

2. 第一号事業・任意組合契約型（金銭出資）モデル約款の解説

任意組合契約型（金銭出資） 不動産特定共同事業契約約款

不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の改正を含む。以下「法」という。）第2条第5項に規定される不動産特定共同事業者である○（以下「本事業者」という。）及び他の本契約の当事者（以下本事業者も含めて総称して「本組合員」という。）は、以下のとおり合意し、ここに同条第3項に規定される不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という。）を締結し、本契約に基づく組合（以下「本組合」という。）を組成する。

■前提条件

- ① 本モデル約款は、第一号事業者の不特法第2条第3項第1号に掲げる契約に係る約款（第一号事業・任意組合契約型約款）のうち、組合員が金銭を出資する類型の約款である。
- ② 本モデル約款は、基本的に、不動産特定共同事業者及び事業参加者が任意組合契約を締結して組合を組成し、当該組合が、不動産特定共同事業者及び事業参加者からの出資金をもって第三者又は不動産特定共同事業者の固有財産から開発後の完成物件を対象不動産として取得し、当該対象不動産の賃貸及び売却等を行う事業を想定して作成している。また、平成29年の不特法改正により、特例投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業契約であって、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場合には、約款規制は適用されなくなったため、事業参加者は特例投資家以外の投資家（以下、「一般投資家」という。）を想定している。
- ③ 本モデル約款別紙1物件目録には、いわゆる開発型の仕組みを想定して新築建物に関する記載欄も設けているが、対象不動産の開発を想定した約款を作成する場合には、約款本体においても開発に関する条項を追加するなど、対象不動産の開発を踏まえた約款の内容にする必要がある。
- ④ 不動産特定共同事業者は、事業参加者からの出資によって不動産特定共同事業に係る資金調達を行うことを想定しており、本モデル約款は不動産特定共同事業に係る資金調達のために金融機関等から借入れを行うことを前提にした内容にはなっていない。不動産特定共同事業についてレバレッジを効かせるための借入れを行うことを想定した約款にする場合には、これを踏まえた約款の内容にする必要がある。

■前文の解説

旧標準約款には前文は記載されていなかったが、本モデル約款には前文を記載している。

これは、本モデル約款の○部分及び空欄部分（下線部分）に必要な記載を追記することによって、そのまま不動産特定共同事業契約に係る契約書（以下、「個別契約書」という。）として利用できるようにするためである。

前文においては、不動産特定共同事業者及び本契約の不特法上の位置付けを明確にしているほか、一般的な契約書における前文の内容を踏まえた内容にしている。

任意組合契約においては、全組合員が1つの契約を締結することになるため、全組合員が当事者である前提の記載となっている。

本事業者の名称については約款作成時に○の箇所に具体的に記載することを想定している。

なお、本モデル約款においては、約款記載事項として「欄」を記載すべきとされているもののほか（第1条第2項の解説参照）、約款作成時に具体的な記載をすることが想定されない事項については空欄にしており、約款作成時に具体的な記載をすることも可能な事項については○としている。○とされている箇所であっても、約款作成時に必ずしもすべて具体的な記載をしなければならないものではないが、箇所によっては、約款の審査にあたり、具体的な記載をすること求められる可能性がある。

(本契約及び本事業)

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

【施行令第6条第1項第1号、施行規則第11条第2項第1号】

【法第25条第1項第1号】

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

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号イ】

【法第25条第1項第2号、施行規則第47条第3項第1号】

■第1条の解説

第1条は、本契約の契約の種別や性質、及び本事業の概要について規定する。

1. 第1項について

不動産特定共同事業者の約款には、不特法第2条第3項各号に掲げる契約の種別に関する事項として、不特法第2条第3項各号に掲げる契約の種別のいずれに該当するかを明示して記載する必要がある（施行令第6条第1項第1号及び施行規則第11条第2項第1号）。

契約成立時交付書面には、不動産特定共同事業契約の第2条第3項各号に掲げる契約の種別を記載する必要がある（不特法第25条第1項第1号）。

第1条第1項前段は、本契約が不特法第2条第3項第1号に規定する不動産特定共同事業契約であることを明記することによって、これらの約款記載事項及び契約成立時交付書面記載事項について規定するものである。

また、第1条第1項後段においては、本契約が民法第667条に規定する任意組合契約であることを記載することによって、本契約の法的性質を確認している。かかる規定によって、本契約について、本契約に記載される内容のほか、民法第3編第2章第12節の規定やこれに係る判例が適用されることが明らかになる。

2. 第2項について

約款には、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の特定に関する事項として、不動産特定共同事業契約を締結するときに対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項を記載する欄を記載する必要がある（施行令第6条第1項第2号及び施行規則第11条第2項第2号イ）。

第1条第2項は、本契約における不動産取引の目的となる不動産が別紙2記載の不動産であることを明示すると共に、別紙2において、対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項を記載する欄を設けることにより、かかる約款記載事項について規定するものである。

契約成立時交付書面には、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を特定するために必要な表示として、対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な表示に関する事項を記載する必要がある（不特法第25条第1項第2号及び施行規則第47条第3項第1号）。

個別契約書の作成時に別紙2の各項目に当該契約における対象不動産に関する具体的な記載をすることによって、かかる契約成立時交付書面記載事項が充足されることになる。

また、第1条第2項は、本契約の対象となる任意組合事業が別紙2の不動産を対象不動産として不動産取引を行う不動産特定共同事業であることを明らかにするものでもある。

3. 施行規則の改正について

平成29年の改正前の施行規則第8条第2項第2号ロにおいては、「売買、交換又は賃貸借のいずれの方法により対象不動産の取引を行うかが明示されているもの」であることが約款記載事項とされていたが、同改正によってかかる規定は削除された。したがって、本モデル約款においては、旧標準約

(業務執行組合員の選任・任期・職務)

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

2 業務執行組合員の任期は、以下に掲げる場合に終了する。

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

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

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

款と異なり、この点についての直接的な記載は行っていない。

■第2条の解説

第2条は、業務執行組合員の選任・任期・職務について規定する。

1. 第1項について

任意組合においては、各組合員が業務執行権を有するのが原則だが（民法第670条第1項）、不動産特定共同事業においては、事業参加者は投資家にすぎず、不動産特定共同事業者不動産取引に係る業務の執行を委任する必要があることから（不法第2条第3項第1号）、業務執行組合員の選任は不可欠である。

そこで、第2条第1項は、組合員全員の合意によって本事業者を本組合の唯一の業務執行組合員に選任し、不動産取引を含む本事業に係る業務の執行を委任することについて規定している。

2. 第2項について

第2条第2項は、業務執行組合員の任期が終了する場合について規定している。

第2条第2項第(1)号は、本組合が解散した場合についての規定である。本組合が解散した場合、本組合はその目的たる業務の執行をするための積極的な活動を止め、組合財産の整理をするための清算手続が行われることになるため、業務執行組合員の任期が終了することを確認している。なお、民法第685条第1項では組合が解散したときは、清算は、総組合員が共同して、又はその選任した清算人がこれをするあり、本モデル約款では第11条第2項で業務執行組合員を清算人として予め選任している。

第2条第2項第(2)号は、業務執行組合員の辞任に関する規定である。本契約をもって業務執行を委任された業務執行組合員が途中でその任を降りることは本組合員にとって影響が大きく、みだりにその辞任を許すと本組合の目的を達成することはできない。民法第672条第1項も、業務執行組合員は正当な事由がなければ辞任することができないとしている。そこで、第2条第2項第(2)号では、正当の事由による辞任の申し出があり、かつ、新たな業務執行組合員が選出されたときにはじめて任期が終了することとしている。新たな業務執行組合員の選出をどのような要件・方法で行うかは各組合によって異なり得る。本モデル約款においては、本組合員の一致、本組合員の過半数の同意及び出資割合の過半数の本組合員の同意をサンプルとして記載している。約款の作成にあたっては、これらを参考に業務執行組合員の選出の要件・手続につき工夫して規定されたい。

