産価格は、不動産マーケットや金融市場の環境の影響を受けるため、どの時期に売却することが適当であるかや、売却方法(相対取引での売却、入札での売却等)としてどのような方法が考えられるか等について検討します。当初の想定よりも売却価格が低いことが想定される場合には、契約期間を延長して売却タイミングを見直す等の検討をすることも必要となるため、延長の可能性がある場合にはその旨を不特契約に記載する必要があります。

《モデル約款における記載》

(契約期間)

第9条 (略)

2 前項にかかわらず、本契約の契約期間内に対象不動産全部の売却等が完了しない場合には、本事業者は、本契約の契約期間の満了日の〇ヶ月前までに本出資者に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、〇年を超えない範囲で本契約の契約期間を延長することができる。

【趣旨・解説】

第2項は、本契約の契約期間を延長する方法を規定しています。なお、契約期間を延長する場合には、事前に小規模第1号事業者は投資家に対して、書面又は電磁的方法により通知することとしています。

売却先については、対象不動産の立地・用途等を考慮してどのような主体(個人・企業等)が取得する可能性があるか検討します。検討にあたって、地場の取引仲介業者へのヒアリングやマクロな不動産取引需給の動向分析を行うこと等が考えられます。また、対象不動産における適正な賃料水準と安定稼働の確保が売却時の魅力を高めることに繋がるため、期中運用においてリーシング戦略を策定しておくことも重要となります。

売却価格は時期により大きく変動するため、時期によってリターン水準が大きく異なることとなります。売却価格を予測することは困難ですが、対象不動産があるエリアの不動産取引状況等からマーケットサイクルを分析する等の対策を行うことが考えられます。また、リノベーション工事を伴うケースの場合は、リノベーション工事等によって対象不動産の価値がどの程度向上するかを想定し、参考とすることが重要となります。

《モデル約款における記載》

(対象不動産の処分)

第5条 本事業者は、対象不動産の売却等(売却し、又は本事業者の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいう。以下同じ。)を相当と判断するときは、適切な手続により対象不動産の売却等を行うものとする。

【趣旨・解説】

この条文は、小規模第1号事業者が対象不動産を売却等することが妥当であると判断したとき、小規模第1号事業者が対象不動産の売却等を行えることを規定しています。

《モデル約款における記載》

(本契約の終了・本事業の清算)

第10条 本契約は、以下のいずれかの事由が生じた場合には終了する。かかる事由の発生により本契約が終了した場合、本事業者は、本出資者に直ちに通知するものとする。

- (1) 第9条に定める本契約の契約期間の満了
- (2) 対象不動産全部の売却等の完了
- (3) 本事業の継続の不能
- (4) 本事業者に係る破産手続開始の決定
- (5) 出資総額が第2条第1項に定める出資予定総額に満たない場合であって、本事業者が第2条第3項に基づき自ら出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき

2 前項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、本事業において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、本事業に係る資産から本事業者報酬を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、第8条第4項に従い、速やかに最終の計算期間に係る匿名組合損益及び本出資者に分配すべき匿名組合損益を確定し、本事業に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額に出資割合を乗じた金額を本出資者に支払うものとする。

【趣旨・解説】

第1項は、本契約が終了する場合の5つの理由を示しており、本契約が終

了した場合、小規模第1号事業者は投資家に対して直ちに連絡することを規定しています。

第2項は、本契約が終了した場合、小規模第1号事業者は小規模不特事業に係る資産から事業者報酬等を差し引いた金額を確定し、そこから清算手続きに要する費用を除いた金額を、投資家に対して出資の割合に応じて配当することを規定しています。

1-4 資金調達の実施

1-4では、小規模第1号事業で資金調達を行う際のフローについて説明します。

(1) 第2号事業者との業務委託契約の締結

小規模第1号事業者自らが投資家の募集を行うことが難しい場合等は、第2号事業者の不特契約の締結の代理又は媒介業務を委託します。

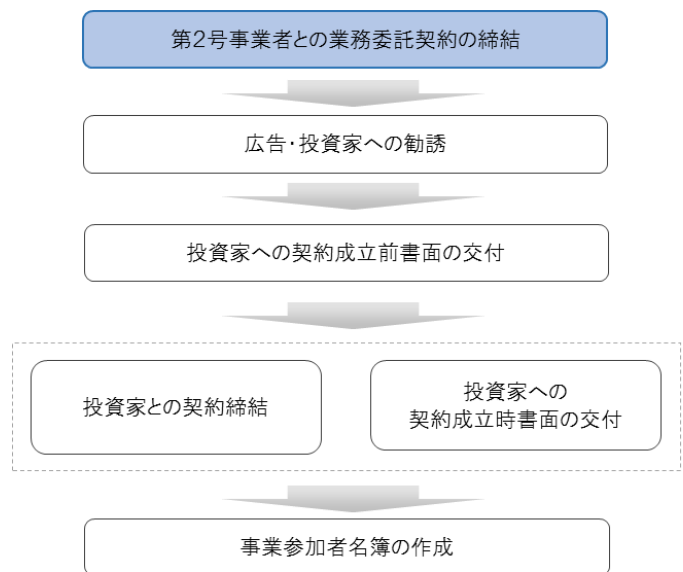
(ア) 業務委託契約の内容

小規模第1号事業者と第2号事業者との間で締結される不特契約の締結勧誘に係る委託契約の内容について

では、基本的に小規模第1号事業者と第2号事業者が任意に定めることとなります。但し、クラウドファンディングを活用する場合であって第2号事業者が金銭の預託を受ける場合には、不動産特定共同事業法施行規則（以下、「施行規則」といいます。）第49条第2項に定める金銭信託等の方法により当該金銭と第2号事業者の固有財産とを分別管理する必要があり、その内容についても契約に含める必要があります。

(イ) 業務委託契約の記載事項

小規模第1号事業者が第2号事業者に委託する業務の内容は、投資家への不特契約



第2号事業者に業務委託する場合のみ

図 資金調達の実施におけるフロー

の締結の代理又は媒介業務であることから、業務委託契約書における主な記載内容は、委託契約期間や報酬等の一般的な契約条件のほか、代理又は媒介を行う不特事業契約の種類、勧誘対象とする投資家の要件等があげられます。

また、第2号事業者にクラウドファンディングによる不特契約の締結の代理又は媒介業務を委託する場合、クラウドファンディングを行うためのウェブサイト上の募集ページ（プラットフォーム）の作成や管理に関する役割分担について決めることも考えられます。例えば、募集ページは小規模第1号事業者が作成しプラットフォームに載せるだけという場合もあれば、第2号事業者が作成したプラットフォームに載せる場合もあることから、契約対象にどこまでの業務内容を委託するのか明示するのが好ましいと思われます。

他にも、委託内容に投資家への運用報告に関する業務（又はそのサポート）を含むことや、募集終了後もプラットフォーム上で投資家への運用報告や重要事項の通知等行えるようにすること等、様々な業務内容が考えられます。このような場合の管理方法や主体、第2号事業者に対して継続的に報酬を支払う必要がある場合の対応についても明確に規定しておくことが望まれます。

さらに、募集最低額（すなわち、一定額が集まらない限り小規模第1号事業を不成立とするという条件）を設定する場合、募集最低額に満たない場合の金銭等の処理を定めることも考えられます。

（2）広告・投資家への勧誘

不特法では、不特契約の締結の勧誘を行う場合、その投資家に対して、小規模第1号事業者が重要な事実を告げないままに不特契約の勧誘をすることや、これにより不特契約の解除を妨げたりすることを禁じています（不特法第20条）。

例えば、小規模第1号事業者又はその代理人、使用人その他の従業者は、不特契約の締結の勧誘を行う際に、投資家に対して利益が生じることが確実であると誤解させるような断定的判断を提供してもいけません（不特法第21条第1項）。また、投資家が契約を締結しないという意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含みます）を表示した場合には、勧誘を継続してはいけません（不特法第21条第2項）。

さらに、小規模第1号事業者が当事者である不特契約の締結の代理又は媒介をする第2号事業者は、不特契約の締結の勧誘をする際に、投資家に対して、当該不特契約に基づき小規模不特事業を営む者が小規模不特事業者であること及び投資家が行う

ことのできる出資の価額の上限額を告げなければいけません（不特法第22条の2第3項）。

（3）投資家との契約締結

小規模第1号事業者は、不特契約の締結をする際、登録又は変更の登録申請の際に添付した小規模1号約款に基づいて行います（不特法第23条第1項、第50条第2項）。また、不特契約の締結の代理又は媒介を第2号事業者へ委託する場合には、第2号事業者は小規模第1号事業者が登録又は変更の登録申請の際に添付した小規模1号約款に基づいて不特契約を締結します（不特法第23条第3項）。但し、特例投資家のみを相手方又は事業参加者とする場合には、小規模1号約款に基づいて契約締結を行う必要はありません（不特法第68条第1項）。

なお、投資家との契約締結においてクラウドファンディングを活用する場合における注意事項については、基礎編（2-2）に記載しています。

表 不特契約の締結

（不特法第50条第2項の読み替えを反映した不特法第23条第3項）

- | |
|---|
| <p>第23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をするときは、第41条第1項の登録又は第46条第1項の変更の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ない。</p> <p>2 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、その代理する不動産特定共同事業者又はその代理する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の第3条第1項の許可又は第9条第1項の認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて、これをしなければならない。</p> <p>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41条第1項の登録又は第46条第1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ない。</p> |
|---|

（4）書面の交付

小規模第1号事業者は、不特契約が成立する前に不特法第24条第1項に定める書

面（以下、「契約成立前書面」といいます。）を、契約成立時に不特法第25条第1項に定める書面（以下、「契約成立時書面」といいます。）を交付する必要があります。

（ア）契約成立前書面

小規模第1号事業者は、不特契約が成立する前に、申込者に対して必要な事項が記載された書面を交付し、説明をしなければなりません。

申込者に対して交付する契約成立前書面に記載して説明しなければならない事項は以下のとおりです。

表 契約成立前書面に記載する事項

（施行規則第71条にて準用する施行規則第43条）

- | |
|--|
| 1 小規模不特事業者の商号又は名称、住所及び代表者の氏名 |
| 2 小規模不特事業者の登録番号 |
| 3 小規模不特事業者の資本金又は出資の額及び発行済株式総数の100分の5以上の株式を有する株主又は出資の額の100分の5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 |
| 4 小規模不特事業者が他に事業を行っているときは、その事業の種類 |
| 5 小規模不特事業者の事業開始日を含む事業年度の直前2年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨 |
| 6 小規模不特事業者の役員の氏名並びに役員が他の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいるときは、当該役員の氏名並びに当該他の法人の商号又は名称及び業務の種類又は当該事業の種類 |
| 7 不特契約の法第2条第3項第1号又は第2号に掲げる契約の種別及び当該種別に応じた小規模不特事業の仕組み |
| 8 小規模不特事業に係る業務の委託の有無並びに当該業務を委託する場合には委託先の商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地及び委託する業務の内容 |
| 9 利害関係人との間の小規模不特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小規模不特事業者との関係、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 |
| 10 不特契約に係る法令に関する事項の概要 |
| 11 事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する次の事項 |
| イ 出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産に関する事業参加者の監視権の有無及びその内容 |
| ロ 事業参加者の第三者に対する責任の範囲 |

- ハ 収益又は利益及び契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあっては、出資の返還を受ける権利に関する事項
 - ニ 収益又は利益の分配及び出資の返還についての信用補完の有無、当該信用補完を行う者の氏名（法人にあっては、商号又は名称及び代表者の氏名）、住所及び当該信用補完の内容
- 12 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
- 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 対象不動産に係る不動産取引の取引態様の別
 - ハ 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用途
 - ニ 不動産取引の開始予定日（追加募集に係る不特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）
 - ホ 不動産取引の終了予定日
- 13 対象不動産に関する次の事項
- イ 対象不動産の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあっては、その名称）
 - ロ 対象不動産に係る宅地建物取引業法施行令第3条第1項に規定する制限に関する事項の概要
 - ハ 対象不動産に係る私道に関する負担に関する事項
 - ニ 対象不動産に係る飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況
 - ホ 対象不動産が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他宅地建物取引業法施行規則第16条に規定する事項
 - ヘ 対象不動産が建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、宅地建物取引業法施行規則第16条の2各号に掲げるもの
 - ト 宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2各号に掲げる措置が講じられているときは、その概要
 - チ 宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第1号から第6号までに掲げる事

項

リ 対象不動産の状況に関する第三者による調査の有無並びに当該調査を受けた場合にはその結果の概要及び調査者の氏名又は名称

ヌ 対象不動産が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

(1)建物状況調査(宅地建物取引業法第34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査をいい、実施後1年を経過していないものに限る。)を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

(2)宅地建物取引業法施行規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況

14 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。)

15 対象不動産に関して不特事業者等が賃貸借契約を締結したテナントがある場合にあっては次の事項

イ テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積、全賃貸可能面積及び最近5年の稼働率の推移

ロ 対象不動産ごとのテナントの数、賃料収入、賃貸面積、賃貸可能面積及び直前5年の稼働率の推移

ハ 主要なテナントに関する次の事項

(1) テナントの名称

(2) 業種

(3) 年間賃料

(4) 賃貸面積

(5) 契約満了日

(6) 契約更改の方法

(7) 敷金及び保証金

(8) (1)から(7)までに掲げるもののほか、賃貸借契約に関する重要な事項

ニ 対象不動産に係る賃料の支払状況

ホ 直前5年間の全賃料収入及び賃貸に係る費用並びに対象不動産ごとの賃料収入及び賃貸に係る費用並びに当該賃料収入の全賃料収入に対する割合

16 出資を伴う契約にあっては次の事項

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 払込又は引渡しの日及び方法

- 17 報告対象期間に係る不特法第 50 条第 3 号及び第 4 号に掲げる事項に対する公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定の有無及びその予定がある場合には監査を受ける範囲
- 18 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項
- 19 不特契約に係る財産の管理に関する事項
- 20 契約期間に関する事項
- 21 契約終了時の清算に関する事項
- 22 契約の解除に関する次の事項
 - 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、その締結した不特契約について不特法第 25 条第 1 項の書面を受領した日(当該書面の交付に代えて、施行規則第 44 条に規定する方法により当該書面に記載すべき事項の提供が行われた場合にあっては、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める日。)から起算して 8 日を経過するまでの間、書面により当該不特契約の解除を行うことができる旨
 - (1) 施行規則第 44 条第 1 項第 1 号に掲げる方法により提供された場合
当該書面に記載すべき事項が事業参加者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへ記録された日
 - (2) 施行規則第 44 条第 1 項第 2 号に掲げる方法により提供された場合
同号に規定するファイルを受領した日
 - ト 不特法第 26 条第 1 項から第 3 項までの規定に関する事項
- 23 不特契約の変更に関する事項
- 24 小規模不特事業者の報酬に関する次の事項
 - イ 報酬の計算方法
 - ロ 支払額
 - ハ 支払方法
 - ニ 支払時期
- 25 対象不動産の所有権の帰属に関する事項
- 26 小規模不特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

- 27 不特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
- 28 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項
- 29 対象不動産の売却等に関する事項
- 30 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
- 31 業務上の余裕金の運用に関する事項
- 32 対象不動産の変更に係る手続に関する事項
- 33 不特契約に基づき出資された財産のうち不特事業の業務に係る金銭以外の金銭の運用に関する事項
- 34 追加募集に係る不特契約の締結をしようとする場合における、勧誘の開始日の属する報告対象期間の直前5年の各報告対象期間の満了の日における財産の総額及び収益又は利益の分配の推移
- 35 前号の場合における、直前5年間の各報告対象期間ごとの不特契約の締結及び解除の実績並びに出資を伴う契約にあっては出資の返還の額
- 36 第34号の場合における、当該勧誘の開始日の属する報告対象期間の直前の報告対象期間に係る不特事業の不動産取引の内容、当該不動産取引から生じた収益又は利益及び損失の状況並びに当該不特事業に係る財産の状況
- 37 前号に掲げる事項その他の財務計算に関する事項に対する公認会計士又は監査法人の監査の有無及び監査を受けた場合にはその範囲
- 38 施行規則第54条第2号に規定する措置の概要及び当該不特契約に関する当該措置の実施結果の概要
- 39 不特契約に当該不特契約に関する訴訟について管轄権を有する裁判所の定めがある場合は、その名称及び所在地

(イ) 契約成立時書面

小規模第1号事業者は、不特契約が成立した際、投資家に対して必要な事項が記載された書面を遅滞なく交付しなければなりません。投資家へ交付する書面に記載して説明しなければならない事項は以下のとおりです。

表 契約成立時書面に記載する事項

(不特法第 50 条第 2 項の読み替えを反映した不特法第 25 条)

- 1 不特法第 2 条第 3 項 1 号又は第 2 号に掲げる契約の種別
- 2 不特契約に係る不動産取引の目的となる不動産を特定するために必要な表示及びその不動産取引の内容
- 3 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項
- 4 不特契約に係る財産の管理に関する事項
- 5 契約期間に関する事項
- 6 契約終了時の清算に関する事項
- 7 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- 8 当事者の商号若しくは名称又は氏名及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 9 小規模不特事業者の登録番号
- 10 不特契約を締結した年月日
- 11 事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する事項(4項目)
- 12 小規模不特事業者の報酬に関する事項
- 13 対象不動産の所有権の帰属に関する事項
- 14 不特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
- 15 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項
- 16 対象不動産の売却等に関する事項
- 17 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
- 18 業務上の余裕金の運用に関する事項
- 19 (対象不動産の変更を行う場合)
対象不動産の変更に係る手続に関する事項
- 20 (対象不動産の変更を行う場合)
不特契約に基づき出資された財産のうち不特事業の業務に係る金銭以外の金銭の運用に関する事項

(ウ) クーリングオフ

不特法では不特事業についてクーリングオフ制度が規定されており、その期間は契約成立時書面を受領した日から起算して 8 日間を経過するまでの間と定められています(不特法第 26 条第 1 項)。

表 クーリングオフの手続等について（不特法第26条）

- 第26条 事業参加者は、その締結した不特契約について前条第1項の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、書面により当該不特契約の解除をすることができる。
- 2 前項の解除は、その解除をする旨の書面を発した時に、その効力を生ずる。
 - 3 第1項の規定による解除があった場合には、当該不特事業者は、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。
 - 4 前3項の規定に反する特約で事業参加者に不利なものは、無効とする。

なお、契約成立時書面の交付に代えて、情報通信技術を利用して提供がなされる場合（クラウドファンディングを活用する場合も含まれます）には、下記の①又は②に記載の日から起算して8日間クーリングオフが適用されます。

表 契約成立時書面を交付しない場合の考え方

- ① ウェブサイトからダウンロードさせる方法や電子メールにより送付する方法等により提供された場合は、契約成立時交付書面に記載すべき事項が投資家の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへ記録された日
- ② CD-ROM等を交付する方法により提供された場合は、当該CD-ROM等を受領した日

《モデル約款における記載》

- (クーリングオフ)
- 第15条 本出資者は、法第25条の書面の交付を受けた日から起算して8日を経過するまでの間、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。
- 2 前項に基づく解除は、本出資者が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力を生じる。前項に基づく本契約の解除によって、本出資者は何らの手続を要することなく当然に本事業に係る出資者でなかったものとみなされる。
 - 3 第1項に基づき本契約が解除された場合、本事業者は、本出資者に対し、出資金額を返還するものとし、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することはできないものとする。

【趣旨・解説】

第1項は、投資家が契約成立時書面を受け取った後に契約を解除（クーリングオフ）する方法を規定しています。契約を解除するためには、契約成立時書面を受け取った日から起算して8日を経過するまでの間に、事業者に対して書面で通知する必要があります。

第2項は、投資家が契約を解除することを記載した書面を発行した時から効力を生じ、別途、契約解除の手続き等を行う必要がないことを規定しています。

第3項は、事業者が投資家から契約を解除する書面を受け取った場合は、投資家に対して出資金額を返還することを規定しています。この時、事業者は投資家に対して損害賠償又は違約金の支払を請求することはできないことも規定しています。

（5）事業参加者名簿の作成

小規模第1号事業者は、事業参加者名簿を作成して保存し、投資家から閲覧の請求があった場合にはその求めに応じて閲覧させる必要があります（不特法第50条第2項、第30条）。

事業参加者名簿の記載事項は、①事業参加者の商号若しくは名称又は氏名、②住所その他の連絡先です（様式は特段定められていません）。なお、事業参加者名簿の備置場所は小規模第1号事業者の主たる事務所とされており、その保存期間は不特契約の終了の日から起算して5年間となっています（施行規則第52条）。

表 不特法第50条第2項の読み替えを反映した不特法第30条

第30条 小規模不特事業者は、小規模不特事業者（第2条第6項第1号に掲げる行為に係る事業を行う者に限る。）又は委託特例事業者が不特契約を締結したときは、主務省令で定めるところにより、不特契約に係る事業参加者名簿を作成し、これを保存しなければならない。

2 小規模不特事業者は、事業参加者名簿に登載された事業参加者の求めに応じて、これを閲覧させなければならない。

表 事業参加者名簿に記載する事項（施行規則第 52 条）

- 1 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その他の連絡先を記載するものとする。
- 2 事業参加者の商号若しくは名称又は氏名及び住所その他の連絡先が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって不特法第 50 条第 2 項において準用する法第 30 条第 2 項に規定する事業参加者名簿への記載に代えることができる。
- 3 事業参加者名簿は、対象不動産が同一である不特契約ごとに、当該不特契約の締結後遅滞なく作成し、小規模不特事業者の主たる事務所において保存するものとする。
- 4 事業参加者名簿は、当該事業参加者名簿に係る不特契約の終了の日から起算して5年を経過する日までの間、保存するものとする。
- 5 第2項の規定によりファイル又は磁気ディスクに記録された事項の閲覧は、当該事項を紙面又は当該事務所に設置された入出力装置の映像面に表示する方法で行うものとする。

1 - 5 対象不動産の取得

実際に資金の調達に成功した場合、調達した資金の全部又は一部を使用し、不特契約に定めた期限までに小規模第 1 号事業者は対象不動産を取得します。なお、小規模第 1 号事業者が期限までに対象不動産を取得できなかった場合には、全ての投資家に対して、その対象不動産を取得するために出資された金額を出資額の割合に応じて返還することになります。

小規模不特事業では現物不動産を対象とするため、対象不動産の取得時に事業者に対して不動産取得税及び登録免許税が課されます。小規模第 1 号事業者が一定の要件を満たす不動産を取得する場合、不動産取得税及び登録免許税に係る税制上の優遇措置が講じられており、平成 30 年 3 月現在、平成 31 年 3 月 31 日までの間適用されることになっています（租税特別措置法第 83 条の 3 第 3 項、第 4 項、地方税法附則第 11 条第 13 号）。

《モデル約款における記載》

(対象不動産の取得)

第3条 本事業者は、第2条第1項及び第3項並びに本事業につき締結された他の匿名組合契約(以下「他の匿名組合契約」という。)に基づき出資された金銭をもって、 年 月 日までに対象不動産を 円で取得する。但し、本事業者は、本出資者に対して書面又は電磁的方法(不動産特定共同事業法施行令(平成6年政令第413号、その後の改正を含む。)第8条第1項に定義する。以下同じ。)により通知することにより、合理的な範囲内で当該期限を変更することができるものとする。

