

○ 不動産特定共同事業法施行規則（平成七年大蔵省・建設省令第二号）

改正後

（令第一条第四号の主務省令で定める契約）

第二条 令第一条第四号の主務省令で定める契約は、契約に係る権利につき、当該権利の登録に関する法律の規定（外国の法令の規定を含む。）による登録がされたもので、かつ、金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）又は同法に相当する外国の法令の適用があるものとする。

（不動産特定共同事業契約約款の内容の基準）

第八条（略）

2 令第五条第二項の主務省令で定める基準は、次の各号（法第四十六條の二に規定する場合にあつては第二号ニ、第三号、第四号ハ、ニ及びヘ、第五号、第六号、第七号ロ、第八号、第九号、第十号ロ、第十一号イ、第十二号イ及びロ並びに第十五号イ、ロ、ホ、チ及びリを、対象不動産変更型契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては第十二号ロを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては第十五号及び第十六号を除く。）に掲げるとおりとする。

一〇十三（略）

十四 第一項第六号に掲げる事項については、次に掲げる方法によ

現行

（令第一条第四号の主務省令で定める契約）

第二条 令第一条第四号の主務省令で定める契約は、契約に係る権利につき、当該権利の登録に関する法律の規定（外国の法令の規定を含む。）による登録がされたもので、かつ、証券取引法（昭和二十三年法律第二十五号）又は同法に相当する外国の法令の適用があるものとする。

（不動産特定共同事業契約約款の内容の基準）

第八条（略）

2 令第五条第二項の主務省令で定める基準は、次の各号（法第四十六條の二に規定する場合にあつては第二号ニ、第三号、第四号ハ、ニ及びヘ、第五号、第六号、第七号ロ、第八号、第九号、第十号ロ、第十一号イ、第十二号イ及びロ並びに第十五号イ、ロ、ホ、チ及びリを、対象不動産変更型契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては第十二号ロを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては第十五号及び第十六号を除く。）に掲げるとおりとする。

一〇十三（略）

十四 第一項第六号に掲げる事項については、次に掲げる方法によ

るほか、業務上の余裕金を運用しない旨の定めがあること。

イ 国債、地方債若しくは政府保証債（その元本の償還及び利息の支払について政府が保証する債券をいう。）、長期信用銀行法（昭和二十七年法律第八十七号）に規定する長期信用銀行、信金中央金庫、農林中央金庫若しくは商工組合中央金庫の発行する債券又は金融商品取引法第二条第一項第十五号に掲げる有価証券（あらかじめ約定した期日にあらかじめ約定した価格で売り戻すことを約して購入されるものに限る。）の取得

ロ（略）

十五（略）

十六 第一項第八号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ 次に掲げる方法によるほか、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以外の金銭を運用しない旨の定めがあるもの

(1) 第十四号イ又はロに掲げる方法（国債の取得にあつては、金融商品取引法第二条第十六項に規定する金融商品取引所（以下「金融商品取引所」という。）が、定款の定めるところにより、国債について、債券先物取引のため、利率、償還の期限その他の条件を標準化して設定した標準物の取得を含む）。

(2)・(3)（略）

(4) 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成五年

るほか、業務上の余裕金を運用しない旨の定めがあること。

イ 国債、地方債若しくは政府保証債（その元本の償還及び利息の支払について政府が保証する債券をいう。）、長期信用銀行法（昭和二十七年法律第八十七号）に規定する長期信用銀行、信金中央金庫、農林中央金庫若しくは商工組合中央金庫の発行する債券又は証券取引法第二条第一項第八号に掲げる有価証券（あらかじめ約定した期日にあらかじめ約定した価格で売り戻すことを約して購入されるものに限る。）の取得

ロ（略）

十五（略）

十六 第一項第八号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ 次に掲げる方法によるほか、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以外の金銭を運用しない旨の定めがあるもの

(1) 第十四号イからハまでに掲げる方法（国債の取得にあつては、証券取引法第二条第十六項に規定する証券取引所（以下「証券取引所」という。）が、定款の定めるところにより、国債について、債券先物取引のため、利率、償還の期限その他の条件を標準化して設定した標準物の取得を含む。）

