

事務ガイドライン（第三分冊：金融会社関係 7 不動産特定共同事業関係）（新旧対照表）

現 行	改 正 案
<p>7-1 不動産特定共同事業契約から除かれる契約 (略)</p> <p>7-1-1 <u>令第1条第1号に掲げる契約</u></p> <p>(1) <u>令第1条第1号に掲げる契約は、法第2条第3項第1号に掲げる契約で株式会社と株主が当該株式会社の利益の分配のために締結するものは、会社法の規定により既に株主の利益の保護が図られていると認められることから、不動産特定共同事業契約から除外するものであること。</u></p> <p>(2) <u>したがって、株主以外の者からも出資を募る場合又は株主から当該株式会社の利益の分配として行うもののほかに追加出資を募る場合まで含むものではなく、これらの場合は、法第2条第3項の定義に照らして改めて不動産特定共同事業契約に当たるか否か判断することとなるものであること。</u></p> <p>(3) <u>また、契約の締結の態様が令第1条第1号に類するものとして不動産特定共同事業契約から除外されるものが不動産特定共同事業法施行規則（以下「規則」という。）第1条第1号及び第2号に掲げる契約であること。</u></p> <p><u>(注1) 規則第1条第1号に掲げる契約は、法第2条第3項第2号から第4号までに掲げる契約で令第1条第1号と同様に株式会社が株主に対して当該株式会社の利益の分配のために締結するものであること。</u></p> <p><u>出資等の目的である財産が利益の分配すなわち配当相当額の範囲にとどまり、令第1条第1号と同様、会社法の規定により</u></p>	<p>7-1 不動産特定共同事業契約から除かれる契約 (略)</p> <p>(削除)</p>

現 行	改 正 案
<p><u>株主の利益の保護が既に確保されていると認められるものとして除外するものであるが、株主以外の者からも出資等を募る場合又は株主から利益の分配として行うもののほかに追加出資等を募る場合まで含むものではないことは、(2)と同様であること。</u></p> <p><u>(注2) 規則第1条第2号に掲げる契約は、株式会社がその株主と締結する法第2条第3項第1号から第4号までに掲げる契約で、当該株主の所有する株式が当該契約に係る出資又は賃貸若しくは賃貸の委任を行う当事者（事業参加者）としての権利及び義務（いわゆる契約上の地位）に転換されるものであって、かつ、その地位がすべて株式から転換される場合のものである。このように、その地位がすべて株式、すなわち株主としての権利及び義務から転換されること、転換される際に株主として会社法の規定によりその利益の保護が図られていること等により不動産特定共同事業契約から除外されるものであるが、株主以外の者からも出資等を募る場合又は株主からその株式から転換される出資等相当分のほかに追加出資等を募る場合まで含むものではないことは、(2)と同様であること。</u></p> <p><u>7-1-2 令第1条第2号に掲げる契約</u></p> <p><u>(1) 令第1条第2号に掲げる契約は、親会社がいわゆる100%子会社に対して出資を行う匿名組合契約であり、一般にこうした親会社は、子会社の行う事業のリスクを自ら回避できるだけの経営上の支配力を有していると考えられることから、その当事者の関係等を勘案して本法の保護の対象とはしないものであること。</u></p> <p><u>(2) したがって、当該親会社に加えて他の事業参加者からも出資を募る</u></p>	<p>(削除)</p>

現 行	改 正 案
<p><u>場合は、これに含まれず除外されないものであること。</u></p> <p><u>7-1-3 令第1条第3号に掲げる契約</u></p> <p>(1) <u>令第1条第3号に掲げる契約は、法第2条第3項第3号に掲げる契約のうち、対象不動産を共有することとなった原因が、不動産特定共同事業契約締結以前に、不特定又は多数の者に宅地建物取引業者により、又はその代理若しくは媒介により販売されたことによるもの（いわゆる「事前販売型」のもの）以外のものを除外するものであること。</u></p> <p>(2) <u>したがって、例えば相続によって共有となった不動産を目的とする賃貸又は賃貸委任契約は、不動産特定共同事業契約から除かれるものであること。</u></p> <p>(3) <u>令第1条第3号に規定する「販売」とは、不特定又は多数の者に対する売却を意味し、例えば等価交換及びこれらに類すると認められるもの又はあらかじめ特定された者のみに対する売却は含まれないものであること。</u></p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>	<p><u>7-1-1 令第1条第1号に掲げる契約</u></p> <p>(1) <u>令第1条第1号に掲げる契約は、法第2条第3項第3号に掲げる契約のうち、対象不動産を共有することとなった原因が、不動産特定共同事業契約締結以前に、宅地建物取引業者により、又はその代理若しくは媒介により不特定又は多数の者に販売されたことによるもの以外のものを除外するものであること。</u></p> <p>(例えば、相続によって共有となった不動産や共同で開発して共有する不動産を目的とする賃貸又は賃貸の委任に係る契約は、不動産特定共同事業契約から除かれる。)</p> <p>(2) <u>令第1条第1号に規定する「販売」とは、不特定又は多数の者に対して売却することを意味するものであること（例えば、等価交換及びこれらに類すると認められるもの又はあらかじめ特定された者のみに対して売却することは含まれない。）。)</u></p> <p>(3) <u>法第2条第3項第3号に規定する契約に関し、単に宅地建物取引業者が賃貸又は賃貸の委任を受けることを約束して不動産を売却する行為自体は、私法上の契約又は宅地建物取引業にすぎない行為であり、不動産特定共同事業には当たらないこと。</u></p> <p>(4) <u>宅地建物取引業者が法第2条第3項第3号に規定する賃貸又は賃貸の委任の目的となることを示さずに、単に賃貸又は賃貸の委任の目的であることを約して不動産の販売又は媒介若しくは代理を行っ</u></p>

