

不動産特定共同事業法

(平成六年六月二十九日法律第七十七号)

目次

- 第一章 総則（第一条・第二条）
- 第二章 許可（第三条―第十三条）
- 第三章 業務（第十四条―第三十一条）
- 第四章 監督（第三十二条―第四十条）
- 第四章の二 特例事業者（第四十条の二）
- 第五章 不動産特定共同事業協会（第四十一条―第四十三条）
- 第六章 雑則（第四十四条―第五十一条）
- 第七章 罰則（第五十二条―第五十九条）

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、不動産特定共同事業を営む者について許可制度を実施して、その業務の遂行に当たっての責務等を明らかにし、及び事業参加者が受けることのある損害を防止するため必要な措置を講ずることにより、その業務の適正な運営を確保し、もって事業参加者の利益の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発達に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「不動産」とは、宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第二条第一号に掲げる宅地又は建物をいう。

2 この法律において「不動産取引」とは、不動産の売買、交換又は賃貸借をいう。

3 この法律において「不動産特定共同事業契約」とは、次に掲げる契約（予約を含む。）であって、契約（予約を含む。）の締結の態様、当事者の関係等を勘案して収益又は利益の分配を受ける者の保護が確保されていると認められる契約（予約を含む。）として政令で定めるものを除いたものをいう。

一 各当事者が、出資を行い、その出資による共同の事業として、そのうちの一人又は数人の者にその業務の執行を委任して不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約

二 当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため出資を行い、相手方がその出資された財産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる利益の分配を行うことを約する契約

三 当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため自らの共有に属する不動産の賃貸をし、又はその賃貸の委任をし、相手方が当該不動産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約

- 四 外国の法令に基づく契約であって、前三号に掲げるものに相当するもの
- 五 前各号に掲げるもののほか、不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行うことを約する契約（外国の法令に基づく契約を含む。）であって、当該不動産取引に係る事業の公正及び当該不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を受ける者の保護を確保することが必要なものとして政令で定めるもの
- 4 この法律において「不動産特定共同事業」とは、次に掲げる行為で業として行うものをいう。
- 一 不動産特定共同事業契約を締結して当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為（前項第一号に掲げる不動産特定共同事業契約若しくは同項第四号に掲げる不動産特定共同事業契約のうち同項第一号に掲げる不動産特定共同事業契約に相当するもの又はこれらに類する不動産特定共同事業契約として政令で定めるものにあつては、業務の執行の委任を受けた者又はこれに相当する者の行うものに限る。）
- 二 不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする行為（第四号に掲げるものを除く。）
- 三 特例事業者の委託を受けて当該特例事業者が当事者である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を行う行為
- 四 特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする行為
- 5 この法律において「不動産特定共同事業者」とは、次条第一項の許可を受けて不動産特定共同事業を営む者をいう。
- 6 この法律において「特例事業」とは、第四項第一号に掲げる行為で業として行うものであつて、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。
- 一 当該行為を専ら行うことを目的とする法人（不動産特定共同事業者であるもの及び外国法人で国内に事務所を有しないものを除く。）が行うものであること。
- 二 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を一の不動産特定共同事業者（第四項第三号に掲げる行為に係る事業（以下「第三号事業」という。）を行う者に限る。）に委託するものであること。
- 三 不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務を不動産特定共同事業者（第四項第四号に掲げる行為に係る事業（以下「第四号事業」という。）を行う者に限る。）に委託するものであること。
- 四 銀行、信託会社その他不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として主務省令で定める者又は資本金の額が主務省令で定める金額以上の株式会社（第四十六条の二において「特例投資家」と総称する。）を相手方又は事業参加者とするものであること。
- 五 その他事業参加者の利益の保護を図るために必要なものとして主務省令で定める要件に適合するものであること。
- 7 この法律において「特例事業者」とは、第四十条の二第二項の規定による届出をした者をいう。
- 8 この法律において「事業参加者」とは、不動産特定共同事業契約の当事者で、当該不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を営む者以外のものをいう。

第二章 許可

(不動産特定共同事業の許可)

第三条 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。

2 前項の許可のうち主務大臣の許可を受けようとする者は、登録免許税法（昭和四十二年法律第三十五号）で定めるところにより登録免許税を納めなければならない。

(許可の条件)