(2)・(3)（略）

(4) 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成五年

大蔵省令第二十二号) 第一条第二号の二イに規定する内国投資信託受益証券(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和二十六年法律第九十八号) 第四条第一項又は第四十九条第一項に規定する投資信託約款においてその信託財産の総額のうちに占める不動産等(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成十二年政令第四百八十号) 第三条第三号に掲げる不動産、同条第四号に掲げる不動産の賃借権、同条第五号に掲げる地上権、同条第八号に掲げる出資の持分のうちその出資された財産を同条第三号から第五号までに掲げる資産のみに運用することを定めた同条第八号に規定する契約に係るもの及び信託の受益権のうち不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託する信託に係るものをいう。以下(4)において同じ。)の価額の割合が百分の七十五以上に定められているものに係るものに限る。)又は特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第一条第二号の二ロに規定する内国投資証券(投資信託及び投資法人に関する法律第六十七条第一項に規定する規約においてその資産の総額のうち占める不動産等の価額の割合が百分の七十五以上に定められているものに限る。)の取得

(5) 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第一条第四号に規定する資産流動化証券のうち特定資産(資産の流動化に関する法律(平成十年法律第五号) 第二条第一項に規定する特定資産をいう。(6)において同じ。)又は譲渡資産(同

大蔵省令第二十二号) 第一条第二号の二イに規定する内国投資信託受益証券(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和二十六年法律第九十八号) 第二十六条第一項又は第四十九条の四第一項に規定する投資信託約款においてその信託財産の総額のうち占める不動産等(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成十二年政令第四百八十号) 第三条第八号に掲げる不動産、同条第九号に掲げる不動産の賃借権、同条第十号に掲げる地上権、同条第十五号に掲げる信託の受益権のうち同号二又はホに掲げる資産のみを信託する信託に係るもの及び同条第十六号に掲げる出資の持分のうちその出資された財産を同条第八号から第十号までに掲げる資産のみに運用することを定めた同条第十六号に規定する契約に係るものをいう。以下(4)において同じ。)の価額の割合が百分の七十五以上に定められているものに限る。)又は同号ロに規定する内国投資証券(投資信託及び投資法人に関する法律第六十七条第一項に規定する規約においてその資産の総額のうち占める不動産等の価額の割合が百分の七十五以上に定められているものに限る。)の取得

(5) 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成五年大蔵省令第二十二号) 第一条第四号に規定する資産流動化証券のうち特定資産(資産の流動化に関する法律(平成十年法律第五号) 第二条第一項に規定する特定資産をいう。以下

令第八条第一号イに規定する譲渡資産をいう。)が不動産又は不動産を信託する信託の受益権であるものの取得

(6) (10) (略)

(11) 金融商品取引所に上場されている株式の発行会社で貸借対照表上の純資産額が十五億円以上のものの発行する社債(10)に該当するものを除き、その発行が金融商品取引法第二条第三項に規定する有価証券の私募によるものにあつては、一の会社の一回に発行する額が二十億円以上のものに限る。)の取得

(12) 外国政府、外国の地方公共団体若しくは国際機関の発行する債券その他外国法人の発行する次に掲げる債券(金融商品取引所が、定款の定めるところにより、外国政府の発行する債券について、債券先物取引のため、利率、償還の期限その他の条件を標準化して設定した標準物を含む。)の取得

(i) (ii) (略)

(iii) 金融商品取引所(金融商品取引所に類似する取引所で外国に所在するものを含む。)に上場されている株式又は債券の発行法人で貸借対照表上の純資産額が十五億円以上のものの発行する債券(i)及び(ii)に該当するものを除く。)

(13) 金融商品取引所の定める基準及び方法に従い、当事者の一

(6)において同じ。)又は譲渡資産(証券取引法施行令第三条の四第四号に掲げる特定有価証券を定める内閣府令(平成五年大蔵省令第十五号)第一号に規定する譲渡資産をいう。)が不動産又は不動産を信託する信託の受益権であるものの取得

(6) (10) (略)

(11) 証券取引所に上場されている株式の発行会社で貸借対照表上の純資産額が十五億円以上のものの発行する社債(10)に該当するものを除き、その発行が証券取引法第二条第三項に規定する有価証券の私募によるものにあつては、一の会社の一回に発行する額が二十億円以上のものに限る。)の取得

(12) 外国政府、外国の地方公共団体若しくは国際機関の発行する債券その他外国法人の発行する次に掲げる債券(証券取引所が、定款の定めるところにより、外国政府の発行する債券について、債券先物取引のため、利率、償還の期限その他の条件を標準化して設定した標準物を含む。)の取得