現 行	改 正 案
<p>7-1-4 令第1条第4号に掲げる契約</p> <p><u>(1) 令第1条第4号に掲げる契約は、契約に係る権利を表示する証券又は証書が発行されるもので、その募集につき金融商品取引法又は同法に相当する外国の法令の適用があるものについては、これらの法令によって既に投資家の利益の保護が確保されていると認められることから重ねて本法の保護の対象とはしないものであること。</u></p> <p><u>(2) また、契約の締結の態様がこれに類するものとして、規則第2条では、契約に係る権利を表示する証券又は証書（その募集につき、金融商品取引法又はこれに相当する外国の法令の適用のあるものに限る。）が発行による代わりに登録による場合を規定したものであること。</u></p> <p><u>この場合も、(1)と同様に既に金融商品取引法又はこれらに相当する外国の法令により投資家の利益の保護が確保されていると認められるため、不動産特定共同事業契約から除外されるものであること。</u></p> <p>7-1-5 令第1条第5号に掲げる契約</p> <p><u>令第1条第5号に掲げる契約は、法第2条第3項各号に掲げる契約で、国内で契約の締結の勧誘が行われ、契約の当事者が一時的に外国に移動して外国において締結されるもの（すなわち、その後の収益又は利益の分配等の行為が国内で行われる場合に事業参加者の利益の保護の確保がすでに図られているものとは認められないもの）以外の契約とされていること。</u></p>	<p><u>た後、当該不動産の賃貸又は賃貸の委任を受け、第三者に賃貸を行う行為も不動産特定共同事業には当たらないものであること。</u></p> <p>(削除)</p> <p>7-1-2 令第1条第2号に掲げる契約</p> <p><u>令第1条第2号に掲げる契約は、法第2条第3項各号に掲げる契約で、<u>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。以下「規則」という。）第1条に規定する国内で契約の締結の勧誘が行われ、契約の当事者が一時的に外国に移動して外国において締結されるもの以外の契約とされていること。</u>すなわち、その後の収益又は利益の分配等の行為が国内で行われる場合に事業</u></p>

現 行	改 正 案
<p>7-1-6 その他</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) <u>法第2条第3項第3号に規定する契約に関し、単に、宅地建物取引業者が賃貸又は賃貸の委任を受けることを約束して不動産を売却する行為自体は、私法上の契約又は宅地建物取引業にすぎない行為であり、不動産特定共同事業には当たらないこと及び宅地建物取引業者が法第2条第3項第3号に規定する賃貸又は賃貸委任の目的となることを示さず、単に賃貸又は賃貸委任の目的であることを約して行った不動産の販売又は媒介若しくは代理に係る不動産の賃貸又は賃貸の委任を受け、第三者に賃貸を行う行為も不動産特定共同事業には当たらないものであること。</u></p> <p>7-2 許認可届出事項 (略)</p> <p>7-2-1 許可の申請</p> <p>法第5条第1項及び第8条第1項に規定する許可申請書の提出があったときは、次に掲げる事項に留意するものとする。</p>	<p>参加者の利益の保護の確保がすでに図られているものとは認められないもの以外の契約とされていること。</p> <p>7-1-3 その他</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) <u>法第2条第1項に規定する不動産には外国の不動産も含まれていることから(法第45条参照)、不動産取引の対象となる不動産が外国にある場合であっても、法第2条第3項に規定する不動産特定共同事業契約から除外されるものではないこと。</u></p> <p>7-2 許認可届出事項 (略)</p> <p>7-2-1 許可の申請</p> <p><u>法第5条第1項に規定する許可の申請及び第8条第1項に規定する変更の許可の申請があったときは、次に掲げる事項に留意するものとする。</u></p>