第四条 主務大臣又は都道府県知事は、前条第一項の許可に条件を付し、及びこれを変更することができる。

2 前項の条件は、不動産特定共同事業の適正な運営を確保するため必要な最小限度のものに限り、かつ、許可を受ける者に不当な義務を課することとなるものであってはならない。

(許可の申請)

第五条 第三条第一項の許可を受けようとする者は、主務大臣又は都道府県知事に、次に掲げる事項（第四号事業を行おうとする者以外の者にあつては、第六号に掲げるものを除く。）を記載した許可申請書を提出しなければならない。

一 商号又は名称及び住所

二 役員の名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

三 事務所の名称及び所在地並びに事務所ごとに置かれる第十七条第一項に規定する者の氏名

四 資本金又は出資の額

五 宅地建物取引業法第三条第一項の免許に関する事項

六 金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第二十九条の登録（同法第二十八条第二項に規定する第二種金融商品取引業の種別に係るものに限る。次条第八号及び第四十六条第一項において同じ。）に関する事項

七 業務の種別（第二条第四項各号の種別をいう。以下同じ。）

八 他に事業を行っているときは、その事業の種類

九 その他主務省令で定める事項

2 前項の許可申請書には、次に掲げる書類（第二条第四項第一号に掲げる行為に係る事業（以下「第一号事業」という。）又は第三号事業を行おうとする者以外の者にあつては、第四号に掲げるものを除く。）を添付しなければならない。

一 定款又はこれに代わる書面

二 登記事項証明書又はこれに代わる書面

三 事務所について第十七条第一項に規定する要件を備えていることを証する書面

四 不動産特定共同事業契約約款

五 その他主務省令で定める事項を記載した書類

(欠格事由)

第六条 次の各号のいずれかに該当する者は、第三条第一項の許可を受けることができない。

一 法人でない者（外国法人で国内に事務所を有しないものを含む。）

二 宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けていない法人

三 第三十六条の規定により第三条第一項の許可を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない法人又はこの法律に相当する外国の法令の規定により当該外国において受けている同種の許可（当該許可に類する登録その他の行政処分を含む。第六号チにおいて同じ。）を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない法人

四 第三十六条各号のいずれかに該当するとして第三条第一項の許可の取消しの処分に係る行政手続法（平成五年法律第八十八号）第十五条の規定による通知があった日から当該処分があった日又は処分をしないことの決定があった日までの間に第十一条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした法人で当該届出の日から五年を経過しないもの

五 この法律、宅地建物取引業法若しくは出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和二十九年法律第九十五号）又はこれらに相当する外国の法令の規定により罰金の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない法人

六 役員（業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役若しくは執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下この号、次条第三号及び第三十五条第一項第六号において同じ。）又は政令で定める使用人のうちに次のいずれかに該当する者のある法人

イ 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者

ロ 破産者で復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者

ハ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者

ニ 前号に規定する法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十二条の三第七項及び第三十二条の十一第一項の規定を除く。）若しくはこれらに相当する外国の法令の規定に違反したことにより、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の二、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯したことにより、罰金の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せ

られ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者

ホ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（次号において「暴力団員等」という。）

ヘ 不動産特定共同事業者が第三十六条の規定により第三条第一項の許可を取り消された場合において、その取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日前六十日以内に当該不動産特定共同事業者の役員であった者で当該取消しの日から五年を経過しないもの

ト 不動産特定共同事業者が第三十六条各号のいずれかに該当するとして第三条第一項の許可の取消しの処分に係る行政手続法第十五条の規定による通知があった日から当該処分があった日又は処分をしないことの決定があった日までの間に第十一条第一項第四号に該当する旨の同項の規定による届出をした場合において、当該通知があった日前六十日以内に当該不動産特定共同事業者の役員であった者で当該届出の日から五年を経過しないもの

チ この法律に相当する外国の法令の規定により当該外国において受けている同種の許可を取り消され、その取消しの日から五年を経過しない者（当該許可を取り消された法人の当該取消しの日前六十日以内に役員に相当する者であった者で当該取消しの日から五年を経過しないものを含む。）