第2条第2項第(3)号は、業務執行組合員の解任に関する規定である。民法672条第2項においては、業務執行組合員の解任については、正当な事由があり、かつ、他の組合員の全員一致があることが必要とされている。また、前述のとおり、業務執行組合員が途中でその任を降りることは本組合員にとって影響が大きく、業務執行組合員の解任はみだりになされるべきではない。そこで、第2条第2項第(3)号では、正当の事由がある場合であり、業務執行組合員を除く本組合員全員の一致によって解任され、かつ、新たな業務執行組合員が選出されたときにはじめて任期が終了することとしている。新たな業務執行組合員の選出については第2条第2項第(2)号と同様である。

3. 第3項について

第2条第3項は、業務執行組合員の職務及びその権限を明確にするための規定である。

(出資)

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

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号イ】

【施行規則第47条第2項第6号ニ】

2 本組合員は、本組合に対し追加して出資する義務を負わない。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ニ】

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

【施行規則第11条第1項第2号、同条第2項第10号イ】

【施行規則第47条第2項第10号、同条第3項第3号イ】

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

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

【施行規則第11条第1項第1号、同条第2項第9号】

【施行規則第47条第2項第9号】

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

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

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

【施行規則第11条第1項第2号、同条第2項第10号ロ】

【施行規則第47条第2項第6号ロ】

【施行規則第47条第2項第10号、同条第3項第3号ロ】

■第3条の解説

第3条は、本組合員による出資等について規定する。

1. 第1項について

本契約は、出資を伴う契約のうち金銭をもって出資の目的とする契約であるため、約款に、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として、本契約を締結するときに支払期日又は支払期限及び出資総額の限度額又は出資予定総額を記載する欄を設ける必要がある（施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号イ）。

第3条第1項は、これを踏まえ、同項に本組合員の出資金の支払期限を記載する欄を設けると共に、別紙1において出資予定総額を記載する欄を設けることにより、かかる約款記載事項について規定するものである。

なお、平成29年の改正により、施行規則の文言が「表示」から「欄」に変更されたため、支払期限の日付を記載する箇所を空欄としている。

本契約は、出資を伴う契約のうち金銭をもって出資の目的とする契約に該当するため、契約成立時交付書面記載事項として、事業参加者の出資額又は出資の限度額及び出資予定総額に対する出資の割合に関する事項を記載する必要がある（施行規則第47条第2項第6号ニ）。

第3条第1項及び別紙1は、これを踏まえ、本出資者の出資額及び出資予定総額に対する出資の割合を記載する欄も設けることにより、個別契約書の作成時にかかる欄に具体的な金額及び割合を補充することによって当該契約成立時交付書面記載事項が充足されるようにしている。

平成29年の施行規則の改正によって、「出資額又は出資の限度額」及び「出資予定総額に対する出資の割合」は約款記載事項ではなくなったため、これらを約款に記載する必要はなくなった。しかし、これらは新たに契約成立時交付書面記載事項として追加されているため、本モデル約款のように約款の空欄に具体的な記載を補充することによって個別契約書を作成し、当該契約書をもって契約成立時交付書面とすることを想定する場合には、約款にこれらを記載する欄も設ける必要があるので留意されたい。

本モデル約款においては、業務執行組合員が金銭出資及び労務出資の双方を行うことを前提としている。任意組合においては、労務出資も認められている（民法第667条第2項）。そのため、任意組合契約型の旧標準約款のように、業務執行組合員が労務出資のみを行うことを想定した内容の約款にすることも可能である。もっとも、業務執行組合員が労務出資のみを行う場合、出資割合に関し労務出資をどのように評価し、業務執行組合員に対して利益を分配するかという問題が生じる。すなわち、本モデル約款では、出資割合に関し労務出資は含めずに算定し（第4条第2項）、かかる出資割合に応じて利益を分配することとしているが（第9条第4項）、営利事業を目的とする任意組合においては全組合員が利益の分配を受ける必要があるのではないかという点が問題となり得る（鈴木禄彌編『新版 注釈民法(17) 債権(8)』（有斐閣、平成5年）127頁〔品川孝次〕参照）。この点を踏まえ、本モデル約款では、業務執行組合員も金銭出資を行うことを前提とし、業務執行組合員に対しても金銭出資の割合に応じた利益の配当が行われるようにしている。但し、業務執行組合員が労務出資のみを行う場合であっても、業務執行組合員に対する利益の分配は業務執行組合員に対する対象不動産の

	<p>管理運営の対価たる業務執行組合員報酬（第 8 条第 (2) 号）という名目で行っているという整理も可能であると考えられる。</p> <p>なお、業務執行組合員が労務出資を行わないという整理も可能である。もっとも、その場合、業務執行組合員は金銭出資を行う必要がある。任意組合においては、出資をしない者は組合員になり得ないからである（民法第 667 条第 1 項）。</p> <p>2. 第 2 項について</p> <p>不動産特定共同事業契約においてあらかじめ定められた出資又は費用の額を超えて負担を求める場合にあっては、その要件及び事業参加者の同意に係る手続その他これに準ずる公正な手続に関する定めが約款記載事項となる（施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ニ）。</p> <p>そのため、かかる要件及び公正な手続に関する定めを約款に記載することによって、事業参加者に一定限度の追加出資義務を課す内容の特約を規定することも可能である。</p> <p>しかし、本モデル約款においては、本組合員に追加出資義務を負わせないこととし、追加出資の要件及び公正な手続に関する定めは置いていない。</p> <p>3. 第 3 項について</p> <p>本契約は出資を伴う契約であるため、元本の返還について保証されたものではない旨を明示することが約款記載事項及び契約成立時交付書面記載事項となる（施行規則第 11 条第 1 項第 2 号、同条第 2 項第 10 号イ、施行規則第 47 条第 2 項第 10 号、同条第 3 項第 3 号イ）。</p> <p>第 3 条第 3 項前段は、業務執行組合員の義務という観点からこの旨を規定するものであり、同項後段は、約款記載事項及び契約成立時交付書面記載事項を忠実に記載する観点から、当該事項を本組合員間で確認する旨の規定を設けたものである。</p> <p>4. 第 4 項について</p> <p>第 3 条第 4 項は、組合財産の増減が第 9 条第 4 項に基づき本組合員全員に帰属することを確認的に規定するものである。</p> <p>5. 第 5 項について</p> <p>約款には、対象不動産の所有権の帰属に関する事項として、対象不動産の所有権の帰属する主体に関する定めを規定する必要がある（施行規則第 11 条第 1 項第 1 号、同条第 2 項第 9 号）。</p> <p>また、契約成立時交付書面についても、同様に、対象不動産の所有権に関する事項を記載する必要がある（施行規則第 47 条第 2 項第 9 号）。</p> <p>任意組合においては、各組合員の出資その他の組合財産は総組合員の共有に属する（民法第 668 条）。</p> <p>第 3 条第 5 項は、これらを踏まえ、対象不動産のみならず、本事業に関し本組合が取得する財産について、本組合員が共有することを確認的に規定するものである。</p> <p>6. 第 6 項について</p> <p>任意組合の組合員による組合財産の共有持分の処分は、組合及び組合と取引をした第三者に対抗できない（民法第 676 条第 1 項）。</p> <p>第 3 条第 6 項は、これを踏まえ、本組合員による共有持分の処分の禁止について規定するものである。</p>
--	--

(対象不動産の取得)

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

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ハ】

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

2 本組合が前項に定める期限までに対象不動産のいずれかを取得できなかった場合には、本出資額のうち、当該対象不動産により営むことを予定していた不動産取引を行うのに必要な額として出資された金員を、第3条第1項に基づく本事業に対する出資（但し、労務出資を含まない。）の総額（以下「出資総額」という。）に対する各本組合員の本出資額の割合（以下「出資割合」という。）に応じて本組合員に返還するものとする。