現 行	改 正 案
<p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) <u>規則第5条第2項第2号に規定する「これに代わる書面」を提出する場合において、国内に在留する外国人である場合にあっては在留カードの写し、特別永住者証明書の写し又は住民票の抄本を、国内に在留しない外国人である場合にあっては本国の住民票の写し又はこれに準ずる書面を添付していること。</u></p> <p><u>なお、国内に在留する外国人又は国内に在留しない外国人である場合における「これに準ずる書面」の書式について照会があった場合は、別記様式を参考とすること。</u></p> <p>7-2-2 許可の基準</p> <p><u>法第3条第1項に規定する許可を行う場合にあっては、次に掲げる事項に留意するものとする。</u></p> <p>(1) <u>法第2条第3項各号に掲げる契約の種別ごとの約款の記載内容については、(財)土地総合研究所による「不動産特定共同事業の約款等に係る研究会報告書」(平成7年3月)及び「不動産特定共同事業の制度変更に伴う標準約款の見直し検討委員会報告書」(平成12年3月)を参考とし、約款の審査を行うものとする。</u></p> <p>(2) <u>財産的基礎を有する者として規則第8条の2第1号に規定する財産及び損益の状況が良好であるものとして、最終の決算において当期利益を有し、かつ、金融支援を受けていないなど財務内容が良好であること。</u></p>	<p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) <u>国内に在留しない外国人が規則第5条第2項第2号及び同項第2号の2に規定する「これに代わる書面」を提出する場合は、その者が法第6条第6号イ及びロに規定する者でないことを公証人又は公的機関等が証明した書面を添付していること。</u></p> <p>7-2-2 許可の基準</p> <p><u>法第7条第5号の不動産特定共同事業契約約款の内容が基準に適合しているかを審査する場合において、</u></p> <p>(1) <u>第三号事業を行おうとする者の法第2条第3項第2号に掲げる契約に係る不動産特定共同事業契約約款の内容を審査するときは、一般社団法人不動産証券化協会作成のモデル約款の内容を参考とするものとする。</u></p> <p>(2) <u>法第7条第6号に規定する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を有するものとして規則第8条の3第1号に規定する基準を審査するに当たっては、最終の決算において当期利益を有し、かつ、金融支援を受けていないなど財務内容が良好であることを審査すること。</u></p>

現 行	改 正 案
<p>7-2-3 変更の認可 (略)</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>(注) <u>約款の追加又は変更は、令第5条及び規則第8条の規定により定められた事項以外の事項の追加又は変更については、規則第10条の規定により「軽微な追加又は変更」とされており、認可を受ける必要はない。また、約款の追加又は変更のうち、単に字句を修正する程度のものについては、この趣旨に照らして認可を受ける必要はないが、変更後の約款を国土交通大臣に提出させること。</u></p> <p>(3) (略)</p> <p>7-2-4 変更の届出 (略)</p> <p>7-2-5 主務大臣等 (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>7-2-3 変更の認可 (略)</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>(注) <u>規則第10条の規定により軽微な追加又は変更とされている事項については、認可を受ける必要はない。また、不動産特定共同事業契約約款の追加又は変更のうち、単に字句を修正する程度のものについては、この趣旨に照らして認可を受ける必要はない。</u></p> <p>(3) (略)</p> <p>7-2-4 変更の届出 (略)</p> <p>7-2-5 主務大臣等 (略)</p> <p>7-2-6 <u>特例事業に係る届出</u></p> <p>(1) <u>法第40条の2第2項に基づき特例事業の開始に係る届出を受理したときは、当該届出が法第2条第6項に規定する特例事業の要件</u></p>

現 行	改 正 案
<p>7-3 業務に関する事項</p> <p>法第14条第2項、第16条第1項、第18条第3項、第20条、第21条、第21条の2、第22条、第24条第1項、第25条第1項、<u>第26条第1項</u>及び第44条の規定に係る監督に当たっては、投資者保護の観点から、次に掲げる事項に留意するものとする。</p> <p>7-3-1 投機的取引の抑制（法第14条第2項）</p> <p>例えば、不動産特定共同事業者が地価の上昇による転売益のみを目的として対象不動産を短期的に売却する行為は、行ってはならないものであること。</p> <p>（注）（略）</p> <p>7-3-2 標識の掲示（法第16条第1項）</p> <p>（略）</p> <p>7-3-3 広告の規制（法第18条第3項）</p> <p>（略）</p>	<p><u>に適合しないものではないことに留意するものとする。</u></p> <p><u>(2) 法第40条の2第4項に基づき変更の届出を受理したときは、当該届出によって法第2条第6項に規定する特例事業の要件に適合しなくなるものではないことに留意するものとする。</u></p> <p>7-3 業務に関する事項</p> <p>法第14条第2項、第16条第1項、第18条第3項、第20条、第21条、第21条の2、第22条、<u>第23条</u>、第24条第1項、第25条第1項及び第44条の規定に係る監督に当たっては、投資者保護の観点から、次に掲げる事項に留意するものとする。</p> <p>7-3-1 投機的取引の抑制（法第14条第2項）</p> <p>例えば、不動産特定共同事業者<u>又は特例事業者</u>が地価の上昇による転売益のみを目的として対象不動産を短期的に売却する行為は、行ってはならないものであること。</p> <p>（注）（略）</p> <p>7-3-2 標識の掲示（法第16条第1項）</p> <p>（略）</p> <p>7-3-3 広告の規制（法第18条第3項）</p> <p>（略）</p>