(i) (ii) (略)

(iii) 証券取引所(外国の証券取引所を含む。)に上場されている株式又は債券の発行法人で貸借対照表上の純資産額が十五億円以上のものの発行する債券(i)及び(ii)に該当するものを除く。)

(13) 証券取引所の定める基準及び方法に従い、当事者の一方の

方の意思表示により当事者間において債券(1)及び(12)に規定する標準物を含む。)の売買取引を成立させることができる権利

(15)(14)
(略)

(16) 外国通貨をもって表示される支払手段であつて、その売買契約に基づく債権の発生、変更又は消滅に係る取引を当該売買の契約日後の一定の時期に一定の外国為替相場により実行する取引(金融商品取引法第二十一条に規定する市場デリバティブ取引(同項第一号に掲げる取引に係るものに限る。(16)において同じ。))及び同条第八項第三号に規定する外国金融商品市場において行われる当該市場デリバティブ取引と類似の取引を除く。)の対象となるものの取得

(17) 当事者の一方の意思表示により当事者間において外国通貨をもって表示される支払手段の売買取引(金融商品取引法第二十一条に規定する市場デリバティブ取引及び同条第八項第三号に規定する外国金融商品市場において行われる当該市場デリバティブ取引と類似の取引を除く。)を成立させることができる権利の取得

(17) 商品投資に係る事業の規制に関する法律(平成三年法律第六十六号)第二条第六項に規定する商品投資受益権の取得

ロ
(略)

意思表示により当事者間において債券(1)及び(12)に規定する標準物を含む。)の売買取引を成立させることができる権利

(15)(14)
(略)

(16) 外国通貨をもって表示される支払手段であつて、その売買契約に基づく債権の発生、変更又は消滅に係る取引を当該売買の契約日後の一定の時期に一定の外国為替相場により実行する取引(金融先物取引法(昭和六十三年法律第七十七号)第二条第二項に規定する取引所金融先物取引(同項第一号に掲げる取引に係るものに限る。(16)において同じ。))及び同条第三項に規定する海外金融先物市場において行われる当該取引所金融先物取引と類似の取引を除く。)の対象となるものの取得

(17) 当事者の一方の意思表示により当事者間において外国通貨をもって表示される支払手段の売買取引(金融先物取引法第二十一条に規定する取引所金融先物取引及び同条第三項に規定する海外金融先物市場において行われる当該取引所金融先物取引と類似の取引を除く。)を成立させることができる権利の取得

(17) 商品投資に係る事業の規制に関する法律(平成三年法律第六十六号)第二条第三項に規定する商品投資受益権の取得

ロ
(略)

第十九条 (略)

(事故)

第十九条の二 法第二十一条の二において準用する金融商品取引法第三十九条第三項に規定する主務省令で定めるものは、不動産特定共同事業契約の締結につき、不動産特定共同事業者の代表者、代理人、使用人その他の従業者が、当該不動産特定共同事業者の業務に関し、次に掲げる行為を行うことにより事業参加者に損失を及ぼしたものである。

- 一 次に掲げるものについて相手方を誤認させるような不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をすること
- イ 不動産特定共同事業契約に係る権利の性質
- ロ 不動産特定共同事業契約の条件
- ハ 不動産特定共同事業契約に係る権利の価格の騰貴又は下落
- ニ 過失又は電子情報処理組織の異常により事務処理を誤ること。
- 三 その他法令に違反する行為を行うこと。

(業務の運営の状況が公益に反し又は投資家の保護に支障を生ずるおそれがあるもの)

第十九条の三 法第二十一条の二において準用する金融商品取引法第四十条第二号に規定する主務省令で定める状況は、次に掲げる状況とする。

- 一 その取り扱う個人である事業参加者に関する情報の安全管理、

第十九条 (略)

(新設)

(新設)

従業者の監督及び当該情報の取扱いを委託する場合には、その委託先の監督について、当該情報の漏えい、滅失又はき損の防止を図るために必要かつ適切な措置を講じていないと認められる状況

二 その取り扱う個人である事業参加者に関する人種、信条、門地、本籍地、保険医療又は犯罪経歴についての情報その他業務上知り得た公表されていない特別の情報を、適切な業務の運営の確保その他必要と認められる目的以外の目的のために利用しないことを確保するための措置を講じていないと認められる状況