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ハ】

3 業務執行組合員は、本組合が対象不動産を取得した場合には、本組合の名義に代えて、本組合の業務執

7. 第7項について

前述のように、任意組合においては組合員が組合財産を共有するが、組合員は清算手続が終了するまで組合財産の分割を求めることはできない（民法第676条第2項）。

第3条第7項は、この点を確認的に規定するものである。

8. 第8項について

任意組合契約であって事業参加者が無限責任を負うものについては、約款において、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として、事業参加者が無限責任を負う旨（不動産特定共同事業者が事業参加者に代わって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を負担する旨の特約をする場合にあっては、その旨）を明示する必要がある（施行規則第11条第1項第2号、同条第2項第10号ロ）。

任意組合契約であって事業参加者が無限責任を負うものについては、契約成立時交付書面においても、同様に、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として、事業参加者が無限責任を負う旨（不動産特定共同事業者が事業参加者に代わって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を負担する旨の特約をする場合にあっては、その旨）を記載する必要がある（施行規則第47条第2項第10号、同条第3項第3号ロ）。

また、契約成立時交付書面には、事業参加者の第三者に対する責任の範囲を記載する必要がある（施行規則第47条第2項第6号ロ）。

任意組合における任意組合員は、任意組合事業について第三者に対して無限責任を負う（民法第675条）。

第3条第8項は、これらを踏まえ、本組合員が本事業の実施によって生じる損失について対外的に無限責任を負担する旨を確認的に規定するものである。

■第4条の解説

第4条は、本組合による対象不動産の取得等について規定する。

1. 第1項について

本契約は、出資を伴う契約のうち金銭をもって出資の目的とする契約であるため、約款において、不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の内容に関する事項として、対象不動産の取得の予定時期に関する定めを記載する必要がある（施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ハ）。

第4条第1項は、これを踏まえ、対象不動産の取得の予定時期について規定するものである。なお、対象不動産の取得の予定時期については、約款の作成時に具体的な日付を記載することはできないため、日付についてはこれを記載する欄を設けている。

また、約款においては、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として、出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産を、当該不動産特定共同事業契約に係る不動産取引により運用する旨を明示して記載する必要がある（施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ）。

本モデル約款においては、本契約に基づき出資される金銭を、対象不動産の取得、賃貸及び売却等

行組合員として登記上自らの名義で対象不動産の所有権を公示するものとし、本組合員はこれに同意する。

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

5 本事業においては、対象不動産の変更は行わないものとする。

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ロ】

によって運用する事業を想定している。第4条第1項は、これらのうち本契約に基づき出資される金銭が対象不動産の取得に充てられることを明示するものであり、対象不動産の賃貸について定める第5条第2項及び対象不動産の売却等について定める第6条とあいまって、かかる約款記載事項が充足されることになる。

本契約締結後に事情の変更があり、本項に記載した予定時期までに対象不動産を取得できなくなることも考えられる。この場合、第4条第2項により、当該対象不動産により営むことを予定していた不動産取引を行うのに必要な額として出資された金員を本組合員に対して返還する必要があることになる。もっとも、対象不動産の取得が一時的に遅延した場合などにおいては、出資された金員の返還を行うのではなく、予定時期を延期し、本事業を遂行することが合理的な場合も考えられる。そこで、但書を設け、業務執行組合員が書面又は電磁的方法によって通知することにより、合理的な範囲内でかかる予定時期を変更できることにしている。

2. 第2項について

本契約は、出資を伴う契約のうち金銭をもって出資の目的とする契約であるため、約款に、不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の内容に関する事項として、予定時期までに取得できなかった対象不動産がある場合においては、当該対象不動産により営むことを予定していた不動産取引を行うのに必要な額として出資された額について出資総額に対する出資の割合に応じて事業参加者に対し返還する旨その他これに準ずる公正な定めを記載する必要がある（施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ハ）。

第4条第2項は、かかる約款記載事項を規定するものである。

3. 第3項について

任意組合の組合財産たる不動産については、組合名義の登記も組合代表者名義の登記も許されていない。組合員全員の共有登記を行うことも考えられるが、不動産特定共同事業においては、不動産特定共同事業者たる業務執行組合員が対象不動産の登記名義人になることにより、各事業参加者の勝手な持分の移転登記や各事業参加者の債権者による差押等を防ぎ、対象不動産の組合による統一的な運営を図り、また売却等の手続を円滑に進めること等が可能となり、組合全体（ひいては事業参加者全体）の利益保全を図ることができると考えられる。

そこで、第4条第3項は、業務執行組合員名義で対象不動産の登記を行うことを規定している。

4. 第4項について

第4条第4項は、第4条第3項の登記方法による保全を維持するために、登記名義を業務執行組合員から本組合員に変更することができないことを確認するものである。これは、第3条第7項の組合財産の分割請求の禁止の趣旨にも沿うものである。

5. 第5項について

約款には、対象不動産の変更の予定の有無に関する定めを記載する必要がある（施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ロ）。

第4条第5項は、かかる約款記載事項を規定するものである。

なお、かかる約款記載事項については、本契約の対象となる事業が対象不動産の変更を行わない事業であるという観点から、本事業について定める第1条に規定することも考えられるが、本モデル約

(対象不動産等の運用)

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

2 業務執行組合員は、対象不動産を賃貸して運用するものとする。

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

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

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

4 業務執行組合員は、組合財産に属する金銭を運用する場合（第 3 条第 1 項に基づく出資金を第 4 条第 1 項に定める期限までの間運用する場合を含む。）、金融機関（不動産特定共同事業法施行規則（平成 7 年大蔵省・建設省令第 2 号、その後の改正を含む。）第 11 条第 2 項第 14 号ロに規定するものに限る。）の預金口座に預金する方法により運用するものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 6 号、同条第 2 項第 14 号】

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

【施行規則第 47 条第 2 項第 14 号】

5 業務執行組合員は、法第 27 条に基づき、本事業に係る財産を自己の固有財産及び他の不動産特定共同事業に係る財産と分別して管理するものとする。本組合員は、本項に基づく分別管理が信託法（平成 18 年法律第 108 号、その後の改正を含む。）第 34 条に基づく分別管理とは異なることを確認する。

【法第 25 条第 1 項第 4 号、施行規則第 47 条第 3 項第 2 号イ及びロ】

6 修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な費用は、本事業の費用として組合財産から支出する。

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

【法第 25 条第 1 項第 4 号、施行規則第 47 条第 3 項第 2 号ハ】

款においては、対象不動産の変更は新たな対象不動産の取得を伴うことから、対象不動産の取得について定める第 4 条に規定している。

■第 5 条の解説

第 5 条は、期中における対象不動産などの組合財産の運用等について規定する。

1. 第 1 項について

任意組合における業務執行組合員は善良な管理者の注意をもって組合の業務を執行しなければならない（民法第 671 条、第 644 条）。また、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（不特法第 14 条）。

第 5 条第 1 項は、これらを踏まえ、業務執行組合員の善良な管理者としての注意義務及び誠実かつ忠実に事業を遂行する義務を規定するものである。

2. 第 2 項について

約款においては、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として、出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産を、当該不動産特定共同事業契約に係る不動産取引により運用する旨を明示して記載する必要がある（施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ロ）。

第 4 条第 1 項の解説で述べたとおり、本モデル約款においては、本契約に基づき出資される金銭を、対象不動産の取得、賃貸及び売却等によって運用する事業を想定している。第 5 条第 2 項は、これらのうち、本契約に基づき出資される金銭によって取得する対象不動産を賃貸によって運用することを明示するものであり、対象不動産の取得について定める第 4 条第 1 項及び対象不動産の売却等について定める第 6 条とあいまって、かかる約款記載事項が充足されることになる。

3. 第 3 項について

本契約は出資を伴う契約であるため、約款に、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として、対象不動産を当該不動産特定共同事業契約に基づく不動産特定共同事業の目的以外のために担保に供し、又は出資の目的とすることを禁ずる旨を明示して記載する必要がある（施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ホ）。

第 5 条第 3 項は、かかる約款記載事項を規定するものである。

4. 第 4 項について

約款には、不動産特定共同事業の業務を行う上での余裕金（以下、「業務上の余裕金」という。）の運用に関する事項として、施行規則第 11 条第 2 項第 14 号イ及びロ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を記載する必要がある（施行規則第 11 条第 1 項第 6 号、同条第 2 項第 14 号）。