2 本事業者は、前項に定める期限までに対象不動産のいずれかを取得できなかった場合には、第2条第1項及び第3項並びに他の匿名組合契約に基づく出資の総額(以下「出資総額」という。)のうち、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金員を、出資総額に対する本出資額の割合(以下「出資割合」という。)に応じて本出資者に返還するものとする。

3 本事業においては、対象不動産の変更は行わないものとする。

【趣旨・解説】

第1項は、小規模第1号事業者が投資家からの出資金を基に、小規模不特事業の対象不動産を取得する期日及び金額を規定しています。また、全ての投資家に対して書面又は電子メール等で連絡することで、対象不動産を取得する期日を合理的な範囲内で変更することができることとしています。

第2項は、小規模第1号事業者が期限までに対象不動産を取得することができなかった場合、小規模第1号事業者は全ての投資家に対して、その対象不動産を取得するために出資された金額を出資額の割合に応じて返還することを規定しています。

第3項は、小規模不特事業では対象不動産の変更は行わないことを規定しています。

《モデル約款における記載》

(不動産流通税の軽減措置関連条項)

第13条 本出資者及び本事業者は、対象不動産の取得に際し登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けるべく、別紙2の規定に従うものとする。

【趣旨・解説】

この条文は、小規模第1号事業者が取得する対象不動産について、小規模第1号事業者及び投資家が税制上の優遇措置（軽減措置）を受けるための規定を別紙2として整理することを規定しています。

1-6 期中運用

対象不動産の取得後は、不特契約に基づき、工事の実施や入居者の募集、賃貸等を行い、賃料収入を得ます。工事を行う場合には、詳細な運用計画や工事内容等について、不特契約の締結前に、投資家に説明しておく必要があります。

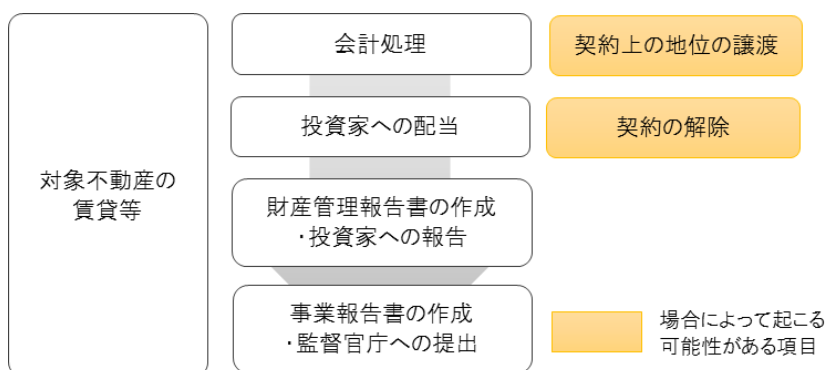


図 期中運用のフロー

(1) 期中運用の会計業務に関する基本的な考え方

小規模第1号事業者は、小規模第1号事業の損益を法令及び契約に従って計算します。小規模第1号事業はオンバランスであるため、小規模第1号事業者の他業と小規模第1号事業の損益を分ける必要があります。

モデル約款においては、小規模第1号事業者は、商法第19条に基づき、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、本事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、保持するものとしています。

通常の不動産運用と同様、対象不動産を運用する場合には収入と支出（費用）があります。収入と支出（費用）については、基礎編（2-3）に記載しています。また、会計・税務の考え方については、基礎編（2-4）に記載しています。

小規模第1号事業者は運用期間中、不特契約に基づき投資家に対して配当を行います。配当する時期や方法については第1章1-3（6）に記載しています。

《モデル約款における記載》

（出資者に対する損益及び金銭の分配）

第8条 本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されるものとする。本事業

者は、商法第 19 条に基づき、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、本事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、かつ、保持するものとする。

2～7（略）

【趣旨・解説】

第 1 項は、匿名組合契約型における出資者の損益を計算するための明確な基準は存在しないため、小規模不特事業では法令及び契約に従って会計処理することを規定しています。一方、事業者の会計においては、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、小規模不特事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、かつ保持することを規定しています。

（２）帳簿書類の作成・事業報告書の作成及び監督官庁への提出

小規模第 1 号事業者は、業務に関する帳簿書類を作成し保存する必要があります（不特法第 32 条）。

小規模第 1 号事業者が作成する帳簿書類には、以下の書類があります。

表 小規模第 1 号事業者が作成する帳簿書類

- ① 事業参加者の商号若しくは名称又は氏名及び住所その他の連絡先を記載した書面
- ② 不特法第 50 条第 2 項において準用する、不特契約の成立前書面の写し
- ③ 不特法第 50 条第 2 項において準用する、不特契約の成立時書面の写し
- ④ 不特法第 50 条第 2 項において準用する、不特法第 26 条第 1 項の規定による契約の解除があった場合における、同条第 2 項に規定する書面
- ⑤ 不特法第 50 条第 2 項において準用する、財産管理報告書の写し
- ⑥ 不特契約に係る不動産取引から生ずる収益又は利益の明細を記載した書面
- ⑦ 不特契約に係る財産の明細を記載した書面
- ⑧ 出資を伴う契約にあっては、不特契約に基づき出資された財産の明細を記載した書面

また、小規模第 1 号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 3 カ月以内に小規模第 1 号事業の登録を受けた主務大臣又は都道府県知事へ提出す

る必要があります（不特法第 33 条）。

事業報告書は施行規則別記様式第 11 号を使用して作成します。記載内容は、事業年度ごとの事業の概要、小規模不特事業に関する事項、株主に関する事項、経理の状況等（「比較貸借対照表」、「比較損益計算書」及び「株式資本等変動計算書」）となります。

（3）財産管理報告書の作成・投資家への報告

小規模第 1 号事業者は、投資家への財産管理状況の説明や財産管理報告書の作成を行う必要があります（不特法第 28 条第 1 項、第 2 項）。財産管理報告書には、業務管理者による記名押印が必要です（不特法第 28 条第 3 項）。なお、財産管理報告書の作成は、小規模第 1 号事業者の義務であり、必ずしも業務管理者が作成しなければならないというのではなく、業務管理者が管理監督を行えばよいと解されています。

《モデル約款における記載》

（本事業の状況に係る報告等）

第 6 条 本事業者は、毎年 月 日までに、法第 50 条第 2 項において準用する法第 28 条第 2 項に定める本事業に係る財産の管理の状況について報告書を作成し、本出資者に対し書面により交付し、又は電磁的方法により提供するものとする。

2 本事業者は、本出資者が請求する場合には、財産の管理の状況について説明するものとする。

3 本事業者は、法第 50 条第 2 項において準用する法第 29 条に定める本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を事業所ごとに備え置き、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

4 本事業者は、法第 50 条第 2 項において準用する法第 30 条第 1 項に定める本事業に係る事業参加者名簿を作成して保存し、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【趣旨・解説】

第 1 項は、小規模第 1 号事業者が財産管理報告書を作成し、毎年決まった期日までに書面又は電磁的方法で、投資家に渡すことを規定しています。

第 2 項は、投資家から請求された場合、小規模第 1 号事業者は財産の管理

状況について説明することを規定しています。

第3項は、小規模第1号事業者が小規模不特事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を事業所に置き、投資家が閲覧を請求した場合は閲覧させることを規定しています。

第4項は、小規模第1号事業者が事業参加者名簿を作成し、投資家が閲覧を請求した場合は閲覧させることを規定しています。

(4) 組合契約の解除又は組合からの脱退等による地位の譲渡

本契約の終了事由については、本事業に係る全ての匿名組合契約に共通する終了事由（事業そのものの終了）と、一投資家との契約のみを対象とする終了事由（個別の契約の終了）の2つがあります。

本事業に係る全ての匿名組合契約に共通する終了事由については1-3(7)で記載していますので、ここでは、一投資家との契約のみを対象とする終了事由について記載しています。

《モデル約款における記載》

(本契約上の地位の譲渡)

第11条 本出資者は、本事業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができる。なお、本契約上の地位の譲受人が法第2条第13項に規定される特例投資家でない場合は、譲受人の本事業者に対する出資の価額の合計が100万円を超えることがないことを条件とする。但し、本事業者は、当該承諾を正当な理由なく拒否できないものとする。

【趣旨・解説】

この条文は、投資家が本契約上の地位を他者に譲り渡すことができるのは、小規模第1号事業者の承諾がある場合に限る（小規模第1号事業者は、正当な理由無しに、投資家が他者に譲渡することを拒否できません）ことを規定しています。この際、譲受人が特例投資家でない場合、譲受人の本事業者に対する出資の価額の合計が100万円を超えてはいけないこととしています。

《モデル約款における記載》

(本契約の解除等)

- 第 12 条 本出資者は、やむを得ない事由が存在する場合には、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。また、本出資者が死亡した場合又は後見開始の審判を受けた場合には、その相続人又は成年後見人は、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。
- 2 本出資者が破産手続開始の決定を受けた場合には、本契約は当然に終了する。
 - 3 前二項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、第 8 条第 4 項に準じて、速やかに本出資者に分配すべき本契約の終了日までの匿名組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる本出資者に対する債権債務を計上した上で、本出資者に対し、出資の価額の返還として、本事業の純資産額(本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいう。)に本出資者の出資割合を乗じた金額を支払うものとする。
 - 4 本出資者及び本事業者は、本事業に対して出資を行う匿名組合契約の解除が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあることを確認する。

【趣旨・解説】

第 1 項は、投資家がやむを得ない理由がある場合(例えば、出資・利益分配・営業執行業務等の懈怠、又はその義務の履行不能のような場合をいうと解されています。)は、小規模第 1 号事業者に対して書面で連絡することによって本契約を解除できることを規定しています。また、投資家が死亡や後見開始となった場合は、投資家に代わり相続人又は成年後見人が書面で連絡することで本契約を解除できることを規定しています。

第 2 項は、小規模第 1 号事業者が破産手続開始の決定を受けた場合、本契約が終了することを規定しています。

第 3 項は、本条に従って契約が終了した場合、小規模第 1 号事業者は匿名組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる債権債務を計上した上で、投資家に対して小規模不特事業の純資産額(本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいいます。)に、投資家の出資割合を乗じた金額を支払うことを規定しています。

第 4 項は、匿名組合契約の解除が多発した場合、本事業を継続できなくなるおそれがあることを本組合員の間において確認することを規定していま

す（不特法第 25 条第 1 項第 7 号）。

1-7 事業の完了

不特契約に定められている契約期間が経過した場合、当初の契約期間を延長等しない限り、小規模第 1 号事業は終了します。必ずしも契約期間の期限が最適な売却タイミングになるとは限らないため、その時の不動産市況等によって延長の検討が必要になる場合があります。但し、契約を延長する際には事前に投資家に対して説明を行い、必要に応じて合意を得る等の手続が必要となることもあることに注意が必要です。



図 事業の完了のフロー

出口戦略としては、対象不動産の売却や不動産証券化事業の再組成等が考えられます。ここでは、対象不動産を売却して事業を終了する場合について説明します。

(1) 対象不動産の売却先の探索

小規模第 1 号事業者が対象不動産の売却先を探す際には、「入札の方法で行う場合」と、「相対で売却先を個別に探す（相対取引）場合」の大きく 2 つの手段に大別できます。

対象不動産の売却は、基本的には小規模第 1 号事業者の判断により行われるため、売却方法に法令等による特段の制限はありませんが、不特契約において売却方法に関する特段の定めがある場合にはその内容に従わなければなりません。

但し、小規模第 1 号事業者の利害関係人に対して対象不動産を売却しようとする場合には注意が必要です。利害関係人に対象不動産を売却することは、例えば、公正な価格よりも安価で売却する等、投資家と小規模第 1 号事業者の間に利益相反関係が発生する可能性があります。そのような場合には、事前に投資家に対して、利害関係人に対象不動産を売却することの合理性や投資家の利益に帰すること等について、十分に説明する必要があります。

（２）対象不動産の評価

入札や相対取引の場合にも、小規模第１号事業者は対象不動産の売却価格が合理的であることを、投資家に対して明確に説明できなければなりません。

そのため、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等によって、時価評価を明らかにしておくことが推奨されます。

（３）売却条件の交渉

売却条件の交渉では、「価格」、「時期」、「決済方法」等が投資家の不利益とならないように留意する必要があります。

一般的に、小規模第１号事業者は交渉の際には価格等の経済条件を強く意識しますが、売却の時期等によっては投資家の決算や税金の申告のタイミング等に影響を与えることがある点に注意が必要です。

（４）対象不動産の売却

対象不動産の売却により事業は終了しますが、売却後に対象不動産の買主との間で、期中収益の精算（家賃、光熱費、公租公課等）が売却決済日以降に残っている場合、匿名組合の最終決算を行うことができません。

そのため、小規模第１号事業者はなるべく匿名組合に未収・未払等が発生しないように対象不動産を売却することを意識する必要があります。

（５）清算（出資金の払い戻し、対象不動産売却後の損益分配の実施）

対象不動産の売却により、匿名組合事業は終了します。しかしながら、実際には、全投資家に投資元本、売却日までの期中収益及び匿名組合の残余財産を償還ないしは分配（清算）しない限り、小規模第１号事業者の業務は終了しません。

決算方法としては、対象不動産の売却時点から匿名組合の全ての債権債務の終了を待って一括で最終決算を行う場合と、対象不動産の売却時点で一回決算を締めて投資元本償還を行った後に最終決算を行う場合があります。

いずれにしても、当然のことながら匿名組合事業が終了した後も、小規模第１号事業者は責任をもって清算業務を行う必要があります。なお、期間により事業者報酬が定められている場合、匿名組合事業終了、つまり対象不動産の売却日までを報酬の対象とするのが一般的です。

（６）小規模第１号事業の終了

小規模不特事業は、匿名組合契約における事由にて終了しますが、前項のとおり、小規模第１号事業者の業務は匿名組合の清算が完了するまで継続されると解釈されます。また、清算日以降に何らかの事情で匿名組合に残っていた債務や新たな債務が発生すると、清算が完了している匿名組合の組合員に求償することは実質的にも難しく、それらが小規模第１号事業者の負担となる可能性があります。そのため、事業の清算処理については、特に小規模第１号事業者が単独で行うのではなく、公認会計士等の外部専門家に依頼することが推奨されます。

１－８ 任意組合契約型で行う場合の留意点

これまで匿名組合契約型で小規模第１号事業を行う場合のフローについて説明してきましたが、ここでは任意組合契約型で小規模第１号事業を行う場合のフローについて、匿名組合契約型と異なる部分を概説します。なお、任意組合契約型の説明については基礎編（１－４）に記載しています。

任意組合契約型の主な特徴は、全投資家と事業者の間で任意組合契約を結び、投資家が共同して事業を運営する点にあります。つまり、匿名組合契約型が投資家と小規模第１号事業者の間の一対一の契約であるのに対して、任意組合契約型は全ての投資家と小規模第１号事業者との間で契約が行われます。

なお、任意組合における出資においては、金銭出資や物の出資だけでなく労務出資も認められていますが、労務出資をどのように評価するか（金銭換算するか）が難しいという問題があります。そのため、ここでは労務出資を行わない場合（金銭出資のみを行う場合）を想定することとします。

対象不動産の所有権については、匿名組合契約型の場合には小規模第１号事業者が所有権を持つことになる一方、任意組合契約型の場合には、不動産の所有権は任意組合に帰属し、組合員（全投資家及び小規模第１号事業者）が共有します。

分配金については、匿名組合契約型の場合には「雑所得」となりますが、任意組合契約型の場合には「不動産所得」となるため、不動産の税制を活用することが可能となります。

任意組合モデル約款のうち、匿名組合モデル約款と異なる箇所について説明します。

《モデル約款における記載》

(業務執行組合員の選任・任期・職務)

第2条 本組合員は、本事業者を本組合の唯一の業務執行組合員(以下「業務執行組合員」という。)として選任し、本事業に必要な業務の執行を委任する。

2 業務執行組合員の任期は、以下に掲げる場合に終了する。

(1)本組合が解散した場合

(2)業務執行組合員から正当の事由による辞任の申し出があり、それを受けて業務執行組合員を除く本組合員の出資割合(第4条第2項に定義する。以下同じ。)の過半数の同意により新たな業務執行組合員が選出された場合

(3)業務執行組合員が、その責に帰すべき事由によって本組合に不利益を与えた場合等その他正当の事由がある場合に、業務執行組合員を除く本組合員全員の一致によって解任され、それに代えて新たな業務執行組合員が業務執行組合員を除く本組合員の出資割合の過半数の同意により選出された場合

3 業務執行組合員は、本契約に特別の定めがある場合のほか、本組合を代表して以下の職務を行うものとする。

(1)組合員名簿の作成、変更、保管等、本組合員の管理に関する事務

(2)本組合の業務執行としての対象不動産の賃貸及び処分

(3)本組合の業務執行としての対象不動産以外の組合財産の運用

(4)組合財産の管理運用業務に従事する者の選任及び管理運用業務の委託

(5)本組合の業務上必要な公認会計士、弁護士等の選任及び依頼

(6)会計帳簿・記録等の作成、保管等会計に関する事務

(7)修繕積立金の取崩し及び本組合の負担すべき費用、報酬等の債務の支払

(8)その他、本組合の目的達成のために必要な一切の行為

【趣旨・解説】

第1項は、組合員全員の合意によって本事業者を本組合の唯一の業務執行組合員に選任し、不動産取引を含む本事業に係る業務の執行を委任することについて規定しています。

第2項は、業務執行組合員の任期が終了する場合について規定しています。(1)は本組合が解散した場合です。(2)は業務執行組合員が容易に辞任することを許すと本組合の目的を達成することができないため、正当の事由による辞任の申し出があり、かつ新たな業務執行組合員が選出された場合に、業務執行組合員は辞任できることとしています。(3)は業務執行組合員の解任に関する規定であり、正当な事由があり、業務執行組合員を除く本組合員

全員の一致によって解任され、かつ、新たな業務執行組合員が選出された場合に任期が終了することとしています。

第3項は、業務執行組合員の職務及びその権限を明確に規定しています。

《モデル約款における記載》

(出資)

第3条 本組合の出資予定総額は別紙1記載のとおりとし、業務執行組合員を含む各本組合員は別紙1に記載された当該本組合員に係る出資額を出資するものとし(なお、出資予定総額に対する当該本組合員に係る出資の割合は別紙1記載のとおりとする。)、 年 月 日までに業務執行組合員指定の方法により支払うものとする。本項に基づき出資された金額を以下「本出資額」という。

- 2 本組合員は、本組合に対し追加して出資する義務を負わない。
- 3 業務執行組合員は、本組合員に本出資額の返還を保証する義務を負わない。本組合員は、本出資額の返還について保証されたものではないことをここに確認する。
- 4 本組合の事業執行の結果として生ずる組合財産の増減は、第9条第4項に基づき、業務執行組合員を含む本組合員に帰属する。
- 5 本事業に関して本組合が取得した対象不動産その他の資産の所有権は、業務執行組合員を含む本組合員の共有とする。
- 6 本組合員は、組合財産の共有持分について、譲渡、担保提供、その他一切の処分をすることができない。但し、第12条の規定に従って本契約上の地位を譲渡する場合はこの限りではない。
- 7 本組合員は、本組合の清算手続終了前に組合財産の分割を請求することができない。
- 8 本組合員は、本事業の実施によって生じる損失について、対外的に無限責任を負担する。

【趣旨・解説】

第1項は、別紙1において出資予定総額を記載することとし、本組合員の出資金の支払期限について規定しています。

第2項は、本組合員は追加出資する義務を負わないことを規定しています。

第3項は、本契約においては元本の返還について保証されたものではない

ことを明確に規定しています。

第4項は、組合財産の増減が第9条第4項に基づき本組合員全員に帰属することを確認的に規定しています。

第5項は、対象不動産のみならず、本事業に関し本組合が取得する財産について、本組合員が共有することを確認的に規定しています。

第6項は、本組合員による共有持分の処分の禁止について規定しています。

第7項は、任意組合においては組合員が組合財産を共有することになりますが、組合員は清算手続きが終了するまで組合財産の分割を求めることができないことを確認的に規定しています。

第8項は、本組合員が本事業の実施によって生じる損失について対外的に無限責任を負担することを確認的に規定しています。

《モデル約款における記載》

(対象不動産の取得)

第4条 本組合は、第3条第1項に基づき出資された金銭をもって、 年 月 日までに対象不動産を金 円で取得する。但し、業務執行組合員は、本組合員に対して書面又は電磁的方法(不動産特定共同事業法施行令(平成6年政令第413号、その後の改正を含む。)第8条第1項に定義する。以下同じ。)により通知することにより、合理的な範囲内で当該期限を変更することができるものとする。

2 本組合が前項に定める期限までに対象不動産のいずれかを取得できなかった場合には、本出資額のうち、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金員を、第3条第1項に基づく本事業に対する出資(但し、労務出資を含まない。)の総額(以下「出資総額」という。)に対する各本組合員の本出資額の割合(以下「出資割合」という。)に応じて本組合員に返還するものとする。

3 業務執行組合員は、本組合が対象不動産を取得した場合には、本組合の名義に代えて、本組合の業務執行組合員として登記上自らの名義で対象不動産の所有権を公示するものとし、本組合員はこれに同意する。

4 本組合員は、対象不動産の共有持分につき業務執行組合員名義から本組合員名義への移転登記を請求することができない。

5 本事業においては、対象不動産の変更は行わないものとする。

【趣旨・解説】

第1項は、対象不動産の取得の予定時期について規定しています。また、但書を設け、業務執行組合員が書面又は電磁的方法によって通知することにより、合理的な範囲内でかかる予定時期を変更できるようにしています。

第2項は、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て返還する旨を規定しています。

第3項は、業務執行組合員名義で対象不動産の登記を行うことを規定しています。

第4項は、登記名義を業務執行組合員から本組合員に変更することができないことを規定しています。

第5項は、本事業においては対象不動産の変更を行わないことを規定しています。

《モデル約款における記載》

(本組合の解散・本組合の財産の清算)

第11条 本組合は、以下のいずれかの事由が生じた場合には解散する。かかる事由の発生により本組合が解散した場合、業務執行組合員は、本組合員に直ちに通知するものとする。

(1) 第10条に定める本契約の契約期間の満了

(2) 対象不動産全部の売却等の完了

(3) 本事業の継続の不能

(4) 本組合員の全員一致による解散の合意

(5) 出資総額が第3条第1項に定める出資予定総額に満たない場合であって、業務執行組合員が出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき

2 本組合が解散する場合は、業務執行組合員を清算人とする。清算人の職務は、次のとおりとする。清算人は、その職務を行うために必要な一切の行為をすることができるものとする。

(1) 現務の結了

(2) 債権の取立て及び債務の弁済

(3) 残余財産の引渡し

3 第1項の規定によって本組合が解散した場合、清算人は、組合財産において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、組合財産から業務執行組合員報酬を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、第9条第4項に従い、速やかに最終の計算期間に係る任意組合損益及び本組合員に分配すべき任意組合損益を確定し、組合財産に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額に出資割合を乗じた金額を各本組合員に支払うものとする。