三 不動産特定共同事業に係る電子情報処理組織の管理が十分でないとして認められる状況

四 不動産特定共同事業者が、電気通信回線に接続している電子計算機を利用してその業務を営む場合において、事業参加者が当該不動産特定共同事業者を他の者と誤認することを防止するための適切な措置を講じていないと認められる状況

(不動産特定共同事業契約の成立前の説明事項)

第二十条 法第二十四条第一項の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの(不動産特定共同事業契約に基づく出資の目的である財産が対象不動産である不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十二号から第十四号までに掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第三十一号から第三十六号までに掲げるものを除く。)とする。

(不動産特定共同事業契約の成立前の説明事項)

第二十条 法第二十四条第一項の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの(不動産特定共同事業契約に基づく出資の目的である財産が対象不動産である不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十二号から第十四号までに掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第三十一号から第三十六号までに掲げるものを除く。)とする。

一〇十一 (略)

十二 対象不動産に関する次の事項

イ 対象不動産の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名(法人にあつては、その名称)

ロ 対象不動産に係る宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)第三条第一項に規定する制限に関する事項の概要

ハ 対象不動産に係る私道に関する負担に関する事項

ニ 対象不動産に係る飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況(これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項)

ホ 対象不動産が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他宅地建物取引業法施行規則(昭和三十三年建設省令第十二号)第十六条に規定する事項

ヘ 対象不動産(建物である場合に限る。)が建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものときは、宅地建物取引業法施行規則第十六条の二各号に掲げるもの

ト 宅地建物取引業法施行規則第十六条の四の二各号に掲げる措置が講じられているときは、その概要

一〇十一 (略)

十二 対象不動産に係る法令に基づく制限に関する事項の概要

チ 宅地建物取引業法施行規則第十六条の四の三第一号から第五号までに掲げる事項（対象不動産が宅地である場合にあっては、同条第一号及び第二号に掲げるものに限る。）

十三（三十七）（略）

2 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第一項の規定による説明をする場合において、前項第十一号、第十三号、第十八号、第二十五号及び第二十六号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を説明するものとする。

一（三）（略）

四 前項第二十五号に掲げる事項について次に掲げる事項

イ・ロ（略）

ハ 金利、通貨の価格、金融商品取引法第二条第十四項に規定する金融商品市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれがあるときは、その旨及び当該指標

五（略）

（特定信託会社等の届出）

第二十九条（略）

2 前項の届出書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

一（四）（略）

五 信託業務を兼営する金融機関で宅地建物取引業法施行令第九条第三項の規定による届出をしたものにあつては、兼営法第一条第

十三（三十七）（略）

2 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第一項の規定による説明をする場合において、前項第十一号、第十三号、第十八号、第二十五号及び第二十六号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を説明するものとする。

一（三）（略）

四 前項第二十五号に掲げる事項について次に掲げる事項

イ・ロ（略）

ハ 金利、通貨の価格、有価証券市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれがあるときは、その旨及び当該指標

五（略）

（特定信託会社等の届出）

第二十九条（略）

2 前項の届出書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

一（四）（略）

五 信託業務を兼営する金融機関で宅地建物取引業法施行令（昭和三十一年政令第三百八十三号）第九条第三項の規定による届出を

一項の認可を受けたことを証する書面及び金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和五十七年大蔵省令第十六号）第一条第一項に規定する業務の種類及び方法書

六 (略)

3・4 (略)

(適用の除外)

第三十一条 法第四十六条の二の主務省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一〜四 (略)

五 認可宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第五十条の二第二項に規定する認可宅地建物取引業者をいう。次号において同じ。）

六 認可宅地建物取引業者がその資産の運用を行う投資法人（投資信託及び投資法人に関する法律第二条第十二項に規定する投資法人をいう。）及び認可宅地建物取引業者が資産の流動化に関する法律第二百三条の規定に基づき対象不動産の売買、交換又は賃貸に係る業務を受託する場合における当該業務を委託する特定目的会社（同法第二条第三項に規定する特定目的会社をいう。）

2 (略)

したものにあっては、兼営法第一条第一項の認可を受けたことを証する書面及び金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和五十七年大蔵省令第十六号）第一条第一項に規定する業務の種類及び方法書

六 (略)

3・4 (略)

(適用の除外)

第三十一条 法第四十六条の二の主務省令で定める者は、次に掲げる者とする。

一〜四 (略)

(新設)

(新設)

2 (略)