現 行	改 正 案
<p>7-3-4 不当な勧誘行為等の禁止（法第20条、第21条、第21条の2及び第22条）</p> <p>（略）</p> <p>(1)・(2) （略）</p> <p>(3) <u>いわゆる事前販売時において、持分の購入代金に関し金銭の貸付け又はその媒介等を行う行為は「不動産特定共同事業に関する」ものではなく、法第22条により禁止されるものではないこと。</u></p> <p>（新設）</p>	<p>7-3-4 不当な勧誘行為等の禁止（法第20条、第21条、第21条の2及び第22条）</p> <p>（略）</p> <p>(1)・(2) （略）</p> <p>(3) <u>法第2条第3項第3号に規定する不動産特定共同事業契約締結以前に、宅地建物取引業者により、又はその代理若しくは媒介により不特定又は多数の者に不動産を販売する場合において、共有持分の購入代金に関し金銭の貸付け又はその媒介等を行う行為は「不動産特定共同事業に関し」て行うものではないため、法第22条により禁止されるものではないこと。</u></p> <p><u>7-3-5 約款に基づく契約の締結（法第23条）</u></p> <p>(1) <u>不動産特定共同事業者又は特例事業者が締結する不動産特定共同事業契約は、法第3条第1項の許可又は法第9条第1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締結する必要があるものの、必ずしも不動産特定共同事業契約約款と一字一句同一の文言の契約である必要はなく、不動産特定共同事業契約において字句を修正する程度のもは法第23条に反するものではないこと。</u></p> <p>(2) <u>令第5条並びに規則第8条及び第8条の2に規定する不動産特定共同事業契約約款の内容の基準に反しない範囲で、かつ、法第3条第1項の許可又は法第9条第1項の認可に係る不動産特定共同事業契</u></p>

現 行	改 正 案
<p>7-3-5 不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付（法第24条第1項） (1)・(2) (略)</p> <p>7-3-6 不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付（法第25条第1項） (略)</p> <p>7-3-7 書面による解除（法第26条第1項） <u>事業参加者に対し事前販売が行われた不動産を対象とする不動産特定共同事業契約が、法第26条第1項の規定により解除された場合にあっては、当該事前販売に係る売買契約についても解除されることとなるよう措置されていること。</u></p> <p>7-3-8 許可の取消等に伴う業務の終了（法第44条） (略)</p>	<p><u>約約款の内容に反しない範囲で個別に合意した内容を規定した不動産特定共同事業契約を締結することは法第23条に反するものではないこと。</u></p> <p><u>(3) 規則第10条に規定する軽微な追加又は変更該当する事項についての不動産特定共同事業契約約款の変更については、法第9条第1項の認可を受ける必要はないこと。</u></p> <p>7-3-6 不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付（法第24条第1項） (1)・(2) (略)</p> <p>7-3-7 不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付（法第25条第1項） (略)</p> <p>(削除)</p> <p>7-3-8 許可の取消等に伴う業務の終了（法第44条） (略)</p>

現 行	改 正 案
<p>7-4 都道府県知事に委託する事務</p> <p>法第48条の2の規定に基づいて、<u>地方自治法</u>第2条第9項第1号の法定受託事務として、都道府県知事に委託する事務の取扱いについては、以下のとおりとする。</p> <p>7-4-1 許可申請書について</p> <p>法第5条第1項及び第8条第1項に規定する許可申請書（添付書類を含む。）の提出があったときは、当該書面に不備がないか確認の上、当該申請書の正本1部及び<u>写し1部</u>を国土交通大臣に送付すること。</p> <p>7-4-2 変更認可申請書について</p> <p>法第9条第1項及び第2項に基づき規則第11条第1項に規定する変更認可申請書（添付書類を含む。）の提出があったときは、当該書面に不備等がないか確認の上、当該申請書の正本1部及び<u>写し1部</u>を国土交通大臣に送付すること。</p> <p>7-4-3 変更届出書について</p> <p>法第10条に基づき規則第12条第1項に規定する変更届出書（添付書類を含む。）を受理したときは、当該書面に不備等がないか確認の上、当該申請書の正本1部及び<u>写し1部</u>を国土交通大臣に送付すること。</p> <p>7-4-4 廃業等届出書について</p>	<p>7-4 都道府県知事に委託する事務</p> <p>法第48条の2の規定に基づいて、<u>地方自治法</u>（昭和22年法律第67号）第2条第9項第1号の法定受託事務として、都道府県知事に委託する事務の取扱いについては、以下のとおりとする。</p> <p>7-4-1 許可申請書について</p> <p>法第5条第1項及び第8条第1項に規定する許可申請書（添付書類を含む。）の提出があったときは、当該書面に不備がないか確認の上、当該申請書の正本1部及び<u>写し3部</u>を国土交通大臣に送付すること。</p> <p>7-4-2 変更認可申請書について</p> <p>法第9条第1項及び第2項に基づき規則第11条第1項に規定する変更認可申請書（添付書類を含む。）の提出があったときは、当該書面に不備等がないか確認の上、当該申請書の正本1部及び<u>写し3部</u>を国土交通大臣に送付すること。</p> <p>7-4-3 変更届出書について</p> <p>法第10条に基づき規則第12条第1項に規定する変更届出書（添付書類を含む。）を受理したときは、当該書面に不備等がないか確認の上、当該申請書の正本1部及び<u>写し3部</u>を国土交通大臣に送付すること。</p> <p>7-4-4 廃業等届出書について</p>

