

平成六年法律第七十七号

不動産特定共同事業法

目次

第一章	総則(第一条・第二条)
第二章	許可(第三条―第十三条)
第三章	業務(第十四条―第三十一条の二)
第四章	監督(第三十二条―第四十条)
第五章	小規模不動産特定共同事業者
第一節	登録(第四十一条―第四十九条)
第二節	業務(第五十条)
第三節	監督(第五十一条―第五十七条)
第六章	特例事業者(第五十八条)
第七章	適格特例投資家限定事業者(第五十九条―第六十一条)
第八章	不動産特定共同事業協会(第六十二条―第六十四条)
第九章	雑則(第六十五条―第七十六条)
第十章	罰則(第七十七条―第八十七条)
第十一章	没収に関する手続等の特例(第八十八条―第九十条)

附則 第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、不動産特定共同事業を営む者について許可等の制度を実施して、その業務の遂行に当たつての責務等を明らかにし、及び事業参加者が受けることのある損害を防止するため必要な措置を講ずることにより、その業務の適正な運営を確保し、もつて事業参加者の利益の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的とする。

第二条 この法律(第十一章を除く。)において「不動産」とは、宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第二条第一号に掲げる宅地又は建物をいう。

2 この法律において「不動産取引」とは、不動産の売買、交換又は賃貸借をいう。

3 この法律において「不動産特定共同事業契約」とは、次に掲げる契約(予約を含む。)であつて、契約(予約を含む。)の締結の態様、当事者の関係等を勘案して収益又は利益の分配を受ける者の保護が確保されていると認められる契約(予約を含む。)として政令で定めるものを除いたものをいう。

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

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

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

四 外国の法令に基づく契約であつて、前三号に掲げるものに相当するもの

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

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

一 不動産特定共同事業契約を締結して当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為(前項第一号に掲げる不動産特定共同事業契約若しくは同項第四号に掲げる不動産特定共同事業契約のうち同項第一号に掲げる不動産特定共同事業契約に相当するもの又はこれらに類する不動産特定共同事業契約として政令で定めるものにあつては、業務の執行の委任を受けた者又はこれに相当する者の行うものに限る。)

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

三 特例事業者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取引に係る業務を行う行為

四 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又は媒介をする行為

5 この法律において「不動産特定共同事業者」とは、次条第一項の許可を受けて不動産特定共同事業を営む者をいう。

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

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

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

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

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

二 不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を一の不動産特定共同事業者（第四項第三号に掲げる行為に係る事業（以下「第三号事業」という。）を行う者に限る。）又は小規模不動産特定共同事業者（第六項第二号に掲げる行為に係る事業（以下「小規模第二号事業」という。）を行う者に限る。）に委託するものであること。

三 不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務を不動産特定共同事業者（第四項第四号に掲げる行為に係る事業（以下「第四号事業」という。）を行う者に限る。）に委託するものであること。

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

五 その他事業参加者の利益の保護を図るために必要なものとして主務省令で定める要件に適合するものであること。

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

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

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

12 この法律において「事業参加者」とは、不動産特定共同事業契約の当事者で、当該不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を営む者以外のものをいう。

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

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

第二章 許可

（不動産特定共同事業の許可）

第三条 不動産特定共同事業を営もうとする者は、主務大臣（一の都道府県の区域内にのみ事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置して不動産特定共同事業を行う者とする者（第三号事業又は第四号事業を行う者を除く。）にあつては、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事）の許可を受けなければならない。

2 前項の許可のうち主務大臣の許可を受けようとする者は、登録免許税法（昭和四十二年法律第三十五号）で定めるところにより登録免許税を納めなければならない。

（許可の条件）

第四条 主務大臣又は都道府県知事は、前条第一項の許可に条件を付し、及びこれを変更することができる。

2 前項の条件は、不動産特定共同事業の適正な運営を確保するため必要な最小限度のものに限り、かつ、許可を受ける者に不当な義務を課することとなるものであつてはならない。

（許可の申請）

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

一 商号又は名称及び住所

二 役員の名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

三 事務所の名称及び所在地並びに事務所ごとに置かれる第十七条第一項に規定する者の氏名

四 資本金又は出資の額

五 宅地建物取引業法第三条第一項の免許に関する事項

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

七 不動産特定共同事業の種別（第二条第四項各号の種別をいう。以下同じ。）

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

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

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

十一 他に事業を行っているときは、その事業の種類

十二 その他主務省令で定める事項

2 前項の許可申請書には、次に掲げる書類（第一号事業又は第三号事業を行おうとする者以外の者にあつては第四号に掲げるものを除き、特例投資家のみを事業参加者とする特例事業者のみの委託を受けて第三号事業を行おうとする者にあつては第三号事業に係る第四号に掲げるものを除く。）を添付しなければならない。

- 一 定款又はこれに代わる書面
- 二 登記事項証明書又はこれに代わる書面
- 三 事務所について第十七条第一項に規定する要件を備えていることを証する書面
- 四 不動産特定共同事業契約約款
- 五 その他主務省令で定める事項を記載した書類

（欠格事由）

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

一 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。）

二 宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けていない法人

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

四 第三十六条各号のいずれかに該当するとして第三条第一項の許可の取消に係る行政手続法（平成五年法律第八十八号）第十五条の規定による通知があつた日から当該処分があつた日又は処分をしないこととの決定があつた日までの間に第十一条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした法人で当該届出の日から五年を経過しないもの

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

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

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

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

九 この法律、宅地建物取引業法若しくは出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和二十九年法律第九十五号）又はこれらに相当する外国の法令の規定により罰金の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その刑の執行を終わる、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない法人

十 役員（業務を執行する社員、取締役若しくは執行役員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員又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下この号、次条第三号、第三十五条第一項第六号、第四十四条第五号、第五十二条第一項第六号及び第六十一条第六項第六号において同じ。）又は政令で定める使用人のうちに次のいずれかに該当する者のある法人

イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に扱われている者

ロ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その刑の執行を終わる、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者

ハ 前号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（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十二条の三第七項及び第三十二条の十一第一項の規定を除く。）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（明治四十年法律第四十五号）第二百四十四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の二、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯したことにより、罰金の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その刑の執行を終わる、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者

ニ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六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五年を経過しない者（次号において「暴力団員等」という。）

ホ 不動産特定共同事業者が第三十六条の規定により第三条第一項の許可を取り消された場合において、その取消の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日前六十日以内に当該不動産特定共同事業者の役員であつた者で当該取消の日から五年を経過しないもの

ヘ 不動産特定共同事業者が第三十六条各号のいずれかに該当するとして第三条第一項の許可の取消に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日から当該処分があつた日又は処分をしないこととの決定があつた日までの間に第十一条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした場合において、当該通知があつた日前六十日以内に当該不動産特定共同事業者の役員であつた者で当該届出の日から五年を経過しないもの

ト 小規模不動産特定共同事業者が第五十三条の規定により第四十一条第一項の登録を取り消された場合において、その取消の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があつた日前六十日以内に当該小規模不動産特定共同事業者の役員であつた者で当該取消の日から五年を経過しないもの

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

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

た 日前六十日以内に当該適格特例投資家限定事業者の役員であつた者で当該処分の日から五年を経過しないもの

又 適格特例投資家限定事業者が第六十一条第八項の規定による適格特例投資家限定事業の廃止の処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日から当該処分があった日又は処分をしないこととの決定があった日までの間に第十一号第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした場合において、当該通知があった日前六十日以内に当該適格特例投資家限定事業者の役員であった者で当該届出の日から五年を経過しないもの

ル 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、その取消の日から五年を経過しない者（当該許可を取り消された法人の当該取消の日前六十日以内に役員に相当する者であった者で当該取消の日から五年を経過しないものを含む。）

ヲ 心身の故障により不動産特定共同事業の業務を適正に行うことができない者として主務省令で定めるもの

十一 暴力団員等がその事業活動を支配する法人

十二 第四号事業を行おうとする場合にあつては、金融商品取引法第二十九条の登録を受けていない法人

（許可の基準）

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

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

二 その資産の合計額から負債の合計額を控除した額が資本金又は出資の額の百分の九十に相当する額を満たすものであること。

三 その者又はその役員若しくは政令で定める使用人が当該許可の申請前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をしたものでないこと。

