

不動産証券化手法を活用した  
不動産再生の推進のための  
調査検討業務  
実務手引書編

平成 28 年 3 月

一般財団法人日本不動産研究所  
一般社団法人不動産証券化協会

本書中の「許可申請書（第四面）不動産特定共同事業に係る業務の方法（参考）」（資料1）（以下「業務の方法書」といいます。）・「許可申請書添付書類(5)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（参考）」（資料2）（以下「組織事項」といいます。）は、参考として情報提供することを目的としており、一般財団法人日本不動産研究所（以下「当研究所」といいます。）・一般社団法人不動産証券化協会（以下「当協会」といいます。）は業務の方法書及び組織事項を利用することによって、不動産特定共同事業の許認可等がなされることを保証するものではありません。

本書中の「業務委託契約（不動産特定共同事業法第三号事業）（書式例）」（資料3）・「私募の取扱業務委託契約書（書式例）」（資料4）・「不動産特定共同事業契約（匿名組合型）（書式例）」（資料5）・「新規許可申請提出書類一覧」（資料6）・「不動産特定共同事業法に基づく許可申請書等」（資料7）は参考として情報提供することを目的としており、当研究所・当協会が信ずるに足ると判断した資料に基づき作成していますが、当研究所・当協会はその正確性、完全性に対する責任を負うものではありません。また、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても当研究所は責任を負いません。

本書は作成時点で、当研究所・当協会が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、本書中のいかなる情報の利用も各利用者自身の判断で行われるべきものであり、当研究所・当協会は利用の結果生じたあらゆる損害に対して、何ら責任を負わないものとします。個別具体的な取引及び許認可等の申請の際は所轄官庁、弁護士、税理士、会計士等の専門家の確認が必要となります。

本書の無断複製を禁じます。

不動産証券化手法を活用した不動産再生の推進のための調査検討業務  
実務手引書編

目 次

第1章 許可申請手続.....	1
1. 許可申請手続.....	1
2. 許可申請書の記載事項.....	2
3. 許可申請書の添付書類.....	5
4. 許可申請書等の参考例.....	9
第2章 許可基準等.....	10
1. 許可基準.....	10
2. 欠格事由.....	14
資料1 許可申請書（第四面）不動産特定共同事業に係る業務の方法（参考）	
資料2 許可申請書添付書類(5)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（参考）	
資料3 業務委託契約（不動産特定共同事業法第三号事業）（書式例）	
資料4 私募の取扱業務委託契約書（書式例）	
資料5 不動産特定共同事業契約（匿名組合理）（書式例）	
資料6 新規許可申請提出書類一覧	
資料7 不動産特定共同事業法に基づく許可申請書等	
様式第1号（第4条関係）＜許可申請書＞	
様式第2号（第5条関係）＜添付書類＞	
様式第3号（第9条関係）＜変更許可申請書＞	
様式第4号（第11条関係）＜変更認可申請書＞	
様式第5号（第12条関係）＜変更届出書＞	
様式第6号（第13条関係）＜廃業等届出書＞	
様式第7号（第16条関係）＜標識＞	
様式第8号（第17条関係）＜業務管理者名簿＞	
様式第9号（第24条関係）＜業務状況調書＞	
様式第10号（第26条関係）＜事業報告書＞	
様式第12号（第28条の2関係）＜特例事業開始届出書＞	
様式第13号（第28条の3関係）＜添付書類＞	
様式第14号（第28条の4関係）＜変更届出書＞	
様式第15号（第28条の5関係）＜特例事業不該当事由届出書＞	
様式第17号（第31条関係）＜標識＞	

本実務手引書においては、以下の略称・用語を用いる。

正式名称	略称
不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）	不特法
不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）	不特法施行令
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）	不特法施行規則
主務大臣が監督を行うにあたって指針としている事項 「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」	事務ガイドライン
不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案及び不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令案に対する意見の募集結果	パブコメ
宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）	宅建業法
金融商品取引法（昭和23年法律第25号）	金商法
犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）	犯収法

用語	意味
特例事業スキーム	不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第2条第6項に基づく不動産証券化スキームをいう。
特例事業者	不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第40条の2第2項の規定による届出を行い、専ら不動産特定共同事業を行う特別目的会社（SPC）をいう。
第一号事業	不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第2条第4項第1号に掲げる行為にかかる事業をいう。
第三号事業	不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第2条第4項第3号に掲げる行為にかかる事業をいう。
第四号事業	不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第2条第4項第4号に掲げる行為にかかる事業をいう。

## ■ 実務手引書の構成 ■

特例事業スキームの活用を具体的に検討している事業者へのヒアリング等によると、特例事業スキームの普及のためには、特例事業スキーム活用の前提となる不特法の許認可取得に係る事務負担を軽減し、許可事業者数を増加させることが必要であると考えられる。許認可申請手続については、特に参考となる手引書や資料等が不足しているという意見が寄せられたことから、特例事業スキームの更なる普及・促進のため、主に許認可申請手続に関する実務手引書の作成を行う。

第1章では、許可申請について、許可申請手続・許可申請書の記載事項・添付書類について確認を行う。

まず、許可申請手続については、許可申請方法及び許可の標準処理期間等の基本的な事項について、確認を行う。

次に、許可申請に必要となる申請書類（許可申請書及びその添付書類）における具体的な記載事項及びその留意事項について、確認を行う。

さらに、第三号事業・第四号事業の許可を取得した事業者及び許可の取得を検討している事業者へのヒアリングを通じて、許可取得にあたり特に事業者のニーズが高いと認められた許可申請書の記載事項である「許可申請書（第四面）不動産特定共同事業に係る業務の方法」、許可申請書の添付書類である「許可申請書添付書類(5)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」のほか、特例事業スキーム独自の各種契約「業務委託契約（不動産特定共同事業法第三号事業）」、「私募の取扱業務委託契約書」及び「不動産特定共同事業契約（匿名組合型）」について、書式例を作成した。

第2章では、許可申請に対する許可基準及び欠格事由における基本的な事項及び留意事項について、確認を行う。

## 第1章 許可申請手続

### 1. 許可申請手続

特例事業スキームにおいて、特例事業者の委託を受けて第三号事業、第四号事業を行うためには、不動産特定共同事業の許可を受ける必要がある（不特法第3条第1項）。

不動産特定共同事業（第三号事業及び第四号事業）の許可申請は、不特法第5条第1項各号の事項を記載した許可申請書に、不特法第5条第2項各号の書類を添付し、提出する必要がある。

#### (1) 許可申請の方法

第三号事業及び第四号事業を営もうとする者は、主務大臣の許可を受けなければならないが、主務大臣に提出すべき許可申請書及びその添付書類は主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由しなければならない（不特法第3条第1項、不特法第48条の2）。

なお、提出すべき許可申請書及びその添付書類の部数は正本1部及びその写し4部である（不特法施行規則第6条）。

#### (2) 申請手続の標準処理期間

許可申請書及びその添付書類を受理した都道府県知事は受理した日から主務大臣に到達する期間を原則として10日以内とするように努めなければならないが、また、主務大臣は当該申請が到着してから処分するまでの期間を90日以内とするように努めなければならない（不特法施行規則第32条第1項）。

なお、上記期間には、当該申請を補正するために要する期間、申請内容を変更するために要する期間、申請者が申請に係る審査に必要と認められる資料を追加するために要する期間は含まれない（不特法施行規則第32条第2項）。

## 2. 許可申請書の記載事項

許可申請書の記載事項は以下のとおりである（不特法第5条第1項、不特法施行令第3条、不特法施行規則第4条第1項）。

なお、許可申請書の記載は別記様式第1号に行う。

【許可申請書の記載事項】
① 商号又は名称及び住所（第1面）
② 役員の氏名及び使用人で事務所の代表者がいるときは、その者の氏名（第2・3面）
<p>[留意事項]</p> <p>役員とは、業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者と同程度の支配力を有するものと認められる者（別記様式第1号記載要領3）をいう。</p> <p>事務所とは、①本店又は支店（商人以外の者にあつては、主たる事務所又は従たる事務所）、②①に掲げるもののほか、継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で、不動産特定共同事業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの（不特法施行令第2条第1項、第2項）をいう。</p> <p>事務所の代表者とは特例事業者の事務所における支配人など、役員以外の者で事務所において不動産特定共同事業者との間の契約を締結する権限を有する者をいうと考えられる（パブコメ No. 10）。</p>
③ 事務所の名称及び所在地並びに事務所ごとに置かれる業務管理者の氏名（第3面）
<p>[留意事項]</p> <p>業務管理者とは、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘、不動産特定共同事業契約の内容についての説明、事業参加者に対する財産の管理の状況の説明等の業務の実施に必要な助言、指導その他の監督管理を行う者であつて、宅建業法第18条（宅地建物取引士）に規定する登録を受けている者をいう（不特法第17条第1項）。</p> <p>業務管理者の要件は以下のとおりである（不特法第17条第1項、不特法施行規則第17条第1項）。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. 不動産特定共同事業者の従業者であつて宅地建物取引業法第18条に規定する登録（宅地建物取引士としての登録）を受けていること</li><li>b. 以下のいずれかに該当すること</li></ol>

<p>(a) 不動産特定共同事業の業務に関し3年以上の実務の経験を有する者</p> <p>(b) 主務大臣が指定する不動産特定共同事業に関する実務についての講習を修了した者</p> <p>(c) (a)に掲げる者と同等以上の能力を有すると認められることを証明する事業として、不特法施行規則第17条の2から第17条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けたもの(登録証明事業(以下に掲げる事業))による証明を受けている者</p> <p>ア. 一般財団法人日本ビルディング経営センターが実施するビル経営管理士登録証明事業</p> <p>イ. 公益財団法人不動産流通推進センターが実施する不動産コンサルティング技能試験・登録事業</p> <p>ウ. 一般社団法人不動産証券化協会が実施する一般社団法人不動産証券化協会認定マスター</p>
④ 資本金又は出資の額(第1面)
⑤ 宅建業法第3条第1項の免許に関する事項(第1面)
⑥ 金商法第29条の登録(同法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業の種別に係るものに限る。)に関する事項(第1面)
⑦ 業務の種別(第1面)
⑧ 他に事業を行っているときは、その事業の種類(第1面)
<p>[留意事項]</p> <p>「事業の種類」については、統計調査に用いる産業分類並びに疾病、傷害及び死因分類を定める政令に基づく告示(平成5年総務庁告示第60号)による日本標準産業分類表大分類による業種を記載すること。なお、不動産特定共同事業及び宅地建物取引業以外に行っている事業がない場合には、空欄とすること(別記様式第1号記載要領2②)。</p>
⑨ 不動産特定共同事業に係る業務の方法(不特法施行規則第4条第1項)(第4面)
<p>[留意事項]</p> <p>不特法施行規則において、明確に記載すべき事項は規定されていないが、参考例としては4.(1)のとおりである。実務運用上も不動産特定共同事業を行うにあたっての基本原則(法令や社内規定、契約を遵守する旨等)のほか、実施する不動産特定共同事業毎のスキーム・業務フロー(各部署が不動産特定共同事業を行うに当たって、どのような順にどのような業務を行うか)・決裁フロー(どの部署が起案し、どのような順に決議されるか)、不動産特定共</p>



<p>同事業に付随して生じる業務等を記載することとされている。</p>
<p>⑩ 役員が他の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいる場合にあっては、当該役員の氏名並びに当該地の法人の商号若しくは名称及び業務の種類又は当該事業の種類（不特法第 17 条第 2 項）（第 5 面）</p>
<p>[留意事項]</p> <p>許可の申請をした法人の役員が当該法人以外の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいる場合にあっては、当該役員が当該法人以外の法人の常務に従事し、又は、事業を営むことにより不動産特定共同事業の公正かつ適確な遂行に支障を及ぼすおれがないこと（不特法施行規則第 8 条の 3 第 2 項ロ）を確認するため、当該役員が常務に従事していること及び常務に従事している法人に関する情報を記載する必要がある。</p>
<p>⑪ 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産（以下「対象不動産」という。）を追加して取得し、又は自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産に追加することにより対象不動産の変更を行うこと（以下「対象不動産の変更」という。）を予定する不動産特定共同事業契約（以下「対象不動産変更型契約」という。）に基づき不動産特定共同事業を行おうとする場合（第一号事業又は第三号事業を行おうとする場合に限る。）にあっては、対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有することを証する事項（不特法施行規則第 4 条第 1 項第 3 号）（第 6 面）</p>
<p>[留意事項]</p> <p>対象不動産変更型契約に基づく場合には、既存不動産の売却及びその時期、対象不動産の追加取得及びその時期、資金の追加募集等について、検討及び実施しなければならないため、対象不動産の変更を行わない場合に比べ、一般的に高度な知識と経験が必要であると考えられる。そのため、対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有すること（不特法施行規則第 8 条の 3 第 2 項ハ）を証する事項に関する情報を記載する必要がある。</p>

### 3. 許可申請書の添付書類

不特法第5条第1項の許可申請書に添付しなければならない書類における記載事項は以下のとおりである（不特法第5条第2項、不特法施行規則第5条）。

なお、添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前3カ月以内に発行されたものであること（事務ガイドライン第3-1(1)）が必要である。

添付書類の記載は別記様式第2号に行う。

【許可申請書の添付書類における記載事項】
① 定款又はこれに代わる書面
[留意事項] 「これに代わる書面」として、外国法人である場合は、定款に準ずる書面を添付していること（事務ガイドライン第3-1(2)）。
② 登記事項証明書又はこれに代わる書面
[留意事項] 「これに代わる書面」として、外国法人である場合は、本国における主たる事務所に係る登記事項証明書又はこれに準ずる書面及び国内の主たる事務所に係る登記事項証明書を添付していること（事務ガイドライン第3-1(3)）。
③ 事務所について不特法第17条第1項に規定する要件を備えていることを証する書面(添付書類(1))
④ 不動産特定事業契約約款
[留意事項] 不動産特定共同事業契約約款の内容が政令（不特法施行令第5条）で定める基準に適合することが不動産特定共同事業の許可基準となっている（不特法第7条）。 添付しなければならない不動産特定事業契約約款の数に制限はないため、複数の不動産特定事業契約約款を添付し、許可を受けることができる。 なお、第四号事業に係る許認可申請者においては、不動産特定事業契約約款の添付は不要である。

<p>⑤ 相談役及び顧問の氏名及び住所、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、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の額並びに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(添付書類(2)－1・(2)－2・(2)－3)</p>
<p>[留意事項]  不動産特定共同事業における許可の欠格事由に該当する役員の範囲を法第 6 条第 6 号で規定している(役員(業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有する者と認められる者を含む。)又は不動産特定共同事業者の使用人で事務所の代表者)。そのため、添付書類において実質的な役員を確認するため、氏名・名称・商号や住所等を記載した書類を添付しなければならない。</p>
<p>⑥ 事務所を使用する権原に関する事項(添付書類(3))</p>
<p>⑦ 役員、不動産特定共同事業者の使用人で事務所の代表者及び事務所ごとに置かれる業務管理者の略歴又は沿革及び不特法第 17 条第 1 項に規定する要件に該当する者に関する事項(添付書類(4)－1・(4)－2・(4)－3・(4)－4))</p>
<p>⑧ 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(添付書類(5))</p>
<p>[留意事項]  記載事項としては、役職員の構成、組織図及び各組織が担当する業務の概略、業務運営体制、重要な業務を担当する者の知識及び経験などを記載することとされている(別記様式第 2 号記載要領 8)。  参考例としては 4. (2)のとおりである。</p>
<p>⑨ 不特法第 6 条各号の欠格事由に該当しないことを誓約する書面(添付書類(6))</p>
<p>⑩ 役員、不動産特定共同事業者の使用人で事務所の代表者及び事務所ごとに置かれる業務管理者が不特法第 6 条第 6 号イに規定する成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の登記事項証明書、市町村長の証明書、又は外国の法令上成年被後見人若しくは被保佐人と同様に取り扱われている者に該当しない旨の証明書若しくはこれに代わる書面</p>
<p>[留意事項]  国内に在留しない外国人が「これに代わる書面(下記⑩における「これに代わ</p>

<p>る書面」も同様)」を提出する場合は、その者が成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者（不特法第6条第6号イ）及び破産者で復権を得ない者又は外国の法令上これらと同様に取り扱われる者（不特法第6条第6号ロ）でないことを公証人又は公的機関等が証明した書面を添付していること（事務ガイドライン第3-1(4)）。</p>
<p>⑪ 役員、不動産特定共同事業者の使用人で事務所の代表者及び事務所ごとに置かれる業務管理者が民法の一部を改正する法律(平成11年法律第149号)附則第3条第1項及び第2項の規定により不特法第6条第6号イに規定する成年被後見人及び被保佐人とみなされる者に該当しない旨の市町村の長の証明書並びに同号ロに規定する破産者で復権を得ないものに該当しない旨の市町村の長の証明書</p>
<p>⑫ 事務所付近の地図及び事務所の写真</p>
<p>⑬ 直前3年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面（公認会計士（公認会計士法第16条の2第5項に規定する外国公認会計士を含む。）又は監査法人の監査を受けたものに限る。）</p>
<p>[留意事項]</p> <p>不動産特定共同事業者の許可の基準として、不特法第7条第1項第6号では、不動産特定共同事業者を適確に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有するものであることとされている。そのため、これを確認するために当該資料を添付しなければならないと考える。</p> <p>なお、「公認会計士（公認会計士法第16条の2第5項に規定する外国公認会計士を含む。）又は監査法人の監査を受けたもの」とは、金商法上の有価証券報告書の提出会社にあつては、当該報告書に添付が必要となる監査報告書、会社法上の会計監査人設置会社にあつては第436条の規定に基づき会計監査人の監査を受けたものが該当すると考えられる。もっとも、公認会計士又は監査法人の監査を受ける法律上の義務を負わない法人にあつては監査についての明確な基準がないことから、上記の監査の方法に準じた方法による監査を受けることになると考えられる。そのため、個別事例ごとに実態に即して実質的に判断すべきものではあるが、親会社が受ける監査の一環として子会社が受ける監査についても、公認会計士又は監査法人の監査を受けたものに含まれる場合があると考えられる。なお、監査法人とは公認会計士法第1条の3第3項に規定する監査法人を意味し、同条第7項に規定する外国監査法人等は含まれないものと考えられる（パブコメ No.26）。なお、公認会計士又は監査法人の監査については、平成25年10月1日以後に開始する事業年度に係る書類から必要となる（不特法施行規則附則）。</p>

⑭ 法人税の直前3年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面

#### 4. 許可申請書等の参考例

第三号事業、第四号事業の許可の取得を検討している事業者が許可申請書、添付書類及び各種契約書の作成に際して、特に活用可能性が高いと考えられる以下のドキュメントを作成した。

##### (1) 許可申請書（第四面）不動産特定共同事業に係る業務の方法（参考）

資料1のとおり、参考として3例作成した。

##### (2) 許可申請書添付書類(5)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（参考）

資料2のとおり、参考として3例作成した。

##### (3) 業務委託契約（不動産特定共同事業法第三号事業）（書式例）

資料3のとおり、書式例として3例作成した。

##### (4) 私募の取扱業務委託契約書（書式例）

資料4のとおり、書式例として3例作成した。

##### (5) 不動産特定共同事業契約（匿名組合理型）（書式例）

資料5のとおり、書式例として3例作成した。

なお、各ドキュメントについては、対象不動産の変更を行わない対象不動産特定型を前提としている。

## 第2章 許可基準等

### 1. 許可基準

主務大臣は、第三号事業及び第四号事業における許可の申請をした者が許可基準に適合していると認められるときでなければ、許可をしてはならない（不特法第7条）。

許可基準は以下のとおりである。

【許可基準】
① その資本金又は出資の額が事業参加者の保護のため必要かつ適当なものとして業務の種別ごとに不特法施行令第4条で定める以下の金額を満たすものであること。なお、第三号事業及び第四号事業を行う法人は、以下に定める金額のうち高い方（5,000万円）を満たす必要がある。 a. 第三号事業を行おうとする法人：5,000万円 b. 第四号事業を行おうとする法人：1,000万円
② その資産の合計額から負債の合計額を控除した額が資本金又は出資の額の100分の90に相当する額を満たすものであること。
③ その者又はその役員若しくは使用人で事務所の代表者が当該許可の申請前5年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をしたものでないこと。
④ その事務所が不特法第17条第1項に規定する要件を満たすものであること。
[留意事項] 不特法第17条第1項に規定する要件については、第1章2.③[留意事項]参照。

- ⑤ その不動産特定共同事業契約約款の内容が、少なくとも不特法施行令第5条第1項で定める以下の事項を含み、かつ主務大臣が事業参加者の保護のため必要かつ適当であると認めて主務省令で定める基準（不特法施行規則第8条の2第2項）に適合するものであること。
- a. 不特法第2条第3項各号に掲げる契約（不動産特定共同事業契約）の種別に関する事項
  - b. 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産の特定及びその不動産取引の内容に関する事項
  - c. 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項
  - d. 不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関する事項
  - e. 契約期間に関する事項
  - f. 契約終了時の清算に関する事項
  - g. 契約の解除に関する事項
  - h. 不動産特定共同事業者の報酬に関する事項
  - i. その他主務大臣が事業参加者の保護のため必要かつ適当であると認める以下の事項（不特法施行規則第8条の2第1項）
    - (a) 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関する事項
    - (b) 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項
    - (c) 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
    - (d) 対象不動産の変更に係る手続に関する事項
    - (e) 不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の委託先に関する事項
    - (f) 委託特例事業者の報酬に関する事項

[留意事項]

不動産特定共同事業契約約款の内容が基準に適合しているかを審査する場合は、一般社団法人不動産証券化協会作成の「モデル約款（不動産特定共同事業法の改正に伴う新しいスキームのモデル約款検討委員会）」の内容を参考とするものとしている（事務ガイドライン第3-2(1)）。

第四号事業に係る許認可申請者においては、不動産特定事業契約約款の添付は不要である。



- ⑥ 不動産特定共同事業を適確に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有するものであること。
- ⑦ なお、不特法施行規則第8条の3において、財産的基礎及び人的構成についての基準が以下のとおり、規定されている。なお、財産的基礎を有するものとして不特法施行規則第8条の3第1項第1号に規定する基準を審査するに当たっては、最終の決算において当期利益を有し、かつ、金融支援を受けていないなど、財務内容が良好であることを審査する（事務ガイドライン第3-2(2)）。
- a. 財産的基礎が次に掲げる基準に該当すること（不特法施行規則第8条の3第1項第1号）。
- (a) 許可の申請の日を含む事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であること。
- (b) 財産及び損益の状況が許可の申請の日を含む事業年度以降良好に推移することが見込まれること。
- b. 人的構成が次に掲げる基準に該当すること（不特法施行規則第8条の3第1項第2号）。
- (a) 不動産特定共同事業を公正かつ適確に遂行できる組織構成を有すること。
- (b) 許可の申請をした法人の役員が当該法人以外の法人の常務に従事し、又は事業を営んでいる場合にあっては、当該役員が当該法人以外の法人の常務に従事し、又は事業を営むことにより不動産特定共同事業の公正かつ適確な遂行に支障を及ぼすおそれがないこと。
- (c) 対象不動産変更型契約に基づき不動産特定共同事業を営もうとする者にあっては、対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有すること。

[留意事項]

不動産特定共同事業者及び特例事業者は犯収法に規定される「特定事業者」である（犯収法第2条第2項第26号）ため、特定取引（犯収法第4条）を行う場合には、取引時確認（犯収法第4条）、確認記録の作成義務（犯収法第6条）、取引記録の作成義務（犯収法第7条）、疑わしい取引の届出（犯収法第8条）、取引時確認等を的確に行うための措置（犯収法第10条）等の義務を履行する必要がある。そのため、不動産特定共同事業の許可を受けるに際して、犯収法に適合した態勢を設ける必要がある。

具体的には、事務ガイドライン第6にて以下のとおり、規定している。

犯収法に基づく取引時確認及び疑わしい取引の届出に関する内部管理態勢を

構築することは、組織犯罪による不動産特定共同事業の濫用を防止し、我が国の不動産投資市場に対する信頼を確保するためにも重要な意義を有している。不動産特定共同事業者及び特例事業者の監督に当たっては、以下の点に留意するものとする。

- a. 犯収法に基づく取引時確認を的確に実施するための態勢が整備されているか。
- b. 犯収法に基づく疑わしい取引の届出を的確に実施するための態勢が整備されているか。
- c. 取引時確認と疑わしい取引の届出が相互に関連性を有していることを十分に認識し、取引時確認の的確な実施により事業参加者の基礎的な情報を把握し、その上で当該情報及び事業参加者の取引態様等を総合的に勘案のうえ判断し、疑わしい取引の届出が行われるよう、一体的、一元的な社内体制等が構築されているか。

## 2. 欠格事由

以下の欠格事由のいずれかに該当する者は、第三号事業及び第四号事業の許可を受けることができない（不特法第6条）。

<b>【欠格事由】</b>
① 法人でない者（外国法人で国内に事務所を有しないものを含む。）
② 宅建業法第3条第1項の免許（宅地建物取引業の免許）を受けていない法人
[留意事項] 上記のとおり、宅地建物取引業の免許を受けていない法人は欠格事由に該当するが、不特法第3条から第10条及び第36条の規定は信託業法第3条又は第53条第1項の免許を受けた信託会社（不特法施行令第9条で定めるものを除く。）で宅建業法第77条第3項の規定による届出をしたもの（第四号事業を行おうとする信託会社にあつては、金商法第29条の登録を受けているものに限る。）には適用されない（不特法第46条）。
③ 不特法第36条の規定（許可の取消し）により不特法第3条第1項の不動産特定共同事業の許可を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない法人又はこの法律に相当する外国の法令の規定により当該外国において受けている同種の許可を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない法人
④ 不特法第36条各号のいずれかに該当するとして不特法第3条第1項の不動産特定共同事業の許可の取消しの処分に係る行政手続法の規定による聴聞の通知があつた日から当該処分があつた日又は処分をしないことの決定があつた日までの間に不特法第11条（廃業等の届出）第1項第4号に該当する旨の同項の規定による廃業の届出をした法人で当該届出の日から5年を経過しないもの
⑤ 不特法、宅建業法又は出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律の規定により罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない法人
⑥ 役員又は使用人で事務所の代表者のうちに次のいずれかに該当する者のある法人 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 成年被後見人又は被保佐人</li> <li>b. 破産者で復権を得ない者</li> <li>c. 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を</li> </ul>

受けることがなくなった日から5年を経過しない者

- d. ⑤に規定する法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定若しくはこれらに相当する外国の法令の規定に違反したことにより、又は刑法第204条（傷害）、第206条（現場助勢）、第208条（暴行）、第208条の2（凶器準備集合及び結集）、第222条（脅迫）若しくは第247条（背任）の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- e. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
- f. 不動産特定共同事業者が不特法第36条（許可の取消し）の規定により不特法第3条第1項の不動産特定共同事業の許可を取り消された場合において、その取消しの処分に係る行政手続法第15条の規定による聴聞の通知があった日前60日以内に当該不動産特定共同事業者の役員であった者で当該取消しの日から5年を経過しないもの
- g. 不動産特定共同事業者が不特法第36条（許可の取消し）各号のいずれかに該当するとして不特法第3条第1項の不動産特定共同事業の許可の取消しの処分に係る行政手続法第15条の規定による聴聞の通知があった日から当該処分があった日又は処分をしないことの決定があった日までの間に不特法第11条（廃業等の届出）第1項第4号に該当する旨の同項の規定による廃業の届出をした場合において、当該通知があった日前60日以内に当該不動産特定共同事業者の役員であった者で当該届出の日から5年を経過しないもの
- h. この法律に相当する外国の法令の規定により当該外国において受けている同種の許可を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者（当該許可を取り消された法人の当該取消しの日前60日以内に役員に相当する者であった者で当該取消しの日から5年を経過しないものを含む。）

⑦ 暴力団員等がその事業活動を支配する法人

⑧ 金商法第29条の登録（第二種金融商品取引業の登録）を受けていない法人（第四号事業を行おうとする場合）

以上

# 資料 1

許可申請書（第四面）不動産特定共同事業に係る業務の方法

（参考）

(第四面)

## 不動産特定共同事業に係る業務の方法

(参考)

### 第1 業務の基本原則

#### 1 関係法令及び本書の適用

当社は、不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第2条第4項第3号に定める行為に係る事業（以下「第三号事業」という。）及び第2条第4項第4号に定める行為に係る事業（以下「第四号事業」という。）その他不動産特定共同事業者としての業務（以下総称して「本業務」という。）を行うにあたっては、業務の適正な運営を図るため、法その他の関係法令に従うとともに、本書に規定する業務の内容及び方法によるものとする。

#### 2 契約の遵守

本業務の運営にあたっては、顧客（特例事業者及び事業参加者をいう。以下同じ。）との間で高い信頼関係を前提とする業務であることに鑑み、法の本旨に則し、顧客との契約（特例事業者と事業参加者との間の不動産特定共同事業契約及び当社と特例事業者との業務委託契約を含む。）を遵守して、顧客のため忠実に、かつ信義を旨とし誠実にこれを行う。

#### 3 当社規程の適用

当社は、本業務を法令及び当社規程に従い行う。適用される当社規程のうち主要なものは以下のとおりである。

##### (1) 取締役会規程

当社の取締役会決定事項及び報告事項等、取締役会についての事項を定める。

##### (2) コンプライアンス規程

当社の法令等遵守態勢に関する事項、すなわち、コンプライアンス委員会の設置・構成・審議事項・決議方法及びコンプライアンス・オフィサーの設置・業務に関する事項を定める。

##### (3) 投資委員会規程

投資委員会（対象不動産その他当社が顧客より受託した資産の運用業務全般につき審議・決定を行う機関）の設置・審議事項・決議方法についての事項を定める。

##### (4) 利害関係者取引規程

利益相反のおそれのある取引につきその弊害を排除するため必要な基本的事項を定める。

##### (5) 業務委託先管理規程

当社の業務を第三者に委託する場合にその選定及び業務管理の手続を定める。

## (6) その他

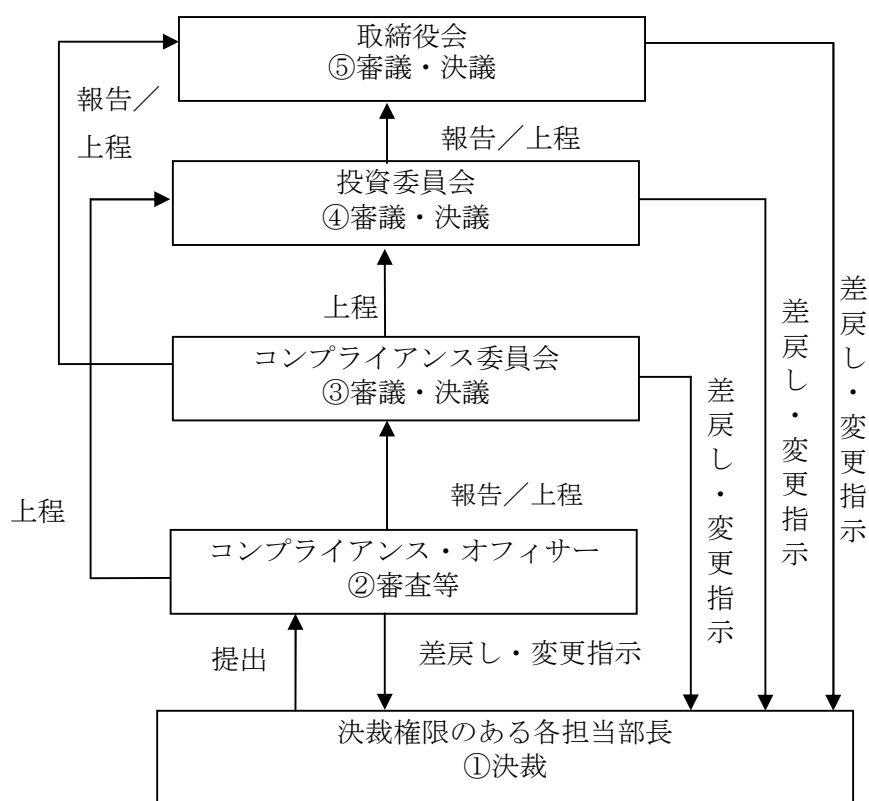
本業務に関連する社内規程として、上記のほか、顧客管理規程、リスク管理規程、苦情対応規程、職務分掌規程、資産運用規程等がある。

## 4 当社の決裁フロー

当社の決裁フローは以下のとおりである。

### (1) 本業務共通

当社社内規程に従った本業務すべてに共通する決裁フローは下図及び①ないし⑤の説明のとおりである（以下「決裁フロー」という。）。



#### ① 決裁権限のある各担当部長の決裁

本業務のうち、当該各業務につき、職務分掌規程に従い決裁権限のある各担当部長が決裁する。この際、対象不動産の取得、賃貸、売却の決裁、利害関係者（以下(2)①で定義する。以下同じ。）との取引の決裁、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。）上の疑わしい取引への対応に関する決裁、反社会的勢力への対応に関する決裁等、重要なものについては、コンプライアンス規程、投資委員会規程、利害関係者取引規程及び取締役会規程に従い、当該担当部長は当該決裁の結果及び過程を書面にしてコンプライアンス・オフィサーに提出する。

## ② コンプライアンス・オフィサーの審査等

コンプライアンス・オフィサーは、上記①により提出された案件についてコンプライアンス規程に従って審査し確認を行い、必要な場合は各担当部長に差戻し・変更指示し、又は、コンプライアンス委員会に報告する。このうち、対象不動産の取得、賃貸、売却の決裁、利害関係者との取引の決裁、犯収法上の疑わしい取引への対応に関する決裁、反社会的勢力への対応に関する決裁、その他コンプライアンス上重要なものと判断した場合については、コンプライアンス委員会に上程する。また、コンプライアンス・オフィサーは投資委員会規程及びコンプライアンス規程に従い、コンプライアンス委員会の審議が不要な場合であって、投資委員会の決議が必要な案件は本審査結果を直接投資委員会に上程する。

## ③ コンプライアンス委員会の決議等

コンプライアンス委員会は、上記②により上程された案件についてコンプライアンス規程に従って可／不可を決議し、必要な場合は各担当部長に差し戻して変更指図し、又は投資委員会へ上程する。なお、コンプライアンス委員会は投資委員会規程、コンプライアンス規程及び取締役会規程に従い、投資委員会の決議が不要な場合であって、取締役会の決議が必要な案件は本決議結果を直接取締役会に報告又は上程する。

## ④ 投資委員会の決議等

投資委員会は、上記②又は③により上程された案件について投資委員会規程に従って可／不可を決議する。また、同委員会は同規程に従い必要な場合は本決議結果を取締役に報告又は上程する。

## ⑤ 取締役会の決議等

取締役会は、上記③又は④により報告又は上程された案件につき、取締役会規程に従って報告受領又は承認等の決議を行う。

## (2) 利害関係者取引

### ① 利害関係者の定義

利害関係者とは、次のいずれかに該当する者をいう。

- (i) 当社及びその役職員
- (ii) 当社との関係で金融商品取引法施行令第15条の16で規定されている親法人等、又は子法人等に当たる法人
- (iii) (i)及び(ii)に該当する者が、過半数の出資を行っている、又はアセット・マネジメント業務等を受託している等、重要な影響力を及ぼせる特別目的会社等

### ② 利害関係者との取引の場合の決裁フロー

利害関係者との取引に該当する場合の決裁フローについては、利害関係者取引規程、コンプライアンス規程及び投資委員会規程に従い、上記(1)の決裁フローにおける①ないし⑤のプロセス（各担当部長が決裁した内容について提出を受けたコン



プライアンス・オフィサーが、必ずコンプライアンス委員会に上程し、コンプライアンス委員会が審議の上、当該審議結果を投資委員会に上程し、投資委員会が可／不可の決議を行い、取締役会に報告する。) を経るものとし、1件が●円以上の取引の場合又は当社の役員との取引の場合等取締役会規程に特に定められる場合は、さらに上記(1)の決裁フローにおける⑤のプロセスにて取締役会が投資委員会の決議結果につき審議し、最終的な決議を行うものとする。

### ③ 利害関係者との取引の場合の判断基準

当社は、利害関係者との取引につき、利害関係者取引規程に従い、次のとおり行うものとする。

- (i) 利害関係者からの対象不動産の取得  
当社が、特例事業者をして、当社の利害関係者から対象不動産を取得させる場合の価格は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以下とする。
- (ii) 利害関係者への対象不動産の売却  
当社が、特例事業者をして、当社の利害関係者へ対象不動産を売却させる場合の価格は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を下限とする。
- (iii) 利害関係者への対象不動産の賃貸  
当社が、特例事業者をして、当社の利害関係者に対して対象不動産を賃貸させる場合は、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案し、それらと乖離しない条件によるものとする。
- (iv) 利害関係者への業務委託  
当社が、自ら又は特例事業者をして、当社の利害関係者に対し、対象不動産のプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合（再委託の場合を含む。）、又は委託させる場合は、同案件の標準的な報酬体系等を勘案し、それらと乖離しない合理的な条件によるものとする。

## 第2 業務の内容

### 1 第三号事業

#### (1) 第三号事業の実施

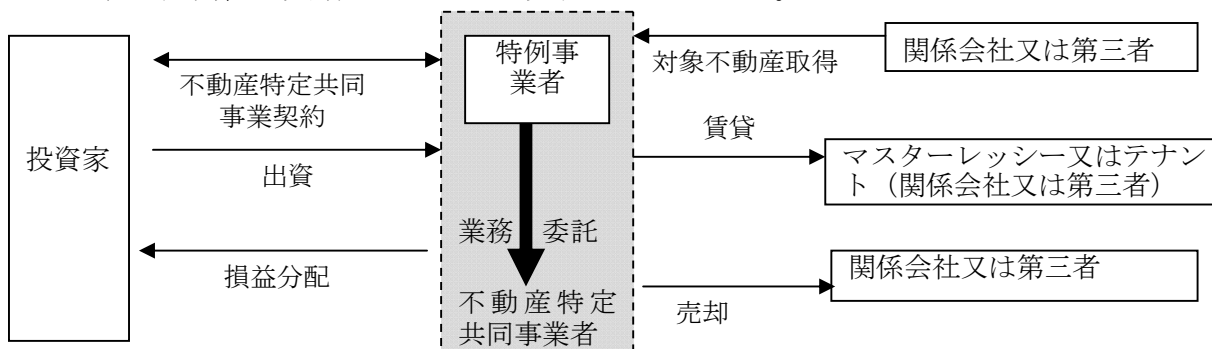
当社は、以下記載のとおり不動産特定共同事業契約（法第2条第3項第2号の匿名組合契約をいう。以下同じ。）に基づき営まれる不動産取引に係る第三号事業を行う。

#### (2) 対象不動産の変更の有無

当社が行う第三号事業に係る不動産特定共同事業契約においては、対象不動産の変更を行わない旨を規定する。

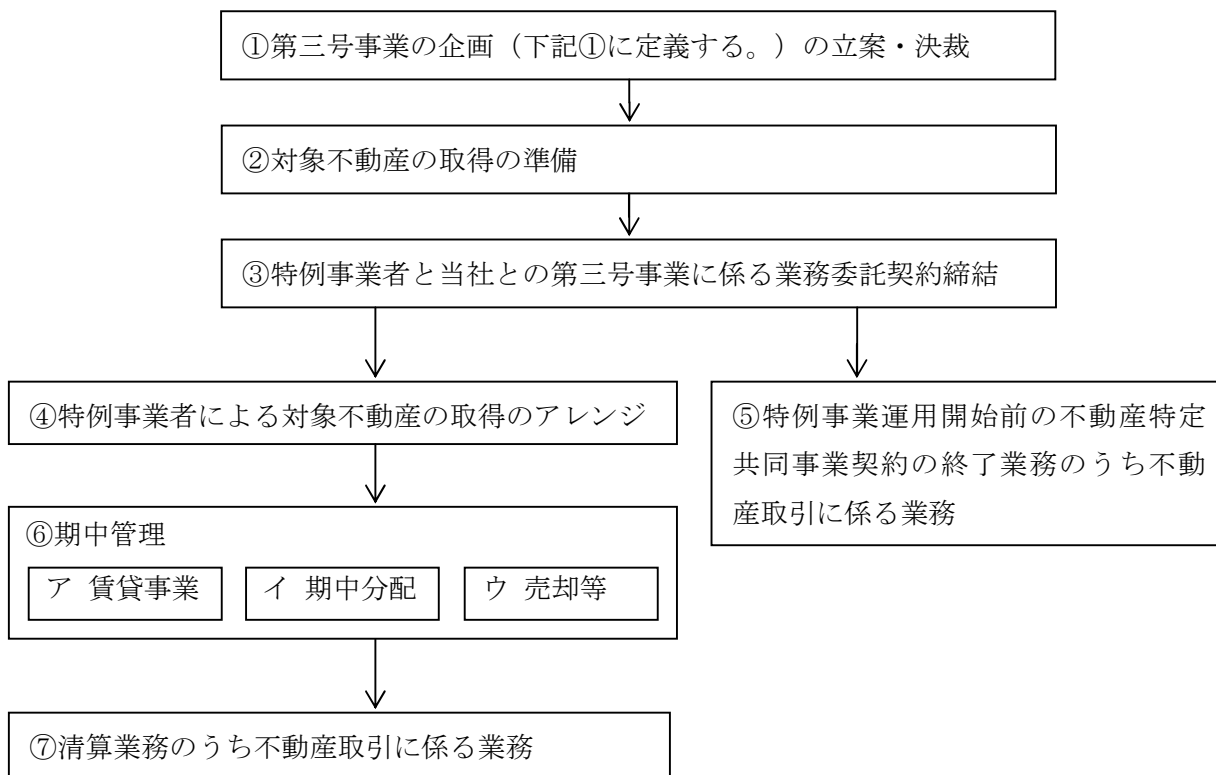
### (3) 第三号事業のスキーム

当社の行う第三号事業のスキームは以下のとおりである。



### (4) 第三号事業の業務フロー

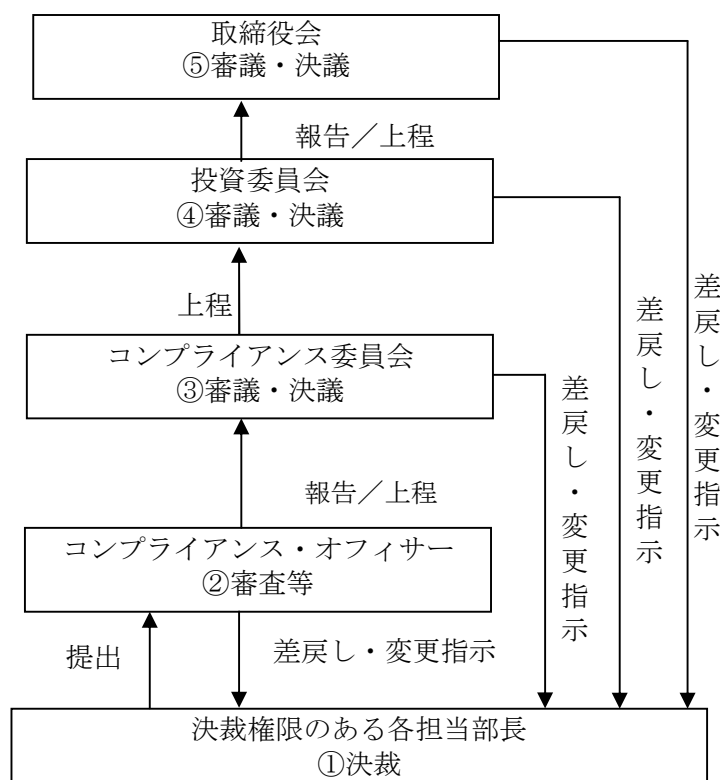
当社の行う第三号事業の業務フローは下図のとおりである。なお、当該各業務につき決裁権限のある各担当部長の決裁結果については、「第1 業務の基本原則」及び決裁フローに従い処理される。



### ① 第三号事業の企画の立案・決裁

第三号事業の企画（本（4）②ないし⑦に係るすべての業務に係る事業計画をいい、かかる業務につき第三者に委託を行う場合はその内容を含む。以下同じ。）について、不動産業務部及び投資営業部が共同で立案し、各部長が共同して当該企画につき決裁した後、職務分掌規程、コンプライアンス規程、投資委員会規程及び取締役会規程に従い必要とされる決裁フローを経て当該企画が決定される。

なお対象不動産の取得及び賃貸の決裁には以下の決裁フローを経るものとする（以下同じ。）。



### ② 対象不動産の取得の準備

不動産業務部長は、決裁フローを完了した第三号事業の企画に沿って、必要な事項につき職務分掌規程に従い決裁を行い、当該決裁に基づき、同部は特例事業者が自ら対象不動産を取得するための準備（市場の状況分析等による対象不動産の選定、不動産鑑定取得、売主との交渉等）（当社保有物件を対象不動産とする場合は、当該企画に法施行規則第21条の2第1号又は第2号に掲げられた要件のいずれかに該当させるための手続を含む。）を行う。

### ③ 特例事業者と当社との第三号事業に係る業務委託契約締結

不動産業務部長は、決裁フローを完了した第三号事業の企画に沿って、必要な事項につき職務分掌規程に従い決裁を行い、当該決裁に基づき、同部は特例事業者と当社の第三号事業に係る業務委託契約（以下「第三号業務委託契約」という。）を締結するための業務を行う。

#### ④ 特例事業者による対象不動産の取得のアレンジ

不動産業務部長は、決裁フローを完了した第三号事業の企画に沿って、必要な事項につき職務分掌規程に従い決裁を行い、当該決裁、不動産特定共同事業契約及び第三号業務委託契約に基づき、同部は特例事業者が自ら対象不動産を取得するための業務（売主との最終的な交渉、売買契約書の作成、捺印の手配、登記手続等）を行う。

#### ⑤ 特例事業運用開始前の不動産特定共同事業契約の終了業務のうち、不動産取引に係る業務

不動産業務部は、特例事業運用開始前に同事業を中止すべき不動産特定共同事業契約上の事由が発生し、同契約が終了した場合は、決裁フローを経て、同契約終了により必要となる処理のうち不動産取引に係る業務（対象不動産の売却等）を、同契約の条項及び第三号業務委託契約に従い行う。

#### ⑥ 期中管理

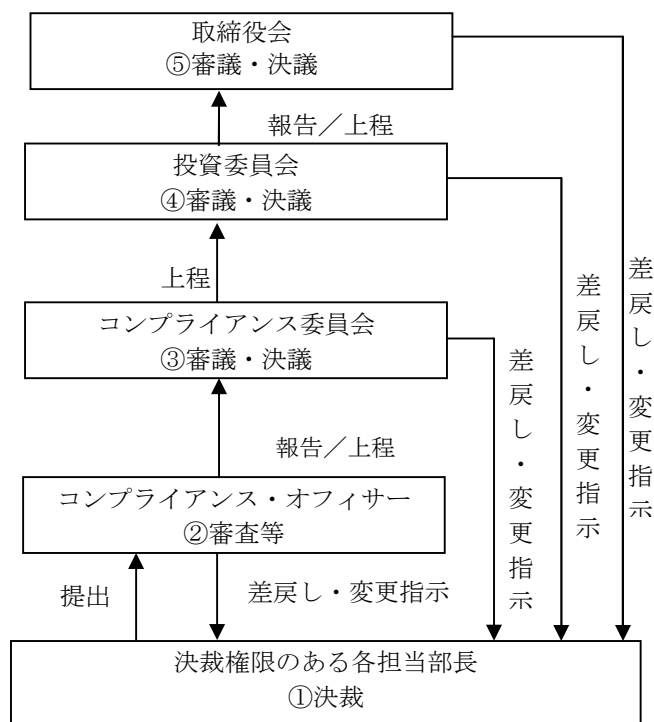
不動産業務部長は、決裁フローを完了した第三号事業の企画及び事業参加者と特例事業者との間で締結された不動産特定共同事業契約に従い、必要な事項につき職務分掌規程に従い決裁を行い、当該決裁に基づき、同部は期中管理として以下の業務を行う。

ア 賃貸事業

イ 事業参加者への期中分配

ウ 対象不動産の売却（一部売却の場合の売却代金の分配を含む。）

なお対象不動産の売却の決裁は以下の決裁フローによるものとする（以下同じ。）。



## ⑦ 清算

不動産業務部長は、決裁フローを完了した第三号事業の企画及び上記不動産特定共同事業契約上の終了事由が発生した場合（上記⑤の場合を除き、上記⑥ウにより特例事業が終了する場合を含む。）、必要な事項につき職務分掌規程に従い決裁を行い、同決裁に基づき、同部は清算業務のうち不動産取引に係る業務を行う。

## (5) 上記（4）記載の各業務に付随する業務

### ① 分別管理に関する業務

ファンド運用部長は、決裁フローを完了した第三号事業の企画及び不動産特定共同事業契約に従い、同部長が職務分掌規程に従い決裁を行い、当該決裁に基づき、同部が法施行規則第21条の3の規定に従い特例事業ごとに、同条第1号及び第2号に掲げるところにより、当該特例事業に係る財産を自己の固有財産及び他の特例事業に係る財産と分別して管理する。

### ② 経理に関する業務

上記「（4）第三号事業の業務フロー」①ないし⑦の業務のうち経理に関する業務（帳簿書類の作成・管理を含む。）はファンド運用部が行う（当該各業務が委託された場合の監督業務等を含む。）。

## (6) 報酬体系

当社が特例事業者から受領する報酬の基準

報酬発生のタイミング	報酬名目	報酬額の基準	受領のタイミング
物件探索・取得時	物件取得の対価	取得価格の●%～●% (消費税別)	物件取得時
期中における管理運営時	期中の不動産取引に係る業務の対価	年額金●万円（消費税別）	不動産特定共同事業契約に定める計算期間満了日の属する月の翌月末日
物件売却時	物件売却の対価	金●万円及び売却価格が取得価格を上回る場合当該超過する利益額の年率●%～●% (消費税別)	物件売却時

## 2 第四号事業

### (1) 第四号事業の実施

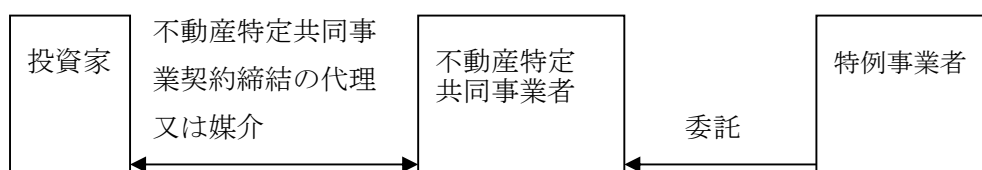
当社は、以下記載のとおり、第四号事業を行う。

### (2) 対象不動産の変更の有無

当社の行う第四号事業において契約締結の媒介又は代理をする不動産特定共同事業契約においては、対象不動産の変更を行わないことを前提とする。

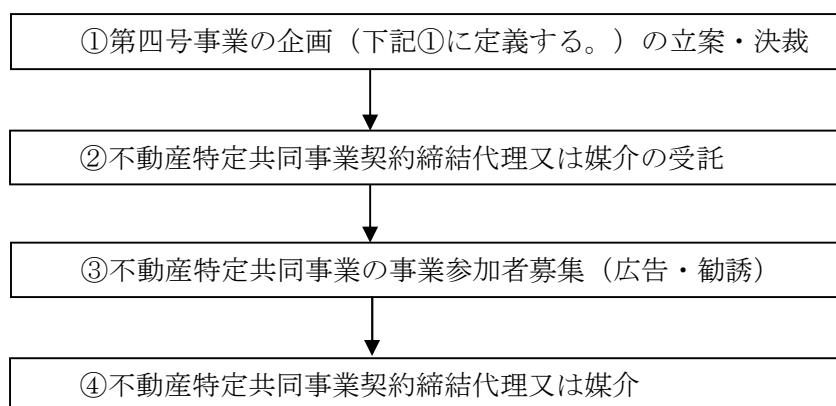
### (3) 第四号事業のスキーム

当社の行う第四号事業のスキームは以下のとおりである。



### (4) 第四号事業の業務フロー

当社の行う第四号事業の業務フローは以下のとおりである。なお、当該各業務につき決裁権限のある各担当部長の決裁結果については、「第1 業務の基本原則」及び決裁フローに従い処理される。



#### ① 第四号事業の企画の立案・決裁

第四号事業の企画（本（4）②ないし④に係るすべての業務に係る事業計画をいい、かかる業務につき第三者に委託を行う場合はその内容を含む。以下同じ。）について、投資営業部が立案し、同部長が当該企画につき決裁した後、決裁フローを経て当該企画が決定される。

#### ② 不動産特定共同事業契約締結代理又は媒介の受託

投資営業部長は、決裁フローを完了した第四号事業の企画に沿って、必要な事項につき職務分掌規程に従い決裁を行い、当該決裁に基づき、同部は不動産特定共同事業契約締結代理又は媒介の受託を行う。