現 行	改 正 案
<p>法第11条第1項に基づき規則第13条第1項に規定する廃業等届出書の提出があったときは、当該書面に不備等がないか確認の上、当該申請書の正本1部及び写し1部を国土交通大臣に送付すること。</p>	<p>法第11条第1項に基づき規則第13条第1項に規定する廃業等届出書の提出があったときは、当該書面に不備等がないか確認の上、当該申請書の正本1部及び写し3部を国土交通大臣に送付すること。</p>
<p>(新設)</p>	<p>7-4-5 特例事業開始届出書について</p> <p><u>法第40条の2第2項に基づき規則第28条の2に規定する特例事業開始届出書(添付書類を含む。)の提出があったときは、当該書面に不備等がないかを確認の上、当該届出書の正本1部及び写し3部を国土交通大臣に送付すること。</u></p>
<p>(新設)</p>	<p>7-4-6 変更届出書(特例事業関係)について</p> <p><u>法第40条の2第4項に基づき規則第28条の4に規定する変更届出書(添付書類を含む。)を受理したときは、当該書面に不備等がないか確認の上、当該届出書の正本1部及び写し3部を国土交通大臣に送付すること。</u></p>
<p>(新設)</p>	<p>7-4-7 特例事業不該当事由届出書について</p> <p><u>法第40条の2第7項に基づき規則第28条の5に規定する特例事業に該当しなくなった場合の届出書の提出があったときは、当該書面に不備等がないか確認の上、当該届出書の正本1部及び写し3部を国土交通大臣に送付すること。</u></p>

現 行	改 正 案
<p>7-5 行政処分を行う際の留意点</p> <p>7-5-1 行政処分の基準</p> <p>不利益処分（行政手続法第2条第4号にいう不利益処分をいう。以下同じ。）としては、①法第34条に基づく指示、②法第35条に基づく業務停止命令、③法第36条に基づく許可の取消し、④法第37条に基づく業務管理者の解任命令があるが、これらの処分に関する基本的な事務の流れを例示すれば、以下のとおりである。</p> <p>(1) 法第40条第1項に基づく報告徴収命令</p> <p>① 立入検査や、ヒアリングなどを通じて、リスク管理態勢、法令遵守態勢、業務運営態勢等に問題があると認められる場合においては、法第40条第1項に基づき、当該事項についての事実認識、発生原因分析、改善・対応策その他必要と認められる事項について、報告を求めることとする。</p> <p>② 報告を検証した結果、さらに精査する必要があると認められる場合においては、法第40条第1項に基づき、追加報告を求めることとする。</p> <p>(2) 法第40条第1項に基づき報告された改善・対応策のフォローアップ</p>	<p>7-5 行政処分を行う際の留意点</p> <p>7-5-1 行政処分の基準</p> <p><u>監督部局が行う主要な不利益処分（行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第4号に規定する不利益処分をいう。以下同じ。）</u>としては、①法第34条に基づく指示、②法第35条に基づく業務停止命令、③法第36条に基づく許可の取消し、④法第37条に基づく業務管理者の解任命令、⑤<u>法第40条の2第6項に基づく必要な措置の命令（以下「是正措置命令」という。）</u>があるが、これらの処分に関する基本的な事務の流れを例示すると、以下のとおりである。</p> <p>(1) <u>法第40条第1項及び第40条の2第8項</u>に基づく報告徴収命令</p> <p>① 立入検査や、ヒアリングなどを通じて、リスク管理態勢、法令遵守態勢、業務運営態勢等に問題があると認められる場合においては、法第40条第1項<u>及び第40条の2第8項</u>に基づき、当該事項についての事実認識、発生原因分析、改善・対応策その他必要と認められる事項について、報告を求めることとする。</p> <p>② 報告を検証した結果、さらに精査する必要があると認められる場合においては、法第40条第1項<u>及び第40条の2第8項</u>に基づき、追加報告を求めることとする。</p> <p>(2) <u>法第40条第1項及び第40条の2第8項</u>に基づき報告された改善・対応策のフォローアップ</p>

現 行	改 正 案
<p>① (1) の報告を検証した結果、公益又は事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題が発生しておらず、かつ、不動産特定共同事業者の自主的な改善への取組みを求めることが可能な場合においては、任意のヒアリング等を通じて上記(1)において報告された改善・対応策のフォローアップを行うこととする。</p> <p>② 必要があれば、法第40条第1項に基づき、定期的な報告を求め、フォローアップを行うこととする。</p> <p>(3) 法第34条から第37条に基づく指示、業務停止命令、許可の取消し、業務管理者の解任命令</p> <p>(1) の報告を検証した結果、公益又は事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題が認められる場合等においては、以下①から③に掲げる要素を勘案するとともに、他に考慮すべき要素がないかどうかを吟味した上で、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 改善に向けた取組を不動産特定共同事業者の自主性に委ねることが適当かどうか、 ・ 改善に相当の取組を要し、一定期間業務改善に専念・集中させる必要があるか、 ・ 業務を継続させることが適当かどうか、 <p>等の点について検討を行い、最終的な行政処分の内容を決定することとする。</p>	<p>① (1) の報告を検証した結果、公益又は事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題が発生しておらず、かつ、不動産特定共同事業者又は特例事業者の自主的な改善への取組みを求めることが可能な場合においては、任意のヒアリング等を通じて上記(1)において報告された改善・対応策のフォローアップを行うこととする。</p> <p>② 必要があれば、法第40条第1項及び第40条の2第8項に基づき、定期的な報告を求め、フォローアップを行うこととする。</p> <p>(3) 法第34条から第37条まで及び第40条の2第6項に基づく指示、業務停止命令、許可の取消し、業務管理者の解任命令、<u>是正措置命令</u></p> <p>(1) の報告を検証した結果、公益又は事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題が認められる場合等においては、以下①から③に掲げる要素を勘案するとともに、他に考慮すべき要素がないかどうかを吟味した上で、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 改善に向けた取組みを不動産特定共同事業者又は特例事業者の自主性に委ねることが適当かどうか、 ・ 改善に相当の取組みを要し、一定期間業務改善に専念・集中させる必要があるか、 ・ 業務を継続させることが適当かどうか、 <p>等の点について検討を行い、最終的な行政処分の内容を決定することとする。</p>