また、対象不動産の取得の予定時期までに前出された金銭を運用する場合にあつては、約款に、不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の内容に関する事項として、当該出資された金銭について約款に定められた施行規則第 11 条第 1 項第 6 号に掲げる事項に関する規定を適用する旨の表示を記載する必要がある（施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号ニ）。

さらに、契約成立時交付書面には、業務上の余裕金の運用に関する事項を記載する必要がある（施行規則第 47 条第 2 項第 14 号）。

第 5 条第 4 項は、これらを踏まえ、対象不動産の取得の予定時期までに前出された金銭を含む組合

<p>(対象不動産の処分)</p> <p>第 6 条 業務執行組合員は、対象不動産の売却等（売却し、又は業務執行組合員の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいう。以下同じ。）を相当と判断するときは、適切な手続により対象不動産の売却等を行うものとする。</p> <p>【施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ロ】</p>	<p>財産に属する金銭について、施行規則第 11 条第 2 項第 14 号ロに規定される金融機関の預金口座に預金する方法により運用することを規定するものである。</p> <p>なお、かかる記載は 1 つの参考例にすぎない。約款の作成にあたっては、想定される金銭の運用方法に応じて、金融機関の範囲を「銀行」等に限定したり、「施行規則第 11 条第 2 条第 14 号イ又はハに定める方法」全てを対象とすることなども考えられる。</p> <p>5. 第 5 項について</p> <p>契約成立時交付書面には、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として、不特法第 27 条に規定する財産の分別管理を行っている旨、及び当該分別管理が信託法第 34 条に基づく分別管理とは異なるときは、その旨を記載する必要がある（不特法第 25 条第 1 項第 4 号、施行規則第 47 条第 3 項第 2 号イ及びロ）。</p> <p>第 5 条第 5 項は、これらの契約成立時交付書面記載事項を規定するものである。</p> <p>なお、信託法第 34 条に基づく分別管理においては、信託不動産について信託の登記を行うことによつて分別管理をすることができるが、前述のとおり任意組合においては、組合名義による登記を行うことはできず、本事業においては第 4 条第 3 項に従い対象不動産は業務執行組合員名義で登記されることになるため、本項に基づく分別管理が信託法第 34 条に基づく分別管理とは異なることを確認する規定にしている。</p> <p>6. 第 6 項について</p> <p>約款には、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として、修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な費用の負担に関する定めを記載する必要がある（施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ハ）。</p> <p>また、契約成立時交付書面についても、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として、修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な費用の負担に関する事項を記載する必要がある（不特法第 25 条第 1 項第 4 号、施行規則第 47 条第 3 項第 2 号ハ）。</p> <p>第 5 条第 6 項は、これらを踏まえ、修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な費用を本事業の費用として組合財産の負担とする旨を規定するものである。</p> <p>なお、旧標準約款においては、対象不動産の修繕の費用に充てるため相当額の金銭の積立てを行う旨の規定や、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締結する旨の規定があったが、これらは約款記載事項でも契約成立時交付書面記載事項でもないため、本モデル約款においては記載していない。もっとも、約款の作成にあたり、これらの事項など、業務執行組合員が行う事業の遂行について具体的な定めを置き、業務執行組合員が遂行すべき事業の内容を明確化することも考えられるところである。</p> <p>■第 6 条の解説</p> <p>第 6 条は、対象不動産の処分について規定する。</p> <p>約款には、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として、出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産を、当該不動産特定共同事業契約に係る不動産取引により運用する旨を明示して記載する必要がある（施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ロ）。</p>
--	--

【施行規則第 11 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 12 号イ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 12 号】

【本事業の状況に係る報告等】【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号イ、同項第 11 号】

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

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号イ】

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

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

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ロ】

4 業務執行組合員は、法第 30 条第 1 項に定める本組合に係る事業参加者名簿（以下「事業参加者名簿」という。）を作成して保存し、本組合員の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ハ】

第 4 条第 1 項の解説で述べたとおり、本モデル約款においては、本契約に基づき出資される金銭を、対象不動産の取得、賃貸及び売却等によって運用する事業を想定している。第 6 条は、これらのうち、本契約に基づき出資される金銭によって取得する対象不動産を売却等によって運用することを明示するものであり、対象不動産の取得について定める第 4 条第 1 項及び対象不動産の賃貸について定める第 5 条第 2 項とあいまって、かかる約款記載事項が充足されることになる。

また、約款には、対象不動産を売却し、又は自己の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為（以下、「対象不動産の売却等」という。）に関する事項として、対象不動産の売却等の予定の有無並びに対象不動産の売却等を予定する場合においては、当該対象不動産の売却等の手続に関する定めを記載する必要がある（施行規則第 11 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 12 号イ）。

さらに、契約成立時交付書面には、対象不動産の売却等に関する事項を記載する必要がある（施行規則第 47 条第 2 項第 12 号）。

第 6 条は、これらを踏まえ、対象不動産の売却等の予定があること、及び対象不動産の売却等の手続を規定するものである。

対象不動産の売却等の手続については、出資者全員にとっての重大な関心事であるため、約款作成にあたり、商品設計に応じて、出資者の意思を反映させるための手続等を詳細に規定することも考えられる。もっとも、適時に売却を行うためには意思決定を迅速に行う要請もあるところ、業務執行組合員を定めた組合においては業務執行組合員が業務執行を行うことから（民法第 670 条第 2 項）、本モデル約款においては、第一号事業・匿名組合契約型モデル約款と同様に、業務執行組合員が相当と判断するときに適切な手続によって対象不動産の売却等を行う旨を規定するに留めている。

なお、平成 29 年の施行規則の改正により、対象不動産の売却等の時期については、約款記載事項ではなくなった。

■第 7 条の解説

第 7 条は、本事業の状況に係る報告等について規定する。

1. 第 1 項について

不動産特定共同事業者の約款には、業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項として、不特法第 28 条第 2 項の規定により交付される財産の管理の状況についての報告書（以下、「財産管理報告書」という。）の記載事項が事業参加者に開示されるための方法に関する定めを記載する必要がある（施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号イ）。

第 7 条第 1 項は、かかる約款記載事項を規定するものである。

平成 29 年の不特法改正により、電磁的方法によって財産管理報告書を交付することが可能になった（不特法第 28 条第 4 項）。そこで、第 7 条第 1 項についても、電磁的方法による財産管理報告書の交付を想定した規定にしている。なお、電磁的方法による財産管理報告書の交付を行うにあたっては、交付先たる本組合員の承諾を取得するなど不特法第 28 条第 4 項が準用する同第 24 条第 3 項の要件を充足する必要があるため、留意する必要がある。