※匿名組合契約型では第10条が該当

【趣旨・解説】

第1項は、本組合の解散の原因となる5つの理由を示しており、本組合が解散した場合、業務執行組合員は組合員に対して直ちに連絡することを規定しています。

第2項は、投資家である事業参加者を含めた組合員が共同して清算事務を行うことは現実的ではないため、業務執行組合員を清算人に選任することを規定しています。

第3項は、本組合が解散した場合に清算人である業務執行組合員により行われる清算業務について規定しています。

《モデル約款における記載》

(本組合員の脱退)

第13条 本組合員は、やむを得ない事由が存在する場合には、業務執行組合員に対して書面によって通知することにより、本組合を脱退することができる。また、本組合員は、次に掲げる事由によって脱退する。

- (1) 死亡
- (2) 破産手続開始の決定を受けたこと
- (3) 後見開始の審判を受けたこと
- (4) 除名

2 前項第(1)号にかかわらず、本組合員が死亡した場合、その相続人は、遺産分割協議書等の業務執行組合員が指定する書類を提出した上で業務執行組合員の書面による承諾を得ることにより、当該本組合員の本契約上の地位を承継することができる。本項により本契約上の地位の承継が行われる場合、前項第(1)号に基づく当該本組合員の脱退はなかったものとみなす。

- 3 前項の本契約上の地位の承継が認められるまでの間、業務執行組合員は死亡した本組合員に対する金銭の分配を留保することができる。本項に基づき留保した金額には利息は付さないものとする。
- 4 第1項の規定によって本組合から本組合員が脱退した場合、業務執行組合員は、第9条第4項に準じて、速やかに当該本組合員に分配すべき脱退の日までの任意組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる当該本組合員に対する債権債務を計上した上で、当該本組合員に対し、出資の払戻しとして、本事業の純資産額（本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいう。）に当該本組合員の出資割合を乗じた金額を支払うものとする。
- 5 本組合員は、本組合員の脱退が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあることを確認する。

【趣旨・解説】

第1項は、契約の解除の可否及びその条件として、やむを得ない事由が存在する場合（例えば、経済界の事情の変更、組合の財産状態、組合員間の不和などによって、組合の目的を達成することが著しく困難となる場合を言う）と解されています。）に本組合からの脱退が可能であること、組合からの脱退の方法として書面によって通知する方法によるべきことを規定しています。

第2項は、本組合員が死亡した場合に、その相続人が遺産分割協議書等の書類を業務執行組合員に提出し、かつ、業務執行組合員が書面により承諾したときは、当該相続人が本契約上の地位を継承できることを規定しています。

第3項は、本組合員が死亡した場合、第2項によりその相続人が本契約上の地位を承継するまでの間、本契約上の地位が誰に帰属することになるのか確定しない状況であるため、業務執行組合員が金銭の分配を留保できることを規定しています。

第4項は、第1項によって本組合員が脱退した場合の清算手続きとして、持ち分の払い戻しの具体的な手続について規定しています。

第5項は、本組合員の脱退が多発したときは、本事業を継続できなくなる恐れがあることを本組合員の間において確認することを規定しています。

第2章 小規模特例事業について

小規模特例事業で取り扱うことのできる不特契約のスキームには、小規模第1号事業と同様に「匿名組合契約型」と「任意組合契約型」の2種類があります。

ここでは、活用頻度が高いことが想定される匿名組合契約型で小規模特例事業を行う場合の手続等について説明します。

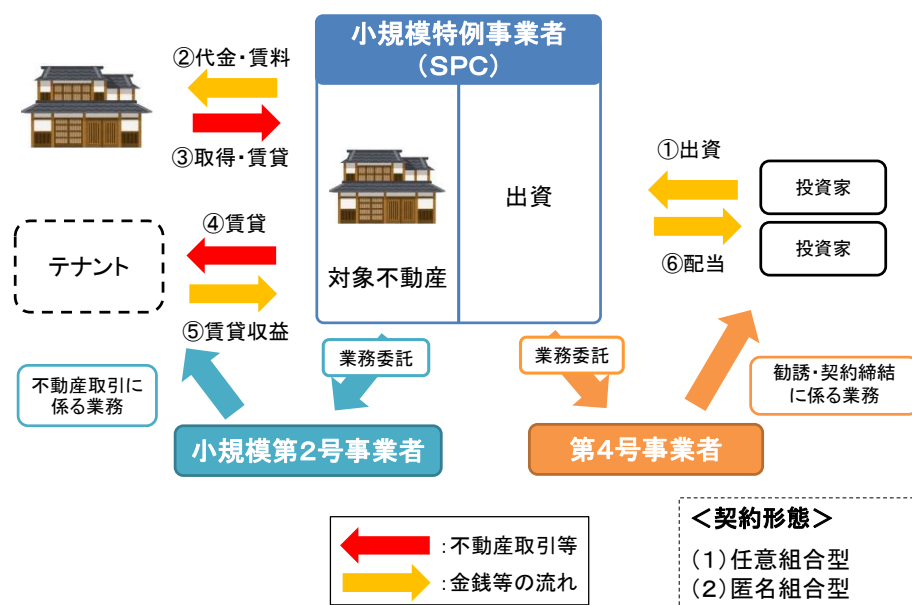


図 小規模特例事業のスキーム

(出典) 国土交通省

2-1 事業全体の流れ

小規模特例事業に関わるプレイヤーは、「小規模特例事業者」、「小規模第2号事業を行う事業者（以下、「小規模第2号事業者」といいます。）」、「第4号事業を行う事業者（不特契約の締結の代理又は媒介をする行為を行う事業者のことです。以下、「第4号事業者」といいます。）」となります。

小規模特例事業を行うためには、まず、主務大臣による小規模第2号事業の登録を受けることが必要となります。また、併せて自社で第4号事業の許可を取得するか、他者へ委託する場合の第4号事業者の探索を行います（2-2）。

小規模第2号事業の登録を受けた後は、はじめに小規模特例事業で運用を行う対象不動産の特定を行います。小規模特例事業は不動産取引から得られる収益を投資家に分配する事業ですので、事業を行うパターンとしては小規模第1号事業と同様に、対

象不動産を「取得する場合」と「賃借する場合」があります。ここでは、活用頻度が高いと考えられる「取得する場合」について説明します。なお、対象不動産を取得する前には、物理的調査、経済的調査及び法的調査等のデューデリジェンスを実施することが望まれます。

次に、小規模第2号事業者は、小規模特例事業を行うための資金調達の計画を策定します。本書では、上図のように出資による資金調達のみで事業を行う場合について説明します。なお、対象不動産の立地や小規模特例事業の内容によっては、金融機関等から借入れを行うことも可能となる場合があります、出資と借入れを組み合わせる事業を行うことも想定されます。

続いて、期中の運用計画（賃料設定、稼働率の想定、想定利回りの算出等）や配当方法・事業者報酬、出口戦略（何年後に売却を行うか等）の策定の検討を行います（2-3）。

事業計画の策定が終わったら、小規模特例事業者となるSPCを設立して、小規模特例事業者は、不特契約に基づく不動産取引に係る業務を小規模第2号事業者に委託し、投資家の募集・勧誘に係る業務を第4号事業者へ委託します。また、小規模特例事業を行う前に、主務大臣へ特例事業開始届出を行います（2-4）。

その後、小規模特例事業者から委託を受けた第4号事業者は、投資家への勧誘等を行い、必要な書面を交付して投資家との契約締結を行います（2-5）。

実際に資金調達に成功した場合には、調達した資金の全部又は一部を使用し、小規模特例事業者から委託を受けた小規模第2号事業者は対象不動産を取得します（2-6）。

対象不動産の準備ができたなら、運用を開始します。運用期間中、小規模第2号事業者は対象不動産の工事を行う場合は当該工事を実施し、対象不動産を賃借人に賃貸して適切な管理等を行い、賃料収入を得ます。得られた賃料収入を原資として、委託事業者（小規模第2号事業者やビル管理業者）への委託費用の支払いや投資家への分配等を行います。また、小規模第2号事業者は、事業報告書や財産管理報告書等の必要な書類等を作成し、登録を受けた主務大臣への提出や投資家に対する説明等を行います（2-7）。

不特契約に定められた運用期間が経過した際は、当初定めた投資計画に基づいて対象不動産を売却し、投資家への出資金償還等を行った上で小規模特例事業を終了させ

ます（2－8）。

これ以降は、小規模第1号事業と異なる箇所についてのみ説明します。

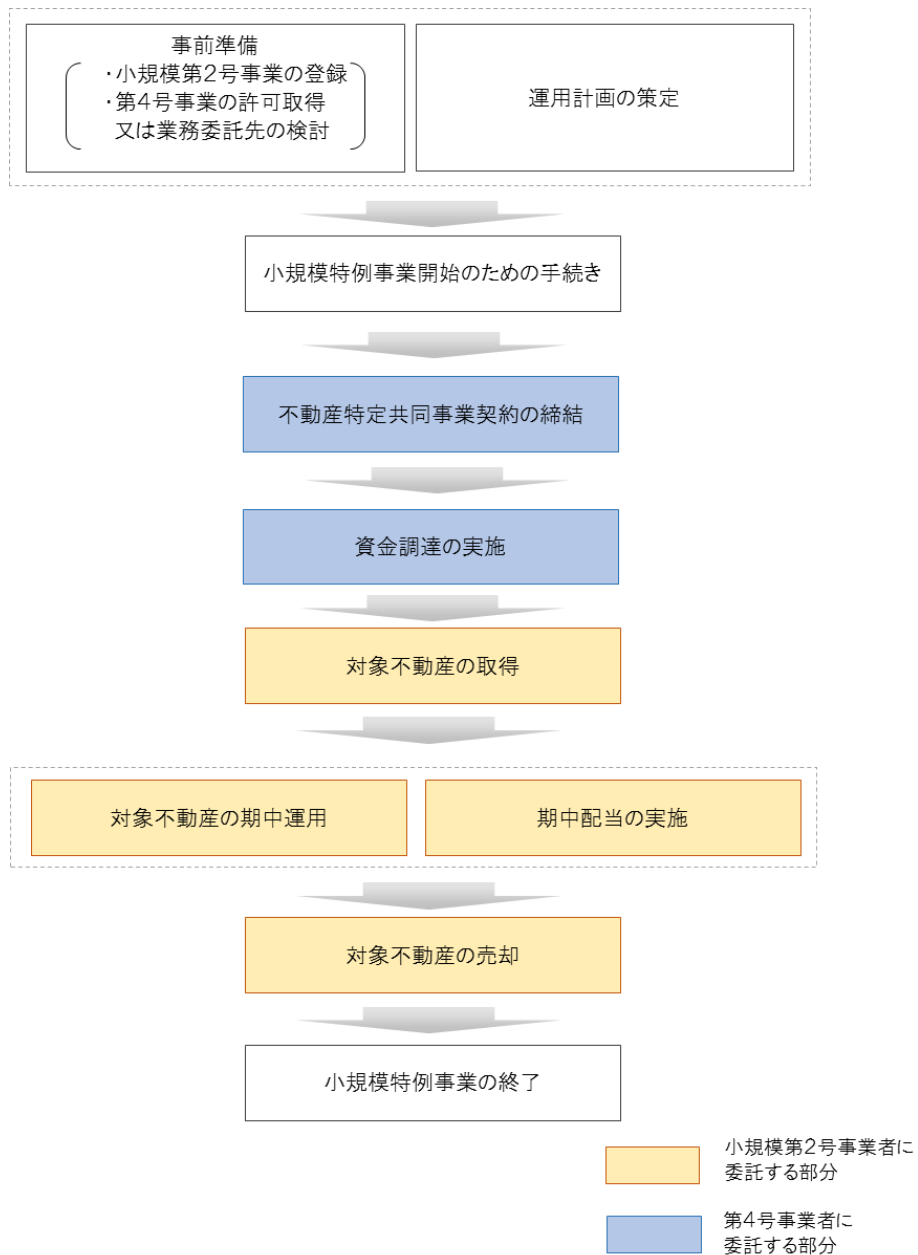


図 小規模特例事業のフロー（対象不動産を取得する場合の例）

2－2 事前準備

2－2では、小規模第2号事業の登録及び第4号事業者の許可又は他の第4号事業者への委託に関するフローについて説明します。

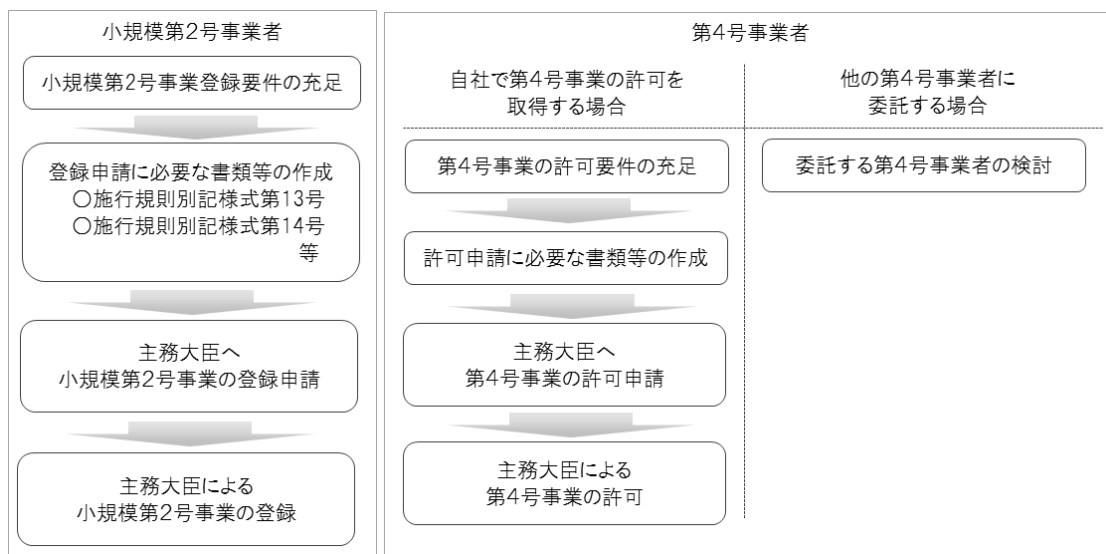


図 事前準備のフロー

(1) 小規模第2号事業の登録

小規模第2号事業の登録要件を満たした上で、主務大臣へ申請を行い小規模第2号事業の登録を受けます。なお、小規模第2号事業の登録要件（小規模第1号事業と同様）は、基礎編（1-3）に掲載しています。

(2) 登録に必要な書類の準備

小規模第2号事業の登録申請を行うためには、小規模第1号事業と同様に、登録申請書を作成する必要があります。また、登録申請書と併せて提出する添付書類も準備が必要です。

登録申請書及び添付書類については、基礎編（2-1）に掲載しています。

(3) 第4号事業の許可取得又は委託する第4号事業者の検討

第4号事業とは、小規模特例事業者が当事者である不特契約の締結の代理又は媒介をする行為です。小規模特例事業を行う場合、小規模特例事業者は、不特契約に基づき行われる不動産取引に係る業務（不特法第2条第6項第2号）を小規模第2号事業者、不特契約の締結の代理・媒介に係る業務（不特法第2条第6項第4号）を第4号事業者へ委託する必要があります。

第4号事業者となるためには、第4号事業の許可を取得する必要があります（不特法第3条第1項）。そのため、小規模第2号事業者自身が第4号事業の許可を取得する

か、他の第4号事業者へ委託することになります。なお、第4号事業の許可要件は、基礎編（1-3）に掲載しています。

第4号事業者のリストは、国土交通省ホームページに掲載されています（http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000263.html）。

2-3 運用計画の策定

2-3では、小規模特例事業者から委託を受けて小規模第2号事業者が事業を行う場合の運用計画の策定について説明します。

（1）対象不動産の選定

まず、対象不動産を選定します。選定の際のポイントについては、小規模第1号事業と同様であり、具体的な内容は第1章1-3（1）に記載しています。

（2）対象不動産の調査（デューデリジェンス）の実施

対象不動産を取得する前に、小規模第1号事業と同様に対象不動産の調査を行うことが一般的です。デューデリジェンスの内容等については、第1章1-3（2）に記載しています。

（3）スキームの策定

任意組合契約型（金銭出資又は現物出資）又は匿名組合契約型のいずれかの契約形態を選択します。契約形態の内容等については、第1章1-3（3）に記載しています。

（4）資金調達計画の策定

資金調達計画の策定における主なポイントやモデル約款の内容等については、小規模第1号事業と同様であり、第1章1-3（4）に記載しています。

小規模第1号事業と同様に、特例投資家と一般投資家から資金を調達することができますが、投資家の種類によって調達できる金額は小規模第1号事業の場合と異なります。一般投資家の場合には、一の投資家が各小規模特例事業者に対して出資できる合計額は「100万円以下」と定められています（施行令第2条第2項第1号）。一方、特例投資家の場合には、一の投資家が各小規模特例事業に対して出資できる合計額は「1億円以下」と定められています（施行令第2条第2項第1号）。なお、出資上限額の考え方については、国土交通省「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」第4-6をご参照ください。

また、小規模第2号事業者が、複数の小規模特例事業者から業務を受託している場合には、受託している全ての小規模特例事業者に係る出資の合計額は「10億円以下」と定められています（施行令第2条第2項第2号）。

そのため、資金調達計画を策定する際には、各投資家の出資上限額や小規模特例事業者が調達できる上限額、小規模第2号事業者が小規模特例事業者から業務を受託できる出資上限額について留意する必要があります。

表 小規模第2号事業で取り扱うことのできる事業の範囲

小規模特例事業者が受けられることができる出資の合計額(注)	1億円以下
小規模特例事業者が一の投資家から受けられることができる出資額(注)	100万円以下 (特例投資家の場合は1億円以下)
複数の小規模特例事業者から委託を受ける場合にあつては、委託を受ける全ての小規模特例事業者に係る出資の合計額	10億円以下

(注)国土交通省「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」第4-6に留意すること。

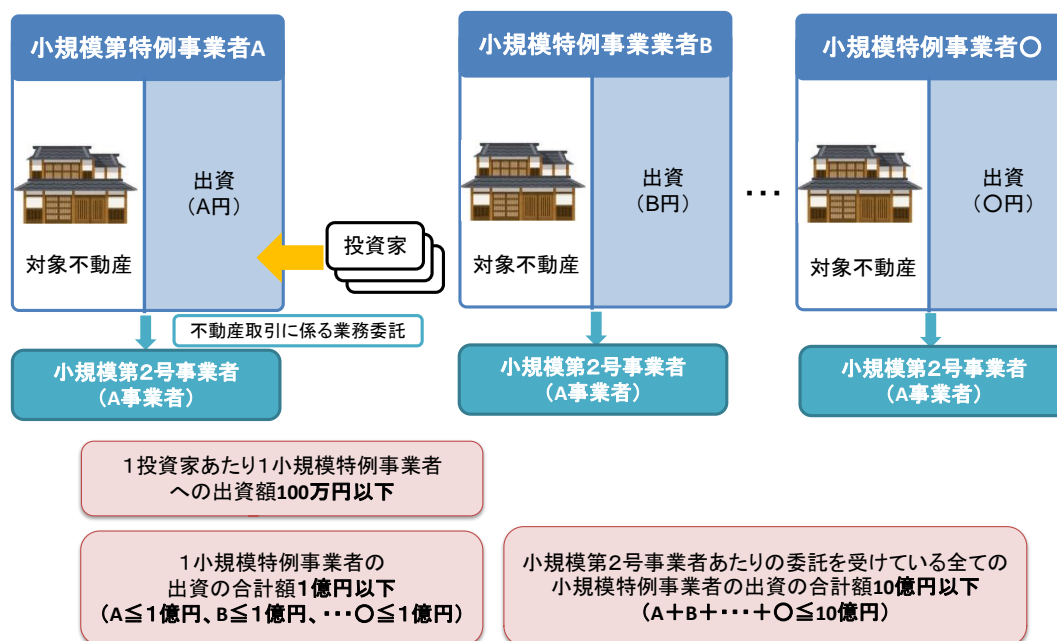


図 小規模特例事業者における出資の合計額と1投資家あたりの出資額に関する規定

(出典) 国土交通省

(5) 運用期間・期中運用計画の策定

小規模第1号事業と同様に、小規模特例事業を行う際もあらかじめ一定の運用期間を決定し、不特契約に記載します。不特契約に定められている運用期間が経過した際には、物件を売却する等して解散することが予定されています。運用期間・期中運用計画の策定における主なポイントやモデル約款の内容等については、第1章1-3(5)に記載しています。

小規模特例事業では、宅地の造成、新築、増築、改築、移転、修繕又は模様替に関する工事を行う場合、一般投資家を相手方又は事業参加者とするためには、それらの工事費用の額を「1億円以下」とすることが必要です(施行規則第2条)。なお、工事費用の額が1億円を超える場合には、特例投資家のみを相手方又は事業参加者としなければなりません(不特法第2条第8項第4号)。したがって、新築工事や改修工事等を行うことを予定し、一般投資家からも出資を募ることを検討している場合には、工事費用の額に留意する必要があります。

(6) 配当方法・事業者報酬の検討

配当方法及び事業者報酬の検討における主なポイントやモデル約款の内容等については小規模第1号事業と同様であり、第1章1-3(6)に記載しています。

(7) 出口戦略の検討

小規模第1号事業と同様に、出口戦略は最も重要な検討項目となります。出口戦略の検討における主なポイントやモデル約款の内容等については、第1章1-3(7)に記載しています。

2-4 小規模特例事業開始のための手続き

2-4では、小規模特例事業を開始する際に行う手続きのフローについて説明します。

(1) 小規模特例事業者となるSPCの設立

小規模特例事業者であるSPCとは、不動産の保有・管理を行うための器のことです。SPCは、会社法に基づいて設立される場合、多くの場合が合同会社となると考えられます。合同会社とは、会社法に基づき設立される有限責任社員からなる持分会社です(会社法第576条第4項)。通常の子会社の設立手続きに従って設立します。なお、小規模特例事業者は宅地建物取引業者とみなされ、一部の規定を除き、宅地建物取引業法の規定が適用されることに注意が必要です(宅地建物取引業法第77条の3)。

(2) 小規模特例事業者による小規模第2号事業者との業務委託契約

小規模特例事業者は、小規模第2号事業者に対して不特契約に定められる不動産取引に係る業務を委託します（不特法第2条第8項第2号）。

小規模特例事業者が小規模第2号事業者に委託する業務は、対象不動産の取得や売却時の代理、賃貸借に伴うテナントの募集業務等となります。なお、小規模第2号事業者へ不動産取引に係る業務を委託する契約書には、法定の要件として以下の事項を規定する必要があります