**③ 不動産特定共同事業の事業参加者募集（広告・勧誘）**

投資営業部長は、決裁フローを完了した第四号事業の企画に沿って、必要な事項につき職務分掌規程に従い決裁を行い、当該決裁に基づき、同部は不動産特定共同事業契約に係る事業参加者の募集を行う。この際、広告内容及び顧客登録について必要な決裁フローを経るものとする。

**④ 不動産特定共同事業契約締結代理又は媒介**

投資営業部長は、決裁フローを完了した第四号事業の企画に沿って、必要な事項につき同部長が職務分掌規程に従い決裁を行い、当該決裁に基づき、同部は上記③により顧客登録を行った顧客との間で、委託先の約款に基づき不動産特定共同事業契約締結の代理又は媒介を行う。

**(5) 上記（4）記載の各業務に付随する業務**

**① 分別管理に関する業務**

第四号事業においては、事業参加者から金銭を預かる等の、分別管理すべき財産が発生する業務は行わないものとする。

**② 経理に関する業務**

上記「（4）第四号事業の業務フロー」①ないし④の業務のうち経理に関する業務（帳簿書類の作成・管理を含む。）はファンド運用部が行う（当該各業務が委託された場合の監督業務等を含む。）。

**(6) 報酬体系**

当社が特例事業者から受領する報酬の基準

報酬発生のタイミング	報酬名目	報酬額の基準	受領のタイミング
事業参加者と特例事業者との不動産特定共同事業契約成立時	勧誘・代理・媒介の手数料	出資価額の●%～●%（消費税別）	不動産特定共同事業契約成立時

以上

## 不動産特定共同事業に係る業務方法書

### 第1章 業務運営に関する基本原則

(目的)

第1条 本業務方法書は、不動産特定共同事業法（以下「法」という。）、不動産特定共同事業法施行令、不動産特定共同事業法施行規則（以下「規則」という。）に基づいて当社が行う不動産特定共同事業の業務の内容、業務運営に関する規則等、不動産特定共同事業の業務の方法に関する基本的な事項を定め、業務の適正な運営を期することを目的とする。

(業務運営に関する基本原則)

第2条 当社は、不動産特定共同事業に係る業務を遂行するにあたり、投資家保護及び当該事業に係る業務の適正な運営を図り、業務の効率性と適法性を確保するための業務運営の体制を確保し、もって、本業務方法書、法その他関係法令等を遵守し、これに必要な社内体制の整備を行い、事業参加者に質の高いサービスを提供するものとする。

2 当社並びに当社役員及び社員は、信義を旨とし、誠実に不動産特定共同事業に係る業務を遂行するものとする。

### 第2章 不動産特定共同事業契約の種別

(契約の種別)

第3条 当社が取り扱う不動産特定共同事業契約は、法第2条第3項第2号に規定する当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため出資を行い、相手方がその出資された財産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる利益の分配を行うことを約する契約とする。

### 第3章 業として行う不動産特定共同事業の種別

(事業の種別)

第4条 当社が業として行う不動産特定共同事業の種別は、次に掲げるものとする。

(1) 法第2条第4項第3号に掲げる行為に係る事業（以下「第3号事業」という。）

(2) 法第2条第4項第4号に掲げる行為に係る事業（以下「第4号事業」という。）



## 第4章 不動産特定共同事業の内容

(事業内容)

- 第5条 当社は第3号事業として、法第2条第4項第3号に基づき法第2条第7項に規定する特例事業者（以下「特例事業者」という。）の委託を受けて当該特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産の売買、交換または賃貸借の代理または媒介に係る業務（以下「不動産取引に係る業務」という。）を行うものとする。
- 2 前項に定める第3号事業における不動産取引に係る業務の流れについては、別紙1「当社における一般的な不動産取引に係る業務フロー図（不動産の購入）（第3号事業）」、別紙2「当社における一般的な不動産取引に係る業務フロー図（不動産の売却）（第3号事業）」及び別紙3「当社における一般的な賃貸借に係る業務フロー図（不動産の賃貸借）（第3号事業）」のとおりとする。
- 3 当社は第4号事業として、法第2条第4項第4号に基づき特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務を行うものとする。
- 4 前項に定める第4号事業における不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務の流れについては、別紙4「当社における一般的な不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務フロー図（第4号事業）」のとおりとする。
- 5 当社は、不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産（以下「対象不動産」という。）の変更を予定しない不動産特定共同事業契約（以下「対象不動産特定型契約」という。）及び対象不動産の変更を予定する不動産特定共同事業契約（以下「対象不動産変更型契約」という。）に基づく不動産特定共同事業を行うものとする。

(対象とする不動産の種類)

- 第6条 当社が第3号事業において、不動産取引に係る業務の対象とする不動産の種類及び、第4号事業において、特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務の対象とする不動産の種類については、限定は設けないものとする。

(対象とする不動産の規模及び地域)

- 第7条 当社が第3号事業において行う不動産取引に係る業務の対象とする不動産の規模及び不動産の所在する地域、並びに、第4号事業において行う特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務の対象とする不動産の規模及び不動産の所在する地域については、いずれも限定は設けないものとする。

## 第5章 業務執行及び業務分掌の方法

(業務執行の決定及び業務分掌の方法)

第8条 当社の不動産特定共同事業における業務執行の決定及び業務分掌の方法は、別に定める「●●規程」、「●●規程」及び「●●規程」に規定するところによる。

(不動産取引の基本方針)

第9条 当社は、第3号事業における不動産取引に係る業務の運営に当たっては、特例事業者及び法第2条第8項に規定する事業参加者（以下「事業参加者」という。）との間における高い信頼関係を前提とする業務であることに鑑み、法の本旨に則し、当社に不動産取引に係る業務を委託した特例事業者（以下「委託特例事業者」という。）との契約を遵守して、特例事業者及び事業参加者のため誠実にこれを行うものとする。

2 当社は、第3号事業における不動産取引に係る業務において、過度に投機的な取引を避け、リスク管理を十分に行うものとする。

3 前各項のほか、第3号事業における不動産取引に係る業務については、別に定める「●●規程」その他の社内規則に規定するところによる。

(投資方針)

第10条 当社は、第3号事業における不動産取引に係る業務において、投資の方針（以下「投資方針」という。）を定め、これに基づき第3号事業における不動産取引に係る業務を行うものとする。

2 前項で定める投資方針については、第3号事業における不動産取引に係る業務を行う●●●事業部（以下「第3号事業部門」という。）が投資対象の分析等を行った後、投資委員会にて審議を行い、その承認が得られれば、その後、取締役会の審議及び決議を経て決定されるものとする。

(投資委員会)

第11条 当社は、投資方針及び第3号事業における不動産取引その他不動産運用に係る意思決定に関する事項を審議・承認する組織として投資委員会を設置するものとする。

2 当社の投資委員会に関する事項は、別に定める「●●●規程」その他社内規則に従うものとする。

(コンプライアンス委員会)

第12条 当社は、当社の法令等の遵守に係る基本的事項及び重要事項等を審議・承認を行う組織としてコンプライアンス委員会を設置するものとする。

2 当社のコンプライアンス委員会に関する事項は、別に定める「●●規程」その他社

内規則に従うものとする。

(不動産の取得または売却)

- 第13条 第3号事業部門は、第3号事業における不動産取引に係る業務については、投資方針に従い対象不動産の取得（既に対象不動産が取得されている場合にあっては、対象不動産の変更をいう。以下同じ。）または売却案を起案し、●●の承認またはコンプライアンス委員会の承認（利害関係人等との取引に係る事項について決定する場合及び●●が同委員会の承認を必要と判断した場合）を得るものとする。
- 2 前項の投資対象不動産の取得または売却案については、投資委員会にて審議を行い、その承認が得られれば、その後、取締役会の審議及び決議をもって決定されるものとする。
- 3 前項の決定に基づき、第3号事業部門は、特例事業者のために対象不動産の取得または売却を行うものとする。

(特例事業者から委託された業務の再委託)

- 第14条 当社は、法第26条の3の規定に基づき、委託特例事業者から当社に委託された第3号事業における不動産取引に係る業務の全部を他の者に対し、再委託しないものとする。
- 2 当社は、法第2条第6項第5号及び規則第3条第1号の規定に基づき、委託特例事業者の同意なく、委託特例事業者から当社に委託された第3号事業における不動産取引に係る業務の一部を他の者に対し、再委託しないものとする。
- 3 当社は、委託特例事業者から当社に委託された業務の一部を他の者に再委託する場合には、次に掲げる全ての基準及び当社の取引先選定基準を満たす外部業者を選定するものとする。
- (1) 不動産特定共同事業に係る許認可を取得している先
  - (2) 信用状況や風評等に問題のない先
  - (3) 業務遂行能力や取引執行能力に問題のない先
- 4 前各項のほか、委託特例事業者から当社に委託された業務の委託に係る事項については、別に定める「●●規程」その他の社内規則に規定するところによる。

(第4号事業に係る勧誘・説明の基本方針)

- 第15条 当社の●●●部（以下「第4号事業部門」という。）において行う、第4号事業における特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務における顧客への勧誘・説明については、法の本旨に則し、当社に当該業務を委託した特例事業者との契約を遵守して、特例事業者及び事業参加者のため誠実にこれを行うものとする。

- 2 第4号事業部門は、事業参加者の投資意向、投資経験等の顧客属性等について、適時の把握に努めるとともに当該顧客属性等に則した適正な勧誘行為を行うものとする。
- 3 前各項のほか、第4号事業における勧誘・説明及び顧客管理に係る事項については、別に定める「●●規程」その他の社内規則に規定するところによる。

(約款に基づく不動産特定共同事業契約の締結)

- 第16条 第4号事業において特例事業者が締結する不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介については、第4号事業部門の担当者において事業参加者が適正であるかを確認した後、第4号事業部門長及び第4号事業部門担当取締役の承認が得られれば、不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介を行うことができるものとする。
- 2 第4号事業部門は、第4号事業において特例事業者が締結する不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務を行うに当たっては、当社に当該業務を委託した特例事業者が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が法第3条第1項の許可または法第9条第1項の認可を受けた不動産特定共同事業契約約款（以下「約款」という。）に基づいて、これを行うものとする。
  - 3 前項のほか、特例事業者と事業参加者との間における不動産特定共同事業契約の締結に当たっては、当社は、特例事業者が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が約款に基づいて作成する不動産特定共同事業契約書を約款と共に用いて、不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務を行うものとする。

(利害関係人取引及び自己取引等の禁止)

- 第17条 当社は、以下に掲げる取引その他、当社、当社の役職員または利害関係人等の利益を図るため特例事業者及び事業参加者の利益を害することとなる取引を行ってはならない。ただし、事業参加者の保護に欠けるおそれのない場合として規則第21条の2で定める場合は、この限りでない。

- (1) 当社と委託特例事業者との間において不動産取引を行うこと。
- (2) 委託特例事業者相互間の不動産取引の代理または媒介を行うこと。
- 2 前項のほか、第3号事業に係る自己取引等の禁止については、別に定める「●●規程」その他の社内規則に規定するところによる。
- 3 当社において、利害関係人等とは、不動産投資顧問業登録規程第23条第2項第1号に規定する利害関係人を含む次の各号に掲げる者をいう。
  - (1) 金融商品取引法第31条の4第3項に規定する親法人等
  - (2) 金融商品取引法第31条の4第4項に規定する子法人等
  - (3) その他当社と資本関係または人的関係等の密接な関係を有する者（以下「親密関係者」という。）
- 4 前項第3号における親密関係者とは、次の各号に掲げるものをいう。
  - (1) 当社の役職員
  - (2) 親法人等及び子法人等の役職員
  - (3) 親法人以外の当社の株主
  - (4) 当社に対し10%以上の出資を行っている者（法人である場合はその役職員を含む。）
  - (5) 前号の者が法人である場合はその子会社及び役職員
  - (6) 当社に対し10%以上の出資を行っている個人
  - (7) 前各号に定める者が過半の出資または匿名組合出資等を行っている特別目的会社
  - (8) 前号に定める特別目的会社の他、当社が投資顧問契約、投資助言契約または投資一任契約を締結し投資助言業務または投資一任業務を行う特別目的会社
- 5 当社が管理対象とする利害関係人等との取引は、次の各号に掲げる取引とする。なお、利害関係人等との取引の該当性については、個別の取引毎に適合性・合理性を十分に検討の上、判断するものとする。
  - (1) 利害関係人等からの対象不動産の取得
  - (2) 利害関係人等への対象不動産の売却
  - (3) 利害関係人等への対象不動産の賃貸借
  - (4) 利害関係人等への対象不動産の管理委託
  - (5) その他利害関係人等との間の取引
- 6 当社は、前項各号に掲げる取引類型毎に、その取引に係る基準（以下「取引基準」という。）を以下のとおり設定するものとする。
  - (1) 利害関係人等からの対象不動産の取得  
当社が、特例事業者をして、当社の利害関係人等から対象不動産を取得させる場合の価格は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以下とする。

- (2) 利害関係人等への対象不動産の売却  
当社が、特例事業者をして、当社の利害関係人等へ対象不動産を売却させる場合の価格は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を下限とする。
  - (3) 利害関係人等への対象不動産の賃貸借  
当社が、特例事業者をして、当社の利害関係人等に対して対象不動産を賃貸させる場合は、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案し、それらと乖離しない条件によるものとする。
  - (4) 利害関係人等への対象不動産の管理委託  
当社が、自らまたは特例事業者をして、当社の利害関係人等に対し、対象不動産のプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合(再委託の場合を含む。)、または委託させる場合は、同案件の標準的な報酬体系等を勘案し、それらと乖離しない合理的な条件によるものとする。
- 7 当社は、利害関係人等との取引にあたっては、次の各号に掲げる管理方法に従い取引を行うものとする。
- (1) 利害関係人等との取引を担当する部門（以下「取引担当部門」という。）は、利害関係人等との取引毎に取引基準に沿って当該利害関係人等との取引（以下「当該取引」という。）が妥当な取引かどうか、禁止されている取引ではないか等を確認するものとする。
  - (2) 取引担当部門の責任者または担当者は、当該取引が適正かつ妥当な取引であると判断した場合、稟議書等を起案の上、コンプライアンス・オフィサーに報告するものとする。
  - (3) 前号の報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、当該取引が法令、規則その他のルールに反しない適正な取引かどうかについて、主に次の点に留意してコンプライアンスに係る審査を行うものとする。
    - ①取引が別紙に定める取引基準に従い適正な価格で行われること
    - ②瑕疵担保責任等の売買条件が、第三者との間における取引と実質的に同等であること
  - (4) コンプライアンス・オフィサーは、前号の審査の結果、当該取引がコンプライアンス上問題のない取引であると判断した場合には、当該取引に係る稟議書等を承認し、当該稟議書等を作成した取引担当部門の責任者または担当者に対してその旨を連絡する。

なお、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の問題があると判断した場合、またはコンプライアンス・オフィサーが単独で判断し難い場合には、コンプライアンス委員会の承認を得なければならない。
  - (5) 取引担当部門の責任者は、前号に基づきコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会の承認を得た当該取引事案を投資委員会へ提案し、

投資委員会の審議に付すものとする。

(6) 投資委員会は、当該取引の妥当性を含めた投資判断に係る審議を行い、その承認が得られれば、その後、取締役会の審議及び決議をもって決定されるものとする。

なお、投資委員会は、当該審議に際して、必要に応じてコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会の判断を仰ぐことができる。

(7) 取締役会の決定に基づき、取引担当部門は当該取引を実行するものとする。

8 前項の定めに関わらず、1件当たり●円未満の利害関係人等との取引については、コンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスに係る審査を行った後、代表取締役の決定により取引を行うことができる。但し、プロパティ・マネジメント（以下「PM」という。）契約等で定める一定額未満の取引については、PMの決裁に基づき行うものとする。

#### (財産の分別管理)

第18条 当社は、特例事業ごとに、以下に掲げるところにより、当該特例事業に係る財産を自己の固有財産及び他の特例事業に係る財産と分別して管理するものとする。

(1) 第25条に定めるところにより、その業務に関する帳簿書類を作成すること。

(2) 不動産特定共同事業契約に係る財産のうち不動産特定共同事業の業務に係る金銭を規則第8条第2項第14号ロに掲げる預金または貯金（当該金銭であることがその名義により明らかなものに限る。）により管理すること。

#### (財産管理状況の説明)

第19条 当社は、事業参加者の求めに応じ、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況について説明するものとする。

#### (対象不動産の年度管理計画)

第20条 当社は、対象不動産の管理については、年度毎の年度管理計画を策定し、当該年度管理計画に基づき行うものとする。

2 前項で定める年度管理計画は、別に定める「●●」に基づき決定されるものとする。

#### (対象不動産の管理)

第21条 当社は、前条に定める年度管理計画に従い、対象不動産の管理を行うにあたり、委託特例事業者が、新たなプロパティ・マネジメント契約、建物管理契約または大規模修繕に係る請負契約等を締結する必要がある場合は、別に定める「●●」に基づき契約内容を決定し、当該契約の締結を行うものとする。

(書類の閲覧)

第22条 当社は、法第29条及び規則第24条で定めるところにより、委託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毎に備え置き、事業参加者の求めに応じ、これを閲覧させるものとする。

(事業参加者名簿)

第23条 当社は、委託特例事業者が不動産特定共同事業契約を締結したときは、法第30条及び規則第25条で定めるところにより、不動産特定共同事業契約に係る事業参加者の名簿（以下「事業参加者名簿」という。）を作成し、これを保存するものとする。  
2 当社は、事業参加者名簿に登載された事業参加者の求めに応じ、これを閲覧させるものとする。

(事故等に対する対応)

第24条 当社は、遵守すべき法令または諸規則に反する行為その他事故等が発生または発覚した場合、迅速に法令等遵守指導部門、内部監査部門、取締役会等への報告及び所轄官庁への届出を行うとともに、適切に事故の調査及び原因の解明を実施するものとする。

(帳簿書類)

第25条 当社は、不動産特定共同事業を行うにあたり、法第32条及び規則第22条に基づき、その業務に関する帳簿書類（第3号事業を行う場合は、委託特例事業者の業務に関する帳簿書類を含む。）を作成し、保管するものとする。

(事業報告書)

第26条 当社は、法第33条及び規則第26条に基づき、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ヶ月以内に、●●へ提出するものとする。

## 第6章 附則

(本業務方法書の改廃)

第27条 本業務方法書の改廃は、●●の決議・承認に基づき行うものとする。

(関係諸法令等の遵守)

第28条 その他本業務方法書に定めのない事項については、関係諸法令及び当社が別に定める社内規則等に基づき実施するものとする。

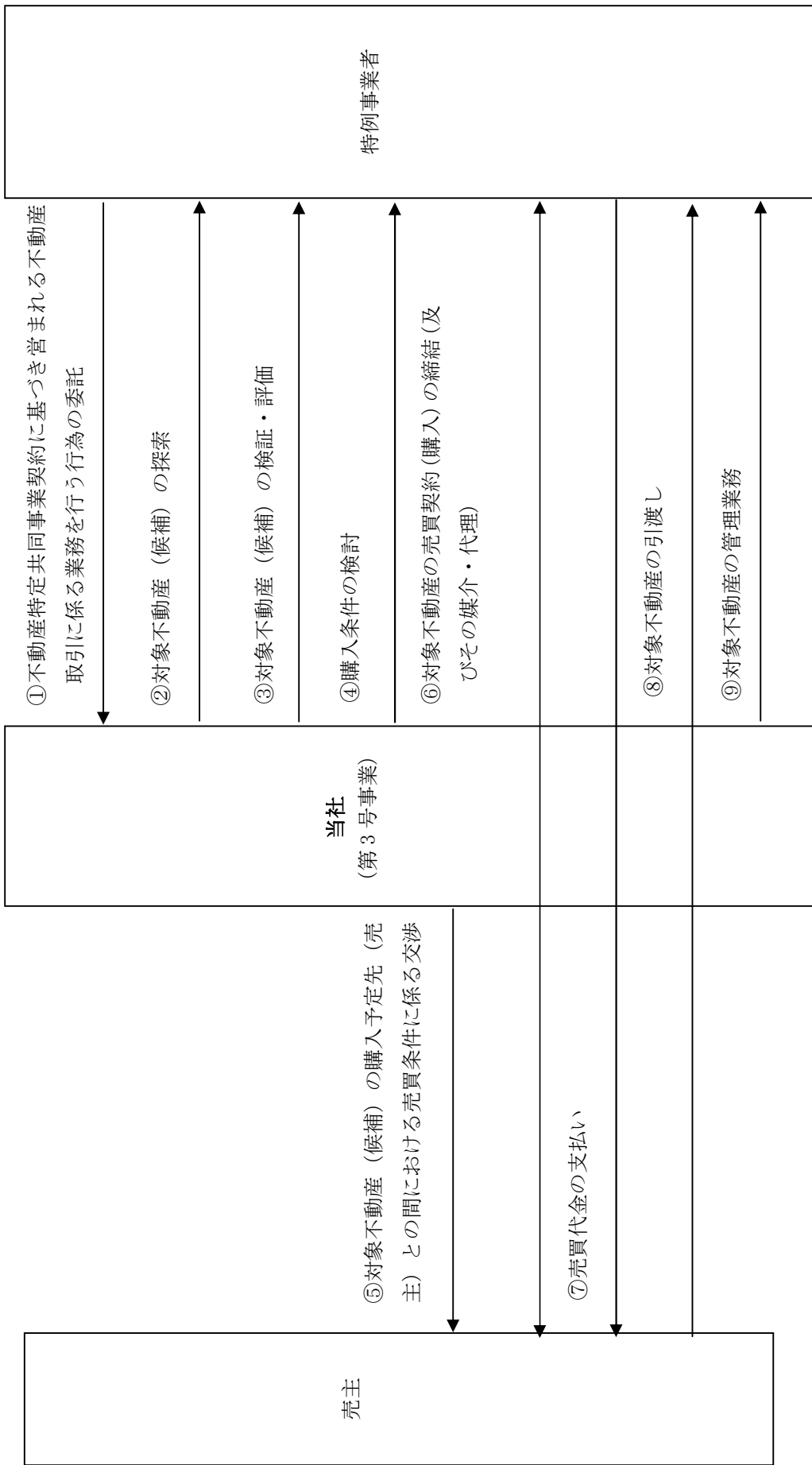


(施行期日)

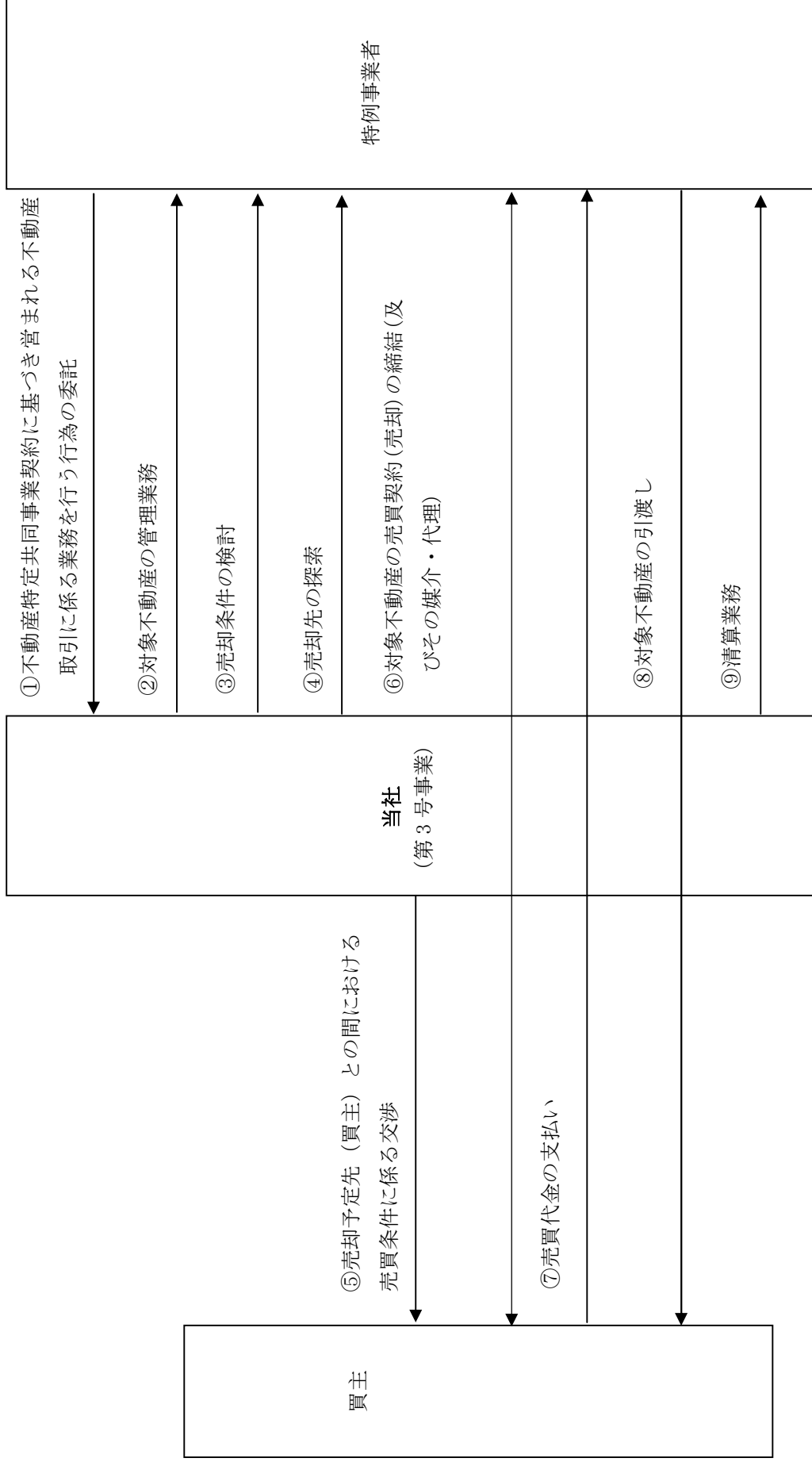
第29条 本規程は、平成●●年●●月●●日から施行する。

平成●●年●●月●●日 制定

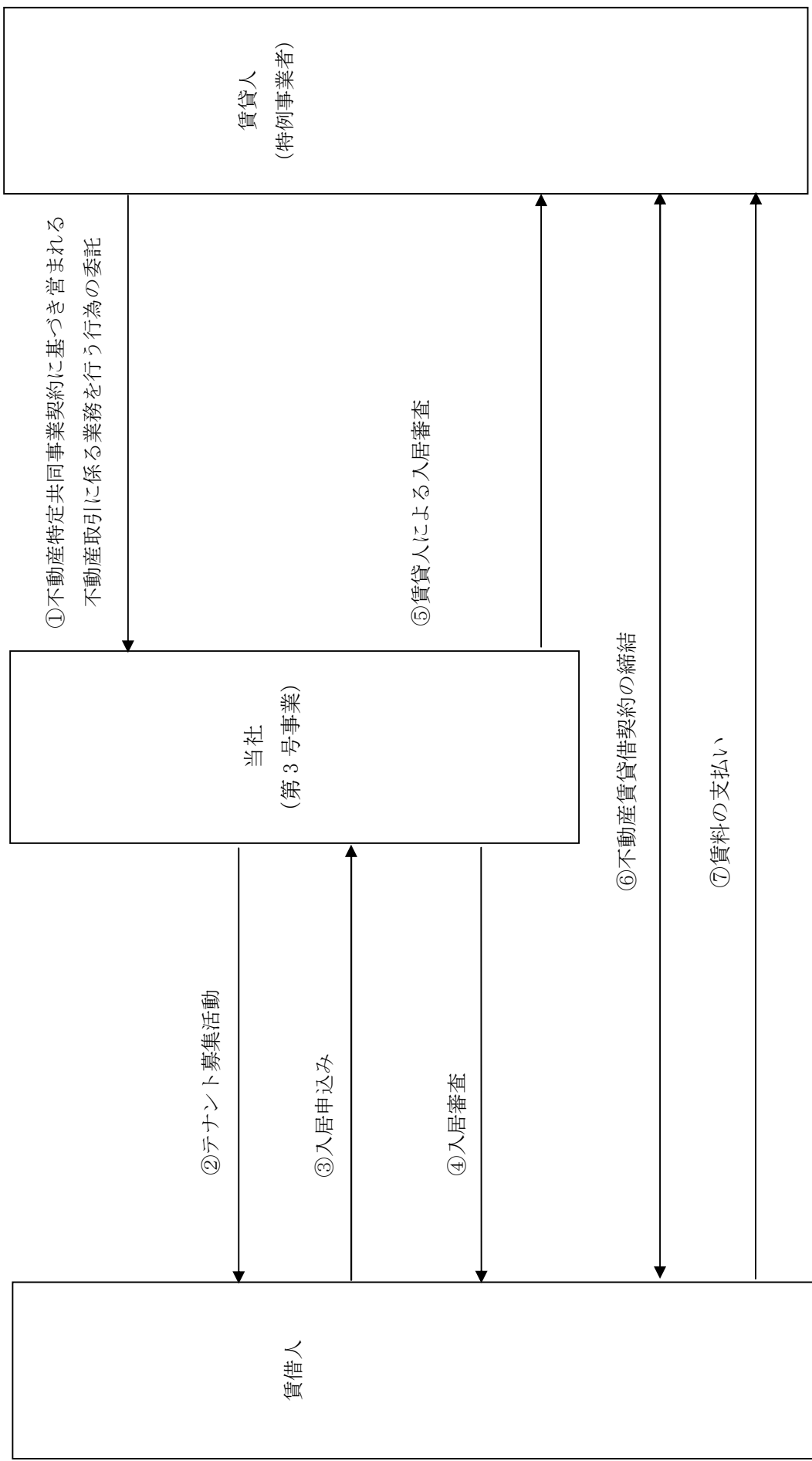
(別紙 1) 当社における一般的な不動産取引に係る業務フロー図 (対象不動産の購入) (第 3 号事業)



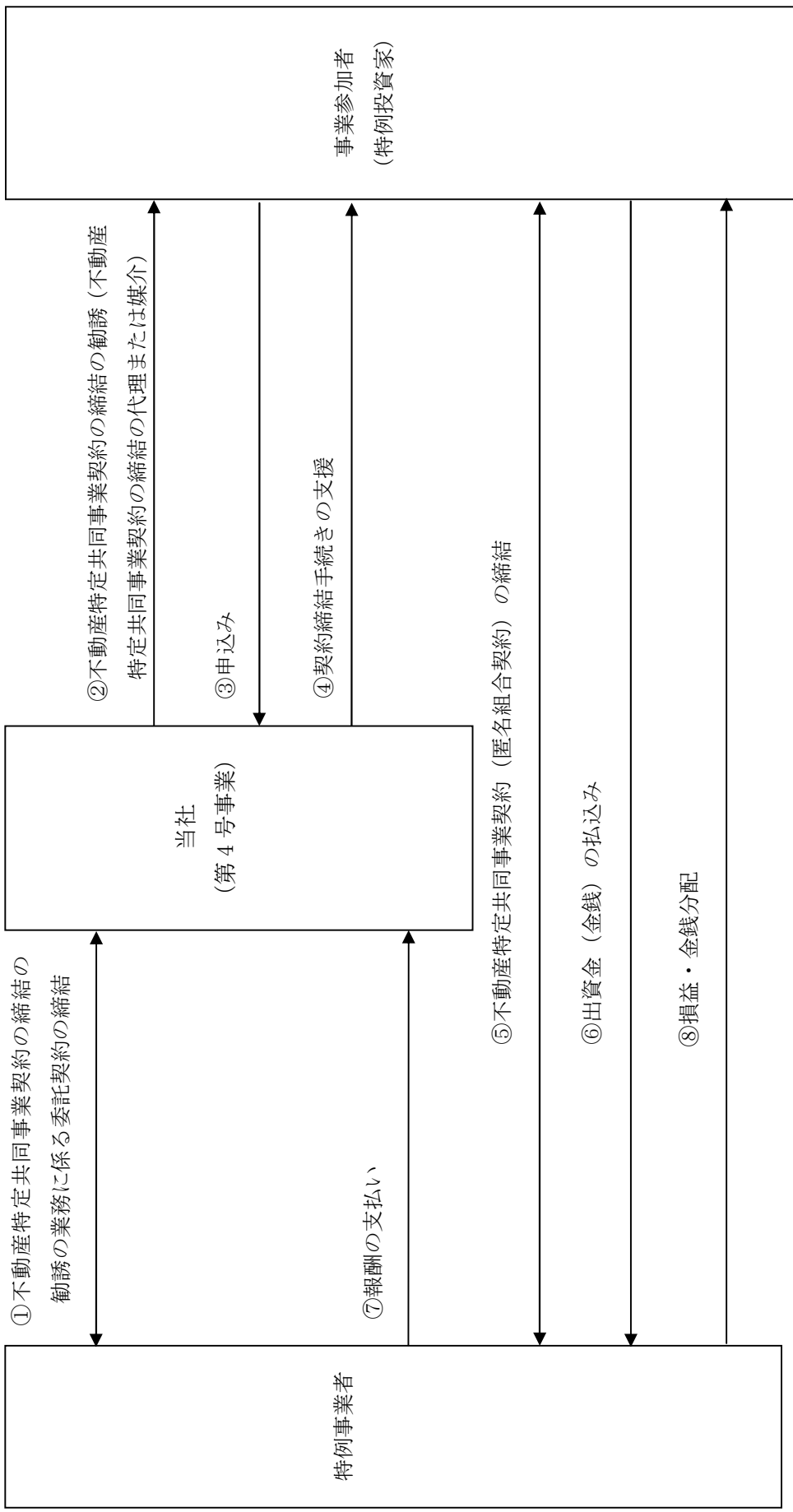
(別紙2) 当社における一般的な不動産取引に係る業務フロー図 (対象不動産の売却) (第3号事業)



(別紙3) 当社における一般的な賃貸借に係る業務フロー図 (不動産の賃貸借) (第3号事業)



(別紙 4) 当社における一般的な不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務フロー図 (第 4 号事業)



## 不動産特定共同事業に係る業務の方法

## (目的及び定義)

第1条 本書は、法の規制対象となる業務の取扱いについて基本的事項を定め、その業務の適正な運営に資することを目的とする。

2. 本書で使用される用語は、法、法施行規則に定めるもののほかは、別紙 1 定義集にて記載される意味を有するものとする。

## (業務運営の基本原則)

第2条 当社は、不動産特定共同事業の社会的重要性に鑑み、法、その他関係諸法令及び当社の規程等の社内規則を遵守し、投資者の保護を図ることを基本原則とする。

## (業として行う不動産特定共同事業の種別)

第3条 当社は、不動産特定共同事業として次の各号に掲げる業務を行う

- (1) 第 3 号事業
- (2) 第 4 号事業

## (第3号事業)

第4条 当社は、第 3 号事業として、特例事業者が金銭消費貸借契約及び法第 2 条第 3 項第 2 号に掲げる契約に基づく投融資資金をもって行う不動産取引に関し、特例事業者の委託により、次の各号に掲げる業務を行う。なお、当社の第 3 号事業に係る匿名組合契約については、対象不動産の変更を行う契約を含むものとし、対象不動産の変更を行う匿名組合契約の締結に際しては、事業参加者に対し当該不動産特定共同事業に係る投資計画（第 6 条の対象不動産選定基準に適合したものであることを要する。）を説明するものとする。

- (1) 対象不動産の取得に係る業務
  - (イ) 特例事業者が対象不動産を取得することに係る投資判断（対象不動産の価値の分析及びかかる分析に基づく投資判断、対象不動産の選定、並びに、対象不動産について付保する保険に係る投資判断を含む。）
  - (ロ) 対象不動産の取得時における代理又は媒介業務
  - (ハ) 対象不動産の取得のために必要な資料、売買契約書その他の書類作

## 成手配

- (2) 対象不動産の売却に係る業務
  - (イ) 特例事業者が対象不動産を売却することに係る投資判断（対象不動産の価値の分析及びかかる分析に基づく投資判断、買主の選定及び対象不動産に係る売買契約の内容に係る意思決定を含む。）
  - (ロ) 対象不動産の売却時における代理又は媒介業務
  - (ハ) 対象不動産の売却のために必要な資料、売買契約書その他の書類作成手配
- (3) 対象不動産の賃貸借に係る業務
  - (イ) 対象不動産に係るリーシング戦略の策定及び実施
  - (ロ) 対象不動産に係る賃貸借契約締結に向けてのテナントとの交渉業務
  - (ハ) 契約管理業務（新規テナントとの対象不動産に係る賃貸借締結業務、既存テナントとの対象不動産に係る賃貸借契約更新・解約業務）
  - (ニ) 対象不動産に係るテナントとの交渉業務（賃料改定業務等）
- (4) 対象不動産の運用及び管理に係る業務等  
特例事業者のプロパティ・マネジャーに対する指図・同意・承諾等に係る投資判断又はかかる指図・同意・承諾（プロパティ・マネジャーから通知を受けることを含む。）の代行
- (5) 金銭消費貸借契約に関する事務
  - (イ) 特例事業者が作成義務を負う事業計画、資金繰表等の作成業務
  - (ロ) 金銭消費貸借契約及び各種担保契約等の締結並びに同各契約に基づく借入れその他の権利行使及び義務の履行に係る貸付人との交渉及び代理業務
  - (ハ) 金銭消費貸借契約に基づき特例事業者が行うべき承諾取得、通知、報告、資料送付等の代行、及び、貸付人からの通知、指示等の代理受領その他資金調達に関して必要な事務の代行
  - (ニ) その他資金調達に関して必要な事務の代行
- (6) 匿名組合契約その他特例事業者が締結する各種契約に従い、特例事業者がその相手方に対してなすべき報告義務のうち、上記(1)から(4)の業務に係る報告の代行業務
- (7) 匿名組合契約に付随関連する以下の特例事業者の事務
  - (イ) 匿名組合契約における匿名組合員からの通知等を受領し、これを特

例事業者に伝達又は引渡を行う連絡事務

- (ロ) 匿名組合契約に基づく特例事業者の余裕資金の運用に関する投資判断及び実行
- (ハ) 匿名組合契約に基づく特例事業者の事業の運営に必要な事務（特例事業者の社員総会の招集・開催や議事録等の作成に係る事務を含むがこれらに限られない。）の代行
- (ニ) その他本号（イ）乃至（ハ）に付随又は関連する一切の業務

(8) その他前各号に付随又は関連する一切の業務

2. 本条第 1 項に規定される業務に係る報酬は、原則、以下の各号に定めるものを  
目途とし、当会社は、特例事業者と協議の上で、書面合意により、当該報酬を  
決定する。

(1) 取得時報酬

対象不動産の取得価格の●%に相当する額(税別途)

(2) 売却時報酬

(イ) 対象不動産の譲渡代金（消費税及び地方消費税並びに対象不動産の  
売却に要した一切の付随費用の額を含まない。）の●%に相当する  
額(税別途)。なお、当社が、宅地建物取引業における媒介業務を  
行った場合、売却時報酬とは別に媒介報酬を受領するものとする。  
この場合において、当会社は、売却時報酬と媒介報酬を受領するこ  
とにより、宅地建物取引業法第 46 条に違反することのないようにす  
るものとする。

(ロ) (イ)の対象不動産の譲渡代金から売却に係る諸費用（(イ)の報酬を含  
む。）及び対象不動産取得時の評価額（特例事業者及び匿名組合勘  
定の貸借対照表に対象不動産の取得価格として対象不動産の売買代  
金に加算して計上しなければならなかった取得に係る諸費用を含  
む。）を控除した額が零を下回らない場合、当該金額の●%(税別途)

(3) 期中報酬

匿名組合契約の計算期間（1 年、半期又は四半期毎に区分して設定するも  
のとする。以下この号において同じ。）毎に、以下の算式により求める金  
額の合計額（税別途）

(イ) 対象不動産に係る取得価格に対し、計算期間毎に●%、●%又は  
●%（年率換算で●%となるように設定するものとする。）に相当



する金額（円未満の端数は切捨てる。税別途）

- (ロ) (イ)の規定にかかわらず、匿名組合契約の初回の計算期間中（但し、(ハ)に該当する場合を除く。）については、対象不動産の取得価格に2%を乗じた金額を、匿名組合契約の初回の計算期間開始日（当日を含む。）から当該期間末日（当日を含む。）までの実日数を乗じ、365で除した金額（円未満の端数は切捨てる。税別途）
  - (ハ) (イ)及び(ロ)の規定にかかわらず、当該匿名組合契約計算期間中に対象不動産が第三者に売却された場合には、対象不動産の売却価格に2%を乗じた金額を、当該計算期間の初日（当日を含む。）から対象不動産の売却日（当日を含む。）までの実日数を乗じ、365で除した金額（円未満の端数は切捨てる。税別途）。
3. 当社は、特例事業者と協議の上で、書面合意により、前項の報酬額を変更することができる。
  4. 当社は、特定の特例事業者に対して第三号事業に係る業務の提供をしている場合といえども、善良な管理者としての注意義務及び公正に反しない限り、当該特例事業者以外の特例事業者に対して第三号事業に係る業務の提供、その他不動産に関する事業を行うことができるものとする。但し、当社は、特例事業者の利益に相反する行為を行なわないものとする。
  5. 当社が遂行する第3号事業に係る仕組み(スキーム)は、原則、別紙2スキーム図の通りとする。

#### (第4号事業)

第5条 当社は、第4号事業として、特例事業者及び事業参加者間の匿名組合契約の締結の代理又は媒介（第3号事業に係る対象不動産の追加取得のための追加募集を含む。以下この条において同じ。）を行うものとする。なお、当社が第4号事業において代理又は媒介を行う匿名組合契約については、対象不動産の変更を行う契約を含むものとする。

2. 第4号事業に係る不動産特定共同事業契約に基づく報酬は、原則、事業参加者が不動産特定共同事業契約に基づき特例事業者に匿名組合出資を拠出した場合（事業参加者が追加募集に応じて追加出資を行った場合を含む。）、当該匿名組合出資金額に3%を乗じた金額(税別途)を当該匿名組合に係る財産から受領するものとし、当社は、本項の報酬については、特例事業者と協議の上で、書

面合意により、その内容を決定するものとする。

3. 当社は、特例事業者と協議の上で、書面合意により、前項の報酬額を変更することができる。
4. 当社は、第 4 号事業として匿名組合出資の勧誘（追加募集を含む。）を行う事業参加者は、特例投資家に限るものとする。
5. 当社は、事業参加者の勧誘（追加募集を含む。）に関し、損失補てん等の禁止（法第 21 条の 2 による金融商品取引法第 39 条（第 3 項ただし書き及び第 5 項を除く。）の適用）を遵守するものとする。
6. 当社は第 4 号事業として行う代理又は媒介を実施した後、法及び金融商品取引法に基づく法定帳簿を作成し、当該帳簿を法定期間保存するものとする。
7. 当社が遂行する第 4 号事業に係る仕組み（スキーム）は、原則、別紙 2 スキーム図の通りとする。

（対象不動産選定基準）

- 第6条 当社は、原則、別紙 3 対象不動産選定基準に則り、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、対象不動産の競争力、収益性等を勘案した上で、取得の妥当性を検討するものとする。
2. 前項に加え、当社は、原則、耐震性の劣る建物の耐震改修及び建替え、高齢者向け住宅、地方の老朽施設の再生、老朽化及び遊休化した不動産の再生を行うための不動産を対象不動産とする第 3 号事業に取り組むものとする。

（業務分掌及び執行の方法）

- 第7条 当社は、次の各号に掲げる方法により第 3 条各号に掲げる業務を分掌し、かつ執行する。
- (1) 顧客管理部門は、●●本部が担当し、●●本部●●部がその業務に当るものとする。個人情報漏洩等防止の為、書類情報については施錠された金庫にて、電子情報については専用端末でのパスワード施錠にて厳重に管理し、適切に対応する。
  - (2) 社内教育・研修部門は、●●本部が担当し、●●本部●●部社内教育・研修担当がその業務に当るものとし、定期的あるいは随時、社内研修を通じて知識・教養の向上に努める。
  - (3) 法令等遵守の管理部門は、●●室及び●●本部●●部がその業務に当るも

のとし、現行法令及び法令改正に準じ適切に対応し、当業務に係る当会社すべての社員に対し法令遵守の周知徹底を行うものとする。

- (4) 内部監査部門は、内部監査室が担当し、原則として半年に 1 回の割合にて内部監査を行う。
- (5) 不動産特定共同事業の主たる担当部門は、●●事業本部とする。
- (6) 不動産特定共同事業に係る営業の担当者は、原則として、不動産コンサルティングマスターを受けた者、不動産証券化協会認定マスター若しくは宅地建物取引士の資格を有する者又は宅地若しくは建物の取引に関する業務経験を有している者とする。
- (7) 第 3 号事業のうち対象不動産の取得に係る業務を担当する部門は、●●事業本部●●事業部とする。
- (8) 第 3 号事業のうち対象不動産の運用及び売却に係る業務を担当する部門は、●●事業本部●●事業部とする。
- (9) 第 4 号事業に係る業務を担当する部門は、●●事業本部●●事業部とするが、必要に応じて各事業本部が支援等を行うものとする。

(社内決裁手続き)

第8条 不動産特定共同事業に係る社内決裁手続きは、原則、次の各項に規定する不動産特定共同事業及び次の各項各号に規定する取引等の区分に従い、第 1 項第 1 号に掲げる投資計画にあつては同号①から⑨まで、同項第 2 号に掲げる取引にあつては同号①から⑨まで、同項第 3 号に掲げる取引等にあつては同号①から⑨まで、同項第 4 号に掲げる取引にあつては同号①から⑦まで、同項第 5 号に掲げる業務にあつては同号①から⑥まで、同項第 6 号に掲げる取引にあつては同号①から⑨まで、第 2 項に掲げる事業にあつては同項①から⑧までに掲げるとおりとする。なお、次の各項各号において規定された各承認が得られなかった場合には、当該決裁は当該決裁に係る担当者に差し戻されるものとし、当該担当者は、必要に応じて、稟議書を再度作成し直すものとする。

#### 1. 第 3 号事業

##### (1) 第 3 号事業に係る投資計画

- ① ●●事業本部●●事業部担当者は、対象不動産に係る投資計画案を添付の上、稟議書を作成する。
- ② ●●事業部長及び●●事業部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査

の上、適当と判断した場合、承認を行う。

- ③ ●●事業本部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、適当と判断した場合、承認を行う。
- ④ 内部監査室長及び●●室長は、法的に問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑤ ●●本部長は、法的及び経理財務上、問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑥ 代表取締役は、投資委員会を招集し、当該会議にて投資計画案の適否を審議し、適当と判断した場合、承認の決議を行う。
- ⑦ 代表取締役は、コンプライアンス委員会を開催し、当該委員会にてコンプライアンス上の検証を行い、コンプライアンス上の問題が無いと判断した場合、承認の決議を行う。
- ⑧ 代表取締役は、適当と判断した場合、承認を行う。
- ⑨ 取締役会は、適当と判断した場合、承認の決議を行う。

(2) 対象不動産取得

- ① ●●事業本部●●事業部担当者は、対象不動産の取得適格性に係る資料(物件概要書、登記事項証明書、鑑定評価書、エンジニアリングレポート、その他デューデリジェンス資料等)、キャッシュフロー表、スキーム図及び契約書等を添付の上、稟議書を作成する。
- ② ●●事業部長及び●●事業部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ③ ●●事業本部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ④ 内部監査室長及び●●室長は、必要書類の完備、法的に問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑤ ●●本部長は、法的及び経理財務上、問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑥ 代表取締役は、投資委員会を招集し、当該会議にて取組の可否を審議し、取組可と判断した場合、承認の決議を行う。
- ⑦ 代表取締役は、コンプライアンス委員会を開催し、当該委員会にてコンプライアンス上の検証を行い、コンプライアンス上の問題が無いと判断した場合、承認の決議を行う。

- ⑧ 代表取締役は、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ⑨ 取締役会は、取組可と判断した場合、承認の決議を行う。
- (3) 対象不動産変更（追加募集の実施を含む。）
  - ① ●●事業本部●●事業部担当者は、対象不動産の取得適格性に係る資料(物件概要書、登記事項証明書、鑑定評価書、エンジニアリングレポート、その他デューデリジェンス資料等)、キャッシュフロー表、スキーム図及び契約書等を添付の上、稟議書を作成する。
  - ② ●●事業部長及び●●事業部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
  - ③ ●●事業本部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
  - ④ 内部監査室長及び●●室長は、必要書類の完備、法的に問題が無いと判断した場合、承認を行う。
  - ⑤ ●●本部長は、法的及び経理財務上、問題が無いと判断した場合、承認を行う。
  - ⑥ 代表取締役は、投資委員会を招集し、当該会議にて取組の可否を審議し、取組可と判断した場合、承認の決議を行う。
  - ⑦ 代表取締役は、コンプライアンス委員会を開催し、当該委員会にてコンプライアンス上の検証を行い、コンプライアンス上の問題が無いと判断した場合、承認の決議を行う。
  - ⑧ 代表取締役は、取組可と判断した場合、承認を行う。
  - ⑨ 取締役会は、取組可と判断した場合、承認の決議を行う。
- (4) 対象不動産の賃貸借
  - ① ●●事業本部●●事業部担当者は、対象不動産に係るリーシング戦略の策定及び実施、新規テナントとの対象不動産に係る賃貸借契約を締結する場合、当該業務に係る資料(リーシング戦略立案書、賃貸借契約書等)を添付の上、稟議書を作成する。
  - ② ●●事業部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
  - ③ ●●事業本部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
  - ④ 内部監査室長及び●●室長は、必要書類の完備、法的に問題が無いと

判断した場合、承認を行う。

- ⑤ ●●本部長は、法的及び経理財務上、問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑥ 代表取締役は、コンプライアンス委員会を開催し、当該委員会にてコンプライアンス上の検証を行い、コンプライアンス上の問題が無いと判断した場合、承認の決議を行う。
- ⑦ 代表取締役は、取組可と判断した場合、承認を行う。

(5) 期中運営(配当)

- ① ●●事業本部●●事業部担当者は、事業参加者への配当に係る資料(明細表、分配金通知書等)を添付の上、配当に係る稟議書を作成する。
- ② ●●事業部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ③ ●●事業本部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ④ 内部監査室長及び●●室長は、必要書類の完備、法的に問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑤ ●●本部長は、法的及び経理財務上、問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑥ 代表取締役は、取組可と判断した場合、承認を行う。

(6) 対象不動産売却

- ① ●●事業本部●●事業部担当者は、売却先、売却価格、契約書、事業参加者への最終分配金等を記載及び必要書類を添付の上、稟議書を作成する。
- ② ●●事業部長及び●●事業部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ③ ●●事業本部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ④ 内部監査室長及び●●室長は、必要書類の完備、法的に問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑤ ●●本部長は、法的及び経理財務上、問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑥ 代表取締役は、投資委員会を招集し、当該会議にて取組の可否を審議

し、取組可と判断した場合、承認の決議を行う。

- ⑦ 代表取締役は、コンプライアンス委員会を開催し、当該委員会にてコンプライアンス上の検証を行い、コンプライアンス上の問題が無いと判断した場合、承認の決議を行う。
- ⑧ 代表取締役は、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ⑨ 取締役会は、取組可と判断した場合、承認の決議を行う。

## 2. 第4号事業

- ① ●●事業本部●●事業部担当者は、事業参加者の出資持分に係るキャッシュフロー表、対象不動産に係る資料、スキーム図、契約書等を添付の上、稟議書を作成する。
- ② ●●事業部長及び●●事業部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ③ ●●事業本部長は、稟議書及び稟議書添付資料を精査の上、取組可と判断した場合、承認を行う。
- ④ 内部監査室長及び●●室長は、必要書類の完備、法的に問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑤ ●●本部長は、法的及び経理財務上、問題が無いと判断した場合、承認を行う。
- ⑥ 代表取締役は、投資委員会を招集し、当該会議にて取組の可否を審議し、取組可と判断した場合、承認の決議を行う。
- ⑦ 代表取締役は、コンプライアンス委員会を開催し、当該委員会にてコンプライアンス上の検証を行い、コンプライアンス上の問題が無いと判断した場合、承認の決議を行う。
- ⑧ 代表取締役は、取組可と判断した場合、承認を行う。

(自己取引等)

第9条 当社は、前条に従いコンプライアンス委員会において法施行規則第 21 条の 2 各号に掲げる要件の該当性を判断し、該当すると認められた場合に限り、法第 26 条の 2 の自己取引等を行うことができる。

- 2. 前項に加え、当社が法第 26 条の 2 の自己取引等以外に当社が行う不動産特定共同事業に関して利害関係者との間で次項に定める取引を行う場合においては、当社は、前条に従いコンプライアンス委員会において次項に掲げる要件

の該当性を判断し、当該要件に該当すると認められた場合に限り、当該取引を行うことができる。

3. 前項の取引を行うことができる要件は、次に掲げる取引の類型に応じて、それぞれ当該各号に掲げる場合とする。
  - (1) 利害関係者から対象不動産を取得する取引 当該対象不動産の取得価格が不動産鑑定評価額以下である場合
  - (2) 利害関係者に対象不動産を売却する取引 当該対象不動産の売却価格が不動産鑑定評価額以上である場合
  - (3) 利害関係者に対して対象不動産を賃貸する取引 当該賃貸における賃料が当該対象不動産の周辺の相場等を勘案し、乖離しない水準である場合
  - (4) 利害関係者に対してプロパティ・マネジメントに係る業務その他の業務を委託する取引 当該業務に係る委託料が相場等を勘案し、乖離しない水準である場合