2. 第 2 項について

不動産特定共同事業者は、不特法第 28 条第 1 項に基づき、事業参加者の求めに応じ、不動産特定

<p>(業務執行組合員の報酬)</p> <p>第 8 条 業務執行組合員は、本契約に定める業務執行の対価として以下の金額（以下「業務執行組合員報酬」という。）を組合財産から業務執行組合員の固有財産とする（但し、第（4）号に定める報酬については譲渡を行った本組合員から受領する）ことができるものとする。</p> <p>(1) [アップフロントフィー/本組合の組成の対価]として、対象不動産の取得時に、[取得価格の〇%/金〇円]</p> <p>(2) 各計算期間（第 9 条第 2 項に定める。以下同じ。）に係る対象不動産の管理運営の対価として、第 9 条第 5 項及び第 11 条第 3 項の金銭の分配時に、[[対象不動産の取得価格/対象不動産の賃料収入/本組合員に対する分配金の合計額/本事業に係る税引前利益]の〇% [(但し、当該金額が対象不動産の取得価格の〇%を下回る場合には、対象不動産の取得価格の〇%)] /金〇円]（但し、計算期間が〇ヶ月に満たない場合又は〇ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1 円未満の端数は切り捨て）により算出する。）</p> <p>(3) 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第 9 条第 6 項及び第 11 条第 3 項の金銭の分配</p>	<p>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義務を負う。</p> <p>第 7 条第 2 項は、業務執行組合員のかかる義務について確認的に規定するものである。</p> <p>3. 第 3 項について</p> <p>不動産特定共同事業者の約款には、業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項として、不特法第 29 条の規定により閲覧される業務及び財産の状況を記載した書類の記載事項が事業参加者に開示されるための方法に関する定めを記載する必要がある（施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ロ）。</p> <p>第 7 条第 3 項は、かかる約款記載事項を規定するものである。</p> <p>4. 第 4 項について</p> <p>不動産特定共同事業者の約款には、業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項として、不特法第 30 条第 2 項の規定により閲覧される事業参加者名簿の記載事項が事業参加者に開示されるための方法に関する定めを記載する必要がある（施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ハ）。</p> <p>第 7 条第 4 項は、かかる約款記載事項を規定するものである。</p> <p>5. 契約成立時交付書面記載事項について</p> <p>契約成立時交付書面には、出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産に関する事業参加者の監視権の有無及びその内容（施行規則第 47 条第 2 項第 6 号イ）、並びに業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項を記載する必要がある（施行規則第 47 条第 2 項第 11 号）。</p> <p>第 7 条は、これらの契約成立時交付書面記載事項を規定するものでもある。</p> <p>6. 組合員集会について</p> <p>本組合員の組合事業への参加権の 1 つとして、組合員集会の制度を設け、本組合員が一同に会して意見交換の場にしたり、何らかの決議をなす機会を設けることも有用と考えられる。本モデル約款においてはかかる制度について規定していないが、個別の商品設計により、組合員集会の決議事項、招集手続、議決権、議決要件等について規定することも考えられる。</p> <p>■第 8 条の解説</p> <p>第 8 条は、本事業者の報酬について規定する。</p> <p>不動産特定共同事業者の約款には、不動産特定共同事業者の報酬に関する事項として、不動産特定共同事業者の報酬の額の算定の方法並びに収受の時期及び方法に関する定めを記載する必要がある（施行令第 6 条第 1 項第 8 号、施行規則第 11 条第 2 項第 8 号）。</p> <p>また、契約成立時交付書面には、不動産特定共同事業者の報酬に関する事項を記載する必要がある（施行規則第 47 条第 2 項第 7 号）。</p> <p>第 8 条は、これらを踏まえ、業務執行組合員の報酬の額の算定の方法、収受の時期、及び収受の方法について規定するものである。</p> <p>報酬の定め方は各不動産特定共同事業者毎に異なるため、本モデル約款においては、約款作成に際して参考になるようにいくつかのサンプルを記載している。約款の作成にあたっては、商品設計に応じて、不要な記載は削除し、報酬の額の算定方法を選択するなどして、第一号事業者の報酬につき明確に定めることが重要である。</p>
--	--

時に、売却等の価格の○%

(4) 本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価として、譲渡の完了時に、金〇円

【施行令第6条第1項第8号、施行規則第11条第2項第8号】

【施行規則第47条第2項第7号】

(本組合員に対する損益及び金銭の分配)【施行令第6条第1項第3号、施行規則第11条第2項第3号】【法第25条第1項第3号】【施行規則第47条第2項第6号ハ】

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

2 本事業の計算期間は、毎年___月1日から翌年___月末日までとする。但し、最初の計算期間は___年___月___日から___年___月___日までとし、最後の計算期間は直前の計算期間の末日の翌日から本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は組合財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てられた日までとする。

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

(1) 本事業から生じた収益

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

(2) 本事業から生じた費用

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

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

■第9条の解説

第9条は、本組合員に対する損益及び金銭の分配について規定する。

約款には、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、事業参加者に対し分配すべき収益又は利益の額の算定の方法並びにその分配の時期及び方法に関する定めを記載する必要がある（施行令第6条第1項第3号、施行規則第11条第2項第3号）。

契約成立時交付書面には、事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項を記載する必要がある（不特法第25条第1項第3号）。

第9条は、これらを踏まえて本事業に係る損益及び金銭の分配について定めている。

また、契約成立時交付書面には、事業参加者の権利及び責任の範囲等に関する事項として、収益又は利益の受領権に関する事項を記載する必要がある（施行規則第47条第2項第6号ハ）。

第9条は、かかる契約成立時交付書面記載事項を規定するものでもある。

1. 第1項について

第9条第1項は、本事業における損益の計算方法について規定するものである。任意組合における損益の計算については、「一般に公正妥当と認められた会計基準」は存在しないため、「法令及び本契約」に従って計算することを定めている。また、本事業に関する帳簿及び記録の作成について、恣意的なものにならないように、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従うべきことを定めている。

2. 第2項について

第9条第2項は、本事業における計算期間を規定するものである。

なお、任意組合においては計算期間を1年以内にする必要があるため、第一号事業・匿名組合契約型モデル約款第8条第2項但書に相当する規定は記載していない。

3. 第3項について

第9条第3項は、損益の計算の時期及び計算方法について規定するものである。

4. 第4項について

第9条第4項は、損益の分配について規定するものである。

5. 第5項について

第8条第5項は、現金の分配について規定するものである。

商品設計としては、各本組合員に対して分配された利益相当額を上回る現金を分配できるようにすることも可能である。しかし、実際には出資元本が取り崩されているにもかかわらず、現金の分配によって一般投資家が実態以上の利益が生じていると誤認するようなことを防止するため、本モデル約款においては、利益（但し、損失の補てんに充当された利益は含まれない。）相当額を上限として現金の分配ができるものとしている。

6. 第6項について

失の補てんに充当するものとする。

5 業務執行組合員は、各計算期間末の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、業務執行組合員が裁量により指定する日（以下「金銭配当日」という。）に、金銭配当日において組合財産に属する金銭から、運転資金、修繕積立金、公租公課積立金、敷金・保証金等の預り金その他業務執行組合員が本事業の継続的遂行のために留保すべきと合理的に判断した金額を控除した残額に、出資割合を乗じた金額を、業務執行組合員を含む本組合員に支払うものとする。但し、各金銭配当日に各本組合員に支払われる金額は、当該本組合員に分配された対応する計算期間に係る任意組合利益（もしあれば。但し、前項に基づき任意組合損失の補てんに充当された任意組合利益は含まれない。）相当額を上限とする。

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

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ】

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

（契約期間）

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

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

【施行令第6条第1項第5号、施行規則第11条第2項第5号】

【法第25条第1項第5号】

（本組合の解散・本組合の財産の清算）【施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ及びロ】【法第25条第1項第6号】

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

- (1) 第10条に定める本契約の契約期間の満了
- (2) 対象不動産全部の売却等の完了
- (3) 本事業の継続の不能
- (4) 本組合員の全員一致による解散の合意

約款（対象不動産変更型契約に係る約款を除く。）には、対象不動産の売却等に関する事項として、不動産特定共同事業者等は、対象不動産の売却等をした場合には、遅滞なく、事業参加者に当該対象不動産の売却等により生ずる収益又は利益の分配を行う旨その他これに準ずる公正な定めを記載する必要がある（施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ）。

第9条第6項は、かかる約款記載事項を踏まえ、対象不動産の一部の売却等が行われた場合に、遅滞なく金銭の分配を行うことを規定するものである。

なお、約款記載事項との関係では、対象不動産の一部の売却等の直後の計算期日において損益の分配を行う旨の規定にすることも可能である（国交省事務ガイドライン第3-2(1)①及び金融庁事務ガイドライン7-2-2(1)①）。

対象不動産の全部の売却等が行われた場合には、第11条第1項第(2)号に基づき本組合は解散し、同条第3項に従って損益及び金銭の分配が行われることになる。

7. 第7項について

第9条第7項は、損失が分配された場合及び損失が補てんされた場合の会計処理の根拠となる規定を定めるものである。

■第10条の解説

第10条は、本契約の契約期間について規定する。

約款には、契約期間に関する事項として、不動産特定共同事業契約を締結するときに契約期間を記載する欄並びに契約期間の延長を予定する場合にあってはその要件及び手続に関する定め（契約期間を定めない場合にあっては、その旨の定め）を記載する必要がある（施行令第6条第1項第5号、施行規則第11条第2項第5号）。