七 暴力団員等がその事業活動を支配する法人

八 第四号事業を行おうとする場合にあっては、金融商品取引法第二十九条の登録を受けていない法人

（許可の基準）

第七条 主務大臣又は都道府県知事は、第五条の規定による許可の申請をした者が次に掲げる基準（第一号事業又は第三号事業を行おうとする者以外の者にあつては、第五号に掲げるものを除く。）に適合していると認めるときでなければ、第三条第一項の許可をしてはならない。

一 その資本金又は出資の額が事業参加者の保護のため必要かつ適当なものとして業務の種別ごとに政令で定める金額を満たすものであること。

二 その資産の合計額から負債の合計額を控除した額が資本金又は出資の額の百分の九十に相当する額を満たすものであること。

三 その者又はその役員若しくは政令で定める使用人が当該許可の申請前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をしたものでないこと。

四 その事務所が第十七条第一項に規定する要件を満たすものであること。

五 その不動産特定共同事業契約約款の内容が政令で定める基準に適合するものであること。

六 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及び人的構成を有するものであること。

（変更の許可）

第八条 不動産特定共同事業者が第三条第一項の許可を受けた後次の各号のいずれかに該当して引き続き不動産特定共同事業を営もうとする場合（業務の種別の変更をしようとする場合を除く。）においては、第五条の規定にかかわらず、第一号又は第二号に該当するときは当該各号に定めるその有し、又は設置することとなった事務所の所在地を管轄する都道府県知事に対し、第三号に該当するときは主務大臣に対し、主務省令で定めるところにより、同条第一項第三号及び第九号に掲げる事項を記載した許可申請書を提出しなければならない。

- 一 主務大臣の許可を受けた者（第三号事業又は第四号事業を行う者以外の者に限る。）が一の都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなったとき。
 - 二 都道府県知事の許可を受けた者が当該都道府県の区域内における事務所を廃止して、他の一の都道府県の区域内に事務所を設置することとなったとき。
 - 三 都道府県知事の許可をじを受けた者が二以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなったとき。
- 2 前項の規定による許可申請書の提出があった場合においては、主務大臣又は都道府県知事は、前条の規定にかかわらず、その提出をした者が同条第三号、第四号及び第六号に掲げる基準に適合すると認めるときは、第三条第一項の許可をしなければならない。

（許可換えの場合における従前の許可の効力）

第八条の二 主務大臣又は都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた者がその業務の種別又は事務所の所在地の変更をして引き続き不動産特定共同事業を営もうとする場合において、同項又は前条第二項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の第三条第一項の許可を受けたときは、その者に係る従前の主務大臣又は都道府県知事の同項の許可は、その効力を失う。

（変更の認可）

第九条 不動産特定共同事業者は、業務の種別の変更をしようとするとき（主務大臣又は都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた者が同項の規定により新たに都道府県知事又は主務大臣の同項の許可を受けなければならないときを除く。）、又は第五条第二項第四号に掲げる不動産特定共同事業契約約款の追加若しくは変更（不動産特定共同事業契約約款に記載された事項の追加又は変更で主務省令で定める軽微なものを除く。第四十六条第四項及び第五十三条第二号において同じ。）をしようとするときは、主務省令で定めるところにより、第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事の認可を受けなければならない。

- 2 不動産特定共同事業者が、事務所を追加して設置しようとするとき（第八条第一項各号に掲げるときを除く。）も、前項と同様とする。

（変更の届出）

第十条 不動産特定共同事業者は、第五条第一項各号（第五号から第七号までを除く。）に掲げる事項について変更（同項第三号に掲げる事務所の所在地の変更については、第八条第一項各号及び前条第二項の規定に該当するものを除く。）があったと

きは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

(廃業等の届出)

第十一条 不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当することとなった場合においては、当該各号に定める者は、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 合併により消滅した場合 消滅した法人を代表する役員であった者
- 二 破産手続開始の決定により解散した場合 破産管財人
- 三 合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合 清算人
- 四 不動産特定共同事業を廃止した場合（外国法人にあつては、国内に事務所を有しないこととなった場合を含む。） 不動産特定共同事業者であった法人を代表する役員

2 不動産特定共同事業者が前項各号のいずれかに該当することとなったときは、当該不動産特定共同事業者に対する第三条第一項の許可は、その効力を失う。

(不動産特定共同事業者名簿)

第十二条 主務大臣及び都道府県知事は、主務大臣にあつては、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者に関する第五条第一項第一号から第八号までに掲げる事項その他主務省令で定める事項を、都道府県知事にあつては、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者及び同項の主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内に主たる事務所を有するものに関するこれらの事項を登載した不動産特定共同事業者名簿を備えなければならない。