現 行	改 正 案
<p>① 当該行為の重大性・悪質性</p> <p>イ. 公益侵害の程度</p> <p>不動産特定共同事業者が、不動産市場に対する信頼性を大きく損なうなど公益を著しく侵害していないか。</p> <p>ロ. (略)</p> <p>ハ. 行為自体の悪質性</p> <p>例えば、事業参加者から多数の苦情を受けているにもかかわらず、引き続き同様の商品を販売し続けるなど、不動産特定共同事業者の行為が悪質であったか。</p> <p>ニ. ～チ. (略)</p> <p>② (略)</p> <p>③ 軽減事由</p> <p>以上①及び②の他に、行政による対応に先行して、不動産特定共同事業者が自主的に事業参加者の利益の保護のために所要の対応に取り組んでいる等、といった軽減事由があるか。</p> <p>(4) <u>標準処理期間</u></p> <p>法第34条から第37条まで及び第39条に基づき監督上の処分を命ずる場合には、上記(1)の報告書を受理したときから、<u>原則として概ね2ヶ月以内を目処に行うものとする。</u></p> <p>(注1)～(注3)</p>	<p>① 当該行為の重大性・悪質性</p> <p>イ. 公益侵害の程度</p> <p>不動産特定共同事業者又は特例事業者が、不動産市場に対する信頼性を大きく損なうなど公益を著しく侵害していないか。</p> <p>ロ. (略)</p> <p>ハ. 行為自体の悪質性</p> <p>例えば、事業参加者から多数の苦情を受けているにもかかわらず、引き続き同様の商品を販売し続けるなど、不動産特定共同事業者又は特例事業者の行為が悪質であったか。</p> <p>ニ. ～チ. (略)</p> <p>② (略)</p> <p>③ 軽減事由</p> <p>以上①及び②の他に、行政による対応に先行して、不動産特定共同事業者又は特例事業者が自主的に事業参加者の利益の保護のために所要の対応に取り組んでいる等、といった軽減事由があるか。</p> <p>(4) <u>検査結果に基づく監督上の処分にかかる標準処理期間</u></p> <p>法第34条から第37条まで、第39条及び第40条の2第6項に基づき監督上の処分を命ずる場合には、上記(1)の報告書を受理したときから、<u>おおむね2ヶ月以内を目処に行うものとする。</u></p> <p>(注1)～(注3) (略)</p>

現 行	改 正 案
<p>7-5-2 行政手続法等との関係等</p> <p>(1) 行政手続法との関係</p> <p>指示、業務停止命令の発出又は許可の取消し等の不利益処分を行おうとする場合には、行政手続法に基づく聴聞又は弁明の機会の付与の手続きを適切に実施すること。</p> <p>また、いずれの場合においても、同法第14条に基づき、処分の理由を示さなければならないことに留意すること。</p> <p>(2) 行政不服審査法との関係</p> <p>報告徴収命令、指示若しくは業務停止命令の発出又は許可を取り消す処分等をしようとする場合には、行政不服審査法第5条に基づく審査請求ができる旨を書面で教示しなければならないことに留意する。</p> <p>(3) 行政事件訴訟法との関係</p> <p>報告徴収命令、指示若しくは業務停止命令の発出又は許可を取り消す処分等をしようとする場合には、行政事件訴訟法第8条に基づく処分の取消しの訴えを提起することができる旨を書面で教示しなければならないことに留意する。</p>	<p>7-5-2 行政手続法等との関係</p> <p>(1) 行政手続法との関係</p> <p>指示、業務停止命令の発出、許可の取消し又は<u>是正措置命令等</u>の不利益処分を行おうとする場合には、行政手続法に基づく聴聞又は弁明の機会の付与の手続きを適切に実施すること。</p> <p>また、いずれの場合においても、同法第14条に基づき、処分の理由を示さなければならないことに留意すること。</p> <p>(2) 行政不服審査法との関係</p> <p>報告徴収命令、指示若しくは業務停止命令の発出、許可を取り消す処分又は<u>是正措置命令等</u>をしようとする場合には、行政不服審査法（昭和39年法律第160号）第5条に基づく審査請求ができる旨を書面で教示しなければならないことに留意する。</p> <p>(3) 行政事件訴訟法との関係</p> <p>報告徴収命令、指示若しくは業務停止命令の発出、許可を取り消す処分又は<u>是正措置命令等</u>をしようとする場合には、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条に基づく処分の取消しの訴えを提起することができる旨を書面で教示しなければならないことに留意する。</p>
<p>7-5-3 不利益処分の公表に関する考え方</p> <p>(1) 法第38条に基づき<u>不利益処分の</u>公告を行う場合は、次の事項を記</p>	<p>7-5-3 不利益処分の公表に関する考え方</p> <p>(1) 法第38条に基づき<u>法第35条第1項若しくは第2項又は法第3</u></p>