（不特法第2条第8項第5号、施行規則第3条）。委託先及び委託内容については、不特契約に記載する必要があります。

なお、業務委託契約書のモデルは、本書の付録4に掲載しています。

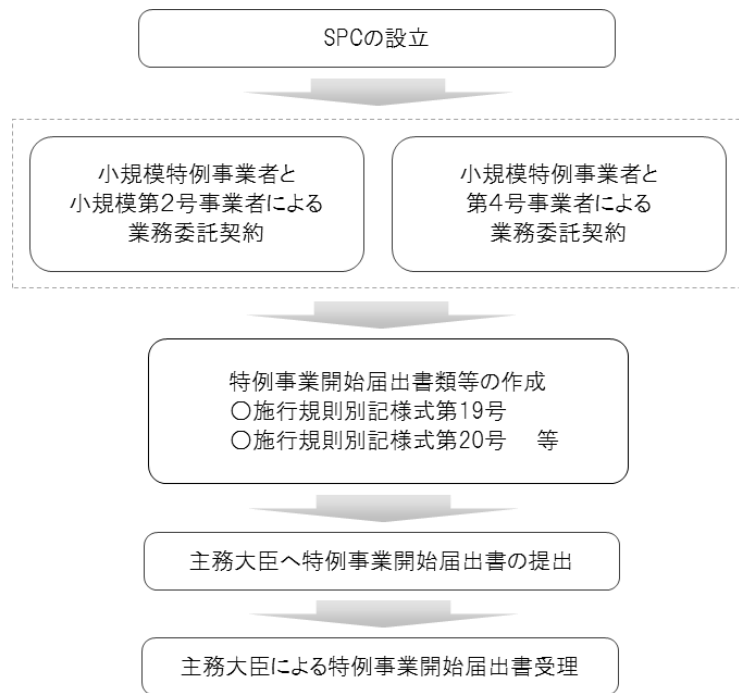


図 小規模特例事業開始のための手続きのフロー

表 小規模第2号事業者に委託する際に規定すべき事項（施行規則第3条）

- 1 小規模第2号事業者は、小規模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。
- 2 小規模第2号事業者は、小規模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、小規模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。
- 3 小規模第2号事業者は、小規模特例事業者の求めに応じ小規模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。

《モデル約款における記載》

（業務の委託）

第6条 本事業者は、本事業を営むため、法の規定に従い、本事業に関し営まれる

不動産取引に係る業務を、法第2条第8項第2号に規定される小規模第2号事業を行う不動産特定共同事業者である以下の者(以下「小規模第2号事業者」という。)に委託するものとする。当該委託に係る契約(以下「本委託契約」という。)の概要は別紙2本委託契約の概要に記載のとおりとする。

商号又は名称:○

住 所:○

代表者の氏名:○

登録番号:○

2 本事業者は、本委託契約に基づき、小規模第2号事業者に対し、前項に規定する業務の対価として、以下のとおり報酬を支払う。

- (1) 各計算期間(第9条第2項に定める。以下同じ。)に係る対象不動産の管理運営の対価として、第9条第5項及び第11条第2項の金銭の分配時に、[対象不動産の取得価格の○%/金○円](但し、計算期間が○ヶ月に満たない場合又は○ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算(1円未満の端数は切り捨て)により算出する。)
- (2) 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第9条第6項及び第11条第2項の金銭の分配時に、売却等の価格の○%

3 (略)

【趣旨・解説】

第1項は、本事業者が本事業に関し営まれる不動産取引に係る業務を、小規模第2号事業者に委託することを規定し、小規模第2号事業者の商号又は名称、住所、代表者の氏名、登録番号を記載することを規定しています。

第2項は、小規模第2号事業者の報酬の額の算定方法、收受の時期、及び收受の方法について規定しています。

(3) 小規模特例事業者による第4号事業者との業務委託契約

小規模特例事業者は、第4号事業者に対して不特契約の締結の代理又は媒介業務を委託することになります。

小規模特例事業者と第4号事業者との間で締結される業務委託契約書の内容については、不特法には具体的な行為内容が定められてないため、小規模特例事業者から委託を受けた小規模第2号事業者と第4号事業者が任意に定めることになります。業

務委託契約書に記載する主な内容については、第1章1-4(1)に記載しています。

なお、業務委託契約書のモデルは、本書の付録4に掲載しています。

《モデル約款における記載》

(業務の委託)

第6条 (略)

3 本事業者は、法の規定に従い、本契約及び他の匿名組合契約の締結の勧誘の業務を法第2条第8項第3号に規定される第四号事業を行う不動産特定共同事業者(以下「第四号事業者」という。)に委託したことを確認する。本事業者は、本事業に関し匿名組合契約の締結の勧誘(追加出資の勧誘を含む。)を行う場合、第四号事業者にその勧誘を行わせ、自らその勧誘を行わないものとする。

【趣旨・解説】

第3項は、本事業者が本契約及び他の匿名組合契約の締結の勧誘の業務を第4号事業者に委託したことを確認するとともに、期中において匿名組合契約の締結の勧誘又は追加出資の勧誘を行う場合には第4号事業者にその勧誘を行わせることを規定しています。

(4) 特例事業開始届出

小規模特例事業を開始する前に、主務大臣に対して特例事業開始届出書(施行規則別記様式第19号)を提出します(不特法第58条第2項)。記載内容は、以下のとおりです。

表 事業開始届出書(施行規則別記様式第19号)の内容

- | |
|-------------------------------------|
| 1 商号又は名称及び住所 |
| 2 役員の氏名及び使用人で事務所の代表者があるときは、その者の氏名 |
| 3 事務所の名称及び所在地 |
| 4 資本金又は出資の額 |
| 5 業務を委託する不特事業者又は小規模不特事業者の商号又は名称及び住所 |
| 6 特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするか否か |
| 7 不特契約に係る不動産取引の目的となる不動産の価格 |

- 8 不特契約に係る不動産取引の目的となる不動産の価格の算定方法
- 9 不特契約に係る不動産取引の目的となる不動産についての工事の費用の概算額

また、添付書類として以下の書類を提出する必要があります（不特法第 58 条第 3 項、施行規則第 74 条）。

表 事業開始届出書に添付する書類
（不特法第 58 条第 3 項、施行規則第 74 条）

- 1 定款又はこれに代わる書面
- 2 登記事項証明書又はこれに代わる書面
- 3 その他主務省令で定める事項を記載した書類
 - a. 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員の職務を行うべき者の氏名及び住所
 - b. 役員、使用人で事務所の代表者の略歴又は沿革

2-5 資金調達の実施

2-5 では、小規模特例事業で資金調達を行う際のフローについて説明します。

（1）広告・投資家への勧誘

小規模特例事業者から委託を受けた第 4 号事業者は、不特契約の締結の勧誘を行う際、小規模第 1 号事業者と同様に規制されています。小規模第 1 号事業者と同様の規制については、第 1 章 1-4（2）に記載しています。なお、小規模特例事業の場合、不特契約の締結の勧誘をする際には、投資家に対して当該不特契約に基づき小規模不特

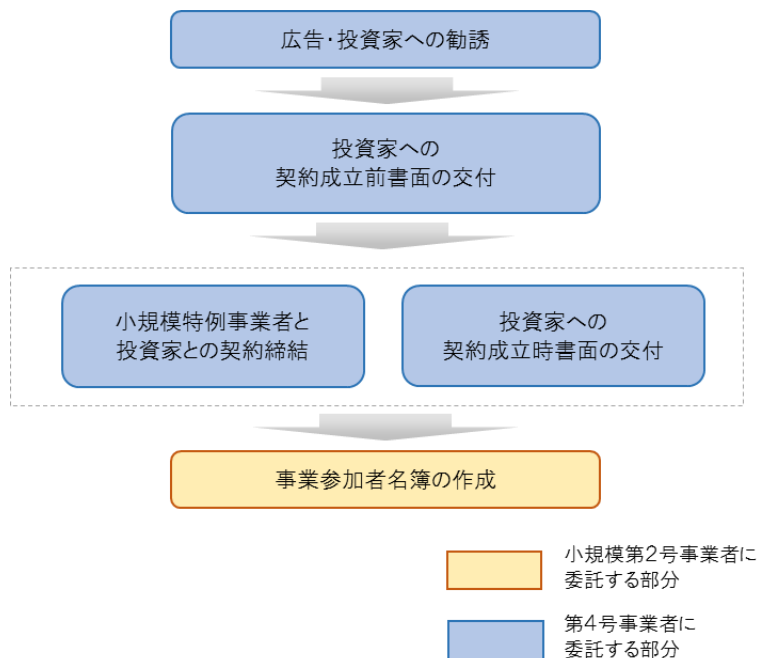


図 資金調達の実施のフロー

事業を営む者が小規模特例事業者であること及び投資家が行うことのできる出資の価

額の上限額を告げなければいけません（不特法第22条の2第3項）。

（２）投資家との契約締結

第4号事業者は、小規模第2号事業者の登録又は変更の登録申請の際に添付した小規模特例約款に基づいて不特契約を締結します（不特法第23条第3項）。なお、特例投資家のみを相手方又は事業参加者とする場合には、小規模特例約款に基づいて契約締結を行う必要はありません（不特法第68条第1項）。

（３）書面の交付

第4号事業者は、投資家に対して不特契約が成立する前に「契約成立前書面」を、契約成立時には「契約成立時書面」を交付する必要があります（不特法第24条第1項、第25条第1項）。契約成立時書面と契約成立前書面に記載する事項については、第1章1-4（3）に記載しています。また、小規模第1号事業と同様に、クーリングオフ制度の適用があります（不特法第26条第1項）。

（４）事業参加者名簿の作成

小規模特例事業者から委託を受けた小規模第2号事業者は、小規模第1号事業と同様に事業参加者名簿を作成する必要があります（不特法第30条）。事業参加者に記載すべき内容及び保存方法等については、第1章1-4（5）に記載しています。

2-6 対象不動産の取得

実際に資金の調達に成功した場合、小規模特例事業者から委託を受けた小規模第2号事業者は調達した資金の全部又は一部を使用し、不特契約に定めた期限までに対象不動産を取得します。不動産取得に関する主なポイント及びモデル約款の記載内容については、第1章1-5に記載しています。

小規模特例事業の場合には、自己取引等が原則として禁止されていることに注意が必要です（不特法第26条の2）。自己取引等とは、①小規模特例事業者と小規模第2号事業者との間で行われる不動産取引、②同一の事業者に業務委託をしている小規模特例事業者間での不動産取引、とされています。

なお、以下のいずれかの方法で不動産取引を行う場合には、自己取引等を行うことができます（施行規則第48条）。

表 自己取引等の禁止の適用除外（施行規則第48条）

- 1 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おうとする理由の説明を行い、当該全ての事業参加者の同意を得たものであること。
- 2 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って、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。

2-7 期中運用

対象不動産の取得後の流れは小規模第1号事業と同様であり、具体的な業務の内容については第1章1-6に記載しています。小規模特例事業者をして各業務を行う者は、右図のとおりとなります。

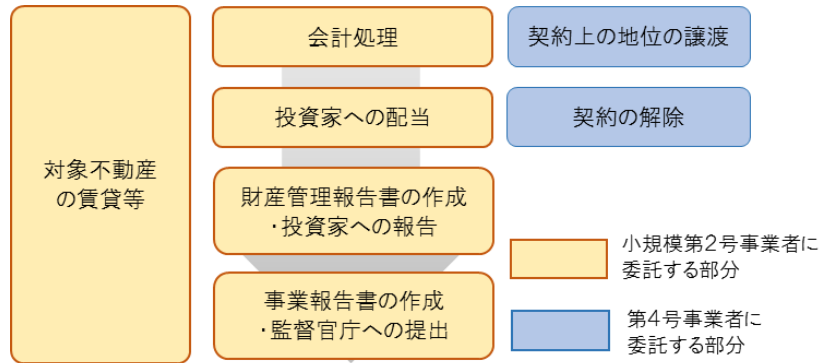


図 期中運用のフロー

2-8 事業の完了

不特契約に定められている契約期間が経過した場合、小規模特例事業者と投資家の合意により当初契約期間を延長する等しない限り、小規模特例事業は終了します。

対象不動産の売却等の大まかな流れについては小規模第1号事業と同様ですが（第1章1-7）、小規模特例事業の場合には、事業の終了時に小規模特例事業者の清算業務が発生するので、それらに関する手続等も行う必要があります。

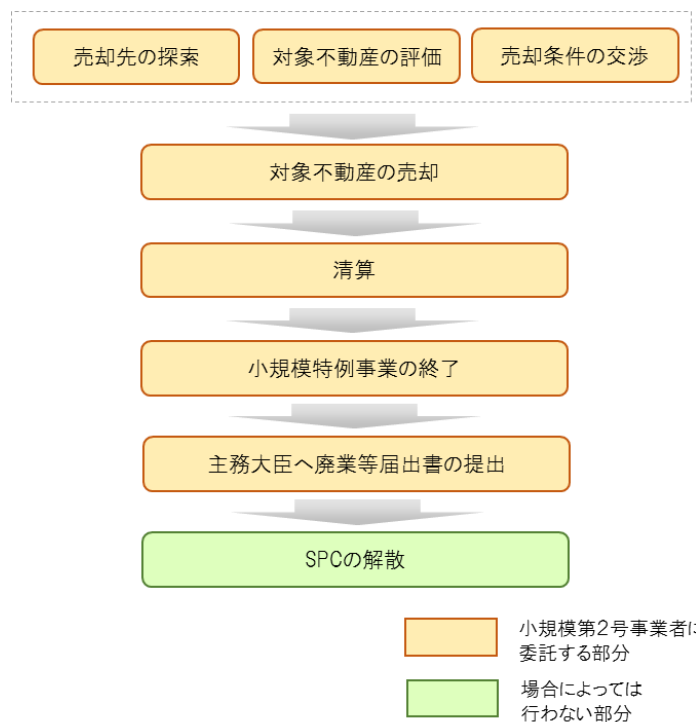


図 事業の完了のフロー

（１）対象不動産の売却

対象不動産の売却において、前述 2 - 6 の対象不動産の取得時と同様に、自己取引等は原則として禁止されている点に注意が必要です。

（２）清算

匿名組合事業の終了・清算のほかに、小規模特例事業者の清算業務が発生します。

匿名組合は法人ではないため、実務上いわゆる会計的な清算業務で完結しますが、小規模特例事業者は合同会社等の法人であるため、法人の解散手続が生じます。

合同会社の場合、最終決算を終了した後、合同会社の解散を決め、清算人を選任し登記を行う必要があります。その後、官報等への公告を経て、清算終了登記を終えることで清算が全て終了します。公告期間を考慮すると、合同会社の清算には 2 ヶ月半以上の時間がかかります。清算を終了した場合、小規模特例事業者は完全に消滅しますので、清算人への報酬や清算費用は事前に手当てをしておく必要があります。また、特例事業開始届出書を提出した主務大臣に対して廃業等届出書（施行規則別記様式第 17 号）を提出する必要があります（不特法第 58 条第 6 項、第 48 条）。

< 付録 >

1. 小規模不動産特定共同事業契約のモデル約款

匿名組合契約型 小規模不動産特定共同事業契約約款

不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号、その後の改正を含む。以下「法」という。）第 2 条第 7 項に規定される小規模不動産特定共同事業者である○（以下「本事業者」という。）と_____（以下「本出資者」という。）は、以下のとおり合意し、ここに同条第 3 項に規定される不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（本契約及び本事業）

第 1 条 本契約は、法第 2 条第 3 項各号に掲げる契約の種別のうち、同項第 2 号に規定する不動産特定共同事業契約とする。また、本契約は、商法（明治 32 年法律第 48 号、その後の改正を含む。以下同じ。）第 535 条に規定する匿名組合契約とする。

【施行令第 6 条第 1 項第 1 号、施行規則第 11 条第 2 項第 1 号】

【法第 25 条第 1 項第 1 号】

2 本事業者は、別紙 1 記載の不動産（以下「対象不動産」という。）を本契約に係る不動産取引の目的となる不動産として、本契約に基づく不動産特定共同事業（以下「本事業」という。）を行うものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号イ】

【法第 25 条第 1 項第 2 号、施行規則第 47 条第 3 項第 1 号】

（出資）

第 2 条 本事業に対する出資予定総額は金_____円とし、本出資者は、本事業に対して金_____円（出資予定総額に対する出資の割合：____%）を出資するものとし、____年____月____日までに本事業者に対し出資金を支払うものとする。本項に基づき出資された金額を以下「本出資額」という。

【施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号イ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号二】

2 本事業者は、本事業につき、本出資者以外の出資者と別途、前項に定める出資の金額及び出資予定総額に対する出資の割合を除いて本契約と同一内容の匿名組合契約を締結の上、出資を受けることができるものとする。

3 本事業者は、本事業を行うにあたり、第 1 項及び第 2 項に基づき受けた出資と併せて自らの資金を利用することができるものとし、当該資金は本事業に対する本事業者の出資とみなすものとする。

4 本出資者は、本事業に追加して出資する義務を負わない。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ニ】

5 本事業者は、本出資者に本出資額の返還を保証する義務を負わない。本出資者及び本事業者は、本出資額の返還について保証されたものではないことをここに確認する。

【施行規則第11条第1項第2号、同条第2項第10号イ】

【施行規則第47条第2項第10号、同条第3項第3号イ】

6 本事業に係る損失は、第8条第4項に基づき、本出資者に帰属する。但し、本出資者の損失の分担額は、本出資額を限度とする。

【施行規則第11条第1項第2号】

【施行規則第47条第2項第10号】

7 本事業に関して本事業者が取得した対象不動産その他の資産の所有権は、全て本事業者に帰属するものとし、本契約の定めに従って金銭の支払を受けることができることを除き、本出資者は、本事業に帰属する財産の全てについて所有権その他いかなる権利も有しない。

【施行規則第11条第1項第1号、同条第2項第9号】

【施行規則第47条第2項第9号】

8 本事業に係る第三者に対する債務は本事業者が負担し、本出資者は、本事業に関して、第三者に対し、債務を負担しない。

【施行規則第47条第2項第6号ロ】

(対象不動産の取得)

第3条 本事業者は、第2条第1項及び第3項並びに本事業につき締結された他の匿名組合契約（以下「他の匿名組合契約」という。）に基づき出資された金銭をもって、年____月____日までに対象不動産を金_____円で取得する。但し、本事業者は、本出資者に対して書面又は電磁的方法（不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号、その後の改正を含む。）第8条第1項に定義する。以下同じ。）により通知することにより、合理的な範囲内で当該期限を変更することができるものとする。

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ハ】

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

2 本事業者は、前項に定める期限までに対象不動産のいずれかを取得できなかった場合には、第2条第1項及び第3項並びに他の匿名組合契約に基づく出資の総額（以下「出資総額」という。）のうち、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金員を、出資総額に対する本出資額の割合（以下「出資割合」という。）に応じて本出資者に返還するものとする。

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ハ】

3 本事業においては、対象不動産の変更は行わないものとする。

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ロ】

(対象不動産等の運用)

第4条 本事業者は、本契約に定める対象不動産に係る不動産取引その他本事業の目的を達成するために必要と判断する行為を行うことができる。本事業者は、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとする。

2 本事業者は、対象不動産を賃貸して運用するものとする。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

3 本事業者は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に提供し、又は出資の目的としてはならない。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ホ】

4 本事業者は、本事業に係る資産に属する金銭を運用する場合（第2条第1項及び他の匿名組合契約に基づく出資金を第3条第1項に定める期限までの間運用する場合を含む。）、金融機関（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、その後の改正を含む。）第11条第2項第14号ロに規定するものに限る。）の預金口座に預金する方法により運用するものとする。

【施行規則第11条第1項第6号、同条第2項第14号】

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ニ】

【施行規則第47条第2項第14号】

5 本事業者は、法第27条に基づき、本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に係る財産と分別して管理するものとする。本出資者及び本事業者は、本項に基づく分別管理が信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含む。）第34条に基づく分別管理とは異なることを確認する。

【法第25条第1項第4号、施行規則第47条第3項第2号イ及びロ】

6 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費用は、本事業の費用として本事業に係る資産から支出する。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ハ】

【法第25条第1項第4号、施行規則第47条第3項第2号ハ】

(対象不動産の処分)

第5条 本事業者は、対象不動産の売却等（売却し、又は本事業者の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいう。以下同じ。）を相当と判断するときは、適切な手続により対象不動産の売却等を行うものとする。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号イ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 12 号】

(本事業の状況に係る報告等)

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号イ、同項第 11 号】

第 6 条 本事業者は、毎年 ____月 ____日までに、法第 50 条第 2 項において準用する法第 28 条第 2 項に定める本事業に係る財産の管理の状況について報告書を作成し、本出資者に対し書面により交付し、又は電磁的方法により提供するものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号イ】

2 本事業者は、本出資者が請求する場合には、財産の管理の状況について説明するものとする。

3 本事業者は、法第 50 条第 2 項において準用する法第 29 条に定める本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を事業所ごとに備え置き、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ロ】

4 本事業者は、法第 50 条第 2 項において準用する法第 30 条第 1 項に定める本事業に係る事業参加者名簿を作成して保存し、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ハ】

(本事業者の報酬)

第 7 条 本事業者は、本契約に定める業務執行の対価として以下の金額（以下「本事業者報酬」という。）を本事業に係る資産から本事業者の固有財産とすることができるものとする。

(3) 各計算期間（第 8 条第 2 項に定める。以下同じ。）に係る対象不動産の管理運営の対価として、第 8 条第 5 項及び第 10 条第 2 項の金銭の分配時に、[対象不動産の取得価格の○%/金○円]（但し、計算期間が○ヶ月に満たない場合又は○ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1 円未満の端数は切り捨て）により算出する。）

(4) 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第 8 条第 6 項及び第 10 条第 2 項の金銭の分配時に、売却等の価格の○%

【施行令第 6 条第 1 項第 8 号、施行規則第 11 条第 2 項第 8 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 7 号】

(出資者に対する損益及び金銭の分配)

【施行令第 6 条第 1 項第 3 号、施行規則第 11 条第 2 項第 3 号】

【法第 25 条第 1 項第 3 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ハ】

第 8 条 本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されるものとする。本事業者は、商法第 19 条に基づき、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、本事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、かつ、保持するものとする。

2 本事業の計算期間は、各計算期日（計算期間の末日をいい、初回を____年____月日とし、以降毎年____月____日及び本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は本事業に帰属する財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てられた日とする。以下同じ。）の翌日（但し、最初の計算期間については____年____月日）から直後の計算期日までとする。[但し、最後の計算期間を除き、各計算期日において当該計算期日が属する計算期間に対応する匿名組合損益（次項に定義する。）として損失が生じることが見込まれる場合、当該計算期間の末日は翌計算期日に延期されるものとする。]

3 本事業者は、各計算期間末に、当該計算期間の第（1）号に規定される本事業から生じた収益から第（2）号に規定される本事業から生じた費用を控除することにより、本事業に係る税引前利益（以下「匿名組合利益」という。）又は税引前損失（以下「匿名組合損失」といい、匿名組合利益及び匿名組合損失を総称して「匿名組合損益」という。）を計算する。

(1) 本事業から生じた収益

- ① 対象不動産から生じる賃料収入
- ② 対象不動産の売却益
- ③ 対象不動産に係る保険金
- ④ 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息
- ⑤ 匿名組合出資金償還益及び本事業に関連する債務の債務免除益
- ⑥ 本事業に係るその他の収益

