

モデル約款及び概要

1. 概要

(1) 第三号事業を行おうとする者に係る不動産特定共同事業契約約款の記載事項及び基準

平成 25 年の不動産特定共同事業法の改正で特例事業が創設され、それに伴って第三号事業を行う者が許可又は認可を受ける約款記載事項及び基準が見直された。その内容は、以下の通りである。

① 法第 2 条第 3 項各号に掲げる契約の種別に関する事項（政令第 5 条第 1 項第 1 号）

【基準】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たものであること（規則第 8 条の 2 第 2 項第 1 号）

② 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産の特定及びその不動産取引の内容に関する事項（政令第 5 条第 1 項第 2 号）

【基準】次に掲げるものであること（規則第 8 条の 2 第 2 項第 2 号）

- イ 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があるもの（対象不動産変更型契約については、変更前の対象不動産を特定するために必要な表示に限る。）
- ロ 対象不動産の変更の予定の有無に関する定めがあるもの
- ハ 金銭をもって出資の目的とする契約にあっては、対象不動産の取得の予定時期に関する定めがあるもの（対象不動産変更型契約については、変更前の対象不動産の取得の予定時期に関する定めに限る。）

③ 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項（政令第 5 条第 1 項第 3 号）

④ 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（政令第 5 条第 1 項第 4 号）

【基準】次に掲げるものであること（規則第 8 条の 2 第 2 項第 3 号）

- イ 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あっては、出資額又は出資の限度額、支払期日又は支払期限並びに出資総額の限度額又は出資予定総額及び出資予定総額に対する出資の割合の表示があるもの
- ロ 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たもの
- ハ 出資を伴う契約にあっては、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たもの
- ニ 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特例事業に係る財産と

分別して管理する旨の定めがあるもの

- ⑤ 契約期間に関する事項（政令第5条第1項第5号）
- ⑥ 契約終了時の清算に関する事項（政令第5条第1項第6号）
- ⑦ 契約の解除に関する事項（政令第5条第1項第7号）
- ⑧ 不動産特定共同事業者の報酬に関する事項（政令第5条第1項第8号）
- ⑨ 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（政令第5条第1項第9号、規則第8条の2第1項第1号）
- ⑩ 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項（規則第8条の2第1項第2号）
 - 【基準】業務及び財産の状況に係る情報であって次に掲げるものが事業参加者に開示されるための方法に関する定めがあること（規則第8条の2第2項第4号）
 - イ 法第29条の規定により閲覧に供される業務及び財産の状況を記載した書類の記載事項
 - ロ 法第30条第2項の規定により閲覧に供される事業参加者名簿の記載事項
- ⑪ 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（規則第8条の2第1項第3号）
 - 【基準】事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の相手方が特例投資家に限られる旨の定めがあること（規則第8条の2第2項第5号）
- ⑫ 対象不動産の変更に係る手続に関する事項（対象不動産変更型の場合のみ。）（規則第8条の2第1項第4号）
 - 【基準】次に掲げるものであること（規則第8条の2第2項第6号）
 - イ 対象不動産の追加取得の方針及び手続に関する定めがあるもの
 - ロ 追加募集の予定の有無に関する定めがあるもの
- ⑬ 不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の委託先に関する事項（規則第8条の2第1項第5号）
 - 【基準】次に掲げるものであること（規則第8条の2第2項第7号）
 - イ 不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務の委託先の商号又は名称及び住所
 - ロ 当該委託に係る契約の概要
- ⑭ 委託特例事業者の報酬に関する事項（規則第8条の2第1項第6号）

(2) モデル約款の各条項の分類

約款の記載事項は、大きく分けると法定記載事項と任意記載事項に区分できるが、その中でさらに性質に応じて下記の通り分類した。次章のモデル約款各条項の末尾に、該当する分類を示している。

<法定記載事項>

【1】法定の約款規定事項であり、基準が定められている事項

- 約款に記載されている事項を、個別契約にもそのまま規定することを前提とする記載とした。

【2】法定の約款規定事項であり、基準は定められているが、基準に従った詳細な事項については個別契約に委ねる事項

- 基準が定められているものの、対象不動産の特定や出資のタイミング、委託契約の概要等は、案件により記載の仕方が多様となるため、個別契約にて詳細な記載をすることとした。