(不動産特定共同事業者名簿等の閲覧)

第十三条 主務大臣又は都道府県知事は、主務省令で定めるところにより、第五条第二項第一号から第四号までに掲げる書類、不動産特定共同事業者名簿その他主務省令で定める書類を一般の閲覧に供しなければならない。

第三章 業務

(業務遂行の原則)

第十四条 不動産特定共同事業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

2 不動産特定共同事業者は、その業務を行うに当たっては、不動産の適正かつ合理的な利用の確保に努めるとともに、投機的取引の抑制が図られるよう配慮しなければならない。

(名義貸しの禁止)

第十五条 不動産特定共同事業者は、自己の名義をもって、他人に不動産特定共同事業

を営ませてはならない。

(標識の掲示)

第十六条 不動産特定共同事業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、主務省令で定める様式の標識を掲示しなければならない。

2 不動産特定共同事業者以外の者は、前項の標識又はこれに類似する標識を掲示してはならない。

(業務管理者)

第十七条 不動産特定共同事業者は、事務所ごとに、第二十四条第二項、第二十五条第二項及び第二十八条第三項の規定による業務のほか、当該事務所における次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わせるため、その従業者であって宅地建物取引業法第十八条に規定する登録を受けていることその他主務省令で定める要件を満たす者を置かなければならない。

- 一 不動産特定共同事業契約の締結の勧誘
- 二 不動産特定共同事業契約の内容についての説明
- 三 第二十八条第一項の規定による業務

2 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、事務所ごとに、前項の規定により置かれた者（以下「業務管理者」という。）の氏名その他主務省令で定める事項を記載した名簿（以下「業務管理者名簿」という。）を備え置き、事業参加者（不動産特定共同事業契約の締結をしようとする者を含む。）から請求があったときは、これをその者の閲覧に供しなければならない。

3 不動産特定共同事業者は、第一項の規定に抵触する事務所を開設してはならず、既存の事務所が同項の規定に抵触するに至ったときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置を執らなければならない。

(広告の規制)

第十八条 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分が政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業に関する広告をしてはならない。

2 不動産特定共同事業者は、その行おうとする不動産特定共同事業に関する広告をするときは、自己が不動産特定共同事業契約の当事者となるか、若しくはその代理人となるか、又は不動産特定共同事業契約の締結の媒介を行うかの別及び当該不動産特定共同事業契約の第二条第三項各号に掲げる契約の種別を明示しなければならない。

3 不動産特定共同事業者は、その業務に関して広告をするときは、不動産取引による利益の見込みその他主務省令で定める事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は著しく人を誤認させるような表示をしてはならない。

(事業実施の時期に関する制限)

第十九条 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業を行つてはならない。

(不当な勧誘等の禁止)

第二十条 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、当該不動産特定共同事業契約に関する事項であつてその相手方の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない。

- 2 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の解除（組合からの脱退を含む。以下同じ。）を妨げるため、事業参加者に対し、当該不動産特定共同事業契約に関する事項であつて事業参加者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、不実のことを告げる行為をしてはならない。

第二十一条 不動産特定共同事業者又はその代理人、使用人その他の従業者（以下この条において「不動産特定共同事業者等」という。）は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

- 2 不動産特定共同事業者等は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方が当該不動産特定共同事業契約を締結しない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、当該勧誘を継続する行為をしてはならない。
- 3 不動産特定共同事業者等は、不動産特定共同事業契約の解除を妨げるため、事業参加者を、威迫して困惑させてはならない。
- 4 不動産特定共同事業者等は、前三項に定めるもののほか、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘又は解除の妨げに関する行為であつて、相手方又は事業参加者の保護に欠けるものとして主務省令で定めるものをしてはならない。

(金融商品取引法の準用)

第二十一条の二 金融商品取引法第三十九条（第三項ただし書及び第五項を除く。）及び第四十条の規定は、不動産特定共同事業者が行う不動産特定共同事業契約（特例事業者が締結するものであつて、金銭（これに類するものとして主務省令で定めるものを含む。）をもって出資の目的とするものを除く。）の締結又はその代理若しくは媒介について準用する。この場合において、同法第三十九条第一項、第二項各号及び第三項並びに第四十条中「金融商品取引業者等」とあるのは「不動産特定共同事業者」と、同法第三十九条第一項第一号中「有価証券の売買その他の取引（買戻価格があらかじめ定められている買戻条件付売買その他の政令で定める取引を除く。）又はデリバティブ取引（以下この条において「有価証券売買取引等」という。）」とあり、同