現 行	改 正 案
<p>載するものとする。</p> <p>①～⑦ (略)</p> <p>(2) <u>指示等の不利益処分</u>については、他の不動産特定共同事業者における予測可能性を高め、同様の事案の発生を抑制する観点から、公表により対象不動産特定共同事業者の経営改善に支障が生ずるおそれのあるものを除き、処分の原因となった事実及び処分の内容等を公表することとする。</p> <p>7-6 取引時確認、疑わしい取引の届出</p> <p>犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号。以下「<u>犯収法</u>」という。）に基づく取引時確認及び疑わしい取引の届出に関する内部管理態勢を構築することは、組織犯罪による不動産特定共同事業の濫用を防止し、我が国不動産投資市場に対する信頼を確保するためにも重要な意義を有している。不動産特定共同事業者の監督に当たっては、以下の点に留意するものとする。</p> <p>(1) 主な着眼点</p> <p>① (略)</p> <p>② 犯収法に基づく疑わしい取引の届出を的確に実施するための態勢が整備されているか。</p> <p>イ. ・ロ. (略)</p>	<p><u>6条の規定による処分</u>の公告を行う場合は、次の事項を記載するものとする。</p> <p>①～⑦ (略)</p> <p>(2) 不利益処分については、他の不動産特定共同事業者における予測可能性を高め、同様の事案の発生を抑制する観点から、公表により対象不動産特定共同事業者の経営改善に支障が生ずるおそれのあるものを除き、処分の原因となった事実及び処分の内容等を公表することとする。</p> <p>7-6 取引時確認、疑わしい取引の届出</p> <p>犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号。以下「<u>犯収法</u>」という。）に基づく取引時確認及び疑わしい取引の届出に関する内部管理態勢を構築することは、組織犯罪による不動産特定共同事業の濫用を防止し、我が国の不動産投資市場に対する信頼を確保するためにも重要な意義を有している。<u>不動産特定共同事業者及び特例事業者</u>の監督に当たっては、以下の点に留意するものとする。</p> <p>(1) 主な着眼点</p> <p>① (略)</p> <p>② 犯収法に基づく疑わしい取引の届出を的確に実施するための態勢が整備されているか。</p> <p>イ. ・ロ. (略)</p>

現 行	改 正 案
<p>ハ. 疑わしい取引の届出に該当するか否かの判断を行うに当たって、不動産特定共同事業者が取得した取引時確認情報、取引時の状況その他不動産特定共同事業者が保有している当該取引に係る具体的な情報を総合的に勘案のうえ、届出の必要性の判断が行われているか。また、その取引等に関して特に問題等が認められた場合、適正に対応・管理を行っているか。</p> <p>ニ. 疑わしい取引の判断に当たって、不動産特定共同事業者の業務内容、業容、事業参加者の属性が考慮されているか。</p> <p>ホ.～ト. (略)</p> <p>③ (略)</p> <p>(2) 監督手法・対応</p> <p>立入検査や日常の監督事務を通じて把握された取引時確認、疑わしい取引の届出に係る課題等については、上記の着眼点に基づき、原因及び改善策等について、ヒアリングを実施し、必要に応じて法第40条第1項に基づき報告書を徴収することにより、不動産特定共同事業者における自主的な業務改善状況を把握することとする。</p> <p>更に、顧客管理態勢に不備があるなど事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題があると認められるときには、不動産特定共同事業者に対し、法第34条の規定に基づく指示等を発出するものと</p>	<p>ハ. 疑わしい取引の届出に該当するか否かの判断を行うに当たって、不動産特定共同事業者又は特例事業者が取得した取引時確認情報、取引時の状況その他不動産特定共同事業者又は特例事業者が保有している当該取引に係る具体的な情報を総合的に勘案のうえ、届出の必要性の判断が行われているか。また、その取引等に関して特に問題等が認められた場合、適正に対応・管理を行っているか。</p> <p>ニ. 疑わしい取引の判断に当たって、不動産特定共同事業者又は特例事業者の業務内容、業容、事業参加者の属性が考慮されているか。</p> <p>ホ.～ト. (略)</p> <p>③ (略)</p> <p>(2) 監督手法・対応</p> <p>立入検査や日常の監督事務を通じて把握された取引時確認、疑わしい取引の届出に係る課題等については、上記の着眼点に基づき、原因及び改善策等について、ヒアリングを実施し、必要に応じて法第40条第1項及び第40条の2第8項に基づき報告書を徴収することにより、不動産特定共同事業者又は特例事業者における自主的な業務改善状況を把握することとする。</p> <p>更に、顧客管理態勢に不備があるなど事業参加者の利益の保護の観点から重大な問題があると認められるときには、不動産特定共同事業者に対し、法第34条の規定に基づく指示等を発出するものと</p>