(2) 本事業から生じた費用

- ① 対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用
- ② 対象不動産の売却損
- ③ 対象不動産に係る損害保険料
- ④ 対象不動産に係る公租公課
- ⑤ 本事業に係る日常的な経理業務や一般管理業務に要する費用その他の一切の営業費用
- ⑥ 匿名組合出資金償還損
- ⑦ 本事業の遂行に係る本事業者報酬

4 各計算期間に対応する匿名組合損益は、出資割合に応じて、本出資者に帰属するも

のとする。なお、匿名組合利益がある場合で、当該計算期間の前の計算期間まで（以下「経過済計算期間」という。）に本項に従って本出資者に分配された匿名組合損失（もしあれば。但し、経過済計算期間までに本項に従って補てんされた金額を控除する。）があるときは、当該匿名組合利益はまず当該匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

5 本事業者は、各計算期間末の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日（以下「金銭配当日」という。）に、本出資者に分配された当該計算期間に係る匿名組合利益（もしあれば。但し、前項に基づき匿名組合損失の補てんに充当された匿名組合利益は含まれない。）相当額の金銭を本出資者に支払うものとする。

6 前項にかかわらず、本事業者は、対象不動産の一部の売却等が行われた場合には、当該売却等が行われた日を計算期日とみなして、前三項を準用して、遅滞なく、本出資者に対し匿名組合損益及び金銭の分配を行うものとする。

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ】

7 本条に基づき分配された匿名組合損失については、同額の出資の払戻しとして会計処理する。また、当該匿名組合損失が本条に基づき匿名組合利益によって補てんされた場合、同額について出資の増加があったものとして会計処理する。

（契約期間）

第9条 本契約の契約期間は、____年____月____日から____年____月____日までとする。

2 前項にかかわらず、本契約の契約期間内に対象不動産全部の売却等が完了しない場合には、本事業者は、本契約の契約期間の満了日の○ヶ月前までに本出資者に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、○年を超えない範囲で本契約の契約期間を延長することができる。

【施行令第6条第1項第5号、施行規則第11条第2項第5号】

【法第25条第1項第5号】

（本契約の終了・本事業の清算）

【施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ及びロ】

【法第25条第1項第6号】

第10条 本契約は、以下のいずれかの事由が生じた場合には終了する。かかる事由の発生により本契約が終了した場合、本事業者は、本出資者に直ちに通知するものとする。

(1) 第9条に定める本契約の契約期間の満了

- (2) 対象不動産全部の売却等の完了
- (3) 本事業の継続の不能
- (4) 本事業者に係る破産手続開始の決定
- (5) 出資総額が第2条第1項に定める出資予定総額に満たない場合であって、本事業者が第2条第3項に基づき自ら出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき

2 前項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、本事業において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、本事業に係る資産から本事業者報酬を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、第8条第4項に従い、速やかに最終の計算期間に係る匿名組合損益及び本出資者に分配すべき匿名組合損益を確定し、本事業に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額に出資割合を乗じた金額を本出資者に支払うものとする。

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ】

【施行規則第47条第2項第6号ハ】

(本契約上の地位の譲渡)

第11条 本出資者は、本事業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができる。なお、本契約上の地位の譲受人が法第2条第13項に規定される特例投資家でない場合は、譲受人の本事業者に対する出資の価額の合計が100万円を超えることがないことを条件とする。但し、本事業者は、当該承諾を正当な理由なく拒否できないものとする。

【施行規則第11条第1項第5号、同条第2項第13号】

【施行規則第47条第2項第13号】

(本契約の解除等)

【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第1号ないし第4号】

第12条 本出資者は、やむを得ない事由が存在する場合には、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。また、本出資者が死亡した場合又は後見開始の審判を受けた場合には、その相続人又は成年後見人は、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。

【施行令第6条第1項第7号、施行規則第11条第2項第7号】

2 本出資者が破産手続開始の決定を受けた場合には、本契約は当然に終了する。

3 前二項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、第8条第4項に準じて、速やかに本出資者に分配すべき本契約の終了日までの匿名組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる本出資者に対する債権債務を計上した上で、本出資者

に対し、出資の価額の返還として、本事業の純資産額（本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいう。）に本出資者の出資割合を乗じた金額を支払うものとする。

【施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ】

【法第25条第1項第6号】

【施行規則第47条第2項第6号ハ】

4 本出資者及び本事業者は、本事業に対して出資を行う匿名組合契約の解除が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあることを確認する。

【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第5号】

（不動産流通税の軽減措置関連条項）

第13条 本出資者及び本事業者は、対象不動産の取得に際し登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けるべく、別紙2の規定に従うものとする。

（反社会的勢力排除条項）

第14条 本出資者及び本事業者は、反社会的勢力を排除すべく、別紙3の規定に従うものとする。

（クーリングオフ）

【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第1号ないし第4号】

第15条 本出資者は、法第25条の書面の交付を受けた日から起算して8日を経過するまでの間、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。

2 前項に基づく解除は、本出資者が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力を生じる。前項に基づく本契約の解除によって、本出資者は何らの手続を要することなく当然に本事業に係る出資者でなかったものとみなされる。

【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第6号】

3 第1項に基づき本契約が解除された場合、本事業者は、本出資者に対し、出資金額を返還するものとし、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することはできないものとする。

（準拠法・管轄）

第16条 本契約は、日本国の法律に準拠し、日本国の法律に基づき解釈され、日本国の法律に基づき執行されるものとする。

2 本契約に関する紛争については○地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第 17 条 本契約に定めのない事項については、商法その他の関係法規に従うほか、本出資者及び本事業者が信義に則り誠意をもって協議の上定めるものとする。

[以下余白]

上記を証するため、本契約を2通作成し、本出資者及び本事業者が各自記名捺印の上、各1通を保有する。

_____年____月____日

本出資者

本事業者 [登録番号]
 [本店所在地]
 [社名]
 [代表者]

【施行規則第47条第2項第1号、同項第3号、同項第5号】

業務管理者
 [業務管理者名]

【法第25条第2項】

物件目録

(所在、地番、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を記載する)

(例示)

1. 土地

所 在 :

地 番 :

地 目 :

地 積 :

2. 建物

所 在 :

家屋番号 :

種 類 :

構 造 :

床 面 積 :

3. 新築建物

所 在 :

種 類 :

構 造 :

床 面 積 :

(土地及び建物については登記簿記載事項、新築建物については計画概要)

不動産流通税の軽減措置関連条項

反社会的勢力排除条項

任意組合契約型（金銭出資） 小規模不動産特定共同事業契約約款

不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号、その後の改正を含む。以下「法」という。）第 2 条第 7 項に規定される小規模不動産特定共同事業者である○（以下「本事業者」という。）と別紙 1 記載の者（以下本事業者も含めて総称して「本組合員」という。）は、以下のとおり合意し、ここに同条第 3 項に規定される不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という。）を締結し、本契約に基づく組合（以下「本組合」という。）を組成する。

（本契約及び本事業）

第 1 条 本契約は、法第 2 条第 3 項各号に掲げる契約の種別のうち、同項第 1 号に規定する不動産特定共同事業契約とする。また、本契約は、民法（明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含む。以下同じ。）第 667 条に規定する任意組合契約とする。

【施行令第 6 条第 1 項第 1 号、施行規則第 11 条第 2 項第 1 号】

【法第 25 条第 1 項第 1 号】

2 本事業者は、別紙 2 記載の不動産（以下「対象不動産」という。）を本契約に係る不動産取引の目的となる不動産として、本契約に基づく不動産特定共同事業（以下「本事業」という。）を行うものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号イ】

【法第 25 条第 1 項第 2 号、施行規則第 47 条第 3 項第 1 号】

（業務執行組合員の選任・任期・職務）

第 2 条 本組合員は、本事業者を本組合の唯一の業務執行組合員（以下「業務執行組合員」という。）として選任し、本事業に必要な業務の執行を委任する。

2 業務執行組合員の任期は、以下に掲げる場合に終了する。

- (1) 本組合が解散した場合
- (2) 業務執行組合員から正当の事由による辞任の申し出があり、それを受けて業務執行組合員を除く本組合員の出資割合（第 4 条第 2 項に定義する。以下同じ。）の過半数の同意により新たな業務執行組合員が選出された場合
- (3) 業務執行組合員が、その責に帰すべき事由によって本組合に不利益を与えた場合等その他正当の事由がある場合に、業務執行組合員を除く本組合員全員の一致によって解任され、それに代えて新たな業務執行組合員が業務執行組合員を除く本組合員の出資割合の過半数の同意により選出された場合

3 業務執行組合員は、本契約に特別の定めがある場合のほか、本組合を代表して以下の職務を行うものとする。

- (1) 組合員名簿の作成、変更、保管等、本組合員の管理に関する事務
- (2) 本組合の業務執行としての対象不動産の賃貸及び処分
- (3) 本組合の業務執行としての対象不動産以外の組合財産の運用
- (4) 組合財産の管理運用業務に従事する者の選任及び管理運用業務の委託
- (5) 本組合の業務上必要な公認会計士、弁護士等の選任及び依頼
- (6) 会計帳簿・記録等の作成、保管等会計に関する事務
- (7) 修繕積立金の取崩し及び本組合の負担すべき費用、報酬等の債務の支払
- (8) その他、本組合の目的達成のために必要な一切の行為

(出資)

第3条 本組合の出資予定総額は別紙1記載のとおりとし、業務執行組合員を含む各本組合員は別紙1に記載された当該本組合員に係る出資額を出資するものとし(なお、出資予定総額に対する当該本組合員に係る出資の割合は別紙1記載のとおりとする。)、年___月___日までに業務執行組合員指定の方法により支払うものとする。本項に基づき出資された金額を以下「本出資額」という。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号イ】

【施行規則第47条第2項第6号ニ】

2 本組合員は、本組合に対し追加して出資する義務を負わない。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ニ】

3 業務執行組合員は、本組合員に本出資額の返還を保証する義務を負わない。本組合員は、本出資額の返還について保証されたものではないことをここに確認する。

【施行規則第11条第1項第2号、同条第2項第10号イ】

【施行規則第47条第2項第10号、同条第3項第3号イ】

4 本組合の事業執行の結果として生ずる組合財産の増減は、第9条第4項に基づき、業務執行組合員を含む本組合員に帰属する。

5 本事業に関して本組合が取得した対象不動産その他の資産の所有権は、業務執行組合員を含む本組合員の共有とする。

【施行規則第11条第1項第1号、同条第2項第9号】

【施行規則第47条第2項第9号】

6 本組合員は、組合財産の共有持分について、譲渡、担保提供、その他一切の処分をすることができない。但し、第12条の規定に従って本契約上の地位を譲渡する場合はこの限りではない。

7 本組合員は、本組合の清算手続終了前に組合財産の分割を請求することができな

い。

8 本組合員は、本事業の実施によって生じる損失について、対外的に無限責任を負担する。

【施行規則第 11 条第 1 項第 2 号、同条第 2 項第 10 号口】

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号口】

【施行規則第 47 条第 2 項第 10 号、同条第 3 項第 3 号口】

(対象不動産の取得)

第 4 条 本組合は、第 3 条第 1 項に基づき出資された金銭をもって、____年____月日までに対象不動産を金_____円で取得する。但し、業務執行組合員は、本組合員に対して書面又は電磁的方法（不動産特定共同事業法施行令（平成 6 年政令第 413 号、その後の改正を含む。）第 8 条第 1 項に定義する。以下同じ。）により通知することにより、合理的な範囲内で当該期限を変更することができるものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号ハ】

【施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号口】

2 本組合が前項に定める期限までに対象不動産のいずれかを取得できなかった場合には、本出資額のうち、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金員を、第 3 条第 1 項に基づく本事業に対する出資（但し、労務出資を含まない。）の総額（以下「出資総額」という。）に対する各本組合員の本出資額の割合（以下「出資割合」という。）に応じて本組合員に返還するものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号ハ】

3 業務執行組合員は、本組合が対象不動産を取得した場合には、本組合の名義に代えて、本組合の業務執行組合員として登記上自らの名義で対象不動産の所有権を公示するものとし、本組合員はこれに同意する。

4 本組合員は、対象不動産の共有持分につき業務執行組合員名義から本組合員名義への移転登記を請求することができない。

5 本事業においては、対象不動産の変更は行わないものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号口】

(対象不動産等の運用)

第 5 条 業務執行組合員は、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとする。

2 業務執行組合員は、対象不動産を賃貸して運用するものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号口】

3 業務執行組合員は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に提供し、又は出資の目的としてはならない。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ホ】

4 業務執行組合員は、組合財産に属する金銭を運用する場合（第3条第1項に基づく出資金を第4条第1項に定める期限までの間運用する場合を含む。）、金融機関（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、その後の改正を含む。）第11条第2項第14号ロに規定するものに限る。）の預金口座に預金する方法により運用するものとする。

【施行規則第11条第1項第6号、同条第2項第14号】

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ニ】

【施行規則第47条第2項第14号】

5 業務執行組合員は、法第27条に基づき、本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に係る財産と分別して管理するものとする。本組合員は、本項に基づく分別管理が信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含む。）第34条に基づく分別管理とは異なることを確認する。

【法第25条第1項第4号、施行規則第47条第3項第2号イ及びロ】

6 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費用は、本事業の費用として組合財産から支出する。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ハ】

【法第25条第1項第4号、施行規則第47条第3項第2号ハ】

（対象不動産の処分）

第6条 業務執行組合員は、対象不動産の売却等（売却し、又は業務執行組合員の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいう。以下同じ。）を相当と判断するときは、適切な手続により対象不動産の売却等を行うものとする。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号イ】

【施行規則第47条第2項第12号】

（本事業の状況に係る報告等）

【施行規則第47条第2項第6号イ、同項第11号】

第7条 業務執行組合員は、毎年____月____日までに、法第50条第2項において準用する法第28条第2項に定める本組合の財産の管理の状況について報告書を作成し、本組合員に対し書面により交付し、又は電磁的方法により提供するものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号イ】

2 業務執行組合員は、本組合員が請求する場合には、財産の管理の状況について説明するものとする。

3 業務執行組合員は、法第 50 条第 2 項において準用する法第 29 条に定める本組合の業務及び財産の状況を記載した書類を事業所ごとに備え置き、本組合員の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ロ】

4 業務執行組合員は、法第 50 条第 2 項において準用する法第 30 条第 1 項に定める本組合に係る事業参加者名簿を作成して保存し、本組合員の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ハ】

(業務執行組合員の報酬)

第 8 条 業務執行組合員は、本契約に定める業務執行の対価として以下の金額（以下「業務執行組合員報酬」という。）を組合財産から業務執行組合員の固有財産とすることができるものとする。

(5) 各計算期間（第 9 条第 2 項に定める。以下同じ。）に係る対象不動産の管理運営の対価として、第 9 条第 5 項及び第 11 条第 3 項の金銭の分配時に、[対象不動産の取得価格の○%/金○円]（但し、計算期間が○ヶ月に満たない場合又は○ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1 円未満の端数は切り捨て）により算出する。）

(6) 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第 9 条第 6 項及び第 11 条第 3 項の金銭の分配時に、売却等の価格の○%

【施行令第 6 条第 1 項第 8 号、施行規則第 11 条第 2 項第 8 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 7 号】

(本組合員に対する損益及び金銭の分配)

【施行令第 6 条第 1 項第 3 号、施行規則第 11 条第 2 項第 3 号】

【法第 25 条第 1 項第 3 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ハ】

第 9 条 本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されるものとする。業務執行組合員は、商法（明治 32 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）第 19 条に基づき、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、本事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、かつ、保持するものとする。

2 本事業の計算期間は、毎年____月 1 日から翌年____月末日までとする。但し、最初

の計算期間は____年____月____日から____年____月____日までとし、最後の計算期間は直前の計算期間の末日の翌日から本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は組合財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てられた日までとする。

3 業務執行組合員は、各計算期間末に、当該計算期間の第(1)号に規定される本事業から生じた収益から第(2)号に規定される本事業から生じた費用を控除することにより、本事業に係る税引前利益(以下「任意組合利益」という。)又は税引前損失(以下「任意組合損失」といい、任意組合利益及び任意組合損失を総称して「任意組合損益」という。)を計算する。

(3) 本事業から生じた収益

- ⑦ 対象不動産から生じる賃料収入
- ⑧ 対象不動産の売却益
- ⑨ 対象不動産に係る保険金
- ⑩ 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息
- ⑪ 任意組合出資金償還益及び本事業に関連する債務の債務免除益
- ⑫ 本事業に係るその他の収益

(4) 本事業から生じた費用

- ① 対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用
- ② 対象不動産の売却損
- ③ 対象不動産に係る損害保険料
- ④ 対象不動産に係る公租公課
- ⑤ 本事業に係る日常的な経理業務や一般管理業務に要する費用その他の一切の営業費用
- ⑥ 任意組合出資金償還損
- ⑦ 本事業の遂行に係る業務執行組合員報酬

4 各計算期間に対応する任意組合損益は、出資割合に応じて、業務執行組合員を含む本組合員に帰属するものとする。なお、任意組合利益がある場合で、当該計算期間の前の計算期間まで(以下「経過済計算期間」という。)に本項に従って本組合員に分配された任意組合損失(もしあれば。但し、経過済計算期間までに本項に従って補てんされた金額を控除する。)があるときは、当該任意組合利益はまず当該任意組合損失の補てんに充当するものとする。

5 業務執行組合員は、各計算期間末の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、業務執行組合員が裁量により指定する日(以下「金銭配当日」という。)に、金銭配当日において組合財産に属する金銭から、運転資金、修繕積立金、公租公課積立金、敷金・保証金等の預り金その他業務執行組合員が本事業の継続的遂行のために

留保すべきと合理的に判断した金額を控除した残額に、出資割合を乗じた金額を、業務執行組合員を含む本組合員に支払うものとする。但し、各金銭配当日に各本組合員に支払われる金額は、当該本組合員に分配された対応する計算期間に係る任意組合利益（もしあれば。但し、前項に基づき任意組合損失の補てんに充当された任意組合利益は含まれない。）相当額を上限とする。

6 前項にかかわらず、業務執行組合員は、対象不動産の一部の売却等が行われた場合には、遅滞なく、売却等に関する収入から売却等に関する費用及び業務執行組合員報酬を差し引いた額に、出資割合を乗じた金額を、業務執行組合員を含む本組合員に支払うものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 12 号ロ】

7 本条に基づき分配された任意組合損失については、同額の出資の払戻しとして会計処理する。また、当該任意組合損失が本条に基づき任意組合利益によって補てんされた場合、同額について出資の増加があったものとして会計処理する。

（契約期間）

第 10 条 本契約の契約期間は、____年____月____日から____年____月____日までとする。

2 前項にかかわらず、本契約の契約期間内に対象不動産全部の売却等が完了しない場合には、業務執行組合員は、本契約の契約期間の満了日の○ヶ月前までに本組合員に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、○年を超えない範囲で本契約の契約期間を延長することができる。

【施行令第 6 条第 1 項第 5 号、施行規則第 11 条第 2 項第 5 号】

【法第 25 条第 1 項第 5 号】

（本組合の解散・本組合の財産の清算）

【施行令第 6 条第 1 項第 6 号、施行規則第 11 条第 2 項第 6 号イ及びロ】

【法第 25 条第 1 項第 6 号】

第 11 条 本組合は、以下のいずれかの事由が生じた場合には解散する。かかる事由の発生により本組合が解散した場合、業務執行組合員は、本組合員に直ちに通知するものとする。

- (1) 第 10 条に定める本契約の契約期間の満了
- (2) 対象不動産全部の売却等の完了
- (3) 本事業の継続の不能
- (4) 本組合員の全員一致による解散の合意
- (5) 出資総額が第 3 条第 1 項に定める出資予定総額に満たない場合であって、業務

執行組合員が出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき

2 本組合が解散する場合は、業務執行組合員を清算人とする。清算人の職務は、次のとおりとする。清算人は、その職務を行うために必要な一切の行為をすることができるものとする。

- (1) 現務の結了
- (2) 債権の取立て及び債務の弁済
- (3) 残余財産の引渡し

3 第1項の規定によって本組合が解散した場合、清算人は、組合財産において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、組合財産から業務執行組合員報酬を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、第9条第4項に従い、速やかに最終の計算期間に係る任意組合損益及び本組合員に分配すべき任意組合損益を確定し、組合財産に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額に出資割合を乗じた金額を各本組合員に支払うものとする。

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ】

【施行規則第47条第2項第6号ハ】

(本契約上の地位の譲渡)

第12条 業務執行組合員を除く本組合員は、業務執行組合員の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができる。なお、本契約上の地位の譲受人が法第2条第13項に規定される特例投資家でない場合は、譲受人の本事業に対する出資の価額の合計が100万円を超えることがないことを条件とする。但し、業務執行組合員は、当該承諾を正当な理由なく拒否できないものとする。

【施行規則第11条第1項第5号、同条第2項第13号】

【施行規則第47条第2項第13号】

(本組合員の脱退)

【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第1号ないし第4号】

第13条 本組合員は、やむを得ない事由が存在する場合には、業務執行組合員に対して書面によって通知することにより、本組合を脱退することができる。また、本組合員は、次に掲げる事由によって脱退する。

- (1) 死亡
- (2) 破産手続開始の決定を受けたこと
- (3) 後見開始の審判を受けたこと
- (4) 除名

【施行令第6条第1項第7号、施行規則第11条第2項第7号】

2 前項第(1)号にかかわらず、本組合員が死亡した場合、その相続人は、遺産分割協議書等の業務執行組合員が指定する書類を提出した上で業務執行組合員の書面による承諾を得ることにより、当該本組合員の本契約上の地位を承継することができる。本項により本契約上の地位の承継が行われる場合、前項第(1)号に基づく当該本組合員の脱退はなかったものとみなす。

3 前項の本契約上の地位の承継が認められるまでの間、業務執行組合員は死亡した本組合員に対する金銭の分配を留保することができる。本項に基づき留保した金額には利息は付さないものとする。

4 第1項の規定によって本組合から本組合員が脱退した場合、業務執行組合員は、第9条第4項に準じて、速やかに当該本組合員に分配すべき脱退の日までの任意組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる当該本組合員に対する債権債務を計上した上で、当該本組合員に対し、出資の払戻しとして、本事業の純資産額（本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいう。）に当該本組合員の出資割合を乗じた金額を支払うものとする。

【施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ】

【法第25条第1項第6号】

【施行規則第47条第2項第6号ハ】

5 本組合員は、本組合員の脱退が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあることを確認する。

【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第5号】

（不動産流通税の軽減措置関連条項）

第14条 本組合員は、対象不動産の取得に際し登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けるべく、別紙3の規定に従うものとする。

（反社会的勢力排除条項）

第15条 本組合員は、反社会的勢力を排除すべく、別紙4の規定に従うものとする。

（クーリングオフ）

【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第1号ないし第4号】

第16条 業務執行組合員を除く本組合員は、法第25条の書面の交付を受けた日から起算して8日を経過するまでの間、業務執行組合員に対して書面によって通知することにより、当該本組合員との関係でのみ本契約を解除することができる。

2 前項に基づく解除は、本組合員が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効

力を生じる。前項に基づく本契約の解除によって、当該本組合員は何らの脱退手続等を要することなく当然に本組合の組合員でなかったものとみなされる。

【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 6 号】

3 第 1 項に基づき当該本組合員との関係でのみ本契約が解除された場合、業務執行組合員は、当該本組合員に対し、当該本組合員に係る出資金額を返還するものとし、業務執行組合員及び他の本組合員は、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することはできないものとする。