項第二号及び第三号並びに同条第二項各号中「有価証券売買取引等」とあり、並びに同法第四十条第一号中「金融商品取引行為」とあるのは「不動産特定共同事業契約の締結」と、同法第三十九条第一項第一号中「有価証券又はデリバティブ取引（以下この条において「有価証券等」という。）」とあり、同項第二号及び第三号中「有価証券等」とあり、並びに同法第四十条第一号中「金融商品取引契約」とあるのは「不動産特定共同事業契約」と、同法第三十九条第一項各号及び第三項並びに第四十条第二号中「顧客」とあり、同法第三十九条第二項中「金融商品取引業者等の顧客」とあり、並びに同法第四十条第二号中「投資者」とあるのは「事業参加者」と、同法第三十九条第一項第一号中「有価証券の売買又はデリバティブ取引を行う」とあるのは「不動産特定共同事業契約の締結をする」と、同条第三項及び同法第四十条第二号中「内閣府令」とあるのは「主務省令」と、同法第三十九条第三項中「以下この節及び次節」とあるのは「次項」と、同法第四十条第一号中「顧客」とあり、及び「投資者」とあるのは「相手方又は事業参加者」と読み替えるものとする。

（金銭等の貸付け又はその媒介等の禁止）

第二十二條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その行う不動産特定共同事業に関し、その相手方に対し金銭若しくは有価証券を貸し付け、又はその相手方への第三者による金銭若しくは有価証券の貸付けにつき媒介、取次ぎ若しくは代理をしてはならない。

（約款に基づく契約の締結）

第二十三條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結をするときは、第三条第一項の許可又は第九条第一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、これをしなければならない。

2 不動産特定共同事業契約の締結の代理をする不動産特定共同事業者は、その代理する不動産特定共同事業者又はその代理する特例事業者がその不動産取引に係る業務を委託する不動産特定共同事業者の第三条第一項の許可又は第九条第一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、これをしなければならない。

（不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付）

第二十四條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立するまでの間に、その申込者に対し、不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項であって主務省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

2 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

（不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付）

第二十五條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立したときは、当該不動産特定共同事業契約の当事者に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 不動産特定共同事業契約の第二条第三項各号に掲げる契約の種別

- 二 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を特定するために必要な表示及びその不動産取引の内容
 - 三 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項
 - 四 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
 - 五 契約期間に関する事項
 - 六 契約終了時の清算に関する事項
 - 七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
 - 八 その他主務省令で定める事項
- 2 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(書面による解除)

- 第二十六条 事業参加者は、その締結した不動産特定共同事業契約について前条第一項の書面を受領した日から起算して八日を経過するまでの間、書面により当該不動産特定共同事業契約の解除をすることができる。
- 2 前項の解除は、その解除をする旨の書面を発した時に、その効力を生ずる。
 - 3 第一項の規定による解除があった場合には、当該不動産特定共同事業者は、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ができない。
 - 4 前三項の規定に反する特約で事業参加者に不利なものは、無効とする。

(自己取引等の禁止)

- 第二十六条の二 不動産特定共同事業者は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、事業参加者の保護に欠けるおそれのない場合として主務省令で定める場合は、この限りでない。
- 一 当該不動産特定共同事業者と当該不動産特定共同事業者が業務を委託した特例事業者（以下「委託特例事業者」という。）との間において不動産取引を行うこと。
 - 二 委託特例事業者相互間の不動産取引の代理又は媒介を行うこと。

(特例事業者から委託された業務の再委託の禁止)

- 第二十六条の三 不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）は、委託特例事業者から委託された業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

(財産の分別管理)

- 第二十七条 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、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不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理しなければならない。

(財産管理報告書の交付等)

- 第二十八条 不動産特定共同事業者は、事業参加者の求めに応じ、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況について説明しなければならない。
- 2 不動産特定共同事業者は、事業参加者に対し、主務省令で定めるところにより、定