現 行	改 正 案
<p>する。また、重大・悪質な法令違反行為が認められるときには、不動産特定共同事業者に対し、法第35条に基づく業務停止命令等の発出を検討するものとする（行政処分を行う際に留意する事項は7-5-1による。）。</p> <p>（注）（略）</p>	<p>する。また、重大・悪質な法令違反行為が認められるときには、<u>不動産特定共同事業者に対し、法第35条に基づく業務停止命令等の発出を検討するものとする</u>（行政処分を行う際に留意する事項は7-5-1による。）。</p> <p>（注）（略）</p>
<p>7-7 反社会的勢力による被害の防止</p>	<p>7-7 反社会的勢力による被害の防止</p>
<p>7-7-1 不動産特定共同事業者のコンプライアンスについての意義</p> <p>反社会的勢力を社会から排除していくことは、社会の秩序や安全を確保する上で極めて重要な課題であり、反社会的勢力との関係を遮断するための取組を推進していくことは、企業にとって社会的責任の観点から必要かつ重要なことである。</p> <p>もとより不動産特定共同事業者として公共の信頼を維持し、業務の適正な運営を確保するためには、反社会的勢力に対して屈することなく法令等に則して対応することが不可欠であり、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針について」（平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合わせ。以下「政府指針」という。）の趣旨を踏まえ、平素より、反社会的勢力との関係遮断に向けた態勢整備に取り組む必要がある。</p> <p>特に、近時反社会的勢力の資金獲得活動が巧妙化しており、関係企業を使い通常の経済取引を装って巧みに取引関係を構築し、後々</p>	<p>7-7-1 <u>不動産特定共同事業者及び特例事業者のコンプライアンス</u>についての意義</p> <p>反社会的勢力を社会から排除していくことは、社会の秩序や安全を確保する上で極めて重要な課題であり、反社会的勢力との関係を遮断するための取組みを推進していくことは、企業にとって社会的責任の観点から必要かつ重要なことである。</p> <p>もとより<u>不動産特定共同事業者又は特例事業者</u>として公共の信頼を維持し、業務の適正な運営を確保するためには、反社会的勢力に対して屈することなく法令等に則して対応することが不可欠であり、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針について」（平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合わせ。以下「政府指針」という。）の趣旨を踏まえ、平素より、反社会的勢力との関係遮断に向けた態勢整備に取り組む必要がある。</p> <p>特に、近時反社会的勢力の資金獲得活動が巧妙化しており、関係企業を使い通常の経済取引を装って巧みに取引関係を構築し、後々</p>

現 行	改 正 案
<p>トラブルとなる事例も見られる。こうしたケースにおいては経営陣の断固たる対応、具体的な対応が必要である。</p> <p>なお、従業員の安全が脅かされる等不測の事態が危惧されることを口実に問題解決に向けた具体的な取組を遅らせることは、かえって不動産特定共同事業者や役職員自身等への最終的な被害を大きくし得ることに留意する必要がある。</p> <p>(参考)「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針について」(平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合わせ) (略)</p> <p>7-7-2 主な着眼点</p> <p>不動産特定共同事業者の監督に当たっては、個々の取引状況等を考慮しつつ、<u>例えば</u>、以下の点に留意するものとする。</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) (略)</p> <p>① (略)</p> <p>② 反社会的勢力対応部署において反社会的勢力に関する情報が一元的に管理・蓄積され、当該情報を集約したデータベースを構築する等の方法により、取引先の審査や当該不動産特定共同事業者における株主の属性判断等を行う際に、当該情報を活用する体制となっているか。</p>	<p>トラブルとなる事例も見られる。こうしたケースにおいては経営陣の断固たる対応、具体的な対応が必要である。</p> <p>なお、従業員の安全が脅かされる等不測の事態が危惧されることを口実に問題解決に向けた具体的な取組を遅らせることは、かえって不動産特定共同事業者<u>又は特例事業者</u>や役職員自身等への最終的な被害を大きくし得ることに留意する必要がある。</p> <p>(参考)「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針について」(平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合わせ) (略)</p> <p>7-7-2 主な着眼点</p> <p>不動産特定共同事業者<u>及び特例事業者</u>の監督に当たっては、個々の取引状況等を考慮しつつ、以下の点に留意するものとする。</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) (略)</p> <p>① (略)</p> <p>② 反社会的勢力対応部署において反社会的勢力に関する情報が一元的に管理・蓄積され、当該情報を集約したデータベースを構築する等の方法により、取引先の審査や当該不動産特定共同事業者<u>又は特例事業者</u>における株主の属性判断等を行う際に、当該情報を活用する体制となっているか。</p>

現 行	改 正 案
③ (略) (4)・(5) (略)	③ (略) (4)・(5) (略)

※ 上記の他、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成25年法律第56号）の施行に伴い、所要の改正を行う。