(準拠法・管轄)

第 17 条 本契約は、日本国の法律に準拠し、日本国の法律に基づき解釈され、日本国の法律に基づき執行されるものとする。

2 本契約に関する紛争については○地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第 18 条 本契約に定めのない事項については、民法その他の関係法規に従うほか、業務執行組合員を含む本組合員が信義に則り誠意をもって協議の上定めるものとする。

[以下余白]

上記を証するため、本契約を1通作成し、本組合員が各自記名捺印の上、本事業者が原本1通を保有し、本事業者以外の本組合員が、業務管理者が捺印した写し各1通を保有する。

_____年____月____日

本組合員

本事業者 [登録番号]
 [本店所在地]
 [社名]
 [代表者]

【施行規則第47条第2項第1号、同項第3号、同項第5号】

業務管理者
 [業務管理者名]

【法第25条第2項】

組合員・出資金額・出資割合

物件目録

(所在、地番、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を記載する)

(例示)

1. 土地

所 在 :

地 番 :

地 目 :

地 積 :

2. 建物

所 在 :

家屋番号 :

種 類 :

構 造 :

床 面 積 :

3. 新築建物

所 在 :

種 類 :

構 造 :

床 面 積 :

(土地及び建物については登記簿記載事項、新築建物については計画概要)

不動産流通税の軽減措置関連条項

反社会的勢力排除条項

特例事業用匿名組合契約型 小規模不動産特定共同事業契約約款

不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号、その後の改正を含む。以下「法」という。）第 22 条の 2 第 3 項に規定される小規模特例事業者である _____（以下「本事業者」という。）と _____（以下「本出資者」という。）は、以下のとおり合意し、ここに法第 2 条第 3 項に規定される不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（本契約及び本事業）

第 1 条 本契約は、法第 2 条第 3 項各号に掲げる契約の種別のうち、同項第 2 号に規定する不動産特定共同事業契約とする。また、本契約は、商法（明治 32 年法律第 48 号、その後の改正を含む。以下同じ。）第 535 条に規定する匿名組合契約とする。

【施行令第 6 条第 1 項第 1 号、施行規則第 11 条第 2 項第 1 号】

【法第 25 条第 1 項第 1 号】

2 本事業者は、別紙 1 記載の不動産（以下「対象不動産」という。）を本契約に係る不動産取引の目的となる不動産として、本契約に基づく法第 2 条第 8 項に規定される特例事業（以下「本事業」という。）を行うものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号イ】

【法第 25 条第 1 項第 2 号、施行規則第 47 条第 3 項第 1 号】

3 本事業者は、本事業者が本事業を専ら行うことを目的とする法人であることを確認する。本事業者は、本事業以外の事業に従事しないものとする。

（出資）

第 2 条 本事業に対する出資予定総額は金 _____ 円とし、本出資者は、本事業に対して金 _____ 円（出資予定総額に対する出資の割合： _____ %）を出資するものとし、_____ 年 _____ 月 _____ 日までに本事業者に対し出資金を支払うものとする。本項に基づき出資された金額を以下「本出資額」という。

【施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号イ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ニ】

2 本事業者は、本事業につき、本出資者以外の出資者と別途、前項に定める出資の金額及び出資予定総額に対する出資の割合を除いて本契約と同一内容の匿名組合契約を締結の上、出資を受けることができるものとする。

3 本出資者は、本事業に追加して出資する義務を負わない。

【施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ニ】

4 本事業者は、本出資者に本出資額の返還を保証する義務を負わない。本出資者及び本事業者は、本出資額の返還について保証されたものではないことをここに確認する。

【施行規則第 11 条第 1 項第 2 号、同条第 2 項第 10 号イ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 10 号、同条第 3 項第 3 号イ】

5 本事業に係る損失は、第 9 条第 4 項に基づき、本出資者に帰属する。但し、本出資者の損失の分担額は、本出資額を限度とする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 2 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 10 号】

6 本事業に関して本事業者が取得した対象不動産その他の資産の所有権は、全て本事業者に帰属するものとし、本契約の定めに従って金銭の支払を受けることができることを除き、本出資者は、本事業に帰属する財産の全てについて所有権その他いかなる権利も有しない。

【施行規則第 11 条第 1 項第 1 号、同条第 2 項第 9 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 9 号】

7 本事業に係る第三者に対する債務は本事業者が負担し、本出資者は、本事業に関して、第三者に対し、債務を負担しない。

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ロ】

(対象不動産の取得)

第 3 条 本事業者は、第 2 条第 1 項及び本事業につき締結された他の匿名組合契約（以下「他の匿名組合契約」という。）に基づき出資された金銭をもって、____年____月____日までに対象不動産を金_____円で取得する。但し、本事業者は、本出資者に対して書面又は電磁的方法（不動産特定共同事業法施行令（平成 6 年政令第 413 号、その後の改正を含む。）第 8 条第 1 項に定義する。以下同じ。）により通知することにより、合理的な範囲内で当該期限を変更することができるものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号ハ】

【施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ロ】

2 本事業者は、前項に定める期限までに対象不動産のいずれかを取得できなかった場合には、第 2 条第 1 項及び他の匿名組合契約に基づく出資の総額（以下「出資総額」という。）のうち、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金員を、出資総額に対する本出資額の割合（以下「出資割合」という。）に応じて本出資者に返還するものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号ハ】

3 本事業においては、対象不動産の変更は行わないものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号ロ】

(対象不動産等の運用)

第4条 本事業者は、本契約に定める対象不動産に係る不動産取引その他本事業の目的を達成するために必要と判断する行為を行うことができる。本事業者は、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとする。但し、本事業者は、対象不動産について、宅地の造成、建物の建築に関する工事又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、その後の改正を含む。以下「規則」という。）第2条第1項に定める工事であってその費用の額が規則第2条第2項に定める金額を超えるものを行ってはならない。

2 本事業者は、対象不動産を賃貸して運用するものとする。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

3 本事業者は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に提供し、又は出資の目的としてはならない。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ホ】

4 本事業者は、本事業に係る資産に属する金銭を運用する場合（第2条第1項及び他の匿名組合契約に基づく出資金を第3条第1項に定める期限までの間運用する場合を含む。）、金融機関（規則第11条第2項第14号ロに規定するものに限る。）の預金口座に預金する方法により運用するものとする。

【施行規則第11条第1項第6号、同条第2項第14号】

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ニ】

【施行規則第47条第2項第14号】

5 本事業者は、法第58条第5項により適用される法第27条に基づき、本事業に係る財産を自己の固有財産と分別して管理するものとする。本出資者及び本事業者は、本項に基づく分別管理が信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含む。）第34条に基づく分別管理とは異なることを確認する。

【法第25条第1項第4号、施行規則第47条第3項第2号イ及びロ】

6 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費用は、本事業の費用として本事業に係る資産から支出する。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ハ】

【法第25条第1項第4号、施行規則第47条第3項第2号ハ】

(対象不動産の処分)

第5条 本事業者は、対象不動産の売却等（売却し、又は本事業者の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいう。以下同じ。）を相当と判断するときは、適切な手続により対象不動産の売却等を行うものとする。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

【施行規則第 11 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 12 号イ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 12 号】

(業務の委託)

第 6 条 本事業者は、本事業を営むため、法の規定に従い、本事業に関し営まれる不動産取引に係る業務を、法第 2 条第 8 項第 2 号に規定される小規模第二号事業を行う不動産特定共同事業者である以下の者（以下「小規模第二号事業者」という。）に委託するものとする。当該委託に係る契約（以下「本委託契約」という。）の概要は別紙 2 本委託契約の概要に記載のとおりとする。

商号又は名称：○

住 所：○

代表者の氏名：○

登 録 番 号：○

【施行規則第 11 条第 1 項第 9 号、同条第 2 項第 17 号イ及びロ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 2 号、第 3 号】

2 本事業者は、本委託契約に基づき、小規模第二号事業者に対し、前項に規定する業務の対価として、以下のとおり報酬を支払う。

(7) 各計算期間（第 9 条第 2 項に定める。以下同じ。）に係る対象不動産の管理運営の対価として、第 9 条第 5 項及び第 11 条第 2 項の金銭の分配時に、[対象不動産の取得価格の○%/金○円]（但し、計算期間が○ヶ月に満たない場合又は○ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1 円未満の端数は切り捨て）により算出する。）

(8) 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第 9 条第 6 項及び第 11 条第 2 項の金銭の分配時に、売却等の価格の○%

【施行令第 6 条第 1 項第 8 号、施行規則第 11 条第 2 項第 8 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 7 号】

3 本事業者は、法の規定に従い、本契約及び他の匿名組合契約の締結の勧誘の業務を法第 2 条第 8 項第 3 号に規定される第四号事業を行う不動産特定共同事業者（以下「第四号事業者」という。）に委託したことを確認する。本事業者は、本事業に関し匿名組合契約の締結の勧誘（追加出資の勧誘を含む。）を行う場合、第四号事業者にその勧誘を行わせ、自らその勧誘を行わないものとする。

(本事業の状況に係る報告等)

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号イ、同項第 11 号】

第7条 本事業者は、毎年____月____日までに、小規模第二号事業者をして、法第50条第2項において準用する法第28条第2項に定める本事業に係る財産の管理の状況について報告書を作成させ、本出資者に対し書面により交付させ、又は電磁的方法により提供させるものとする。

【施行規則第11条第1項第3号、同条第2項第11号イ】

2 本事業者は、本出資者が請求する場合には、小規模第二号事業者をして、財産の管理の状況について説明させるものとする。

3 本事業者は、小規模第二号事業者をして、法第50条第2項において準用する法第29条に定める本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を事業所ごとに備え置かせ、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第11条第1項第3号、同条第2項第11号ロ】

4 本事業者は、小規模第二号事業者をして、法第50条第2項において準用する法第30条第1項に定める本事業に係る事業参加者名簿を作成及び保存させ、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第11条第1項第3号、同条第2項第11号ハ】

(本事業者の報酬)

第8条 本事業者は、本事業の遂行に係る役務の対価として、各計算期間につき金〇円（以下「本事業者報酬」という。）を、第9条第5項及び第11条第2項の金銭の分配時に、本事業に係る資産から本事業者の固有財産とすることができるものとする。但し、計算期間が〇ヶ月に満たない場合又は〇ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1円未満の端数は切り捨て）により算出する。

【施行規則第11条第1項第10号、同条第2項第18号】

【施行規則第47条第2項第8号】

(出資者に対する損益及び金銭の分配)

【施行令第6条第1項第3号、施行規則第11条第2項第3号】

【法第25条第1項第3号】

【施行規則第47条第2項第6号ハ】

第9条 本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されるものとする。本事業者は、商法第19条に基づき、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、本事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、かつ、保持するものとする。

2 本事業の計算期間は、各計算期日（計算期間の末日をいい、初回を____年____月____日とし、以降毎年____月____日及び本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は本事業に帰属する財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てら

れた日とする。以下同じ。)の翌日(但し、最初の計算期間については____年____月日)から直後の計算期日までとする。[但し、最後の計算期間を除き、各計算期日において当該計算期日が属する計算期間に対応する匿名組合損益(次項に定義する。)として損失が生じることが見込まれる場合、当該計算期間の末日は翌計算期日に延期されるものとする。]

3 本事業者は、各計算期間末に、当該計算期間の第(1)号に規定される本事業から生じた収益から第(2)号に規定される本事業から生じた費用を控除することにより、本事業に係る税引前利益(以下「匿名組合利益」という。)又は税引前損失(以下「匿名組合損失」といい、匿名組合利益及び匿名組合損失を総称して「匿名組合損益」という。)を計算する。

(5) 本事業から生じた収益

- ⑬ 対象不動産から生じる賃料収入
- ⑭ 対象不動産の売却益
- ⑮ 対象不動産に係る保険金
- ⑯ 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息
- ⑰ 匿名組合出資金償還益及び本事業に関連する債務の債務免除益
- ⑱ 本事業に係るその他の収益

(6) 本事業から生じた費用

- ① 対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用
- ② 対象不動産の売却損
- ③ 対象不動産に係る損害保険料
- ④ 対象不動産に係る公租公課
- ⑤ 本事業に係る日常的な経理業務や一般管理業務に要する費用その他の一切の営業費用
- ⑥ 匿名組合出資金償還損
- ⑦ 小規模第二号事業者及び第四号事業者に対する報酬
- ⑧ 本事業の遂行に係る本事業者報酬

4 各計算期間に対応する匿名組合損益は、出資割合に応じて、本出資者に帰属するものとする。なお、匿名組合利益がある場合で、当該計算期間の前の計算期間まで(以下「経過済計算期間」という。)に本項に従って本出資者に分配された匿名組合損失(もしあれば。但し、経過済計算期間までに本項に従って補てんされた金額を控除する。)があるときは、当該匿名組合利益はまず当該匿名組合損失の補てんに充当するものとする。

5 本事業者は、各計算期間末の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日(以下「金銭配当日」という。)に、金銭配当日にお

いて本事業に係る資産に属する金銭から、運転資金、修繕積立金、公租公課積立金、敷金・保証金等の預り金その他本事業者が本事業の継続的遂行のために留保すべきと合理的に判断した金額を控除した残額に、出資割合を乗じた金額を本出資者に支払うものとする。但し、各金銭配当日に本出資者に支払われる金額は、本出資者に分配された対応する計算期間に係る匿名組合利益（もしあれば。但し、前項に基づき匿名組合損失の補てんに充当された匿名組合利益は含まれない。）相当額を上限とする。

6 前項にかかわらず、本事業者は、対象不動産の一部の売却等が行われた場合には、当該売却等が行われた日を計算期日とみなして、前三項を準用して、遅滞なく、本出資者に対し匿名組合損益及び金銭の分配を行うものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 12 号ロ】

7 本条に基づき分配された匿名組合損失については、同額の出資の払戻しとして会計処理する。また、当該匿名組合損失が本条に基づき匿名組合利益によって補てんされた場合、同額について出資の増加があったものとして会計処理する。

（契約期間）

第 10 条 本契約の契約期間は、____年____月____日から____年____月____日までとする。

2 前項にかかわらず、本契約の契約期間内に対象不動産全部の売却等が完了しない場合には、本事業者は、本契約の契約期間の満了日の〇ヶ月前までに本出資者に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、〇年を超えない範囲で本契約の契約期間を延長することができる。

【施行令第 6 条第 1 項第 5 号、施行規則第 11 条第 2 項第 5 号】

【法第 25 条第 1 項第 5 号】

（本契約の終了・本事業の清算）

【施行令第 6 条第 1 項第 6 号、施行規則第 11 条第 2 項第 6 号イ及びロ】

【法第 25 条第 1 項第 6 号】

第 11 条 本契約は、以下のいずれかの事由が生じた場合には終了する。かかる事由の発生により本契約が終了した場合、本事業者は、本出資者に直ちに通知するものとする。

(6) 第 10 条に定める本契約の契約期間の満了

(7) 対象不動産全部の売却等の完了

(8) 本事業の継続の不能

(9) 本事業者に係る破産手続開始の決定

(10) 出資総額が第 2 条第 1 項に定める出資予定総額に満たない場合であって、小規

模第二号事業者が出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき

2 前項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、本事業において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、本事業に係る資産から本事業者報酬、小規模第二号事業者及び第四号事業者の報酬並びに本事業に係る一切の債務を弁済し、第9条第4項に従い、速やかに最終の計算期間に係る匿名組合損益及び本出資者に分配すべき匿名組合損益を確定し、本事業に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額に出資割合を乗じた金額を本出資者に支払うものとする。

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ】

【施行規則第47条第2項第6号ハ】

(本契約上の地位の譲渡)

第12条 本出資者は、本事業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができる。なお、本契約上の地位の譲受人が法第2条第13項に規定される特例投資家でない場合は、譲受人の本事業者に対する出資の価額の合計が100万円を超えることがないことを条件とする。但し、本事業者は、当該承諾を正当な理由なく拒否できないものとする。

【施行規則第11条第1項第5号、同条第2項第13号】

【施行規則第47条第2項第13号】

(本契約の解除等)

【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第1号ないし第4号】

第13条 本出資者は、やむを得ない事由が存在する場合には、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。また、本出資者が死亡した場合又は後見開始の審判を受けた場合には、その相続人又は成年後見人は、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。

【施行令第6条第1項第7号、施行規則第11条第2項第7号】

2 本出資者が破産手続開始の決定を受けた場合には、本契約は当然に終了する。

3 前二項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、第9条第4項に準じて、速やかに本出資者に分配すべき本契約の終了日までの匿名組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる本出資者に対する債権債務を計上した上で、本出資者に対し、出資の価額の返還として、本事業の純資産額（本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいう。）に本出資者の出資割合を乗じた金額を支払うものとする。

【施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ】

【法第 25 条第 1 項第 6 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ハ】

4 本出資者及び本事業者は、本事業に対して出資を行う匿名組合契約の解除が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあることを確認する。

【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 5 号】

(不動産流通税の軽減措置関連条項)

第 14 条 本出資者及び本事業者は、対象不動産の取得に際し登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けるべく、別紙 3 の規定に従うものとする。

(反社会的勢力排除条項)

第 15 条 本出資者及び本事業者は、反社会的勢力を排除すべく、別紙 4 の規定に従うものとする。

(クーリングオフ)

【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 1 号ないし第 4 号】

第 16 条 本出資者は、法第 25 条の書面の交付を受けた日から起算して 8 日を経過するまでの間、本事業者に対して書面によって通知することにより、本契約を解除することができる。

2 前項に基づく解除は、本出資者が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力を生じる。前項に基づく本契約の解除によって、本出資者は何らの手続を要することなく当然に本事業に係る出資者でなかったものとみなされる。

【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 6 号】

3 第 1 項に基づき本契約が解除された場合、本事業者は、本出資者に対し、出資金額を返還するものとし、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することはできないものとする。

(準拠法・管轄)

第 17 条 本契約は、日本国の法律に準拠し、日本国の法律に基づき解釈され、日本国の法律に基づき執行されるものとする。

2 本契約に関する紛争については○地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第 18 条 本契約に定めのない事項については、商法その他の関係法規に従うほか、本出資者及び本事業者が信義に則り誠意をもって協議の上定めるものとする。

[以下余白]

上記を証するため、本契約を2通作成し、本出資者及び本事業者が各自記名捺印の上、各1通を保有する。

_____年____月____日

本出資者

本事業者 [受理番号]
 [本店所在地]
 [社名]
 [代表者]

第四号事業者 [許可番号]
 [本店所在地]
 [社名]
 [代表者]

【施行規則第47条第2項第1号ないし第5号】

業務管理者
 [業務管理者名]

【法第25条第2項】

物件目録

(所在、地番、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を記載する)

(例示)

1. 土地

所 在 :

地 番 :

地 目 :

地 積 :

2. 建物

所 在 :

家屋番号 :

種 類 :

構 造 :

床 面 積 :

3. 新築建物

所 在 :

種 類 :

構 造 :

床 面 積 :

(土地及び建物については登記簿記載事項、新築建物については計画概要)

本委託契約の概要

(本委託契約の概要を記載する)

(例示)

1. 契約締結日

2. 委託する業務

3. 契約期間

4. 委託報酬

本契約第 6 条第 2 項に規定のとおり。

5. 契約終了事由

6. その他重要な事項

不動産流通税の軽減措置関連条項

反社会的勢力排除条項

2. 登録申請書（施行規則別記様式第13号）の記入例
（第四面小規模不動産特定共同事業に係る業務の方法）

小規模不動産特定共同事業に係る業務の方法 **(小規模第1号事業及び小規模第2号事業)**

1. 業務の運営に関する基本原則

- (1) 当社は、小規模不動産特定共同事業に係る業務を遂行するにあたり、関係法令を遵守し、また国土交通省「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」の趣旨を踏まえ、必要な社内体制を整備するものとする。
- (2) 当社並びに当社役職員は、信義を旨とし、誠実に小規模不動産特定共同事業に係る業務を行わなければならない。
- (3) 当社は、小規模不動産特定共同事業に係る業務を遂行するにあたり、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。
- (4) 当社は、小規模不動産特定共同事業に係る業務を遂行するにあたり、個人情報の保護及びこれに関する法令の遵守に努めるものとし、これに必要な社内体制を整備するものとする。
- (5) 当社は、小規模不動産特定共同事業に係る業務を遂行するにあたり、反社会的勢力の排除に努めるものとし、これに必要な社内体制を整備するものとする。
- (6) 当社は、小規模不動産特定共同事業に係る業務を遂行するにあたり、金融庁「マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」を遵守するものとし、これに必要な社内体制を整備するものとする。

2. 業務の種別及び内容

(1) 業務の種別

不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第2条第6項第1号に規定する行為に係る業務（以下「小規模第1号事業」という。）

法第2条第6項第2号に規定する行為に係る業務（以下「小規模第2号事業」という。）

(2) 業務の内容

(ア) 対象とする不動産特定共同事業契約

当社による小規模不動産特定共同事業において事業参加者との間で締結される不動産特定共同事業契約は、法第2条第3項第1号又は法第2条第3項第2号に規定する契約とする。なお、対象不動産の変更を予定しない契約とする。

(イ) 事業参加者の範囲

特例投資家（法第2条第13項に規定する者）に限定しない。

但し、以下の者（以下「投資不適格者」という。）は事業参加者としな
ないものとする。

- ① 反社会的勢力
- ② 当社が行う小規模不動産特定共同事業に係る出資総額又は当社が不動産取引に係る業務を受託している特例事業者における小規模不動産特定共同事業に係る出資総額が以下の金額を超える者
特例投資家の場合にあつては1億円
特例投資家以外の場合にあつては100万円

（ウ）電子取引業務

当社による小規模不動産特定共同事業においては電子取引業務を行わない。

3. 小規模第1号事業の業務執行の方法

【案件組成段階】

- ① 投資対象不動産の探索
[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、全国の物件調査等を行い、取得又は賃借する不動産の候補を選定する。
- ② 小規模不動産特定共同事業に係る事業計画及び収支計画の作成
[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産に係る事業計画及び収支計画を作成する。なお、事業計画作成の際には、当社における小規模不動産特定共同事業に係る出資の合計額が1億円を超えないことに留意する。
- ③ 事業参加者の募集方針の策定
[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、事業計画及び収支計画を考慮の上、事業参加者の募集方針を策定する。募集方針においては、投資不適格者を事業参加者としな
ないことも規定するものとする。
- ④ [管理部/管理担当]による事業計画及び収支計画、事業参加者の募集方針の確認
[管理部/管理担当]は、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]が作成した事業計画及び収支計画、事業参加者の募集方針について、投資不適格者を事業参加者としな
ないことが規定されていること等、法令・社内規則の遵守の観点から確認する。違反がある場合には、[小規模不動産特定共同