四 その事務所が第十七条第一項に規定する要件を満たすものであること。

五 その不動産特定共同事業契約款の内容が政令で定める基準に適合するものであること。

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

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

（変更の許可）

第八条 不動産特定共同事業者が第三条第一項の許可を受けた後次の各号のいずれかに該当して引き続き不動産特定共同事業を営もうとする場合（不動産特定共同事業の種別の変更をしようとする場合を除く。）においては、第五条の規定にかかわらず、第一号又は第二号に該当するときは当該各号に定めるその有し、又は設置することとなつた事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、第三号に該当するときは主務大臣に対し、主務省令で定めるところにより、同条第一項第三号及び第十二号に掲げる事項を記載した許可申請書を提出しなければならない。

一 主務大臣の許可を受けた者（第三号事業又は第四号事業を行う者以外の者に限る。）が一都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなつたとき。

二 都道府県知事の許可を受けた者が当該都道府県の区域内における事務所を廃止して、他の一都道府県の区域内に事務所を設置することとなつたとき。

三 都道府県知事の許可を受けた者が二以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなつたとき。

2 前項の規定による許可申請書の提出があつた場合においては、主務大臣又は都道府県知事は、前条の規定にかかわらず、その提出をした者が同条第三号、第四号及び第六号に掲げる基準に適合すると認めるときは、第三条第一項の許可をしなければならない。

（許可換えの場合における従前の許可の効力）

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

（変更の認可）

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

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

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

三 新たに電子取引業務を行おうとするとき。

2 不動産特定共同事業者が、事務所を追加して設置しようとするとき（第八条第一項各号に掲げるものを除く。）も、前項と同様とする。

（変更の届出）

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

（廃業等の届出）

第十一条 不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当することとなつた場合においては、当該各号に定める者は、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 合併により消滅した場合 消滅した法人を代表する役員であった者
- 二 破産手続開始の決定により解散した場合 破産管財人
- 三 合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 清算人
- 四 不動産特定共同事業を廃止した場合（外国法人にあつては、国内に事務所を有しないこととなつた場合を含む。） 不動産特定共同事業者であつた法人を代表する役員
- 2 不動産特定共同事業者が前項各号のいずれかに該当することとなつたときは、当該不動産特定共同事業者に対する第三条第一項の許可は、その効力を失う。
（不動産特定共同事業者名簿）
- 第十二条 主務大臣及び都道府県知事は、主務大臣にあつては、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者に関する第五条第一項第一号から第十一号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項を、都道府県知事にあつては、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者及び同項の主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関するこれらの事項を登載した不動産特定共同事業者名簿を備えなければならない。
（不動産特定共同事業者名簿等の閲覧）
- 第十三条 主務大臣又は都道府県知事は、主務省令で定めるところにより、第五条第二項第一号から第四号までに掲げる書類、不動産特定共同事業者名簿その他主務省令で定める書類を一般の閲覧に供しなければならない。
第三章 業務
- （業務遂行の原則）
- 第十四条 不動産特定共同事業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。
2 不動産特定共同事業者は、その業務を行うに当たっては、不動産の適正かつ合理的な利用の確保に努めるとともに、投機的取引の抑制が図られるよう配慮しなければならない。
（名義貸しの禁止）
- 第十五条 不動産特定共同事業者は、自己の名義をもって、他人に不動産特定共同事業を営ませてはならない。
（標識の掲示）
- 第十六条 不動産特定共同事業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、主務省令で定める様式の標識を掲示しなければならない。
2 不動産特定共同事業者以外の者は、前項の標識又はこれに類似する標識を掲示してはならない。
（業務管理者）
- 第十七条 不動産特定共同事業者は、事務所ごとに、第二十四条第二項、第二十五条第二項及び第二十八条第三項の規定による業務のほか、当該事務所における次に掲げる業務の実施に関し必要な助言、指導その他の監督管理を行わせるため、その従業者であつて宅地建物取引業法第二条第四号に規定する宅地建物取引士であることその他主務省令で定める要件を満たす者を置かなければならない。
一 不動産特定共同事業契約の締結の勧誘
二 不動産特定共同事業契約の内容についての説明
三 第二十八条第一項の規定による業務
- 2 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、事務所ごとに、前項の規定により置かれた者（以下この章並びに第三十七条第一項及び第二項において「業務管理者」という。）の氏名その他主務省令で定める事項を記載した名簿（第三十一条の二第三項において「業務管理者名簿」という。）を備え置き、事業参加者（不動産特定共同事業契約の締結をしようとする者を含む。）から請求があつたときは、これをその者の閲覧に供しなければならない。
- 3 不動産特定共同事業者は、第一項の規定に抵触する事務所を開設してはならず、既存の事務所が同項の規定に抵触するに至つたときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。
（広告の規制）
- 第十八条 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に關し必要とされる都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十一号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分であつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業に関する広告をしてはならない。
2 不動産特定共同事業者は、その行おうとする不動産特定共同事業に関する広告をするときは、自己が不動産特定共同事業契約の当事者となるか、若しくはその代理人となるか、又は不動産特定共同事業契約の締結の媒介を行うかの別及び当該不動産特定共同事業契約の第二、三、四各号に掲げる契約の種別を明示しなければならない。
3 不動産特定共同事業者は、その業務に関して広告をするときは、不動産取引による利益の見込みその他主務省令で定める事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は著しく人を誤認させるような表示をしてはならない。
（事業実施の時期に関する制限）
- 第十九条 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に關し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分であつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業を行つてはならない。
（不当な勧誘等の禁止）
- 第二十条 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、当該不動産特定共同事業契約に関する事項であつてその相手方の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない。

2 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の解除（組合からの脱退を含む。以下同じ。）を妨げるため、事業参加者に対し、当該不動産特定共同事業契約に関する事項であつて事業参加者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、不実のことを告げる行為をしてはならない。

第二十一条 不動産特定共同事業者又はその代理人、使用人その他の従業者（以下この条において「不動産特定共同事業者等」という。）は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

2 不動産特定共同事業者等は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方が当該不動産特定共同事業契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続する行為をしてはならない。

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

4 不動産特定共同事業者等は、前三項に定めるもののほか、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘又は解除の妨げに関する行為であつて、相手方又は事業参加者の保護に欠けるものとして主務省令で定めるものをしてはならない。

（金融商品取引法の準用）

第二十一条の二 金融商品取引法第三十九条（第三項ただし書、第四項、第六項及び第七項を除く。）及び第四十条の規定は、不動産特定共同事業者が行う不動産特定共同事業契約（特例事業者が締結するものであつて、金銭（これに類するものとして主務省令で定めるものを含む。）をもつて出資の目的とするものを除く。）の締結又はその代理若しくは媒介については準用する。この場合において、同法第三十九条第一項、第二項各号及び第三項並びに第四十条中「金融商品取引業者等」とあるのは「不動産特定共同事業者」と、同法第三十九条第一項第一号中「有価証券の売買その他の取引（買戻価格があらかじめ定められている買戻条件付売買その他の政令で定める取引を除く。）又はデリバティブ取引（以下この条において「有価証券売買取引等」という。）」とあり、同項第二号及び第三号並びに同条第二項各号中「有価証券売買取引等」とあり、並びに同法第四十条第一号中「金融商品取引行為」とあるのは「不動産特定共同事業契約の締結」と、同法第三十九条第一項第一号中「有価証券又はデリバティブ取引（以下この条において「有価証券等」という。）」とあり、同項第二号及び第三号中「有価証券等」とあり、並びに同法第四十条第一号中「金融商品取引契約」とあるのは「不動産特定共同事業契約」と、同法第三十九条第一項各号及び第三項並びに第四十条第二号中「顧客」とあり、同法第三十九条第二項中「金融商品取引業者等の顧客」とあり、並びに同法第四十条第二号中「投資者」とあるのは「事業参加者」と、同法第三十九条第一項第一号中「有価証券の売買又はデリバティブ取引を行う」とあるのは「不動産特定共同事業契約の締結をする」と、同法第三項及び同法第四十条第二号中「内閣府令」とあるのは「主務省令」と、同法第三十九条第三項中「以下この節及び次節」とあるのは「第五項」と、同法第四十条第一号中「顧客」とあり、及び「投資者」とあるのは「相手方又は事業参加者」と読み替えるものとする。

（金銭等の貸付け又はその媒介等の禁止）

第二十二條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その行う不動産特定共同事業に関し、その相手方に対し金銭若しくは有価証券を貸し付け、又はその相手方への第三者による金銭若しくは有価証券の貸付けにつき媒介、取次ぎ若しくは代理をしてはならない。

