

特例事業用匿名組合契約型 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 9 項に規定される特例事業者である_____（以下「本事業者」という。）と _____（以下「本出資者」という。）は、以下のとおり合意し、ここに同条第 3 項に規定される不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（本契約及び本事業）

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

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

【法第 25 条第 1 項第 1 号】

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

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

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

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

（出資）

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

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

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ニ】

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

3 本出資者は、本事業に追加して出資する義務を負わない。

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

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

【施行規則第 11 条第 1 項第 2 号、同条第 2 項第 10 号イ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 10 号、同条第 3 項第 3 号イ】

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

【施行規則第 11 条第 1 項第 2 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 10 号】

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

【施行規則第 11 条第 1 項第 1 号、同条第 2 項第 9 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 9 号】

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

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ロ】

(対象不動産の取得)

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

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

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

2 本事業者は、前項に定める期限までに対象不動産のいずれかを取得できなかった場合には、第 2 条第 1 項及び他の匿名組合契約に基づく出資の総額（以下「出資総額」という。）のうち、当該対象不動産により営むことを予定していた不動産取引を行うのに必要な額として出資された金員を、出資総額に対する本出資額の割合（以下「出資割合」という。）に応じて本出資者に返還するものとする。

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

3 本事業においては、対象不動産の変更は行わないものとする。

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

(対象不動産等の運用)

第 4 条 本事業者は、本契約に定める対象不動産に係る不動産取引その他本事業の目的を達成するために必要と判断する行為を行うことができる。本事業者は、善良な管理者の注

意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとする。但し、本事業者は、対象不動産について、宅地の造成、建物の建築に関する工事又は不動産特定共同事業法施行規則（平成7年大蔵省・建設省令第2号、その後の改正を含む。以下「規則」という。）第2条第1項に定める工事であってその費用の額が規則第2条第2項に定める金額を超えるものを行ってはならない。

2 本事業者は、対象不動産を賃貸して運用するものとする。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

3 本事業者は、本事業の目的のために、金融機関との間で金銭消費貸借契約（以下「本借入契約」という。）を締結し、本借入契約に従って金銭を借り入れ、本借入契約に基づく債務を担保するために対象不動産に担保権を設定することができる。本出資者及び本事業者は、本借入契約に基づく借入れを行うため、別紙2借入関連条項の規定に従うものとする。

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

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ホ】

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

【施行規則第11条第1項第6号、同条第2項第14号】

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ニ】

【施行規則第47条第2項第14号】

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

【法第25条第1項第4号、施行規則第47条第3項第2号イ及びロ】

7 修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な費用は、本事業の費用として本事業に係る資産から支出する。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ハ】

【法第25条第1項第4号、施行規則第47条第3項第2号ハ】

（対象不動産の処分）

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

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

【施行規則第 11 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 12 号イ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 12 号】

(業務の委託)

第 6 条 本事業者は、本事業を営むため、法の規定に従い、本事業に関し営まれる不動産取引に係る業務を、法第 2 条第 8 項第 2 号に規定される第三号事業を行う不動産特定共同事業者である以下の者（以下「第三号事業者」という。）に委託するものとする。当該委託に係る契約（以下「本委託契約」という。）の概要は別紙 3 本委託契約の概要に記載のとおりとする。

商号又は名称：○

住 所：○

代表者の氏名：○

許 可 番 号：○

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

【施行規則第 47 条第 2 項第 2 号、第 3 号】

2 本事業者は、本委託契約に基づき、第三号事業者に対し、前項に規定する業務の対価として、以下のとおり報酬を支払う。

- (1) [アップフロントフィー/本事業の組成の対価]として、対象不動産の取得時に、[取得価格の○%/金○円]
- (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 2 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/本事業に係る分配金の合計額/本事業に係る税引前利益]の○% [(但し、当該金額が対象不動産の取得価格の○%を下回る場合には、対象不動産の取得価格の○%)] /金○円] (但し、計算期間が○ヶ月に満たない場合又は○ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算(1円未満の端数は切り捨て)により算出する。)
- (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 2 項の金銭の分配時に、売却等の価格の○%

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

【施行規則第 47 条第 2 項第 7 号】

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

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

第 7 条 本事業者は、毎年___月___日までに、第三号事業者をして、法第 28 条第 2 項に定める本事業に係る財産の管理の状況について報告書を作成させ、本出資者に対し書面により交付させ、又は電磁的方法により提供させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号イ】

2 本事業者は、本出資者が請求する場合には、第三号事業者をして、財産の管理の状況について説明させるものとする。

3 本事業者は、第三号事業者をして、法第 29 条に定める本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を事業所ごとに備え置かせ、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ロ】

4 本事業者は、第三号事業者をして、法第 30 条第 1 項に定める本事業に係る事業参加者名簿を作成及び保存させ、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ハ】

(本事業者の報酬)

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

【施行規則第 11 条第 1 項第 10 号、同条第 2 項第 18 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 8 号】