(善管注意義務)

第10条 当社は、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に不動産特定共同事業を遂行するものとする。

(分別管理義務)

第11条 当社は、法施行規則第 21 条の 3 に定めるところにより、対象不動産及び不動産特定共同事業に係る財産を、自己の固有財産及び他の不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理するものとする。

(適合性の原則)

第12条 当社は、不動産特定共同事業の遂行について、諸法令及び監督指針等の趣旨を踏まえ、顧客の知識、経験、財産の状況及び不動産特定共同事業契約を締結する目的等の顧客の状況に適合するように業務を行わなければならない。

(勧誘・説明態勢等)

第13条 当社は、不動産特定共同事業参加者の勧誘に関し、勧誘に関する禁止行為（法第 20 条、第 21 条、法施行規則第 19 条）、損失補てん等の禁止（法第 21 条の 2 による金融商品取引法第 39 条(第 3 項ただし書き及び第 5 項を除く。))の準用）、



適合性の原則等(法第 21 条の 2 による金融商品取引法第 40 条の準用)及び金銭等の貸付又はその媒介等の禁止(法第 22 条)を遵守するものとする。

2. 前項に定めるもののほか、当社は、不動産特定共同事業を行うにあたり、広告等の規制、契約締結前書面の交付、契約締結時書面の交付等の顧客への勧誘・説明については、諸法令及び監督指針等の趣旨を踏まえ適切に実施するものとする。

(財産管理報告書の交付及び書類の閲覧等)

第14条 当社は、法第 28 条及び法施行規則に基づき、財産管理報告書を作成し、事業参加者の求めに応じ、説明を行うものとする。

2. 当社は、法第 29 条及び法施行規則で定めるところにより、特例事業者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、事業参加者の請求に応じて閲覧させなければならない。
3. 当社は、第 3 号事業に係る特例事業者が不動産特定共同事業契約を締結したときは、法施行規則で定めるところにより、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ものとする。
4. 当社は、事業参加者名簿に登載された事業参加者の求めに応じ、これを閲覧させなければならないものとする。
5. 前各項の他、当社は、不動産特定共同事業を行うにあたり、法及び法施行規則等で定める帳簿書類を作成し、保管することとする。

(事業報告書)

第15条 当社は、法第 33 条及び法施行規則第 26 条各項に基づき、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 月以内に、法第 3 条第 1 項の許可を受けた主務大臣に提出する。

(反社会的勢力排除条項)

第16条 当社は、当社が締結する不動産特定共同事業に係る契約において、契約の解除条項を伴う別紙 4 記載の反社会的勢力に係る排除条項を規定するものとする。

(通知)

第17条 当社が締結する不動産特定共同事業に係る契約に基づく事業参加者、相手方そ

の他の者に対する通知方法は、訪問、電話、ファックス、メール等を通じて行う。

(その他)

第18条 その他この業務規程に定めのない事項については、関係諸法令等、及び当会社社内規程に基づき実施するものとする。

## 【別紙1】 定義集

- ① 「金銭消費貸借契約」とは、特例事業者が対象不動産の取得資金の調達を目的として金融機関若しくは貸金業者等と締結する契約をいう。
- ② 「コンプライアンス委員会」とは、コンプライアンス委員会規程に基づき開催され、当社の業務に係るコンプライアンスについて審議する委員会をいう。
- ③ 「対象不動産」とは、特例事業者が取得又は取得しようとする法第2条第1項に規定される不動産をいう。
- ④ 「第3号事業」とは、法第2条第4項第3号に掲げる行為に係る事業をいう。
- ⑤ 「第4号事業」とは、法第2条第4項第4号に掲げる行為に係る事業をいう。
- ⑥ 「匿名組合員」とは、商法第536条第1項の匿名組合員をいう。
- ⑦ 「匿名組合契約」とは、当社を営業者とし、事業参加者を匿名組合員とする商法第535条の匿名組合契約（その後の変更を含む。）、他の不動産特定共同事業者を営業者とし、事業参加者を匿名組合員とする商法第535条の匿名組合契約（その後の変更を含む。）、又は特例事業者を営業者とし、事業参加者を匿名組合員とする商法第535条の匿名組合契約（その後の変更を含む。）を個別に又は総称していう。
- ⑧ 「投資委員会」とは、投資委員会規程に基づき開催され、不動産の取得、売却等について審議する会議をいう。
- ⑨ 「法」とは、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。）をいう。
- ⑩ 「法施行規則」とは、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。）をいう。
- ⑪ 「利害関係者」とは、(i)当社若しくはその役職員、(ii)当社との関係で金融商品取引法施行令第15条の16で規定されている親法人等若しくは子法人等に当たる法人、又は(iii)(i)若しくは(ii)に掲げる者がその過半数を出資していること若しくは(i)若しくは(ii)に掲げる者がアセットマネジメント業務の受託をしていることその他の事情により当社が重要な影響力を及ぼすことのできる特別目的会社をいう。

【別紙2】 第3号事業/第4号事業スキーム図

(添付の通り)

【別紙3】対象不動産選定基準

項目	基準
アセットタイプ	開発用地、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等を対象とする。
立地	用途、地域、規模等の特性を総合的に分析・検討した上で取得の判断を行うこととする。
面積・仕様・設備	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で取得の判断を行うこととする。
遵法性	都市計画法・建築基準法等の各種公法上の法規制を遵守していることを原則とする。ただし、既存不適格物件、また各種法規制に適合していない物件であっても、将来的にその違法性が是正されることが見込まれている物件については、取得することがある。
耐震性能	原則として、新耐震基準(注1)又は同等の耐震性能を有するものとする。但し、当該耐震性能を有しない場合であっても、合理的理由がある場合は、取得することがある。
地震PML (予想最大損失率)	非超過確率90%信頼値で物件単位のPML(注2)●●%以下とする。但し、当該値を上回る場合であっても、合理的理由がある場合は、取得する場合がある。
アスベスト・PCB等の 有害物質についての基 準	<p>【アスベスト】</p> <p>原則として、アスベストを使用している建物は、取得の対象外とする。但し、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合は、法令遵守のために建物解体時等に発生する費用などを考慮して、取得することも可能とする。アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、当該基準も速やかに見直すこととする。</p> <p>【PCB】</p> <p>PCBがポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成13年法律第65号、その後の改正を含む。)に従って保管されていれば取得の対象とする。但し、保管費用などを考慮して取得価格を決定するものとする。</p>

	<p>【その他】</p> <p>上記以外の有害物質についても十分に考慮する。</p>
<p>土壌汚染</p>	<p>原則として、所在地が、指定区域(注3)に指定、又は過去に指定区域に指定されていた場合は取得対象外とする。</p> <p>また、環境調査により土壌汚染(注4)が存在することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとする。</p>

※土地を購入し当該土地上に新たに建物を建築する開発型案件を行うことがある。

(注1)新耐震基準とは、昭和55年改正建築基準法（昭和56年施行）に基づく構造基準をいう。

(注2)PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいう。想定した予定試用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいう。

(注3)指定区域とは、土壌汚染対策法の一部を改正する法律（2009年法律第23号）第1条の規定による改正前の土壌汚染対策法（2002年法律第53号）第5条第4項で定義される指定区域並びに土壌汚染対策法第6条第4項で定義される要措置区域及び同法第11条第2項で定義される形質変更時要届出区域をいう。

(注4)土壌汚染は、土壌汚染対策法（その後の改正を含む。）及び国・地方公共団体により施行（公布後の場合は予定も含む。）された土壌汚染に係る法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指す。

【別紙4】反社会的勢力等

- (イ) 暴力団（その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。）
- (ロ) 暴力団員（暴力団の構成員をいう。以下同じ。）又は暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
- (ハ) 暴力団準構成員（暴力団員以外の暴力団と関係を有する者であって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれがあるもの、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行うなど暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与するものをいう。以下同じ。）
- (ニ) 暴力団関係企業（暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行うなど暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいう。）
- (ホ) 総会屋等（総会屋、会社ゴロ等企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいう。）
- (ヘ) 社会運動等標ぼうゴロ（社会運動又は政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいう。）
- (ト) 特殊知能暴力集団等（上記(イ)から(ヘ)までに掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいう。）
- (フ) その他前各号に準ずる者
- (リ) 上記(イ)から(フ)までに該当する者（以下「暴力団員等」という。）が経営を支配していると認められる関係を有すること
- (ル) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- (レ) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
- (ロ) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど関与をしていると認められる関係を有すること
- (リ) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

# 資料 2

許可申請書添付書類(5)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  
(参考)



## 添 付 書 類 ( 5 )

### 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

当社は、不動産特定共同事業について、下記の通り、その業務を執行するための組織を構築している。

#### 記

#### 1. 役職員の構成

役職	氏名	所管業務
代表取締役	●●	不動産特定共同事業を行う全部門の統括、●●業務担当、及び投資委員会における委員長
取締役	●●	不動産業務統括、及び投資委員会における委員
取締役	●●	●●業務担当、及び投資委員会における委員
取締役	●●	●●業務担当、及び投資委員会における委員
監査役	●●	監査業務
●●部長	●●	●●業務担当
●●部長	●●	●●業務担当
●●部長	●●	●●業務担当
●●部長	●●	●●業務担当
コンプライアンス・オフィサー	●●	コンプライアンス業務担当、及びコンプライアンス委員会における委員長

#### 2. 組織図

末尾別紙 1 「組織図 人員配置」記載のとおり。

#### 3. 各組織が担当する業務の概略

組織	業務の概略
コンプライアンス委員会	法令等遵守の統括のため取締役会の下に設置され、コンプラ

	<p>イアンスに関する事項を統括する。具体的には、下記に掲げる内容を主に審議し、その結果を取締役に報告するという方法で、コンプライアンスに関する事項を統括する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 投資委員会において審議される事項</li> <li>(2) コンプライアンス状況についての分析・評価</li> <li>(3) コンプライアンス・プログラムの審議、及び承認</li> <li>(4) 内部監査の実施報告</li> <li>(5) 顧客カードの承認</li> <li>(6) その他コンプライアンス上必要ある事項の審議</li> </ol>
コンプライアンス・オフィサー	<p>コンプライアンスに関する基本方針の起案及び実施の統括、コンプライアンスの実効性を確保するための規程・マニュアル等の起案及び制定、すべての役職員に対するコンプライアンスの徹底のための定期的な研修実施の統括、法令等の遵守状況の定期的検証（内部監査の実施を含む。）、顧客（事業参加者及び特例事業者をいう。以下同じ。）管理（苦情対応を含む。）・顧客情報管理（疑わしい取引への対応を含む。）の監督、コンプライアンス委員会の開催、投資委員会での検討事項に関わる起案文書の内容審査、内部監査計画の起案と内部監査の実施、コンプライアンス状況に関するコンプライアンス委員会宛報告、コンプライアンス・プログラムの起案及び実施の統括、その他コンプライアンス推進に係る事項、利害関係人取引に係る事前審査、事故に関する事項、広告審査等を行う。</p>
投資委員会	<p>当社が特例事業者より受託した対象不動産その他の資産の運用業務全般に関し協議・決定する機関であり、対象不動産に係る事業運営計画の決定、かかる事業運営に関する各種規程（資産運用規程及び事業委託先管理規程等）の承認、対象不動産の取得・処分決定、利害関係者との取引等に関する決定、並びに上記に付随・関連する審査及び決定を行う。</p>
代表取締役	<p>管理部、不動産業務部、ファンド運用部及び投資営業部を統括し、重要な事項につき報告を受け、必要に応じ取締役会への報告を行う。</p>
管理部	<p>不動産特定共同事業者及び特例事業者の経理・決算・税務に関する業務、ファンド運用部の作成した特例事業者が運営する不動産特定共同事業の事業参加者への開示書類の統括及び提出に関する業務、各種報告・プレスリリースに関する事項</p>

	に関する業務を行う。また、コンプライアンス・オフィサーの統括の下、コンプライアンスに関する基本方針の起案及び実施、コンプライアンスの実効性を確保するための規程・マニュアル等のコンプライアンス・オフィサーによる起案のサポート、コンプライアンス・プログラムの起案及び実施、顧客の勧誘方針の策定、顧客の管理業務、不動産特定共同事業に係る社内教育・研修実施業務、反社会的勢力への対応業務、広告審査等に関する業務、顧客管理業務、顧客情報管理業務を行う。
不動産業務部	不動産特定共同事業に係る営業企画、対象不動産の取得・売却、対象不動産の賃貸管理、特例事業者の管理を行う。
ファンド運用部	特例事業者が運営する不動産特定共同事業に係る経理・決算・税務に関する事項、対象不動産の運用状況のモニタリング、不動産特定共同事業を執行するためのシステム管理、不動産特定共同事業者等又は特例事業者が運営する不動産特定共同事業の事業参加者への開示書類の作成を行う。
投資営業部	顧客に対する営業全般、不動産特定共同事業に係るストラクチャーの組成立案・適正性分析、資金計画・調達計画の立案、特例事業者のアセットマネジメント業務委託内容の検討及び契約締結、顧客の勧誘又は不動産特定共同事業契約上の地位の第三者譲渡媒介等に関する業務を行う。

#### 4. 業務運営体制

##### (1) 事業管理体制

当社は、不動産特定共同事業について、法令に従った開示や運用を確保するためコンプライアンス委員会の監督を受けながら、不動産の取得・管理の部門とは別に、日常的に開示・社内体制の運用業務を行う部門として管理部を設置しており、法令等各種規範と、当社が行う不動産特定共同事業に係る各業務との整合性を常に客観的にチェックする機能を持たせている。

また、不動産特定共同事業契約上の地位の販売業務又は第三者譲渡媒介業務を行う際に、顧客の知識、経験、財産の状況及び不動産特定共同事業契約を締結する目的に照らして当該顧客に理解されるために必要な方法及び程度による説明を、該当部署職員に行わせるために、管理部は、不動産特定共同事業を行う各職員に十分な研修を実施することで、専門知識をもって業務に臨ませる体制を確保する。

なお、業務管理者は代表取締役の直属の機関として、不動産特定共同事業法第17条第1項第1号ないし第3号の業務につき各部門の役職員に必要な助言、指導、その他監督管理を行うものとする。

(2) 不動産特定共同事業執行体制

当社は、許認可約款に基づき、顧客にとって最適な不動産特定共同事業を行うため、対象不動産の選定、管理計画、継続的な不動産市場の分析・適切な賃貸管理等について、宅地建物取引士を不動産業務部に配置し、不動産特定共同事業執行体制を整える。

なお、投資委員会は、当社の不動産特定共同事業に関して、投資委員会規程に従い審議・決議するものとする。

投資委員会の委員長は、代表取締役とし、構成員は、代表取締役、代表取締役が選任した当社と利害関係のない不動産取引に通じた弁護士、不動産鑑定士及び公認会計士の3名の外部委員並びにコンプライアンス・オフィサー、各案件における担当の役員とする。委員会は、委員（委員長を含む。）が必要と判断した場合には、随時開催されるが、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーが欠席する場合は開催することができない。議案は、外部委員全員が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する出席委員の3分の2以上の賛成をもって承認される。

(3) リスク管理・コンプライアンス体制（コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサー）

(i) 当社はリスク管理・コンプライアンスの統括のため、コンプライアンス委員会を設置する。また、法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、常設のコンプライアンス担当部門としてコンプライアンス・オフィサーを設置する。

(ii) コンプライアンスの組織体制

(ア) コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、代表取締役、取締役、各部門長及び外部委員（当社と利害関係のない弁護士又は公認会計士）により構成される。これらの委員は、投資家保護並びに宅地及び建物の取引等に係る各種法令遵守の管理・監督について十分な知識・経験を有している。

(イ) コンプライアンス委員会は、コンプライアンス上必要ある事項を審議し、その結果を取締役会に報告するものとする。

(ウ) コンプライアンス委員会の構成等は以下のとおりである。

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの招集により、原則として●カ月に●回開催されるが、その他必要に応じて随時開催される。

- ・委員長：コンプライアンス・オフィサー。
- ・構成員：委員長、代表取締役、取締役、各部門長及び1名以上の外部委員。
- ・招集権者：コンプライアンス・オフィサー。
- ・審議要件：委員長、委員の●分の●以上の者及び外部委員の出席。
- ・議決権行使者：委員全員。
- ・承認の決議：出席委員の全員の一致。

(iii) コンプライアンスの基本方針

(ア) 当社は、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付ける。

(イ) 当社は、社会的信頼を確立し、当社業務の価値を高めるため、顧客の資産の管理を含む不動産特定共同事業を実施するにあたり、その全般にコンプライアンスを徹底することを積極的かつ不断に取り組む。

(iv) コンプライアンスに係る組織の独立性

コンプライアンス委員会は、取締役会に直属し、当社内部の他の機関から独立した機関として、不動産特定共同事業の業務に係る各取引内容又は決定内容を、コンプライアンスの観点から独自に検証するものとする。

(v) コンプライアンスの実効性の確保

(ア) コンプライアンス・オフィサーは、管理部のサポートを受けて、コンプライアンスの実効性を確保するための規程・マニュアル等を起案・制定する。

(イ) 管理部は、コンプライアンス・オフィサーの統括の下、役職員の法令等遵守意識の向上を図るため、各部門ごとに当該担当業務に密接に影響する法令等に関する研修を実施する。

(ウ) コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに係る問題が発生した場合、直ちに事実関係の調査、原因の究明及び再発防止策の策定を行い、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告し、それらの指揮命令のもと、必要に応じて監督当局への報告や顧客対応等を行う。

(エ) 関係各部署は、問題発生時にはコンプライアンス・オフィサーと協力し、事実関係の調査、原因の究明及び再発防止策の策定、監督当局への報告や顧客対応等につき、自発的かつ積極的に行うものとする。

(4) 内部監査

(i) 当社は法令等遵守及びリスク管理の体制が適切に機能していることを内部監査の実施により検証する。

(ii) 内部監査を実施する主体の独立性

(ア) 内部監査は、取締役会に直属し、当社内部の他の機関から独立した機関であるコンプライアンス委員会が統括し、コンプライアンス・オフィサーが、内部監査の統括管理者（以下「内部監査責任者」という。）として、内部監査計画の起案と内部監査の実施を担当する。コンプライアンス委員会は、内部監査責任者から内部監査の実施報告を受け、審議によって検証し、取締役会に報告するという形式で統括する。

(イ) 内部監査責任者は、常に、不動産特定共同事業を行う全ての部門及びグループに対して十分な牽制機能が働く独立した体制を取る。

(iii) 内部監査の対象

内部監査は当社の不動産特定共同事業に係る業務に関わる全ての組織及び職種を対象

とし、当社の業務全般について実施される。

(iv) 内部監査の方法

内部監査は、当社の不動産特定共同事業に係る業務に関わる各部署の業務及び運営が適法、適正かつ妥当に行われているか否か、不正又は重大な過失が存在し、又は発生するおそれがないかどうか及びその他必要な事項につき実施される。

(v) 内部監査の実施体制

(ア) 内部監査の実施時期・項目・方法は、内部監査責任者が決定する。

(イ) 不動産特定共同事業に係る業務が適切になされているかを監査するため、不動産特定共同事業に係る業務に関わる各所管部門の長に対して監査予定日の●日前までに通知をして内部監査を行うものとする。但し、内部監査責任者が特に必要性があると認められた場合には、予告なしに行うことができるものとする。

(ウ) 内部監査対象部門は、内部監査責任者の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力する。

(エ) 内部監査責任者は、内部監査対象部門に対し自主点検を行わせ、これを報告させることができる。

(5) 顧客管理体制

当社は顧客の情報管理について、顧客管理規程及び関連規程に基づいて以下のとおり適切に対応する。

(i) 情報管理体制の整備

(ア) 役職員は、新規顧客に対し、「顧客カード」を作成し、所属部長がこれを確認の上、コンプライアンス委員会の承認を受けて不動産特定共同事業契約等を締結、顧客登録を行う。

(イ) 顧客データ等の情報管理体制の整備はコンプライアンス委員会が行い、統括管理者はコンプライアンス・オフィサーとする。各部の部長は当該部における責任者として、当該部の所属員の不正な取扱を発見したとき等は速やかにコンプライアンス委員会に報告する。

(ii) 顧客情報の管理方法

(ア) 情報の利用は内容に応じ対象者に限定し、社外への持ち出しは原則禁止するものとする。問題発生時には役職員は統括管理者に報告し、統括管理者は対応策を策定し各部に通知するものとする。

(イ) コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーが実施する内部監査の報告等により、情報管理体制が適切に機能していることを検証するものとする。

(iii) 個人である顧客に関する措置

当社は個人である顧客の顧客情報を扱う場合には、別途定める「個人情報保護方針」により、「国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成 24 年

国土交通省告示第 363 号：その後の改正を含む。）」及び「金融分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成 21 年 11 月 20 日金融庁告示第 63 号：その後の改正を含む。）」に基づく措置をとるものとする。

#### (6) 取引時確認等管理体制

当社は顧客等に係る取引時確認等について、顧客管理規程に基づいて、以下のとおり管理する。統括責任者は管理部長であり、管理部長の判断等につき、コンプライアンス・オフィサーが統括する。

- (i) 当社は、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。）第 4 条の規定に基づく取引時確認、同第 6 条の規定に基づく確認記録の作成、同第 7 条の規定に基づく取引記録の作成、及び同第 8 条の規定に基づく疑わしい取引の届出を実施する。
- (ii) 役職員は、前(i)の疑わしい取引を発見した場合には、直ちに、管理部長へ報告する。
- (iii) 管理部長は、必要に応じて、役職員に対して報告された内容の確認を行うとともに、監督当局への報告対象か否かを判断し、報告対象であると認められる場合には、コンプライアンス・オフィサーへ報告を行うものとし、コンプライアンス・オフィサーは、管理部長へ必要な確認を行った後、速やかに監督当局へ届出を行う。
- (iv) 管理部長は、前(iii)の届出を行ったときは、前(iii)の報告及び当該届出に関する記録を保存する。
- (v) (i)の疑わしい取引に該当するか否かの判断に当たっては、当社の業務内容及び業容、取引時確認において取得した取引時確認事項、取引時の状況その他把握している顧客等の属性に係る情報等を総合的に勘案する。
- (vi) 役職員は、(i)に規定する届出を行おうとすること又は行ったことを当該届出に係る取引の相手方又はその関係者に漏らしてはならない。

#### (7) 苦情処理体制

当社は苦情処理について、苦情対応規程に基づいて、以下のとおり適切に対応する。統括責任者は管理部長とする。

不動産特定共同事業法第 28 条及び第 29 条に基づく情報提供義務を遵守するほか、役職員は、顧客からの問い合わせについては、誠意をもって対応し、随時書面又はメール、至急な場合は電話にて回答するものとする。電話にての回答を行った際には、受付簿にて証跡を残すものとする。また、照会の内容に対し、即座の回答が難しい場合には、●営業日以内に顧客に対し書面にて回答をするものとする。

#### (8) 勧誘方針の策定体制

当社は顧客の勧誘方針について、顧客管理規程に基づいて、以下のとおり適切に対応する。

- (i) 役職員は、顧客の勧誘に当たって、運用に関する最新かつ適切な情報を顧客に提供す

- ると共に、商品性格等を明確に説明し、誤解を与えることがないように努めるものとする。
- (ii) 役職員は、顧客の勧誘に当たっては、不動産特定共同事業法、金融商品取引法及び関係法令、その他諸規則、社内規程を遵守しなければならないものとする。
  - (iii) 顧客の勧誘方針の策定に関する責任者は、管理部長とする。

(9) 反社会的勢力との取引防止体制

当社は反社会的勢力との取引防止の為、反社会勢力排除規程及び関連する規程に基づき、以下のとおり適切に対応するものとする。

(i) 基本方針

当社は、断固たる態度で反社会的勢力との関係を遮断し排除していくため、政府指針の内容を踏まえた社内体制の整備、従業員の安全確保、外部専門機関との連携等の必要な体制を構築する。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの一環として、反社会的勢力との取引防止体制の実効性を確保するための規程・マニュアル等の起案・制定を行い、すべての役職員に対して、これを徹底するための定期的な教育の機会を設け、研修を実施するものとする。また法令等の遵守状況について、定期的に検証を行う。

(ii) 反社会的勢力との取引防止への取組

当社は、反社会的勢力とは一切の関係をもたず、反社会的勢力であることを知らずに関係を有してしまった場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点で可能な限り速やかに関係を解消できるよう、以下の取組を行うこととする。

- (ア) 役職員は顧客データの整備や、各業務委託先、借入先の適切な審査を通じ、反社会的勢力が取引先となることを防止する。
  - (イ) コンプライアンス・オフィサーはいかなる理由であれ、反社会的勢力であることが判明した場合には資金提供や不適切・異例な取引を行わないことを各部門の役職員に対して徹底する。
  - (ウ) コンプライアンス・オフィサーは定期的に内部監査を行うことを通じて、自社株の取引状況や株主の属性情報等を確認するなど、株主情報の管理を適切に行うものとする。
- (iii) 反社会的勢力による不当要求が発生した場合の対応を総括する部署はコンプライアンス・オフィサーとし、反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理体制を構築し、機能させるものとする。特に、一元的な管理体制の構築に当たっては、以下の点に十分留意するものとする。
- (ア) 反社会的勢力による不当要求がなされた場合等に、役職員は直ちに当該情報を反社会的勢力対応部署であるコンプライアンス・オフィサーへ報告・相談する。コンプライアンス・オフィサーは平素から実際に反社会的勢力に対応する担当者の安全を確保し、担当部署を支援するため、コンプライアンス委員会において当該事案を審議し、直ちに当社として、警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部機関と連携して適切に対応する。



- (イ) コンプライアンス・オフィサーの統括の下、管理部において反社会的勢力に関する情報を一元的に管理・蓄積し、当該情報を集約したデータベースを構築する等の方法により、取引先の審査等を行う際に、当該情報を活用する体制を構築する。
- (ウ) コンプライアンス・オフィサーの統括の下、管理部において対応マニュアルの整備や継続的な研修活動、警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部機関との平素からの緊密な連携体制の構築を行い、反社会的勢力との関係を遮断するための取組の実効性を確保する。

#### 5. 重要な業務を担当する者の知識及び経験

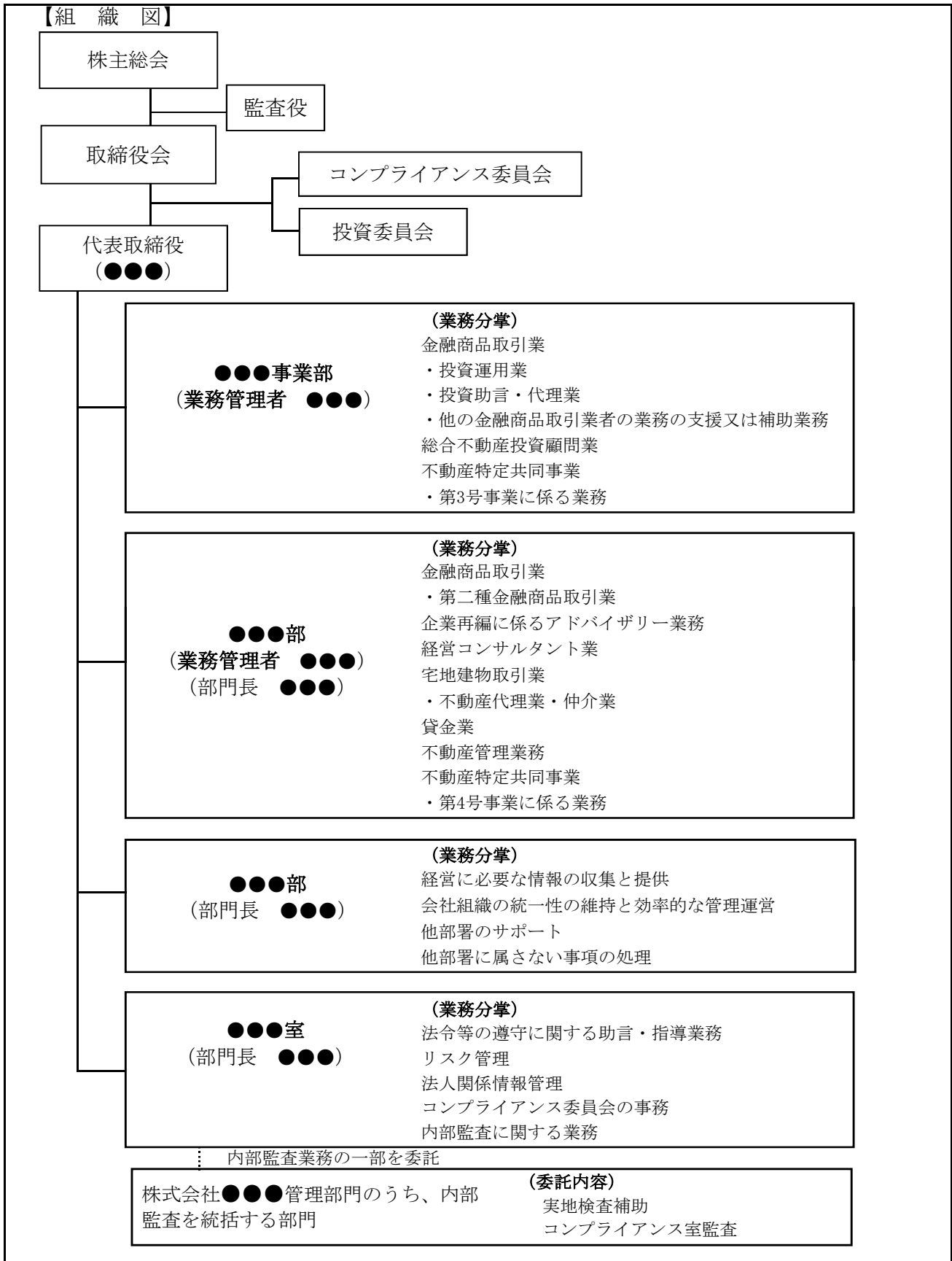
各部門に配置する責任者について、不動産特定共同事業に関わる重要な業務を行うための知識・経歴を有することを証するための経歴書を別紙2にて添付する。

別紙 1 : 組織図 人員配置

別紙 2 : 不動産特定共同事業に関わる重要な業務を行う役職員の知識・経験

添付書類 (5)

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



【 役職員の知識及び経験 】

役職	代表取締役	氏名	●●●
経営者の経歴、能力等の経営資質の十分性			
運用の指図又は運用を行う資産に関する知識及び経験			
資格等			

役職	●●●部部門長	氏名	●●●
法規制等に関する知識・経験			
運用の指図又は運用を行う資産に関する知識及び経験			
資格等			

所属部門	●●●	役職	●●●	氏名	●●●
法規制等に関する知識・経験					
運用の指図又は運用を行う資産に関する知識及び経験					
資格等					

所属部署	●●●	役職	●●●	氏名	●●●
運用を行う資産に係る知識及び経験					
資格等					

所属部署	●●●	役職	●●●	氏名	●●●
運用の指図又は運用を行う資産に関する知識及び経験					
資格等					

## 【 業務執行体制 】

### 1. 顧客管理体制

- ①当社は、不動産特定共同事業に係る顧客について、顧客管理に万全を期すとともに、その責任体制を明確にする。
- ②役職員は、個人情報保護法令等に鑑み、職務上知り得た顧客の資産状況等秘密に関する事項を他に漏洩してはならない。
- ③前各号のほか、その他不動産特定共同事業に係る顧客管理及び顧客情報管理に関する事項については、別に定める「●●●規程」、「●●●規程」その他の社内規則に規定する。
- ④当該業務の所管部署はコンプライアンス室とする。

### 2. 取引時確認、疑わしい取引の届出体制

- ①当社は、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」を遵守し、不動産特定共同事業契約の締結にあたっては、顧客の取引時確認を的確に実施する。
- ②当社は、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」に基づき、疑わしい取引に該当すると判断される事案に遭遇した場合は、的確かつ適切にその該当・非該当を判断し、速やかに当局に対して届出を行う。
- ③前各号のほか、取引時確認及び疑わしい取引の届出に関する取扱いについては、別に定める「●●●規程」、「●●●規程」その他の社内規則に規定する。
- ④当該業務の所管部署はコンプライアンス室とする。

### 3. 苦情等処理体制

- ①当社は、顧客からの苦情や要望（以下「苦情等」という。）に対し、真摯に対応し、十分な説明責任を果たすことにより、顧客の理解を得るよう努める。
- ②顧客からの苦情等に対しては、誠意を持って、迅速かつ適切に対応する。
- ③当社は、顧客からの苦情等に対しては、迅速かつ適切に対処するものとし、重要な事案については、適時に取り締役会等に報告し、社内での情報共有を行う。
- ④前号のほか、当社の苦情等への対応については、別に定める「●●●規程」その他の社内規則に規定する。
- ⑤当該業務の所管部署はコンプライアンス室とする。

### 4. 紛争処理体制

- ①当社は、紛争の取扱いに当たっては、その事実と責任を明確にし、顧客の立場を尊重し、迅速、誠実かつ公平にその解決を図るよう努める。
- ②前号のほか、当社は、当社と顧客との間において争いが発生若しくは発生しうるおそれのある場合、又は当社の役職員と顧客との間において争いが発生し、顧客若しくは当社に損害を与え若しくはそのおそれのある場合等の紛争の公平かつ責任ある迅速な処理や解決については、別に定める「●●●規程」その他の社内規則に規定する。
- ③当該業務の所管部署はコンプライアンス室とする。

### 5. 反社会的勢力との取引防止体制

- ①当社は、反社会的勢力（暴力、威力と詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団又は個人）による被害を防止するために、断固として、反社会的勢力との関係を遮断し、排除するよう努める。
- ②前号のほか、反社会的勢力への対処については、別に定める「●●●方針」、「●●●規程」その他の社内規則に規定する。
- ③当該業務の所管部署はコンプライアンス室とする。

## 【 コンプライアンス委員会 】

### (目的)

当社は、取締役会の委任を受け当社の法令等の遵守に係る基本的事項及び重要事項等につき審議・承認を行う組織としてコンプライアンス委員会を設置する。

### (コンプライアンス委員会の任務)

委員会の任務は、次の各号で掲げるとおりとする。

- ① 役職員に対するコンプライアンス意識の普及、啓発
- ② 当社のコンプライアンスに係る重要事項及び利害関係人等との取引に係る事項についての審議・承認
- ③ 法令や社内規則等に抵触又は違反する行為及びその他コンプライアンス上不適切な行為（以下「法令等違反行為」という。）又はコンプライアンス上不適切であると判断され得る行為について、●●●室又は●●●がこれらを覚知した場合のそれぞれによる報告の受け付け、役職員がこれらを発見した場合の●●●室を通じての通報の受け付け、及び所管部門から●●●室にこれらにつき報告がなされた場合の●●●室から●●●を通じての報告の受け付け
- ④ 上記の報告・通報事案に対する事実関係の調査
- ⑤ 法令等違反行為に対する中止命令
- ⑥ 法令等違反行為が発生した原因の究明
- ⑦ 法令等違反行為の再発防止策の検討、提言
- ⑧ その他前各号に付帯又は関連するコンプライアンスに係る業務

### (構成)

① コンプライアンス委員会は、次の各号にて定める委員により構成されるものとする。

イ 代表取締役、取締役、コンプライアンス・オフィサー及びその他取締役会の決議によって指名された者

ロ 取締役会により指名を受けた弁護士又は公認会計士の公的資格を持った外部有識者

② コンプライアンス委員会には委員長を置き、委員長は、当社の代表取締役がこれにあたるものとする。但し、委員長に事故等がありコンプライアンス委員会への出席が困難な場合は、他の取締役がこれに代わるものとする。

③ 取締役会は必要に応じて、コンプライアンス委員会の委員を追加で指名できるものとする。

④ 委員会の委員は、各々議決権を有する。

### (コンプライアンス委員会の開催)

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により、原則として●ヶ月に1回定時開催するものとし、その他必要に応じて臨時の委員会を随時開催できるものとする。各委員は、必要があるときは委員長に対して随時委員会の開催を求めることができるものとし、この場合、委員長は遅滞なく委員会を招集し開催しなければならない。

### (審議及び承認事項)

① コンプライアンス委員会は、次の各号で定める事項を審議し、承認するものとする。

イ コンプライアンスに関する組織及び体制に関する事項

ロ コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改訂

ハ 社内規則、社内規程、その他マニュアル等の遵守基準の策定及び改訂

ニ 法令等違反行為に対する改善措置

ホ コンプライアンス委員会にて審議・承認することを必要とする事項で、利害関係人等との取引に係る事項及びコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無

ヘ その他コンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス上の問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無

ト 上記イ号乃至ヘ号に付帯又は関連するコンプライアンス上の重要な事項

② コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員のうち取締役会により指名を受けた外部有識者（外部の弁護士又は公認会計士）を含めた過半数以上の委員が出席し、取締役会により指名を受けた外部有識者（外部の弁護士又は公認会計士）を含む過半数の議決権を有する委員の賛成をもってこれを決する。

③ コンプライアンス委員会の委員長たる代表取締役は、委員会の審議・承認事項を取締役に報告又は付議するものとする。

### (事務局)

コンプライアンス委員会の事務は、●●●室において執り行うものとする。

### (その他)

当社のコンプライアンス委員会に関する事項は、別紙「●●●規程」に規定するところによる。



## 【 投資委員会 】

(目的)

当社は、当社が受託する投資顧問契約に関わる投資方針及び資産運用に係る意思決定に関する事項を審議・承認する組織として投資委員会を設置する。

(構成)

①投資委員会は、次の各号にて定める委員により構成されるものとする。

イ) 代表取締役、取締役、コンプライアンス・オフィサー及びその他取締役会の決議によって指名された者

ロ) 取締役会により指名を受けた不動産鑑定士の公的資格を持った外部有識者

②投資委員会には委員長を置き、委員長は、当社の代表取締役、又は代表取締役が任命する者がこれにあたるものとする。但し、委員長に事故等があり委員会への出席が困難な場合は、他の取締役がこれに代わるものとする。

③取締役会は必要に応じて、投資委員会の委員を追加で指名できるものとする。

④委員会の委員は、各々議決権を有する。

(投資委員会の開催)

投資委員会は、委員長の招集により、必要に応じて委員会を随時開催できるものとする。また、各委員は、必要があるときは委員長に対して、随時委員会の開催を求めることができるものとし、この場合、委員長は遅滞なく委員会を招集し開催しなければならない。

(審議及び決定事項)

①投資委員会は、次の各号にて定める事項を審議し、承認するものとする。

イ) 投資方針（以下投資に関する方針を総称して「投資方針」という。）の承認

ロ) 投資方針の重要な変更（投資方針の重大な変更とは、下記 I から IV とする。）

I、●●●に関する重要な変更

II、●●●の変更

III、●●●や●●●の変更

IV、その他、●●●事業部 部門長が重大と判断する事項

ハ) 運用資産（投資対象資産）の取得

ニ) 運用資産（投資対象資産）の売却

ホ) 情報開示（IR）方針・計画の策定

ヘ) 上記各号に付帯又は関連する資産運用に係る重要な事項

②投資委員会の決議は、議決権を有する委員のうち●●●及び取締役会により指名を受けた外部有識者（外部の不動産鑑定士）を含めた過半数以上の委員が出席し、●●●及び取締役会により指名を受けた外部有識者（外部の不動産鑑定士）を含む過半数の議決権を有する委員の賛成をもってこれを決する。なお、取締役会により指名を受けた外部有識者（外部の不動産鑑定士）が出席しない限り委員会は開催されず、また当該外部有識者は審議において拒否権を有する。

③投資委員会の委員長たる代表取締役は、投資委員会の審議事項を取締役に付議するものとする。

(事務局)

投資委員会の事務は、当社の●●●部において執り行うものとする。

(その他)

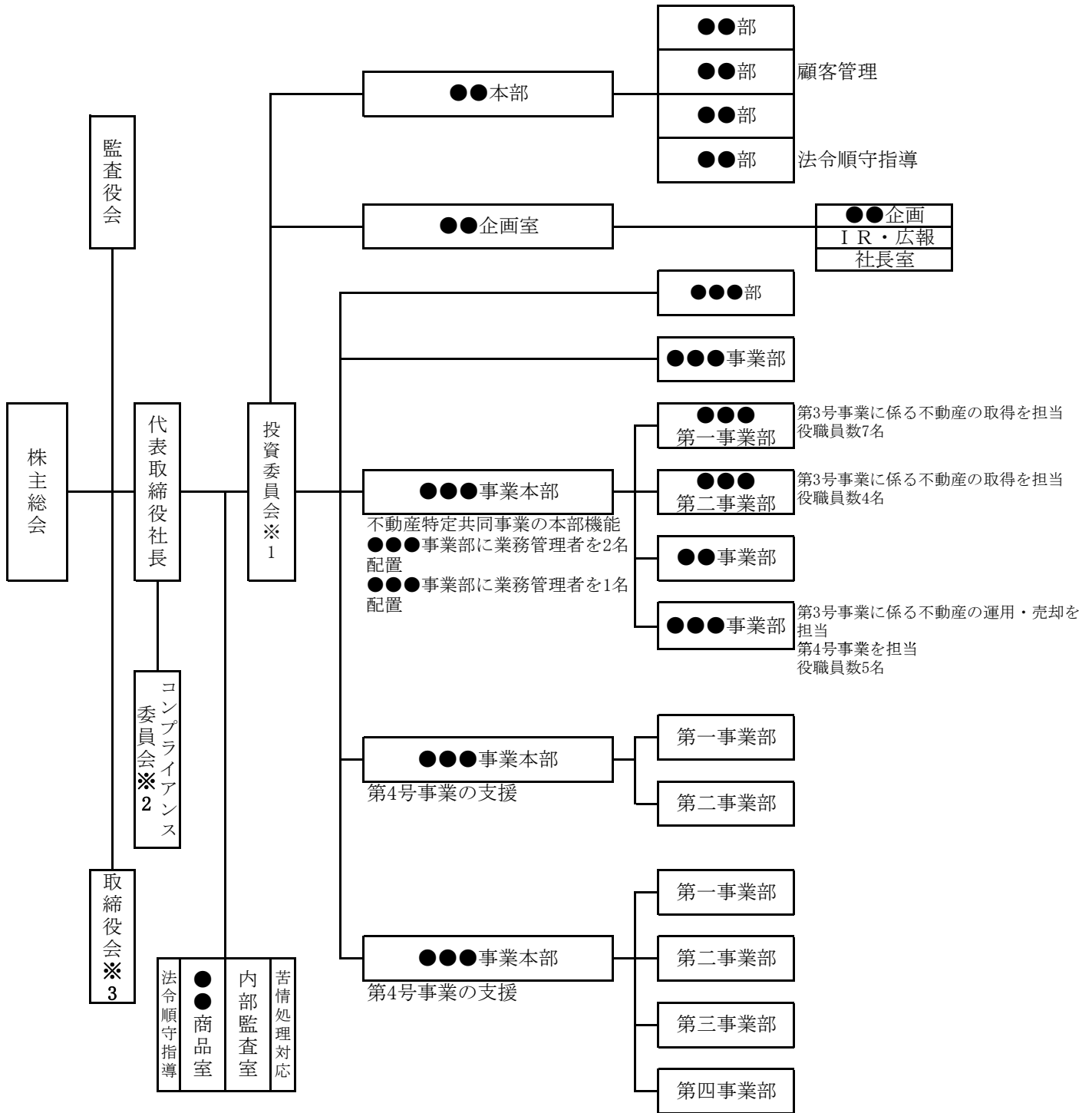
当社の投資委員会に関する事項は、別紙「●●●規程」に規定するところによる。

添付書類 (5)

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

1 組織図

当会社の不動産特定共同事業の業務を執行するための組織は、下記の組織図の通りとする。



※1 執行役員会の中で開催され、不動産特定共同事業に係る不動産の仕入適格物件の選定、販売用不動産の売却方法及び条件を審議する。構成員は、代表取締役社長、常勤取締役、各執行役員事業本部長及び不動産鑑定士(外部有識者)

※2 不動産特定共同事業に係る業務が法令に反するか否か検討、審議する。構成員は、代表取締役社長、常勤取締役、各執行役員事業本部長及び弁護士(外部法律専門家)

※3 業務執行に関する重要な事項を決定する。不動産特定共同事業(第3号事業)においては、不動産の取得及び売却の可否に係る最終的な判断を行う。

## 2 業務分掌及び執行の方法

当社の不動産特定共同事業の業務を執行するための業務の分掌及び執行の方法は、下記の通りとする。

(1)	顧客管理部門は、●●本部が担当し、●●本部●●部がその業務に当るものとする。個人情報漏洩等防止の為、書類情報については施錠された金庫にて、電子情報については専用端末でのパスワード施錠にて厳重に管理し、適切に対応する。
(2)	社内教育・研修部門は、●●本部が担当し、●●本部●●部社内教育・研修担当がその業務に当るものとし、定期的あるいは随時、社内研修を通じて知識・教養の向上に努める。
(3)	法令等遵守の管理部門は、●●商品室及び●●本部●●部がその業務に当るものとし、現行法令及び法令改正に準じ適切に対応し、当業務に係る当会社すべての社員に対し法令遵守の周知徹底を行うものとする。
(4)	内部監査部門は、内部監査室が担当し、原則として半年に1回の割合にて内部監査を行う。
(5)	不動産特定共同事業の主たる担当部門は、●●●事業本部とする。
(6)	不動産特定共同事業に係る営業の担当者は、原則として、不動産コンサルティングマスター、不動産証券化協会認定マスター若しくは宅地建物取引士の資格を有する者又は宅地若しくは建物の取引に関する業務経験を有している者とする。
(7)	第3号事業のうち対象不動産の取得に係る業務を担当する部門は、●●●事業本部●●●第一事業部及び●●●第二事業部とする。
(8)	第3号事業のうち対象不動産の運用及び売却に係る業務を担当する部門は、●●●事業本部●●●事業部とする。
(9)	第4号事業に係る業務を担当する部門は、●●●事業本部●●●事業部とするが、必要に応じて各事業本部が支援等を行うものとする。
(10)	前各号の業務に係る社内の組織体制は組織図のとおりとする。

3 当会社役員の知識及び経験について

当会社の不動産特定共同事業に係る業務を執行するための役員の知識及び経験については、下記の通りである。

代表取締役社長 執行役員 ●●●●

取締役 執行役員 統括事業本部長 ●●●●

取締役 ●●●●

社外取締役 ●●●●

社外取締役 ●●●●

社外取締役 ●●●●

取締役 執行役員 ●●●●事業本部長 ●●●●

取締役 執行役員 ●●●●本部長 兼 ●●●●企画室長 ●●●●

取締役 執行役員 ●●●●事業本部長 ●●●● (不動産特定共同事業法施行令第3条で定める使用人)

相談役 ●●●●

4 重要な業務を担当する者の知識及び経験について

当会社の不動産特定共同事業に係る重要な業務を担当する者の知識及び経験については、下記の通りである。

●●●●事業本部 ●●●●事業部部長 ●●●● (業務管理者)

--

●●●●事業本部 ●●●●第一事業部部長 ●●●● (業務管理者)

--

●●●●事業本部 ●●●● (業務管理者)

--

内部監査室長 ●●●●

--

5 社内体制について

苦情解決のための体制 ※詳細苦情処理規程による

総括責任者：内部監査室長

当会社は、顧客より苦情があった場合、各事業本部(●●●●事業本部、●●●●事業本部、●●●●事業本部)が苦情及び確認の窓口となる。会社代表に対する電話や電子メールによる苦情については内部監査室が対応する。

なお、各事業本部が窓口となった場合、遅滞なく内部監査室に報告するものとする。

内部監査室は、速やかに正確な事実確認を行い、重要と認めた場合、執行役員会(原則、毎週月曜日開催。その他必要に応じて臨時に開催可能)に報告、問題発生報告書を窓口となった事業本部の担当者が原則作成する。執行役員会が重要であると判断した場合、●●●●本部長を通じて取締役会に報告するものとする。

社内での対応により苦情の解決を図ることができない場合等においては、当社が協定を締結している東京三弁護士会の仲裁センター・紛争解決センターを顧客に紹介するとともに、当社も当該センターに対応し、積極的に解決を図るものとする。

内部監査 ※詳細内部監査規程による

総括責任者：内部監査室長

当会社は、顧客の属性に照らした適切な不動産特定共同事業を遂行し、その遵守状況を適宜、内部監査等により検証するものとする。

**本人確認、疑わしい取引の届出体制 ※詳細取引時確認及び疑わしい取引に関する管理規程による****総括責任者：●●本部長**

当社は、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」を遵守し、原則、全ての取引に対して取引時確認を行うものとする。従って、不動産特定共同事業契約の締結にあたっては、●●●事業本部が取引時確認を的確に実施するものとする。

また、取引時確認、疑わしい取引の届出等の統括に係る所管部署を●●本部とし、主に営業部門により本人確認及びその確認記録の作成が適式になされているかを管理し、また、疑わしい取引の報告を受けた場合、疑わしい取引の報告を公的機関に対して速やかに行うものとする。

●●本部長は、取引時確認及び疑わしい取引の届出上の問題点及び改善事項等を必要に応じて随時、執行役員会（原則、毎週月曜日開催。その他必要に応じて臨時に開催可能）に報告する。特に経営に重大な影響を与える事案については、●●本部長は取締役会に速やかに報告するものとする。

**反社会的勢力排除に向けた体制 ※反社会的勢力との関係遮断に関する規程による****総括責任者：●●本部長**

当社は、反社会的勢力に対して取引を含む一切の関係を遮断することを基本方針とし、初めて取引等を行おうとする取引先については、反社会的勢力に該当するか否か審査を行うものとする。従って、不動産特定共同事業契約の締結にあたっては、●●●事業本部が審査を行い、統括部署である●●本部においても必要において審査を行う。

また、これらの実行性を確保する為、外部との契約書締結に当たっては反社会的勢力排除条項を記載するか、別途覚書を締結するものとする。

●●本部長は、反社会的勢力との関係の端緒あるいはその可能性を認知した場合、直ちに適正な調査を行い、代表取締役へ報告するものとする。

●●本部は、弁護士や警察等外部の専門機関と適宜連携しながら、情報の収集及び関係部署との情報の共有化を図り、反社会的勢力との関係遮断に取り組むものとする。

**顧客管理体制 ※情報セキュリティ関連規程による****総括責任者：●●本部長**

顧客情報は、顧客管理システムにより一元管理するものとし（情報システム管理担当は、●●本部●●部）、営業部門の職員は、自己が関与する顧客以外はアクセスできない措置をとるものとする。

情報漏えい等のトラブルが生じた場合、発生原因となった事業本部より問題発生報告書が提出され、執行役員会にて報告されるものとする。また、執行役員会にて再発防止策を検討し、●●本部長を通じて取締役会に報告されるものとする。

なお、当社は、国際規格であるISO/IEC27001（JIS Q 27001）を●年●月●日に取得し、顧客情報及び情報システムに関わる管理体制を構築している。

また、情報セキュリティ基本方針に基づき、年1回の内部監査及び情報セキュリティの第三者認証機関（国際マネジメントシステム認証機構）による審査を継続して受けるものとする。

**投資委員会****総括責任者：代表取締役社長**

- ① 構成員 代表取締役社長、常勤取締役、各執行役員事業本部長及び不動産鑑定士（外部有識者）
- ② 開催要件 代表取締役が招集し、構成員の過半数の出席（但し、代表取締役及び外部委員は必ず出席することを要する。）
- ③ 決議要件 出席構成員の過半数の賛成（但し、外部委員は必ず賛成することを要する。）
- ④ 審議内容 不動産特定共同事業に係る不動産の仕入適格物件の選定、販売用不動産の売却方法及び条件

**コンプライアンス委員会****総括責任者：代表取締役社長**

- ① 構成員 代表取締役社長、常勤取締役、各執行役員事業本部長及び弁護士（外部法律専門家）
- ② 開催要件 代表取締役が招集し、構成員の過半数の出席（但し、外部委員は必ず出席することを要する。）
- ③ 決議要件 出席構成員の過半数の賛成（但し、外部委員は必ず賛成することを要する。）
- ④ 審議内容 不動産特定共同事業に係る業務が法令に反するか否か検討、審議する。

# 資料 3

業務委託契約（不動産特定共同事業法第三号事業）

（書式例）

(書式例)

## 業務委託契約

(不動産特定共同事業法第3号事業)

平成●年●月●日

特例事業者：●●合同会社

不動産特定共同事業者：●●株式会社



## 目次

第 1 条	(定義)	1
第 2 条	(本件業務)	1
第 3 条	(本件業務の遂行)	1
第 4 条	(費用負担)	2
第 5 条	(継続的情報提供)	2
第 6 条	(報酬)	2
第 7 条	(本契約の契約期間)	3
第 8 条	(契約の終了又は解除)	4
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)	4
第 10 条	(条件変更等)	5
第 11 条	(権利譲渡)	5
第 12 条	(不可抗力)	5
第 13 条	(利益相反)	6
第 14 条	(秘密保持義務)	6
第 15 条	(準拠法及び裁判管轄)	7
第 16 条	(その他)	7