（勧誘における告知）

第二十二條の二 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、当該不動産特定共同事業契約の締結が第三条第一項の許可又は第九条第一項の認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づかないでされる場合にあつては、その相手方に対し、その旨その他主務省令で定める事項を告げなければならない。

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

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

（約款に基づく契約の締結）

第二十三條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結をするときは、第三条第一項の許可又は第九条第一項の認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて、これをしなければならない。

2 不動産特定共同事業契約の締結の代理をする不動産特定共同事業者は、その代理する不動産特定共同事業者又はその代理する特例事業者がその不動産取引に係る業務を委託する不動産特定共同事業者の第三条第一項の許可又は第九条第一項の認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて、これをしなければならない。

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

（不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付）

第二十四條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立するまでの間に、その申込者に対し、不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項であつて主務省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

2 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名させなければならない。

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

(不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付)

第二十五条 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立したときは、当該不動産特定共同事業契約の当事者に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 不動産特定共同事業契約の第二、三、四各号に掲げる契約の種類
二 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を特定するために必要な表示及びその不動産取引の内容
三 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項
四 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

五 契約期間に関する事項

六 契約終了時の清算に関する事項

七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

八 その他主務省令で定める事項

2 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名させなければならない。

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

(書面による解除)

第二十六条 事業参加者は、その締結した不動産特定共同事業契約について前条第一項の書面を受領した日から起算して八日を経過するまでの間、書面により当該不動産特定共同事業契約の解除をすることができる。

2 前項の解除は、その解除をする旨の書面を発した時に、その効力を生ずる。

3 第一項の規定による解除があつた場合には、当該不動産特定共同事業者は、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

4 前三項の規定に反する特約で事業参加者に不利なものは、無効とする。

(自己取引等の禁止)

第二十六条の二 不動産特定共同事業者は、次に掲げる行為をしてはならない。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主務省令で定める場合は、この限りでない。

一 当該不動産特定共同事業者と当該不動産特定共同事業者が業務を委託した特例事業者(以下「委託特例事業者」という。)との間において不動産取引を行うこと。

二 委託特例事業者相互間の不動産取引の代理又は媒介を行うこと。

(特例事業者から委託された業務の再委託の禁止)

第二十六条の三 不動産特定共同事業者(第三号事業を行う者に限る。)は、委託特例事業者から委託された業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

(財産の分別管理)

第二十七条 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、不動産特定共同事業契約に係る財産を、自己の固有財産及び他の不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理しなければならない。

(財産管理報告書の交付等)

第二十八条 不動産特定共同事業者は、事業参加者の求めに応じ、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況について説明しなければならない。

2 不動産特定共同事業者は、事業参加者に対し、主務省令で定めるところにより、定期に、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況についての報告書を交付しなければならない。

3 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名させなければならない。

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

(書類の閲覧)

第二十九条 不動産特定共同事業者(第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。)は、主務省令で定めるところにより、その業務及び財産の状況(第三号事業を行う者にあつては、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ごとに備え置き、事業参加者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

(事業参加者名簿)

第三十条 不動産特定共同事業者(第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。)は、不動産特定共同事業者(第一号事業を行う者に限る。)又は委託特例事業者が不動産特定共同事業契約を締結したときは、主務省令で定めるところにより、不動産特定共同事業契約に係る事業参加者の名簿(次項において「事業参加者名簿」という。)を作成し、これを保存しなければならない。

2 不動産特定共同事業者(第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。)は、事業参加者名簿に記載された事業参加者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

(秘密を守る義務)

第三十一条 不動産特定共同事業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。不動産特定共同事業を営まなくなった後においても、同様とする。

2 不動産特定共同事業者の代理人、使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、不動産特定共同事業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。不動産特定共同事業者の代理人、使用人その他の従業者でなくなった後においても、同様とする。

(電子取引業務に関する特則)

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

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

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

第四章 監督

(業務に関する帳簿書類)

第三十二条 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、その業務に関する帳簿書類(第三号事業を行う者にあつては、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、これを保存しなければならない。

(事業報告書の提出)

第三十三条 不動産特定共同事業者は、事業年度ごとに、主務省令で定める様式による事業報告書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に、第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事に提出しなければならない。

(指示)

第三十四条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該不動産特定共同事業者に対し、必要な指示をすることができる。

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

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

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

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、前項各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該不動産特定共同事業者に対し、必要な指示をすることができる。

3 都道府県知事は、前項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該不動産特定共同事業者が主務大臣の第三条第一項の許可を受けたものであるときは主務大臣に報告し、当該不動産特定共同事業者が他の都道府県知事の同項の許可を受けたものであるときは当該他の都道府県知事に通知しなければならない。

(業務停止命令)

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

一 前条第一項各号のいずれかに該当するとき。

二 第八条第一項、第九条、第十条、第十五条、第十六条第一項、第十七条、第十八条第二項若しくは第三項、第十九条から第二十一条まで、第二十二條から第二十三条まで、第二十四条第一項若しくは第二項、第二十五条第一項若しくは第二項、第二十六条の二から第二十七条まで、第二十八条第一項から第三項まで、第二十九条、第三十条、第三十一条第一項、第三十一条の二、第三十二条若しくは第三十七条第一項後段(同条第三項において準用する場合を含む。)又は第二十一条の二において準用する金融商品取引法(以下「準用金融商品取引法」という。)第三十九条第一項若しくは第四十条の規定に違反したとき。

三 前条第一項又は第二項の規定による指示に従わないとき。

四 この法律の規定に基づく主務大臣又は都道府県知事の処分を違反したとき。

五 不動産特定共同事業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

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

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、前項第一号から第五号までのいずれかに該当するときは、当該不動産特定共同事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

3 前条第三項の規定は、前項の場合について準用する。

(許可の取消)

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

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

二 第七条第一号又は第二号に掲げる基準に適合しなくなつたとき。

三 不正の手段により第三条第一項の許可を受けたとき。

四 第四条第一項の規定により付された条件に違反したとき。

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

(業務管理者の解任命令)

第三十七条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者に係る業務管理者がその業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたときは、当該不動産特定共同事業者に対し、その解任を命ずることができる。この場合において、当該不動産特定共同事業者は、その命令を受けた日から一年以内においてその命令をした主務大臣又は都道府県知事が定める期間内は、その命令に係る者を業務管理者として選任してはならない。

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者に係る業務管理者が当該都道府県の区域内において前項に規定する行為をしたときは、当該不動産特定共同事業者に対し、その解任を命ずることができる。

3 第三十四条第三項の規定及び第一項後段の規定は、前項の場合について準用する。

(監督処分等の公告)

第三十八条 主務大臣又は都道府県知事は、第三十五条第一項若しくは第二項又は第三十六条の規定による処分をしたときは、主務省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

(指導等)

第三十九条 主務大臣はすべての不動産特定共同事業者に対し、都道府県知事は当該都道府県の区域内において不動産特定共同事業者を営む不動産特定共同事業者に対し、不動産特定共同事業者の適正な運営を確保し、又は不動産特定共同事業者の健全な発達を図るため、必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

(立入検査等)

第四十条 主務大臣又は都道府県知事は、この法律の施行のため必要があると認めるときは、不動産特定共同事業者(特例事業者が営むものを除く。以下この項において同じ。)を営む者(都道府県知事にあつては、当該都道府県の区域内においてこれを営む者に限る。以下この項において同じ。)、当該不動産特定共同事業者を営む者と取引をする者若しくは当該不動産特定共同事業者を営む者から業務の委託を受けた者に対し、当該不動産特定共同事業者を営む者の業務若しくは財産について報告若しくは資料の提出を命じ、又はその職員に当該不動産特定共同事業者を営む者若しくは当該不動産特定共同事業者を営む者から業務の委託を受けた者の事務所その他その業務が行われる場所に立ち入り、当該不動産特定共同事業者を営む者の業務若しくは財産の状況若しくは帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第五章 小規模不動産特定共同事業者

第一節 登録

(小規模不動産特定共同事業者の登録)

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

2 前項の登録の有効期間は、登録の日から起算して五年とする。

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

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

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

(登録の申請)

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

- 一 商号又は名称及び住所
- 二 役員の氏名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名
- 三 事務所の名称及び所在地並びに事務所ごとに置かれる第五十条第二項において準用する第十七条第一項に規定する者の氏名
- 四 資本金又は出資の額
- 五 宅地建物取引業法第三条第一項の免許に関する事項
- 六 小規模不動産特定共同事業者の種別(第二条第六項各号の種別をいう。以下同じ。)
- 七 電子取引業務を行う場合にあつては、その旨
- 八 他に事業を行っているときは、その事業の種類
- 九 その他主務省令で定める事項