事業部/小規模不動産特定共同事業担当]はそれらの書類を再作成し、[管理部/管理担当]は改めて確認を行う。

⑤ 案件組成の決定

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、案件組成につき代表取締役による決裁を得る。

⑥ 契約書類その他必要書類の作成

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、不動産特定共同事業契約、不動産特定共同事業契約の成立前の交付書面（法第24条に規定する書面）及び成立時の交付書面（法第25条に規定する書面）、その他必要書類の作成を行う。[管理部/管理担当]は、それらの書類について法令・社内規則の遵守の観点から確認する。

⑦ 事業参加者の募集

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、上記募集方針に従い、事業参加者の募集を行う。なお、利害関係人（以下5で定義する。）との間で取引を行うことを予定している場合には、事業参加者候補に対してその旨を伝える。

⑧ 事業参加者との不動産特定共同事業契約の締結

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、事業参加者候補が投資不適格者に該当しないかを確認し、その確認結果を[管理部/管理担当]に報告する。その際、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯収法」という。）に基づく取引時確認を行う。[管理部/管理担当]は、その確認が適切であったかを検証する。犯収法に基づき疑わしい取引として届出を行う必要がある場合には、[管理部/管理担当]がこれを行う。[管理部/管理担当]により事業参加者候補が投資不適格者に該当しないことが確認された場合、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、当該事業参加者候補との間の不動産特定共同事業契約の締結の手配を行う。なお、小規模不動産特定共同事業として利害関係人との間で投資対象不動産の取得又は賃借に係る取引を行うことを予定している場合には、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は事業参加者候補との間の不動産特定共同事業契約の締結時に事業参加者全員の同意を取得し、[管理部/管理担当]はこれを確認する。

【運用期間段階】

⑨ 投資対象不動産の取得・賃借

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産の取得・賃借の手配を行う。利害関係人との間で投資対象不動産の取得又は賃借に係る取引を行う場合には、あらかじめその条件の妥当性について[管理部/管理担当]の確認を得るものとする。

⑩ 投資対象不動産に対する工事等（もしあれば）

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産に対する工事等の手配を行う。利害関係人に投資対象不動産の工事等を依頼する場合には、あらかじめその条件の妥当性について[管理部/管理担当]の確認を得るものとする。

⑪ 投資対象不動産の賃貸

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産の賃貸の手配を行う。利害関係人との間で投資対象不動産の賃貸に係る取引を行う場合には、あらかじめその条件の妥当性について[管理部/管理担当]の確認を得るものとする。

⑫ 事業参加者に対する報告

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、法令及び不動産特定共同事業契約に従い事業参加者に対する報告を行う。なお、利害関係人との間に係る取引について契約前に事業参加者へ説明していない取引を行った場合には、その内容について報告する。[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、年〇回、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記載した報告書（法第 28 条第 2 項に規定する報告書）を作成し、その報告書について、法令・社内規則の遵守の観点からの[管理部/管理担当]による確認を経た上で、事業参加者へ交付する。

⑬ 事業参加者への書類の供覧

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、小規模不動産特定共同事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類（法第 29 条に規定する書類）及び事業参加者名簿（法第 30 条に規定する名簿）を作成し、それらの書類について、法令・社内規則の遵守の観点からの[管理部/管理担当]による確認を経た上で、事務所に備え置き、事業参加者の求めに応じて閲覧させる。

⑭ 事業参加者に対する損益分配・現金分配

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、不動産特定共同事業契約に従って、損益分配・現金分配の詳細を決定し、不動産特定共同事業契約に従いその内容を事業参加者に連絡すると共に、現金の分配の手配を行う。

⑮ 事業参加者のモニタリング

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、定期的に（少なくとも年〇回）事業参加者が投資不適格者に該当することとなっていないか確認し、その確認結果を[管理部/管理担当]に報告する。[管理部/管理担当]は、その確認結果が適正であるか確認する。事業参加者が投資不適格者に該当することとなっていた場合には、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は速やかに当該事業参加者との間の不動産特定共同事業契約を解約又は変更し、是正を行う。

【運用終了段階】

⑯ 投資対象不動産の売却計画の作成（対象不動産を賃借した場合を除く）

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、不動産特定共同事業契約に従った運用期間を考慮の上、投資対象不動産の売却計画を策定する。[管理部/管理担当]は、法令・社内規則の遵守の観点から売却計画を確認する。違反がある場合には、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は売却計画を再作成し、[管理部/管理担当]は再度確認を行う。

⑰ 投資対象不動産の売却（対象不動産を賃借した場合を除く）

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産の売却につき代表取締役による決裁を得る。利害関係人に対し投資対象不動産を売却する場合には、全ての事業参加者に当該売却取引の内容及び当該売却取引を行おうとする理由の説明を行い、(i) 事業参加者全員の同意を取得して売却するか、(ii) 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、事業参加者の過半数の同意を得て売却するものとする。

⑱ 小規模不動産特定共同事業の清算

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、不動産特定共同事業契約に従って、最終の損益分配・現金分配の詳細を決定し、小規模不動産特定共同事業の清算業務を行う。不動産特定共同事業契約に従いその内容を事業参加者に連絡すると共に、現金の分配の手配を行う。

4. 小規模第2号事業の業務執行の方法

【案件組成段階】

① 投資対象不動産の探索

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、全国の物件調査等を行い、取得又は賃借する不動産の候補を選定する。

② 小規模不動産特定共同事業に係る事業計画及び収支計画の作成

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産に係る事業計画及び収支計画を作成する。なお、事業計画作成の際には、それぞれの特例事業者における小規模不動産特定共同事業に係る出資の合計額が1億円を超えず、当社が不動産取引に係る業務を受託している全ての特例事業者における小規模不動産特定共同事業に係る出資の合計額が10億円を超えないことに留意する。また、特例投資家以外を相手方又は事業参加者とする場合であって、宅地の造成又は建物の建築に関する工事その他不動産特定共同事業法施行規則（以下「施行規則」という。）第2条第1項で定める工事を行う場合は、その費用の額が1億円を超えないことに留意する。

③ 事業参加者の募集方針の策定

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、事業計画及び収支計画を考慮の上、事業参加者の募集方針を策定する。募集方針においては、投資不適格者を事業参加者としなないことも規定するものとする。

④ [管理部/管理担当]による事業計画及び収支計画、事業参加者の募集方針の確認

[管理部/管理担当]は、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]が作成した事業計画及び収支計画、事業参加者の募集方針について、募集計画において投資不適格者を事業参加者としなないことが規定されていること等、法令・社内規則の遵守の観点から確認する。違反がある場合には、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]はそれらの書類を再作成し、[管理部/管理担当]は改めて確認を行う。

⑤ 案件組成の決定

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、案件組成につき代表取締役による決裁を得る。

⑥ 契約書類その他必要書類の作成

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、不動産特定共同事業契約、その他必要書類の作成を行う。[管理部/管理担当]は、それらの書類について法令・社内規則の遵守の観点から確認する。

⑦ 特例事業者との業務委託契約の締結

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、特例事業者との間で⑥で作成した業務委託契約書に基づき、契約の締結を行う。

⑧ 事業参加者の募集・契約締結の代理又は媒介業務の委託

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、上記募集方針を踏まえ、特例事業者をして、第4号事業者（法第2条第4項第4号の許可を受けた事業者）に不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介に係る業務を委託させる。

⑨ 特例事業開始届出書の作成及び提出

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、特例事業開始届出書を作成し、[管理部/管理担当]による確認を経た上で、特例事業者をして、主務大臣へ提出させる。

【運用期間段階】

⑩ 投資対象不動産の取得・賃借

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産の取得・賃借の手配を行う。特例事業者をして、利害関係人との間で投資対象不動産の取得又は賃借に係る取引を行わせる場合には、あらかじめその条件の妥当性について[管理部/管理担当]の確認を得るものとする。

⑪ 投資対象不動産に対する工事等（もしあれば）

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産に対する工事等の手配を行う。また、特例投資家以外を相手方又は事業参加者とする場合であって、宅地の造成又は建物の建築に関する工事その他施行規則第2条第1項で定める工事を行う場合は、その費用の額が1億円を超えないことを実際の契約金額にて確認する。特例事業者をして、利害関係人に投資対象不動産の工事等を依頼させる場合には、あらかじめその条件の妥当性について[管理部/管理担当]の確認を得るものとする。

⑫ 投資対象不動産の賃貸

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産の賃貸の手配を行う。特例事業者をして、利害関係人との間で投資対象不動産の賃貸に係る取引を行わせる場合には、あらかじめその条件の妥当性について[管理部/管理担当]の確認を得るものとする。

⑬ 事業参加者に対する報告

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、法令及び不動産特定共同事業契約に従い事業参加者に対する報告を行う。なお、利害関係人との間に係る取引について契約前に事業参加者へ説明していない取引を行った場合には、その内容について報告する。[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、年〇回、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記載した報告書（法第 28 条第 2 項に規定する報告書）を作成し、その報告書について、法令・社内規則の遵守の観点からの[管理部/管理担当]による確認を経た上で、事業参加者へ交付する。

⑭ 事業参加者への書類の供覧

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、小規模不動産特定共同事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類（法第 29 条に規定する書類）及び事業参加者名簿（法第 30 条に規定する名簿）を作成し、それらの書類について、法令・社内規則の遵守の観点からの[管理部/管理担当]による確認を経た上で、事務所に備え置き、事業参加者の求めに応じて閲覧させる。

⑮ 事業参加者に対する損益分配・現金分配

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、不動産特定共同事業契約に従って、損益分配・現金分配の詳細を決定し、不動産特定共同事業契約に従いその内容を事業参加者に連絡すると共に、現金の分配の手配を行う。

⑯ 事業参加者のモニタリング

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、定期的に（少なくとも年〇回）事業参加者が投資不適格者に該当することとなっていないか確認し、その確認結果を[管理部/管理担当]に報告する。[管理部/管理担当]は、その確認結果が適正であるか確認する。事業参加者が投資不適格者に該当することとなっていた場合には、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は特例事業者をして、速やかに当該事業参加者との間の不動産特定共同事業契約を解約又は変更させ、是正を行う。

【運用終了段階】

⑰ 投資対象不動産の売却計画の作成（対象不動産を賃借した場合を除く）

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、不動産特定共同事業契約に従った運用期間を考慮の上、投資対象不動産の売却計画を策定する。[管理部/管理担当]は、法令・社内規則の遵守の観点から売却計画を確認する。違反がある場合には、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は売却計画を再作成し、[管理部/管理担当]は再度確認を行う。

⑱ 投資対象不動産の売却（対象不動産を賃借した場合を除く）

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、投資対象不動産の売却につき代表取締役による決裁を得る。特例事業者をして、利害関係人に対し投資対象不動産を売却させる場合には、全ての事業参加者に当該売

却取引の内容及び当該売却取引を行おうとする理由の説明を行い、(i) 事業参加者全員の同意を得て売却させるか、(ii) 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、事業参加者の過半数の同意を得て売却させるものとする。

⑱ 特例事業の清算

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、不動産特定共同事業契約に従って、最終の損益分配・現金分配の詳細を決定し、小規模不動産特定共同事業の清算業務を行う。不動産特定共同事業契約に従いその内容を事業参加者に連絡すると共に、現金の分配の手配を行う。

⑳ 特例事業者に係る廃業届出書の作成及び提出

[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、廃業届出書を作成し、[管理部/管理担当]による確認を経た上で、特例事業者をして、主務大臣へ提出させる。

5. 利害関係人の範囲

利害関係人の範囲は、下記の通りとする。

- (i) 当社
- (ii) 当社の役職員
- (iii) 当社の株主
- (iv) 当社の役職員又は株主が役員である会社
- (v) 当社、当社の株主又は役職員が直接又は間接に〇%以上の株式を有する会社
- (vi) 当社がアセットマネジメント関連業務委託契約を締結している特別目的会社
(業務を委託している他の特例事業者を含む。)

6. 分別管理

- ① [管理部/管理担当]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施行規則第56条に定めるところにより、帳簿書類を作成する。
- ② 不動産特定共同事業契約に係る財産のうち小規模不動産特定共同事業の業務に係る金銭を、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金融機関の口座（当該金銭であることがその名義により明らかなもの）にて管理する。
- ③ [管理部/管理担当]は、分別管理の実施状況を定期的に（少なくとも年〇回）代表取締役へ報告する。

7. 勧誘・説明態勢

- ① [小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]は、事業参加者の投資目的・意向の把握に努め、投資勧誘にあたって事業参加者の属性等に即した適正な勧誘が行われるよう努めるものとする。
- ② [管理部/管理担当]は、事業参加者の属性等の把握の状況及びその情報の管理の状況を把握するように努め、必要に応じ、適切な勧誘が行われているか検証すると共に、情報の管理の方法の見直し等を行い、その結果を代表取締役役に報告する。

8. 苦情処理態勢

- ① 事業参加者等から苦情があった場合には、[管理部/管理担当]が対応し、代表取締役に報告する。
- ② [管理部/管理担当]は、当該苦情を検証した結果、当社の小規模不動産特定共同事業の業務に改善すべき点があれば、改善を[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]に指示し、代表取締役に報告する。

9. 内部監査

- ① [管理部/管理担当]は、定期的に（少なくとも年〇回）、[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]の監査を行い、その結果を代表取締役に報告する。
- ② [管理部/管理担当]は、当該監査の結果、当社の小規模不動産特定共同事業の業務に改善すべき点があれば、改善を[小規模不動産特定共同事業部/小規模不動産特定共同事業担当]に指示し、代表取締役に報告する。

10. コンプライアンス研修

- ① [管理部/管理担当]は、定期的に（少なくとも年〇回）当社役職員に対して小規模不動産特定共同事業に関するコンプライアンス研修を行う。
- ② [管理部/管理担当]は、コンプライアンス研修の実施状況を代表取締役に報告する。

以上

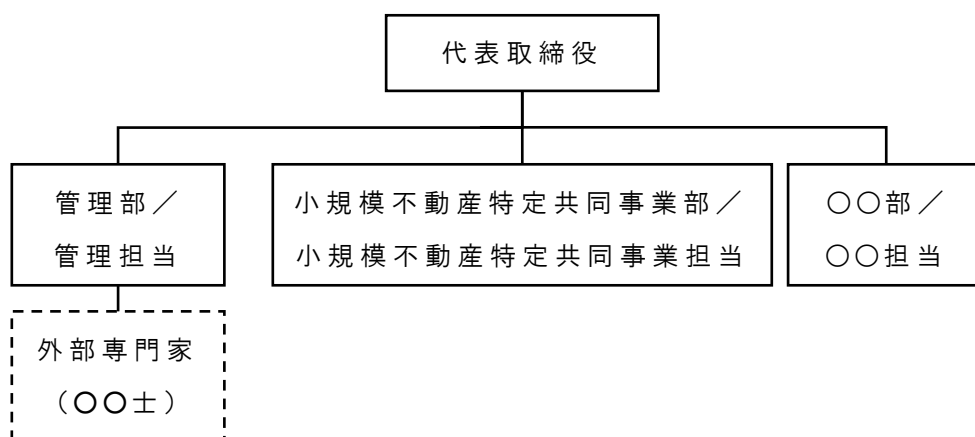
3. 添付書類（施行規則別記様式第 14 号）の記入例

（添付書類（4）小規模不動産特定共同事業の業務を執行するための組織に関する事項）

小規模不動産特定共同事業の業務を執行するための組織に関する事項

※本内容はあくまで一例であり、登録申請書を作成する際には実態に即して記載ください。

1. 組織図及び各組織が担当する業務の概略



部門 / 担当	役職員数	業務分掌
管理部 / 管理担当	〇名	<ul style="list-style-type: none"> 法令等の遵守に関する業務 【外部専門家に依頼する場合】 外部専門家に対する連絡等の事務 等
小規模不動産特定共同事業部 / 小規模不動産特定共同事業担当	〇名	<ul style="list-style-type: none"> 小規模不動産特定共同事業に関する業務
〇〇部 / 〇〇担当	〇名	<ul style="list-style-type: none"> 〇〇に関する業務 〇〇に関する業務

2. 重要な業務を担当する者の知識及び経験

	知識及び経験
代表取締役：[氏名]	<p>< 小規模不動産特定共同事業を行う上で関係のある業務経験 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産売買に関する業務（〇年） 中古住宅のリフォームに関する業務（〇年） <p>< 保有資格 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引士 〇〇

管理部長／管理担当： [氏名]	<小規模不動産特定共同事業を行う上で関係のある業務経験> ・〇〇に関する業務（〇年） ・〇〇に関する業務（〇年） <保有資格> ・〇〇
小規模不動産特定共同事業部長（業務管理者）／小規模不動産特定共同事業担当（業務管理者）：[氏名]	<小規模不動産特定共同事業を行う上で関係のある業務経験> ・〇〇に関する業務（〇年） ・〇〇に関する業務（〇年） <保有資格> ・〇〇
外部専門家：[氏名]	<小規模不動産特定共同事業を行う上で関係のある業務経験> ・〇〇に関する業務（〇年） ・〇〇に関する業務（〇年） <保有資格> ・〇〇

4. 業務委託契約書のモデル

業務委託契約書

(不動産特定共同事業法 小規模第二号事業)

小規模特例事業者：〇〇合同会社

小規模不動産特定共同事業者：〇〇株式会社

小規模特例事業者たる〇〇（以下、「甲」という。）及び小規模不動産特定共同事業者たる〇〇（以下、「乙」という。）は、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の改正を含む。以下同じ。）第2条第8項第2号に基づき、甲が営業者として締結する予定の別紙〇の様式及び内容の匿名組合型の小規模不動産特定共同事業に係る不動産特定共同事業契約（以下、「本匿名組合契約」という。）に基づき営まれる、別紙1記載の土地及び建物（以下、「本件不動産」という。）に係る不動産取引（以下、「本不動産取引」という。）に係る業務を乙に委託することを目的として、業務委託契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第1条（定義）

本契約において用いられる用語は、本契約に別段の定めがある場合及び文脈上別異に解すべき場合を除き、本匿名組合契約における意味を有するものとする。

第2条（本件業務）

1. 甲は、本不動産取引に係る業務（以下、「本件業務」という。）を乙に委託し、乙はこれを受託した。
2. 乙は、本件業務の全部の再委託を行ってはならない。乙は、甲の事前の書面による同意を得た場合に限り、本件業務の一部を再委託することができる。但し、乙は、かかる再委託先による行為について甲に対して一切の責任を負担するものとし、自己の責任により本件業務の適正な履行を確保するとともに、当該再委託先による本契約に基づく義務の履行及び甲に対する損害の賠償について一切の責任を免れることはできないものとする。
3. 甲は、乙以外の者に、本件業務の全部又は一部の委託を行ってはならない。

第3条（本件業務の遂行）

1. 乙は、本件業務を遂行するにあたり、法令及び本契約各条項の規定を遵守し、善良なる管理者の注意をもって誠実にこれを遂行しなければならない。
2. 乙は、甲及び甲と本匿名組合契約を締結した相手方（以下、「事業参加者」という。）のため忠実に本件業務を行うものとする。なお、乙は本件業務を遂行するにあたって、合理的に必要又は適切な場合、その裁量により、不動産仲介業者、設計会社、建物管理会社、弁護士、公認会計士、税理士その他の専門家（以下、「本件専門家」という。）に助言を求めることができる。
3. 前各項の他、乙は、以下の義務を遵守しなければならない。
 - ①不動産特定共同事業法第27条に従い、本件不動産及び本匿名組合契約に係る財産を自己の固有財産及び本事業（本匿名組合契約に基づき小規模特例事業者たる

甲が営む事業をいう。以下同じ。)以外の他の事業を営むための不動産特定共同事業契約に係る財産とその他の財産(乙が第三者から管理処分等の委託を受けている財産を含む。)と分別して管理する義務。

- ②甲の求めに応じ、本匿名組合契約に係る甲の業務及び財産の状況(本件不動産の管理及び処分の状況を含む。)について説明する義務。
- ③不動産特定共同事業法第29条の規定に基づき、乙が作成する甲の業務及び財産の状況(本件不動産の管理及び処分の状況を含む。)を記載した書類を事務所ごとに備え置き、甲の求めに応じ閲覧させる義務。
- ④本件不動産の管理及び処分に関する重要な事項につき知り得た事実を、遅滞なく甲に通知する義務。

第4条(費用負担)

1. 甲は、乙が本件業務を遂行する上で支出した合理的な費用を負担するものとし、乙の請求に従い、乙又は乙の指定する第三者に支払うものとする。
2. 前項の合理的な費用の範囲については、甲・乙協議の上、都度定めることができるものとする。

第5条(継続的情報提供)

1. 乙は、甲の各事業年度の年間資産運用計画書を作成し、各年〇月末日までに、甲に提出する。
2. 乙は、①甲の各事業年度における本件業務に関する報告書、及び、②本匿名組合契約に規定する各計算期間における本件業務に関する報告書を作成し、当該各計算期間末から〇ヵ月後の末日までに、甲に提出する。これらの報告書には以下の事項を含むものとする。
 - ①当該報告書の対象期間における入出金実績の明細及び関連する銀行口座の残高との照合の結果。
 - ②本件不動産の維持管理状況(当該報告書の対象期間における修繕・資本的支出の実績、躯体の変更を伴うテナント負担の工事实績、定期点検実施状況、法定点検及び指摘事項への対応状況)。
 - ③テナント一覧表及び賃貸状況(稼働状況、当該報告書の対象期間における主なテナントの異動、テナント退去・入居予定、テナントとの紛議)。
3. 乙は、本件不動産に関して、何らかの事故、テナントの契約不履行、賃料の減額等、事業参加者の利益に重大な影響を及ぼすと乙が判断する事実が発生した場合、遅滞なく甲に報告する。

第 6 条（報酬）

1. 甲は、乙に対し、本件業務の報酬として、年額金〇万円（消費税相当額及び地方消費税相当額は別途）を分割して本匿名組合契約に定める計算期間満了日の属する月の翌月末日（営業日でない場合は、前営業日）に〇分割（各金〇万円（消費税相当額及び地方消費税相当額は別途））して支払う。但し、本匿名組合契約に定める初回の計算期間に対応する現金分配日には、〇万円（消費税相当額及び地方消費税相当額は別途）を支払う。
2. 前項とは別に、甲は、乙に対し、本件不動産の取得にかかわる報酬に関して、平成〇年〇月〇日に、〇として金〇円（消費税相当額及び地方消費税相当額は別途）を支払う。
3. 第 1 項とは別に、甲は、乙に対し、本件不動産の売却にかかわる報酬に関して、甲と第三者との間の売買契約の決済が完了することをもって、〇として金〇円（消費税相当額及び地方消費税相当額は別途）を、決済が完了した日に支払う。
4. 本契約に基づき甲が乙に対して支払う本件業務に係る報酬（以下、「本件報酬」という。）の支払方法は、その消費税相当額、地方消費税相当額とともに、乙が別途指定する銀行口座に電信送金にて振り込む方法によるものとする。但し、当該送金に係る手数料は甲が負担する。
5. 事由のいかんにかかわらず、本契約が解除又は解約されたときは、甲は、当該解除又は解約の効力が生じた日以降は本件報酬を支払う義務を負わないものとする。但し、この場合において、当該解除又は解約（乙の帰責事由により解除又は解約された場合を除く。以下、本項において同じ。）の効力が生じた日までの報酬額（月額方式又は日割計算で定められるものに限る。）は、直前の報酬支払日から当該解除又は解約の効力が生じた日までの期間に応じて日数按分した報酬額（消費税相当額及び地方消費税相当額は別途）とする。
6. 乙の帰責事由により本契約が解除又は解約された場合は、甲は、前項に規定する解除又は解約の効力が生じた日までの報酬額を支払う義務を負わないものとする。