【3】法定の約款規定事項であるが、基準は定められていない事項

- 約款では記載事項の要点となる項目のみを規定し、詳細な内容は個別契約にて「別途定める」ものとした。

<任意記載事項>

【4】法定の約款記載事項ではないが、記載が推奨される事項

- 例えば反社会勢力排除条項など、盛込むことを推奨すべき項目を記載することとした。

【5】法定の約款記載事項ではないが、実務上契約に記載することが多い事項

- 実務上契約に記載される主要な事項を記載し、「できる」規定とした。

2. モデル約款

以下に特例事業におけるモデル約款と、該当する政令・規則（記載根拠）を明示する。

特例事業用匿名組合理型 不動産特定共同事業契約約款 (法第2条第3項第2号契約モデル約款)	記載根拠
この約款（以下「本約款」という。）は、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の改正を含む。以下、「法」という。）第2条第7項に規定される特例事業者（以下「特例事業者」という。）と法第2条第6項第4号に規定される特例投資家（以下「事業参加者」という。）との間で締結される不動産特定共同事業契約の基になる約款である。本約款に基づき締結される不動産特定共同事業契約を以下「本契約」という。 (法第2条第3項各号に掲げる契約の種別に関する事項) 第1条 本契約は、法第2条第3項各号に掲げる契約の種別のうち、同項第2号に規定する匿名組合理型の不動産特定共同事業契約である。【1】 (業務の委託に関する事項) 第2条 特例事業者は、法第2条第6項柱書きに規定する特例事業（以下、本契約に基づき特例事業者が営む事業を総称して「本事業」という。）を営むため、法の規定に従い、第3条第3項に規定する不動産取引（以下「本不動産取引」という。）に係る業務を、法第2条第6項第2号に規定される第三号事業を行う不動産特定共同事業者（以下「第三号事業者」という。）に委託するものとする。【4】 2. 特例事業者は、法の規定に従い、本契約の締結の勧誘の業務を、法第2条第6項第3号に規定される第四号事業を行う不動産特定共同事業者に委託したことを確認する。【4】 3. 特例事業者は、特例事業を専ら行うことを目的とする法人とする。【4】 4. 事業参加者は、法第2条第6項第4号に規定される特例投資家とする。【4】 (本契約に係る不動産取引の目的となる不動産の特定及び不動産取引の内容に関する事項) 第3条 本契約に係る不動産取引の目的となる不動産（以下「対象不動産」という。）は、別紙物件目録記載の事項（所在、地番、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項）の具体的内容を本契約の別紙物件目録に記	政令第5条第1項第1号、 規則第8条の2第2項第1号 政令第5条第1項第2号、 規則第8条の2第2項第2号イ

載して特定する不動産とする。【2】	
《対象不動産特定型の場合》 2. 特例事業者及び事業参加者は、対象不動産の変更は行わない。【1】	規則第8条の2 第2項第2号ロ
《対象不動産変更型の場合》 2. 特例事業者及び事業参加者は、対象不動産の変更を予定する。【1】	
3. 特例事業者が行う本不動産取引の内容は、別紙不動産取引概要記載の事項（対象不動産に係る売買・交換・賃貸借・請負契約等の原因及び取引の概要）の具体的内容を本契約の別紙不動産取引概要に記載するものとする。【3】	政令第5条第1 項第2号
4. 特例事業者は、本契約に対象不動産の取得の予定時期に関する定めを置くものとする。【2】	規則第8条の2 第2項第2号ハ
5. 特例事業者及び事業参加者は、本契約において、本不動産取引の内容又は対象不動産の取得の予定時期に変更がある場合の変更手続を規定することができるものとする。【5】	
（事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項）	
第4条 特例事業者及び事業参加者は、特例事業者から事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項として、本事業に係る損益及び金銭の分配時期・方法等を本契約で別途定めるものとする。【3】	政令第5条第1 項第3号
（本契約に係る財産の管理に関する事項）	
第5条 特例事業者及び事業参加者は、①事業参加者の出資額又は出資の限度額、②支払期日又は支払期限、並びに③(i)本事業のための出資総額の限度額又は(ii)出資予定総額及び出資予定総額に対する出資の割合を、本契約の別紙出資要項に規定するものとする。【2】	政令第5条第1 項第4号、 規則第8条の2 第2項第3号イ
2. 特例事業者は、本契約に基づき出資された財産を本不動産取引にて運用する。【1】	規則第8条の2 第2項第3号ロ
3. 特例事業者は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に供し、又は対象不動産を他の事業の出資の目的とすることはできない。【1】	規則第8条の2 第2項第3号ハ
4. 特例事業者は、対象不動産及び本事業に係る財産を、自己の固有財産及び他の事業に係る財産と分別して管理するものとする。【1】	規則第8条の2 第2項第3号ニ