2 前項の登録申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 定款又はこれに代わる書面
- 二 登記事項証明書又はこれに代わる書面
- 三 事務所について第五十条第二項において準用する第十七条第一項に規定する要件を備えていることを証する書面
- 四 不動産特定共同事業者契約約款

五 その他主務省令で定める事項を記載した書類
(登録簿への登録)

第四十三条 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第一項の登録の申請があつた場合においては、次条の規定により登録を拒否する場合を除くほか、次に掲げる事項を小規模不動産特定共同事業者登録簿に登録しなければならない。

一 前条第一項第一号から第八号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項
二 登録年月日及び登録番号

2 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を前条第一項の規定による登録の申請をした者に通知しなければならない。
(登録の拒否)

第四十四条 主務大臣又は都道府県知事は、第四十一条第一項の登録の申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、同項の登録を拒否しなければならない。

- 一 第六条各号(第十二号を除く。)のいずれかに該当する者
- 二 その資本金又は出資の額が事業参加者の保護のため必要かつ適当なものとして小規模不動産特定共同事業者の種別ごとに政令で定める金額に満たない者
- 三 その資産の合計額から負債の合計額を控除した額が資本金又は出資の額の百分の九十に相当する額に満たない者
- 四 当該登録の申請前五年以内に不動産特定共同事業に関し、不正又は著しく不当な行為をした者
- 五 その役員又は政令で定める使用人のうちに、当該登録の申請前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をした者がある者
- 六 その事務所が第五十条第二項において準用する第十七条第一項に規定する要件を満たさない者
- 七 その不動産特定共同事業者契約の内容が政令で定める基準に適合しない者
- 八 小規模不動産特定共同事業者を適確に遂行するために必要なものとして主務省令で定める基準に適合する財産的基礎及び人的構成を有すると認められない者
- 九 電子取引業務を行う場合にあつては、電子取引業務を適確に遂行するために必要な体制が整備されていると認められない者
- 十 不動産特定共同事業者(第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。)

(登録換えの場合における従前の登録の効力)

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

(変更の登録)

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

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

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

(変更の届出)

第四十七条 小規模不動産特定共同事業者は、第四十二条第一項各号(第五号及び第六号を除く。)に掲げる事項について変更(同項第三号に掲げる事務所の所在地の変更については、第四十五条及び前条第二項の規定に該当するものを除く。)があつたときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第四十一条第一項の登録を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

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

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

- 一 合併により消滅した場合 消滅した法人を代表する役員であつた者
- 二 破産手続開始の決定により解散した場合 破産管財人
- 三 合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 清算人
- 四 小規模不動産特定共同事業者を廃止した場合(外国法人にあつては、国内に事務所を有しないこととなつた場合を含む。) 小規模不動産特定共同事業者であつた法人を代表する役員
- 2 小規模不動産特定共同事業者が前項各号のいずれかに該当することとなつたときは、当該小規模不動産特定共同事業者に対する第四十一条第一項の登録は、その効力を失う。

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

第二節 業務

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

第三章(第二十一条の二、第二十二條の二第二項及び第三項並びに第二十三條第二項及び第三項を除く。)並びに準用金融商品取引法第三十九条(第三項ただし書、第四項、第六項及び第七項を除く。)及び第四十条の規定は、小規模不動産特定共同事業者が行う小規模不動産特定共同事業について準用する。この場合において、第十八條第二項中「自己が不動産特定共同事業契約の当事者となるか、若しくはその代理人となるか、又は不動産特定共同事業契約の締結の媒介を行うかの別及び当該不動産特定共同事業契約の第二條第三項各号に掲げる契約の種別」とあるのは「当該不動産特定共同事業契約の第二條第三項第一号又は第二号に掲げる契約の種別」と、第二十二條の二第一項及び第二十三條第一項中「第三條第一項の許可又は第九條第一項の認可」とあるのは「第四十一条第一項の登録又は第四十六條第一項の変更登録」と、第二十五條第一項第一号中「第二條第三項各号」とあるのは「第一條第三項第一号又は第二号」と、第二十六條の三中「第三号事業」とあるのは「小規模第二号事業」と、第二十九條中「第三号事業を行う者にあつては」とあるのは「小規模第二号事業を行う者にあつては」と、第三十條第一項中「第一号事業を行う者」とあるのは「第二條第六項第一号に掲げる行為に係る事業を行う者」と読み替えるものとするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

第三節 監督

(指示)

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

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

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

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

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

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

(業務停止命令)

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

一 前条第一項各号のいずれかに該当するとき。

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

三 前条第一項又は第二項の規定による指示に従わなるとき。

四 この法律の規定に基づく主務大臣又は都道府県知事の処分違反したとき。

五 不動産特定共同事業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

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

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

3 前条第三項の規定は、前項の場合について準用する。

(登録の取消)

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

一 第六條第二号から第四号まで又は第九号から第十一号までのいずれかに該当するに至つたとき。

二 第四十四條第二号又は第三号のいずれかに該当するに至つたとき。

三 不正の手段により第四十一条第一項の登録を受けたとき。

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

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

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

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

(登録の失効)

第五十五条 小規模不動産特定共同事業者が第四十一条第一項の登録を受けた後、第三条第一項の許可(第一号事業又は第三号事業に係るものに限る。)又は第九条第一項の認可(第一号事業又は第三号事業を行う旨の変更に係るものに限る。)を受けたときは、その者に係る従前の主務大臣又は都道府県知事の第四十一条第一項の登録は、その効力を失う。

(登録の抹消)

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

(監督に関する規定の準用)

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

第六章 特例事業者

第五十八条 特例事業については、第三条第一項の規定は、適用しない。

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

- 一 商号又は名称及び住所
- 二 役員の名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名
- 三 事務所の名称及び所在地
- 四 資本金又は出資の額
- 五 業務を委託する不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者の商号又は名称及び住所

6 その他主務省令で定める事項

3 前項の規定による届出には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 定款又はこれに代わる書面
- 二 登記事項証明書又はこれに代わる書面
- 三 その他主務省令で定める事項を記載した書類

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

5 特例事業者(小規模特例事業者を除く。)が特例事業を営む場合においては、当該特例事業者を主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなして、第十一条第一項、第十二条から第十五条まで、第二十三条第一項、第二十六条及び第二十七条並びに準用金融商品取引法第三十九条(第三項ただし書、第四項、第六項及び第七項を除く。)及び第四十条(第一号を除く。)並びにこれらの規定に係る第十章及び第十一章の規定を適用する。この場合において、第十二条中「第五条第一項第一号から第十一号まで」とあるのは「第五十八条第二項第一号から第五号まで」と、同条及び第十三条中「不動産特定共同事業者名簿」とあるのは「特例事業者名簿」と、同条中「第五条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第五十八条第三項第一号及び第二号」と、第二十三条第一項中「ときは」とあるのは「ときは、その不動産取引に係る業務を委託する不動産特定共同事業者の」とするほか、必要な技術的読替は、政令で定める。

6 小規模特例事業者が特例事業を営む場合においては、当該小規模特例事業者を主務大臣の第四十一条第一項の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者とみなして、第四十八条第一項及び第四十九条並びに第五十条第二項において準用する第十四条、第十五条、第二十三条第一項、第二十六条及び第二十七条並びに準用金融商品取引法第三十九条(第三項ただし書、第四項、第六項及び第七項を除く。)及び第四十条(第一号を除く。)並びにこれらの規定に係る第十章及び第十一章の規定を適用する。この場合において、第四十九条中「第四十二条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第五十八条第三項第一号及び第二号」と、「小規模不動産特定共同事業者登録簿」とあるのは「第五十八条第二項第一号から第五号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項を記載した小規模特例事業者名簿」と、「書類を含む」とあるのは「書類」と、第五十条第二項において準用する第二十三条第一項中「ときは」とあるのは「ときは、その不動産取引に係る業務を委託する小規模不動産特定共同事業者の」とするほか、必要な技術的読替は、政令で定める。