## 業務委託契約書 (不動産特定共同事業法第3号事業)

特例事業者たる●●合同会社（以下、「甲」という。）及び不動産特定共同事業者たる●●株式会社（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6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●の様式及び内容の匿名組合型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●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●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●万円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●分割(各金●万円)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、●万円を支払う。

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●年●月●日に、●として金●円（消費税及び地方消費税は別途）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、●として金●円（消費税及び地方消費税は別途）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、その消費税額、地方消費税額とともに、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（消費税及び地方消費税は別途）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●年●月●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法上の許可を取り消され、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。但し、本匿名組合契約に定義する本借入契約（以下、「本借入契約」という。）に係る債務が完済されるまでの間は、甲が解除するときは本借入契約に係る貸付人（以下、「貸付人」という。）の事前の承諾を要するものとする。
  - (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。
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し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、本借入契約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) 甲が、自己が当事者となっている本借入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、本借入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)本借入契約に係る貸付人及び本借入契約に係るアレンジャー、(ii)本借入契約に係る貸付人が本借入契約に係る貸付金債権を譲渡又は証券化する場合の当該債権の譲受人(候補者を含む。)若しくは投資家(潜在的投資家を含む。)、(iii)甲の事務代行受託者、(iv)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。)、(v)本匿名組合契約につき不動産特定共同事業法第2条第6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、(vi)上記(i)から(v)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、(vii)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、東京地方裁判所  
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 ● 町
地	番	● 番 ●
地	目	宅地
地	積	● m <sup>2</sup>

(建物)

所	在	● 県 ● 市 ● 町 ● 番地 ●、
家屋番号		● 番 ●
種類		●
構造		● 造 ● 階建
床面積		● m <sup>2</sup>

以上

## アセット・マネジメント業務委託契約書

業務委託者：●●

アセット・マネージャー：株式会社●●

## 目次

第1条	(アセット・マネジメント業務の委託)	1
第2条	(対象物件)	1
第3条	(業務委託期間)	1
第4条	(本契約の延長及び早期終了)	1
第5条	(アセット・マネジメント業務の内容)	1
第6条	(報告)	2
第7条	(記録等の作成及び備置)	2
第8条	(報酬)	3
第9条	(費用負担)	3
第10条	(善管注意義務等)	3
第11条	(解除)	3
第12条	(利益相反)	4
第13条	(損害賠償義務)	4
第14条	(契約変更)	4
第15条	(責任財産限定特約)	4
第16条	(倒産手続申立の禁止)	4
第17条	(強制執行手続の禁止)	5
第18条	(劣後特約)	5
第19条	(アセット・マネージャーの債権、債務及び地位置移転の禁止)	5
第20条	(通知)	5
第21条	(守秘義務)	6
第22条	(誓約事項)	6
第23条	(準拠法及び管轄裁判所)	7
第24条	(規定外事項)	7
	【●●ビル】	9
	物件の表示	9

## アセット・マネジメント業務委託契約書

●●（以下「業務委託者」という。）及び株式会社●●（以下「アセット・マネージャー」という。）は、業務委託者が、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の改正を含み、以下「不動産特定共同事業法」という。）第2条第6項に規定する特例事業を行うに際して、アセット・マネージャーに対して、本件不動産（第2条に定義する意味による。）に関する不動産取引に係る業務その他の業務を委託するため、本アセット・マネジメント業務委託契約書（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条 （アセット・マネジメント業務の委託）

1. 業務委託者は、アセット・マネジメント業務（第5条に定義する意味による。）をアセット・マネージャーに委託し、アセット・マネージャーは、これを受託する。
2. 業務委託者は、アセット・マネージャーがアセット・マネジメント業務を行うために必要な一切の権限をアセット・マネージャーに付与するものとする。

### 第2条 （対象物件）

本契約の目的たる物件は、別紙1記載の不動産及び新たに不動産を追加取得した場合には当該追加取得に係る不動産（以下、個別に又は総称して「本件不動産」という。）とする。

### 第3条 （業務委託期間）

本契約の有効期間は、本契約締結日から●年●月●日まで（以下「業務委託期間」という。）とする。但し、第4条第1項の規定により本契約の期間が延長された場合にはそれに伴い業務委託期間も延長されるものとする。

### 第4条 （本契約の延長及び早期終了）

1. 業務委託者が、業務委託期間の満了予定日（本項により延長された場合には延長後の期間満了予定日）の30日前までに、アセット・マネージャーに対して何らの意思表示をしない場合は、本契約は、同条件で1年間延長されるものとし、その後も同様とする。
2. 前項にかかわらず、本件不動産の全部が業務委託期間内に売却、収用、担保権実行その他の理由により業務委託者以外の者に譲渡された場合は、当該譲渡日（以下「売却日」という。）以降、業務委託者が解散したときに、本契約は終了する。

### 第5条 （アセット・マネジメント業務の内容）

1. 業務委託者がアセット・マネージャーに委託する業務（以下「アセット・マネジメン

ト業務」という。)は、別紙2に定めるとおりとする。

2. アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務の全部を第三者（以下「再受託者」という。）に再委託してはならない。
3. アセット・マネージャーは、業務委託者の同意なく、アセット・マネジメント業務の一部を、再受託者に再委託することができないものとする。但し、業務委託者は、アセット・マネージャー及び●の間の●年●月●日付●●契約に基づき、アセット・マネージャーがアセット・マネジメント業務の一部を、●に再委託することに同意する。
4. 前項の規定に従い、アセット・マネジメント業務の一部を再委託した場合、当該再受託者の行為については、アセット・マネージャーが一切の責任を負うものとし、再受託者の作為又は不作為を原因として、業務委託者に損害等が生じた場合には、業務委託者に対してアセット・マネージャーがかかる損害等の一切を補償するものとする。
5. 業務委託者及びアセット・マネージャーは、不動産特定共同事業法第27条並びに金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第40条の3及び金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号）第125条に規定する方法により、不動産特定共同事業者であるアセット・マネージャーの同法第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締結する匿名組合契約方式による不動産特定共同事業契約（以下「本匿名組合契約」という。）に係る匿名組合員（以下「本匿名組合員」という。）から出資を受けた金銭の運用に係る運用財産と自己の固有財産及び他の運用財産とを分別して管理する。

## 第6条 （報告）

アセット・マネージャーは、業務委託者の求めに応じ、業務委託者の業務及び財産の状況その他アセット・マネージャーが必要と判断する重要な事項について説明するものとする。

## 第7条 （記録等の作成及び備置）

1. アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務に関わる記録、帳簿、業務委託者の業務及び財産の状況を記載した書類その他の資料（以下「本件帳簿等」という。）を法令に従って適切に作成し（会計帳簿等については公正な会計基準に従う。）、保管するものとする。
2. アセット・マネージャーは、本件帳簿等を、適切に管理し、備置（事務所ごとの備置が法令上要請されているものについては、事務所ごとに備置するものとする。）するものとする。アセット・マネージャーは、その営業時間内において、本件帳簿等を業務委託者の閲覧及び謄写に供するものとする。但し、謄写の費用は、業務委託者の負担とする。

## 第8条 (報酬)

1. アセット・マネージャーは、毎年●月、●月、●月及び●月の各末日（以下各々を「報酬計算日」という。本契約締結日以降の初回の報酬計算日は●年●月●日とする。）より15日以内に、アセット・マネジメント業務の対価として、別紙3第1項に定める資産管理手数料（以下「本件管理手数料」という。）を業務委託者に請求し、業務委託者は各報酬計算日の翌月末日までに当該金額をアセット・マネージャーに支払う。
2. 本件管理手数料に加えて、業務委託者は、別紙3第2項及び第3項に定める手数料をアセット・マネージャーに報酬として同規定に従い支払う。

## 第9条 (費用負担)

アセット・マネージャーがアセット・マネジメント業務に関して負担した実費は、両当事者の協議により、業務委託者がアセット・マネージャーに対して支払うものとする。

## 第10条 (善管注意義務等)

1. アセット・マネージャーは、本契約の本旨に従い、本契約に定めるアセット・マネジメント業務を、業務委託者及び本匿名組合員のために、善良なる管理者の注意をもって、かつ、忠実に行うものとする。但し、天災地変その他の不可抗力により生じた業務委託者の損害については、アセット・マネージャーは善管注意義務を尽くしている限りその責めを負わないものとする。
2. アセット・マネージャーは、業務委託者が本件不動産の管理・処分・運用に係る取引にて当事者となる契約について、債務不履行事由、その他の違反事由を発生させることがないように、アセット・マネジメント業務を遂行するものとする。

## 第11条 (解除)

1. 業務委託者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、アセット・マネージャーにその旨を通知することにより直ちに本契約に基づくアセット・マネジメント業務の委託を解除することができる。
  - (1) アセット・マネージャーが、本契約に定める重要な事項に違反し、業務委託者から書面による治癒の催告を受領した後30日以内にかかる違反が治癒されない場合、又はかかる違反の治癒が不可能な場合。
  - (2) アセット・マネージャーが支払不能となり、若しくは支払いを停止し、又はアセット・マネージャーにつき破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされた場合。
  - (3) アセット・マネージャーにつき解散決議又は解散命令があった場合。
  - (4) アセット・マネージャーが、アセット・マネジメント業務を法令に従い遂行す

ることが困難であると合理的に認められる場合。

(5) 前各号に定めるほか、アセット・マネージャーの責めに帰すべき事由により本契約を継続し難いと客観的に認められる場合。

2. 業務委託者及びアセット・マネージャーは、本契約に明示の規定がある場合を除き、本契約を解除又は解約することはできず、本契約上の地位を辞任することはできないものとする。

## 第12条 (利益相反)

1. アセット・マネージャーは、本契約に基づくアセット・マネジメント業務の受任にかかわらず、法令及びアセット・マネージャーの社内規則に従い、誠実かつ公平に業務を行うことを条件として、他の不動産の売買、賃貸借、運営等の業務に従事することができるものとする。
2. 前項の規定にかかわらず、アセット・マネージャーは、不動産特定共同事業法施行規則第21条の2に定める要件に該当する場合でなければ、不動産特定共同事業法第26条の2に規定する行為をしてはならないものとする。

## 第13条 (損害賠償義務)

本契約又は本件不動産に関し、第5条第3項に従いアセット・マネージャーが自己の再委託先として選定した者の故意又は重過失により本契約上の義務違反が生じ、その結果として業務委託者に損害又は費用(第三者の請求の結果生じたものを含む。)が生じた場合には、アセット・マネージャーは、かかる損害及び費用を、業務委託者の要求に基づいて賠償するものとする。

## 第14条 (契約変更)

本契約の規定は、業務委託者及びアセット・マネージャーの書面による合意がある場合に限って、変更又は修正することができる。

## 第15条 (責任財産限定特約)

業務委託者による本契約に基づく債務の支払いは、責任財産(本匿名組合契約において定める「本責任財産」と同一の意味を有するものとする。)のみを引当てとする。

## 第16条 (倒産手続申立の禁止)

アセット・マネージャーは、本契約締結日以降、業務委託者の貸付人に対する債務が全額弁済されてから1年と1日を経過するまでの間、業務委託者について破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類似する倒産手続の開始の申立てを行ってはならず、ここに、



かかる申立てを行う権利を放棄する。

#### **第17条 （強制執行手続の禁止）**

アセット・マネージャーは、本契約に基づく業務委託者に対する債権の満足を図るため、業務委託者の資産に対し差押え、仮差押え又は仮処分その他の強制執行手続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放棄する。

#### **第18条 （劣後特約）**

1. 業務委託者に対して破産手続、民事再生法上の再生手続その他これらに類似する倒産手続が開始された場合には、アセット・マネージャーの業務委託者に対する支払請求権は、破産法第99条第1項に規定する劣後的破産債権に後れる旨の合意がされた債権（したがって、当該債権は、破産手続においては破産法第99条第2項の約定劣後破産債権となり、民事再生手続においては民事再生法第35条第4項の約定劣後再生債権となる。）とすることに合意する。
2. 履行期の到来していない支払債務の履行その他本契約に反するアセット・マネージャーに対する支払いは無効とし、アセット・マネージャーはこれに反して受領した一切の金員を直ちに業務委託者に返還しなくてはならない。

#### **第19条 （アセット・マネージャーの債権、債務及び地位置移転の禁止）**

本契約の当事者は、相手方の事前の書面による合意がない限り、本契約上の地位並びに本契約に基づく相手方に対する債権及び債務を第三者に移転、譲渡、担保提供その他処分することはできない。

#### **第20条 （通知）**

1. 本契約上の通知及び連絡は、すべて書面で行うものとし、直接の交付、ファクシミリ送信又は書留郵便をもって、以下の宛先又は本条に従って通知された他の宛先宛てに送付するものとする。
  - (1) 業務委託者宛ての場合
    - 〒●
    - TEL： ●
    - Fax： ●
  - (2) アセット・マネージャー宛ての場合
    - 
    - TEL： ●
    - Fax： ●

2. 業務委託者又はアセット・マネージャーは、住所、代表者、商号、目的その他重要な商業登記簿記載事項に変更があったときは、遅滞なく、相手方に対し、前項に従って当該変更を通知するものとする。

## 第21条 (守秘義務)

1. 業務委託者及びアセット・マネージャーは、本契約存続中はもちろん、本契約終了後も、相手方の書面による事前の承諾のある場合を除き、アセット・マネジメント業務を通じて知った事項、又は本件不動産に関する事項に関する秘密の情報（以下「秘密情報」という。）を第三者に開示し、又は第三者が利用可能な状態においてはならない。但し、各当事者が本契約上の義務を履行するため、各当事者が必要と判断する、各当事者の取締役、従業員、弁護士、会計士、税理士、不動産鑑定士等の専門家等に、開示者の責任で、守秘義務を課した上で開示する場合、本匿名組合員及びその専門家等に対する開示の場合、業務委託者に対する貸付人及びその専門家等に対する開示の場合、並びに、かかる貸付人の権利について証券化又は債権譲渡が行われる場合において、かかる証券化、又は債権譲渡に必要な限度で、守秘義務を課した上で開示する場合を除く。また、各当事者は、適用ある法令（証券取引所規則を含む。）又は裁判所、政府機関若しくは証券取引所の指示を遵守するために必要な範囲で、秘密情報を開示又は提供することができる。
2. 本条において「秘密情報」は、次の各号の情報を含まないものとする。
  - (1) 受領当事者に開示又は提供された時点以前に秘密である旨明示されていなかった情報
  - (2) 最初に受領当事者に開示され又は提供された時点で受領当事者が適法に知り、又は保有していた情報
  - (3) 受領当事者に開示又は提供された時点において本条に定める義務に抵触することなく公知であった情報

## 第22条 (誓約事項)

1. アセット・マネージャーは、不動産特定共同事業法に関連し、同法に基づき必要とされる政府機関の許認可、同意若しくは承認、登録又は政府機関に対する届出若しくはは通知等の必要な全ての手続を必要な時期に行う。なお、アセット・マネージャーが上記の必要な手続を行わない場合には、不動産特定共同事業法に従って本契約上の業務を適法に遂行しうる業者に契約を締結させるか又は当該業者に本契約上の業務受託者たる地位を承継させ、当該業者に本契約上の業務を引き継がせる。
2. アセット・マネージャーは、アセット・マネジメント業務を遂行するに当たり、不動産特定共同事業法その他の法令を遵守する。

**第23条 （準拠法及び管轄裁判所）**

本契約は日本法に準拠するものとし、本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、東京地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

**第24条 （規定外事項）**

本契約に定めのない事項及び契約事項の解釈に疑義を生じたときは、信義に則り、誠意をもって当事者間で協議し、その解決にあたるものとする。

(以下余白)

本契約締結の証として本契約書 2 通を作成し、業務委託者及びアセット・マネージャー  
記名捺印のうえ、各 1 通を保有する。

●年●月●日

業務委託者：

●●  
●●  
●●

アセット・マネージャー：

●●

株式会社●

代表取締役 ●

不動産の表示（登記簿記載事項）

【●●ビル】

物件の表示

1. 土地

所 在 : ●  
地 番 : ●  
地 目 : ●  
地 積 : ●m<sup>2</sup>

2. 建物

所 在 : ●  
家屋番号 : ●  
種 類 : ●  
構 造 : ●  
床面積 : 1階 ●m<sup>2</sup>  
          2階 ●m<sup>2</sup>  
          3階 ●m<sup>2</sup>  
          4階 ●m<sup>2</sup>  
          5階 ●m<sup>2</sup>

以 上

## アセット・マネジメント業務

業務委託者がアセット・マネージャーに委託するアセット・マネジメント業務は、以下の業務とする。なお、いずれも不動産特定共同事業法等の各法令に抵触しない範囲内の業務に限る。とりわけ、不動産特定共同事業、貸金業、金融商品取引業、宅地建物取引業その他の許認可又は登録を要する行為(将来施行される法令におけるこれらに相当する業務に係る行為を含む。)については、アセット・マネージャーが当該許認可若しくは登録を取得することが要求される場合はそれらを適法に取得しているか、又は当該許認可若しくは登録が免除されている場合を除き、アセット・マネジメント業務の内容に含まれない。

1. 本スキームのアレンジに関わる業務

(「本スキーム」とは、本件不動産に係る融資・投資スキームをいう。以下同じ。)

- ① 本スキーム全体のアレンジ
- ② 本スキームの純資産価額の評価
- ③ ローンの受入れ及び管理に関する助言
- ④ その他業務委託者とアセット・マネージャーとが合意する業務

2. 資産運用管理に関わる業務

- ① 本スキームの組入れ資産の選別、投資判断基準の作成その他の投資計画の策定(短期、中期、長期)及び実施
- ② 本スキームの組入れ資産の取得及び管理不動産その他の資産の売却に関する仲介業者、売却先、売却条件等の決定
- ③ 投資判断を行う上でのデュー・ディリジェンスの実施
- ④ 収益最大化のための運用戦略の定期的な検討及び実施
- ⑤ 不動産管理会社の選定及びモニタリング
- ⑥ 本スキームの運営全体の管理
- ⑦ 組入れ不動産の資産価値増加策の検討及び実施
- ⑧ 不動産評価の第三者からの取得
- ⑨ 業務委託者の資金管理に関する業務
- ⑩ その他業務委託者とアセット・マネージャーとが合意する業務

3. 本件不動産の取引等に関わる業務

- ① 本件不動産の譲渡及び取得並びに賃貸に際する勧誘、交渉、契約締結等の売買及

び賃貸に関する判断及び対外的行為の一切

- ② 本件不動産に関しての第三者からの苦情、損害賠償請求への対応
- ③ その他業務委託者とアセット・マネージャーとが合意する業務

#### 4. アドミニストレーション業務

- ① 本匿名組合員宛情報開示資料等の作成その他本匿名組合員への対応
- ② 業務委託者の貸付人宛報告書等の作成その他貸付人への対応
- ③ 不動産特定共同事業法第40条の2第2項に規定する届出、同条4項に規定する届出及び同条第7項に規定する届出に関する業務
- ④ 業務委託者が不動産特定共同事業法第40条の2第8項の規定に基づく質問検査を受けた場合における対応業務
- ⑤ 内閣総理大臣又は国土交通大臣（これらの者から権限の委任を受けた者を含む。）から不動産特定共同事業法又は宅地建物取引業法に基づく権限の行使又は事務連絡を受けた場合における対応業務
- ⑥ 営業保証金の供託及び払渡しに関する業務
- ⑦ その他業務委託者とアセット・マネージャーとが合意する業務

以 上

## 手数料

1. 資産管理手数料

直前の報酬計算日の翌日から報酬計算日までの期間に係る資産管理手数料は金●円（月額金●円の●ヶ月相当額）（別途消費税等）とする。但し、本契約締結日以降の初回の計算期間は、本契約締結日から●年●月●日までとし、本契約終了時は、直前の報酬計算日の翌日から本契約終了日までとする。但し、1ヶ月に満たない期間の資産管理手数料は、当月日数にて日割計算した額とする。

2. 資産取得時事務手数料

業務委託者は、資産取得時事務手数料として、金●円（別途消費税等）を●年●月●日までにアセット・マネージャーに対し支払う。

3. 資産売却時事務手数料

業務委託者は、資産売却時事務手数料として、金●円（別途消費税等）を●年●月●日までにアセット・マネージャーに対し支払う。

以 上



# アセット・マネジメント業務委託契約

(不動産特定共同事業法第3号事業)

特例事業者：合同会社●●●●

アセット・マネジャー：株式会社●●●●

## 目次

第1章	定義	1
第1.1条	(定義)	1
第2章	本件業務	2
第2.1条	(本件業務)	2
第3章	契約期間	4
第3.1条	(契約期間)	4
第4章	報酬	4
第4.1条	(報酬)	4
第4.2条	(費用)	5
第4.3条	(支払方法)	5
第5章	契約の終了	5
第5.1条	(本契約の終了)	5
第6章	損害賠償	6
第6.1条	(損害賠償)	6
第6.2条	(補償等)	7
第7章	表明保証	7
第7.1条	(特例事業者による表明保証)	7
第7.2条	(アセット・マネジャーによる表明保証)	8
第8章	雑則	9
第8.1条	(再委託)	9
第8.2条	(遵守事項)	9
第8.3条	(報告及び情報の開示に関する義務)	9
第8.4条	(利益相反)	10
第8.5条	(契約の地位の譲渡)	10
第8.6条	(契約の変更)	10
第8.7条	(守秘義務)	10
第8.8条	(協力義務)	11
第8.9条	(追加的措置)	11
第8.10条	(責任財産限定特約)	11
第8.11条	(破産申立権等の放棄)	11
第8.12条	(準拠法・管轄裁判所)	11
第8.13条	(信義則・規定外事項)	11

## アセット・マネジメント業務委託契約

合同会社●●●●（以下「特例事業者」という。）及び株式会社●●●●（以下「アセット・マネジャー」という。）は、特例事業者が TK 契約（第 1.1 条に定義する。）に基づき行う事業に係るアセット・マネジメント業務の委託に関し、以下の条項に従い、このアセット・マネジメント業務委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、特例事業者及びアセット・マネジャーは、特例事業者が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。）に規定される不動産特定共同事業法第 40 条の 2 第 2 項の規定による届出をした者であることを確認する。

### 第1章 定義

#### 第1.1条 （定義）

本契約中、以下の各号に掲げる語句はそれぞれ下記に述べる意味を持つ。

- (1) 「貸付人」とは、本件ローン契約の貸付人としての株式会社●●●●又はその承継人を個別に又は総称していう。
- (2) 「金銭分配日」とは、物件売却日の属する計算期間の末日（同日を含まない）から 90 日を経過する日を意味する。
- (3) 「計算期間」とは、毎年●月、●月、●月及び●月の各 1 日から同年●月、●月、●月及び●月の各末日までの各期間を意味する。但し、最初の計算期間は本契約締結日から●年●月末日までとし、最後の計算期間は、(i)物件売却日の属する月の翌月の末日若しくは物件売却日の直後に到来する 12 月 31 日のいずれか早い日を末日とし、又は(ii)その他の事由により本契約が終了する日を末日とし、当該日の直前に終了する計算期間の末日の翌日を初日とする期間とする。
- (4) 「TK 契約」とは、●●●●及び特例事業者の間で締結された平成●年●月●日付匿名組合契約（その後の変更を含む。）、並びに、●●●●（以下、●●●●と総称して又は個別に「匿名組合員」という。）及び特例事業者の間で締結された平成●年●月●日付匿名組合契約（その後の変更を含む。）を個別に又は総称していう。なお、TK 契約は、不動産特定共同事業法第 2 条第 3 項第 2 号に規定する匿名組合型の不動産特定共同事業契約であり、匿名組合員は、不動産特定共同事業法第 2 条第 6 項第 4 号に規定される特例投資家である。
- (5) 「反社会的勢力等」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。
  - (イ) 暴力団（その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。）
  - (ロ) 暴力団員（暴力団の構成員をいう。以下同じ。）又は暴力団員でなくなった時から 5 年を経過しない者
  - (ハ) 暴力団準構成員（暴力団員以外の暴力団と関係を有する者であって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれがあるもの、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行うなど暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与するものをいう。以下同じ。）
  - (ニ) 暴力団関係企業（暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構

成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行うなど暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいう。)

- (ホ) 総会屋等（総会屋、会社ゴロ等企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいう。）
  - (ハ) 社会運動等標ぼうゴロ（社会運動又は政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいう。）
  - (ト) 特殊知能暴力集団等（上記(イ)から(ハ)までに掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいう。）
  - (チ) その他前各号に準ずる者
  - (リ) 上記(イ)から(チ)までに該当する者（以下「**暴力団員等**」という。）が経営を支配していると認められる関係を有すること
  - (ヌ) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
  - (ル) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
  - (レ) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど関与をしていると認められる関係を有すること
  - (ロ) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
- (6) 「**物件売却日**」とは、特例事業者が本件不動産の売却を完了した日をいう。
- (7) 「**プロパティ・マネジャー**」とは、本件不動産を運営・管理するために必要な建物管理業務（清掃、設備管理、警備等の日常建物管理業務、テナント管理業務、及びこれらに付随する費用等の請求・支払業務等を意味するがこれらに限られない。）を特例事業者から請け負う者をいう。
- (8) 「**本件業務**」とは、第 2.1 条第 1 項に定義される意味を有する。
- (9) 「**本件不動産**」とは、別紙 1 記載の不動産をいう。なお、特例事業者が TK 契約に従い本件不動産以外に新たに不動産を取得した場合は、これを含むものとする。
- (10) 「**本件ローン契約**」とは、特例事業者が貸付人との間で締結する平成●年●月●日付金銭消費貸借契約（その後の変更を含む。）をいう。

## 第2章 本件業務

### 第2.1条 （本件業務）

1. 特例事業者は、アセット・マネジャーに対し、以下の各号に定める、本件不動産の取得、処分、運営及び管理等に関する業務（以下「**本件業務**」という。）を、本契約に定める条件にて委託し、アセット・マネジャーはかかる業務を受託する。なお、特例事業者及びアセット・マネジャーは、本契約が、不動産特定共同事業法第 2 条第 6 項

柱書に規定する特例事業を営むために、特例事業者が、不動産特定共同事業法第2条第6項第2号に規定される第三号事業を行う一の不動産特定共同事業者（以下「**第三号事業者**」という。）であるアセット・マネジャーに対し、本件業務を委託するものであることを確認する。

- (1) 本件不動産の取得に係る業務
  - (イ) 特例事業者が本件不動産を取得することに係る投資判断（本件不動産の価値の分析及びかかる分析に基づく投資判断、本件不動産の選定、並びに、本件不動産について付保する保険に係る投資判断を含む。）及び本件不動産の取得の実行
  - (ロ) 本件ローン契約及び各種担保契約等の締結並びに同各契約に基づく借入れその他の権利行使及び義務の履行に係る貸付人との交渉及び代理業務
- (2) 本件不動産の売却に係る業務
  - (イ) 特例事業者が本件不動産を売却することに係る投資判断（本件不動産の価値の分析及びかかる分析に基づく投資判断、買主の選定、本件不動産の売却に係るアセット・マネジャー以外の媒介業者の選定、及び本件不動産に係る売買契約の内容に係る意思決定を含む。）及び本件不動産の売却の実行。なお、本(イ)における業務に関して、本件不動産の売却業務（買主の探索、買主候補との条件交渉等の媒介業務（宅地建物取引業務）を含むが、アセット・マネジャー以外の媒介業者が探索してきた買主の選定及び検証、売買契約の作成事務業務、売却資料の作成事務業務は含まない。）に係るアセット・マネジャー以外の媒介業者を選定する場合においては、アセット・マネジャーは、本件不動産の売却活動を開始する時に、かかる宅地建物取引業者の選定についての判断を行うものとする。
  - (ロ) 本件不動産の売却のために必要な資料、売買契約書その他の書類の作成又は手配
- (3) 本件不動産の運用及び管理に係る業務等
  - (イ) 特例事業者のプロパティ・マネジャーに対する指図・同意・承諾等に係る投資判断又はかかる指図・同意・承諾（プロパティ・マネジャーから通知を受けることを含む。）の代行
  - (ロ) 特例事業者に対する利害関係者の事前の承認等を得る業務
  - (ハ) 本件不動産のリーシング戦略の策定
  - (ニ) プロパティ・マネジャーの選定及び変更
- (4) 本件ローン契約に関する事務
  - (イ) 特例事業者が作成義務を負う事業計画、資金繰表等の作成業務
  - (ロ) 本件ローン契約に基づき特例事業者が行うべき承諾取得、通知、報告、資料送付等の代行、及び、貸付人からの通知、指示等の代理受領
  - (ハ) その他資金調達に関して必要な事務の代行
- (5) TK 契約その他特例事業者が締結する各種契約に従い、特例事業者がその相手方に対してなすべき報告義務のうち、本件業務に係る報告の代行業務
- (6) TK 契約に付随関連する以下の特例事業者の事務
  - (イ) TK 契約に基づき、特例事業者が匿名組合員の承認等を得る業務に係る事務
  - (ロ) TK 契約における匿名組合員からの通知等を受領し、これを特例事業者に伝達又は引渡を行う連絡事務

- (ハ) TK 契約に基づく特例事業者の余裕資金の運用に関する投資判断及び実行
  - (ニ) TK 契約に基づく特例事業者の事業の運営に必要な事務（特例事業者の社員総会の招集・開催や議事録等の作成にかかる事務、不動産特定共同事業法上の届出、その他関係者、関係行政庁を含むがこれらに限られない。）の代行
  - (ホ) その他本号(イ)乃至(ニ)に付随又は関連する一切の業務
- (7) その他前各号に付随又は関連する一切の業務
2. 特例事業者及びアセット・マネジャーは、第 1 項に掲げる他、必要があると判断した場合には、双方協議の上、事前に書面により合意した場合には、業務内容を追加することができる。
  3. 第 1 項に定める本件業務の規定にかかわらず、貸金業法上、貸金業の登録が必要と判断される業務、及び金融商品取引法上、金融商品取引業の登録が必要と判断される業務については、本件業務に含まれないものとする。

### 第3章 契約期間

#### 第3.1条 （契約期間）

本契約の契約期間は、第 5.1 条に規定する場合を除き、本契約締結日から、特例事業者が当事者となっている全ての TK 契約が終了し、その清算手続が完了した日までとする。

### 第4章 報酬

#### 第4.1条 （報酬）

1. 特例事業者は、アセット・マネジャーに対し、本件業務に対する報酬として以下の各号に定める報酬を、当該各号に定めるところに従い、支払うものとする。
  - (1) 取得時報酬  
本件不動産の取得価格の●%に相当する額を取得時報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、本件不動産を取得した月の最終営業日までに支払うものとする。
  - (2) 売却時報酬  
本件不動産の売却価格（消費税及び地方消費税並びに本件不動産の売却に要した一切の付随費用の額を含まない。）の●%に相当する額を売却時報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、金銭分配日に支払うものとする。
  - (3) 期中報酬  
特例事業者は、アセット・マネジャーに対し、計算期間毎に、以下の算式により求める金額の合計額（消費税及び地方消費税を含まない。）を期中報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、当該計算期間の末日が属する月の翌月の末日までに支払うものとする。
    - (イ) 本件不動産に係る取得価格に対し、計算期間毎に●%（年●%）に相当する金額（円未満の端数は切捨てる。）
    - (ロ) (イ)の規定にかかわらず、初回の計算期間中（但し、(ハ)に該当する場合を除く。）については、本件不動産の取得価格に●%を乗じた金額を、初回の計算期間開始日（当日を含む。）から当該計算期間末日（当日を含む。）までの

実日数を乗じ、365 で除した金額（円未満の端数は切捨てる。）

- (ハ) (イ)及び(ロ)の規定にかかわらず、当該計算期間中に本件不動産が第三者に売却された場合には、本件不動産の売却価格に●%を乗じた金額を、当該計算期間の初日（当日を含む。）から物件売却日（当日を含む。）までの実日数を乗じ、365 で除した金額（円未満の端数は切捨てる。）。
2. 特例事業者及びアセット・マネジャーは、特例事業者及びアセット・マネジャーの合意により本件業務の内容を変更する場合には、協議の上、書面合意により、本件業務の変更則して前項の報酬額を改定することができる。
  3. 本契約の他のいかなる規定にもかかわらず、アセット・マネジャーは、本件ローン契約上の制限により特例事業者がアセット・マネジャーに対して本条に定める報酬の支払を行うことができない場合（本件ローン契約上当該支払いに本件ローン契約上の貸付人の同意が要る場合に同意を取得できない場合及び本件ローン契約上特例事業者がアセット・マネジャーに対して支払いをなす原資が限定される場合を含むが、これらに限られない。）は、本条に定める報酬の支払を受けることができず、本件ローン契約上の制限が解消されるまで当該報酬支払債務の弁済期が延期されることを、本項をもって了解・確認する。
  4. 本件不動産が売却された場合には、特例事業者は、当該売却の手取金から本件ローン契約に基づく一切の債務を完済した残余の金員からのみ本契約に基づく報酬の未払い分を請求することができることを確認する。

#### **第4.2条（費用）**

アセット・マネジャーは、別紙3記載の費用負担の区分に従い本件業務を行うものとし、別紙3記載の費用負担の区分において特例事業者の負担区分となっている費用について、特例事業者は、アセット・マネジャー又はアセット・マネジャーの指定する第三者に対し、その支払期限までに支払う。但し、別紙3記載の費用負担の区分においてアセット・マネジャーの負担区分となっている費用であっても、アセット・マネジャーは、特例事業者による本件不動産の取得、処分、運営及び管理等に関する事業に直接必要となる費用（但し、アセット・マネジャーが業務の再委託をする場合の再委託先への支払額については事前に特例事業者の承諾を得るものとする。）については、特例事業者に書面により請求することができる。特例事業者は、アセット・マネジャーから合理的な資料とともにかかる請求を受けた場合には、アセット・マネジャーに対して、直ちに当該請求に係る費用全額を支払うものとする。

#### **第4.3条（支払方法）**

前二条に基づく支払は、アセット・マネジャーの指定する金融機関口座に振込送金する方法により支払うものとする。当該送金に要する費用は、特例事業者の負担とする。

### **第5章 契約の終了**

#### **第5.1条（本契約の終了）**

1. 次の各号のいずれかに該当する場合には、本契約は当然に終了する。

- (1) 天災地変、火災その他特例事業者及びアセット・マネジャーの責めに帰することのできない事由により本件不動産の全部が滅失した場合、又は本件不動産の一部が滅失し、本契約を継続することが困難又は不可能と認められる場合
- (2) アセット・マネジャーが、不動産特定共同事業法上、本契約に基づく業務を行うことが不可能になった場合又は第三号事業者でなくなった場合
2. 特例事業者及びアセット・マネジャーは、他方当事者につき次の各号に定める事由のいずれかが発生した場合、催告その他何らの手続をとることなく直ちに本契約を解除することができる。
  - (1) 破産手続開始、更生手続開始、特別清算開始又は再生手続開始その他これらに類する倒産手続の開始についての申立てがあった場合
  - (2) 支払停止、支払不能又は手形交換所における取引停止処分を受けた場合
  - (3) 主務官庁から営業停止、禁止処分、解散命令を受け、又は自ら廃業、解散等の決議をした場合
  - (4) 自己又は相手方当事者の信用を著しく失墜させる事実があり、本契約の存続が困難であると合理的に判断される場合
  - (5) 本契約の重大な違反行為（表明保証の違反を含む。）があった場合。但し、治癒が可能な場合には、その是正を求めたにもかかわらず、30日以内にかかる重大な違反行為を治癒しなかった場合に限る。
  - (6) 反社会的勢力等に該当することが判明した場合
3. 特例事業者及びアセット・マネジャーは、双方の書面による合意により本契約を合意解除することができる。
4. 特例事業者又はアセット・マネジャーは、他方当事者の責めに帰すべき事由により、本契約を解除した場合又は本契約が終了した場合には、他方当事者に対し、解除又は本契約の終了によって被った損害の賠償を請求することができる。

## 第6章 損害賠償

### 第6.1条 （損害賠償）

1. アセット・マネジャーは、本件業務を処理するにあたり、特例事業者及び匿名組合員のために忠実・誠実に、かつ、善良なる管理者としての注意義務をもって委託された業務を遂行するものとする。アセット・マネジャーは、運用財産の運用として行った取引により生じた特例事業者等に生じた損失の全部又は一部の負担（第三者をして損失の負担を約させ、又はこれを負担させる行為を含む。）及び本件業務の遂行に関して特例事業者等又はその指定した者に対する特別の利益の提供は行わないものとし（第三者をして特別の利益の提供を約させ、又はこれを提供させる行為を含む。）、また、特例事業者はアセット・マネジャーにこれらを求めないものとする。
2. 本契約の当事者は、自らの故意若しくは過失又は本契約の違反により、相手方当事者に損害が生じた場合には、相手方当事者による請求後、相当因果関係の範囲内で速やかにかかる損害を賠償するものとする。



## 第6.2条 (補償等)

特例事業者は、本件業務に関し、アセット・マネジャー又はその取締役、役員、従業員若しくは代理人（以下総称して「**被補償者**」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（以下「**本件業務関連訴訟等**」という。）には、本件業務関連訴訟等が被補償者の本契約の違反その他善管注意義務違反に基づく場合を除き、直ちに自己の費用負担において証拠資料の提供等、被補償者の防御に関し必要な協力をし、また、非補償者が被った損害、損失又は費用（弁護士費用を含み、以下「**損害等**」という。）の一切を補償する。

## 第7章 表明保証

### 第7.1条 (特例事業者による表明保証)

特例事業者は、アセット・マネジャーに対して、以下の各号に掲げる事項が本契約締結日において真実かつ正確であることを表明し、かつ、保証するものとする。また、特例事業者は、本条における表明及び保証に関し、誤り又は不正確であったことが判明した場合、直ちにアセット・マネジャーに書面により通知するものとし、本条の表明及び保証違反に起因し又は関連して、アセット・マネジャーに損害等が生じた場合には、アセット・マネジャーに対してかかる損害等の一切を補償するものとする。

#### (1) 行為能力

特例事業者は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する合同会社である。特例事業者は、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。

#### (2) 社内手続

特例事業者は、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行するために、法令、定款及び社内規則に基づき必要な一切の内部手続を適法かつ適正に完了している。

#### (3) 適法性

特例事業者が本契約を締結し、又は特例事業者がこれに基づく権利を行使し、若しくは義務を履行することは、特例事業者に対して適用のある一切の法令、定款、社内規則又は特例事業者を当事者とする契約の違反若しくは債務不履行事由とはならない。

#### (4) 有効な契約

本契約は、その締結により、特例事業者につき適法、有効かつ拘束力のある契約となる。

#### (5) 許認可等

特例事業者は、特例事業者による本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされている場合に、全てこれを取得し又は履践している。

#### (6) 訴訟等

特例事業者の知る限り本契約に基づく特例事業者の義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続は係属しておらず、またそのおそれもない。

(7) 反社会的勢力等

特例事業者又はその役員のいずれも反社会的勢力等に該当しない。

(8) 不動産特定共同事業法関連

特例事業者は、不動産特定共同事業法第2条第6項柱書きに規定する特例事業を営むこと専ら目的とする法人であり、匿名組合員は全て特例投資家である。

**第7.2条 (アセット・マネジャーによる表明保証)**

アセット・マネジャーは、特例事業者に対して、以下の事項が本契約締結日において、真実かつ正確であることを表明し、かつ、保証するものとする。また、アセット・マネジャーは、本条における表明及び保証に関し、誤り又は不正確であったことが判明した場合、直ちに特例事業者に書面により通知するものとし、本条の表明及び保証義務の違反に起因し又は関連して、特例事業者に損害等が生じた場合には、特例事業者に対してかかる損害等の一切を補償するものとする。

(1) 行為能力

アセット・マネジャーは、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する株式会社である。アセット・マネジャーは、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。

(2) 社内手続

アセット・マネジャーは、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行するために、法令、定款及び社内規則に基づき必要な一切の内部手続を適法かつ適正に完了している。

(3) 適法性

アセット・マネジャーが本契約を締結し、又はアセット・マネジャーがこれに基づく権利を行使し、若しくは義務を履行することは、アセット・マネジャーに対して適用のある一切の法令、定款、社内規則の違反とはならない。

(4) 有効な契約

本契約は、その締結により、アセット・マネジャーにつき適法、有効かつ拘束力のあ  
る契約となる。

(5) 許認可等

アセット・マネジャーは、アセット・マネジャーによる本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされている場合に、全てこれを取得し又は履践している。

(6) 訴訟等

アセット・マネジャーの知る限り本契約に基づくアセット・マネジャーの義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続は係属してない。

(7) 反社会的勢力等

アセット・マネジャー又はその役員のいずれも反社会的勢力等に該当しない。

## 第8章 雑則

### 第8.1条 (再委託)

アセット・マネジャーは、特例事業者の書面による承諾を得た場合に限り、本件業務の一部の履行を第三者（以下「再受託者」という。）に再委託することができるものとする。

### 第8.2条 (遵守事項)

1. アセット・マネジャーは、本件業務の遂行にあたり、特例事業者のためにするものであることを明示するものとし、アセット・マネジャー自身のためにする業務であると誤認させないように注意を払うものとする。
2. アセット・マネジャーは、不動産特定共同事業法第 27 条に従い、特例事業者が行う不動産特定共同事業に係る財産を自己の固有財産及びアセット・マネジャーが不動産特定共同事業者となる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。
3. アセット・マネジャーは、本件不動産の全部又は一部を、アセット・マネジャーの固有財産若しくはアセット・マネジャーが不動産特定共同事業者となる他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする場合、又はアセット・マネジャーの固有財産若しくはアセット・マネジャーが不動産特定共同事業者となる他の不動産特定共同事業契約に係る財産を本件不動産に含める場合には、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。）第 21 条の 2 に従わなければならない。

### 第8.3条 (報告及び情報の開示に関する義務)

1. アセット・マネジャーは、毎年●月末日までに、本件不動産について、翌年●月●日から翌年●月末日迄の年次事業計画を作成し、特例事業者に交付の上承認を得るものとする。但し、本契約締結日から●年●月末日迄の期間に係る年次事業計画については、アセット・マネジャーは、●年●月●日迄に、当該各計画を作成の上、特例事業者に交付の上承認を得るものとする。
2. アセット・マネジャーは、以下のとおり、各期日までに特例事業者に別紙 2 記載の項目を対象事項とする各報告書を作成し、交付するものとする。
  - (1) 毎月末日締めにて当月分を翌月 20 日までに、月次の PM レポート
  - (2) 各計算期間終了後 70 日以内に、四半期毎の AM レポート（財産管理報告書）
3. アセット・マネジャーは、AM レポート（財産管理報告書）を自己の事業所に備え置き、特例事業者又は匿名組合員の請求に応じて閲覧させなければならない。
4. アセット・マネジャーは、特例事業者が請求した場合は、合理的な範囲内で本件業務の遂行状況及び特例事業者の財産状況を特例事業者に報告し、その他必要な措置を求められた場合にはこれに協力するものとする。
5. アセット・マネジャーは、匿名組合員より不動産特定共同事業法第 30 条の規定に基づき作成し備え置く事業参加者名簿の閲覧請求があった場合には、事務所の営業時間中に匿名組合員が当該名簿の閲覧をできるようにするものとする。
6. 本件業務の遂行に重大な影響を及ぼす事情が発生したとき、又はそのおそれがあると

認められるときは、アセット・マネジャーはこれを遅滞なく特例事業者に報告するものとする。

#### **第8.4条 （利益相反）**

特例事業者は、アセット・マネジャーが、本契約に基づく本件業務以外の不動産に関する事業を現在行っていることを確認する。本件業務の受託にかかわらず、アセット・マネジャーは、善良なる管理者としての注意義務及び公正に反しない限り、本契約に基づかない他の不動産に関する事業を行うことができる。但し、アセット・マネジャーは、第8.2条に定める遵守事項に反する行為を行ってはならない。

#### **第8.5条 （契約の地位の譲渡）**

特例事業者及びアセット・マネジャーは、いずれも相手方当事者の事前の書面による同意のない限り、本契約の当事者たる地位又は本契約に基づく権利若しくは義務を、第三者に譲渡し、担保提供し、又はその他の処分に供することができないものとする。

#### **第8.6条 （契約の変更）**

本契約は、特例事業者及びアセット・マネジャーが書面により合意した場合に限り変更又は修正することができる。

#### **第8.7条 （守秘義務）**

1. 特例事業者及びアセット・マネジャーは、本契約存続中及び本契約終了後2年間、相手方当事者の事前の承諾のある場合を除き、本件業務を通じて知り得た事項、又は本件不動産に関する事項に関する情報（以下「**秘密情報**」という。）を第三者（但し、第8.1条に基づく再受託者及び各当事者の弁護士、公認会計士、税理士、その他の専門家として、法律上の守秘義務を負う者を除く。）に開示し、又はかかる第三者が利用可能な状態においてはならない。但し、(i) 特例事業者が既に締結し、又は将来締結するTK契約の相手方又は貸付人（それらの資金提供者（潜在的資金提供者を含む。）、関係会社（リミテッド・ライアビリティ・カンパニー、リミテッド・パートナーシップその他の投資ビークルを含む。）、候補者を含む。）に対しては開示又は提供する場合、(ii) 本件ローン契約の借入れの実行又は維持に関連して合理的に必要な場合、(iii) 本件不動産を売却するために必要な範囲で開示又は提供する場合、(iv) 適用ある法令又は裁判所、政府機関若しくは金融商品取引所の指示を遵守するために必要な範囲で開示又は提供する場合、(v) その他本件業務に関連して合理的に必要な場合には、この限りでない。
2. 本条において「秘密情報」は、次の各号の情報を含まないものとする。
  - (1) 受領当事者に開示又は提供された時点において受領当事者が秘密保持義務を負うことなく適法に知り、又は保有していた情報、及び開示又は提供された時点以後に受領当事者が秘密保持義務を負うことなく開示当事者以外の者から適法に取得した情報
  - (2) 受領当事者に開示又は提供された時点において公知であった情報、及び開示又は提供された時点以後に受領当事者又はその従業員の不正な開示又は使用によることなく

して公知となった情報

(3) 本契約とは無関係に受領当事者が秘密保持義務を負うことなく適法に取得した情報

#### **第8.8条（協力義務）**

特例事業者及びアセット・マネジャーは、本契約の業務遂行が適正かつ円滑に行えるよう、互いに努力し協力する。

#### **第8.9条（追加的措置）**

特例事業者及びアセット・マネジャーは、本契約の目的を達するために各当事者が合理的な範囲内で必要又は適切なものとして要求する合意書その他の書類を、作成、締結及び交付するものとする。

#### **第8.10条（責任財産限定特約）**

特例事業者による本契約に基づく債務の履行は、本件ローン契約において定める責任財産（以下「責任財産」という。）を引当てとして、その範囲内でのみ行われるものとする。責任財産が全て換価・処分され、かかる代金を本契約に基づく債務の支払に充当した後に、なお、アセット・マネジャーの特例事業者に対する債権が残存する場合には、アセット・マネジャーはその残存する債権を放棄したものとみなす。

#### **第8.11条（破産申立権等の放棄）**

アセット・マネジャーは、特例事業者のいかなる財産についても強制執行及び保全処分を行わないものとし、かかる強制執行及び保全処分を申し立てる権利を放棄する。また、アセット・マネジャーは、本件ローン契約に基づく債権の全部の支払が完了してから1年と1日を経過するまでの間は、特例事業者に対し、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始その他これらに類する倒産手続の開始についての申立てを行わないものとする。

#### **第8.12条（準拠法・管轄裁判所）**

本契約は日本法を準拠法とし、同法に従い解釈されるものとする。本契約に関し、紛争（調停を含む。）が生じた場合は、東京地方裁判所（但し、支部を除く。）を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

#### **第8.13条（信義則・規定外事項）**

本契約に定めのない事項については、民法その他の法令及び取引の慣行に従い、信義と誠実をもって、特例事業者及びアセット・マネジャー間で協議の上、解決するものとする。

（以下余白）

本契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、特例事業者及びアセット・マネジャーは、各自記名捺印のうえ、それぞれ各 1 通を保有するものとする。

平成●年●月●日

特例事業者 : 東京都●区●丁目●番●号  
合同会社●  
代表社員 東京都●区●丁目●番●号  
一般社団法人●  
職務執行者 ●

アセット・マネジャー : 不動産特定共同事業許可番号  
金融庁長官・国土交通大臣第●●号  
東京都●●区●丁目●番●号  
株式会社 ●●●●  
代表取締役 ●●●● (印)  
  
業務管理者 ●●●● (印)  
不動産コンサルティングマスター 登録番号 (●) 第●●●●●●号

## 別紙一覧

- 別紙 1 本件不動産の表示
- 別紙 2 第 8.3 条規定の報告書記載事項
- 別紙 3 費用負担の区分

本件不動産の表示  
(登記簿上の記載)

物件名称：

土地の表示

所 在：

地 番：

地 目：

地 積：

建物の表示

所 在：

家屋番号：

種 類：

構 造：

床面積：1階 ● m<sup>2</sup>

2階 ● m<sup>2</sup>

3階 ● m<sup>2</sup>

4階 ● m<sup>2</sup>

5階 ● m<sup>2</sup>

6階 ● m<sup>2</sup>

7階 ● m<sup>2</sup>

8階 ● m<sup>2</sup>

9階 ● m<sup>2</sup>

10階 ● m<sup>2</sup>

附属建物の表示

符 号：

種 類：

構 造：

床面積：

以 上



		PM レポート	AM レポート
運用状況のサマリー		●	●
マーケット動向			●
特例事業者のキャッシュフロー			
①	物件の状況、収支実績表、実績・予算の対比表	●	●
②	特例事業者の収支実績表、実績・予算の対比表		●
③	現金分配状況		●
リーシング報告書		●	
PM からの管理報告書		●	
大規模修繕履歴の状況			●
ローンの状況			●
経理報告			
①	貸借対照表		●
②	損益計算書		●

## 費用負担の区分

アセット・マネジャー 負担費用	特例事業者負担費用
	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本件業務に係る弁護士・司法書士・公認会計士・税理士・不動産鑑定士等の他専門家へ依頼した業務に係る報酬（合理的な範囲に限る。）</li><li>・ 特例事業者に帰属すべき租税公課</li><li>・ 旅費交通費（合理的な範囲に限る。）</li><li>・ 通信費（合理的な範囲に限る。）</li><li>・ その他特例事業者が必要と認めた費用</li></ul>

# 資料 4

## 私募の取扱業務委託契約書 (書式例)

(書式例)

## 私募の取扱業務委託契約書

(不動産特定共同事業法第4号事業)

平成●年●月●日

特例事業者：●●合同会社

不動産特定共同事業者：●●株式会社

## 私募の取扱業務委託契約書

特例事業者たる●●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6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●●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●の様式及び内容の匿名組合型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に関し、以下のとおり、私募の取扱業務委託契約書（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6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（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。）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。

### 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6項第4号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●●円とする。

- 2 本匿名組合出資の払込期日は平成●年●月●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●年●月●日までに本業務に係る手数料として金●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) 乙が当事者となつて

- 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、「私募取扱関係者」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、私募取扱関係者の防御に関し必要な協力をする。但し、私募取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、私募取扱関係者に対し、私募取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)本匿名組合契約に定義する本借入契約(以下、「本借入契約」という。)に係る貸付人及び本借入契約に係るアレンジャー、(ii)本借入契約に係る貸付人が本借入契約に係る貸付金債権を譲渡又は証券化する場合の当該債権の譲受人(候補者を含む。)若しくは投資家(潜在的投資家を含む。)、(iii)甲の事務代行受託者、(iv)事業参加者として本事業(本匿名組合契約に基づき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。)、(v)不動産特定共同事業法第2条第6項第2号に規定される第三号事業を行う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、(vi)上記(i)から(v)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、(vii)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、東京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

匿名組合出資 私募取扱契約書

委託者：●●

受託者：株式会社●●

●年●月●日

## 匿名組合出資 私募取扱契約書

●●（以下「委託者」という。）は、不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号、その後の改正を含み、以下「不動産特定共同事業法」という。）第 2 条第 6 項に規定する特例事業を行うため、●年●月●日付で締結する予定の各優先匿名組合契約及び劣後匿名組合契約（いずれも委託者を営業者とする商法（明治 32 年法律第 48 号、その後の改正を含み、以下「商法」という。）第 535 条に規定する匿名組合の契約である。以下、個別に又は総称して「本匿名組合契約」という。）に関し、株式会社●●（以下「受託者」という。）に、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含み、以下「金融商品取引法」という。）第 2 条第 2 項第 5 号に基づき有価証券とみなされる本匿名組合契約に基づく権利（以下「本匿名組合契約出資持分」という。）の私募取扱業務を委託する契約（以下「本契約」という。）を下記の通り締結する。なお、委託者は金融商品取引法第 34 条の 3 第 1 項の規定に基づき、金融商品取引業等に関する内閣府令第 53 条第 1 号に掲げる契約の種類に属する金融商品取引契約に関して自己を特定投資家として取り扱うよう申し出、かつ、受託者に対し同法第 34 条の 3 第 2 項の規定に従った同意をした。また、委託者は、受託者から本契約の締結の申込又は承諾を受けるに先立ち、受託者から当該申し出に対する同項の規定による承諾を得たことを確認する。