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

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

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

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

(1) 本事業から生じた収益

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

(2) 本事業から生じた費用

- ① 対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用
- ② 対象不動産の売却損
- ③ 対象不動産に係る損害保険料
- ④ 対象不動産に係る公租公課
- ⑤ 本借入契約に係る諸費用及び支払利息相当額
- ⑥ 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
- ⑦ 匿名組合出資金償還損
- ⑧ 第三号事業者及び第四号事業者に対する報酬
- ⑨ 本事業の遂行に係る本事業者報酬

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

5 本事業者は、各計算期間末の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、本事業者が裁量により指定する日(以下「金銭配当日」という。)に、金銭配当日において本事業に係る資産に属する金銭(但し、本借入契約に従い本契約に基づき分配可能な金額に限る。)から、運転資金、修繕積立金、公租公課積立金、敷金・保証金等の預り金その他本事業者が本事業の継続的遂行のために留保すべきと合理的に判断した金額を控除した残額に、出資割合を乗じた金額を本出資者に支払うものとする。但し、各金銭配当日に本出資者に支払われる金額は、本出資者に分配された対応する計算期間に係る匿名組合利益(もしあれば。但し、前項に基づき匿名組合損失の補てんに充当された匿名組合利益は含まれない。)相当額を上限とする。なお、別紙2 借入関連条項に定める配当停止事由(以下「配当停止

事由」という。)が発生した場合、配当停止事由が全て解消するまでの間、本事業者は本項に従った金銭の分配を行わない。かかる分配の停止は、本事業者の債務不履行を一切構成しないものとし、本出資者はこれを異議なく承諾する。

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

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ】

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

(契約期間)

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

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

【施行令第6条第1項第5号、施行規則第11条第2項第5号】

【法第25条第1項第5号】

(本契約の終了・本事業の清算)【施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ及びロ】【法第25条第1項第6号】

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

- (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) 本事業者に係る破産手続開始の決定
- (5) 出資総額が第2条第1項に定める出資予定総額に満たない場合であって、第三号事業者が出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき

2 前項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、本事業において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、本事業に係る資産から本事業者報酬、第三号事業者及び第四号事業者の報酬並びに本借入契約に基づく債務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匿名組合損益及び本出資者に分配すべき匿名組合損益を確定し、本事業に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額に出資割合を乗じた金額を本出資者に支

払うものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 12 号ロ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ハ】

(本契約上の地位の譲渡)

第 12 条 本出資者は、本事業者の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができる。但し、本事業者は、当該承諾を正当な理由なく拒否できないものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 5 号、同条第 2 項第 13 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 13 号】

2 本出資者は、前項に基づき本契約上の地位を譲渡した場合、第三号事業者に対し、本契約上の地位の譲渡に伴う事務手続に関し、金〇円を支払うものとする。

(本契約の解除等)【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 1 号ないし第 4 号】

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

【施行令第 6 条第 1 項第 7 号、施行規則第 11 条第 2 項第 7 号】

2 本出資者が破産手続開始の決定を受けた場合には、本契約は当然に終了する。

3 前二項の規定によって本契約が終了した場合、本事業者は、第 9 条第 4 項に準じて、速やかに本出資者に分配すべき本契約の終了日までの匿名組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる本出資者に対する債権債務を計上した上で、本出資者に対し、出資の価額の返還として、本事業の純資産額（本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいう。）に本出資者の出資割合を乗じた金額を支払うものとする。但し、別紙 2 借入関連条項記載の出資返還制限条項に従うものとする。

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

【法第 25 条第 1 項第 6 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ハ】

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

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

(不動産流通税の軽減措置関連条項)

第 14 条 本出資者及び本事業者は、対象不動産の取得に際し登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けるべく、別紙 4 の規定に従うものとする。

(反社会的勢力排除条項)

第 15 条 本出資者及び本事業者は、反社会的勢力を排除すべく、別紙 5 の規定に従うものとする。

(クーリングオフ)【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 1 号ないし第 4 号】

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

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

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

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

(準拠法・管轄)

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

2 本契約に関する紛争については○地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(規定外事項)

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

[以下余白]

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

____年____月____日

本出資者

本事業者 [受理番号]
 [本店所在地]
 [社名]
 [代表者]

第四号事業者 [許可番号]
 [本店所在地]
 [社名]
 [代表者]

【施行規則第47条第2項第1号ないし第5号】

業務管理者
 [業務管理者名]

【法第25条第2項】

物件目録

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

(例示)

1. 土地

所 在 :
地 番 :
地 目 :
地 積 :

2. 建物

所 在 :
家屋番号 :
種 類 :
構 造 :
床 面 積 :

3. 新築建物

所 在 :
種 類 :
構 造 :
床 面 積 :

(土地及び建物については登記簿記載事項、新築建物については計画概要)

借入関連条項

(借入れを行うために必要な事項を記載する)

(例示)

1. 配当停止事由
2. 対象不動産売却手続
3. 倒産不申立特約
4. 責任財産限定特約
5. 劣後特約
6. 出資返還制限条項

本委託契約の概要

(本委託契約の概要を記載する)

(例示)

1. 契約締結日
2. 委託する業務
3. 契約期間
4. 委託報酬
本契約第 6 条第 2 項に規定のとおり。
5. 契約終了事由
6. その他重要な事項

不動産流通税の軽減措置関連条項

反社会的勢力排除条項