第10条第1項は、これを踏まえ、契約期間を記載する欄を規定するものであり、第10条第2項は、契約期間の延長の要件及び手続を規定するものである。

また、契約成立時交付書面には、契約期間に関する事項を記載する必要がある（不特法第25条第1項第5号）。

個別契約書の作成時に契約期間を記載する欄に具体的な日付を記載することによって、かかる契約成立時交付書面記載事項が充足されることになる。

■第11条の解説

第11条は、本契約の終了及び本事業の清算について規定する。

約款には、契約終了時の清算に関する事項として、契約終了の原因となる事由及び契約終了時の残余財産の分配の方法その他の清算の手続について明確かつ公正な定めを記載する必要がある（施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ）。

契約成立時交付書面には、契約終了時の清算に関する事項を記載する必要がある（不特法第25条第1項第6号）。

第11条は、これらを踏まえ、第1項において本組合の解散の原因となる事由を規定し、第3項において

- (5) 出資総額が第3条第1項に定める出資予定総額に満たない場合であって、業務執行組合員が出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき
- 2 本組合が解散する場合は、業務執行組合員を清算人とする。清算人の職務は、次のとおりとする。清算人は、その職務を行うために必要な一切の行為をすることができるものとする。
- (1) 現務の終了
(2) 債権の取立て及び債務の弁済
(3) 残余財産の引渡し
- 3 第1項の規定によって本組合が解散した場合、清算人は、組合財産において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、組合財産から業務執行組合員報酬を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、第9条第4項に従い、速やかに最終の計算期間に係る任意組合損益及び本組合員に分配すべき任意組合損益を確定し、組合財産に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額に出資割合を乗じた金額を各本組合員に支払うものとする。

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ】

【施行規則第47条第2項第6号ハ】

(本契約上の地位の譲渡)

第12条 業務執行組合員を除く本組合員は、業務執行組合員の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができる。但し、業務執行組合員は、当該承諾を正当な理由なく拒否できないものとする。

【施行規則第11条第1項第5号、同条第2項第13号】

【施行規則第47条第2項第13号】

2 本組合員は、前項に基づき本契約上の地位を譲渡した場合、業務執行組合員に対し、本契約上の地位の

解散時の残余財産の分配の方法その他の清算の手続について規定するものである。

1. 第1項について

前述のとおり、第11条第1項は、本組合の解散の原因となる事由を規定するものである。

約款には、契約終了時の清算に関する事項として、出資が予定した財産に満たない場合であって不動産特定共同事業者等が出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるときには、不動産特定共同事業契約が終了する旨の定めを記載する必要がある（施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号ロ）。

そこで、第11条第1項第(5)号において、かかる約款記載事項を踏まえた解散事由を規定している。

2. 第2項について

第11条第2項は、清算人の選任と職務について規定するものである。

任意組合が解散したときは、任意組合の清算手続が開始し、総組合員が共同して又はその選任した清算人が清算事務を行うものとされている（民法第685条第1項）。

本モデル約款においては、投資家である事業参加者を含めた総組合員が共同して清算事務を行うことは現実的ではないため、業務執行組合員を清算人に選任することを規定している。

また、清算人の職務については、民法第688条第1項及び第2項に従った内容にしている。

3. 第3項について

第11条第3項は、本組合が解散した場合の清算について規定している。

任意組合が解散したときは、清算事務として、現務の終了、債権の取立て及び債務の弁済並びに残余財産の引渡しが行われることになる（民法第688条第1項）。第11条第3項は、その具体的な手続を定めるものである。

また、第11条第3項は、本組合の解散時までに対象不動産の売却が行われていない場合における対象不動産の売却の手続を定めるものであるため、施行規則第11条第1項第4号及び同条第2項第12号ロの約款記載事項を記載するものでもある。

契約成立時交付書面には、収益又は利益及び契約終了時における残余財産の受領権並びに出資を伴う契約にあっては出資の返還を受ける権利に関する事項を記載する必要がある（施行規則第47条第2項第6号ハ）。

第11条第3項により、第11条第1項によって本契約が終了した場合における残余財産の受領権及び出資の返還を受ける権利に関する事項が記載されることになる。

■第12条の解説

第12条は、本契約上の地位の譲渡について規定する。

1. 第1項について

約款には、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として、契約の相手方である不動産特定共同事業者等の同意を得た場合に限り、事業参加者の契約上の権利及び義務を譲渡することができる旨の定めを記載する必要がある（施行規則第11条第1項第5号、同条第2項第13号）。

また、契約成立時交付書面には、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を記載す

譲渡に伴う事務手続の対価として、金〇円を支払うものとする。

[3 本組合員は、第1項に基づき本契約上の地位を譲渡する場合、業務執行組合員に対し、当該譲渡の代理又は媒介に係る契約の締結を申し込むことができる。かかる申込みがあった場合、業務執行組合員は、当該契約の締結を正当な理由なく拒否できないものとする。なお、本組合員が業務執行組合員に対して当該譲渡の代理又は媒介に係る業務を委託する場合、本組合員は、業務執行組合員と別途合意するところにより、業務執行組合員に対し、当該業務に係る報酬を支払うものとする。]

(本組合員の脱退)【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第1号ないし第4号】

第13条 本組合員は、やむを得ない事由が存在する場合には、業務執行組合員に対して書面によって通知

る必要がある(施行規則第47条第2項第13号)。

第12条第1項は、これらを踏まえ、業務執行組合員の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、業務執行組合員を除く本組合員が本契約上の地位を譲渡することができることを規定するものである。

本契約においては、本組合員がその主導によって投下資本を回収することができるのは、第13条第1項に定めるやむを得ない事由が存在する場合等の脱退及び第15条に定めるクーリングオフに係る解除であるが、これらが認められるのはかなり限定的な場面であるため、本契約上の地位の譲渡は、本組合員にとって、投下資本の回収のための重要な手段である。そこで、本モデル約款においては、第12条第1項但書を設け、業務執行組合員は本項の承諾を正当な理由なく拒否できないことを定めている。

2. 第2項について

第12条第2項は、第8条第(4)号に対応し、業務執行組合員の報酬として、本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続の対価を定める。第8条第(4)号は業務執行組合員が当該報酬を収受する根拠を定めているが、別途第12条第2項を定めたのは、当該報酬に係る本組合員の義務を明確にするためである。

なお、第8条において当該報酬を規定しない場合には第12条第2項の規定は不要となる。

3. 第3項について

第12条第3項は、本組合員が本契約上の地位の譲渡をする場合に、業務執行組合員に対して代理又は媒介を委託できる旨の規定である。前述のように、本契約上の地位の譲渡は本出資者の投下資本回収手段として重要であるが、不動産特定共同事業契約上の地位については流通市場があるわけではなく、事業参加者が自ら譲渡先を見つけることは困難である場合も少なくないと考えられる。そのため、本組合員が求めた場合に業務執行組合員が当該譲渡を支援するような仕組みを設けることは、事業参加者保護の観点から有用である。そこで、本モデル約款においては、第12条第3項の規定を置いている。

但し、かかる代理及び媒介は、不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介として、第二号事業に該当するため、業務執行組合員がこれを行うためには、第一号事業だけでなく、第二号事業について許可を受けている必要があることに留意する必要がある。そのため、第12条第3項は、業務執行組合員が第一号事業及び第二号事業の双方について許可を受けている場合のみを対象とする規定ということになる。

なお、施行規則第11条第2項第8号は「不動産特定共同事業者等の報酬の額の算定の方法並びに収受の時期及び方法に関する定め」を約款記載事項とするが、同号の「報酬」は第一号事業者、第三号事業者及び小規模不動産特定共同事業者の報酬を意味し、第二号事業者としての報酬は含まれない(平成29年の施行規則改正に係るパブリックコメント回答No.25)。そのため、第12条第3項に記載される代理・媒介業務の報酬の額の算定の方法等については約款に記載する必要はない。