### 第1条 （本業務の範囲）

1. 委託者は、本匿名組合契約出資持分の取得の申込の勧誘に係る業務（金融商品取引法第 2 条第 8 項第 9 号規定の「私募の取扱い」に該当するもの。以下「本業務」という。）を受託者に委託し、受託者は、金融商品取引法第 28 条第 2 項に規定する第二種金融商品取引業を行う金融商品取引業者及び不動産特定共同事業法第 2 条第 6 項第 3 号に規定する第四号事業を行う不動産特定共同事業者として、これを受託する。本業務は、本匿名組合契約の締結を以って完了し、出資者の入金確認業務は含まれないものとする。
2. 本匿名組合契約に基づく出資の合計金額は金●●円とし、払込みの期日は●年●月●日とする。
3. 受託者は、本匿名組合契約の締結及び本匿名組合契約出資持分の取得の申込の勧誘を不動産特定共同事業法第 2 条第 6 項第 4 号に規定する特例投資家を相手方として行わなければならないものとする。
4. 委託者は、いかなる者に対しても、自ら又は受託者以外の第三者をして、本匿名組合契約出資持分の取得の申込の勧誘を行わないものとし、受託者は、その申込に際しては、申込証拠金を徴収することを要しない。
5. 委託者及び受託者は、本契約の他の規定にかかわらず、受託者が委託者に対して本匿名組合契約の締結の成就をいかなる意味でも約束、保証するものでないことを確認する。委託者は、本匿名組合契約の全部又は一部が締結されなかった場合でも、受託者に善管

注意義務又は忠実義務違反がある場合を除き、受託者に対して一切損害、損失、費用の賠償その他の金銭を請求しないものとする。

6. 受託者は、本業務を遂行するにあたり、勧誘の相手方に対して、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含み、以下「金販法」という。）第3条第1項に規定する「重要事項」について説明を行うものとする。ただし、当該相手方が金販法第3条第7項第1号に規定する特定顧客である場合、及び、当該相手方から重要事項についての説明を要しない旨の意思の表明があった場合を除く。
7. 受託者は、本匿名組合契約出資持分の発行に係る取得の申込の勧誘が、金融商品取引法第2条第3項第3号に掲げる場合に該当することのないよう本業務を遂行するものとする。

## 第2条 （本業務の取扱場所）

受託者は、本業務を本店（●●）において取り扱うものとする。

## 第3条 （私募取扱期間）

受託者は、●年●月●日から●年●月●日までの間に本業務を行う。

## 第4条 （報告の義務及び開示）

1. 受託者は、本業務に関し、委託者の請求のある場合は、本業務の処理状況及び出資者応募状況を報告書面等により委託者に報告するものとする。また、委託者の請求のある場合は、本業務に関する記録簿等を開示するものとする。
2. 本業務によって、本匿名組合契約が締結された場合、委託者は受託者に対し、当該本匿名組合契約が締結された後遅滞なく、当該本匿名組合契約の契約書の写しを送付するものとする。

## 第5条 （機密の保持）

受託者は、本業務を行うにつき知り得た情報又は委託者及び委託者の関係人に係る一切の機密を他に漏らしてはならない。但し、次の各号のいずれかに該当する場合についてはこの限りではない。

- (1) 当該情報が公知の事実である場合。
- (2) 当該情報が受託者の受領後受託者の本条違反の行為によらずに公知になった場合。
- (3) 当該情報が委託者から開示を受ける前に既に受託者が保有していたものである場合。
- (4) 当該情報が正当な権限を有する第三者から、秘密保持義務を負うことなく適法に入手したものである場合。

- (5) 当該情報が委託者から開示を受けた情報によらず受託者が独自に開発したものである場合。
- (6) 政府機関、日本証券業協会又は裁判所に対し開示・提出する場合、その他法的手続に従う場合。
- (7) 受託者が本業務に関連して依頼する弁護士、公認会計士その他の専門家に対して開示する場合。
- (8) 委託者が開示に同意した場合。

#### 第6条 (善管注意義務)

受託者は、善良なる管理者の注意をもって、誠実に本契約に定める本業務を執り行う。

#### 第7条 (本業務委託報酬)

委託者は、受託者に委託した本業務の報酬として、金●円（別途消費税等）を別途受託者の指定する方法により、受託者に支払うものとする。

#### 第8条 (報酬の変更等)

前条規定の報酬が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情により不適當となった場合は、委託者・受託者双方協議の上、書面による合意によりこれを変更することができる。

#### 第9条 (経費の負担)

受託者が本業務を行うにつき必要とする経費は、全て受託者の負担とする。但し、以下の第(1)号及び第(2)号に係る費用につき、委託者が書面により承諾した場合は委託者の負担とし、第(3)号に係る費用は委託者の負担とする。

- (1) 重要事項の説明書及び確認書等、本業務を行うために必要な書類の作成に係る費用。
- (2) 出資者に対しての書類送付に係る費用。
- (3) その他、本業務を行うため、第(1)号及び第(2)号を除き、委託者より依頼された業務がある場合、当該業務を遂行するための費用。

#### 第10条 (損害賠償)

1. 受託者が本業務を行うにつき、第3条の私募取扱期間中に受託者の責めに帰すべき事由によって委託者又は第三者に損害が生じた場合には、受託者はその損害を賠償するものとする。但し、損害の発生が天変地異、戦争行為その他不可抗力による場合、この限りではない。
2. 委託者は、本契約に関し受託者又は受託者の取締役、役員、従業員若しくは代理人（以

下総称して「被補償者」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、直ちに証拠資料の提供等、被補償者の防御に関し必要な協力をする。

3. 委託者は、被補償者のいずれかに対し、当該被補償者が前項の訴訟の提起又は賠償の請求により受託者又はその役職員が被った損害、費用（弁護士費用を含むが、これに限定されない。）及びその他一切の損失を補償する。但し、当該訴訟又は賠償の請求が被補償者のいずれかの善管注意義務違反又は故意若しくは重過失その他責めに帰すべき事由により発生した場合は、この限りではない。

#### 第11条（契約の変更、解約、解除）

1. 本契約を変更しようとする場合は、委託者及び受託者の書面による合意によりなされるものとする。
2. 委託者又は受託者は、次に示す各号の一に該当することとなったとき（以下、当該当事者を「不履行当事者」という。）は、相手方当事者（以下「解除当事者」という。）は何ら催告なく本契約を解除することができるものとし、その結果、損害が生じた場合には、不履行当事者はその損害を賠償するものとする。
  - (1) 委託者又は受託者のいずれかが仮差押え、仮処分、強制執行、保全処分の申立を受けたとき、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算等の法的倒産手続開始の申立があったとき、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、又は解散の決議がなされたとき。
  - (2) 委託者又は受託者が本契約に定める重大な義務の履行を行わない場合。
  - (3) 委託者から受託者に対する本匿名組合契約及びこれに関連する諸契約並びに商品内容説明書に係る重要な事項の開示につき、次に示す各号の一に該当し、その結果、受託者が本業務を遂行するにあたり支障を来す場合。
    - ① 本契約締結日に先立って存在する重要な事項の開示を怠ったとき。
    - ② 本契約締結日以降に発生した重要な情報の開示を怠ったとき。
    - ③ その他上記各号に類するとき。
  - (4) 委託者又は受託者が暴力団、暴力団関係団体（関係者）、いわゆる総会屋、社会運動標榜団体、政治活動標榜団体その他の反社会的勢力又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力等」という。）に該当すると認められたとき。
  - (5) 委託者又は受託者が暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求行為を行い、その相手方当事者が契約を継続しがたいと認めたとき。
  - (6) 委託者又は受託者が本契約時にした反社会的勢力等でないことの表明保証に関して虚偽の申告をしたことが認められたとき。

## 第12条 (保管物などの返還)

受託者は、本契約が終了した際には、委託者から本契約に基づき預かり保管している物があれば、その全てを委託者に返還する。

## 第13条 (委託者による表明保証事項)

1. 委託者は、受託者に対し、本契約締結日において次に示す各号に掲げる事項について真実に相違がないことを表明し保証する。受託者は、委託者が当該表明保証した事項の真偽について確認する義務を負わない。
  - (1) 委託者は、日本法に基づき適式に設立され、有効に存続する法人であり、現在従事している事業を執り行い、かつ、本契約及び本匿名組合契約を締結し、本契約及び本匿名組合契約上の義務及び事業を履行するために必要とされる完全な権能及び権利を有していること。
  - (2) 委託者による本匿名組合契約の締結及び履行は、日本法及び委託者の定款に従って、又は必要な社内手続を経て委託者により適法に授權されており、かつ本匿名組合契約出資持分は、本匿名組合契約の条項に従って委託者に対し強制執行可能な委託者の適法かつ有効な法的拘束力を有する義務となること。
  - (3) 委託者による本契約及び本匿名組合契約の締結及び履行のために必要な日本国の行政機関、政府機関又は裁判所の一切の授權、許可、認可、登録又は届出で本契約締結日までに取得又は完了すべきものは取得又は完了済みであり現在も有効であること。
  - (4) 委託者による本契約及び本匿名組合契約の締結及び履行は、委託者が当事者であるか又は委託者若しくはその資産が拘束されている契約又は文書の規定に重要な点において違背、違反又は抵触せず、重要な点においてその不履行を惹起せず、また、重要な点においてかかる契約又は文書に基づく債務不履行とならず、かつ委託者の財産又は資産上に抵当権、質権、先取特権その他の担保権を生ぜしめることとならず、また委託者の定款その他の内部規則又は委託者若しくはその財産若しくは資産に対し適用ある法令若しくは規則に対する違反を惹起しないこと。
  - (5) 委託者の財政その他の状態に著しい悪影響を及ぼすような委託者に対する係属中の訴訟、仲裁又は行政手続が存在せず、また委託者の知る限りにおいて、かかる訴訟、仲裁又は行政手続が提起されるおそれがないこと。
  - (6) 委託者から受託者に対する本匿名組合契約及びこれに関連する諸契約に係る重要な事項の開示並びに委託者の定款、その他委託者から受託者に交付された書面につき、かかる情報及び書面の内容は真実かつ正確であり、また本契約締結日以前（本契約締結日を含む。）に存在する重要な事項の開示を怠っておらず、その他上記に類する開示懈怠がないこと。
  - (7) 委託者は、本匿名組合契約出資持分の取得の申込の勧誘行為を行っておらず、受



託者以外に本業務を委託していないこと。

- (8) 自らが、反社会的勢力等ではなく、かつそのおそれもないこと。
  - (9) 自らの役員、又はこれと実質的に同等の支配力を有すると認められる社員、債権者若しくは株主（出資者）等は反社会的勢力等ではなく、かつそのおそれもないこと。
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、委託者は、直ちに受託者に対しその旨を通知するものとする。
  3. 第1項に定める表明保証事項の違反及び前項に定める通知義務の違反を理由として又はこれらに関連して受託者が損害を被り、又は費用を負担した場合には、委託者は、受託者に対してかかる損害等を補償するものとする。

#### 第14条（受託者による表明保証事項）

1. 受託者は、委託者に対し、本契約締結日において次に示す各号に掲げる事項について真実に相違がないことを表明し保証する。委託者は、受託者が当該表明保証した事項の真偽について確認する義務を負わない。
  - (1) 受託者は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する法人であり、現在従事している事業を執り行い、かつ、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために必要とされる完全な権能及び権利を有していること。
  - (2) 受託者は、本契約の締結及び本契約上の義務の履行について必要とされる登録及び許認可を全て受けており、そのほか本契約で別途明確に定める場合を除き、受託者による本契約の締結及びその条項の履行について政府機関その他の第三者の承諾若しくは同意等又はそれらに対する通知等が要求されることはなく、かつ、法令、規則、通達、事務ガイドライン、判決、決定、命令、受託者の定款その他の内部規則、受託者を当事者とする又は受託者若しくは受託者の財産を拘束し若しくはこれに影響を与える第三者との間の契約又は証書等に抵触又は違反するものではないこと。
  - (3) 自らが、反社会的勢力等ではなく、かつそのおそれもないこと。
  - (4) 自らの役員、又はこれと実質的に同等の支配力を有すると認められる社員、債権者若しくは株主（出資者）等は反社会的勢力等ではなく、かつそのおそれもないこと。
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、受託者は、直ちに委託者に対しその旨を通知するものとする。
3. 第1項に定める表明保証事項の違反及び前項に定める通知義務の違反を理由として、又はこれらに関連して委託者が損害を被り、又は費用を負担した場合には、受託者は、委託者に対してかかる損害等を補償するものとする。

#### 第15条 （譲渡）

委託者及び受託者は、いずれも相手方当事者の書面による事前の同意がない限り、本契約上の権利及び義務並びに本契約上の地位を、第三者に譲渡し、又は、第三者のために担保に供することはできないものとする。

#### 第16条 （責任財産限定特約及び強制執行申立等の制限等）

1. 委託者による本契約に基づく債務の支払は、委託者が現在及び将来において所有しその他委託者が法令上又は契約上適法な権限を有する権利、請求権、資産その他の一切の財産（以下「責任財産」という。）のみを引当として、その範囲内でのみ行われ、委託者の有する他の資産には一切及ばないものとし、受託者は、これを異議なく承認する。また、受託者は、責任財産が全て換価・処分された場合には、受託者の請求権がある場合でも、かかる請求権は当然に消滅するものとすることに同意する。
2. 受託者は、委託者に対して取得する債権の満足を図るため、前項の責任財産以外の委託者のいかなる資産についても差押え、仮差押え若しくはその他の強制執行手続の開始又は保全命令の申立を行わないものとし、かかる申立を行う権利をここに放棄する。
3. 受託者は、委託者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委託者について適用ある倒産手続開始の申立をすることができないものとする。

#### 第17条 （資料の提出）

委託者は、本匿名組合契約出資持分が存在する限り、受託者が合理的な理由に基づき貸借対照表、損益計算書その他の書類について開示を要求する場合、これに協力するものとする。

#### 第18条 （法律等の遵守）

本契約の準拠法は、日本法とする。商法、会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含み、以下「会社法」という。）、金融商品取引法、不動産特定共同事業法その他関係法令が改正され整合性及び法適合性を遵守するために必要な場合は、委託者及び受託者が協議の上速やかに書面により本契約の変更等を行うものとする。

#### 第19条 （合意管轄裁判所）

本契約に関し紛争が生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

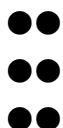
#### 第20条 （協議事項）

本契約に定めのない事項、その他疑義が生じた事項については、その都度委託者及び受託者協議の上決定するものとする。

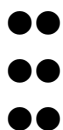
(以下余白)

本契約締結の証として、本契約書正本 2 通を作成し、委託者及び受託者双方がこれに記名捺印の上、各自 1 通ずつこれを保有するものとする。

委託者



受託者



私募の取扱い業務委託契約書  
(不動産特定共同事業法第 4 号事業)

合同会社●●●(以下、「甲」という。)と株式会社●●●(以下、「乙」という。)とは、甲が営業者となり締結する予定の「大要別紙 1」の様式及び内容の特例事業用匿名組合型不動産特定共同事業契約書(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に関し、以下のとおり、私募の取扱い業務委託契約書(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 (私募の取扱い)

1. 甲は、本契約の定めるところにより、本匿名組合出資に係る私募の取扱い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 2 号ハ及びこれに基づく金融商品取引法施行令(昭和 40 年政令第 321 号、その後の変更を含む。)の規定に基づく少数向け勧誘に該当する方法により行うものとし、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(平成 6 年法律第 77 号、その後の変更を含む。以下同じ。))を含むが、これらに限られない。)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。

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 6 項第 4 号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●●●円とする。

2. 本匿名組合出資の払込期日は平成●年●月●日とし、乙は、各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 (手数料)

1. 甲は、平成●年●月●日までに本業務の手数料として金●●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：●●銀行 ●●支店

口座種別：普通

口座番号：●●●●●●●●

口座名義人：株式会社●●●●

カ) ●●●●

#### 第6条 (甲による事実の表明と保証)

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) 甲又はその役職員が、反社会的勢力に該当せず、かつ、甲又は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。

#### 第7条 (乙による事実の表明と保証)

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) 乙又はその役職員が、反社会的勢力に該当せず、かつ、乙又は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。

#### 第8条 (費用負担)

本業務に要する費用は甲の負担とし、甲は乙からの請求に応じて適宜これを支払うものとする。

#### 第9条 (契約の解除)

1. 甲及び乙は、相手方が次の各号の一にでも該当したとき（但し、第(6)号にあっては甲のみに、第(7)号にあっては乙のみに適用されるものとする。）は、相手方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) 本契約の契約条項の一にでも違反し、相当期間経過してもその事態の治癒がなされない場合。
  - (2) 強制執行、保全処分又は滞納処分に関する申立てを受け、又は破産手続開始、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) 営業を休、廃止し、又は解散したとき。
  - (4) 支払いを停止し、又は手形、小切手の不渡があったとき。
  - (5) 本件ローン契約第16条に定める期限の利益喪失事由が甲に発生した場合
  - (6) 第6条に定める甲による事実の表明及び保証に関して重大な点において誤り又は不正確な点の存在が判明したとき。
  - (7) 第7条に定める乙による事実の表明及び保証に関して重大な点において誤り又は不正確な点の存在が判明したとき。
2. 前項に基づき本契約が解除又は解約される場合、甲が新たに選任する本業務を引き継ぐ者（以下、「後継者」という。）に本契約上の乙の権利及び義務が承継されるものとする。かかる場合、乙は本業務を後継者が行うために必要な協力を行うものとする。

#### 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も訴訟が提起され、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項において定義する。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、仮差押も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) 甲が保有する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、適用法令、行政官庁の要請により必要とされる場合、本契約に関して必要な場合その他当事者で合意する場合を除き、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（但し、自らの法律・会計・税務に係る顧問、受託者、事務管理会社を除く。）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。但し、本業務に関連する契約の当事者並びに本契約及び本業務に関連する契約の締結及び履行等のために、甲、乙又は本業務に関連する契約の当事者が依頼する弁護士、税理士、公認会計士等の法令上守秘義務を負う専門家に対し、本業務の遂行又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を除く。なお、本条に定める秘密保持義務の期間は本契約締結後2年とする。

#### 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、本契約の内容を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、東京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 ●●県●●市●●区●丁目●番●号  
合同会社●●●  
代表社員 一般社団法人●●●  
職務執行者 ●●●●

乙 東京都●●区●丁目●番●号  
株式会社●●●  
代表取締役 ●●●●

不動産特定共同事業(第4号事業)  
金融庁長官・国土交通大臣第●号

匿名組合型不動産特定共同事業契約  
(添付の通り)

# 資料 5

不動産特定共同事業契約（匿名組合理型）

（書式例）

## 特例事業用匿名組合型不動産特定共同事業契約 (個別契約書式例)

●●●(以下「本特例事業者」という。)及び●●●(以下「本事業参加者」という。)は、末尾添付の約款(以下「本約款」という。)の内容を確認のうえ、本約款に基づき、以下のとおり、不動産特定共同事業法(平成6年法律第77号、その後の改正を含み、以下「法」という。)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。

### (定義に関する事項)

第1条 本契約において、以下の用語は次に定める意味を有する。

- (1) 「金商法」とは、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。)をいう。
- (2) 「計算期間」とは、毎年●月●日から●月●日、●月●日から●月●日までの各期間をいう。但し、初回の計算期間は本契約締結日から●年●月●日まで、最終の計算期間は直前の計算期間の最終日の翌日から本契約終了日までとする。
- (3) 「計算期日」とは、計算期間の最終日をいう。
- (4) 「現金分配日」とは、各計算期日から●ヶ月後の末日(但し、初回は●年●月●日とする。また、該当日が営業日でない場合は直後の営業日とする。)をいう。
- (5) 「事業参加者」とは、法第2条第8項に定義される事業参加者をいう。
- (6) 「事業年度」とは、毎年●月●日から翌年●月●日までの期間をいう。但し、最終の事業年度は直前の事業年度の最終日の翌日から本事業の終了日までとする。
- (7) 「上位債務」とは、本借入債務その他の本特例事業者が第三者(但し、他の事業参加者は含まれない。)に対して負担する一切の債務をいう。
- (8) 「商法」とは、商法(明治32年法律第48号、その後の改正を含む。)をいう。
- (9) 「責任財産」とは、対象不動産その他本事業に関して本特例事業者が保有する財産をいう。
- (10) 「租税特別措置法」とは、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。)をいう。
- (11) 「第三号事業者」とは、法第2条第6項第2号に規定される第三号事業を行う不動産特定共同事業者をいう。
- (12) 「対象不動産」とは、本契約に係る不動産取引の目的となる不動産をいう。
- (13) 「第四号事業者」とは、法第2条第6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をいう。
- (14) 「地方税法」とは、地方税法(昭和25年法律第226号、その後の改正を含む。)をいう。

- (15) 「当初契約終了日」とは、●年●月●日をいう。
- (16) 「特例事業」とは、法第 2 条第 6 項柱書に規定される特例事業をいう。
- (17) 「特例投資家」とは、法第 2 条第 6 項第 4 号に規定される特例投資家をいう。
- (18) 「破産法」とは、破産法(平成 16 年法律第 75 号、その後の改正を含む。)をいう。
- (19) 「反社会的勢力」とは、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員をいう。
- (20) 「本委託」とは、本不動産取引に係る業務の委託をいう。
- (21) 「本委託契約」とは、本特例事業者が締結する本委託に係る契約をいう。
- (22) 「本借入れ」とは、別紙 5 借入要項記載の借入れをいう。
- (23) 「本借入契約」とは、本借入れに関する契約をいう。
- (24) 「本借入債務」とは、本借入れに係る債務をいう。
- (25) 「本既存建物」とは、別紙 1 物件目録記載の既存建物をいう。
- (26) 「本契約期間」とは、第 10 条第 1 項に定められる本契約の契約期間をいう。
- (27) 「本契約上の地位」とは、本契約上の権利及び義務をいう。
- (28) 「本事業」とは、本契約に基づき本特例事業者が営む事業をいう。
- (29) 「本事業参加者出資割合」とは、本契約に基づく本事業参加者の出資金の残高を本事業における出資総額で除した数値をいう。
- (30) 「本事業の損益」とは、本事業より各計算期間中に本特例事業者に生じた利益又は損失をいう。
- (31) 「本受託業務」とは、本委託契約に係る受託業務をいう。
- (32) 「本出資持分」とは、本契約上の本事業参加者の権利をいう。
- (33) 「本新築建物」とは、別紙 1 物件目録記載の新築建物をいう。
- (34) 「本第三号事業者」とは、第三号事業者である第 18 条第 1 項記載の者をいう。
- (35) 「本特例事業者口座」とは、本事業に係る資金を管理するために本特例事業者が開設する本特例事業者名義の銀行口座をいう。
- (36) 「本土地」とは、別紙 1 物件目録記載の土地をいう。
- (37) 「本不動産取引」とは、第 4 条第 3 項に規定する不動産取引をいう。
- (38) 「民事再生法」とは、民事再生法(平成 11 年法律第 225 号、その後の改正を含む。)をいう。

#### (法第 2 条第 3 項各号に掲げる契約の種別に関する事項)

第 2 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 号に規定する匿名組合型の不動産特定共同事業契約である。

#### (業務の委託に関する事項)

第 3 条 本特例事業者は、特例事業を営むため、法の規定に従い、本不動産取引に係る業

務を、本第三号事業者に委託するものとする。

2. 本特例事業者は、法の規定に従い、本契約の締結の勧誘の業務を、第四号事業者に委託したことを確認する。
3. 本特例事業者は、自らが特例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。
4. 本事業参加者は、自らが特例投資家であることを確認する。
5. 本特例事業者は、本事業参加者が特例投資家の地位を喪失したことその他の理由により本事業が特例事業に該当しなくなったときは、法第40条の2第7項に規定される主務大臣への届出を行い、本事業参加者と協議のうえ、必要な対応措置を執るものとする。
6. 本特例事業者は、第四号事業者を通じて、第8条第1項及び別紙3出資要項の定めに従い本事業参加者以外の者から出資金を募るものとする。このため、本特例事業者は、本事業参加者以外の単数又は複数の者と個別に、本契約と同一内容(出資額及びそれに関連する事項を除く。)の他の不動産特定共同事業契約を締結することができる。

#### (対象不動産の特定及び不動産取引の内容に関する事項)

第4条 対象不動産は、別紙1物件目録記載の不動産とする。

2. 本事業は対象不動産の変更を行わない。
3. 本特例事業者が行う不動産取引の内容は、別紙2不動産取引概要記載のとおりとする。
4. 本特例事業者による対象不動産の取得の予定時期は以下のとおりとする。
  - (1) 本土地及び本既存建物の取得の予定時期は●年●月●日とする。
  - (2) 本新築建物の取得の予定時期は●年●月●日とする。
5. 本特例事業者は、事前に本事業参加者に対し書面により通知することによって、前二項に規定する本不動産取引の内容又は対象不動産の取得の予定時期を変更することができる。

#### (本特例事業者及び本事業参加者の権利義務関係に関する事項)

第5条 本事業参加者は本特例事業者が行う本事業のために本特例事業者に出資し、本特例事業者は本事業から生ずる利益を本事業参加者に分配することを本契約の各条項に従い約束するものであり、本特例事業者及び本事業参加者は、本契約が商法上の匿名組合契約の性質を有すること、本契約における本特例事業者と本事業参加者との関係は商法第2編第4章に定められた営業者と匿名組合員の関係であることを確認する。

2. 出資金として本特例事業者が受領する金銭、その他本事業に関し本特例事業者が取得する財産及び権利並びに本特例事業者の負う債務及び義務はすべて本特例事業者に帰属するものとし、本事業参加者はこれらに対し権利又は義務を有さない。
3. 本事業参加者は、本事業に係る業務を執行する権限を有しないものとする。
4. 本特例事業者は、本契約で別途定める場合を除き、本契約に基づき自らが適当と判断す

る条件で、本事業の目的を達成するために必要と思われるすべての契約を締結できるものとする。

5. 本特例事業者は、本事業の遂行に関し、必要に応じて弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、その他本特例事業者が必要と判断する者を顧問、代理人、又は履行補助者として利用でき、支払った報酬及び費用を本事業の費用とすることができる。

#### **(本事業参加者に対する利益又は損失の分配に関する事項)**

第 6 条 本事業の損益は、本契約の定めに従い、本事業参加者出資割合に基づき、本事業参加者に対して割当てられるものとする。但し、計算期間中に本事業参加者出資割合が変動した場合には、当該計算期間における本事業参加者の出資金の平均残高により当該計算期間に係る計算期日における本事業参加者出資割合を決定するものとする。

2. 本事業の損益は、本特例事業者が自己の会計基準として採用する、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとする。
3. 本特例事業者は、各計算期日から●営業日以内に、①当該計算期間の(i)純利益(当該計算期間の収益が費用を超える場合)又は(ii)純損失(当該計算期間の費用が収益を超える場合)、②本契約締結後の各計算期間(当該計算期間を含む。)の純利益の累計額又は純損失の累計額を計算する。
4. 前項の計算の結果、当該計算期間につき純利益が計上される場合、本特例事業者は、当該計算期間に係る計算期日において、本事業参加者に対して当該純利益に当該計算期日における本事業参加者出資割合を乗じた額を割り当てるものとする。
5. 第 3 項の計算の結果、当該計算期間につき純損失が計上される場合、本特例事業者は、当該計算期間に係る計算期日において、本事業参加者に対して当該純損失に当該計算期日における本事業参加者出資割合を乗じた額を割当て、本事業参加者の出資額から控除するものとする。但し、本事業参加者に割り当てられる損失の累計額の限度は、その出資額とする。
6. 対象不動産が売却又はその他の方法により処分されたことにより本特例事業者につき適用ある法律により課税される法人税及びそれにより増加する住民税が発生する場合には、当該法人税及び住民税の合計額を、100%から本特例事業者に対する法人税及び住民税の実効税率の合計を控除した割合で除した金額を、本事業の費用に含めるものとし、本事業参加者に分配すべき金額から予め控除するものとする。

#### **(本事業参加者に対する金銭の分配に関する事項)**

第 7 条 本特例事業者は、各現金分配日において、以下の各項目の支払を以下の順序で行った後に、本特例事業者口座に留保されている金銭を原資として、本事業参加者に対して当該計算期日における本事業参加者出資割合を乗じた額の金銭を支払うものとする。但し、当該計算期日に係る計算期間中に本事業参加者出資割合が変動した場合には、当



該計算期間における本事業参加者の出資金の平均残高により当該計算期日における本事業参加者出資割合を決定するものとする。

- (1) 支払期限が到来済みであり、かつ未払いの公租公課及び本特例事業者の維持費用(もしあれば)
  - (2) 本借入契約に係る貸付人に支払うべき遅延損害金及び損害補償金その他の費用(もしあれば)
  - (3) 支払期限の到来した本借入契約に係る貸付金に関する利息
  - (4) 支払期限の到来した本借入契約に係る貸付金の元本
  - (5) 支払期限の到来した本第三号事業者及び第四号事業者に対する報酬・費用
2. 各計算期間につき、対応する各現金分配日に分配された現金分配額が、第6条に従って本事業参加者に割当てられた純利益を上回る場合は、当該超過額については、本事業参加者に対して出資金の返還があったものとみなす。
  3. 本特例事業者が、適用ある法律又は契約により、本事業参加者に対する支払について何らかの金額を減額又は控除しなければならない場合、本特例事業者は第1項に基づく金銭の支払にあたり当該金額を減額又は控除する。本事業参加者は当該減額又は控除についてあらかじめ同意する。当該減額又は控除が行われた場合であっても、本事業参加者は本特例事業者に対して支払額の増額又は追加の支払を一切要求することはできない。
  4. 本契約による本特例事業者から本事業参加者に対する現金の分配の支払は、本事業参加者の指定する銀行口座に振込送金する方法により行われるものとする。
  5. 前項の支払において送金手数料が必要となる場合は、合理的な方法による送金かつ手数料である限り、本特例事業者は支払金額から当該送金手数料を控除した上で支払うものとする。
  6. 第4項の銀行口座を変更する場合、本事業参加者は、本特例事業者に対し第27条の規定に従って通知するものとし、かかる通知を受領した場合、本特例事業者は、本事業参加者から通知を受けた銀行口座を第4項の銀行口座として取り扱うものとする。

#### (本契約に係る財産の管理に関する事項)

- 第8条 ①本事業参加者の出資額、②支払期日、並びに③出資予定総額及び出資予定総額に対する本事業参加者の出資の割合は、別紙3出資要項記載のとおりとする。本事業参加者は、本特例事業者に対して、別紙3出資要項記載の出資額を、別紙3出資要項記載の支払期日に、本特例事業者口座に振込送金する方法により払い込むものとする。なお、かかる払込に要する送金手数料は本事業参加者の負担とする。
2. 本特例事業者は、本契約に基づき出資された財産を本不動産取引にて運用する。
  3. 本特例事業者は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に供し、又は対象不動産を本事業以外の他の事業の出資の目的とすることはできない。
  4. 本特例事業者は、法第27条に従い、対象不動産及び本事業に係る財産を、自己の固有

財産及び本事業以外の他の事業に係る財産と分別して管理するものとする。

#### (出資に関する事項)

第 9 条 本特例事業者は、本借入契約に係る債務の元利返済金、本委託契約に基づき生ずる費用、その他本事業に関連する支払のために必要な資金が不足する場合には、その裁量により、第四号事業者を通じて、本事業参加者に対して追加出資の募集をすることができる。この場合、本特例事業者は、追加出資を必要とする理由及び金額を明示して、その根拠となる資料等とともに本事業参加者に書面で通知するものとする。但し、本事業参加者は、追加出資義務を負うものではない。

2. 前項の追加出資の募集が行われた場合において、本事業参加者が追加出資を行わず、又は本事業参加者の追加出資の金額が追加出資を必要とする金額を下回った場合、本特例事業者はその裁量により不足金額につき本事業に係る新たな事業参加者の募集を行うことができるものとし、本事業参加者はこれに異議を留めないものとする。但し、新たな事業参加者は特例投資家に該当する者であることを要し、その出資に係る契約は出資額、支払期日及びこれらに関連する事項を除き本契約と同様の内容とする。

#### (契約期間に関する事項)

第 10 条 本契約は本契約締結日に発効し、当初契約終了日まで有効に存続する。但し、本特例事業者及び本事業参加者は、本契約期間の終了日の●ヶ月前までに書面による合意をすることにより本契約期間を延長することができる。

2. 前項にかかわらず、次条第 1 項に定める本契約の終了事由が発生した場合には、当該終了事由の発生に伴う清算手続において本事業参加者に対する出資の価額の返還を行った日をもって、本契約終了日とする。

#### (本契約の終了時の清算に関する事項)

第 11 条 本特例事業者及び本事業参加者は、以下の事由を本契約の終了事由とすることに合意する。

- (1) 本契約期間の終了日の到来。
  - (2) 対象不動産すべての処分。
  - (3) 本事業の成功の不能(責任財産の全部若しくは重要な一部の毀損若しくは滅失又は法令の改正等により本事業の継続が不可能又は著しく困難になったと合理的に認められる場合をいう。)
  - (4) 本事業参加者に係る破産手続開始決定又は本事業参加者に適用されるその他の倒産手続(今後新たに立法されるものを含む。)の開始決定。
2. 前項に定める本契約の終了事由(前項第(4)号を除く。)が発生した場合、本特例事業者は、本特例事業者が適切と考える方法及び時期によって、責任財産を処分し、本事業に

関する債権を回収し、本事業に関する債務を弁済し、本事業を清算するものとする。かかる清算手続において余剰資金が生じた場合、当該余剰資金は本事業参加者に、利益の分配又は出資の価額の返還として分配される。但し、本特例事業者は、上位債務が完済されるまで、かかる利益の分配又は出資の価額の返還を行わないものとし、また、本事業の清算に伴い本事業参加者に対する利益の分配又は出資の価額の返還を行うことにより本事業の清算の遂行に著しい支障が生じると合理的に判断する場合には、本契約の他の条項にかかわらず、かかる支障が解消するまでの間、利益の分配又は出資の価額の返還を延期することができる。

3. 本特例事業者は、前項に基づき本事業の清算が完了した場合には、最終の損益の計算後、最終損益計算書を作成し、これを本事業参加者に送付するものとする。

#### **(本契約の解除に関する事項)**

第 12 条 本特例事業者及び本事業参加者は、相手方当事者が本契約に基づく義務を履行せず、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には、相手方当事者に対し書面により通知することにより本契約を解除することができるものとする。なお、本特例事業者及び本事業参加者は、本契約には商法第 540 条第 1 項の適用がないことを確認する。

2. 本特例事業者は、本事業参加者が特例投資家でなくなった場合には、本契約を解除することができるものとする。
3. 本契約が前各項に基づき解除された場合又は前条第 1 項第(4)号の事由が発生することにより本契約が終了した場合には、本特例事業者は、合理的な評価方法に基づき本契約の解除又は終了時点における責任財産及び本事業に係る債務を評価し、本事業参加者に対する出資の価額の返還額の算定を行うものとする。本特例事業者は、上位債務が完済されるまで、かかる出資の価額の返還を行わないものとし、また、本事業の清算に伴い本事業参加者に対する出資の価額の返還を行うことにより本事業の遂行に著しい支障が生じると合理的に判断する場合には、本契約の他の条項にかかわらず、かかる支障が解消するまでの間、出資の価額の返還を延期することができる。

#### **(本第三号事業者の報酬に関する事項)**

第 13 条 本特例事業者は、本事業に係る運用財産から本委託契約に係る報酬を本第三号事業者に支払うものとする。

#### **(本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)**

第 14 条 本事業参加者は、本不動産取引から損失が生じた場合には、第 6 条の規定に基づきこれを負担するものとする。なお、本事業から生じた利益及び損失の割当の結果、本

事業参加者に割り当てられた損失累計額がその出資額を超過する場合においても、本事業参加者はその出資額の範囲内でのみこれを負担するものとする。第6条の規定に基づき本事業参加者に割り当てられた損失累計額が本事業参加者の出資額を超過する場合、かかる超過損失は本特例事業者の負担とする。なお、本事業参加者の出資金が損失により減じたとき及び本特例事業者が損失を負担したときは、その後に本事業から生じた利益は、まず本特例事業者が負担した損失の補填に充てられ、次に損失により減じた本事業参加者の出資金の補填に充てられるものとし、本特例事業者は、当該損失により減じた本事業参加者の出資金が完全に補填されるまでかかる処理を継続する。

2. 本特例事業者は、本事業参加者が出資した出資額の返還を保証する義務を負わない。

#### (業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項)

第15条 本特例事業者は、本事業参加者から請求があった場合には、本第三号事業者をして、本事業参加者に対し本契約に係る財産の管理の状況について説明させるものとする。

2. 本特例事業者は、本事業参加者から、本第三号事業者が法第29条の規定に基づき作成し備え置く業務及び財産の状況を記載した書類の閲覧請求があった場合には、本第三号事業者をして、本第三号事業者の事務所の営業時間中に本事業参加者が当該書類の閲覧ができるようにする。
3. 本特例事業者は、本事業参加者から、本第三号事業者が法第30条の規定に基づき作成し備え置く事業参加者名簿の閲覧請求があった場合には、本第三号事業者をして、本第三号事業者の事務所の営業時間中に本事業参加者が事業参加者名簿の閲覧ができるようにする。
4. 本事業参加者は、第2項又は第3項の閲覧の請求をする場合には、請求の理由及び使用目的等を記載する本特例事業者所定の請求書面を本特例事業者に提出するものとする。

#### (継続的情報提供に関する事項)

第16条 本特例事業者は、以下の各号の規定に従って、資料を作成し、かつ本事業参加者に対して提出するものとする。

##### (1) 年間資産運用計画書

本特例事業者は、本第三号事業者が本委託契約に従い本特例事業者に提出する各事業年度の年間資産運用計画書を、受領後遅滞なく本事業参加者に対して提出する。

##### (2) 業務報告書

本特例事業者は、本第三号事業者が本委託契約に従い本特例事業者に提出する①各事業年度における本受託業務に関する報告書、及び、②各計算期間における本受託業務に関する報告書を、受領後遅滞なく本事業参加者に対して提出する。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 対象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実績、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) 適時報告等

本特例事業者は、本委託契約に基づき、対象不動産に関して、何らかの事故、テナントの契約不履行、賃料の減額等、本事業参加者の利益に重大な影響を及ぼすと本第三号事業者が判断する事実が発生した場合として本第三号事業者から報告を受けた場合には、本事業参加者に対し、かかる報告の内容について、遅滞なく報告する。

(4) 計算書類

本特例事業者は、以下の各号の本事業に関する計算書類を本事業参加者に提出する。

- ① 各計算期間の末日から●ヶ月後の末日までに、各計算期間毎の本事業に関する貸借対照表及び損益計算書等
- ② 各事業年度の末日から●ヶ月後の末日までに、各事業年度毎の本事業に関する貸借対照表及び損益計算書等

(5) 鑑定評価書

本特例事業者は、毎年●月●日を基準日とする対象不動産(但し、解体後における本既存建物及び竣工前における本新築建物を除く。)の不動産鑑定評価書の写しを、同月末日までに、本事業参加者に提出する。

**(本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)**

第 17 条 本事業参加者は、本特例事業者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本契約上の地位を第三者に譲渡し、あるいは質入その他の担保の用に供する処分を行えないものとする。

2. 本事業参加者の本契約上の地位の譲渡の相手方は、特例投資家に限られるものとする。

**(委託先に関する事項)**

第 18 条 本委託に係る委託先の第三号事業者は以下のとおりとする。

商号又は名称：

住所：

2. 本委託契約の概要は、別紙 4 本委託契約要項記載のとおりとする。

#### (本特例事業者の報酬に関する事項)

第 19 条 本特例事業者は、本事業の遂行に対する報酬として、年額金●万円を各現金分配日に●分割(各金●万円)して受け取るものとする。但し、本事業に係る初回の計算期間に対応する現金分配日には金●万円を受け取るものとする。

#### (本事業の目的のためにする借入れに関する事項)

第 20 条 本特例事業者は、本事業の目的のために、本借入れを行う。

2. 本特例事業者は、本借入債務を被担保債務として、本土地及び本新築建物に対し、本借入契約に係る貸付人のために抵当権を設定する。

#### (対象不動産の売却等に関する事項)

第 21 条 本特例事業者は、別紙 6 売却等要項記載の方法に従い、対象不動産の売却、本借入れの借換え等を行う。

#### (反社会的勢力の排除に関する事項)

第 22 条 本特例事業者及び本事業参加者は、それぞれ相手方当事者に対し、以下の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが反社会的勢力ではないこと。
  - (2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと。
  - (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。
  - (4) 本契約期間内に、自ら又は第三者を利用して、本契約に関して以下の行為をしないこと。
    - ① 傷害、脅迫、恐喝、器物破損、けん銃不法所持等の暴力的犯罪行為
    - ② 相手方当事者に対して行う脅迫的な言動又は暴力を用いる行為(相手方当事者に対し、暴力団等の威力を背景に粗野な態度、言動等をとる行為を含む。)
    - ③ 相手方当事者の業務の妨害、又は妨害するおそれのある行為
    - ④ 相手方当事者の名誉や信用等の毀損、又は毀損するおそれのある行為
2. 本特例事業者又は本事業参加者の一方について、本契約期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方当事者は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
- (1) 前項第(1)号又は第(2)号の確約に反する事実が判明した場合
  - (2) 前項第(3)号の確約に反し本契約を締結したことが判明した場合
  - (3) 前項第(4)号の確約に反する行為をした場合
3. 本特例事業者は、本事業を行うにあたり、以下に掲げる行為を行ってはならない。
- (1) 対象不動産を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。

- (2) 対象不動産又は対象不動産の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせるテナント等の使用を承認又は黙認すること。
- (3) 対象不動産に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
4. 本事業参加者は、本特例事業者が前項に反する行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。但し、本特例事業者が必要な審査等を行った後、前項第(1)号又は第(3)号に該当する事実が判明した場合で、本特例事業者が排除に向けた措置を開始した場合には、排除が終了するまでに要する合理的な期間中は解除できないものとする。
5. 第2項又は前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、相手方当事者に対し、違約金(損害賠償額の予定)として本事業参加者の出資額に相当する金銭を支払うものとする。この場合において、解除された者は、当該金銭のほか、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行うことはできない。

#### (口座に関する事項)

第23条 本特例事業者は、本特例事業者口座を開設の上、維持するものとする。本特例事業者は、本契約及び本借入契約の規定に従って、本特例事業者口座において保管される金銭から債務を支弁し、又は法の規定に従いこれを運用することができるものとする。

#### (倒産手続の申立権の行使の制限及び責任財産の制限に関する事項)

第24条 本特例事業者及び本事業参加者は、本借入債務が完済された後1年と1日を経過するまでの間、本特例事業者について破産手続、民事再生手続その他これらに準ずる手続(将来制定されるものを含む。)の開始を申立てず、また本特例事業者と取引をした第三者に対し詐害行為取消権を行使しないものとする。

2. 本契約に基づく本特例事業者の本事業参加者に対する債務の支払は、責任財産のみを引当てとして、その範囲内でのみ行われ、本特例事業者の上記債務についての責任は、本特例事業者の有する他の資産及び本特例事業者以外の者の資産には一切及ばないものとし、本事業参加者はこれを異議なく承諾する。
3. 本特例事業者は、責任財産がすべて換価処分され、分配された後においても、なお、本特例事業者が本事業参加者に対して負う本契約に基づく未払債務が残存する場合は、本事業参加者が当該未払債務に係る請求権を当然に放棄したものとする。
4. 本事業参加者は、本契約に基づき本事業参加者が本特例事業者に対し取得する債権の満足を得るため、本特例事業者の資産のうち責任財産以外のいかなる資産に対しても差押、仮差押、若しくはその他の強制執行手続の開始又は保全命令を目的とする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。

### (劣後特約に関する事項)

第 25 条 本契約に基づく本特例事業者の本事業参加者に対する債務は、その発生後もその時々における上位債務に劣後し、期限の到来した上位債務の全額弁済を停止条件として発生するものとする。本条は、本契約終了後においても、本契約に基づく本特例事業者の本事業参加者に対するすべての債務の履行がなされるまでの間、適用されるものとする。

2. 前項にかかわらず、本契約に基づき本事業参加者が本特例事業者に対して有する債権は、本特例事業者に対して破産手続が開始された場合には、当該破産手続におけるその配当順位が、破産法第 99 条第 1 項に規定する劣後的破産債権に後れるものとする(したがって、劣後債権は、破産手続においては破産法第 99 条第 2 項の約定劣後破産債権となり、民事再生手続においては民事再生法第 35 条第 4 項の約定劣後再生債権となる。)。また、本特例事業者についてその他の倒産手続(将来制定されるものを含む。)又は解散における清算手続が開始された場合、劣後債権は、当該手続において上位債務に係る債権が全額の弁済を受けたことを停止条件として効力を生ずるものとする。なお、本特例事業者につき民事再生手続その他の倒産手続が開始された場合には、本事業参加者は、再生計画等に本項の趣旨が反映されるよう、その決議において議決権を行使する等、一切の可能な手段を履行する。
3. 破産法、民事再生法その他類似の法律の改正又は解釈により、本条の目的を達することができなくなった場合には、本契約の両当事者は、その目的に沿って本条の変更に合意しなければならないものとし、合意が整わない場合にも、本条は本条の趣旨が達成されるよう解釈されるものとする。

### (通知義務に関する事項)

第 26 条 本事業参加者は、本契約締結時に本特例事業者へ通知した商号、本店、代表者、次条記載の本事業参加者の通知先につき変更があった場合、速やかに変更の内容を本特例事業者へ通知し、本特例事業者の定める変更届、変更後の商業登記簿謄本、その他本特例事業者が合理的に要求する書面を本特例事業者へ提出するものとする。本特例事業者は、本契約締結時に本事業参加者に通知した商号、本店、代表者、職務執行者、次条記載の本事業参加者の通知先につき変更があった場合、速やかに変更の内容を本事業参加者に通知し、本事業参加者が合理的に要求する書面を本事業参加者に提出するものとする。

### (通知方法に関する事項)

第 27 条 本契約に基づく本特例事業者又は本事業参加者に対する一切の報告、通知その他の連絡は、手交、書留郵便、簡易書留郵便又はファクシミリ(書留郵便又は簡易書留郵便で送付した書面により確認するものとする。)で以下の連絡先宛にこれを行うものと



する。

(1) 本事業参加者宛の場合

〒

住所：

電話番号：

ファクシミリ番号：

(2) 本特例事業者宛の場合

〒

住所：

電話番号：

ファクシミリ番号：

**(秘密保持に関する事項)**

第 28 条 本特例事業者及び本事業参加者は、①適用のある法令、規則若しくは通達、行政庁の指導、裁判所の判決、決定若しくは命令により開示する場合、若しくは②(i)本借入契約に係る貸付人(候補者を含む。)及び本借入れに係るアレンジャー、(ii)本借入契約に係る貸付人が本借入契約に係る貸付金債権を譲渡若しくは証券化する場合の当該債権の譲受人(候補者を含む。)又は投資家(潜在的投資家を含む。)、(iii)本特例事業者の事務代行受託者、(iv)事業参加者として本事業に出資を行おうとする者(本事業参加者の本契約上の地位を取得しようとする者を含む。)、(v)本第三号事業者、(vi)第四号事業者、(vii)上記(i)から(vi)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、(viii)契約上の守秘義務を負う格付機関等)に開示する場合、又は③本特例事業者及び本事業参加者間で別途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、本契約の内容(当事者の名称を含む。)、本契約に基づく取引の内容、及び本契約に基づき又はこれに関連して他の当事者から受領した秘密情報一切につき、これを第三者に対し、開示又は漏洩してはならない。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。本条は、本契約終了後も●年間効力を有するものとする。

**(本事業のリスクに関する事項)**

第 29 条 本事業参加者は、本契約に基づく取引について、十分検討、評価し、自己の判断と責任によって出資を行うものである。本事業への出資に基づき本事業参加者につき生ずる結果その他本事業に関連する事項については、本特例事業者は、本契約に基づいて

明示している事項を除き、何らの担保責任、保証責任その他の責任を負うものでもない。

2. 本事業参加者は、本契約により企図される取引に関し本事業参加者に課される租税のすべてにつき、自らこれを負担するものとする。
3. 本事業参加者は、本契約の締結に関し、その契約内容及びリスクを十分に理解しており、本特例事業者に対して、金融商品の販売等に関する法律(平成12年法律第101号、その後の改正を含む。)第3条第7項第2号に従い、同法第3条第1項に定める重要事項について説明を要しない旨の意思を表明したことをここに確認する。

#### **(遅延利息に関する事項)**

第30条 本事業参加者及び本特例事業者は、本契約に基づく金銭の支払を遅滞した場合、支払期日の翌日から当該金額全額が支払われる日まで当該未払額に対して、年●%の割合による遅延利息を支払うものとする。

#### **(端数処理に関する事項)**

第31条 本契約に基づく金額の計算について1円未満の端数が生ずる場合は、その端数を切り捨てるものとする。

#### **(書面提出等に関する本事業参加者の協力に関する事項)**

第32条 本事業参加者は、本特例事業者からの要請がある場合、本特例事業者による本契約上の義務の履行のために必要であると客観的かつ合理的に判断される文書、証明書、その他を適宜提供するものとする。

#### **(本契約の変更に関する事項)**

第33条 本契約は、本特例事業者及び本事業参加者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ものとする。なお、本契約の変更にあたり本約款の追加又は変更に係る認可を得る必要がある場合には、かかる認可を受けた後に、認可を受けた不動産特定共同事業契約約款に基づき本契約の変更を行うものとする。

#### **(不動産流通税の軽減措置を受けるために定めなければならない事項)**

- 第34条 本特例事業者による対象不動産の取得は、本契約の締結後に行うものとする。
2. 本特例事業者は、租税特別措置法第83条の3第1項第1号及び地方税法附則第11条第14号第1号に掲げる土地として本土地を取得し、また、本土地の上に新築をする建築物として、租税特別措置法第83条の3第1項第1号に規定される特定建築物であり、かつ、地方税法附則第11条第14項第1号に規定される特定家屋である本新築建物を取得する。
  3. 本特例事業者は、本土地の取得後2年以内に本新築建物の新築に着手するものとする。

4. 本特例事業者は本土地及び本土地の上に新築をした本新築建物を、当該新築後 10 年以内に譲渡するものとする。
5. やむを得ない事由が存する場合を除き、本特例事業者は本事業参加者から本契約上の地位を取得しないものとする。
6. 前項に規定する場合において、本事業参加者から本契約上の地位を取得したときは、本特例事業者は当該本契約上の地位を速やかに譲渡するものとする。
7. 本特例事業者及び本事業参加者は、以下に掲げる者からの出資額の合計が、本特例事業者の出資総額の 2 分の 1 を超えないことを確認する。
  - (1) 対象不動産の譲渡人
  - (2) 対象不動産の譲渡人が法人の場合にあっては、その関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和 38 年大蔵省令第 59 号、その後の改正を含む。)第 8 条第 8 項に規定する関係会社をいう。第(4)号において同じ。)
  - (3) 対象不動産の譲渡人が個人の場合にあっては、その特別関係者(租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号、その後の改正を含む。)第 40 条の 8 第 11 項に規定する特別の関係がある者をいう。)
  - (4) 本特例事業者の関係会社

#### **(本約款との優先関係に関する事項)**

- 第 35 条 本特例事業者及び本事業参加者は、①本約款が本第三号事業者の法第 3 条の許可又は法第 9 条第 1 項の認可に係る不動産特定共同事業契約約款であること、及び、②法第 23 条第 2 項に従い、本約款に基づいて本契約を締結したことを確認する。
2. 本契約の規定と本約款の規定とが矛盾又は抵触する場合には本約款の規定が優先し、本契約に規定がなく本約款に規定のある法定の約款規定事項は本約款の規定するところに従い、本契約にも本約款にも規定のない事項は法令の定めるところに従うものとする。

#### **(準拠法・管轄に関する事項)**

- 第 36 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る。
2. 本契約に関連して生ずるすべての紛争については、東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の内容を証するため、本契約書2通を作成し、本特例事業者及び本事業参加者がそれぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

●年●月●日

本特例事業者：

●  
●●●  
● ●

本事業参加者：

●  
●●●  
● ●

---

## 別紙1

### 物件目録

#### 1. 土地

所 在：  
地 番：  
地 目：  
地 積：

#### 2. 既存建物

所 在：  
種 類：  
構 造：  
床面積：

#### 3. 新築建物

所 在：  
種 類：  
構 造：  
床面積：

## 別紙 2

### 不動産取引概要

本特例事業者は、本土地及び本既存建物を売買により譲渡人から取得のうえ、本既存建物を取り壊し、本土地上に本新築建物を建てるため工事請負業者と請負契約を締結する。

本新築建物竣工後、本特例事業者は、本新築建物を賃貸して運用のうえ、一定期間経過後に対象不動産全部を売却処分する。

## 別紙 3

### 出資要項

本事業参加者の出資額	
上記出資額の支払期日	
出資予定総額	
出資予定総額に対する本事業参加者の出資の割合	

## 別紙 4

### 本委託契約要項

契約締結日	
委託業務	
委託先の行為義務	
契約期間	
委託報酬(あらかじめ報酬の額が確定しない場合においては、当該報酬の額の計算方法)	
終了事由(解除条項を含む。)	