期に、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況についての報告書を交付しなければならない。

- 3 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(書類の閲覧)

第二十九条 不動産特定共同事業者（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）は、主務省令で定めるところにより、その業務及び財産の状況（第三号事業を行う者にあつては、委託特例事業者の業務及び財産の状況）を記載した書類を事務所ごとに備え置き、事業参加者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

(事業参加者名簿)

第三十条 不動産特定共同事業者（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）は、不動産特定共同事業者（第一号事業を行う者に限る。）又は委託特例事業者が不動産特定共同事業契約を締結したときは、主務省令で定めるところにより、不動産特定共同事業契約に係る事業参加者の名簿（以下「事業参加者名簿」という。）を作成し、これを保存しなければならない。

- 2 不動産特定共同事業者（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）は、事業参加者名簿に登載された事業参加者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

(秘密を守る義務)

第三十一条 不動産特定共同事業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。不動産特定共同事業を営まなくなった後においても、同様とする。

- 2 不動産特定共同事業者の代理人、使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、不動産特定共同事業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。不動産特定共同事業者の代理人、使用人その他の従業者でなくなった後においても、同様とする。

第四章 監督

(業務に関する帳簿書類)

第三十二条 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、その業務に関する帳簿書類（第三号事業を行う者にあつては、委託特例事業者の業務に関する帳簿書類を含む。）を作成し、これを保存しなければならない。

(事業報告書の提出)

第三十三条 不動産特定共同事業者は、事業年度ごとに、主務省令で定める様式による事業報告書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に、第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事に提出しなければならない。

(指示)

第三十四条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該不動産特定共同事業者に対し、必要な指示をすることができる。

- 一 業務に関し、事業参加者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。
 - 二 業務に関し、その公正を害する行為をしたとき、又はその公正を害するおそれ大であるとき。
 - 三 業務に関し他の法令に違反し、不動産特定共同事業者として不適當であると認められるとき。
- 2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、前項各号のいずれかに該当するとき、又はこの法律の規定に違反したときは、当該不動産特定共同事業者に対し、必要な指示をすることができる。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該不動産特定共同事業者が主務大臣の第三条第一項の許可を受けたものであるときは主務大臣に報告し、当該不動産特定共同事業者が他の都道府県知事の同項の許可を受けたものであるときは当該他の都道府県知事に通知しなければならない。

(業務停止命令)

第三十五条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該不動産特定共同事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

- 一 前条第一項各号のいずれかに該当するとき。
 - 二 第八条第一項、第九条、第十条、第十五条、第十六条第一項、第十七条、第十八条第二項若しくは第三項、第十九条から第二十一条まで、第二十二条から第二十五条まで、第二十六条の二から第三十条まで、第三十一条第一項、第三十二条若しくは第三十七条第一項後段（同条第三項において準用する場合を含む。）又は第二十一条の二において準用する金融商品取引法（以下「準用金融商品取引法」という。）第三十九条第一項若しくは第四十条の規定に違反したとき。
 - 三 前条第一項又は第二項の規定による指示に従わないとき。
 - 四 この法律の規定に基づく主務大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき。
 - 五 不動産特定共同事業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとき。
 - 六 役員又は政令で定める使用人のうちに、業務の停止をしようとするとき以前五年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至ったとき。
- 2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、前項第一号から第五号までのいずれかに該当すると

きは、当該不動産特定共同事業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

3 前条第三項の規定は、前項の場合について準用する。

(許可の取消し)

第三十六条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該不動産特定共同事業者に対し、同項の許可を取り消すことができる。

一 第六条第二号、第三号（この法律に相当する外国の法令の規定に係る部分に限る。）又は第五号から第八号までのいずれかに該当するに至ったとき。

二 第七条第一号又は第二号に掲げる基準に適合しなくなったとき。

三 不正の手段により第三条第一項の許可を受けたとき。

四 第四条第一項の規定により付された条件に違反したとき。

五 前条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同条第一項若しくは第二項の規定による業務の停止の命令に違反したとき。

(業務管理者の解任命令)

第三十七条 主務大臣又は都道府県知事は、その第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者に係る業務管理者がその業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたときは、当該不動産特定共同事業者に対し、その解任を命ずることができる。この場合において、当該不動産特定共同事業者は、その命令を受けた日から一年以内においてその命令をした主務大臣又は都道府県知事が定める期間内は、その命令に係る者を業務管理者として選任してはならない。