■第13条の解説

第13条は、本組合員の脱退等について規定する。

することにより、本組合を脱退することができる。また、本組合員は、次に掲げる事由によって脱退する。

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

【施行令第6条第1項第7号、施行規則第11条第2項第7号】

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

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

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

【施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ】

【法第25条第1項第6号】

【施行規則第47条第2項第6号ハ】

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

【法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第5号】

1. 第1項について

約款には、契約の解除に関する事項として、やむを得ない事由が存する場合に契約を解除し、又は組合から脱退することができる旨の定めを記載する必要がある(施行令第6条第1項第7号、施行規則第11条第2項第7号)。

また、民法第683条は、やむを得ない事由があるときは、各組合員は組合の解散を請求することができるものと定める。

第13条第1項前段は、これらを踏まえ、やむを得ない事由が存在する場合に本組合員が本組合を脱退することができる旨を規定するものである。やむを得ない事由の例としては、経済界の事情の変更、組合の財産状態、組合員間の不和などによって、組合の目的を達成することが著しく困難となることなどが挙げられている(鈴木禄彌編『新版 注釈民法(17) 債権(8)』(有斐閣、平成5年)184頁〔菅原菊志〕)。

民法第679条は、組合員が、死亡、破産手続開始の決定を受けたこと、後見開始の審判を受けたこと及び除名を非任意脱退事由として定める。

第13条第1項後段は、これを踏まえ、本組合員の脱退事由を定めるものである。

契約成立時交付書面には、契約の解除に関する定めがあるときには、その内容として、契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件、契約の解除又は組合からの脱退の方法、契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料、契約の解除又は組合からの脱退の申込期間を記載する必要がある(不特法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第1号ないし第4号)。

第13条第1項は、これを踏まえ、契約の解除の可否及びその条件として、やむを得ない事由が存在する場合に本組合からの脱退が可能であること、組合からの脱退の方法として、書面によって通知する方法によるべきことを規定している。組合からの脱退に係る手数料及び組合からの脱退の申込期間については、記載しないことによって手数料及び申込期間がないことを意味するものと考えられ、記載しなくとも契約成立時交付書面記載事項の充足に問題はないと解されるため、記載していない。

2. 第2項について

第13条第2項は、第13条第1項第(1)号にかかわらず、本組合員が死亡した場合に、その相続人が当該本組合員の本契約上の地位を承継できるようにするための規定である。

前述のとおり、民法第679条第1号は、組合員の死亡を非任意脱退事由として定めるが、これは組合契約が組合員相互の人的信頼関係を基礎としているためであって、同号は組合員の利益保護のための任意規定であるから、組合契約であらかじめ相続を認めることができると解されている。

本モデル約款では、本組合員が死亡した場合に、その相続人が遺産分割協議書等の書類を業務執行組合員に提出し、かつ、業務執行組合員が書面により承諾したときには、当該相続人が本契約上の地位の承継ができることとした。

3. 第3項について

第13条第3項は、本組合員が死亡した場合、第13条第2項によりその相続人が本契約上の地位を承継するまでの間、本契約上の地位が誰に帰属することになるのか確定しない状況にあるため、業務執行組合員が金銭の分配を留保できることを定めるものである。

4. 第4項について

前述のとおり、約款には、契約終了時の清算に関する事項として、契約終了の原因となる事由及び契約終了時の残余財産の分配の方法その他の清算の手続について明確かつ公正な定めを記載する必要がある（施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ）。

また、契約成立時交付書面には、契約終了時の清算に関する事項を記載する必要がある（不特法第25条第1項第6号）。

組合員が任意組合から脱退したときは、脱退した組合員に対する持分の払戻しが必要となる（民法第681条）。

第13条第4項は、これらを踏まえ、第13条第1項によって本組合員が脱退した場合の清算手続として、持分の払戻しの具体的な手続を定めるものである。

第13条第4項に基づく出資の払戻しにおいては、本組合は解散しないため、他の本組合員との関係では本事業は存続することになる。本事業に係る出資金を対象不動産の取得に充てている場合、組合財産には第13条第4項の出資の払戻しを行うだけの現金が存しないことも想定されるところであり、これを行うと本事業に悪影響が生じる可能性がある。いわゆるGK-TKスキームにおける匿名組合契約では、出資の価額の返還によって事業の継続に支障が生じる場合には当該支障が解消されるまでこれを延期することができる旨の規定を置くことがあるが、本モデル約款は、一般投資家が事業参加者になる事業を想定しており、事業参加者の投下資本の回収が制限されることになるこのような規定は設けなかった。もっとも、出資の払戻しを行うことによって事業に悪影響が生じた場合、他の本組合員が不利益を被ることになる。これを避けるための方策としては、第13条第1項の事由が発生した場合に、組合からの脱退及び出資の払戻しという方法ではなく、第12条に基づく本契約上の地位の譲渡によって本組合員の本事業からの離脱及び投下資本の回収を図ることが考えられる。そのため、第13条第1項に定める事由が発生した場合、業務執行組合員としては、本組合員等と協議し、本契約上の地位の譲渡を行うように誘導・説得することも検討に値するものと思われる（但し、第13条第1項第2号又は第3号に定める事由が発生した場合については、破産管財人・後見人や裁判所との協議が必要であり、かかる方法を採用得るとは限らないことに留意されたい。）。業務執行組合員が第二号事業の許可を受けている場合には、第12条第3項に規定する代理又は媒介という手段によってこれを支援することもできる。

5. 第5項について

契約成立時交付書面には、契約の解除に関する定めがあるときには、その内容として、契約の解除又は組合からの脱退が多発したときは、不動産取引を行うことができなくなるおそれがある旨を記載する必要がある（不特法第25条第1項第7号、施行規則第47条第1項第5号）。

第13条第5項は、これを踏まえ、本組合員の脱退が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあることを本組合員の間において確認する旨の規定を設けたものである。

■第14条の解説

第14条は、反社会的勢力排除条項について規定する。

反社会的勢力排除条項は、約款記載事項でも契約成立時交付書面記載事項でもないが、社会的に要請の強い事項であり、また、不動産特定共同事業者において反社会的勢力との関係を遮断すべきことは、国交

