

「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」
に対する意見の募集結果

No.	意見の概要	金融庁・国土交通省の考え方
第 2-3 その他 (2) について		
1	<p>不動産取引の対象となる不動産が外国にある場合の不動産特定共同事業の取扱いについては、大臣許可を受けた事業者に限ると定められたい。</p>	<p>不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号。以下「法」という。）第 3 条第 1 項において「不動産特定共同事業を営もうとする者は、主務大臣（一の都道府県の区域内にのみ事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置して不動産特定共同事業を行おうとする者（第三号事業又は第四号事業を行おうとする者を除く。）にあっては、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事）の許可を受けなければならない。」と規定されていることから、不動産が外国にある場合であっても、第三号事業又は第四号事業を行おうとする者を除き、一の都道府県の区域内にのみ事務所を有する場合には、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受ける必要があると考えられます。</p>
第 4-5 約款に基づく契約の締結（法第 23 条）について		
2	<p>該当箇所については、以下のような内容にした方がよいのではないかと。</p> <p>①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、必ずしも不動産特定共同事業法（以下「法」という。）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（その後の追加及び変更を含む。以下「許認可約款」という。）と全く同一の文言の契約である必要はない。</p> <p>②不動産特定共同事業法施行令（以下「令」という。）第 5 条に基づき不動産特定共</p>	<p>ご指摘を踏まえて、「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」第 4-5 の記載について必要な見直しを行うことといたします。</p>

同事業契約約款に定めなければならない事項（以下「約定規定事項」という。）については、令第5条並びに不動産特定共同事業法施行規則（以下「規則」という。）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（以下「法定基準」という。）に反しない範囲であって、かつ、許認可約款の内容に反しない範囲において、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及び個別の合意に基づき当該規定を変更することは、法第23条に反するものではない。

③約款規定事項以外の事項については、許認可約款の記載にかかわらず、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及び個別の合意に基づき当該規定を変更することは、法第23条に反するものではない。