## 別紙 5

### 借入要項

別紙 6

売却等要項

[優先 / 劣後] 匿名組合契約書

營業者：●●

出資者：●●

## 目 次

第1条	(匿名組合契約)	1
第2条	(定義)	1
第3条	(出資)	4
第4条	(運用権限の全部委託及び善管注意義務)	4
第5条	(本事業の遂行)	5
第6条	(遅延損害金)	6
第7条	(本責任財産の所有権)	6
第8条	(損益の分配)	6
第9条	(現金の分配)	8
第10条	(営業者報酬)	8
第11条	(会計)	8
第12条	(出資者の権利)	9
第13条	(譲渡)	9
第14条	(表明及び保証)	10
第15条	(出資者による本件受益権の買取)	13
第16条	(契約期間)	13
第17条	(本事業の終了)	13
第18条	(出資者に係る事由による終了)	14
第19条	(本契約の終了時の処理)	14
第20条	(責任財産限定特約等)	15
第21条	(劣後特約)	15
第22条	(破産申立権の放棄)	16
第23条	(免責)	16
第24条	(支払口座)	16
第25条	(通知)	16
第26条	(守秘義務)	17
第27条	(修正・変更)	17
第28条	(準拠法)	17
第29条	(管轄)	18
別紙1	不動産特定共同事業契約約款	
別紙2	当初本件不動産の表示	
別紙3	出資要項	
別紙4	アセットマネジメント契約の概要	
別紙5	不動産取引概	



## [優先/劣後]匿名組合契約書

●●（以下「営業者」という。）及び●●（以下「出資者」又は文脈によっては「[優先/劣後]匿名組合員」という。）は、営業者が不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号。その後の改正を含み、以下「不動産特定共同事業法」という。）第2条第6項に規定する特例事業として営む一定の事業に関し、営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である株式会社●●の同法第3条第1項の許可又は第9条第1項の認可に係る本契約別紙1添付の不動産特定共同事業契約約款（以下「本約款」という。）に基づき、本約款の内容を確認し、かつ合意した上で、以下のとおり、[優先/劣後]匿名組合契約（以下「本契約」又は文脈によっては「[優先/劣後]匿名組合契約」という。）を締結した。

### 第1条 （匿名組合契約）

- 1 本契約は、不動産特定共同事業法第2条第3項各号に掲げる契約の種別のうち、同項第2号に規定する匿名組合型の不動産特定共同事業契約である。
- 2 出資者は、営業者が行う本事業（以下に定義する。以下同じ。）に関し、本契約に定める条件に従って出資することを約し、営業者は、本事業から生ずる損益及び金銭を本契約に定める条件に従って出資者に分配することを約し、もって、営業者及び出資者は、本契約を締結する。両当事者は、本契約が商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含み、以下「商法」という。）第535条に規定される匿名組合契約であり、また、本契約における営業者と出資者の関係は、同法第2編第4章に規定される営業者と匿名組合員との間の関係（なお、任意規定については、本契約に定める関係が優先するものとする。）であることをここに確認する。
- 3 出資者は、営業者が、本事業のために、本契約以外の匿名組合契約を締結することを了解する。
- 4 営業者による本契約以外の匿名組合契約の締結及び履行は、各匿名組合員間において、本事業に関して何らの権利義務関係を生ぜしめるものではない。

### 第2条 （定義）

本契約における用語は、本契約において特に定義され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、以下の意味を有する。

- (1) 「アセットマネジメント契約」とは、営業者とアセット・マネジャーとの間  
[で締結予定の/の平成●年●月●日付]アセットマネジメント契約書（その後の変更等を含む。）をいう。
- (2) 「アセット・マネジャー」とは、株式会社●●をいう。
- (3) 「メイン口座」とは、営業者が開設した以下の口座を意味する。

銀行 : ●

取引店 : ●支店  
名義人 : ●  
種類 : ●  
口座番号 : ●

(4) 「リリース口座」とは、営業者が開設した以下の口座を意味する。

銀行 : ●  
取引店 : ●支店  
名義人 : ●  
種類 : ●  
口座番号 : ●

(5) 「計算期間」とは、本契約の契約期間中、毎年●月●日（同日を含む。）から●月●日（同日を含む。）まで、●月●日（同日を含む。）から●月●日（同日を含む。）まで、の各6か月間とする。但し、最初の計算期間は本契約締結日（同日を含む。）から●年●月●日（同日を含む。）までとし、最後の計算期間は本契約終了日の直前の計算期間末日の翌日（同日を含む。）から契約終了日（同日を含む。）までとする。

(6) 「契約終了日」とは、本契約第17条又は第18条に従い、本契約が終了する日をいう。

(7) 「出資者当初出資金」とは、第3条第1項に定めるところによる。

(8) 「出資者出資金」とは、出資者当初出資金及び出資者が第3条第3項に基づき追加で出資した出資金を総称していう。

(9) 「匿名組合員」とは、優先匿名組合員及び劣後匿名組合員を総称していうものとし、各々を「各匿名組合員」という。

(10) 「匿名組合契約」とは、優先匿名組合契約及び劣後匿名組合契約を総称していうものとし、各々を「各匿名組合契約」という。

(11) 「配当キャップ率」とは、年率●%をいう。

(12) 「本契約締結日」とは、●年●月●日をいう。

(13) 「本件貸付人」とは、本件ローン契約上の貸付人をいい、当初は、●をいう。

(14) 「本件関連契約」とは、本契約その他営業者が本事業に関して締結する契約を総称していう。

(15) 「当初本件不動産」とは、別紙2記載の土地及び建物を総称して、又は個別にいう。

(16) 「本件不動産」とは、当初本件不動産、及び、追加取得された不動産がある場合は当該不動産を個別に又は総称していう。

(17) 「本件ローン債務」とは、本件ローン契約に基づく営業者の本件貸付人に対する一切の債務をいう。

- (18) 「本件ローン契約」とは、営業者及び本件貸付人の中で●年●月●日付で締結予定の金銭消費貸借契約（その後の変更等を含む。）をいう。
- (19) 「本事業」とは、営業者が、不動産特定共同事業法第2条第6項に規定する特例事業として、匿名組合員及び本件貸付人から資金を調達し、かかる資金により本件不動産を取得し、保有、管理、賃貸、売却することにより利益を得て、匿名組合員に対する利益を分配することをいう。
- (20) 「本責任財産」とは、本事業の遂行に関し、営業者が取得及び保有する以下の資産を個別又は総称していう。
- ① 本件不動産及びその代替物又は等価物等
  - ② 本件ローン契約に基づき営業者が本件貸付人から受領する金銭
  - ③ 匿名組合契約に基づき営業者が匿名組合員から受領する金銭
  - ④ 借入人名義の口座についての預金返還請求権
  - ⑤ 上記①乃至④の各財産の他、本件関連契約上の営業者の一切の権利
  - ⑥ 営業者の資本金として営業者が受領する金銭
  - ⑦ 上記の各財産から生み出される一切の権利、債権、収入、収益及びその他の財産権
- (21) 「優先匿名組合員」とは、営業者との間で優先匿名組合契約を締結した匿名組合員を総称していうものとし、各々を「各優先匿名組合員」という。
- (22) 「優先匿名組合員出資金残高」とは、優先匿名組合員当初出資金に、優先匿名組合契約第3条第3項に従い優先匿名組合員によりなされた追加出資金の累計額を加算し、優先匿名組合契約第9条に従い営業者により優先匿名組合員に返還された出資金の累計額を控除した金額を総称していい、各優先匿名組合員ごとに「各優先匿名組合員出資金残高」という。
- (23) 「優先匿名組合員出資割合」とは、各優先匿名組合員出資金残高を全ての優先匿名組合員出資金残高の合計額で除した割合をそれぞれいう。
- (24) 「優先匿名組合契約」とは、営業者と各優先匿名組合員との間で締結される各優先匿名組合契約書（その変更契約及び補足契約を含む。）を総称して又は文脈によっては個別にいう。
- (25) 「優先匿名組合員当初出資金」とは、優先匿名組合員が優先匿名組合契約第3条第1項に従って出資した出資金をいう。
- (26) 「劣後匿名組合員」とは、●●をいう。
- (27) 「劣後匿名組合員出資金残高」とは、劣後匿名組合員当初出資金に、劣後匿名組合契約第3条第3項に従い劣後匿名組合員によりなされた追加出資金の累計額を加算し、劣後匿名組合契約第9条に従い営業者により劣後匿名組合員に返還された出資金の累計額を控除した金額をいう。
- (28) 「劣後匿名組合員当初出資金」とは、劣後匿名組合員が劣後匿名組合契約第

3条第1項に従って出資した出資金をいう。

- (29) 「劣後匿名組合契約」とは、営業者と劣後匿名組合員との間で締結される劣後匿名組合契約書（その変更契約及び補足契約を含む。）をいう。

### 第3条 （出資）

- 1 出資者は、本契約に基づき、●年●月●日までに、本事業のために行われる出資金として、金●円（以下「出資者当初出資金」という。）を営業者に出資するものとする。
- 2 出資者は、前項に定める出資者当初出資金を、メイン口座に振込送金する方法にて支払うものとする。なお、当該振込に係わる手数料は出資者の負担とする。
- 3 出資者は、追加出資を行う義務を一切負わないものとする。なお、出資者は、本事業に関し、優先匿名組合員出資金残高、劣後匿名組合員出資金残高及び本件ローン契約に基づき調達した金銭では資金の不足が生じる場合、営業者と協議の上、当該不足額を本事業のために追加出資することができるものとする。但し、出資者は、いかなる場合においても追加出資義務を負担するものではない。
- 4 本契約に基づく出資は全て、日本円で行われるものとし、また、出資者に対する分配も日本円で行われるものとする。
- 5 営業者は、出資者当初出資金を以下の使途に用いるものとする。
  - (1) 本件不動産に係る売買契約に基づき取得される本件不動産の購入代金の支払い。
  - (2) 本件ローン契約その他の本件関連契約に基づき、本事業に関して営業者が負担すべき債務、費用等の支払い。
- 6 本契約に基づく出資者の出資額又は出資の限度額、支払期日又は支払期限、並びに本事業のための出資総額の限度額又は出資予定総額及び出資予定総額に対する出資者の出資の割合は、別紙3の出資要項に規定するとおりとするものとする。

### 第4条 （業務の委託に関する事項）

- 1 営業者は、本事業を営むため、不動産特定共同事業法の規定に従い、本件不動産の取引に係る業務を、同法第2条第6項第2号に規定される第三号事業を行う不動産特定共同事業者たるアセット・マネジャーに委託するものとする。
- 2 前項の不動産特定共同事業者たるアセット・マネジャーは以下の者とする。

商号又は名称：株式会社●●●

住所：●●●
- 3 アセットマネジメント契約の概要は、別紙4のとおりである。
- 4 営業者及び出資者は、本契約の締結の勧誘の業務を、不動産特定共同事業法第2条第6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たるアセット・マ

- ネジャーに委託したことを確認する。
- 5 営業者及び出資者は、営業者が不動産特定共同事業法第2条第6項に規定する特例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。
  - 6 営業者及び出資者は、出資者が不動産特定共同事業法第2条第6項第4号に規定される特例投資家であることを確認する。

#### 第5条 (本事業の遂行)

- 1 営業者は、出資者出資金を、本件不動産に係る取引によって運用するものとし、本事業を遂行する目的のみに使用する。
- 2 営業者は、自己の名の下に、その裁量に従い本事業の目的を達成するために必要と判断する行為をすることができる。ただし、営業者はその裁量権を、本契約に定める制約の範囲の中でのみ行使することができる。
- 3 営業者は、本件不動産を本事業の目的以外のために担保に供し、又は本件不動産を他の事業の出資の目的とすることはできないものとする。なお、営業者は、本件貸付人のために本件不動産を担保に供することができるものとする。
- 4 営業者は、本事業に関連する第三者に対する全ての義務及び債務について責任を負う。
- 5 出資者は、本契約に別段の定めがある場合を除き、本事業の遂行に関するいかなる権限も有さない。
- 6 出資者は、本契約又は商法に従って、本契約に規定されている限度で、第8条第2項で定める利益を享受し、損失を負担する。
- 7 営業者及び出資者は、本事業の対象となる不動産が変更される場合があることを確認する。
- 8 営業者は、本事業の対象となる不動産の追加取得が適切と判断するときは、第3条第3項に基づく追加出資に係る出資金等をもって、本事業の対象となる不動産の追加取得をすることができるものとする。
- 9 営業者は、本事業の対象となる不動産の追加取得のため、第3条第3項に基づき、追加出資を募集する予定がある。
- 10 本事業のうち、営業者が行う本件不動産に係る取引の具体的な内容（当初本件不動産の取得の予定時期を含む。）は、別紙5の不動産取引概要に記載するものとする。
- 11 営業者は、前項の内容を変更する必要があるときは、第27条の規定にかかわらず、予め出資者に書面で通知することにより当該内容を変更することができる。
- 12 営業者は、本件不動産及び出資者出資金その他の本事業に係る財産を、不動産特定共同事業法第27条並びに金融商品取引法第40条の3及び金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含む。）第125条に規定する方法により、自己の固有財産及び他の事業に係る財産と分別して管理するものとする。

る。

#### 第6条 (遅延損害金)

営業者又は出資者は、本契約に規定する金銭の支払いを遅延した場合、支払期日の翌日(同日を含む。)から完済に至る日(同日を含む。)までの期間につき、当該未払額に対し年率14%(1年を365日として計算した日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。)の割合による遅延損害金を支払うものとする。

#### 第7条 (本責任財産に係る権利)

- 1 本責任財産に係る権利は、全て営業者に帰属する。
- 2 営業者は、出資者に出資者出資金相当額の返還を保証しない。
- 3 出資者の損失の分担額は、出資者出資金を限度とする。

#### 第8条 (損益の分配)

- 1 営業者は、本事業により各計算期間中に生じた利益又は損失(本条第2項に定義される。)を、本条の定めに従い各匿名組合員に分配する。
- 2 営業者は、日本における一般に公正妥当と認められる企業会計原則に従って(但し、一般に公正妥当と認められる会計基準に基づく会計処理が税法上許容されない場合においては、税法上許容される会計処理の方法を採用するものとする。)、各計算期間の末日において、関連する計算期間における本事業の利益又は損失(以下「利益又は損失」という。)を確定するものとする。なお、営業者報酬、その他の匿名組合諸経費、会計・税務費用、会計監査費用、事務代行費用、公租公課(消費税及び地方消費税を含む。)、水道光熱費、通信費その他一切の支払債務などの諸費用を本契約に係る費用とする(但し、これらに限られない。)
- 3 営業者は、各計算期間において利益(以下「当期利益」という。)が生じた場合には、当該計算期間末日において、各匿名組合員に、当期利益を以下の順序でそれぞれ分配するものとする。なお、疑義を避けるため付言すると、当該利益の分配により、優先匿名組合員出資金残高及び劣後匿名組合員出資金残高の増額がされるものではない。
  - (1) 当該計算期間末日において、第4項に基づき営業者に損失が累積している場合には、当期利益の金額を上限として、かつ当該損失累計額に満つるまで営業者に分配し、補填する。
  - (2) 当該計算期間末日において、第4項に基づき優先匿名組合員に損失が累積している場合には、当期利益の金額から第1号の分配額を控除した残額(もしあれば)を上限として、かつ当該損失累計額に満つるまで優先匿名組合員出資割合に応じて、各優先匿名組合員に分配し、補填する。

- (3) 当期利益の金額から第1号及び第2号の分配額の合計額を控除した残額（もしあれば）を上限として、当該計算期間末日における優先匿名組合員出資金残高に配当キャップ率を乗じ2で除した金額を、優先匿名組合員出資割合に応じて、各優先匿名組合員に分配する。
  - (4) 当該計算期間末日において、第4項に基づき劣後匿名組合員に損失が累積している場合には、当期利益の金額から第1号乃至第3号の分配額を控除した残額（もしあれば）を上限として、かつ当該損失累計額に満つるまで劣後匿名組合員に分配し、補填する。
  - (5) 当期利益の金額から第1号乃至第4号の分配額の合計額を控除した残額（もしあれば）を、劣後匿名組合員に分配する。
- 4 営業者は、各計算期間において損失（以下「当期損失」という。）が生じた場合には、当該計算期間の末日において、当期損失の金額を上限として、以下の順序で各匿名組合員に分配する。なお、疑義を避けるため付言すると、当該損失の分配によって、優先匿名組合員出資金残高及び劣後匿名組合員出資金残高の減額がされるものではない。
  - (1) 当該計算期間末日の劣後匿名組合員出資金残高相当額（但し、当該計算期間よりも前の各計算期間における劣後匿名組合員に分配された損失累計額がある場合には、当該損失累計額を控除した金額とする。）に充つるまで、劣後匿名組合員に分配する。
  - (2) 各優先匿名組合員に分配される損失の総額が、当該計算期間末日の優先匿名組合員出資金残高相当額（但し、当該計算期間よりも前の各計算期間における各優先匿名組合員に分配された損失累計額がある場合には、当該損失累計額をそれぞれ控除した金額とする。）に充つるまで、当期損失の金額から第1号の分配額を控除した残額（もしあれば）を、優先匿名組合員出資割合に応じて各優先匿名組合員に分配する。
  - (3) 当期損失の金額から第1号及び第2号の分配額を控除した残額（もしあれば）を、営業者に分配する。
- 5 営業者及び出資者は、本契約により企図される取引に関し、営業者及び出資者に課される租税の全て（本条に基づき出資者に対して行われる利益の分配に課される税金を含む。）につき、自らこれを負担するものとする。
- 6 本件不動産を売却したことにより租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第62条の3、第63条の土地重課制度で課税される法人税及びそれにより増加する住民税が発生する場合には、その合計額を100%から営業者に対する法人税及び住民税の実効税率の合計を控除した割合で除した金額は、本事業に係る費用とする。
- 7 上記の分配について、1円未満の端数は切り捨てるものとする。

## 第9条 (現金の分配)

- 1 営業者は、計算期間毎に、以下に定めるところに従い、各匿名組合員に対し、当該計算期間の末日の属する月の翌々月の●日（以下「現金分配日」という。）に、それぞれ前条に基づいてなされた利益の分配に相当する現金の分配又は出資金の返還として、リリース口座中の金員から、支払うものとする。
  - (1) 営業者は、当該計算期間の末日の属する月の翌々月の●日にリリース口座に残存する金銭（但し、営業者が合理的に留保すべきと判断した金額を除いた金額とする。）から、当該現金分配日に係る計算期間における当期利益及び当該計算期間より前の計算期間において分配された利益（但し、損失の補填に使用された利益を除く。）のうち、現金分配未了の部分の利益相当額を、優先匿名組合員出資割合に応じて、各優先匿名組合員に分配する。
  - (2) 営業者は、前号の分配後にリリース口座に残額（但し、営業者が合理的に留保すべきと判断した金額を除いた金額とする。）がある場合、当該リリース口座の残額（但し、営業者が合理的に留保すべきと判断した金額を除いた金額とする。）を劣後匿名組合員に分配する。
- 2 営業者は、[（優先）第2項第1号/（劣後）第2項第2号]に基づき出資者に対して分配された現金の金額が、当該現金分配日に係る計算期間における当期利益及び当該計算期間より前の計算期間において分配された利益（但し、損失の補填に使用された利益を除く。）のうち、現金分配未了の部分の利益（もしあれば）の金額を超過する場合（もしあれば）は、当該超過部分は出資金の返還として処理するものとする。
- 3 上記現金分配について源泉税が課される場合、営業者は、現金分配金から当該源泉徴収額を控除し、その残額を匿名組合員に支払うものとする。

## 第10条 (営業者報酬)

営業者報酬は、各計算期間あたり金●円とする。

## 第11条 (会計)

- 1 営業者は、日本の一般に公正妥当と認められる企業会計原則に従い（但し、一般に公正妥当と認められる会計基準に基づく会計処理が税法上許容されない場合においては、税法上許容される会計処理の方法を採用するものとする。）、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 営業者は、出資者の合理的な要求に従い、当該計算期間における本事業の実施に関する損益計算書及び貸借対照表、並びに当該計算期間における利益及び損失の計算表を、出資者に交付するものとする。



- 3 営業者は、出資者の合理的な要求に従い、財務上の報告及び租税申告に使用するための計算書を作成するよう合理的な範囲内で努めるものとする。但し、これに要する費用は、出資者の負担とする。
- 4 前項の計算書には、出資者が自己の会計処理を行う上で合理的な範囲内で必要とする詳細な情報（当該会計年度に係る出資者に対する配当の金額、第8条に基づき分配される配当から控除されるべき税額、出資金の返還割合を含む。）が記載されるものとする。

#### 第12条 （出資者の権利）

- 1 出資者は、営業者に対し、合理的な事前通知をした上で、営業者の通常の営業時間中に、前条第1項に係る書類を出資者の指名する会計士及び弁護士に調査させることができる。但し、これに要する費用は、出資者の負担とする。
- 2 出資者は、本責任財産及び本事業（帳簿及び本事業に関する記録を含むが、これらに限定されない。）の状況につき、商法第539条の規定に従い検査を行うことができるものとする。但し、これに要する費用は、出資者の負担とする。
- 3 営業者は、出資者からの請求があった場合には、アセット・マネジャーをして、出資者に対し本契約に係る財産の管理状況について説明させるものとする。
- 4 営業者は、出資者から、アセット・マネジャーが不動産特定共同事業法第29条の規定に基づき作成し備え置く業務及び財産の状況を記載した書類の閲覧請求があった場合には、アセット・マネジャーをして、アセット・マネジャーの事務所の営業時間中に出資者が当該書類の閲覧ができるようにするものとする。
- 5 営業者は、出資者から、アセット・マネジャーが不動産特定共同事業法第30条の規定に基づき作成し備え置く事業参加者名簿の閲覧請求があった場合には、アセット・マネジャーをして、アセット・マネジャーの事務所の営業時間中に出資者が事業参加者名簿の閲覧ができるようにする。

#### 第13条 （譲渡）

- 1 営業者は、本契約上のいかなる権利及び義務も第三者に譲渡してはならないものとする。
- 2 出資者は、本契約上の地位並びにその権利及び義務（以下「出資持分」という。）の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は第三者のために担保に供そうとするときには、営業者の事前の書面による承諾を取得しなければならない。出資者は、出資持分を譲渡又は担保提供する場合は、営業者に対して承諾を求める書面を提出する。営業者は、当該書面を受領してから30営業日以内に、出資者に対し承諾又は承諾の拒絶を書面により通知する。
- 3 出資者が出資持分を第三者に譲渡する場合、出資持分の譲渡先が営業者の知る範囲

において以下に該当する場合（以下「反社会的勢力等」という。）には、営業者は前項の承諾を拒絶しなければならない。

- (1) 公序良俗に反する団体又はその構成員若しくは関係先と合理的に判断される者
  - (2) 集団的若しくは常習的に暴力的行為等を行い、若しくは行うことを助長するおそれがあると合理的に判断できる団体に属している者又はこれらの者と取引関係若しくは資本関係のある者
  - (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号。その後の改正を含む。）に基づき処分を受けた団体に属していると合理的に判断できる者又はこれらの者と取引のある者
  - (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含む。）第2条第1項に定義される風俗営業、若しくは同条第5項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者又はこれらと取引関係若しくは資本関係のある者
  - (5) 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成11年法律第136号。その後の改正を含む。）に定める犯罪収益等隠匿若しくは犯罪収益等收受を行い若しくは行っている疑いのある者又はこれらの者と取引関係若しくは資本関係のある者
  - (6) 貸金業法（昭和58年法律第32号。その後の改正を含む。）第24条第3項に定義される取立て制限者、又はこれらと実質的に同様の行為を行っているものと合理的に判断できる者
  - (7) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含む。）第2条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、又はその構成員若しくはこれらの関連者
  - (8) 上記各号に類似する反社会的若しくは公序良俗に反する行為を常習的に繰り返すおそれがあると合理的に認められる団体又はその構成員若しくはこれらと取引関係若しくは資本関係を有する者
- 4 出資者が出資持分を第三者に譲渡する場合、その譲渡先は特例投資家に限るものとし、譲渡先が特例投資家ではない場合、営業者は第1項の承諾を拒絶しなければならない。

#### 第14条 （表明及び保証）

- 1 営業者は、出資者に対して、以下の事項が本契約締結日において真実かつ正確であることを表明し、かつ、保証する。本項に基づく表明及び保証の違反に起因し、又は関連して出資者に損害が生じた場合には、営業者は、出資者に対して当該損害の一切を賠償する。

- (1) 適法な設立  
営業者は、日本法に基づき適法かつ有効に設立され存続する法人である。
  - (2) 権利能力及び行為能力  
営業者は、本契約を締結し、本契約に基づく一切の権利を行使し、かつこれらに基づく義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。
  - (3) 社内手続の完了  
営業者による本契約の締結及び履行は、営業者の目的の範囲内の行為であり、営業者は、法令、営業者の定款及び社内規則に従い、自己が当事者である本契約を締結し、本契約に基づく一切の権利を行使し、これに基づく義務を履行するために必要とされる一切の社内手続を完了している。
  - (4) 法令遵守  
営業者による本契約の締結及び履行は、(i) 営業者又はその財産を拘束する日本国の法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決及び決定に違反するものではなく、また、(ii) 営業者の定款その他の内部規則（もしあれば）に違反するものではない。
  - (5) 政府の許認可  
本契約の締結及び本契約に基づき営業者が負担する債務を履行するために法令上必要となることのある政府の許認可及び届出並びにその他の法的手続（もしあれば）は全て適法に履践されている。
  - (6) 適法かつ有効な契約  
本契約は、その締結により、その文言に従い、当事者に対して強制執行可能な適法、有効かつ拘束力のある契約である。但し、破産法等債権者の権利に一般的な影響を及ぼす法令の規制に服する。
  - (7) 訴訟等  
出資者に別途開示するものを除き、営業者の財政その他の状態及び本契約に基づく義務の履行に悪影響を及ぼすおそれのある営業者に対する係属中の訴訟等が存在せず、かつ、営業者の知る限り、かかる訴訟等が提起又は開始されるおそれはない。
  - (8) 財務状態  
営業者について、破産手続開始又は民事再生手続開始その他営業者について適用ある倒産手続開始の申立てはされておらず、かかる手続の開始原因も存在しない。また、営業者は、支払停止、支払不能又は債務超過の状態にない。さらに、営業者による本契約の締結及び履行が詐害行為として取り消され、又は、否認されるおそれもない。
- 2 出資者は、営業者に対して、以下の事項が本契約締結日において真実かつ正確であることを表明し、かつ、保証する。本項に基づく表明及び保証の違反に起因し、又

は関連して営業者に損害が生じた場合には、出資者は、営業者に対して当該損害の一切を賠償するものとする。

(1) [(法人の場合) 適法な設立 / (個人の場合) 国籍及び居住地]

出資者は、[日本法に基づき適法かつ有効に設立され存続する[法人 / 日本国籍を有し、かつ、日本国内に住所を有する自然人]である。

(2) 権利能力及び行為能力

出資者は、本契約を締結し、これらの契約に基づく一切の権利を行使し、かつこれらに基づく義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。[(個人の場合のみ追加) また、出資者は、未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人その他の制限行為能力者ではない。]

(3) [(法人の場合) 社内手続の完了 / (個人の場合) 意思表示]

[出資者による本契約の締結及び履行は、出資者の目的の範囲内の行為であり、出資者は、法令、出資者の規約及び内部規則に従い、本契約を締結し、本契約に基づく一切の権利を行使し、これに基づく義務を履行するために必要とされる一切の社内手続を完了している。 / 出資者による本契約の締結及び履行は、法令及び契約上、何ら制限されておらず、本契約の締結に関する意思表示に何らの瑕疵はない。]

(4) 法令遵守

出資者による本契約の締結及び履行は、(i) 出資者又はその財産を拘束する日本国の法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決及び決定に違反するものではなく、また、(ii) 出資者の定款その他の内部規則 (もしあれば) に違反するものではない。

(5) 政府の許認可

本契約の締結及び本契約に基づき出資者が負担する債務を履行するために法令上必要となることのある政府の許認可及び届出並びにその他の法的手続 (もしあれば) は全て適法に履践されている。

(6) 適法かつ有効な契約

本契約は、その締結により、その文言に従い、関係当事者に対して強制執行可能な適法、有効かつ拘束力のある契約である。但し、破産法等債権者の権利に一般的な影響を及ぼす法令の規制に服する。

(7) 訴訟等

出資者の財政その他の状態及び出資者による本契約に基づく義務の履行に悪影響を及ぼすおそれのある出資者に対する係属中の訴訟等が存在せず、かつ、出資者の知る限り、かかる訴訟等が提起又は開始されるおそれはない。

(8) 財務状態

出資者について、破産手続開始、民事再生手続開始その他出資者について適

用ある倒産手続開始の申立てはされておらず、かかる手続の開始原因も存在しない。また、出資者は、支払停止、支払不能又は債務超過の状態にはない。

(9) 詐害

出資者は、本契約の締結及びその義務の履行に際し、詐害の意図を有していない。

(10) その他

出資者は、反社会的勢力等に該当しない。また、出資者は、不動産特定共同事業法第2条第6項第4号に規定される特例投資家である。

第15条 (出資者による本件不動産の買取り)

出資者は、本件不動産の買取りの義務を一切負担しないものとする。

第16条 (契約期間)

本契約の契約期間は、本契約締結時から●年●月●日(但し、当該時点で本件ローン債務が完済されていない場合には本件ローン債務の完済された日の翌日とする。)までとする。但し、かかる契約期間内に営業者による本件不動産の売却が完了しない場合には、本件不動産の売却が完了し、営業者が売却代金を受領するまで、契約期間は延長される。

第17条 (本契約の終了)

- 1 本契約は、以下のいずれかにあたる事由が生じた場合に、何らの手続を要することなく自動的に終了する。
  - (1) 契約期間が満了したとき。
  - (2) 本事業の継続が不能となったとき。ただし、営業者が出資者にその旨の通知をした場合に限る。
  - (3) 本件不動産が全て営業者により売却され、売却代金を受領したとき。
  - (4) 商法第541条第3号に定める事由が生じたとき。
- 2 以下のいずれかにあたる事由が生じた場合には、出資者は、営業者に催告することなく、本契約を解除することができる。
  - (1) 営業者につき、破産手続開始、民事再生手続開始その他営業者について適用ある倒産手続開始の申立てがあったとき。
  - (2) 営業者が解散の決議をしたとき、その他清算手続に入ったとき。
  - (3) 営業者が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
  - (4) その他出資者の判断において本契約を終了しなければならないやむを得ない事由があるとき。

#### 第18条 (出資者に係る事由による終了)

以下の各号所定の事由のいずれかに該当する場合には、営業者は、出資者に対し、何らの催告をなすことなく、本契約を解除することができる。

- (1) 出資者につき、破産手続開始、民事再生手続開始、更生手続開始又はこれらに類する倒産手続開始について、自ら申し立てたとき、第三者による申立てがなされ、申立て後30日以内に取り下げられないとき。
- (2) 出資者が解散の決議をしたとき。
- (3) 出資者が営業者に対して有する本契約に基づく権利につき、仮差押え、仮処分又は差押えがあったとき。
- (4) 出資者が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (5) 出資者の本契約上の重大な義務の不履行又は履行不能、その他本契約を終了しなければならないやむを得ない事由があるとき。
- (6) 出資者が反社会的勢力等に該当することが判明したとき。

#### 第19条 (本契約の終了時の処理)

- 1 本契約が終了した場合（第17条及び第18条までの規定に基づく終了を含むが、これに限られない。）であって他の匿名組合契約が終了していない場合、営業者は、本事業を継続するものとする。
- 2 営業者は、全ての匿名組合員との間で匿名組合契約が終了した場合には、法令及び本件関連契約に照らし、営業者が適切と考える方法によって、本責任財産を処分し、本事業に関する債権を回収し、本事業に関する債務を弁済し、本事業を清算するものとする。
- 3 第1項の場合には、出資者との関係で、本契約に基づく匿名組合の債権債務を全て計算し、営業者は、契約終了日が含まれる計算期間の他の匿名組合員に対する利益又は損失の分配に際して、出資者に対して、第8条に定める手続に基づき、当該計算期間の初日から契約終了日までの期間に相当する利益及び損失を分配することにより、出資者に分配すべき当該期間に係る利益及び損失の金額を確定し、また出資者に返還すべき出資金の金額を確定するものとする。但し、営業者は、本契約の終了に伴い、出資者に対して分配した利益のうち現金分配未了の現金の分配及び出資金の返還を行うことにより、本事業の遂行に支障が生じると合理的に判断する場合その他営業者が合理的に判断する場合には、本契約の他の条項にもかかわらず、かかる支障が解消するまでの間又は営業者が合理的に判断する期間、その現金の分配及び出資金の返還を延期することができる。
- 4 第2項に従い本事業の清算が完了した場合には、営業者は以下の順序で、利益の配当に相当する現金の分配及び出資金を返還するものとする。但し、営業者は、匿名組合契約の終了に伴い、匿名組合員に対して分配した利益のうち現金分配未了の現

金の分配及び出資金の返還を行うことにより、本事業の遂行に支障が生じると合理的に判断する場合その他営業者が合理的に判断する場合には、匿名組合契約の他の条項にもかかわらず、かかる支障が解消するまでの間又は営業者が合理的に判断する期間、その返還を延期することができる。

- (1) 各優先匿名組合員に対して最後の計算期間に係る損益の分配として第8条第3項に従って算出した各優先匿名組合員に帰属する利益相当額及び当該計算期間より前の計算期間において分配された利益（但し、損失の補填に使用された利益を除く。）のうち、現金分配未了の部分の利益（もしあれば）に相当する現金を優先匿名組合員出資割合に応じて各優先匿名組合員に分配
- (2) 前号の分配後の残額（もしあれば）を、各優先匿名組合員に対して各優先匿名組合員出資金残高を限度に、優先匿名組合出資割合に応じて、出資金を返還
- (3) 前二号の分配及び返還後の残額（もしあれば）を、劣後匿名組合員に対して最後の計算期間に係る損益の分配として第8条第3項に従って算出した劣後匿名組合員に帰属する利益相当額及び当該計算期間より前の計算期間において分配された利益（但し、損失の補填に使用された利益を除く。）のうち、現金分配未了の部分の利益（もしあれば）に相当する現金を劣後匿名組合員に対して分配
- (4) 前三号の分配及び返還後の残額（もしあれば）を、劣後匿名組合員に対して劣後匿名組合員出資金残高を限度に、出資金を返還

#### 第20条 （責任財産限定特約等）

- 1 営業者による本契約に基づく債務の支払いは、本責任財産のみを引当として、その範囲内でのみ行われ、営業者の有する他の資産には一切及ばないものとし、出資者はこれを異議なく承認する。
- 2 出資者は、本責任財産が全て換価処分され、分配された場合には、本契約に基づく未払債務が残存する場合においても、当該未払債務に係る請求権を当然に放棄したものとみなされる。

#### 第21条 （劣後特約）

- 1 本契約又は商法第2編第4章の規定に基づく営業者の出資者に対する一切の支払債務（以下「本劣後債務」という。）の支払いは、本件ローン債務のうち弁済期が到来したものの支払いがなされるまで、行われぬものとする。
- 2 営業者は、本契約が終了した場合は、本劣後債務は、本件ローン債務（弁済期未到来のものを含む。）が完済されることを停止条件に発生するものとし、既に発生している債権については、一旦効力が停止したうえで、本件ローン債務（弁済期未到来のもの）の支払いは、本件ローン債務の完済後に行われるものとする。

- 来のものを含む。)が完済されることを条件に効力を有するものとする。
- 3 営業者について、破産手続又は民事再生手続が開始された場合、本劣後債務に対応する債権は破産法第99条第1項に規定する劣後的破産債権に後れるものとする(したがって、当該債権は、破産手続においては破産法第99条第2項の約定劣後破産債権となり、民事再生手続においては民事再生法第35条第4項の約定劣後再生債権となる。)
  - 4 本条の規定は、本契約終了後も引き続き効力を有するものとする。

#### 第22条 (破産申立権の放棄)

- 1 本件ローン債務が完済されるまでは、出資者は、自己の債権の満足のために営業者の財産について強制執行又は保全処分を行わず、かつ、かかる強制執行及び保全命令を申し立てる権利を予め放棄する。
- 2 出資者は、営業者について、本件ローン債務の完済の日から1年と1日が経過するまでの間、破産手続開始、再生手続開始又はこれらに類する倒産手続開始についての申立てをすることができないものとする。

#### 第23条 (免責)

出資者は、自らの判断と責任において本契約に基づく出資を行うものであり、営業者は、本事業の結果について何らの保証をも行うものではない。

#### 第24条 (支払口座)

本契約に基づく営業者から出資者に対する金銭の支払いは、下記の口座宛に日本円で行われるものとする。なお、当該振込に係わる手数料は営業者の負担とする。

記

<支払口座> ●●銀行●●支店  
口座名義人：●●  
口座種別：普通  
口座番号：●

#### 第25条 (通知)

本契約に基づく通知は全て書面によるものとし、かつ、手交、郵便又はファクシミリによって下記住所宛に行われるものとする。但し、ファクシミリによる場合には送信後遅滞なく郵送又は持参により確認を行う。なお、本条に基づく相手方への書面による通知により、住所等の変更を行うことができる。

記

営業者に対する場合： ●●



●●

ファクシミリ： ●

電話： ●

出資者に対する場合： ●●

●●

ファクシミリ： ●

電話： ●

#### 第26条 (守秘義務)

営業者及び出資者は、適用法令、行政官庁の要請ある場合、又は、本件関連契約に関して必要とされる場合その他当事者間で別途合意する場合を除き、本契約若しくは本件関連契約に基づき、又はこれらに関して知り得た関係当事者に関する情報を第三者（但し、アセット・マネジャー、本事業の会計事務作業等を行う会社、本件貸付人及びそれらの弁護士、公認会計士、税理士等専門家を除く。）に開示せず、かつ、本契約又は本件関連契約の目的以外に使用しないものとする。本条に基づく義務は本契約終了後もなお存続するものとする。

#### 第27条 (修正・変更)

本契約の条項は、営業者及び出資者の書面による合意によつてのみ修正又は変更される。

#### 第28条 (約款との優先関係)

- 1 営業者は、不動産特定共同事業法第23条第2項に基づき、約款に基づいて本契約が締結されることを担保するために、許可を受けた本約款を本契約に別紙1として添付し、出資者との間で本約款の内容を確認し合意するものとする。
- 2 本契約中の記載事項と本約款中の記載事項とが矛盾又は抵触する場合には本約款中の規定が優先し、本契約に規定がなく本約款中に規定のある法定の約款規定事項は本約款中の規定するところに従い、本契約にも本約款中にも規定のない事項は法令の定めるところに従うものとする。

#### 第29条 (準拠法)

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るものとする。

第30条 （管轄）

本契約の両当事者は、本契約に関連するあらゆる法的申立て又は手続につき、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに同意する。

（以下余白）

上記合意の証として、本契約正本2通を作成し、営業者及び出資者が記名捺印の上、各1通を保有する。

●年●月●日

営業者： ●●  
●●  
●●

出資者： ●●  
●●  
●●

別紙1

不動産特定共同事業契約約款  
(添付のとおり)

当初本件不動産の表示

【土地】

所在地目積 ●  
●  
●  
●

【建物】

所在地 ●  
家屋番号 ●  
種類 ●  
構造 ●  
床面積 1階 ●  
2階 ●  
3階 ●  
4階 ●

以上

## 出資要項

出資者の出資額又は出資の限度額	出資者の出資額 金●円（なお、出資者当初出資金に係る金額とする。）。 出資の限度額 該当なし。
支払期日又は支払期限	●年●月●日
出資総額の限度額	該当なし。
出資予定総額	① 優先匿名組合契約に基づく出資予定総額 金●円 ② 劣後匿名組合契約に基づく出資予定総額 金●円 ③ 上記①及び②の合計となる出資予定総額 金●円
出資予定総額に対する出資者の出資の割合	① [優先匿名組合契約に基づく出資予定総額に対する/劣後匿名組合契約に基づく出資予定総額に対する]出資者の出資の割合 [●%/100%] ② 優先匿名組合契約に基づく出資予定総額及び劣後匿名組合契約に基づく出資予定総額の合計額に対する出資者の出資の割合 ●%

## アセットマネジメント契約の概要

契約締結〔予定〕日	●年●月●日
委託する業務	●●
契約期間	●●
委託報酬	●●
終了事由（解除条項を含む）	●●

不動産取引概要

- 1 営業者は、●を売主として当初本件不動産に係る不動産売買契約を締結し、売主から当初本件不動産の引渡しを受ける予定である。
- 2 前項の当初本件不動産の取得時期は、●年●月●日となる予定である。
- 3 営業者は、当初本件不動産に係る建物賃貸借契約を締結し、同契約による賃借人に当初本件不動産を賃貸する予定である。
- 4 営業者は、本契約の終了までに本件不動産を処分する予定である。

以上



特例事業用匿名組合型  
不動産特定共同事業契約書

営業者：合同会社●●●●●

出資者：●●●●●

## 目次

第1条	(法第2条第3項各号に掲げる契約の種別に関する事項)	1
第2条	(匿名組合契約)	1
第3条	(定義)	1
第4条	(業務の委託に関する事項)	5
第5条	(本契約に係る不動産取引の目的となる不動産の特定及び不動産取引の内容に関する事項)	5
第6条	(出資に関する事項)	6
第7条	(善管注意義務)	6
第8条	(本契約に係る財産の管理に関する事項)	7
第9条	(遅延損害金)	7
第10条	(本責任財産の所有権)	8
第11条	(出資者に対する損益の分配に関する事項)	8
第12条	(現金の分配に関する事項)	9
第13条	(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)	10
第14条	(営業者報酬)	10
第15条	(会計)	10
第16条	(出資者の権利)	11
第17条	(譲渡)	11
第18条	(表明及び保証)	12
第19条	(出資者による本不動産の買取り)	14
第20条	(業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項)	14
第21条	(契約期間)	15
第22条	(本契約の終了事由)	15
第23条	(出資者に係る事由による終了)	15
第24条	(本契約の終了時の清算に関する事項)	16
第25条	(責任財産限定特約等)	17
第26条	(劣後特約)	17
第27条	(破産申立権の放棄)	17
第28条	(免責)	18
第29条	(支払口座)	18
第30条	(通知)	18
第31条	(守秘義務)	18
第32条	(修正・変更)	19
第33条	(準拠法)	19

第34条 (管轄) .....19

第35条 (約款との優先関係) .....19

別紙1 本不動産の表示

別紙2 不動産取引概要

別紙3 支払順序

別紙4 出資要項

別紙5 アセット・マネジメント契約の要項

別添 特例事業用匿名組合型不動産特定共同事業契約約款

# 特例事業用匿名組合理 不動産特定共同事業契約書

合同会社●●●●（以下「営業者」という。）及び●●●●（以下「出資者」という。）は、末尾添付の約款（以下「本約款」という。）の内容を確認合意のうえ、本約款に基づき、以下のとおり、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。）に定める不動産特定共同事業契約（その変更契約及び補足契約を含む。以下「本契約」という。）を締結した。

## 第1条 （法第2条第3項各号に掲げる契約の種別に関する事項）

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号に規定する匿名組合理の不動産特定共同事業契約である。

## 第2条 （匿名組合契約）

1. 出資者は、営業者が行う本事業（以下に定義する。以下同じ。）に関し、本契約に定める条件にしたがって出資することを約し、営業者は、本事業から生ずる損益及び金銭を本契約に定める条件に従って出資者に分配することを約し、もって、営業者及び出資者は、本契約を締結する。両当事者は、本契約が商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。以下「商法」という。）第535条に規定される匿名組合契約であり、また、本契約における営業者と出資者の関係は、同法第2編第4章に規定される営業者と匿名組合員との間の関係（なお、任意規定については、本契約に定める関係が優先するものとする。）であることをここに確認する。
2. 出資者は、営業者が、本事業のために、その他匿名組合契約（以下に定義する。）を締結することを了解する。

## 第3条 （定義）

本契約における用語は、本契約において特に定義され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、以下の意味を有する。また、本ローン契約（以下に定義する。）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。

- (1) 「アセット・マネジメント契約」とは、営業者及びアセット・マネジャーの間の平成●年●月●日付アセット・マネジメント業務委託契約書（不動産特定共同事業法第3号事業）（その変更契約及び補足契約を含む。）をいう。
- (2) 「アセット・マネジャー」とは、株式会社●●●●をいう。
- (3) 「売主」とは、●●●●をいう。

- (4) 「営業者運営費用」とは、営業者関連費用のうち、営業者の維持、管理及び運営に要する費用（営業者に係る公租公課等を除く。）を個別に又は総称している。
- (5) 「営業者関連契約」とは、本関連契約のうち営業者が当事者となっているものをいう個別に又は総称している。
- (6) 「営業者関連費用」とは、以下の費用を個別又は総称している。
  - ① 本ローン契約の作成、締結若しくは変更又は本貸付人による本ローンに基づく権利の確保若しくは実行に関連して発生する諸費用。
  - ② 前①の他、営業者関連契約に基づき又はこれに関連して営業者が負担すべき諸費用及び公租公課の一切。
  - ③ その他営業者の維持、管理及び運営に要する費用（営業者の報酬、公租公課及び顧問税理士費用を含むがこれらに限られない。）
- (7) 「計算期間」とは、本契約の契約期間中、毎年●月●日（同日を含む。）から翌年●月末日（同日を含む。）までの12か月間とする。但し、最初の計算期間は本契約締結日から平成●年●月末日（同日を含む。）までとし、最後の計算期間は本契約終了日の直前の計算期間末日の翌日（同日を含む。）から契約終了日（同日を含む。）までとする。
- (8) 「契約終了日」とは、本契約第22条又は第23条に従い、本契約が終了する日をいう。
- (9) 「出資者出資金」とは、出資者当初出資金及び出資者が第6条第3項に基づき追加で出資した出資金を総称している。
- (10) 「出資者出資金残高」とは、出資者当初出資金に、本契約第6条第3項に従い出資者によりなされた追加出資金の累計額を加算し、本契約第12条に従い営業者により出資者に返還された出資金の累計額を控除した金額を総称している。
- (11) 「出資者当初出資金」とは、出資者が本契約第6条第1項に従って出資した出資金をいう。
- (12) 「出資割合」とは、出資者については出資者出資金残高を総出資者出資金残高の合計額で除した割合をいい、その他出資者については、各その他出資者に係るその他匿名組合員出資金残高を総出資者出資金残高で除した割合をそれぞれいう。
- (13) 「総出資者」とは、出資者及びその他出資者を個別に又は総称している。
- (14) 「総出資者出資金」とは、出資者出資金及びその他出資者出資金を個別に又は総称している。
- (15) 「総出資者出資金残高」とは、出資者出資金残高及びその他出資者出資金残高の合計額をいう。

- (16) 「その他出資者」とは、その他匿名組合契約の匿名組合員を個別に又は総称していう。
- (17) 「その他出資者出資金」とは、その他出資者当初出資金及びその他出資者がその他匿名組合契約に基づく追加で出資した出資金を総称していう。
- (18) 「その他出資者出資金残高」とは、その他出資者当初出資金に、その他匿名組合契約に従いその他出資者によりなされた追加出資金の累計額を加算し、その他匿名組合契約に従い営業者によりその他出資者に返還された出資金の累計額を控除した金額を個別に又は総称していう。
- (19) 「その他匿名組合契約」とは、本事業のために営業者が出資者以外の一又は複数の者との間で個別に締結する本契約と同様（但し、契約締結日、当該出資者の属性、出資金額及びこれらに関する条項の違いによって生ずる差異は除く。）の匿名組合契約を個別に又は総称していう。
- (20) 「本貸付人」とは、株式会社●●●●銀行をいう。
- (21) 「本関連契約」とは、以下の契約及び文書を総称していう。
- ① 本ローン契約
  - ② 本貸付人及び営業者の間の平成●年●月●日付抵当権設定契約書
  - ③ 本貸付人及び営業者の間の平成●年●月●日付質権設定契約書（保険金請求権）
  - ④ 本貸付人及び営業者の間の平成●年●月●日付質権設定契約書（社員持分）
  - ⑤ 営業者及び売主の間の平成●年●月●日付不動産売買契約書
  - ⑥ 本プロジェクト契約
  - ⑦ 本マスターリース契約
  - ⑧ 本契約
  - ⑨ その他匿名組合契約
  - ⑩ アセット・マネジメント契約
  - ⑪ 営業者及び株式会社●●●●の間の平成●年●月●日付私募の取扱い業務委託契約書（不動産特定共同事業法第4号事業）
  - ⑫ 営業者及び株式会社●●●●の間の平成●年●月●日付業務委託契約書
  - ⑬ その他本事業に関連して締結される一切の契約及びこれらに付帯関連する覚書その他の合意
- (22) 「本契約締結日」とは、平成●年●月●日をいう。
- (23) 「本事業」とは、第4条第1項に定める事業をいう。
- (24) 「本責任財産」とは、本事業の遂行に関し、営業者が取得・保有する以下の資産を個別又は総称していう。

- ① 本不動産又はその価値代替物（賃料債権及び賃料、保険金請求権及び保険金、強制収用等の場合における補償金請求権及び補償金、本不動産の売却により営業者が有する売買代金請求権及びその売却手取金を含むが、これらに限られない。）
  - ② 本ローン債務を返済するために営業者が資金調達により得たりファイナンス資金
  - ③ 営業者関連契約に基づき営業者が現在及び将来有する一切の債権並びに営業者関連契約に基づき営業者が受領した金員
  - ④ 営業者名義の全ての口座の預金払戻請求権
  - ⑤ 上記①乃至④の各財産に係る金銭を運用した場合、その運用対象及び運用益
  - ⑥ 上記①乃至⑤に関連又は付随して営業者が取得した一切の金銭その他の財物その他一切の請求権
- (25) 「本不動産」とは、本契約に係る不動産取引の目的となる不動産を個別に又は総称していい、本契約締結日においては、第5条第1項に定める不動産をいう。
- (26) 「本プロジェクト契約」とは、営業者、本貸付人及びアセット・マネジャーの間の平成●年●月●日付プロジェクト契約書をいう。
- (27) 「本マスターリース契約」とは、売主及び本マスターレシーの間の平成●年●月●日付建物賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント委託契約書をいう。なお、売主、営業者及び本マスターレシーの間の平成●年●月●日付建物賃貸借契約兼プロパティ・マネジメント委託契約に係る承継合意書に基づき、本マスターリース契約上の売主の地位は、平成●年●月●日付で営業者へ移転した。
- (28) 「本マスターレシー」とは、株式会社●●●●をいう。
- (29) 「本ローン契約」とは、本貸付人及び営業者の間の平成●年●月●日付金銭消費貸借契約書（その後の変更を含む。）をいう。
- (30) 「本ローン債権」とは、本ローン契約その他本関連契約のうち本貸付人が締結する各契約に基づき、本貸付人が営業者に対して現在及び将来保有する一切の債権（元本、利息、遅延損害金、手数料、費用（ブレイクファンディングコストを含むが、限られない。）の各債権その他これに付帯関連する金銭債権を含む。）をいう。
- (31) 「本ローン債務」とは、本ローン債権に係る債務をいう。
- (32) 「メイン口座」とは、営業者名義で開設された以下の預金口座を意味する。
- 銀行 : ●●●●銀行
  - 取引店 : ●●●●支店

名義人 : 合同会社●●●●● (ファンドロ)  
種類 : 普通  
口座番号 : ●●●●●●●●

(33) 「リリース口座」とは、営業者名義で開設された以下の預金口座を意味する。

銀行 : ●●●●●銀行  
取引店 : ●●●●●支店  
名義人 : 合同会社●●●●●  
種類 : 普通  
口座番号 : ●●●●●●●●

#### 第4条 (業務の委託に関する事項)

- 1 営業者は、本不動産に関する法第2条第6項柱書に規定する特例事業（以下、本契約に基づき営業者が営む事業を総称して「本事業」という。）を営むため、法の規定に従い、本不動産の取引に係る業務を、法第2条第6項第2号に規定される第三号事業を行う不動産特定共同事業者（以下「第三号事業者」という。）に全て委託するものとする。

- 2 前項に規定する委託先の第三号事業者は下記のとおりとする。

記

第三号事業者の商号又は名称：株式会社●●●●●

第三号事業者の住所：東京都●区●丁目●番●号

- 3 第1項に規定する委託に係る契約としてのアセット・マネジメント契約の概要は、別紙5記載のとおりとする。
- 4 営業者は、法の規定に従い、本契約の締結の勧誘の業務を、法第2条第6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。