第 7 条（本契約の契約期間）

1. 本契約の有効期間は、本契約の締結日から平成〇年〇月〇日までとする。但し、本件業務を継続する必要がある場合、甲及び乙は協議し書面による合意の上、本契約の有効期間を延長することができる。
2. 前項にかかわらず、本契約の有効期間満了前に、(i) 本契約に基づく本契約の終了事由が生じたとき又は (ii) 本事業が終了し匿名組合の清算が終了したときは、当該事由が生じた日をもって本契約は終了する。
3. 甲及び乙は、いかなる理由による本契約の解除、解約又は期間満了によっても、か

かる解除、解約若しくは期間満了のときに既に発生していた債務又はかかる解除、解約若しくは期間満了の時までに存した自らの作為若しくは不作為に関して事後発生する可能性のある責任を免れるものではなく、また、かかる本契約の解除、解約又は期間満了は、当該解除、解約又は期間満了の後も本契約の規定に従いその効力を保持する旨明示又は黙示に意図された当事者の権利、義務ないし債務について影響を及ぼすものではない。債務不履行をした当事者は、他方当事者に対して、当該不履行から、又は当該不履行に基づき生じる一切の損失、損害及び費用（合理的な弁護士費用を含む。）を補償するものとする。

第 8 条（契約の終了又は解除）

1. 乙に、次の各号の一に該当する事由が生じた場合、本契約は乙との関係で当然に効力を失うものとする。
 - (1) 乙が本件業務を遂行する上で必要な不動産特定共同事業法上の登録を取り消され、又は宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含む。）上の免許を喪失した場合。
 - (2) 乙が監督当局から業務停止命令を受けた場合。
 - (3) 乙が監督当局から業務停止命令を受ける場合以外に行政上の指示や是正措置を求められたにもかかわらず適切な対応をとらなかった場合。
2. 甲及び乙は、相手方当事者が次の各号の一にでも該当したときは、相手方当事者に通知することにより、本契約を直ちに解除することができるものとする。
 - (1) 相手方当事者が、本契約に定める義務を履行せず、かつ、相手方当事者に対してかかる義務の履行を求める通知を行ったにもかかわらず、相手方当事者がかかる通知を受領した後〇営業日を経過してもかかる義務を履行しなかった場合。
 - (2) 相手方当事者が、強制執行、保全処分若しくは滞納処分に関する申立てを受け、又は相手方当事者につき破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始その他のこれらに類する倒産手続が申し立てられた場合。
 - (3) 相手方当事者が、清算又は解散したとき。
 - (4) 相手方当事者が、支払いを停止し、又は手形、小切手の不渡り等により金融機関から取引停止処分を受けたとき。
3. 甲は、3 ヶ月前までに書面で通知することにより、何ら正当な事由なく、乙に対して本契約の解約申入れをすることができる。乙は、何ら正当な事由なく、甲に対して本契約の解約申し入れをすることはできないものとする。
4. 前三項に基づき本契約が終了、解除又は解約される場合、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含む。）及び不動産特定共同事業法その他関係法令に反しない範囲で、乙は甲が新たに選任する本件業務を引き継ぐ者が本件業務を円

滑に引き継ぎ行うために必要な協力（引き継ぎまでの間本件業務の一部を行うことを含む。）を行うものとする。

第 9 条（責任財産限定特約及び強制執行申立て等の制限等）

1. 本契約に基づく甲の乙に対する債務（本件報酬及び費用を含む。）の支払は、責任財産（第 4 項に定義する。以下同じ。）のみを支払原資として、その範囲内でのみ行われ、甲の有する他の資産及び甲以外の者の資産には一切及ばないものとし、乙はこれを異議なく承認する。
2. 乙は、本契約に基づき甲に対して取得する債権の満足を図るため、責任財産以外の甲のいかなる資産についても差押、仮差押若しくはその他の強制執行手続の開始又は保全処分の申立てを行わないものとし、かかる申立てを行う権利をここに放棄する。
3. 責任財産が全て換価された場合に、なお乙の甲に対する債権が残存するときは、当然に当該債権は放棄されたものとみなす。
4. 責任財産とは、次のいずれかの不動産、債権、金銭その他の資産をいう。
 - (1) 本件不動産及びその代替物又は等価物等のうち甲に帰属すべきもの（保険金請求権、支払保険金、強制収用及び土地区画整理の対象になった場合の補償金、交換として交付される財産権等を含むがこれに限られない。）
 - (2) 本件不動産に基づき甲が受領する賃貸料、使用料その他の財産
 - (3) 本件不動産の売却等に関して甲が有する売買代金支払請求権その他一切の債権及びかかる債権の弁済として甲が受領した金員
 - (4) 甲の口座に入金された資金及びこれに係る預金債権
 - (5) 上記第 1 号乃至第 4 号記載の金員その他の財物を運用した場合にはその運用対象及びその運用益
 - (6) その他上記第 1 号乃至第 5 号までに関連又は付随して甲が取得した一切の金銭その他の財物、及びその他一切の請求権
5. 乙は、甲又はその財産について、破産手続開始、民事再生手続開始、その他適用ある倒産手続開始の申立てをする権利をここに放棄する。

第 10 条（条件変更等）

本契約は、甲、乙間の書面による合意がなされた場合に限り、変更することができる。

第 11 条（権利譲渡）

1. 乙は、甲の事前の書面による承認なしに、本契約上の地位又は本契約に基づく権利若しくは義務を第三者に移転することはできない。

2. 甲は、本契約上の地位又は本契約に基づく権利若しくは義務を第三者に移転することはできない。

第 12 条（不可抗力）

天災地変その他の不可抗力（以下、「不可抗力事由」という。）が生じた場合には、乙は当該不可抗力事由が消滅するまでの間、本件業務を一時中断又は停止することができるものとし、また、かかる本件業務の一時中断又は停止及び不可抗力事由により生じた甲の損害については、乙はその責めを負わない。

第 13 条（利益相反）

甲は、乙が本契約により、本件業務以外の不動産特定共同事業（本件業務と同種の業務を含む。）、資産流動化業務、開発業務管理業務、アレンジメント業務、アセット・マネジメント業務、その他の第三者のための資産管理業務に従事することを制限されるものでないことをあらかじめ認識し、乙が善良なる管理者の注意をもって本件業務を遂行する限り、乙が本件業務と他の業務又は事業と兼業することについて何ら異議を述べない。

第 14 条（秘密保持義務）

甲及び乙は、①適用法令、規則若しくは通達、行政官庁の要請、裁判所の判決、決定若しくは命令により必要とされる場合、若しくは②(i)甲の事務代行受託者、(ii)事業参加者となって本事業に出資を行おうとする者(事業参加者の本匿名組合契約上の地位を取得しようとする者を含む。)、(iii)本匿名組合契約につき不動産特定共同事業法第 2 条第 8 項第 3 号に規定される第四号事業を行う不動産特定共同事業者、(iv)上記(i)から(iii)の当事者の弁護士・会計士・税理士・不動産鑑定士等の法律上守秘義務を負う専門家、(v)契約上の守秘義務を負う格付機関に、本件業務の遂行若しくは本件業務に関連する契約の締結及び履行等のために必要な範囲で開示する場合、又は③甲及び乙間で別途書面にて合意する場合を除き、相手方当事者の書面による事前の同意なくして、本匿名組合契約の内容（各事業参加者の名称を含む。）、本匿名組合契約に基づく取引の内容、本契約に基づき、又はこれらに関連して知り得た相手方当事者に関する情報（既に公知となっている情報、本契約締結後公知となった情報を除く。）を第三者に開示せず、かつ、本契約又は本契約に関連する契約の目的以外に利用しないものとする。なお、本契約に基づいて、相手方当事者の書面による事前の同意なくして開示できる場合、又は相手方当事者の書面による事前の同意を取得した上で開示する場合であっても、その開示対象となる秘密情報の範囲及び開示先等については、開示する目的を達成するために必要最小

限度でなければならないものとする。本条に定める秘密保持義務は、本契約終了後も○年間効力を有するものとする。

第 15 条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 本契約に起因する又はこれに関連するすべての紛争については、○地方裁判所が第一審の専属的な管轄権を有するものとする。

第 16 条（その他）

本契約書に定めのない事項については、甲乙誠意をもって協議のうえ解決するものとする。

< 以下余白 >

以上、本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ 1 通ずつ保有する。

平成○年○月○日

甲：

乙：

本件不動産の表示

(土地)

所在 ○県○市○
地番 ○番○
地目 宅地
地積 ○㎡

(建物)

所在 ○県○市○番地○、
家屋番号 ○番地○
種類 ○
構造 ○造○階建
床面積 ○㎡

以上

業務委託契約書
(不動産特定共同事業法 第四号事業)

小規模特例事業者：〇〇合同会社
不動産特定共同事業者：〇〇株式会社

小規模特例事業者たる〇〇合同会社（以下、「甲」という。）と不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の変更を含む。以下同じ。）第2条第8項第3号に定義される第四号事業を営む不動産特定共同事業者たる〇〇株式会社（以下、「乙」という。）とは、甲が営業者となり締結する予定の別紙〇の様式及び内容の匿名組合型の小規模不動産特定共同事業に係る不動産特定共同事業契約（以下、「本匿名組合契約」という。）に基づく権利（以下、「本匿名組合出資」という。）に係る私募の取扱い（金融商品取引法第2条第8項第9号にいう私募の取扱いを意味する。以下同じ。）に関し、以下のとおり、業務委託契約書（以下、「本契約」という。）を締結する。

なお、本匿名組合契約で定義された用語は、本契約に別段の定めのない限り又は文脈上別異の意味を有することが明らかな場合を除き、本契約においても同じ意義を有するものとする。

第1条（本業務の委託）

1. 甲は、不動産特定共同事業法第2条第8項第3号に従い、本契約の定めるところにより、本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘に係る業務（不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務）及びこれに付随する業務（以下、「本業務」という。）を乙に委託し、乙はこれを受託する。
2. 甲は、本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘の業務について全て乙に委託し、乙以外の者にこれを委託せず、また、自らは本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘を行わないものとする。

第2条（私募の取扱いの方法）

1. 乙は、本契約に基づく本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘を、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含む。以下同じ。）第2条第3項第3号に該当しない方法及びその要件にしたがって私募の取扱いを行うものとし、本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘は、500名以上の者が本匿名組合出資を取得することとならないように行うものとする。
2. 乙は、本業務の遂行に際しては、自己の責任において、取得の申込みの勧誘の相手方の知識、経験、財産の状況及び匿名組合契約を締結する目的を十分に把握し、当該相手方の意向と実情に適合した投資勧誘を行うものとする。
3. 乙は、関係法令（金融商品取引法及び不動産特定共同事業法を含むが、これらに限られない。）、通達及びガイドラインを遵守するとともに、甲に対して誠実かつ公正に本業務を遂行しなければならない。

【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ってその費用の額が1億円を超える事業の場合は、この条項を追加する】

第3条（特例投資家）

本業務における本匿名組合出資の取得勧誘の相手方は、不動産特定共同事業法第2条第13項に定める特例投資家のみとし、乙は、特例投資家以外の者を相手方として本匿名組合出資の取得の申込みの勧誘を行わないものとする。

第4条（匿名組合出資）

1. 甲の本匿名組合契約に基づき出資を受ける本匿名組合出資の総額は金〇円とする。
2. 本匿名組合出資の払込期日は平成〇年〇月〇日とし、乙は、甲と本匿名組合契約を締結した相手方（以下、「事業参加者」という。）をして、甲と各事業参加者との間で締結される個別の本匿名組合契約に定める金額を甲の指定する口座に入金する方法により、当該払込期日までに払い込ませるものとする。

第5条（私募の取扱手数料）

1. 甲は、平成〇年〇月〇日までに本業務に係る手数料として金〇円を、これに賦課される消費税及び地方消費税とともに乙に支払う。
2. 前項に定める手数料は、甲が乙の指定する口座に入金することにより支払われる（なお、当該手数料の入金手続に要する費用は甲の負担とする）。

（乙指定口座）

金融機関：

口座種別：

口座番号：

口座名義人：

第6条（甲による事実の表明と保証）

1. 甲は、乙に対し、本契約締結日において、以下の事項を表明し、かつ保証する。
 - (1) 甲による本契約の締結及び履行は、いずれも甲の目的の範囲内の行為であり、甲は、本契約の締結及び履行につき法令上及び同社の内部規則上必要とされる一切の手続を経ていること。
 - (2) 甲による本契約の締結及び履行は、(i) 甲又はその財産を拘束する法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii) 甲の定款その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii) 甲が当事者となっている契約又は甲若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではないこと。

(3)本契約は、甲により適法に締結されており、倒産法その他債権者の権利に一般に影響を与える適用法令に基づく制限に服するほか、本契約の定めるところに従って、甲に対し、適法、有効かつ法的拘束力を有する義務を構成していること。

(4)甲及びその役職員が、反社会的勢力に該当せず、かつ、甲及びその役職員が自ら又は第三者を利用して反社会的行為を行わないこと。

2. 前項に定める表明保証事項に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、甲は直ちに乙に対しその旨を書面により通知するものとする。

第7条（乙による事実の表明と保証）

1. 乙は、甲に対し、本契約締結日において、以下の事項を表明し、かつ保証する。

(1)乙による本契約の締結及び履行は、いずれも乙の目的の範囲内の行為であり、乙は、本契約の締結及び履行につき法令上及び同社の内部規則上必要とされる一切の手続を経ていること。

(2)乙による本契約の締結及び履行は、(i)乙又はその財産を拘束する法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii)乙の定款その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii)乙が当事者となっている契約又は乙若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではないこと。

(3)本契約は、乙により適法に締結されており、倒産法その他債権者の権利に一般に影響を与える適用法令に基づく制限に服するほか、本契約の定めるところに従って、乙に対し、適法、有効かつ法的拘束力を有する義務を構成していること。

(4)乙及びその役職員が、反社会的勢力に該当せず、かつ、乙及びその役職員が自ら又は第三者を利用して反社会的行為を行わないこと。

2. 前項に定める表明保証事項に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、乙は直ちに甲に対しその旨を書面により通知するものとする。

第8条（費用負担）

本匿名組合出資の私募の取扱いに要する費用は乙の負担とする。

第9条（契約の解除）

1. 甲及び乙は、相手方当事者が次の各号の一にでも該当したときは、相手方当事者に通知することにより、本契約を直ちに解除することができるものとする。

(1)相手方当事者が、本契約に定める義務を履行せず、かつ、相手方当事者に対してかかる義務の履行を求める通知を行ったにもかかわらず、相手方当事者がかかる通知を受領した後○営業日を経過してもかかる義務を履行しなかった場合。

- (2)相手方当事者が、強制執行、保全処分若しくは滞納処分に関する申立てを受け、又は相手方当事者につき破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始その他のこれらに類する倒産手続が申し立てられた場合。
 - (3)相手方当事者が、清算又は解散したとき。
 - (4)相手方当事者が、支払いを停止し、又は手形、小切手の不渡り等により金融機関から取引停止処分を受けたとき。
2. 前項に基づき本契約が解除される場合、金融商品取引法及び不動産特定共同事業法その他関係法令に反しない範囲で、乙は甲が新たに選任する本業務を引き継ぐ者が本業務を円滑に引き継ぎ行うために必要な協力（引き継ぎまでの間本業務の一部を行うことを含む。）を行うものとする。

第 10 条（補償等）

1. 甲は、本匿名組合契約に関し本匿名組合契約の締結上重要な事項について虚偽の申告があり、又は申告すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な事実の申告が欠けていることを原因として、乙若しくはその関連会社又はそれらの役員、執行役員、従業員若しくは代理人（以下、「私募集扱関係者」という。）のいずれかに対して訴訟が提起され、又は賠償の請求が行われた場合には、直ちに、乙が合理的に要求する措置をとり、証拠資料の提供等、私募集扱関係者の防御に関し必要な協力をする。但し、私募集扱関係者に故意又は重過失がある場合にはこの限りではない。
2. 甲は、私募集扱関係者に対し、私募集扱関係者が前項の訴訟の提起若しくは賠償の請求の結果又はその防御若しくは調査のために被った債務、損害、損失及び費用（弁護士費用を含むが、これに限定されない。）（以下、「損害等」と総称する。）を補償する。但し、私募集扱関係者に故意又は重過失がある場合にはこの限りではない。
3. 第 1 項の訴訟又は請求につき、私募集扱関係者が和解によりこれを解決しようとする場合は、私募集扱関係者は、甲と協議の上その方法及び負担を決定する。
4. 甲は、第 6 条に定める甲の表明及び保証に関して誤り又は不正確な点の存在が判明したことその他本契約上の義務違反を直接又は間接の原因として、私募集扱関係者が損害等を被った場合には、当該損害等の一切を、これらを負担した者の請求に応じ賠償・補償するものとする。
5. 乙は、第 7 条に定める乙の表明及び保証に関して誤り又は不正確な点の存在が判明したことその他本契約上の義務違反を直接又は間接の原因として、甲が損害等を被った場合には、当該損害等の一切を賠償・補償するものとする。

第 11 条（責任財産限定特約及び強制執行申立て等の制限等）

1. 本契約に基づく甲の乙に対する債務（取扱手数料及び費用を含む。）の支払は、責任財産（第4項に定義する。以下同じ。）のみを支払原資として、その範囲内でのみ行われ、甲の有する他の資産及び甲以外の者の資産には一切及ばないものとし、乙はこれを異議なく承認する。
2. 乙は、本契約に基づき甲に対して取得する債権の満足を図るため、責任財産以外の甲のいかなる資産についても差押、仮差押若しくはその他の強制執行手続の開始又は保全処分の申立てを行わないものとし、かかる申立てを行う権利をここに放棄する。
3. 責任財産が全て換価された場合に、本件関連契約（本匿名組合契約に関連して甲が締結する一切の契約を総称する。以下同じ。）に基づく甲の債務の弁済に充当された後になお乙の甲に対する債権が残存するときは、当然に当該債権は放棄されたものとみなす。
4. 責任財産とは、次のいずれかの不動産、債権、金銭その他の資産をいう。
 - (1) 本件不動産（本匿名組合契約に係る不動産取引の目的となる不動産をいう。以下同じ。）及びその代替物又は等価物等のうち甲に帰属すべきもの（保険金請求権、支払保険金、強制収用及び土地区画整理の対象になった場合の補償金、交換として交付される財産権等を含むがこれらに限られない。）
 - (2) 本件不動産に基づき甲が受領する賃貸料、使用料その他の財産
 - (3) 甲が、自己が当事者となっている本件関連契約に基づき相手方当事者に対して有する全ての債権及びかかる債権の弁済として甲が受領した金員
 - (4) 本件不動産の売却等に関して甲が有する売買代金支払請求権その他一切の債権及びかかる債権の弁済として甲が受領した金員
 - (5) 甲の口座に入金された資金及びこれに係る預金債権
 - (6) 上記第1号乃至第5号記載の金員その他の財物を運用した場合にはその運用対象及びその運用益
 - (7) その他上記第1号乃至第6号までに関連又は付随して甲が取得した一切の金銭その他の財物、及びその他一切の請求権
5. 乙は、甲又はその財産について、本件関連契約に基づく債務の完済後1年と1日が経過するまでの期間中、破産手続開始、民事再生手続開始、その他適用ある倒産手続開始の申立てをする権利をここに放棄する。

第12条（秘密保持義務）

甲及び乙は、①適用法令、規則若しくは通達、行政官庁の要請、裁判所の判決、決定若しくは命令により必要とされる場合、若しくは②(i)甲の事務代行受託者、(ii)事業参加者として本事業（本匿名組合契約に基づき小規模特例事業者たる甲が営む事業

をいう。)に出資を行おうとする者(事業参加者の本匿名組合契約上の地位を取得しようとする者を含む。)、(iii)不動産特定共同事業法第2条第8項第2号に規定される小規模第二号事業を行う小規模不動産特定共同事業者である本匿名組合契約第○条記載の者、(iv)上記(i)から(iii)の当事者の弁護士・会計士・税理士・不動産鑑定士等の法律上守秘義務を負う専門家、(v)契約上の守秘義務を負う格付機関に、本業務の遂行若しくは本業務に関連する契約の締結及び履行等のために必要な範囲で開示する場合、又は③甲及び乙間で別途書面にて合意する場合を除き、相手方当事者の書面による事前の同意なくして、本匿名組合契約の内容(各事業参加者の名称を含む。)、本匿名組合契約に基づく取引の内容、本契約に基づき、又はこれらに関連して知り得た相手方当事者に関する情報(既に公知となっている情報、本契約締結後公知となった情報を除く。)を第三者に開示せず、かつ、本契約又は本契約に関連する契約の目的以外に利用しないものとする。なお、本契約に基づいて、相手方当事者の書面による事前の同意なくして開示できる場合、又は相手方当事者の書面による事前の同意を取得した上で開示する場合であっても、その開示対象となる秘密情報の範囲及び開示先等については、開示する目的を達成するために必要最小限度でなければならないものとする。本条に定める秘密保持義務は、本契約終了後も○年間効力を有するものとする。

第13条(条件変更等)

本契約は、甲乙間の書面による合意がなされた場合に限り、変更することができる。

第14条(競業行為)

甲は、乙が、他のファンド又は会社のために、本業務と類似の業務を提供することを了解している。乙は、公平かつ誠実に本契約上の義務を履行する限り、乙が本業務と類似の業務を第三者に提供することについて本契約違反の責任を負わないものとする。

第15条(権利譲渡)

甲及び乙は、相手方当事者の事前の承認なしに、本契約上の地位又は本契約に基づく権利若しくは義務を第三者に移転することはできない。

第16条(管轄裁判所)

本契約について紛争が生じた場合、○地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(以下余白)

上記契約の証として本証書原本 2 通を作成し、甲及び乙がそれぞれこれに記名押印したうえ、各当事者はその 1 通を保有する。

平成○年○月○日

甲：

乙：

<参考>

実務手引書検討委員会 委員名簿

委員		
座長	井上 博登	長島・大野・常松法律事務所 弁護士
委員	杉山 憲三	(株) インテリックス ソリューション事業部 部長
委員	鈴木 杏里	ミュージックセキュリティーズ(株) 法務部 弁護士
委員	高橋 一朗	西武信用金庫 法人推進部 部長
委員	中村 里佳	(株) さくら総合事務所 公認会計士
委員	吉里 裕也	(株) スピーク 代表取締役
オブザーバー		
金融庁監督局 総務課		
	長岡 寿一	金融会社室 課長補佐
国土交通省土地・建設産業局 不動産市場整備課		
	佐藤 将年	不動産投資市場整備室長
	西川 岩和	不動産投資市場整備室 課長補佐
事務局		
(株) 価値総合研究所パブリックコンサルティング第3事業部		
	小沢 理市郎	主席研究員
	室 剛朗	副主任研究員
	赤松 宏和	副主任研究員