(出資に関する事項) 第 6 条 特例事業者が、事業参加者と本契約締結時に合意した事業参加者の出資額を超える負担（以下「追加出資」という。）を求める場合にあっては、その要件、事業参加者の同意に係る手続き等を本契約で合意できるものとする。【 5 】 2. 特例事業者及び事業参加者は、事業参加者の出資額（追加出資額を含む。以下同様。）の支払期日又は支払期限を複数回にすること、出資額の支払方法をコミットメント方式にすること、本契約期間中に出資額の払戻しができること等、出資に係わる事項を規定することができる。【 5 】	
(契約期間に関する事項) 第 7 条 特例事業者及び事業参加者は、契約期間に関する事項（契約を有期とするか無期とするか、有期とする場合には開始時期と終了時期、契約期間延長の有無、要件、方法及び手続き並びにその他の事項）を本契約で定めるものとする。【 3 】	政令第 5 条第 1 項第 5 号
(本契約の終了時の清算に関する事項) 第 8 条 特例事業者及び事業参加者は、本契約の終了時の清算に関する事項（本契約の終了事由、終了時の財産の処分方法、本事業から生じた債権債務の処理方法、事業参加者に対する残余財産の分配に関する方法、時期、手続きその他の事項）を本契約で定めるものとする。【 3 】	政令第 5 条第 1 項第 6 号
(本契約の解除に関する事項) 第 9 条 特例事業者及び事業参加者は、本契約の解除に関する事項（解除事由、解除の手続き、効果その他の事項）を本契約で定めるものとする。【 3 】	政令第 5 条第 1 項第 7 号
(第三号事業者の報酬に関する事項) 第 10 条 特例事業者及び事業参加者は、第三号事業者の報酬に関する事項（報酬支払いの有無、報酬を支払う場合には報酬額の計算方法、支払時期その他の事項）を本契約で定めるものとする。【 3 】	政令第 5 条第 1 項第 8 号
(本契約に係る不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関する事項) 第 11 条 特例事業者及び事業参加者は、本不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関する事項を本契約で定めるものとする。【 3 】	政令第 5 条第 1 項第 9 号、規則第 8 条の 2 第 1 項第 1 号
(業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項) 第 12 条 特例事業者は、本契約において、事業参加者から請求があった場合には、	

第三号事業者をして、事業参加者に対し本契約に係る財産の管理の状況について説明させるものとする。【4】	
2. 特例事業者は、事業参加者から、第三号事業者が法第 29 条の規定に基づき作成し備え置く業務及び財産の状況を記載した書類の閲覧請求があった場合には、第三号事業者をして、第三号事業者の事務所の営業時間中に事業参加者が当該書類の閲覧ができるようにする。【1】	規則第 8 条の 2 第 1 項第 2 号 規則第 8 条の 2 第 2 項第 4 号イ
3. 特例事業者は、事業参加者から、第三号事業者が法第 30 条の規定に基づき作成し備え置く事業参加者名簿の閲覧請求があった場合には、第三号事業者をして、第三号事業者の事務所の営業時間中に事業参加者が事業参加者名簿の閲覧ができるようにする。【1】	規則第 8 条の 2 第 2 項第 4 号ロ
4. 特例事業者は、本条第 2 項及び第 3 項の閲覧手続きの詳細を本契約で規定することができる。【5】	
(事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡に関する事項)	
第 13 条 特例事業者及び事業参加者は、本契約において、事業参加者が有する本契約上の権利及び義務（以下「本契約上の地位」という。）の譲渡に関する事項（譲渡制限及び譲渡の方法等）を定めるものとする。【3】	規則第 8 条の 2 第 1 項第 3 号
2. 事業参加者の本契約上の地位の譲渡の相手方は、特例投資家に限られるものとする。【1】	規則第 8 条の 2 第 2 項第 5 号
(委託先に関する事項)	
第 14 条 第 2 条第 1 項に規定する委託（以下「本委託」という。）先の第三号事業者は下記の通りとする。【1】	規則第 8 条の 2 第 1 項第 5 号
記 第三号事業者の商号又は名称： 第三号事業者の住所：	規則第 8 条の 2 第 2 項第 7 号イ
2. 特例事業者が締結する本委託に係る契約（以下「本委託契約」という。）の概要は、本契約の別紙本委託契約要項に記載するものとする。【2】	規則第 8 条の 2 第 2 項第 7 号ロ
(特例事業者の報酬に関する事項)	
第 15 条 特例事業者及び事業参加者は、特例事業者の報酬に関する事項（報酬支払いの有無、報酬を支払う場合には報酬額の計算方法、支払時期その他の事項）を本契約で定めるものとする。【3】	規則第 8 条の 2 第 1 項第 6 号