- 5 前項に規定する委託先の第四号事業者は下記のとおりとする。

記

第四号事業者の商号又は名称：株式会社●●●●●

第四号事業者の住所：東京都●区●丁目●番●号

- 6 営業者は、本事業を専ら行うことを目的とする法人とする。
- 7 出資者は、法第2条第6項第4号に規定される特例投資家とする。

#### 第5条 (本契約に係る不動産取引の目的となる不動産の特定及び不動産取引の内容に関する事項)

- 1 本契約に係る不動産取引の目的となる不動産は、別紙1記載の不動産とする。
- 2 営業者及び出資者は、本不動産の変更を予定する。
- 3 営業者及び出資者は、本不動産の変更は原則として行わない方針とし、本不動産の変



更を行う場合には、営業者は、変更予定の不動産の概要を示した上で出資者の同意を得るものとする。

- 4 営業者及び出資者は、本不動産の変更に関して出資金の追加募集を行う予定がある。かかる募集に際しては、第6条第3項の規定に従うものとし、営業者は必要に応じてその他出資者との間で、新たにその他匿名組合契約を締結するものとする。
- 5 営業者が行う本不動産に係る取引の内容は、別紙2の不動産取引概要に記載するものとする。
- 6 本不動産の取得の予定時期は、平成●年●月●日とする。
- 7 営業者は、本不動産に係る取引の内容又は本不動産の取得の予定時期に変更がある場合には、当該変更の前までに出資者に書面による通知をすることによって、当該変更をすることができるものとする。

#### 第6条 （出資に関する事項）

- 1 営業者は、別紙4記載の出資総額の限度額を限度として出資を募り、出資者は、本契約に基づき、平成●年●月●日までに、出資金として金●円（以下「出資者当初出資金」という。）を営業者に出資するものとする。
- 2 出資者は、前項に定める出資者当初出資金を、メイン口座に振込送金する方法にて支払うものとする。なお、当該振込に係る手数料は出資者の負担とする。
- 3 出資者は、追加出資を行う義務を一切負わないものとする。なお、出資者は、本事業に関し、総出資者出資金及び本ローン契約に基づき調達した金銭では資金の不足が生じる場合、営業者と協議の上、当該不足額を本事業のために追加出資することができるものとするが、いかなる場合においても追加出資義務を負担するものではない。
- 4 本契約に基づく出資はすべて、日本円で行われるものとし、また、出資者に対する分配も日本円で行われるものとする。
- 5 営業者は、出資者当初出資金を下記用途に用いるものとする。
  - (1) 本不動産の運営に関する費用の支払に充てること。
  - (2) 前号のほか、営業者関連費用の支払に充てること。

#### 第7条 （善管注意義務）

営業者及び出資者は、アセット・マネジャーが、営業者及び出資者のために忠実かつ誠実に法第2条第4項第3号に基づく不動産特定共同事業を行わなければならないが、営業者及び出資者に対し、善良な管理者の注意をもって同号に基づく不動産特定共同事業を行わなければならないことを確認し、営業者は出資者に対し、かかるアセット・マネジャーの義務がアセット・マネジメント契約において明示的に規定されていることを保証する。

#### 第8条 (本契約に係る財産の管理に関する事項)

- 1 営業者は、本契約に基づき出資された財産を、本不動産に係る取引にて運用する。
- 2 営業者は、本不動産を本事業の目的以外のために担保に供し、又は本不動産を本事業以外の他の事業の出資の目的とすることはできない。
- 3 営業者は、自己の名の下に、その裁量に従い本事業の目的を達成するために必要と判断する行為（本不動産の売却その他の処分を含むがこれに限られない。）をすることができる。但し、営業者はその裁量権を、本契約に定める制約の範囲の中でのみ行使することができる。
- 4 営業者は、本事業に関連する第三者に対するすべての義務及び債務について責任を負う。
- 5 出資者は、本契約に別段の定めがある場合を除き、本事業の遂行に関するいかなる権限も有さない。
- 6 出資者は、本契約又は商法に従って、本契約に規定されている限度で、第11条第2項で定める利益を享受し、損失を負担する。
- 7 営業者は、本不動産及び本事業に係る財産を、自己の固有財産及び本事業以外の他の事業に係る財産と分別して管理するものとする。
- 8 営業者は、次の各号に掲げる基準に従い、総出資者出資金と自己の固有財産及び本事業以外の他の事業に係る財産とを分別して管理するものとする。
  - (1) 営業者は、本事業について、本契約及びその他匿名組合契約で規定される方法によりその業務を遂行し、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて本事業に関するすべての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成した上で、本事業に係る財産をそれぞれ区分して経理し、かつ、総出資者の保護を図る上で適切な措置を講ずること。
  - (2) 営業者は、総出資者出資金その他本事業に関して営業者が保有する金銭を、銀行等への預金又は貯金（当該金銭であることがその名義により明らかなものに限る。）を行う方法により管理すること。
- 9 営業者は、本不動産の修繕費用に充てるため、本契約その他の営業者関連契約の定めに従い、相当の額の金銭の積み立てを行うことができるものとする。
- 10 営業者は、本契約その他の営業者関連契約の定めに従い、本不動産に相当と認められる方式及び額の損害保険契約を保険事業者と行うものとする。

#### 第9条 (遅延損害金)

営業者又は出資者は、本契約に規定する金銭の支払を遅延した場合、支払期日の翌日（同日を含む。）から完済に至る日（同日を含む。）までの期間につき、当該未払額に対し年率14%（1年を365日として計算した日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。）の割合による遅延損害金を支払うものとする。

## 第10条（本責任財産の所有権）

本責任財産の所有権は、すべて営業者に帰属する。

## 第11条（出資者に対する損益の分配に関する事項）

- 1 営業者は、本事業により各計算期間中に生じた利益及び損失（本条第2項に定義される。）を、本条の定めに従い出資者に分配する。
- 2 「利益及び損失」とは、日本における一般に公正妥当と認められる企業会計原則に従って決定される営業者による本事業の遂行により生じる利益及び損失を意味し、主として営業者に生じた以下のものから構成される（但し、これらに限られない。）。

### (1) 収益

- ① 本不動産に係る収益金
- ② 本不動産売却益
- ③ 営業者の財産に係る運用益
- ④ 営業者に帰属するその他の収益

### (2) 費用

- ① 本不動産における所有者たる営業者が負担すべき諸費用（減価償却費、修繕費、公租公課、損害保険料を含むが、これらに限られない。）
- ② 本ローン契約に係る支払元本・支払利息・損害金相当額
- ③ 本ローン契約に関連する期中の諸費用
- ④ ①から③に掲げるもののほか営業者関連費用
- ⑤ 繰延資産償却
- ⑥ 本不動産売却損失
- ⑦ 営業者に帰属するその他の費用

- 3 営業者は、各計算期間において利益（以下「当期利益」という。）が生じた場合には、当該計算期間末日において、当期利益の金額を上限として、以下の順序でそれぞれ分配するものとする。

- (1) 当該計算期間末日において、第4項に基づき営業者に損失が累積している場合には、当期利益の金額を上限として、かつ、当該損失累計額に満つるまで営業者に分配し、補填する。
- (2) 当該計算期間末日において、第4項に基づき総出資者に損失が累積している場合には、当期利益の金額から第(1)号の分配額を控除した残額（もしあれば）を上限として、かつ、当該損失累計額に満つるまで、出資割合に応じて、総出資者にそれぞれ分配し、補填する。
- (3) 当期利益の金額から第(1)号及び第(2)号の分配額の合計額を控除した残額（もしあれば）を、出資割合に応じて、総出資者にそれぞれ分配する。

- 4 営業者は、各計算期間において損失（以下「当期損失」という。）が生じた場合には、当該計算期間末日において、当期損失の金額を上限として、以下の順序でそれぞれ分配する。
  - (1) 総出資者出資金残高（但し、総出資者にそれぞれ分配された損失累計額がある場合には、当該損失累計額をそれぞれ控除した金額とする。）に充つるまで、出資割合に応じて、総出資者にそれぞれ分配する。
  - (2) 当期損失の金額から前号の分配額を控除した残額（もしあれば）を、営業者に分配する。
- 5 営業者及び出資者は、本契約により企図される取引に関し、営業者及び出資者に課される租税のすべて（本条に基づき出資者に対して行われる利益の分配に課される税金を含む。）につき、自らこれを負担するものとする。
- 6 営業者の本事業に係る損益分配の計算について、会計上の損益に、営業者の法人税法上の所得を計算する上で調整が必要な場合（営業者の法人税申告期限後に判明したものを含む。）には、会計上の分配すべき損益に以下の調整項目のうち①と②については、その合計額に実効税率／（1－実効税率）を乗じた金額を減算し、③についてはその額を加算して分配する。
  - ① 法人税法及び租税特別措置法（以下「法人税法等」という。）の規定に基づき申告調整を行う項目の内、交際費、寄付金、その他法人税法等に基づく社外流出項目に係る損金とならない金額（法人税法等に基づく、資本金等の額を構成するもの、受取配当等の益金不算入額及び特別控除項目を除く。）
  - ② ①に規定する社外流出項目以外で法人税法等の規定により損金とならない金額（以下「内部留保項目」という。）のうち、本契約終了時において残存する個別評価金銭債権、未償却繰延消費税、資産売却後に賦課される当該資産に係る固定資産税・都市計画税、資産売却後に役務完了する当該資産に係る資本的支出、その他終了する本事業に係る回収可能性の乏しい資産について、分配損益の計算上全て損失として処理することとした場合における当該損失の額
  - ③ ②に規定する内部留保項目以外の申告調整すべき内部留保項目
- 7 本不動産を売却したことにより租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第62条の3、第63条の土地重課制度で課税される法人税及びそれにより増加する住民税が発生する場合には、その合計額を100%から営業者に対する法人税及び住民税の実効税率の合計を控除した割合で除した金額は、出資割合に応じた総出資者それぞれの負担とする。
- 8 上記の分配について、1円未満の端数は切り捨てるものとする。

#### 第12条（現金の分配に関する事項）

- 1 営業者による本事業に係る本責任財産からの債務の履行及び出資者に対する金銭の支払は、別紙3に定める方法・順序に従うものとする。
- 2 営業者は、計算期間毎に、総出資者に対し、当該計算期間の末日の属する月の翌々月

末日（以下「現金分配日」という。）に、それぞれ、前条に基づいてなされた利益の分配（但し、損失の補填として使用された利益を除く。）又は次項に定める出資金の返還として、リリース口座中の金員（但し、営業者が合理的に留保すべきと判断した金額を除いた金額とする。）を、出資割合に応じて支払うものとする。

- 3 営業者は、前項に基づき出資者に対して分配された現金の金額が、当該現金分配日に係る計算期間における当期利益の金額を超過する場合は、当該超過部分は出資金の返還として処理するものとする。
- 4 上記現金分配について源泉税が課される場合、営業者は、現金分配金から当該源泉徴収額を控除し、その残額を出資者に支払うものとする。
- 5 前四項の定めにかかわらず、営業者は合理的理由がある場合、出資者に分配しなかった剰余金をリリース口座に留保（以下「リザーブ金」という。）することができる。また、営業者は、リザーブ金を取り崩し、第6条第5項に定める支払いに充てることができるものとする。

#### 第13条（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）

- 1 出資者は、本契約に係る不動産取引から損失が生じた場合には、第11条の規定に基づきこれを分担するものとする。なお、本事業から生じた損益の分配の結果、出資者に割り当てられた損失累計額が出資者出資金残高を超過する場合においても、出資者の損失の分担額は、出資者出資金残高を限度とする。
- 2 営業者は、出資者に出資者出資金残高相当額の返還を保証する義務を負わない。

#### 第14条（営業者報酬）

本事業に関する営業者報酬は、各計算期間あたり金●円とし、各計算期間末日において、第12条第1項に基づき本責任財産から支払われるものとする。

#### 第15条（会計）

- 1 営業者は、日本の一般に公正妥当と認められる企業会計原則に従い、本事業に関するすべ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 営業者は、出資者の合理的な要求に従い、当該要求された計算期間における本事業の実施に関する損益計算書及び貸借対照表、並びに当該計算期間における利益及び損失の計算表を、出資者に交付するものとする。
- 3 営業者は、出資者の合理的な要求に従い、財務上の報告及び租税申告に使用するための計算書を作成するよう合理的な範囲内で努めるものとする。但し、これに要する費用は、出資者の負担とする。
- 4 前項の計算書には、出資者が自己の会計処理を行う上で合理的な範囲内で必要とする詳細な情報（当該会計年度に係る出資者に対する配当の金額、第11条に基づき分配さ

れる配当から控除されるべき税額、出資者出資金の返還割合を含む。)が記載されるものとする。

#### 第16条 (出資者の権利)

- 1 出資者は、営業者に対し、合理的な事前通知をした上で、営業者の通常の営業時間中に、前条第1項に係る書類を出資者の指名する会計士及び弁護士に調査させることができる。但し、これに要する費用は、出資者の負担とする。
- 2 出資者は、本責任財産及び本事業(帳簿及び本事業に関する記録を含むが、これらに限定されない。)の状況につき、商法第539条の規定に従い検査を行うことができるものとする。但し、これに要する費用は、出資者の負担とする。

#### 第17条 (譲渡)

- 1 営業者は、本契約上のいかなる権利及び義務も第三者に譲渡してはならないものとする。
- 2 出資者の本契約上の地位の譲渡の相手方は、特例投資家に限られるものとする。
- 3 出資者は、本契約上の地位並びにその権利及び義務(以下「出資持分」という。)の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は第三者のために担保に供しようとするときには、営業者の事前の書面による承諾を取得しなければならない。出資者は、当該権利又は義務を譲渡又は担保提供する場合は、営業者に対して承諾を求める書面を提出する。営業者は、これに従い当該書面を受領してから10営業日以内に、出資者に対し承諾又は承諾の拒絶を書面により通知する。
- 4 出資者が出資持分を第三者に譲渡する場合、出資持分の譲渡先が営業者の知る範囲において以下に該当する場合(以下「特定団体等」という。)には、営業者は前項の承諾を拒絶しなければならない。
  - (1) 公序良俗に反する団体又はその構成員若しくは関係先と合理的に判断される者
  - (2) 集団的若しくは常習的に暴力的行為等を行い若しくは行うことを助長するおそれがあると合理的に判断できる団体に属している者又はこれらの者と取引関係若しくは資本関係のある者
  - (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号。その後の改正を含む。)に基づき処分を受けた団体に属していると合理的に判断できる者又はこれらの者と取引のある者
  - (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号。その後の改正を含む。)第2条第1項に定義される風俗営業若しくは同条第5項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者又はこれらと取引関係若しくは資本関係のある者
  - (5) 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律(平成11年法律第136号。

その後の改正を含む。)に定める犯罪収益等隠匿若しくは犯罪収益等收受を行い若しくは行っている疑いのある者又はこれらの者と取引関係若しくは資本関係のある者

- (6) 貸金業法（昭和58年法律第32号。その後の改正を含む。）第24条第3項に定義される取立て制限者又はこれらと実質的に同様の行為を行っているものと合理的に判断できる者
  - (7) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含む。）第2条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合又はその構成員若しくはこれらの関連者
  - (8) 上記各号に類似する反社会的若しくは公序良俗に反する行為を常習的に繰り返すおそれがあると合理的に認められる団体若しくはその構成員又はそれらと取引関係若しくは資本関係を有する者
- 5 出資者が出資持分を第三者に譲渡する場合、出資持分の譲渡先が営業者の知る範囲において以下に該当する場合（以下「特定団体等」という。）には、営業者は前項の承諾を拒絶しなければならない。

#### 第18条（表明及び保証）

- 1 営業者は、出資者に対して、以下の事項が本契約締結日において真実かつ正確であることを表明し、かつ、保証する。本項に基づく表明及び保証の違反に起因又は関連して出資者に損害が生じた場合には、営業者は、出資者に対して当該損害の一切を賠償するものとする。
  - (1) 適法な設立  
営業者は、日本法に基づき適法かつ有効に設立され存続する合同会社である。
  - (2) 権利能力及び行為能力  
営業者は、営業者関連契約を締結し、これらの契約に基づく一切の権利を行使し、かつ、これらに基づく義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。
  - (3) 社内手続の完了  
営業者による営業者関連契約の締結及び履行は、営業者の目的の範囲内の行為であり、営業者は、法令、営業者の定款及び社内規則に従い、営業者関連契約を締結し、これらの契約に基づく一切の権利を行使し、かつ、これらに基づく義務を履行するために必要とされる一切の社内手続を完了している。
  - (4) 法令遵守  
営業者による営業者関連契約の締結及び履行は、(i)営業者又はその財産を拘束する日本国の法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決及び決定に違反するものではなく、また、(ii)営業者の定款その他の内部規則（もしあれば）に違反するものではない。

- (5) 政府の許認可  
営業者関連契約の締結及び営業者関連契約に基づき営業者が負担する債務を履行するために法令上必要となることのある政府の許認可、届出並びにその他の法的手続（もしあれば）は全て適法に履践されている。
  - (6) 適法かつ有効な契約  
営業者関連契約は、いずれもその締結日において、全て適法に締結されており、その文言に従い、関係当事者に対して強制執行可能な適法、有効かつ拘束力のある契約である。但し、破産法等債権者の権利に一般的な影響を及ぼす法令の規制に服する。
  - (7) 訴訟等  
出資者に別途開示するものを除き、営業者の財政その他の状態及び営業者関連契約に基づく義務の履行に悪影響を及ぼすおそれのある営業者に対する係属中の訴訟等が存在せず、かつ、営業者の知る限り、かかる訴訟等が提起又は開始される虞はない。
  - (8) 財務状態  
営業者は、債務超過、支払不能又は支払停止の状態ではなく、破産手続開始、民事再生手続開始その他営業者について適用ある倒産手続開始の申立は行われておらず、かかる手続の開始原因は存在しない。
  - (9) 詐害  
営業者は、本契約の締結及びその義務の履行に際し、詐害の意図を有していない。
  - (10) その他  
営業者は、特定団体等に該当しない。
- 2 出資者は、営業者に対して、以下の事項が本契約締結日において真実かつ正確であることを表明し、かつ、保証するものとする。本項に基づく表明及び保証の違反に起因又は関連して営業者に損害が生じた場合には、出資者は、営業者に対して当該損害の一切を賠償するものとする。
- (1) 適法な設立  
出資者は、日本法に基づき適法かつ有効に設立され存続する法人である。
  - (2) 権利能力及び行為能力  
出資者は、本契約を締結し、本契約に基づく一切の権利を行使し、かつ、本契約に基づく義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。
  - (3) 社内手続の完了  
出資者による本契約の締結及び履行は、出資者の目的の範囲内の行為であり、出資者は、法令、出資者の定款及び社内規則に従い、本契約を締結し、本契約に基づく一切の権利を行使し、かつ、本契約に基づく義務を履行するために必



要とされる一切の内部手続を完了している。

(4) 法令遵守

出資者による本契約の締結及び履行は、(i)出資者又はその財産を拘束する日本の法令、規則、通達、ガイドライン、命令、判決及び決定に違反するものではなく、また、(ii)出資者の定款その他の内部規則（もしあれば）に違反するものではない。

(5) 政府の許認可

本契約の締結及び本契約に基づき出資者が負担する債務を履行するために法令上必要となることのある政府の許認可、届出並びにその他の法的手続（もしあれば）は全て適法に履践されている。

(6) 適法かつ有効な契約

本契約は、本契約締結日において適法に締結されており、その文言に従い、関係当事者に対して強制執行可能な適法、有効かつ拘束力のある契約である。但し、破産法等債権者の権利に一般的な影響を及ぼす法令の規制に服する。

(7) 訴訟

出資者の財政その他の状態及び本契約に基づく義務の履行に悪影響を及ぼすおそれのある出資者に対する係属中の訴訟等が存在せず、かつ、出資者の知る限り、かかる訴訟等が提起又は開始される虞はない。

(8) 財務状態

出資者は、債務超過、支払不能又は支払停止の状態ではなく、破産手続開始、民事再生手続開始その他出資者について適用ある倒産手続開始の申立は行われておらず、かかる手続の開始原因は存在しない。

(9) 詐害

出資者は、本契約の締結及びその義務の履行に際し、詐害の意図を有していない。

(10) その他

出資者は、特定団体等に該当しない。

第19条（出資者による本不動産の買取り）

出資者は、本不動産の買取りの義務を一切負担しないものとする。

第20条（業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項）

- 1 営業者は、出資者から請求があった場合には、アセット・マネジャーをして、出資者に対し本契約に係る財産の管理の状況について出資者に説明させるものとする。
- 2 営業者は、出資者から、アセット・マネジャーが法第29条の規定に基づき作成し備え置く業務及び財産の状況を記載した書類の閲覧請求があった場合には、アセッ

ト・マネジャーをして、アセット・マネジャーの事務所の営業時間中に出資者が当該書類の閲覧ができるようにする。

- 3 営業者は、出資者から、アセット・マネジャーが法第30条の規定に基づき作成し備え置く出資者名簿の閲覧請求があった場合には、アセット・マネジャーをして、アセット・マネジャーの事務所の営業時間中に出資者が出資者名簿の閲覧ができるようにする。

#### 第21条（契約期間）

本契約の契約期間は、本契約締結時から平成●年●月末日（当該時点で本ローン債務が完済されていない場合には本ローン債務の完済された日の翌日）までとする。但し、かかる契約期間内に営業者による本不動産の売却が完了しない場合には、本不動産の売却が完了し、営業者が売却代金を受領するときまで、契約期間は延長される。

#### 第22条（本契約の終了事由）

- 1 本契約は、以下のいずれかにあたる事由が生じた場合に、何らの手続を要することなく自動的に終了する。
  - (1) 契約期間が満了したとき。
  - (2) 本事業の継続が不能となったとき。但し、営業者が出資者にその旨の通知をした場合に限る。
  - (3) 本不動産が営業者により売却され、売却代金を受領したとき。
  - (4) 商法第541条第3号に定める事由が生じたとき。
- 2 以下のいずれかにあたる事由が生じた場合には、出資者は、営業者に催告することなく、本契約を解除することができる。
  - (1) 営業者につき、破産手続開始、民事再生手続開始その他営業者について適用ある倒産手続開始の申立があったとき。
  - (2) 営業者が解散の決議をしたとき、その他清算手続に入ったとき。
  - (3) 営業者が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

#### 第23条（出資者に係る事由による終了）

以下の各号所定の事由のいずれかに該当する場合には、営業者は、出資者に対し、何らの催告をなすことなく、本契約を解除することができる。

- (1) 出資者につき、破産手続開始、民事再生手続開始、更生手続開始若しくはこれらに類する倒産手続開始について、自ら申し立てたとき又は第三者による申立がなされ、申立後30日以内に取り下げられないとき。
- (2) 出資者が解散の決議をしたとき。
- (3) 出資者が営業者に対して有する本契約に基づく権利につき、仮差押、仮処分又は差押があったとき。

- (4) 出資者が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (5) 出資者の本契約上の重大な義務の不履行又は履行不能その他本契約を終了しなければならないやむを得ない事由があるとき。
- (6) 出資者が特定団体等に該当することが判明したとき。
- (7) 出資者が特例投資家でなくなったとき。

#### 第24条（本契約の終了時の清算に関する事項）

- 1 本契約が終了した場合であってその他匿名組合契約が終了していない場合、営業者は、本事業を継続するものとする。
- 2 本契約及び全てのその他匿名組合契約が終了した場合には、法令及び本関連契約に照らし、営業者が適切と考える方法によって、本責任財産を処分し、本事業に関する債権を回収し、本事業に関する債務を弁済し、本事業を清算するものとする。
- 3 第1項の場合には、本契約に基づく匿名組合の債権債務を全て計算し、営業者は、契約終了日が含まれる計算期間に係る利益及び損失の金額を確定し、また出資者に返還すべき出資金の金額を確定する。但し、営業者は、本契約の終了に伴い、出資者に対して分配した利益のうち現金分配未了の現金の分配及び出資金の返還を行うことにより本事業の遂行に支障が生じると合理的に判断する場合その他営業者が合理的に判断する場合には、本契約の他の条項にかかわらず、かかる支障が解消するまでの間又は営業者が合理的に判断する期間、その返還を延期することができる。
- 4 第2項に従い本事業の清算が完了した場合には、営業者は以下の順序で、利益の配当に相当する現金の分配及び出資金を返還するものとする。但し、営業者は、本契約及びその他匿名組合契約の終了に伴い、総出資者に対して分配した利益のうち現金分配未了の現金の分配及び総出資者出資金の返還を行うことにより、本事業の遂行に支障が生じると合理的に判断する場合その他営業者が合理的に判断する場合には、本契約及びその他匿名組合契約の他の条項にもかかわらず、かかる支障が解消するまでの間又は営業者が合理的に判断する期間、その返還を延期することができる。
  - (1) 総出資者に対して、最後の計算期間に係る損益の分配として第11条第3項に従って算出した総出資者に帰属する利益相当額及び当該計算期間より前の計算期間において分配された利益（但し、損失の補填に使用された利益を除く。）のうち、現金分配未了の部分の利益（もしあれば）に相当する現金を、出資割合に応じて分配する。
  - (2) 前号の分配後の残額（もしあれば）を、総出資者に対して各総出資者出資金残高を限度に、出資割合に応じて、出資金を返還する。
- 5 本契約中の他の規定にかかわらず、出資金の返還については、本責任財産のみを引き当てとし、本事業に係る負債の支払の後に残る本責任財産が出資金の全額を弁済するに足りない場合であっても、出資者は営業者に対しいかなる権利をも有しないものと

する。

#### 第25条（責任財産限定特約等）

- 1 営業者による本契約に基づく債務の支払は、本責任財産のみを引当として、その範囲内でのみ行われ、営業者の有する他の資産には一切及ばないものとし、出資者はこれを異議なく承認する。
- 2 出資者は、本責任財産がすべて換価処分され、分配された場合には、本契約に基づく未払債務が残存する場合においても、当該未払債務に係る請求権を当然に放棄したものとみなされる。

#### 第26条（劣後特約）

- 1 本契約又は商法第2編第4章の規定に基づく営業者の総出資者に対する一切の支払債務（以下「本劣後債務」という。）の支払は、本ローン債務のうち弁済期が到来したものの支払がなされるまで、行われぬものとする。
- 2 営業者は、(i)本ローン契約上の期限の利益喪失事由が発生した場合は、本ローン債務が完済されるまでの間、(ii)本関連契約上の期限の利益喪失事由が発生した場合は、当該事由が本契約及び本関連契約に従い完全に解消されるまでの間、総出資者に対する現金の分配を一切行ってはならない。なお、本契約及びその他匿名組合契約に基づく営業者の総出資者に対する現金分配期日の到来後まだその現金分配に係る支払がなされていない場合に本項の(i)又は(ii)に該当する事由が発生した場合は、当該支払分に関し、本項の規定は適用されないものとする。
- 3 営業者について、破産手続又は民事再生手続が開始された場合、本劣後債務に対応する債権は破産法第99条第1項に規定する劣後的破産債権に後れるものとする（したがって、当該債権は、破産手続においては破産法第99条第2項の約定劣後破産債権となり、民事再生手続においては民事再生法第35条第4項の約定劣後再生債権となる。）。
- 4 本条の規定は、本契約終了後も引続き効力を有するものとする。

#### 第27条（破産申立権の放棄）

- 1 本ローン債務が完済されるまでは、出資者は、自己の債権の満足のために営業者の財産について強制執行又は保全処分を行わず、かつ、かかる強制執行又は保全命令を申し立てる権利を予め放棄する。
- 2 出資者は、営業者について、本ローン債務の完済の日から1年と1日が経過するまでの間、破産手続開始、再生手続開始又はこれらに類する倒産手続開始についての申立てをすることができないものとする。

#### 第28条（免責）

出資者は、自らの判断と責任において本契約に基づく出資を行うものであり、営業者は、本事業の結果について何らの保証をも行うものではない。

#### 第29条（支払口座）

本契約に基づく営業者から出資者に対する金銭の支払は、下記の口座宛に日本円で行われるものとする。尚、当該振込に係わる手数料は営業者の負担とする。

<支払口座> ●●●●銀行 ●●●●支店  
口座名義人：●●●●合同会社  
口座種別：普通  
口座番号：●●●●●●●●

#### 第30条（通知）

本契約に基づく通知はすべて書面によるものとし、かつ、手交、郵便又はファクシミリによって下記住所宛に行われるものとする。但し、ファクシミリによる場合には送信後遅滞なく郵送又は持参により確認を行う。なお、本条に基づく相手方への書面による通知により、住所等の変更を行うことができる。

営業者に対する場合： 東京都●区●丁目●番●号  
●●●●株式会社  
ファクシミリ：●●-●●●●-●●●●  
電話：●●-●●●●-●●●●

出資者に対する場合： ●市●区●丁目●番●号  
ファクシミリ：●●●-●●●-●●●●  
電話：●●●-●●●-●●●●

#### 第31条（守秘義務）

営業者及び出資者は、適用法令により開示を要請される場合、行政官庁の要請がある場合又は本関連契約に関して必要とされる場合その他当事者間で別途合意する場合を除き、本契約若しくは本関連契約に基づき、又はこれらに関して知り得た関係当事者に関する情報を第三者に開示せず、かつ、本契約又は本関連契約の目的以外に使用しないものとする。本条に基づく義務は本契約終了後もなお存続するものとする。

### 第32条（修正・変更）

本契約の条項は、営業者及び出資者の書面による合意によってのみ修正又は変更される。また、本契約の修正又は変更が本約款の追加又は変更に係る認可を得る必要がある場合には、認可後に認可を受けた約款に基づき本契約の変更を行うものとする。

### 第33条（準拠法）

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るものとする。

### 第34条（管轄）

本契約の両当事者は、本契約に関連するあらゆる法的申立又は手続につき、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに同意する。

### 第35条（約款との優先関係）

- 1 営業者は、法第23条第2項に基づき、約款に基づいて本契約が締結されることを担保するために、許可を受けた本約款（許可後に変更の認可を受けて追加変更したもの、あるいは、当該認可を受けずに追加変更したものがある場合には、それら追加変更後のものをいう。）を本契約の末尾に添付し、出資者との間で本約款の内容を確認し合意するものとする。
- 2 本契約中の記載事項と本約款中の記載事項とが矛盾又は抵触する場合には本約款中の規定が優先し、本契約に規定がなく本約款中に規定のある法定の約款規定事項は本約款中の規定するところに従い、本契約にも本約款中にも規定のない事項は法令の定めるところに従うものとする。

（以下余白）

上記合意の証として、本契約正本2通を作成し、営業者及び出資者が記名捺印の上、各1通を保有する。

平成●年●月●日

営業者：●市●区●丁目●番●号  
●●●●●合同会社  
代表社員 一般社団法人●●●●●  
職務執行者 ●

出資者：●市●区●丁目●番●号  
●●●●●  
[代表者]

本不動産の表示

(土地)

- 1. 所在
- 地番
- 地目
- 地籍

(建物)

- 1. 所在
- 家屋番号
- 種類
- 構造

(登記簿面積)	1階	●平方メートル
	2階	●平方メートル
	3階	●平方メートル
	4階	●平方メートル
	5階	●平方メートル
	6階	●平方メートル
	7階	●平方メートル
	8階	●平方メートル
	9階	●平方メートル
	10階	●平方メートル

以上



不動産取引概要

- 1 営業者は、本不動産を売主より平成●年●月●日付で取得する。
- 2 営業者は、売主より取得した本不動産を第三者に賃貸する。

## 支払順序

1. 営業者による本事業に関連する金員の支払は、以下に定める順序で充当され、支払われるものとする。なお、本別紙において、以下の各号のある債権からみて支払順位が上位にある債権を優先債権、下位にある債権を劣後債権という。
  - (1) 営業者に係る公租公課等の支払
  - (2) 営業者運営費用（第 14 条に定める営業者報酬を含む。）の支払
  - (3) 本プロジェクト契約及び本ローン契約に基づく本貸付人に対する支払（立て替え金、利息・遅延損害金、金利リスクをヘッジするための合理的費用、及びブレイクファンディングコストを含むがかれらに限られない。）
  - (4) リザーブ口座への所定の振替
  - (5) 本ローンについて期限の利益喪失事由及び潜在的期限の利益喪失事由が発生していないこと、DSCR テスト及び LTV テストに抵触していないことを条件として、リリース口座への振替
  - (6) 本契約に基づく分配金の支払
2. 前項各号に規定される債権について弁済期の到来した優先債権が存在している場合には、かかる優先債権が全て弁済されない限り、営業者は、名目の如何を問わず、一切の劣後債権の支払いをすることはできないものとし、充当額がいずれかの号目の金額に満たない場合、最初に満たなくなった号目（以下「不足号目」という。）については、先順位までの号目に充当した後の残余额を、かかる不足号目に関して営業者が負担する弁済期日の到来した個々の支払債務毎の金額の割合に応じて按分し、充当するものとする。

以 上

## 出資要項

出資者の出資額又は出資の限度額	●円
上記出資額の支払期日又は支払期限	平成●年●月●日
出資総額の限度額	●円
出資予定総額	●円
出資予定総額に対する出資者の出資の割合	●%

## アセット・マネジメント契約の要項

契約締結日	平成●年●月●日
委託する業務	<p>以下の①乃至⑦を含む、本不動産の取得、処分、運営及び管理等に関する業務</p> <p>①本不動産の取得に係る業務</p> <p>②本不動産の売却に係る業務</p> <p>③本不動産の運用及び管理に係る業務等</p> <p>④本ローン契約に関する事務</p> <p>⑤本契約その他営業者が締結する各種契約に従い、営業者がその相手方に対してなすべき報告義務の代行業務</p> <p>⑥本契約に付随関連する営業者の事務</p> <p>⑦その他前各号に付随又は関連する一切の業務</p>
委託先の行為義務	<p>①善管注意義務</p> <p>②分別管理義務</p> <p>③本不動産の管理処分状況の説明義務</p> <p>④本不動産の管理処分状況の記載書類の備置義務</p> <p>⑤本不動産の管理処分に関する重要事項の通知義務</p> <p>⑥四半期運用報告書等の報告義務</p>
委託契約期間	アセット・マネジメント契約の締結日から、営業者が当事者となっている全ての匿名組合契約が終了し、その清算手続が完了した日まで
委託報酬（あらかじめ報酬の額が確定しない場合においては、当該報酬の額の計算方法）	<p>① 取得時報酬</p> <p>本不動産の取得価格の●%に相当する額を取得時報酬として、これに係る消費税及び地方消費税と共に、本不動産を取得した月の最終営業日までに支払うものとする。</p> <p>② 売却時報酬</p> <p>本不動産の売却価格（消費税及び地方消費税並びに本不動産の売却に要した一切の付随費用の額を含まない。）の●%に相当する額を売却時報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、金銭分配日に支払うものとする。</p> <p>③ 期中報酬</p>

	<p>特例事業者は、アセット・マネジャーに対し、計算期間毎に、以下の算式により求める金額の合計額（消費税及び地方消費税を含まない。）を期中報酬として、これに係る消費税及び地方消費税とともに、当該計算期間の末日が属する月の翌月の末日までに支払うものとする。</p> <p>(イ) 本不動産に係る取得価格に対し、計算期間毎に●%（年●%）に相当する金額（円未満の端数は切捨てる。）</p> <p>(ロ) (イ)の規定にかかわらず、初回の計算期間中（但し、(ハ)に該当する場合を除く。）については、本不動産の取得価格に●%を乗じた金額を、初回の計算期間開始日（当日を含む。）から当該計算期間末日（当日を含む。）までの実日数を乗じ、365で除した金額（円未満の端数は切捨てる。）</p> <p>(ハ) (イ)及び(ロ)の規定にかかわらず、当該計算期間中に本不動産が第三者に売却された場合には、本不動産の売却価格に●%を乗じた金額を、当該計算期間の初日（当日を含む。）から物件売却日（当日を含む。）までの実日数を乗じ、365で除した金額（円未満の端数は切捨てる。）。</p>
<p>終了事由（解除条項を含む）</p>	<p>I 終了事由</p> <p>次の各号のいずれかに該当する場合には、アセット・マネジメント契約は当然に終了する。</p> <p>① 天災地変、火災その他特例事業者及びアセット・マネジャーの責めに帰することのできない事由により本不動産の全部が滅失した場合、又は本不動産の一部が滅失し、アセット・マネジメント契約を継続することが困難又は不可能と認められる場合</p> <p>② アセット・マネジャーが、不動産特定共同事業法上、アセット・マネジメント契約に基づく業務を行うことが不可能になった場合又は第三号事業者でなくなった場合</p> <p>II 解除条項</p> <p>営業者及びアセット・マネジャーは、他方当事者につき次の各号に定める事由のいずれかが発生した場合、催告</p>

	<p>その他何らの手続をとることなく直ちにアセット・マネジメント契約を解除することができる。</p> <p>① 破産手続開始、更生手続開始、特別清算開始又は再生手続開始その他これらに類する倒産手続の開始についての申立てがあった場合</p> <p>② 支払停止、支払不能又は手形交換所における取引停止処分を受けた場合</p> <p>③ 主務官庁から営業停止、禁止処分、解散命令を受け、又は自ら廃業、解散等の決議をした場合</p> <p>④ 自己又は相手方当事者の信用を著しく失墜させる事実があり、本契約の存続が困難であると合理的に判断される場合</p> <p>⑤ アセット・マネジメント契約の重大な違反行為（表明保証の違反を含む。）があった場合。但し、治癒が可能な場合には、その是正を求めたにもかかわらず、30日以内にかかる重大な違反行為を治癒しなかった場合に限る。</p> <p>⑥ アセット・マネジメント契約に定める反社会的勢力等に該当することが判明した場合</p>
--	--

別添

特例事業用匿名組合型不動産特定共同事業契約約款

～添付のとおり～

特例事業用匿名組合理型  
不動産特定共同事業契約約款

この約款（以下「本約款」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「法」という。）第2条第7項に規定される特例事業者（以下「特例事業者」という。）と法第2条第6項第4号に規定される特例投資家（以下「事業参加者」という。）との間で締結される不動産特定共同事業契約の基になる約款である。本約款に基づき締結される不動産特定共同事業契約を、以下「本契約」という。

（法第2条第3項各号に掲げる契約の種別に関する事項）

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号に規定する匿名組合理型の不動産特定共同事業契約である。

（業務の委託に関する事項）

第2条 特例事業者は、法第2条第6項柱書きに規定する特例事業（以下、本契約に基づき特例事業者が営む事業を総称して「本事業」という。）を営むため、法の規定に従い、第3条第3項に規定する不動産取引（以下「本不動産取引」という。）に係る業務を、法第2条第6項第2号に規定される第三号事業を行う不動産特定共同事業者（以下「第三号事業者」という。）に委託するものとする。

2. 特例事業者は、法の規定に従い、本契約の締結の勧誘の業務を、法第2条第6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に委託したことを確認する。
3. 特例事業者は、特例事業を専ら行うことを目的とする法人とする。
4. 事業参加者は、法第2条第6項第4号に規定される特例投資家とする。

（本契約に係る不動産取引の目的となる不動産の特定及び不動産取引の内容に関する事項）

第3条 本契約に係る不動産取引の目的となる不動産（以下「対象不動産」という。）は、別紙1物件目録記載の事項（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）の具体的内容を本契約の別紙1物件目録に記載して特定する不動産とする。

2. 特例事業者及び事業参加者は、対象不動産の変更を予定する。
3. 特例事業者が行う本不動産取引の内容は、別紙2不動産取引概要記載の事項（対象不動産に係る売買・交換・賃貸借・請負契約等の原因及び取引の概要）の具体的内容を本契約の別紙2不動産取引概要に記載するものとする。
4. 特例事業者は、本契約に対象不動産の取得の予定時期に関する定めを置くものとする。
5. 特例事業者及び事業参加者は、本契約において、本不動産取引の内容又は対象不動産



産の取得の予定時期に変更がある場合の変更手続を規定することができるものとする。

(事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項)

第4条 特例事業者及び事業参加者は、特例事業者から事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項として、本事業に係る損益及び金銭の分配時期・方法等を本契約で別途定めるものとする。

(出資に関する事項)

第5条 特例事業者及び事業参加者は、①事業参加者の出資額又は出資の限度額、②支払期日又は支払期限、並びに③(i)本事業のための出資総額の限度額又は(ii)出資予定総額及び出資予定総額に対する出資の割合を、本契約の別紙3出資要項に規定するものとする。

2. 特例事業者が、事業参加者と本契約締結時に合意した事業参加者の出資額を超える負担（以下「追加出資」という。）を求める場合にあっては、特例事業者及び事業参加者は、その要件、事業参加者の同意に係る手続き等を本契約で合意できるものとする。
3. 特例事業者及び事業参加者は、本契約において、事業参加者の出資額（追加出資額を含む。以下同様。）の支払期日又は支払期限を複数回にすること、出資額の支払方法をコミットメント方式にすること、本契約期間中に出資額の払戻しができること等、出資に係わる事項を規定することができる。

(本契約に係る財産の管理に関する事項)

第6条 特例事業者は、本契約に基づき出資された財産を本不動産取引にて運用する。

2. 特例事業者は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に供し、又は対象不動産を他の事業の出資の目的とすることはできない。
3. 特例事業者は、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。特例事業者は、これらの義務を遵守する限り、事業参加者に対して何ら責任を負わない。
4. 特例事業者は、対象不動産及び本事業に係る財産を、自己の固有財産及び他の事業に係る財産と分別して管理するものとする。
5. 特例事業者は、対象不動産の修繕費用に充てるため、相当の額の金銭の積み立てを行うことができるものとする。
6. 特例事業者は、対象不動産に相当と認められる方式及び額の損害保険契約を保険事業者と行う。

(契約期間に関する事項)

第7条 特例事業者及び事業参加者は、契約期間に関する事項（契約を有期とするか無期とするか、有期とする場合には開始時期と終了時期、契約期間延長の有無、要件、方法及び手続き並びにその他の事項）を本契約で定めるものとする。

(本契約の終了及び終了時の清算に関する事項)

第8条 特例事業者及び事業参加者は、本契約の終了及び本契約の終了時の清算に関する事項（本契約の終了事由、終了時の財産の処分方法、本事業から生じた債権債務の処理方法、事業参加者に対する残余財産の分配に関する方法、時期、手続きその他の事項）を本契約で定めるものとする。

(本契約上の地位の譲渡及び本契約の解除に関する事項)

第9条 特例事業者及び事業参加者は、事業参加者が有する本契約上の地位の譲渡に関する事項（譲渡制限及び譲渡の方法等）及び本契約の解除に関する事項（解除事由、解除の手続き、効果その他の事項）を本契約で定めるものとする。

2. 事業参加者の本契約上の地位の譲渡の相手方は、特例投資家に限られるものとする。

(特例事業者及び第三号事業者の報酬に関する事項)

第10条 特例事業者及び事業参加者は、特例事業者及び第三号事業者の報酬に関する事項（報酬支払いの有無、報酬を支払う場合には報酬額の計算方法、支払時期その他の事項）を本契約で定めるものとする。

(本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)

第11条 特例事業者及び事業参加者は、本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を本契約で定めるものとする。

(業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項)

第12条 特例事業者は、本契約において、事業参加者から請求があった場合には、第三号事業者をして、事業参加者に対し本契約に係る財産の管理の状況について説明させるものとする。

2. 特例事業者は、事業参加者から、第三号事業者が法第29条の規定に基づき作成し備え置く業務及び財産の状況を記載した書類の閲覧請求があった場合には、第三号事業者をして、第三号事業者の事務所の営業時間中に事業参加者が当該書類の閲覧ができるようにする。

3. 特例事業者は、事業参加者から、第三号事業者が法第30条の規定に基づき作成し備え置く事業参加者名簿の閲覧請求があった場合には、第三号事業者をして、第三号

事業者の事務所の営業時間中に事業参加者が事業参加者名簿の閲覧ができるようにする。

4. 特例事業者は、本条第2項及び第3項の閲覧手続きの詳細を本契約で規定することができる。

(本事業の目的のためにする借入れに関する事項)

第13条 特例事業者及び事業参加者は、本事業の目的のために借入れ（以下「本借入れ」という。）を行う場合には、本借入れに係る事項（対象不動産を担保に提供することを含む借入条件、借入れに伴う制約事項、借入れに伴い貸付人との関係で事業参加者が劣後的地位に置かれる旨の特約等）を本契約で規定することができる。

(委託先に関する事項)

第14条 第2条第1項に規定する委託（以下「本委託」という。）先の第三号事業者は下記の通りとする。

記

第三号事業者の商号又は名称	株式会社●●●●
第三号事業者の住所	東京都●区●丁目●番●号

以上

2. 特例事業者が締結する本委託に係る契約（以下「本委託契約」という。）の概要は、本契約の別紙4本委託契約要項に記載するものとする。

(対象不動産の売却等に関する事項及び変更に係る手続きに関する事項)

第15条 特例事業者及び事業参加者は、対象不動産の売却、本借入れの借換え等の方法、時期等を本契約で規定することができる。

2. 特例事業者及び事業参加者は、対象不動産の追加取得の方針及び手続きを、本契約で定めるものとする。
3. 特例事業者は、出資金を追加募集する予定の有無を定めるものとする。
4. 特例事業者及び事業参加者は、前項追加募集に係る方法及び手続きを、本契約で別途定めるものとする。

(反社会的勢力排除条項)

第16条 特例事業者及び事業参加者は、本契約において、契約の解除条項を伴う反社会的勢力排除条項を規定するものとする。

(約款との優先関係)

第17条 特例事業者は、法第23条第2項に基づき、約款に基づいて本契約が締結されること

を担保するために、許可を受けた本約款（許可後に変更の認可を受けて追加変更したもの、あるいは、当該認可を受けずに追加変更したものがある場合には、それら追加変更後のものをいう。）を本契約の末尾に添付し、事業参加者との間で本約款の内容を確認し合意するものとする。

2. 本契約中の記載事項と本約款中の記載事項とが矛盾又は抵触する場合には本約款中の規定が優先し、本契約に規定がなく本約款中に規定のある法定の約款規定事項は本約款中の規定するところに従い、本契約にも本約款中にも規定のない事項は法令の定めるところに従うものとする。

[以下余白]

以上合意の証として、特例事業者及び事業参加者記名捺印のうえ、それぞれ各1通を保有する。

平成●年●月●日

(特例事業者)

(事業参加者)

物件目録

1. 土地

所在：

地番：

地目：

地積：

2. 建物

所在：

種類：

構造：

用途：

床面積：

3. 新築建物

所在：

種類：

構造：

用途：

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)

不動産取引概要

出資要項

本事業参加者の出資額又は出資の限度額

上記出資額の支払期日又は支払期限

出資総額の限度額

出資予定総額

出資予定総額に対する本事業参加者の出資  
の割合



本委託契約要項

本委託契約締結日

委託する業務

委託先の行為義務

本委託契約期間

委託報酬（あらかじめ報酬の額が確定しない  
場合においては、当該報酬の額の計算方法）

終了事由（解除条項を含む）

# 資料 6

新規許可申請提出書類一覧

新規許可申請提出書類

	提出書類	新規許可申請	(根拠条文)	様式	備考
申請書	1 許可申請書	○	法第5条第1項、規則第4条第2項	様式第1号第1面	
	2 役員に関する事項	○	法第5条第1項第2号、規則第4条第2項	様式第1号第2面	
	3 事務所に関する事項	○	法第5条第1項第3号、規則第4条第2項	様式第1号第3面	
	4 業務の方法	○	法第5条第1項第9号、規則第4条第1項第1号、第2項	様式第1号第4面	
	5 役員の兼職状況	○	法第5条第1項第9号、規則第4条第1項第2号、第2項	様式第1号第5面	「常務」している法人を各人につき1法人記載すること。
	6 対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者の証明書	△※1	法第5条第1項第9号、規則第4条第1項第3号、第2項	様式第1号第6面	
	7 登録免許税納付書・領収証書又は証紙はり付け欄	○	法第3条第2項、規則第4条第2項	様式第1号第7面	
添付書類	8 定款又はこれに代わる書類	○	法第5条第2項第1号	-	
	9 登記事項証明書又はこれに代わる書類※2	○	法第5条第2項第2号	-	
	10 業務管理者設置証明書	○	法第5条第2項第3号、規則第5条3項	様式第2号(1)	
	11 不動産特定共同事業契約約款	○	法第5条第2項第4号	-	不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介のみを行おうとする者は提出不要。
	12 相談役及び顧問の氏名及び住所	○	法第5条第2項第5号、規則第5条第1項第1号、第5条3項	様式第2号(2)-1	
	13 100分の5以上の株式を有する株主又は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、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の額	○	法第5条第2項第5号、規則第5条第1項第1号、第5条3項	様式第2号(2)-2	
	14 役員が法人である場合の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	△	法第5条第2項第5号、規則第5条第1項第1号、第5条3項	様式第2号(2)-3	
	15 事務所を使用する権限に関する書面	○	法第5条第2項第5号、規則第5条第1項第2号、第5条3項	様式第2号(3)	
	16 略歴書	○	法第5条第2項第5号、規則第5条第1項第3号、第5条3項	様式第2号(4)-1	顧問・業務管理者・対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者についても用意すること。空白期間のないよう記載すること。
	17 法人の沿革	△	法第5条第2項第5号、規則第5条第1項第3号、第5条3項	様式第2号(4)-2	
	18 実務経験証明書	△	法第5条第2項第5号、規則第5条第1項第3号、第5条3項	様式第2号(4)-3	
	19 業務管理者資格届出書	△	法第5条第2項第5号、規則第5条第1項第3号、第5条3項	様式第2号(4)-4	
	20 宅地建物取引士証の写し	○		-	
	21 登録証明事業の登録証明書の写し	△		-	

22	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	○	法第5条第2項第5号、規則第5条第1項第4号、第5条3項	様式第2号(1)	
23	誓約書	○	規則第5条第2項第1号、第5条3項	様式第2号(6)	
24	登記されていないことの証明書・身分証明書※2	○	規則第5条第2項第2号、第2号の2	-	外国籍の方の場合はサイン証明がされた誓約書の提出で代わりとする。
25	事務所付近の地図及び事務所の写真※3	○	規則第5条第2項第3号	-	
26	直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面	○	規則第5条第2項第4号	-	平成25年10月1日以後に開始する事業年度に係るものについては、公認会計士又は監査法人の監査を受けたものに限る。
27	法人税の直前三年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面	○	規則第5条第2項第5号	-	
28	連帯して債務を負担する旨を記載した書面	△	規則第5条第2項第6号	-	

【留意事項】

※1 △は要件に該当する場合に提出が必要なもの。

※2 官公署の照明する書類は申請日前3ヶ月以内に発行されたものであること。

※3 写真は以下のもの。

1. 事務所が入居している建物の全景
2. 建物入り口
3. 建物内のテナント案内(テナントサイン)等、事務所が入居していることが確認できるもの
4. 事務所入口(看板/標識が写っていること)
5. 執務スペース・会議室など(角度や位置を変えて複数枚)

※ 実際の審査に当たっては上記以外の書類が必要となる場合がある(添付書類、社内規定等)。

※ 該当がない場合は書面に「該当なし」と記載すること。

# 資料 7

不動産特定共同事業法に基づく許可申請書等

## 許可申請書

(第一面)

不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号。以下「法」という。）第5条第1項の規定により、法第3条第1項の許可を申請します。この申請書及び添付書類の記載事項は、事実と相違ありません。

\_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日

金融庁長官  
国土交通大臣 殿  
知事申請者 商号又は名称  
本店所在地代表者氏名  
電話番号申請事務  
担当者名  
電話番号  
メールアドレス

印

許可番号	金融庁長官 国土交通大臣 知事 第 ____ 号
許可年月日	

## ◎ 商号又は名称及び住所

フリガナ 商号又は名称	
住所	

## ◎ 資本金又は出資の額（単位：円）

\_\_\_\_円

## ◎ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許に関する事項

免許番号	第 ____ 号
免許年月日	____年 ____月 ____日
有効期間	自 ____年 ____月 ____日 至 ____年 ____月 ____日

## ◎ 金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第29条の登録に関する事項

登録番号	第 ____ 号
------	----------

## ◎ 法第2条第4項各号の種別

1. 第1号  
 2. 第2号  
 3. 第3号  
 4. 第4号

## ◎ 法第49条第1項各号に規定する事業の種別

1. 第1号に規定する事業  2. 第2号に規定する事業

## ◎ 不動産特定共同事業及び宅地建物取引業以外に行っている事業の種類

事業の種類	

◎ 役員に関する事項

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

(第三面)

◎ 事務所に関する事項

事務所の別	
事務所の名称	

所在地	
電話番号	

◎ 不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）第3条で定める使用人に関する事項

フリガナ	
氏名	
住所	

◎ 法第17条第1項に規定する者に関する事項

登録番号	第	号	ー
フリガナ			
氏名			
住所			

登録番号	第	号	ー
フリガナ			
氏名			
住所			



(第四面)

## 不動産特定共同事業に係る業務の方法





# 対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者の証明書

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日


商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名



◎ 対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者に関する事項

フリガナ 被証明者氏名	
----------------	--

職務内容	
上記職務の遂行に係る部署	
在職期間	自 _____年 _____月 _____日 至 _____年 _____月 _____日
証明者	商号又は名称 所在地 業種 代表者氏名 
現職の内容	

