

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

改正後	改正前
<p>7-2 不動産特定共同事業に係る許認可・届出</p> <p>7-2-2 許可の基準</p> <p><u>(1) 法第7条第4号の事務所が法第17条第1項に規定する要件を満たしているかを審査する場合において、業務管理者の要件については以下に留意するものとする。</u></p> <p><u>業務管理者は、原則として、不動産特定共同事業を営む事務所に常勤（不動産特定共同事業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、不動産特定共同事業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。）として、当該事務所に係る法第17条第1項各号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うことができる状態である必要がある。</u></p> <p><u>また、当該事務所において一時的に不動産特定共同事業の業務が行われていない間に、ITの活用等により、業務管理者が同一の不動産特定共同事業者の他の事務所に係る不動産特定共同事業の業務に従事することは差し支えないが、この場合において、当該他の事務所における業務管理者を兼ねることができるわけではないことに留意すること。</u></p> <p><u>さらに、不動産特定共同事業の事務所における業務管理者が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）、建築士法（昭和25年法律第202号）、建設業法（昭和24年法律第100号）等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ、支障がないと認められる特別な事情</u></p>	<p>7-2 不動産特定共同事業に係る許認可・届出</p> <p>7-2-2 許可の基準</p> <p>（新設）</p>

があるものを除き、業務管理者とは認められないものとする。

(2)～(4) (略)

7-3 小規模不動産特定共同事業に係る登録・届出

7-3-2 登録の拒否事由

(1) 法第44条第6号の事務所が法第50条第2項において準用する第17条第1項に規定する要件を満たしているかを審査する場合には、7-2-2(1)に掲げる業務管理者の要件について留意すること。

(2) 法第44条第7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、特例投資家以外の者を相手方又は事業参加者として小規模不動産特定共同事業を行おうとする者の法第2条第3項第1号及び第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、国土交通省作成のモデル約款(平成29年度版)の内容を参考とすること。また、7-2-2(2)に掲げる点については、小規模不動産特定共同事業においても留意すること。

(3)・(4) (略)

7-6 業務に関する事項

7-6-6 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) (略)

① (略)

② 規則第43条第1項第13号に規定する「利害関係人」は、不

(1)～(3) (略)

7-3 小規模不動産特定共同事業に係る登録・届出

7-3-2 登録の拒否事由

(新設)

(1) 法第44条第7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、特例投資家以外の者を相手方又は事業参加者として小規模不動産特定共同事業を行おうとする者の法第2条第3項第1号及び第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、国土交通省作成のモデル約款(平成29年度版)の内容を参考とすること。また、7-2-2(1)に掲げる点については、小規模不動産特定共同事業においても留意すること。

(2)・(3) (略)

7-6 業務に関する事項

7-6-6 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) (略)

① (略)

② 規則第43条第1項第13号に規定する「利害関係人」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との関係が7-2-2(2)⑫に掲げる者に該当する者を含むこと。

③・④ (略)

⑤ 規則第43条第1項第16号二に規定する「対象不動産に係る借入れ」とは、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のための借入れをいい、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行う無担保の借入れであっても、これに該当する場合があること。

⑥～⑪ (略)

(2) (略)

動産特定共同事業者又は小規模不動産特定共同事業者との関係が7-2-2(1)⑫に掲げる者に該当する者を含むこと。

③・④ (略)

⑤ 規則第43条第1項第16号ハに規定する「対象不動産に係る借入れ」とは、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のための借入れをいい、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行う無担保の借入れであっても、これに該当する場合があること。

⑥～⑪ (略)

(2) (略)