7 主務大臣は、特例事業者が特例事業として開始した事業が特例事業に該当しなくなつたときは、三月以内の期間を定めて、必要な措置をとることを命ずることができる。

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

9 主務大臣は、特例事業者に対し、その業務に係る状況を確認するため特に必要があると認めるときは、その必要の限度において、第二項の規定による届出に係る事項に関し参考となるべき報告若しくは資料の提出を命じ、又はその職員に事務所その他その業務が行われる場所に立ち入り、帳簿書類その他の物件の検査（同項の規定による届出に係る事項に関し必要なものに限る。）をさせ、若しくは同項の規定による届出に係る事項に関し関係者に質問させることができる。

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

第七章 適格特例投資家限定事業者

（適格特例投資家限定事業の届出等）

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

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

一 商号又は名称及び住所

二 役員の名義及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

三 事務所の名称及び所在地

四 資本金又は出資の額

五 適格特例投資家限定事業の概要

六 他に事業を行つておるときは、その事業の種類

七 その他主務省令で定める事項

3 前項の規定による届出には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 定款又はこれに代わる書面

二 登記事項証明書又はこれに代わる書面

三 次項に掲げる事項に該当しないことを誓約する書面

四 その他主務省令で定める書面

4 第六条各号（第十二号を除く。）のいずれか（不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の全てを宅地建物取引業法第二条第三号に規定する宅地建物取引業者（第六十九条第一項及び第二項において「宅地建物取引業者」という。）に委託する場合にあっては、第六条第二号を除く。）に該当する者（不動産特定共同事業者及び小規模不動産特定共同事業者を除く。）は、適格特例投資家限定事業者を行つてはならない。

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

（業務等に関する規定の適用）

第六十条 適格特例投資家限定事業者が適格特例投資家限定事業を営む場合においては、当該適格特例投資家限定事業者を主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなして、第十一条第一項、第十二条から第十五条まで、第二十七条、第二十八条第一項及び第二十九条から第三十一条まで並びに準用金融商品取引法第三十九条（第三項ただし書、第四項、第六項及び第七項を除く。）並びにこれらの規定に係る第十章及び第十一章の規定を適用する。この場合において、第十二条中「第五条第一項第一号から第十一号まで」とあるのは「第五十九条第二項第一号から第六号まで」と、同条及び第十三条中「不動産特定共同事業者名簿」とあるのは「適格特例投資家限定事業者名簿」と、同条中「第五条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第五十九条第三項第一号及び第二号」とするほか、必要な技術的読替は、政令で定める。

（監督）

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

2 適格特例投資家限定事業者は、事業年度ごとに、主務省令で定める様式による事業報告書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に、主務大臣に提出しなければならない。

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

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

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

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

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

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

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

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

第八章 不動産特定共同事業協会

(不動産特定共同事業協会)

第六十二条 その名称中に不動産特定共同事業協会という文字を用いる一般社団法人は、事業参加者の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発展に資することを目的とし、かつ、不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者を社員とする旨の定款の定めがあるものでなければならない。

- 2 前項に規定する一般社団法人(以下この章において「協会」という。)は、その目的を達成するため、次に掲げる業務を行う。
 - 一 会員の営む不動産特定共同事業の業務に関し、この法律、宅地建物取引業法、出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律その他の法令の規定を遵守させるための会員に対する指導、勧告その他の業務
 - 二 会員の営む不動産特定共同事業に関し、不動産特定共同事業契約の内容の適正化その他の事業参加者の利益の保護を図るため必要な指導、勧告その他の業務
 - 三 会員の営む不動産特定共同事業の業務に関する事業参加者等からの苦情の解決
 - 四 不動産の適正かつ合理的な利用の確保及び投機的取引の抑制を図るため必要な調査及び研究
 - 五 その他協会の目的を達成するため必要な業務

- 3 第一項に規定する定款の定めは、これを変更することができない。

- 4 協会は、成立したときは、成立の日から二週間以内、登記事項証明書及び定款の写しを添えて、その旨を、主務大臣に届け出なければならない。

- 5 協会は、会員の名簿を公衆の縦覧に供しなければならない。

- 6 主務大臣は、協会に対して、不動産特定共同事業の適正な運営を確保し、又は不動産特定共同事業の健全な発展を図るため、必要な事項に関して報告を求め、又は必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

(名称の使用の制限)

第六十三条 協会でない者は、その名称中に不動産特定共同事業協会という文字を用いてはならない。

- 2 協会に加入していない者は、その名称中に不動産特定共同事業協会会員という文字を用いてはならない。

(苦情の解決)

第六十四条 協会は、事業参加者等から会員の営む不動産特定共同事業の業務に関する苦情について解決の申出があつたときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、当該会員に対しその苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

- 2 協会は、前項の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該会員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

- 3 会員は、協会から前項の規定による求めがあつたときは、正当な理由がないのに、これを拒んではならない。

- 4 協会は、第一項の申出、当該苦情に係る事情及びその解決の結果について、会員に周知させなければならない。

第九章 雑則

(許可又は登録の取消し等に伴う業務の終了)

第六十五条 第十一条第二項の規定により第三条第一項の許可が効力を失つたとき、又は第三十六条の規定により同項の許可が取り消されたときは、当該許可に係る不動産特定共同事業者であつた者又はその一般承継人は、当該不動産特定共同事業者又は当該不動産特定共同事業者に係る委託特例事業者が締結した不動産特定共同事業契約に基づく業務を結了する目的の範囲内においては、なお不動産特定共同事業者とみなす。

第六十六条 第四十一条第三項の登録の更新をしなかつたとき、第四十八条第二項の規定により第四十一条第一項の登録が効力を失つたとき、又は第五十三条の規定により同項の登録が取り消されたときは、当該登録に係る小規模不動産特定共同事業者であつた者又はその一般承継人は、当該小規模不動産特定共同事業者又は当該小規模不動産特定共同事業者に係る委託小規模特例事業者(当該小規模不動産特定共同事業者に業務を委託した小規模特例事業者をいう。)が締結した不動産特定共同事業契約に基づく業務を結了する目的の範囲内においては、なお小規模不動産特定共同事業者とみなす。

(外国法人等に対するこの法律の規定の適用に当たつての技術的読替え等)

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

(信託会社等に関する特例)

第六十七条 第三条から第十条まで及び第三十六条の規定は、信託業法(平成十六年法律第五十四号)第三条又は第五十二条第一項の免許を受けた信託会社(政令で定めるものを除く。)で宅地建物取引業法第七十七条第三項の規定による届出をしたもの(第四号事業を行おうとする信託会社にあつては、金融商品取引法第二十九条の登録を受けているものに限る。以下この条において「特定信託会社」という。)には、適用しない。

2 不動産特定共同事業者を営む特定信託会社については、前項に規定する規定を除き、主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなしてこの法律の規定を適用する。この場合において、第二十二條の「第二項及び第三十三條第一項中「第三条第一項の許可」とあるのは「第六十七條第三項又は第四項の届出」と、第三十八條中「第三十六條の規定による処分」とあるのは「第六十七條第五項の規定による業務の停止の命令」とする。

3 特定信託会社は、不動産特定共同事業者を営むとするときは、主務省令で定めるところにより、不動産特定共同事業契約款を添付して、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

4 第二項の規定により不動産特定共同事業者とみなされた特定信託会社は、第十二條の規定により不動産特定共同事業者名簿に登録された事項(第五条第一項第五号及び第六号に掲げるものを除く。)について変更があつたとき、又は不動産特定共同事業契約款の追加若しくは変更をしたときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

5 第二項の規定により不動産特定共同事業者とみなされた特定信託会社が、第三十五條第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いと、又は同項若しくは同条第二項の規定による業務の停止の命令に違反したときは、主務大臣は、当該特定信託会社に対し、五年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

6 信託業務を兼営する金融機関及び第一項の政令で定める信託会社に対するこの法律の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

(適用の除外)

第六十八条 第十九條から第二十一條まで、第二十二條、第二十四條から第二十六條まで並びに第二十八條第二項及び第三項並びに準用金融商品取引法第四十條(これらの規定を第五十條第二項において準用する場合を含む。)の規定は、不動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者が、特例投資家を相手方又は事業参加者として不動産特定共同事業を行う場合については、適用しない。

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

3 第二十三條第一項(第五十條第二項において準用する場合(第五十八條第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。))並びに第五十八條第五項及び前条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)の規定は、不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者又は特例事業者が特例投資家のみを相手方として不動産特定共同事業契約の締結をする場合であつて、当該不動産特定共同事業契約により当該不動産特定共同事業者を他の特例投資家に譲渡する場合以外の譲渡が禁止される旨の制限が付されているときは、適用しない。