(第七面)

登録免許税納付書・領収証書又は証紙はり付け欄

(消印してはならない。)

## 記載要領

### 1 各面共通事項

- ① 「電話番号」の欄には、市外局番、市内局番及び番号ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること

（記入例）03-5253-8111

- ② 「本店所在地」、「住所」及び「所在地」の欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例）霞ヶ関2-1-3      [霞ヶ関2丁目1番3号の場合]

- ③ 1枚で記入しきれない面がある場合には、当該面と同じ様式の書面に記入して、その書面を当該面の次に添付すること。

### 2 第一面関係

- ① 「免許番号」の欄には、下表により該当する者を記入するとともに、免許番号を記入すること。

国土交通大臣	千葉県知事	愛知県知事	広島県知事	宮崎県知事	北海道知事（オホ）
青森県知事	東京都知事	三重県知事	山口県知事	鹿児島県知事	北海道知事（胆振）
岩手県知事	神奈川県知事	滋賀県知事	徳島県知事	沖縄県知事	北海道知事（日高）
宮城県知事	新潟県知事	京都府知事	香川県知事	北海道知事（石狩）	北海道知事（十勝）
秋田県知事	富山県知事	大阪府知事	愛媛県知事	北海道知事（渡島）	北海道知事（釧路）
山形県知事	石川県知事	兵庫県知事	高知県知事	北海道知事（檜山）	北海道知事（根室）
福島県知事	福井県知事	奈良県知事	福岡県知事	北海道知事（後志）	
茨城県知事	山梨県知事	和歌山県知事	佐賀県知事	北海道知事（空知）	
栃木県知事	長野県知事	鳥取県知事	長崎県知事	北海道知事（上川）	
群馬県知事	岐阜県知事	島根県知事	熊本県知事	北海道知事（留萌）	
埼玉県知事	静岡県知事	岡山県知事	大分県知事	北海道知事（宗谷）	

- ② 「事業の種類」の欄には、統計調査に用いる産業分類並びに疾病、障害及び死因分類を定める政令に基づく告示（平成5年総務庁告示第60号）による日本標準産業分類表大分類による業種を記載すること。なお、不動産特定共同事業及び宅地建物取引業以外に行っている事業がない場合には、空欄とすること。

### 3 第二面関係

「役員」とは、業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者がいい、いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を記入すること。

（例）代表取締役、取締役、会計参与、監査役、代表執行役、執行役、代表社員、理事、監事等

### 4 第三面関係

- ① 第三面は、事務所ごとに作成すること。

- ② 「事務所の別」の欄には、「本店」又は「支店」（商人以外の者にあつては、「主たる事務所」又は「従たる事務所」）の別について記入すること。

- ③ 「登録番号」の欄には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第18条の規定により登録を受けた登録番号を記入すること。この際、登録を受けている都道府県知事については、下表により該当する都道府県知事を記入すること。また、登録番号に「選考」とある場合にのみ最後のー（ダッシュ）の後ろに「1」を記入すること。

(記入例)

東京都知事 第 000100 号 一

[東京都知事登録第000100号の場合]

青森県知事	千葉県知事	静岡県知事	島根県知事	長崎県知事	北海道知事 (空知)
岩手県知事	東京都知事	愛知県知事	岡山県知事	熊本県知事	北海道知事 (上川)
宮城県知事	神奈川県知事	三重県知事	広島県知事	大分県知事	北海道知事 (留萌)
秋田県知事	新潟県知事	滋賀県知事	山口県知事	宮崎県知事	北海道知事 (宗谷)
山形県知事	富山県知事	京都府知事	徳島県知事	鹿児島県知事	北海道知事 (オホ)
福島県知事	石川県知事	大阪府知事	香川県知事	沖縄県知事	北海道知事 (胆振)
茨城県知事	福井県知事	兵庫県知事	愛媛県知事	北海道知事 (石狩)	北海道知事 (日高)
栃木県知事	山梨県知事	奈良県知事	高知県知事	北海道知事 (渡島)	北海道知事 (十勝)
群馬県知事	長野県知事	和歌山県知事	福岡県知事	北海道知事 (檜山)	北海道知事 (釧路)
埼玉県知事	岐阜県知事	鳥取県知事	佐賀県知事	北海道知事 (後志)	北海道知事 (根室)

5 第四面関係

業務の内容、業務運営に関する規則等、不動産特定共同事業の業務の方法に関する事項を記載すること。

6 第五面関係

「事業の種類」については、統計調査に用いる産業分類並びに疾病、障害及び死因分類を定める政令に基づく告示（平成5年総務庁告示第60号）による日本標準産業分類表細分類による業種を記載すること。

7 第六面関係

① 第六面は、対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者の1人1人についてそれぞれ作成すること。

② 「職務内容」の欄には、被証明者が対象不動産変更型契約に係る業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有することを証明する、その者の経歴について記載すること。



## 添 付 書 類 ( 2 ) - 1

相談役及び顧問の氏名及び住所

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	



## 添 付 書 類 ( 2 ) - 2

100分の5以上の株式を有する株主又は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、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の額

フ リ ガ ナ 法人の商号若しくは 名 称 又 は 氏 名	
保 有 株 式 の 数 ( 出 資 金 額 )	
出 資 割 合	%
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号若しくは 名 称 又 は 氏 名	
保 有 株 式 の 数 ( 出 資 金 額 )	
出 資 割 合	%
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号若しくは 名 称 又 は 氏 名	
保 有 株 式 の 数 ( 出 資 金 額 )	
出 資 割 合	%
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号若しくは 名 称 又 は 氏 名	
保 有 株 式 の 数 ( 出 資 金 額 )	
出 資 割 合	%
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号若しくは 名 称 又 は 氏 名	
保 有 株 式 の 数 ( 出 資 金 額 )	
出 資 割 合	%
住 所	

## 添 付 書 類 ( 2 ) - 3

役員が法人である場合の当該法人の商号又は名称並びに  
当該役員職務を行うべき者の氏名及び住所

フ リ ガ ナ 法人の商号又は名称	
フ リ ガ ナ 氏 名	
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号又は名称	
フ リ ガ ナ 氏 名	
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号又は名称	
フ リ ガ ナ 氏 名	
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号又は名称	
フ リ ガ ナ 氏 名	
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号又は名称	
フ リ ガ ナ 氏 名	
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号又は名称	
フ リ ガ ナ 氏 名	
住 所	

フ リ ガ ナ 法人の商号又は名称	
フ リ ガ ナ 氏 名	
住 所	

# 添付書類 (3)

## 事務所を使用する権原に関する書面

事項	所有者	事務所の所有者が申請者と異なる場合				
		契約の相手方	契約日	契約期間	契約形態	用途
(事務所の名称) (所在地)			年月日	自 年月日 至 年月日		
(事務所の名称) (所在地)			年月日	自 年月日 至 年月日		
(事務所の名称) (所在地)			年月日	自 年月日 至 年月日		
(事務所の名称) (所在地)			年月日	自 年月日 至 年月日		
(事務所の名称) (所在地)			年月日	自 年月日 至 年月日		

上記の記載内容について、事実と相違ないことを誓約します。

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

商号又は名称

本店所在地

代表者氏名



# 添付書類 (4) - 1

## 略歴書

フリガナ 氏名					
職名			生年月日	年	月 日
住所					
略 歴	期間			従事した職務の内容	
	自	年	月 日		
	至	年	月 日		
	自	年	月 日		
	至	年	月 日		
	自	年	月 日		
	至	年	月 日		
	自	年	月 日		
	至	年	月 日		
	自	年	月 日		
	至	年	月 日		
	自	年	月 日		
至	年	月 日			
賞 罰	年	月	日	賞 罰 の 内 容	
	年	月	日		
	年	月	日		
	年	月	日		
	年	月	日		
上記のとおり相違ありません。					
_____年 _____月 _____日					
氏名					(印)

## 添付書類 (4) - 2

## 法人の沿革

フリガナ 商号又は名称	
フリガナ 代表者の氏名	
本店所在地	
電話番号	
設立年月日	
設立の経緯	
設立後の 経緯	年 月 沿革の内容
賞罰	年 月 日 賞罰の内容
上記のとおり相違ありません。	
_____年 _____月 _____日	
代表者氏名	
(印)	

# 添付書類 (4) - 3

## 実務経験証明書

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名



フリガナ 被証明者氏名	
----------------	--

実務経験内容及び在職期間	
職務内容	
在職期間	自 _____年 _____月 _____日
	至 _____年 _____月 _____日
	_____年 _____月間

実務経験内容及び在職期間	
職務内容	
在職期間	自 _____年 _____月 _____日
	至 _____年 _____月 _____日
	_____年 _____月間

証 明 者	
許可番号	金融庁長官 国土交通大臣 第 _____号 知事
商号又は名称	
代表者氏名	

# 添付書類 (4) - 4

## 業務管理者資格届出書

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

商号又は名称

本店所在地

代表者氏名



業務管理者氏名	
登録証明事業名	
登録番号	
登録年月日	
有効期限	

## 添付書類 (5)

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



# 添付書類 (6)

## 誓約書

( 商 号 又 は 名 称 ) は、  
不動産特定共同事業法（平成6年法律第77条）第6条各号  
に該当しない者であることを誓約します。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

商号又は名称

本店所在地

代表者氏名



金融庁長官  
国土交通大臣 殿  
知事

## 記載要領

### 1 各面共通事項

- ① 「本店所在地」、「住所」及び「所在地」の欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれ一（ダッシュ）で区切り、記入すること。

(記入例) 霞ヶ関 2-1-3 [霞ヶ関 2丁目 1番 3号の場合]

- ② 1枚で記入しきれない面がある場合には、当該面と同じ様式の書面に記入して、その書面を当該面の次に添付すること。

### 2 添付書類(2)-2

「出資割合」の欄には、株式会社にあつては当該株主が保有する株式の発行済株式総数に対する割合を、その他の法人にあつては当該出資者が出資をした額の出資金総額に対する割合を記入すること。

### 3 添付書類(3)

- ① 「所有者」の欄には、事務所の所有者の商号若しくは名称又は氏名及び法人にあつては、その代表者の氏名を記入すること。

- ② 「事務所の所有者が申請書と異なる場合」の欄には、事務所の所有者が許可申請者と異なる場合にのみ次に従い記入すること

ア 「契約形態」の欄には、賃貸借又は使用貸借の別を記入すること。

イ 「用途」の欄には、土地建物登記簿謄本、建物賃貸借契約書又は建物使用貸借契約書に記載された用途（事務所等）を記入すること。

### 4 添付書類(4)-1

- ① 生年月日については、和暦（大正はT、昭和はS、平成はH、数字は2桁半角）にて記入すること。

- ② 役員（法人であるものを除く。）、不動産特定共同事業施行令（平成6年政令第413号）第3条で定める使用人及び事務所ごとに置かれる不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第17条第1項に規定する者の1人1人についてそれぞれ作成すること。

なお、「賞罰」の欄は、法第6条第6号ハからチのうち該当するものを全て記入すること。

### 5 添付書類(4)-2

役員が法人である場合に、当該法人について作成すること。なお、「賞罰」の欄は、法第6条第3号及び第5号のうち該当するものを全て記入すること。

### 6 添付書類(4)-3

実務経験が複数の法人にわたる場合には、法人毎に作成すること。

### 7 添付書類(4)-4

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）第17条第1項第3号に規定する登録証明事業による証明を受けている者の1人1人についてそれぞれ作成すること。なお「登録証明事業名」の欄には、当該証明に係る事業の名称を記入すること。

### 8 添付書類(5)

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としては、役職員の構成、組織図及び各組織が担当する業務の概略、業務運営体制、重要な業務を担当する者の知識及び経験などを記載すること。

(第一面)

# 変更許可申請書

下記事項について変更しましたので、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号。以下「法」という。）第8条第1項の規定により、許可申請書を提出します。この申請書及び添付書類の記載事項は事実と相違ありません。

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

金融庁長官  
国土交通大臣 殿  
知事

申請者 商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名  
電話番号

変更申請事務  
担当者名  
電話番号  
メールアドレス



許可番号 \_\_\_\_\_ 第 \_\_\_\_\_ 号

## 記

◎ 変更区分

- 1. 法第8条第1項第1号に該当
- 2. 法第8条第1項第2号に該当
- 3. 法第8条第1項第3号に該当

◎ 事務所の新設・廃止・移転の区分

- 1. 事務所の新設
- 2. 事務所の廃止
- 3. 事務所の移転

◎ 廃止する事務所又は移転前の事務所

事務所の別	
事務所の名称	

所在地	
電話番号	

(第二面)

◎ 事務所に関する事項

事務所の別	
事務所の名称	

所在地	
電話番号	

◎ 不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）第3条で定める使用人に関する事項

フリガナ	
氏名	
住所	

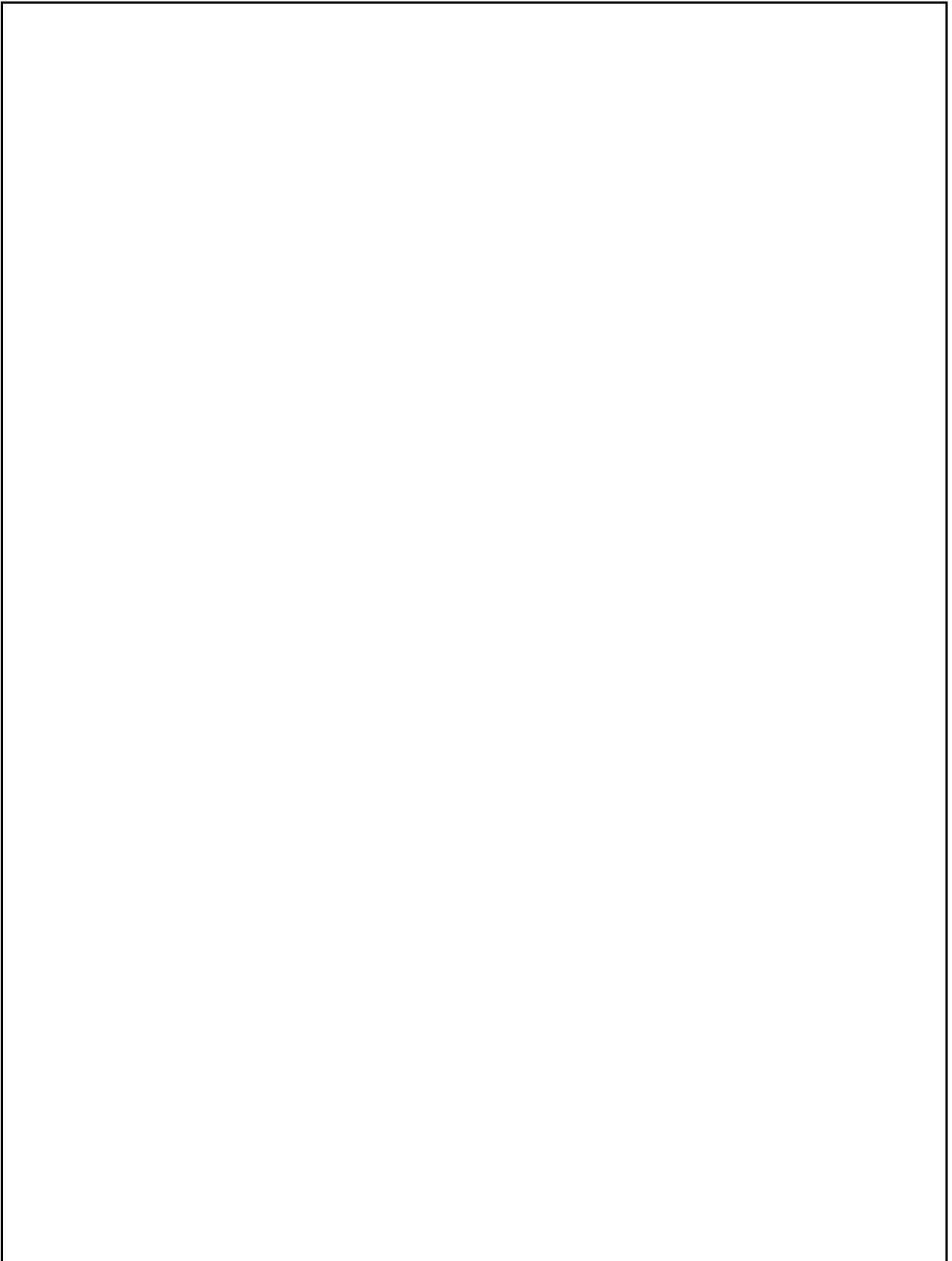
◎ 法第17条第1項に規定する者に関する事項

登録番号	第	号	ー
フリガナ			
氏名			
住所			

登録番号	第	号	ー
フリガナ			
氏名			
住所			

(第三面)

## 不動産特定共同事業に係る業務の方法





(第五面)

## 対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者の証明書

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

商号又は名称

本店所在地

代表者氏名

印

◎ 対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者に関する事項

フリガナ 被証明者氏名	
----------------	--

職務内容	
上記職務の遂行に係る部署	
在職期間	自 _____年 _____月 _____日 至 _____年 _____月 _____日
証明者	商号又は名称 所在地 業種 代表者氏名 印
現職の内容	(不動産特定共同事業に関する 業務)

## 記載要領

### 1 各面共通事項

- ① 「電話番号」の欄には、市外局番、市内局番及び番号ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例） 03-5253-8111

- ② 「本店所在地」及び「所在地」の欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例） 霞ヶ関2-1-3 [霞ヶ関2丁目1番3号の場合]

- ③ 1枚で記入しきれない面がある場合には、当該面と同じ様式の書面に記入して、その書面を当該面の次に添付すること。

### 2 第一面関係

- ① 「許可番号」の欄には、許可権者について下表により該当する者を記入するとともに、許可番号を記入すること。

金融庁長官・国土交通大臣	埼玉県知事	静岡県知事	岡山県知事	大分県知事	北海道知事（宗谷）
国土交通大臣	千葉県知事	愛知県知事	広島県知事	宮崎県知事	北海道知事（オホ）
青森県知事	東京都知事	三重県知事	山口県知事	鹿児島県知事	北海道知事（胆振）
岩手県知事	神奈川県知事	滋賀県知事	徳島県知事	沖縄県知事	北海道知事（日高）
宮城県知事	新潟県知事	京都府知事	香川県知事	北海道知事（石狩）	北海道知事（十勝）
秋田県知事	富山県知事	大阪府知事	愛媛県知事	北海道知事（渡島）	北海道知事（釧路）
山形県知事	石川県知事	兵庫県知事	高知県知事	北海道知事（檜山）	北海道知事（根室）
福島県知事	福井県知事	奈良県知事	福岡県知事	北海道知事（後志）	
茨城県知事	山梨県知事	和歌山県知事	佐賀県知事	北海道知事（空知）	
栃木県知事	長野県知事	鳥取県知事	長崎県知事	北海道知事（上川）	
群馬県知事	岐阜県知事	島根県知事	熊本県知事	北海道知事（留萌）	

- ② 「事務所の別」の欄には、「本店」又は「支店」（商人以外の者にあつては、「主たる事務所」又は「従たる事務所」）の別について記入すること。

### 3 第二面関係

- ① 第一面は、事務所ごとに作成すること。

- ② 「事務所の別」の欄には、「本店」又は「支店」（商人以外の者にあつては、「主たる事務所」又は「従たる事務所」）の別について記入すること。

- ③ 「登録番号」の欄には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第18条の規定により登録を受けた登録番号を記入すること。この際、登録を受けている都道府県知事については、下表により該当する都道府県知事を記入すること。また、登録番号に「選考」とある場合にのみ最後のー（ダッシュ）の後ろに「1」を記入すること。

（記入例）

東京都知事 第 000100 号 ー

[東京都知事登録第000100号の場合]

青森県知事	千葉県知事	静岡県知事	島根県知事	長崎県知事	北海道知事（空知）
岩手県知事	東京都知事	愛知県知事	岡山県知事	熊本県知事	北海道知事（上川）
宮城県知事	神奈川県知事	三重県知事	広島県知事	大分県知事	北海道知事（留萌）
秋田県知事	新潟県知事	滋賀県知事	山口県知事	宮崎県知事	北海道知事（宗谷）



山形県知事	富山県知事	京都府知事	徳島県知事	鹿児島県知事	北海道知事（オホ）
福島県知事	石川県知事	大阪府知事	香川県知事	沖縄県知事	北海道知事（胆振）
茨城県知事	福井県知事	兵庫県知事	愛媛県知事	北海道知事（石狩）	北海道知事（日高）
栃木県知事	山梨県知事	奈良県知事	高知県知事	北海道知事（渡島）	北海道知事（十勝）
群馬県知事	長野県知事	和歌山県知事	福岡県知事	北海道知事（檜山）	北海道知事（釧路）
埼玉県知事	岐阜県知事	鳥取県知事	佐賀県知事	北海道知事（後志）	北海道知事（根室）

#### 4 第三面関係

業務の内容、業務運営に関する規則等、不動産特定共同事業の業務の方法に関する事項を記載すること。

#### 5 第四面関係

「事業の種類」については、統計調査に用いる産業分類並びに疾病、障害及び死因分類を定める政令に基づく告示（平成5年総務庁告示第60号）による日本標準産業分類表細分類による業種を記載すること。

#### 6 第五面関係

① 第四面は、対象不動産変更型契約に係る業務に従事する者の1人1人についてそれぞれ作成すること。

② 「職務内容」の欄には、被証明者が対象不動産変更型契約に係る業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有することを証明する、その者の経歴について記載すること。

## 変更認可申請書

下記事項について変更しましたので、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第9条の規定により、認可申請書を提出します。この申請書及び添付書類の記載事項は、事実と相違ありません。

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

金融庁長官  
国土交通大臣 殿  
知事

申請者 商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名  
電話番号

変更申請事務  
担当者名  
電話番号  
メールアドレス

印

許可番号 \_\_\_\_\_ 第 \_\_\_\_\_ 号

### 記

#### 1. 変更内容

変更年月日	変更に係る事項	
	変更後	変更前

#### 2. 変更理由

記載要領

- ① 「電話番号」の欄には、市外局番、市内局番及び番号ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例）03-5253-8111

- ② 「本店所在地」の欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例）霞ヶ関2-1-3 [霞ヶ関2丁目1番3号の場合]

- ③ 1枚で記入しきれない面がある場合には、当該面と同じ様式の書面に記入して、その書面を当該面の次に添付すること。

- ④ 「許可番号」の欄には、許可権者について下表により該当する者を記入するとともに、許可番号を記入すること。

金融庁長官・国土交通大臣	埼玉県知事	静岡県知事	岡山県知事	大分県知事	北海道知事（宗谷）
国土交通大臣	千葉県知事	愛知県知事	広島県知事	宮崎県知事	北海道知事（オホ）
青森県知事	東京都知事	三重県知事	山口県知事	鹿児島県知事	北海道知事（胆振）
岩手県知事	神奈川県知事	滋賀県知事	徳島県知事	沖縄県知事	北海道知事（日高）
宮城県知事	新潟県知事	京都府知事	香川県知事	北海道知事（石狩）	北海道知事（十勝）
秋田県知事	富山県知事	大阪府知事	愛媛県知事	北海道知事（渡島）	北海道知事（釧路）
山形県知事	石川県知事	兵庫県知事	高知県知事	北海道知事（檜山）	北海道知事（根室）
福島県知事	福井県知事	奈良県知事	福岡県知事	北海道知事（後志）	
茨城県知事	山梨県知事	和歌山県知事	佐賀県知事	北海道知事（空知）	
栃木県知事	長野県知事	鳥取県知事	長崎県知事	北海道知事（上川）	
群馬県知事	岐阜県知事	島根県知事	熊本県知事	北海道知事（留萌）	

- ⑤ 「変更に係る事項」の欄には、それぞれの変更事項について、変更前及び変更後の内容を記載すること。

- ⑥ 不動産特定共同事業契約約款の追加又は変更をしようとする場合にあっては、不動産特定共同事業約款を新たに作成した上で添付すること。

# 変更届出書

不動産特定共同事業法 (平成6年法律第77号) 第10条の規定により、下記の事項について届け出ます。この届出書及び添付書類の記載事項は、事実と相違ありません。

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

財務(支)局長  
地方整備局長  
北海道開発局長  
知事 殿

届出者 商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名  
電話番号



変更届出事務  
担当者名  
電話番号  
メールアドレス

許可番号 \_\_\_\_\_ 第 \_\_\_\_\_ 号

## 記

### 1. 変更内容

変更年月日	変更に係る事項	
	変更後	変更前

### 2. 変更理由

記載要領

- ① 「電話番号」の欄には、市外局番、市内局番及び番号ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること

(記入例) 03-5253-8111

- ② 「本店所在地」欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

(記入例) 霞ヶ関 2-1-3 [霞ヶ関 2丁目 1番 3号の場合]

- ③ 1枚で記入しきれない面がある場合には、当該面と同じ様式の書面に記入して、その書面を当該面の次に添付すること。

- ④ 「許可番号」の欄には、許可権者について下表により該当する者を記入するとともに、許可番号を記入すること。

金融庁長官・国土交通大臣	埼玉県知事	静岡県知事	岡山県知事	大分県知事	北海道知事 (宗谷)
国土交通大臣	千葉県知事	愛知県知事	広島県知事	宮崎県知事	北海道知事 (オホ)
青森県知事	東京都知事	三重県知事	山口県知事	鹿児島県知事	北海道知事 (胆振)
岩手県知事	神奈川県知事	滋賀県知事	徳島県知事	沖縄県知事	北海道知事 (日高)
宮城県知事	新潟県知事	京都府知事	香川県知事	北海道知事 (石狩)	北海道知事 (十勝)
秋田県知事	富山県知事	大阪府知事	愛媛県知事	北海道知事 (渡島)	北海道知事 (釧路)
山形県知事	石川県知事	兵庫県知事	高知県知事	北海道知事 (檜山)	北海道知事 (根室)
福島県知事	福井県知事	奈良県知事	福岡県知事	北海道知事 (後志)	
茨城県知事	山梨県知事	和歌山県知事	佐賀県知事	北海道知事 (空知)	
栃木県知事	長野県知事	鳥取県知事	長崎県知事	北海道知事 (上川)	
群馬県知事	岐阜県知事	島根県知事	熊本県知事	北海道知事 (留萌)	

- ⑤ 「変更に係る事項」の欄には、それぞれの変更事項について、変更前及び変更後の内容を記載すること。

- ⑥ 許可申請時に提出した様式第一号のうち変更に係る面を変更後の内容に修正した上で添付すること。

# 廃業等届出書

不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第11条第1項の規定により、以下のとおり届け出ます。この届出書の記載事項は、事実に相違ありません。

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

財務（支）局長  
地方整備局長  
北海道開発局長  
知事 殿

届出者 住 所  
氏 名



事業者の別	<input type="checkbox"/> 1. 不動産特定共同事業者 <input type="checkbox"/> 2. 特例事業者
許可番号又は届出受理番号	第 _____ 号
届出の理由	<input type="checkbox"/> 1. 合併による消滅 <input type="checkbox"/> 2. 破産による解散 <input type="checkbox"/> 3. 1及び2以外の理由による解散 <input type="checkbox"/> 4. 事業の廃止（外国法人の国内事務所廃止等）
商号又は名称	
代表者氏名	
住 所	
届出の理由の生じた日	
不動産特定共同事業者又は特例事業者と届出者の関係	<input type="checkbox"/> 元代表社員 <input type="checkbox"/> 破産管財人 <input type="checkbox"/> 清算人 <input type="checkbox"/> 代表社員

記載要領

- ① 「住所」の欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

(記入例)霞ヶ関2-1-3 [霞ヶ関2丁目1番3号の場合]

- ② 「許可番号又は届出受理番号」の欄には、許可権者又は届出受理者について下表に該当する者を記入するとともに、許可番号又は届出受理番号を記入すること。

不動産特定共同事業者の場合

金融庁長官・国土交通大臣	埼玉県知事	静岡県知事	岡山県知事	大分県知事	北海道知事 (宗谷)
国土交通大臣	千葉県知事	愛知県知事	広島県知事	宮崎県知事	北海道知事 (オホ)
青森県知事	東京都知事	三重県知事	山口県知事	鹿児島県知事	北海道知事 (胆振)
岩手県知事	神奈川県知事	滋賀県知事	徳島県知事	沖縄県知事	北海道知事 (日高)
宮城県知事	新潟県知事	京都府知事	香川県知事	北海道知事 (石狩)	北海道知事 (十勝)
秋田県知事	富山県知事	大阪府知事	愛媛県知事	北海道知事 (渡島)	北海道知事 (釧路)
山形県知事	石川県知事	兵庫県知事	高知県知事	北海道知事 (檜山)	北海道知事 (根室)
福島県知事	福井県知事	奈良県知事	福岡県知事	北海道知事 (後志)	
茨城県知事	山梨県知事	和歌山県知事	佐賀県知事	北海道知事 (空知)	
栃木県知事	長野県知事	鳥取県知事	長崎県知事	北海道知事 (上川)	
群馬県知事	岐阜県知事	島根県知事	熊本県知事	北海道知事 (留萌)	

特例事業者の場合

(国土交通省)

北海道開発局長	北陸地方整備局長	中国地方整備局長
東北地方整備局長	中部地方整備局長	四国地方整備局長
関東地方整備局長	近畿地方整備局長	九州地方整備局長

(金融庁)

北海道財務局長	北陸財務局長	中国財務局長	九州財務局長
東北財務局長	東海財務局長	四国財務局長	
関東財務局長	近畿財務局長	福岡財務支局長	

(国土交通省・金融庁)

沖縄総合事務局長
----------

別記  
様式第七号（第十六条関係）

標 識

不 動 産 特 定 共 同 事 業 者 票			
許 可 番 号	金融庁長官 国土交通大臣 第 号 知事		
商 号 又 は 名 称			
代 表 者 氏 名			
この事務所に置かれて いる業務管理者の氏名			
本店又は主たる事務所 の 所 在 地			
電 話 番 号			
不動産特定共同事業法 第 2 条 第 4 項 各 号 の 種 別		第 1 号	第 2 号
		第 3 号	第 4 号

← 35 c m 以上 →

↑ 35cm以上 ↓



業 務 管 理 者 名 簿

事務所の所在地：

氏名	住所	生年月日	宅地建物取引士登録番号／登録年月日	実務に関する経験事項	主務大臣が指定する講習を修了したこと又は登録証明事業による証明を受けていること	事務所の業務管理者となつた年月日	事務所の業務管理者となつた年月日

備考

- ① 「宅地建物取引士登録番号／登録年月日」の欄には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第18条の規定により登録を受けた登録番号及び登録年月日を記入すること。
- ② 「実務経験に関する事項」の欄には、記入時点における不動産特定共同事業の業務に関する実務経験の年数及びその職務内容の年数を記入すること（当該実務経験の年数が3年以上である者に限る。）
- ③ 「主務大臣が指定する講習を修了したこと又は登録証明事業による証明を受けていること」の欄は、不動産特定共同事業の業務に関する実務経験の年数が3年未満である者に限って記入すること。
- ④ 記載事項について削除する箇所については下線を引くこと。  
(記入例) 上線

## 業務状況調書

(第一面)

作成者 商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名  
電話番号



### I. 不動産特定共同事業契約の締結業務の状況

(自 年 月 日 至 年 月 日)

対象不動産の概要	
契約の種類別	
対象不動産変更型契約	
募集開始日	年 月 日
契約期間	年 か月
募集総額	円
契約額	契約者数 名 円 うち特例投資家数 名 円

(第二面)

作成者 商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名  
電話番号



II. 不動産特定共同事業の実施の状況

( 自 年 月 日 至 年 月 日 )

対象不動産の概要					
前事業年度末時点の契約	契約者数 うち特例投資家数	名 名 月	日時点	円 円	
前事業年度末時点の不動産特定共同事業に係る財産の合計額		年 月	日時点	円	
事業開始日		年 月	日		
事業終了予定日		年 月	日		
事業期間		年	か月		
事業年度中の契約解除又は組合からの脱退	契約者数 うち特例投資家数 自 至	名 名 年 月 日 年 月 日		円 円	
事業年度中の契約上の権利及び義務の譲渡	契約者数 うち特例投資家数 自 至	名 名 年 月 日 年 月 日		円 円	
当該事業年度末時点の対象不動産の稼働率		年 月	日時点	%	
当該事業年度の契約	契約者数 うち特例投資家数 自 至	名 名 年 月 日 年 月 日		円 円	
当該事業年度末時点の不動産特定共同事業に係る財産の合計額		年	日時点	円	
開始以来配分金合計	自 至	年 月 日 年 月 日		円	
対象不動産変更型契約に基づく事業について追加する項目					
出資の追加募集	募集総額			円	
	当該事業年度中の契約	契約者数 うち特例投資家数 自 至	名 名 年 月 日 年 月 日	円 円	
対象不動産の変更					
財産の運用状況	投資対象		運用金額		

不動産特定共同事業に係る財産及び損益の状況				
		第 期	第 期	第 期
		自 年 月 日	自 年 月 日	自 年 月 日
		金額 千円	金額 千円	金額 千円
財産の 状況	現 金 及 び 預 金			
	対 象 不 動 産			
	そ の 他 資 産			
	資 産 合 計			
	負 債 合 計			
	純 資 産 合 計			
	負 債 及 び 純 資 産 合 計			
	対 象 不 動 産 の 合 計 額			
	対 象 不 動 産 の 評 価 額 ( 事 業 開 始 当 初 比 )			
損益の 状況	賃 貸 事 業 収 益			
	賃 貸 事 業 費 用			
	賃 貸 N O I			
	賃 貸 事 業 損 益			
	売 買 損 益			
	営 業 者 報 酬			
	出 資 分 配 利 益 合 計			
	出 資 ( 1 口 当 た り ) の 分 配 金 ( 年 換 算 利 回 り )			

(第三面)

作成者 商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名  
電話番号



Ⅲ. 不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介業務の状況

( 自 年 月 日 至 年 月 日 )

対象不動産の概要	
契約の種類別	
対象不動産変更型契約	
募集開始日	年 月 日
契約期間	年 か月
募集総額	円
うち当社募集 投資家数、集額	契約者数 名 円 うち特例投資家数 名 円
報酬の額	円









## 記載要領

### 1 第一面、第二面及び第三面共通事項

- ① 第一面及び第二面は、不動産特定共同事業契約の当事者となる不動産特定共同事業者が記載すること。  
特例事業者が不動産特定共同事業契約の当事者である場合にあっては、当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の委託を受けた法人が記載すること。
- ② 「対象不動産の概要」の欄には、対象不動産の特定に必要な事項について記載すること。

### 2 第一面関係

- ① 当該事業年度における契約の締結の実績を全て記載すること。
- ② 「契約の種別」の欄には、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号。以下「法」という。）第2条第3項各号に掲げる契約の種別を記載すること。
- ③ 「対象不動産変更型契約」の欄には、当該商品が対象不動産変更型契約に該当するか否かを記載すること。

### 3 第二面関係

- ① 「対象不動産の概要」から「開始以来分配金合計」までの欄には、当該事業年度に実施中の不動産特定共同事業（当該事業年度に終了したものを含む。）ごとに作成すること。  
ア 「財産の合計額」は、不動産特定共同事業契約に係る財産の額の合計とする。  
イ 「事業年度中の契約解除又は組合からの脱退」の欄には、当該事業年度において契約を解除し、又は組合から脱退した投資家数及び額を記載すること。  
ウ 「事業年度中の契約上の権利の譲渡及び義務の譲渡」の欄には、当該事業年度において契約上の権利及び義務の譲渡を行った投資家数及び額を記載すること。
- ② 「対象不動産変更型契約に基づく事業について追加する項目」については、次に従い作成すること。  
ア 当該商品において当該事業年度内に不動産の変更を目的として対象不動産の売買が行われた場合には、「対象不動産の変更」の欄に該当する旨を記載すること。  
イ 「財産の運用状況」の欄には、不動産を含め出資された財産の運用の状況を記載すること。また「運用金額」については、先物取引にあっては証拠金額を、オプション取引の場合にあってはオプションの対価の額を記載すること。

### 4 第三面関係

- ① 第三面は、不動産特定共同事業契約の代理又は媒介を行う法人（以下「当社」という。）が記載すること。
- ② 「契約の種別」の欄には、法第2条第3項各号に掲げる契約の種別を記載すること。
- ③ 「対象不動産変更型契約」の欄には、当該商品が対象不動産変更型契約に該当するか否かを記載すること。
- ④ 「うち当社募集投資家数、額」の欄には、当社が代理又は媒介を行った出資又は賃貸若しくは賃貸委任の目的である財産を出資した投資家数及び額の合計を、当該事業年度末時点で記入すること。
- ⑤ 「報酬の額」の欄には、当該事業年度内に当社が受領した報酬の合計額を記載すること。

### 5 第四面関係

- ① 比較貸借対照表に掲げる科目以外の科目を設ける必要が生じたときは、その性質に応じて適切な名称を付し、適切な場所に記載すること。  
また、比較貸借対照表に掲げる科目が必要ない場合には削除することを妨げない。
- ② 千円単位をもって表示すること。
- ③ 期末保証債務残高がある場合には、その残高を注記すること。
- ④ 会社が発行する株式及び発行済株式の種類並びに総数については、注記すること。
- ⑤ 純資産額から⑨の新株式申込証拠金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額が、資本金、資本準備金及び利益剰余金の合計額を下回る場合には、その差額を

注記すること。

- ⑥ 会社が保有する自己株式の数は、株式の種類ごとに注記すること。
- ⑦ 「その他の流動資産」、「その他の有形固定資産」、「その他の無形固定資産」、「その他の投資その他の資産」又は「その他の繰延資産」に属する資産でその金額が総資産の100分の5を超えるものについては、当該資産を明示する科目をもって記載すること。
- ⑧ ⑦は、負債の部の記載に準用する。
- ⑨ 新株式申込証拠金の科目には、申込期日経過後における新株式申込証拠金を記載すること。
- ⑩ 新株式申込証拠金に係る株式の発行数、資本金増加の日及び当該金額のうち資本金に組み入れられないことが予定されている金額は、注記すること。
- ⑪ 自己株式の科目は、控除する形式で記載すること。
- ⑫ 自己株式申込証拠金の科目には、申込期日経過後における申込証拠金を記載すること。
- ⑬ その他有価証券評価差額金及び繰延ヘッジ損益の科目には、資産につき時価を付すものとした場合における当該資産の評価差額金（当期純利益又は当期純損失として計上したものを除く。）を記載すること。
- ⑭ 土地再評価差額金の科目は、土地の再評価に関する法律（平成10年法律第34号）第7条第2項に規定する再評価差額金を記載すること。
- ⑮ 資産の評価の方法、固定資産の減価償却の方法、重要な引当金の計上の方法その他の財務諸表の作成に関する重要な会計方針変更がある場合には、その内容を注記すること。
- ⑯ 会計処理の原則又は手続を変更した場合においてはその内容、変更の理由及び当該変更が財務諸表に与えている影響の内容を、表示方法を変更した場合においてはその内容を注記すること。
- ⑰ 決算日後、翌事業年度以降の財政状態及び経営成績に重要な影響を及ぼす事象が発生したときは、当該事象を注記すること。
- ⑱ 記載要領において特に定める注記のほか、利害関係人が会社の財政及び経営の状況に関する適正な判断を行うために必要と認められる事項があるときは、当該事項を注記すること。
- ⑲ この面は、有価証券報告書をもって、これに代えることができるものとする。
- ⑳ 持分会社である場合においては、「株主資本」とあるのは「社員資本」として、「新株式申込証拠金」とあるのは「出資金申込証拠金」として記載することとし、「自己株式」、「自己株式申込証拠金」及び「新株予約権」の記載を要しない。資本剰余金については、「資本準備金」と「その他資本剰余金」に区分しての記載を要しない。利益剰余金については、「利益準備金」と「その他利益剰余金」に区分しての記載を要しない。

別記

(A4)

年 月 日

様式第十号（第二十六条関係）

財務（支）局長  
地方整備局長  
北海道開発局長 殿  
知事

商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名  
電話番号



許可番号

第 号

## 平成 年度事業報告書

自平成 年 月 日  
至平成 年 月 日

標記の事業年度が終了したので、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第33条の規定により、下記のとおり報告いたします。

### 記

- 事業の概要
- 不動産特定共同事業に関する事項  
業務状況調書Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ  
(様式第九号により記載すること。)
- 株主に関する事項  
主たる出資者の名簿  
(別表(イ)により記載すること。)
- 経理の状況
  - 比較貸借対照表  
(様式第九号により記載すること。)
  - 比較損益計算書  
(別表(ロ)により記載すること。)
  - 株主資本等変動計算書又は社員資本等変動計算書  
(別表(ハ)により記載すること。)









## 記載要領

- ① 「許可番号」の欄には、許可権者について下表に該当する者を記入するとともに、**財務（支）局長**  
**地方整備局長**

北海道開発局長 知事	殿	静岡県知事	岡山県知事	大分県知事	北海道知事（宗谷）
青森県知事	東京都知事	愛知県知事	広島県知事	宮崎県知事	北海道知事（オホ）
岩手県知事	神奈川県知事	三重県知事	山口県知事	鹿児島県知事	北海道知事（胆振）
宮城県知事	新潟県知事	滋賀県知事	徳島県知事	沖縄県知事	北海道知事（日高）
秋田県知事	富山県知事	京都府知事	香川県知事	北海道知事（石狩）	北海道知事（十勝）
山形県知事	石川県知事	大阪府知事	愛媛県知事	北海道知事（渡島）	北海道知事（釧路）
福島県知事	福井県知事	兵庫県知事	高知県知事	北海道知事（檜山）	北海道知事（根室）
茨城県知事	山梨県知事	奈良県知事	福岡県知事	北海道知事（後志）	
栃木県知事	長野県知事	和歌山県知事	佐賀県知事	北海道知事（空知）	
群馬県知事	岐阜県知事	鳥取県知事	長崎県知事	北海道知事（上川）	
		島根県知事	熊本県知事	北海道知事（留萌）	

- ② 別表（イ）の主たる出資者については、当該事業年度末において、最も大口の出資者から順次10位までの者について記載すること。
- ③ 別表（ロ）及び別表（ハ）に記載すべき金額は、千円単位をもって表示すること。
- ④ 別表の作成に当たり該当事項がない場合においては、その旨を記載すること。
- ⑤ 財務諸表の作成に関し、会計処理の原則又は手続を変更した場合においてはその内容、変更の理由及び当該変更が財務諸表に与えている影響の内容を、表示方法を変更した場合においてはその内容を、別表（ハ）の次に注記すること。
- ⑥ 比較貸借対照表又は比較損益計算書及び株主資本等変動計算書又は社員資本等変動計算書に掲げる科目以外の科目を設ける必要が生じたときは、その性質に応じて適切な名称を付し、適切な場所に記載すること。  
また、比較貸借対照表、比較損益計算書に掲げる科目が必要ない場合には削除することを妨げない。
- ⑦ 決算日後、翌事業年度以降の財政状態及び経営成績に重要な影響を及ぼす事象が発生したときは、当該事象を記載要領⑤による注記の次に記載すること。
- ⑧ 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）において特に定める注記のほか、利害関係人が会社の財政及び経営の状況に関する適正な判断を行うために必要と認められる事項があるときは、当該事項を注記のとして記載すること。
- ⑨ 別表（ロ）及び別表（ハ）は、有価証券報告書をもってこれに代えることができるものとする。
- ⑩ 別表（ハ）の株主資本の各項目の変動事由及びその金額の記載は、概ね貸借対照表における表示の順序による。
- ⑪ 株主資本以外の各項目は、当期変動額を純額で記載することに代えて、変動事由ごとにその金額を株主資本等変動計算書又は注記により表示することができる。また変動事由ごとにその金額を株主資本等変動計算書に記載する場合には、概ね株主資本の各項目に係る変動事由の次に記載する。
- ⑫ 別表（ハ）のその他利益剰余金については、その内訳科目の前期末残高、当期変動額（変動事由ごとの金額）及び当期末残高を株主資本等変動計算書に記載することに代えて、注記により開示することができる。この場合には、その他利益剰余金の前期末残高、投機変動額及び当期末残高の各合計額を株主資本等変動計算書に記載する。
- ⑬ 別表（ハ）の評価・換算差額等については、その内訳科目の前期末残高、当期変動額（当期変動額については主な変動事由にその金額を表示する場合には、変動事由ごとの金額を含む。）及び当期末残高を株主資本等変動計算書に記載することに代えて、注記により開示することができる。この場合には、評価・換算差額等の前期末残高、当期変動額及び当期末残高の各合計額を株主資本等変動計算書に記載する。
- ⑭ 別表（ハ）の各合計額の記載は省略することができる。その他資本剰余金、その他利益剰余金及び評価・換算差額等は、上記科目以外の適当な名称を付した科目に細分し、記載することができる。
- ⑮ 別表（ハ）について、法人が持分会社である場合においては、「株主資本等変動計算書」とあるのは「社員資本等変動計算書」として、「株主資本」とあるのは「社員資本」として記載し、社員資本等変動計算書については「社員資本」及び「評価・換算差額等」のみ記載し、「社員資本」については「資本金」、「資本剰余金」及び「利



益剰余金」のみ記載すること。なお、「資本剰余金」については、「資本剰余金」と「その他資本剰余金」に区分しての記載を要しない。「利益剰余金」については、「利益準備金」と「その他利益剰余金」に区分しての記載を要しない。

# 特例事業開始届出書

(第一面)

不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第40条の2第2項の規定により、下記の事項について届け出ます。この届出書及び添付書類の記載事項は、事実と相違ありません。

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

財務（支）局長  
地方整備局長 殿  
北海道開発局長

申請者 商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名  
電話番号

届出事務  
担当者名  
電話番号  
メールアドレス

特例事業者届出受理番号

号



◎ 商号又は名称及び住所

フリガナ 商号又は名称	
住所	
郵便番号	—

◎ 資本金又は出資の額（単位：円）

	円
--	---

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

フリガナ 商号又は名称	
住所	
郵便番号	—

◎ 不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務の委託先の商号又は名称及び住所

フリガナ 商号又は名称	
住所	
郵便番号	—

(第二面)

◎ 役員に関する事項

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

役 職 名	
フリガナ	
氏 名	
住 所	

(第三面)

事務所の名称	
--------	--

◎ 事務所に関する事項

所在地	
-----	--

電話番号	
------	--

◎ 不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）第7条で定める使用人に関する事項

フリガナ	
------	--

氏名	
----	--

住所	
----	--

## 記載要領

### 1 各面共通事項

- ① 「電話番号」の欄には、市外局番、市内局番及び番号ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例）03-5253-8111

- ② 「本店所在地」、「住所」及び「所在地」の欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例）霞ヶ関2ー1ー3      [霞ヶ関2丁目1番3号の場合]

- ③ 1枚で記入しきれない面がある場合には、当該面と同じ様式の書面に記入して、その書面を当該面の次に添付すること。

### 2 第二面関係

「役員」とは、業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有するものであるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を記入すること。

（例） 代表取締役、取締役、会計参与、監査役、代表執行役、執行役、代表社員、理事、監事等

## 添付書類（1）

役員が法人である場合の当該法人及び当該役員の職務を行うべき者

フリガナ 法人の商号又は名称	
フリガナ 氏名	
住所	

フリガナ 法人の商号又は名称	
フリガナ 氏名	
住所	

フリガナ 法人の商号又は名称	
フリガナ 氏名	
住所	

フリガナ 法人の商号又は名称	
フリガナ 氏名	
住所	

フリガナ 法人の商号又は名称	
フリガナ 氏名	
住所	

フリガナ 法人の商号又は名称	
フリガナ 氏名	
住所	

フリガナ 法人の商号又は名称	
フリガナ 氏名	
住所	

## 添付書類 (2) - 1

## 略歴表

(フリガナ) 氏名						
職名				生年月日	年	月 日
住所						
略 歴	期 間			従 事 し た 職 務 の 内 容		
	自	年	月 日			
	至	年	月 日			
	自	年	月 日			
	至	年	月 日			
	自	年	月 日			
	至	年	月 日			
	自	年	月 日			
	至	年	月 日			
	自	年	月 日			
	至	年	月 日			
	賞 罰	年 月 日			賞 罰 の 内 容	
		年	月 日			
		年	月 日			
		年	月 日			
		年	月 日			
		年	月 日			
上記のとおり相違ありません。						
_____年 _____月 _____日						
氏名						(印)

## 添付書類 (2) - 2

## 法人の沿革

フリガナ 商号又は名称		
フリガナ 代表者の氏名		
住所	電話番号 (      )      -	
設立年月日		
設立の経緯		
設立 後の 経緯	年      月	沿革の内容
賞 罰	年      月	賞罰の内容
上記のとおり相違ありません。		
_____年 _____月 _____日		
代表者氏名		(印)



## 記載要領

### 1 各面共通事項

- ① 「電話番号」の欄には、市外局番、市内局番及び番号ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例）03-5253-8111

- ② 「本店所在地」、「住所」及び「所在地」の欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれー（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例）霞ヶ関2-1-3      [霞ヶ関2丁目1番3号の場合]

- ③ 1枚で記入しきれない面がある場合には、当該面と同じ様式の書面に記入して、その書面を当該面の次に添付すること。
- ⑤ 添付書類（2）-1は、役員（法人であるものを除く。）、不動産特定共同事業施行令（平成6年政令第413号）第7条で定める使用人の1人1人についてそれぞれ作成すること。なお、「賞罰」の欄は、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号。以下同じ。）第6条第6号ハからチまでのうち該当するものを全て記入すること。
- ⑥ 添付書類（2）-2は、役員が法人である場合に、当該法人について作成すること。なお、「賞罰」の欄は、法第6条第3号及び第5号のうち該当するものを全て記入すること。

# 変更届出書

不動産特定共同事業法 (平成6年法律第77号) 第40条の2第4項の規定により、下記の事項について届け出ます。この届出書及び添付書類の記載事項は、事実と相違ありません。

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

財務(支)局長  
地方整備局長 殿  
北海道開発局長

申請者 商号又は名称  
本店所在地

代表者氏名  
電話番号



変更届出事務  
担当者名  
電話番号  
メールアドレス

## 記

特例事業者届出受理番号

第 \_\_\_\_\_ 号

### 1. 変更内容

変更年月日	変更に係る事項	
	変更後	変更前

### 2. 変更理由

## 記載要領

- ① 「電話番号」の欄には、市外局番、市内局番及び番号ごとにそれぞれ－（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例）03-5253-8111

- ② 「本店所在地」欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれ－（ダッシュ）で区切り、記入すること。

（記入例）霞ヶ関2－1－3      [霞ヶ関2丁目1番3号の場合]

- ③ 1枚で記入しきれない面がある場合には、当該面と同じ様式の書面に記入して、その書面を当該面の次に添付すること。

- ④ 「変更に係る事項」の欄には、それぞれの変更事項について、変更前及び変更後の内容を記載すること。

- ⑤ 特例事業開始の届出時に提出した様式第十二号のうち変更に係る面を変更後の内容に修正した上で添付すること。

# 特例事業不該当事由届出書

不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第40条の2第7項の規定により、以下のとおり届け出ます。この届出書の記載事項は、事実と相違ありません。

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

財務（支）局長  
地方整備局長 殿  
北海道開発局長

特例事業者 商号又は名称  
本店所在地  
  
代表者氏名  
  
届出事務  
担当者名  
電話番号  
メールアドレス



特例事業者届出受理番号

第

号

届出の理由	
商号又は名称	
代表者氏名	
住所	
届出の理由の生じた日	
その他	

## 記載要領

- ① 「住所」の欄には、市区町村に続く町名、街区符号、住居番号等を、「丁目」、「番」及び「号」ごとにそれぞれ－（ダッシュ）で区切り、記入すること。

(記入例)霞ヶ関2－1－3      [霞ヶ関2丁目1番3号の場合]

- ② 「届出の理由」の欄には、特例事業に該当しなくなった理由を記載すること。
- ③ 特例事業の要件を満たすために必要な措置を講じる場合には、「その他」の欄に、その旨と対応策について記載すること。

標 識

不 動 産 特 定 共 同 事 業 者 票			
届 出 受 理 番 号	第 号		
商 号 又 は 名 称			
代 表 者 氏 名			
この事務所に置かれて いる業務管理者の氏名			
本 店 又 は 主 た る 事 務 所 在 地			
電 話 番 号			
法 2 条 第 4 項 各 号 の 種 別		第 1 号	第 2 号
		第 3 号	第 4 号
当社は、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号）第1条第1 項の信託業務の範囲内で不動産特定共同事業を営んでおります。			
35 c m 以上			

35cm以上

備考

本標識中、「届出受理番号」の欄には、不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）第10条第3項の規定による届出に係る番号を記載すること。

不動産証券化手法を活用した不動産再生の推進のための調査検討業務  
実務手引書編

平成 28 年 3 月

委託者：国土交通省土地・建設産業局 不動産市場整備課  
受託者：一般財団法人 日本不動産研究所  
東京都港区虎ノ門 1 丁目 3 番 2 号  
一般社団法人 不動産証券化協会  
東京都港区赤坂 1 丁目 1 番 14 号