(本事業の目的のためにする借入れに関する事項) 第 16 条 特例事業者は、本事業の目的のために借入れ（以下「本借入れ」という。）を行う場合には、本借入れに係る事項（対象不動産を担保に提供することを含む借入条件、借入れに伴う制約事項、借入れに伴い貸付人との関係で事業参加者が劣後的地位に置かれる旨の特約等）を本契約で規定することができる。【 5 】 (対象不動産の売却等に関する事項) 第 17 条 特例事業者及び事業参加者は、対象不動産の売却、本借入れの借換え等の方法、時期等を本契約で規定することができる。【 5 】 (反社会的勢力排除条項) 第 18 条 特例事業者及び事業参加者は、本契約において、契約の解除条項を伴う反社会的勢力排除条項を規定するものとする。【 4 】 《対象不動産変更型の場合》 (対象不動産の変更に係る手続きに関する事項) 第 19 条 特例事業者及び事業参加者は、対象不動産の追加取得の方針及び手続きを、本契約で定めるものとする。【 2 】 2. 特例事業者は、出資金を追加募集する予定の有無を定めるものとする。【 2 】 3. 特例事業者及び事業参加者は、前項の追加募集に係る方法及び手続きを、本契約で別途定めるものとする。【 4 】 (不動産流通税の軽減措置を受けるために定めなければならない事項) 第 20 条 特例事業者による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場合は、関連税法に規定された条項を、本契約で別途定めることができる。【 5 】 (約款との優先関係) 第 21 条 特例事業者は、法第 23 条第 2 項に基づき、約款に基づいて本契約が締結されることを担保するために、許可を受けた本約款（許可後に変更の認可を受けて追加変更したもの、あるいは、当該認可を受けずに追加変更したものがある場合には、それら追加変更後のものをいう）を本契約の末尾に添付し、事業参加者との間で本約款の内容を確認し合意するものとする。【 4 】 2. 本契約中の記載事項と本約款中の記載事項とが矛盾又は抵触する場合には本約	規則第 8 条の 2 第 1 項第 4 号、 規則第 8 条の 2 第 2 項第 6 号イ 規則第 8 条の 2 第 2 項第 6 号ロ
--	---

款中の規定が優先し、本契約に規定がなく本約款中に規定のある法定の約款規定事項は本約款中の規定するところに従い、本契約にも本約款中にも規定のない事項は法令の定めるところに従うものとする。【４】

別紙物件目録

（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：

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）

別紙不動産取引概要

別紙出資要項

(例示)

本事業参加者の出資額又は出資の限度額	
上記出資額の支払期日又は支払期限	
出資総額の限度額	
出資予定総額	
出資予定総額に対する本事業参加者の出資の割合	

解説注：「出資総額の限度額」又は「出資予定総額」を記載することになっているので、上記のコラムのなかで「出資総額の限度額」を規定し、「出資予定総額」及び「出資予定総額に対する本事業参加者の出資の割合」を記載しない方法や、その逆の方法がとれる。

別紙本委託契約要項

(例示)

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

＜ご注意＞

上記のモデル約款及び概要（以下「本概要説明」といいます。）は、当協会にて取りまとめた「不動産特定共同事業法の改正に伴う新しいスキームのモデル約款検討委員会報告書」（以下「本報告書」といいます。）の中から抜粋したものであり、本報告書の内容を正確に理解いただいた上で活用していただくことを前提としております。（本報告書は、不動産証券化協会（以下「当協会」といいます。）より販売いたします。）

本概要説明は、参考として情報提供することを目的としており、当協会は本概要説明に関して、モデル約款の各事業に対する適用可能性、有用性などに関していかなる責任も負いません。また、本概要説明に記載されたモデル約款を利用することによって、不動産特定共同事業の許認可等がなされることを保証するものではありません。

本概要説明の情報の利用は各利用者自身の判断で行われるべきものであり、利用の結果生じたあらゆる損害等に対して、当協会は何ら責任を負わないものとします。