4 第二十三條第二項及び第三項の規定は、不動産特定共同事業者が特例投資家のみを相手方として不動産特定共同事業契約の締結の代理をする場合であつて、当該不動産特定共同事業契約上の権利義務を他の特例投資家に譲渡する場合以外の譲渡が禁止される旨の制限が付されているときは、適用しない。

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

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

3 この法律の規定は、国及び地方公共団体については、適用しない。

(宅地建物取引業法の規定の不適用)

第七十條 宅地建物取引業法の規定は、第二條第三項第一号に掲げる契約に基づき不動産取引を行う事業参加者その他政令で定める事業参加者については、適用しない。

(都道府県知事への通知)

第七十一條 主務大臣は、第三條第一項の許可、第九條第一項若しくは第二項の認可、第四十一條第一項の登録若しくは第四十六條第一項若しくは第二項の変更登録をし、又は第十條、第十一條第一項、第四十七條第一項、第四十八條第一項、第五十八條第二項、第四項若しくは第八項、第五十九條第二項若しくは第六十一條第四項に規定する届出を受理したときは、遅滞なく、その旨その他主務省令で定める事項を、不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者、特例事業者又は適格特例投資家限定事業者の主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事に通知しなければならない。

(事務の区分)

第七十二條 第十二條及び第十三條(これらの規定を第五十八條第五項及び第六十條の規定により読み替えて適用する場合を含む。))並びに第四十九條(第五十八條第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)の規定により都道府県が処理することとされている事務(第十二條及び第十三條の規定により処理することとされているものについては主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者に係る不動産特定共同事業者名簿の備付け、登載及び閲覧に、第四十九條の規定により処理することとされているものについては主務大臣の登録を受けた小規模不動産特定共同事業者に係る同条に規定する書類の閲覧に関するものに限る。)は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二條第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

(主務大臣等)

第七十三條 この法律における主務大臣は、次のとおりとする。

一 第二條第三項第一号若しくは第二号に掲げる不動産特定共同事業契約若しくは同項第四号に掲げる不動産特定共同事業契約のうち同項第一号若しくは第二号に掲げる不動産特定共同事業契約に相当するもの又はこれらに類する不動産特定共同事業契約として政令で定めるものであつて、金銭をもって出資の目的とし、かつ、契約の終了の場合における残余財産の分割若しくは出資の

一 第五条第一項の許可申請書又は同条第二項各号に掲げる書類に虚偽の記載をして提出した者

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

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

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

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

第八十三条

次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした者は、五十万円以下の罰金に処する。

一 第八条第一項の許可申請書に虚偽の記載をして提出したとき。

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

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

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

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

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

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

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

九 第三十七条第一項前段若しくは第二項若しくは第五十四条第一項前段若しくは第二項の規定による命令に違反して業務管理者（第三十七条第一項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定により置かれた者をいう。以下この号において同じ。）を解任せず、又は第三十七条第一項後段（同条第三項において準用する場合を含む。）若しくは第五十四条第一項後段（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して業務管理者を選任したとき。

十 第四十条第一項若しくは第五十八条第九項の規定による命令に違反して、報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、若しくは虚偽の記載のある資料の提出をし、又はこれらの規定による立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避したとき。

十一 第五十八条第二項の規定による届出に關し虚偽の届出をしたとき。

十二 第五十八条第三項各号に掲げる書類に虚偽の記載をして提出したとき。

十三 第五十八条第四項又は第五十九条第五項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

十四 第十條、第四十七條第一項、第五十八條第四項又は第五十九條第五項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

十五 第十六條第一項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）又は第三十一条の二第二項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、届出をした者

十六 第十六條第二項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、第十六條第一項の標識又はこれに類似する標識を掲示した者

十七 第十七條第二項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）以下この号において同じ。）の規定に違反して、業務管理者名簿（第十七條第二項に規定する名簿をいう。）を備え置かず、又はこれと同項に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をした者

十八 第二十三條第一項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）並びに第五十八條第五項及び第六十七條第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）第二項又は第三項の規定に違反して、不動産特定共同事業契約の締結又はその締結の代理をした者

十九 第三十條（第五十条第二項において準用する場合を含む。）以下この号において同じ。）の規定に違反して、事業参加者名簿（第三十條第一項に規定する名簿をいう。以下この号において同じ。）を作成せず、若しくは保存せず、若しくはこれを事業参加者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の事業参加者名簿を作成し、若しくはこれを保存し、若しくはこれを事業参加者に閲覧させた者

二十 第六十三條第二項の規定に違反して、その名称中不動産特定共同事業協会会員という文字を用いた者

二十一 第六十七條第三項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

二十二 第六十七條第四項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

二十三 第八十五條 法人（法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めのあるものを含む。以下この項において同じ。）の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に關し、次の各号に掲げる規定の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人に対して当該各号に定める罰金刑を、その人に対して各本条の罰金刑を科する。

一 第七十八條 三億円以下の罰金刑

二 第七十七條、第七十九條第一号若しくは第二号又は第八十條第三号 一億円以下の罰金刑

三 第七十九條第三号から第五号まで、第八十條第一号、第二号、第四号若しくは第五号又は前三条 各本条の罰金刑

2 法人でない社団又は財団については前項の規定の適用がある場合には、その代表者又は管理人がその訴訟行為につきその法人でない社団又は財団を代表するほか、法人を被告人又は被疑者とする場合の刑事訴訟に関する法律の規定を準用する。

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

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

第十一章 没収に関する手続等の特例

(第三者の財産の没収手続等)

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

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

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

4 第一項及び第二項の規定する財産の没収に関する手続については、この法律に特別の定めがあるもののほか、刑事事件における第三者所有物の没収手続に関する応急措置法(昭和三十八年法律第三百三十八号)の規定を準用する。

(没収された債権等の処分等)

第八十九条 金融商品取引法第二百九条の五第一項の規定は第八十条第三号の罪に関し没収された債権等について、同法第二百九条の五第二項の規定は同号の罪に関し没収すべき債権の没収の裁判が確定したときについて、同法第二百九条の六の規定は権利の移転について登記又は登録を要する財産を同号の罪に関し没収する裁判に基づき権利の移転の登記又は登録を関係機関に囑託する場合について、それぞれ準用する。

(刑事補償の特例)

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

附 則 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(経過措置)

第二条 この法律の施行の際現に不動産特定共同事業を営んでいる者は、この法律の施行の日から六月間(当該期間内に第六条若しくは第七条の規定に基づく不許可の処分があったとき、又は次項の規定により読み替えて適用される第三十六条の規定により不動産特定共同事業の廃止を命ぜられた日又は当該廃止を命ぜられた日までの間)に限り、第三条の規定にかかわらず、引き続き不動産特定共同事業を営むことができる。その者がその期間内に第五条の規定による許可の申請をした場合において、その期間を経過したときは、その申請について許可又は不許可の処分があるまでの間も、同様とする。

2 前項の規定により引き続き不動産特定共同事業を営むことができる場合においては、その者を、二以上の都道府県の区域内に事務所を設置して営んでいる場合にあつては主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者と、一の都道府県の区域内のみ事務所を設置して営んでいる場合にあつては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の同項の許可を受けた不動産特定共同事業者と、これらの事務所を代表する者又はこれに準ずる地位にある者を第十七条第一項の規定により置かれる業務管理者とみなして、第八条第三項、第十一条、第十四条、第十七条から第二十二条まで、第二十四条から第三十五条まで、第三十六条(第二号から第四号までを除く。)、第三十七条、第三十九条、第四十条及び第四十四条の規定(これらの規定に係る罰則を含む。)を適用する。この場合において、第十一条第一項第一号中「合併により」とあるのは「死亡し、又は合併により」と、「消滅した法人」とあるのは「相続人又は消滅した法人」と、同項第四号中「不動産特定共同事業者であつた」とあるのは「不動産特定共同事業者であつた個人又は不動産特定共同事業者であつた」と、第十七条第三項中「既存の事務所が同項の規定に抵触するに至つたときは」とあるのは「この法律の施行の際附則第二条第二項の規定により業務管理者とみなされる者がいないときはこの法律の施行の日から、既存の事務所が第一項の規定に抵触するに至つたときはその日から」と、第三十六条中「同項の許可を取り消す」とあるのは「不動産特定共同事業の廃止を命ぜらる」と、同条第一号中「第六条第二号、第三号」とあるのは「第六条第三号」と、第四十四条中「とき、又は第三十六条の規定により同項の許可が取り消されたときは」とあるのは「とき」と、第五十二条第一号中「第三条第一項の許可を受けないで」とあるのは「附則第二条第二項の規定により読み替えて適用される第三十六条の規定による不動産特定共同事業の廃止の命令に違反して」とする。