（反社会的勢力排除条項）

第14条 本組合員は、反社会的勢力を排除すべく、別紙3の規定に従うものとする。

<p>(クーリングオフ)【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 1 号ないし第 4 号】</p> <p>第 15 条 業務執行組員を除く本組員は、法第 25 条の書面の交付を受けた日から起算して 8 日を経過するまでの間、業務執行組員に対して書面によって通知することにより、当該本組員との関係でのみ本契約を解除することができる。</p> <p>2 前項に基づく解除は、本組員が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力を生じる。前項に基づく本契約の解除によって、当該本組員は何らの脱退手続等を要することなく当然に本組合の組員でなかったものとみなされる。</p> <p>【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 6 号】</p> <p>3 第 1 項に基づき当該本組員との関係でのみ本契約が解除された場合、業務執行組員は、当該本組員に対し、当該本組員に係る出資金額を返還するものとし、業務執行組員及び他の本組員は、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することはできないものとする。</p>	<p>省事務ガイドライン第 10 及び金融庁事務ガイドライン 7-9 が求めるところでもある。そこで、第 14 条として、反社会的勢力排除条項を規定している。</p> <p>反社会的勢力排除条項は、様々な表現の規定があり、各事業者において雛形を有していることも考えられることから、本モデル約款においては、具体的な規定を設けるのではなく、別紙 3 に各事業者における反社会的勢力排除条項を記載できるようにしている。</p> <p>反社会的勢力排除条項においては、反社会的勢力との関係を遮断できるようにするため、解除条項を定めるべきであるが、契約の解除に関する事項は約款記載事項であるため（施行令第 6 条第 1 項第 7 号）、約款の作成にあたっては別紙 3 などに解除に関する記載をする必要があると考えられる。</p> <p>■第 15 条の解説</p> <p>第 15 条は、クーリングオフについて規定する。</p> <p>事業参加者は、不特法第 26 条に基づき、クーリングオフをすることができる。不動産特定共同事業契約において同条第 1 項ないし第 3 項より事業参加者に不利な定めを設けたとしても、無効となる（不特法第 26 条第 4 項）。第 15 条は、これを踏まえ、不特法第 26 条に基づくクーリングオフについて確認的に規定するものである。</p> <p>1. 第 1 項について</p> <p>第 15 条第 1 項は、不特法第 26 条第 1 項の内容を確認的に規定したものである。</p> <p>第 13 条第 1 項の解説で述べたとおり、契約成立時交付書面には、契約の解除に関する定めがあるときには、その内容として、契約の解除又は組合からの脱退の可否及びその条件、契約の解除又は組合からの脱退の方法、契約の解除又は組合からの脱退に係る手数料、契約の解除又は組合からの脱退の申込期間を記載する必要がある（不特法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 1 号ないし第 4 号）。</p> <p>第 15 条第 1 項は、クーリングオフに係る解除について、かかる契約成立時交付書面記載事項を定めるものでもある。</p> <p>なお、前述のとおり、任意組合契約は全組員が 1 つの契約を締結するものであるが、クーリングオフは投資家に対して不動産特定共同事業契約締結後一定期間意思決定の再確認をする時間的余裕を与えることをその趣旨とするものであり、クーリングオフに係る解除によって全組員との関係で本契約が終了することになるのは不合理である。そこで、本モデル約款においては、クーリングオフに係る解除の効果について、通知を行った本組員との関係でのみ本契約が解除されることとした。</p> <p>2. 第 2 項について</p> <p>第 15 条第 2 項前段は、不特法第 26 条第 2 項の内容を確認的に規定したものである。</p> <p>契約成立時交付書面には、契約の解除に関する定めがあるときには、その内容として、不特法第 26 条第 1 項の規定による契約の解除は、当該契約の解除をする旨の書面を発した時に、その効力を生ずる旨を記載する必要がある（不特法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 6 号）。</p> <p>第 15 条第 2 項前段は、かかる契約成立時交付書面記載事項を定めるものでもある。</p> <p>前述のように、第 15 条第 1 項の解除については、通知を行った本組員との関係でのみ本契約を解除するものとしている。同項後段は、これを踏まえ、当該解除の効果について、脱退手続等を要す</p>
---	--

(準拠法・管轄)

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

2 本契約に関する紛争については○地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第 17 条 本契約に定めのない事項については、民法その他の関係法規に従うほか、業務執行組合員を含む本組合員が信義に則り誠意をもって協議の上定めるものとする。

(契約書の作成)

第 18 条 本契約に係る契約書は、当該契約書末尾記載の本組合員のほか、業務執行組合員が自己及び他の本組合員のために署名又は記名捺印するものとし、他の本組合員について同様に作成された契約書と併せて、本契約の契約書原本としての効力を有するものとする。本契約書末尾記載の本組合員は、本契約書をもって、業務執行組合員が、当該本組合員を代理して他の本組合員との間で本契約に係る契約書を締結することについて承諾する。

2 業務執行組合員は、本契約の成立後遅滞なく、本契約成立時の事業参加者名簿を作成し、本組合員に対し、その写しを書面により交付し、又は電磁的方法により提供するものとする。

[以下余白]

ることなく自動的に組合員でなかったものとみなすものとした。これは解除の遡及効を規定することと同様の効果をもたせるものであり、クーリングオフ制度の趣旨にも合致していると考えられる。

3. 第 3 項について

第 15 条第 3 項は、不特法第 26 条第 3 項の内容を確認的に規定すると共に、本組合員に対する出資金額の返還について規定したものである。

4. 実務上の工夫について

本組合員から出資を受け、それによって対象不動産を取得した後にクーリングオフがなされると、解除した本組合員に対する出資金の返還原資が組合財産にないというような事態も想定されるところである。

そのため、実務上は、クーリングオフの期間が終了するまでの間は本組合員に出資させない又は対象不動産を取得しないといった工夫をする必要があると考えられる。

■第 16 条の解説

第 16 条は、準拠法及び管轄について規定する。

一般的な契約書における準拠法・管轄に係る規定を踏まえたものとしている。

■第 17 条の解説

第 17 条は、規定外事項について規定する。

一般的な契約書において規定される内容を踏まえたものとしている。

■第 18 条の解説

第 18 条は、契約書の作成等について規定する。

1. 第 1 項について

前述のとおり、任意組合契約は全組合員が 1 つの契約を締結するものであり、全組合員が記名・押印することによって契約書を作成することができれば問題はない。

しかし、不動産特定共同事業においては、組合員が多数にわたることも多く、また、組合員が遠隔地に居住していたり、記名・押印できる時期が異なったり、契約締結直前になって締結を取り止める者が生じたりすることもあるため、実務上は、全組合員によって 1 つの契約書を作成することが困難であることも多い。

この点、実務上の工夫として、不動産特定共同事業者が各事業参加者から他の事業参加者との間の任意組合契約の締結について代理権の授与を受けることによって、業務執行組合員兼他の事業参加者の代理人としての不動産特定共同事業者と各事業参加者が順次契約書を作成していくという運用が考えられる。

第 18 条第 1 項は、かかる整理を前提として、本契約の契約書の作成及び本組合員の不動産特定共同事業者に対する代理権の授与について規定するものである。

但し、不動産特定共同事業者が事業参加者から代理権の授与を受けて不動産特定共同事業契約を締

上記を証するため、本書を2通作成し、第18条の規定に従い、以下に記載する本組合員及び業務執行組合員が各自記名捺印の上、各1通を保有する。

____年____月____日

本組合員

業務執行組合員 兼 他の本組合員の代理人

[許可番号]

[本店所在地]

[社名]

[代表者]

【施行規則第47条第2項第1号、同項第3号、同項第5号】

業務管理者

[業務管理者名]

【法第25条第2項】

別紙1

出資目録

1. 本組合の出資予定総額

_____円

結することは第二号事業に該当するため、かかる対応を行うことができるのは業務執行組合員が第一号事業及び第二号事業の双方について許可を受けている場合のみであることに留意する必要がある。

2. 第2項について

前項に定める整理においては、各事業参加者は、契約書作成時点において他の本組合員が誰であるのかを認識できないという問題がある。任意組合は組合員が共同事業を行うものであるため、他の組合員が誰かということは組合員にとって一定の重要性をもつと考えられる。そこで、第18条第2項において、業務執行組合員は本組合員に対して事業参加者名簿を提供することを規定することによって、契約成立後遅滞なく各組合員が他の組合員を認識できるようにした。

■記名・押印頁の解説

契約成立時交付書面には、次の事項を記載する必要がある。

- ・当事者の商号若しくは名称又は氏名及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名（事業参加者にあっては、その商号若しくは名称又は氏名）（施行規則第47条第2項第1号）
- ・不動産特定共同事業者の許可番号（施行規則第47条第2項第3号）
- ・不動産特定共同事業契約を締結した年月日（施行規則第47条第2項第5号）

また、契約成立時交付書面には、業務管理者が記名押印する必要がある（不特法第25条第2項）。

記名・押印頁には、これらを踏まえて、契約締結日を記載する欄、業務執行組合員及び当該契約書に係る本組合員に関する事項を記載する欄並びに業務管理者が記名押印する欄を設けている。

2. 本契約書末尾記載の本組合員に係る出資額

_____円

3. 出資予定総額に対する本契約書末尾記載の本組合員に係る出資の割合

____%

4. 業務執行組合員に係る出資額

_____円

5. 出資予定総額に対する業務執行組合員に係る出資の割合

____%

別紙2

物件目録

(所在、地番、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項を記載する)

(例示)

1. 土地

所 在 :

地 番 :

地 目 :

地 積 :

2. 建物

所 在 :

家屋番号 :

種 類 :

構 造 :

床 面 積 :

3. 新築建物

所 在 :

種 類 :

構 造 :

床面積：

(土地及び建物については登記簿記載事項、新築建物については計画概要)

別紙3

反社会的勢力排除条項