3 前項の規定により読み替えて適用される第三十六条の規定による不動産特定共同事業の廃止の命令に違反した場合には、当該廃止の命令を第三条第一項の許可の取消しの処分と、当該廃止を命ぜられた日を同項の許可の取消しの日とみなす。

4 第二項の規定にかかわらず、第二十五条、第二十六条及び第二十八条の規定は、この法律の施行前に締結された不動産特定共同事業契約については、適用しない。

5 第二項の規定により不動産特定共同事業者とみなされる者は、主務省令で定めるところにより、この法律の施行の日から起算して二週間以内に、第五条第一項各号に掲げる事項(その者が個人である場合にあつては、同項第一号に掲げる事項に代えて、氏名及び住所。)を記載した書面に同条第二項各号(第三号及び第四号を除く。)に掲げる書類その他主務省令で定める書類を添付して、第三条第一項の許可を受けたものとみなされる主務大臣又は都道府県知事に提出しなければならない。

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十二年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第一条中地方自治法第二百五十条の次に五条、節名並びに二款及び款名を加える改正規定（同法第二百五十条の九第一項に係る部分（両議院の同意を得ることに係る部分に限る。）に限る。）、第四十条中自然公園法附則第九項及び第十項の改正規定（同法附則第十項に係る部分に限る。）、第二百四十四条の規定（農業改良助長法第十四条の三の改正規定に係る部分を除く。）並びに第四百七十二条の規定（市町村の合併の特例に関する法律第六条、第八条及び第十七条の改正規定に係る部分を除く。）並びに附則第七条、第十条、第十二条、第五十九条ただし書、第六十条第四項及び第五項、第七十三条、第七十七条、第五十七條第四項から第六項まで、第六十条、第六十三条、第六十四条並びに第二百二条の規定 公布の日

（国等の事務）

第二百五十九条 この法律による改正前のそれぞれの法律に規定するもののほか、この法律の施行前において、地方公共団体の機関が法律又はこれに基づく政令により管理し又は執行する国、他の地方公共団体その他公共団体の事務（附則第六十一条において「国等の事務」という。）は、この法律の施行後は、地方公共団体が法律又はこれに基づく政令により当該地方公共団体の事務として処理するものとする。

（処分、申請等に関する経過措置）

第六十条 この法律（附則第一条各号に掲げる規定については、当該各規定。以下この条及び附則第六十三条において同じ。）の施行前に改正前のそれぞれの法律の規定によりされた許可等の処分その他の行為（以下この条において「処分等の行為」という。）又はこの法律の施行の際現に改正前のそれぞれの法律の規定によりされている許可等の申請その他の行為（以下この条において「申請等の行為」という。）で、この法律の施行の日においてこれらの行為に係る行政事務を行うべき者が異なることとなるものは、附則第二条から前条までの規定又は改正後のそれぞれの法律（これに基づく命令を含む。）の経過措置に関する規定に定めるものを除き、この法律の施行の日以後における改正後のそれぞれの法律の適用については、改正後のそれぞれの法律の相当規定によりされた処分等の行為又は申請等の行為とみなす。

2 この法律の施行前に改正前のそれぞれの法律の規定により国又は地方公共団体の機関に対し報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項で、この法律の施行の日前にその手続がされていないものについては、この法律及びこれに基づく政令に別段の定めがあるもののほか、これを、改正後のそれぞれの法律の相当規定により国又は地方公共団体の相当の機関に対して報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項についてその手続がされていないものとみなして、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定を適用する。

（不服申立てに関する経過措置）

第六十一条 施行日前にされた国等の事務に係る処分であつて、当該処分をした行政庁（以下この条において「処分庁」という。）に施行日前に行政不服審査法に規定する上級行政庁（以下この条において「上級行政庁」という。）があつたものについての同法による不服申立てについては、施行日以後においても、当該処分庁に引き続き上級行政庁があるものとみなして、行政不服審査法の規定を適用する。この場合において、当該処分庁の上級行政庁とみなされる行政庁は、施行日前に当該処分庁の上級行政庁であつた行政庁とする。

2 前項の場合において、上級行政庁とみなされる行政庁が地方公共団体の機関であるときは、当該機関が行政不服審査法の規定により処理することとされる事務は、新地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

（手数料に関する経過措置）

第六十二条 施行日前においてこの法律による改正前のそれぞれの法律（これに基づく命令を含む。）の規定により納付すべきであつた手数料については、この法律及びこれに基づく政令に別段の定めがあるもののほか、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第六十三条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（その他の経過措置の政令への委任）

第六十四条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第二百五十条 新地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務については、できる限り新たに設けることのないようにするとともに、新地方自治法別表第一に掲げるもの及び新地方自治法に基づく政令に示すものについては、地方分権を推進する観点から検討を加え、適宜、適切な見直しを行うものとする。

第二百五十一条 政府は、地方公共団体が事務及び事業を自主的かつ自立的に執行できるよう、国と地方公共団体との役割分担に応じた地方税財源の充実確保の方途について、経済情勢の推移等を勘案しつつ検討し、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則（平成二十二年二月八日法律第一五二号）抄**（施行期日）**

第一条 この法律は、平成十二年四月一日から施行する。

（経過措置）

第三条 民法の一部を改正する法律（平成十一年法律第四百九十九号）附則第三条第三項の規定により従前の例によることとされる準禁治産者及びその保佐人に関するこの法律による改正規定の適用については、次に掲げる改正規定を除き、なお従前の例による。

一から二十五まで 略

第四条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（平成二十二年二月二日法律第一六〇号）抄

(施行期日)
第一条 この法律(第二条及び第三条を除く。)は、平成十三年一月六日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。
 一 第九百九十五条(核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律の一部を改正する法律附則の改正規定に係る部分に限る。)、第千三百五十五条、第千三百六条、第千三百二十四条第二項、第千三百二十六条第二項及び第千三百四十四条の規定 公布の日
 二 第三章(第三条を除く。)及び次条の規定 平成十二年七月一日

附 則 (平成十二年五月二十九日法律第七三号) 抄
 (施行期日)
第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
 附 則 (平成十三年一月九日法律第一一七号) 抄

(施行期日)
第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日(以下「施行日」という。)から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。
 一 第一条中銀行法第十七条の二を削る改正規定及び第四十七条第二項の改正規定(一、第十七条の二)を削る部分に限る。)、第三条中保険業法百十二条の二を削る改正規定及び第二百七十条の六第二項第一号の改正規定、第四条中第五十五条の三を削る改正規定、第八条、第九条、第十三条並びに第十四条の規定並びに次条、附則第九条及び第十三条から第十六条までの規定 公布の日から起算して一月を経過した日
 二 第十条から第十二条までの規定並びに附則第十条から第十二条まで及び第十七条の規定 公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日
 (不動産特定共同事業法の一部改正に伴う経過措置)

第十二条 信託業務を兼営する銀行で第十二条の規定の施行の際現に不動産特定共同事業を営んでいるものについては、同条の規定による改正後の不動産特定共同事業法第四十六条の規定にかかわらず、なお従前の例による。
 (権限の委任)
第十三条 内閣総理大臣は、この附則の規定による権限(政令で定めるものを除く。)を金融庁長官に委任する。
 2 前項の規定により金融庁長官に委任された権限については、政令で定めるところにより、その一部を財務局長又は財務支局長に委任することができる。
 (処分等の効力)

第十四条 この法律の各改正規定の施行前に改正前のそれぞれの法律(これに基づく命令を含む。以下この条において同じ。)の規定によってした処分、手続その他の行為であつて、改正後のそれぞれの法律の規定に相当の規定があるものは、この附則に別段の定めがあるものを除き、改正後のそれぞれの法律の相当の規定によつてしたものとみなす。
 (罰則に関する経過措置)

第十五条 この法律の各改正規定の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる事項に係る各改正規定の施行後にした行為に対する罰則の適用については、それぞれなお従前の例による。
 (その他の経過措置の政令への委任)

第十六条 附則第二条から前条までに定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に係る経過措置を含む。)は、政令で定める。
 附 則 (平成十三年二月五日法律第一三八号) 抄

(施行期日)
第一条 この法律は、公布の日から起算して二十日を経過した日から施行する。

附 則 (平成十四年五月二十九日法律第四五号) 抄
 1 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(施行期日)
第一条 この法律は、破産法(平成十六年法律第七十五号。次条第八項並びに附則第三条第八項、第五条第八項、第十六項及び第二十一項、第八条第三項並びに第十三条において「新破産法」という。)の施行の日から施行する。

(罰則の適用等に関する経過措置)
第十二条 施行日前にした行為並びに附則第二条第一項、第三条第一項、第四条、第五条第一項、第九項、第十七項、第十九項及び第二十一項並びに第六条第一項及び第三項の規定によりなお従前の例によることとされる場合における施行日以後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

5 施行日前にされた破産の宣告、再生手続開始の決定、更生手続開始の決定又は外国倒産処理手続の承認の決定に係る届出、通知又は報告の義務に関するこの法律による改正前の証券取引法、測量法、国際観光ホテル整備法、建築士法、投資信託及び投資法人に関する法律、電気通信事業法、電気通信役務利用放送法、水洗炭業に関する法律、不動産の鑑定評価に関する法律、外国証券業者に関する法律、積立式宅地建物販売業法、銀行法、貸金業の規制等に関する法律、浄化槽法、有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律、抵当証券業の規制等に関する法律、金融先物取引法、遊漁船業の適正化に関する法律、前払式証券の規制等に関する法律、商品投資に係る事業の規制に関する法律、不動産特定共同事業法、保険業法、資産の流動化に関する法律、債権管理回

収業に関する特別措置法、新事業創出促進法、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律、著作権等管理事業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、確定給付企業年金法、特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施の確保等に関する法律、社債等の振替に関する法律、確定拠出年金法、使用済自動車の再資源化等に関する法律、信託業法及び特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律等の一部を改正する法律附則第二条第一項の規定によりなおその効力を有するものとされる同法第一条の規定による改正前の特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律の規定並びにこれらの規定に係る罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第十四条 附則第二条から前条までに規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成一六年六月一八日法律第二二四号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、新不動産登記法の施行の日から施行する。

附 則 (平成一六年二月三日法律第一五四号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日(以下「施行日」という。)から施行する。

(処分等の効力)

第二百一十一条 この法律の施行前のそれぞれの法律(これに基づく命令を含む。以下この条において同じ。)の規定によつてした処分、手続その他の行為であつて、改正後のそれぞれの法律の規定に相当の規定があるものは、この附則に別段の定めがあるものを除き、改正後のそれぞれの法律の相当の規定によつてしたものとみなす。

(罰則に関する経過措置)

第二百二十二条 この法律の施行前にした行為並びにこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合及びこの附則の規定によりなおその効力を有することとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(その他の経過措置の政令への委任)

第二百二十三条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成一七年七月二六日法律第八七号) 抄

この法律は、会社法の施行の日から施行する。

附 則 (平成一八年六月二日法律第五〇号) 抄

この法律は、一般社団・財団法人法の施行の日から施行する。

附 則 (平成一八年六月一四日法律第六五号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日(以下「施行日」という。)から施行する。

(権限の委任)

第二百十六条 内閣総理大臣は、この附則の規定による権限(政令で定めるものを除く。)を金融庁長官に委任する。

2 前項の規定により金融庁長官に委任された権限については、政令で定めるところにより、その一部を財務局長又は財務支局長に委任することができる。

(罰則の適用に関する経過措置)

第二百十八条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定にあつては、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為並びにこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合及びなおその効力を有することとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(その他の経過措置の政令等への委任)

第二百十九条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

(検討)

第二百二十条 政府は、この法律の施行後五年以内、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (平成二〇年五月二日法律第二八号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 (平成二三年六月二四日法律第七四号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して二十日を経過した日から施行する。

附 則 (平成二四年八月一日法律第五三号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

附則（平成二九年五月二四日法律第三七号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第八条、第二十四条及び第二十六条の規定は、公布の日から施行する。

（不動産特定共同事業法の一部改正に伴う調整規定）

第十四条 施行日が不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成二十九年法律第四十六号）の施行の日前である場合には、前条中「第五十条第二項、第五十八条第五項及び第六項並びに第六十条」とあるのは、「第四十条の二第五項」とする。

2 前項の場合において、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律のうち、不動産特定共同事業法第四十条の二第五項の次に一項を加える改正規定、同法第四章の二を第六章とし、同章の次に一章を加える改正規定（第六十条に係る部分に限る。）及び同法第四章の次に一章を加える改正規定（第五十条第二項に係る部分に限る。）中「及び第五項」とあるのは、「第四項、第六項及び第七項」とする。

（罰則に関する経過措置）

第二十五条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（その他の経過措置の政令への委任）

第二十六条 附則第二条から第四条まで及び前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

附則（平成二九年六月二日法律第四六号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第十六条の規定は、公布の日から施行する。

（許可に関する経過措置）

第二条 この法律の施行の際現にこの法律による改正前の不動産特定共同事業法（以下この条において「旧法」という。）第三条第一項の規定によりされている許可又は次項の規定によりなお従前の例によることとされる旧法第三条第一項の許可であつて旧法第二条第四項第三号に掲げる行為に係る事業（以下この項において「旧第三号事業」という。）に係るものは、この法律による改正後の不動産特定共同事業法（以下「新法」という。）第三条第一項の許可であつて、新法第四条第一項の規定により、行うことができる新法第二条第四項第三号に掲げる行為に係る事業を旧第三号事業に相当するものに限る旨の条件が付されているものとみなす。

2 この法律の施行の日（以下「施行日」という。）前にされた旧法第三条第一項の許可の申請であつて、この法律の施行の際、許可をすらかどうかの処分がなされていないものについての当該処分については、なお従前の例による。

（都道府県知事への通知に関する経過措置）

第三条 新法第七十一条の規定は、施行日前にされた許可若しくは認可の申請又は届出については、適用しない。

（監督上の処分に関する経過措置）

第四条 不動産特定共同事業者に対する許可の取消しその他の監督上の処分に関しては、この法律の施行前に生じた事由については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第十五条 この法律の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第十六条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第十七条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附則（令和元年六月一四日法律第三七号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を経過した日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第四十条、第五十九条、第六十一条、第七十五条（児童福祉法第三十四条の二十の改正規定に限る。）、第八十五条、第二百二条、第二百七条（民間あつせん機関による養子縁組のあつせんに係る児童の保護等に関する法律第二十六条の改正規定に限る。）、第一百一十一条、第四百三十三條、第四百四十九條、第五百五十二條、第五百五十四條（不動産の鑑定評価に関する法律第二十五条第六号の改正規定に限る。）及び第六十八條並びに次条並びに附則第三条及び第六条の規定 公布の日

（行政庁の行為等に関する経過措置）

第二条 この法律（前条各号に掲げる規定にあつては、当該規定。以下この条及び次条において同じ。）の施行の日前に、この法律による改正前の法律又はこれに基づく命令の規定（欠格条項その他の権利の制限に係る措置を定めるものに限る。）に基づき行われた行政庁の処分その他の行為及び当該規定により生じた失職の効力については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第三条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（検討）

第七条 政府は、会社法（平成十七年法律第八十六号）及び一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）における法人の役員資格を成年被後見人又は被保佐人であることを理由に制限する旨の規定について、この法律の公布後一年以内を目途として検討を加え、その結果に基づき、当該規定の削除その他の必要な法制上の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和三年五月一九日法律第三七号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、令和三年九月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第二十七条(住民基本台帳法別表第一から別表第五までの改正規定に限る。)、第四十五条、第四十七条及び第五十五条(行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律別表第一及び別表第二の改正規定(同表の二十七の項の改正規定を除く。)に限る。)並びに附則第八条第一項、第五十九条から第六十三条まで、第六十七条及び第七十一条から第七十三条までの規定 公布の日

(罰則に関する経過措置)

第七十一条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定にあつては、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第七十二条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第七十三条 政府は、行政機関等に係る申請、届出、処分等の通知その他の手続において、個人の氏名を平仮名又は片仮名で表記したものを利用して当該個人を識別できるようにするため、個人の氏名を平仮名又は片仮名で表記したものを戸籍の記載事項とすることを含め、この法律の公布後一年以内を目途としてその具体的な方策について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則 (令和四年六月一七日法律第六八号) 抄

(施行期日)

1 この法律は、刑法等一部改正法施行日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第五百九条の規定 公布の日