2 都道府県知事は、主務大臣又は他の都道府県知事の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者に係る業務管理者が当該都道府県の区域内において前項に規定する行為をしたときは、当該不動産特定共同事業者に対し、その解任を命ずることができる。

3 第三十四条第三項の規定及び第一項後段の規定は、前項の場合について準用する。

(監督処分公告)

第三十八条 主務大臣又は都道府県知事は、第三十五条第一項若しくは第二項又は第三十六条の規定による処分をしたときは、主務省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

(指導等)

第三十九条 主務大臣はすべての不動産特定共同事業者に対し、都道府県知事は当該都道府県の区域内において不動産特定共同事業を営む不動産特定共同事業者に対し、不動産特定共同事業の適正な運営を確保し、又は不動産特定共同事業の健全な発達を図るため、必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

(立入検査等)

第四十条 主務大臣又は都道府県知事は、この法律の施行のため必要があると認めるときは、不動産特定共同事業（特例事業者が営むものを除く。以下この項において同じ。）を営む者（都道府県知事にあつては、当該都道府県の区域内においてこれを営む者に限る。以下この項において同じ。）、当該不動産特定共同事業を営む者と取引をする者若しくは当該不動産特定共同事業を営む者から業務の委託を受けた者に対し、当該不動産特定共同事業を営む者の業務若しくは財産について報告若しくは資料の提出を命じ、又はその職員に当該不動産特定共同事業を営む者若しくは当該不動産特定共同事業を営む者から業務の委託を受けた者の事務所その他その業務が行われる場所に立ち入り、当該不動産特定共同事業を営む者の業務若しくは財産の状況若しくは帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四章の二 特例事業者

第四十条の二 特例事業については、第三条第一項の規定は、適用しない。

2 特例事業を営もうとする法人は、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を主務大臣に届け出なければならない。

一 商号又は名称及び住所

二 役員の名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

三 事務所の名称及び所在地

四 資本金又は出資の額

五 業務を委託する不動産特定共同事業者の商号又は名称及び住所

六 その他主務省令で定める事項

3 前項の規定による届出には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 定款又はこれに代わる書面

二 登記事項証明書又はこれに代わる書面

三 その他主務省令で定める事項を記載した書類

4 特例事業者は、第二項各号に掲げる事項に変更があつたときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

5 特例事業者が特例事業を営む場合においては、当該特例事業者を主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなして、第十一条第一項、第十二条から第十四条まで及び第二十三条第一項並びに準用金融商品取引法第三十九条（第三項ただし書及び第五項を除く。）並びにこれらの規定に係る第七章の規定を適用する。この場合において、第十二条中「第五条第一項第一号から第八号まで」とあるのは「第四十条の二第二項第一号から第五号まで」と、同条及び第十三条中「不動産特定共同事業者名簿」とあるのは「特例事業者名簿」と、同条中「第五条第二項第一号から第四号まで」とあるのは「第四十条の二第三項第一号及び第二号」と、第二十三条第一項中「ときは、」とあるのは「ときは、その不動産取引に係る業務を委託する不

動産特定共同事業者の」とする。

- 6 主務大臣は、特例事業者が特例事業として開始した事業が特例事業に該当しなくなったときは、当該特例事業者に対し、三月以内の期間を定めて、必要な措置をとることを命ずることができる。
- 7 特例事業者は、特例事業として開始した事業が特例事業に該当しなくなったときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。
- 8 主務大臣は、特例事業者に対し、その業務に係る状況を確認するため特に必要があると認めるときは、その必要の限度において、第二項の規定による届出に係る事項に関し参考となるべき報告若しくは資料の提出を命じ、又はその職員に事務所その他その業務が行われる場所に立ち入り、帳簿書類その他の物件の検査（同項の規定による届出に係る事項に関し必要なものに限る。）をさせ、若しくは同項の規定による届出に係る事項に関し関係者に質問させることができる。
- 9 前条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第五章 不動産特定共同事業協会

（不動産特定共同事業協会）

第四十一条 その名称中に不動産特定共同事業協会という文字を用いる一般社団法人は、事業参加者の保護を図るとともに、不動産特定共同事業の健全な発展に資することを目的とし、かつ、不動産特定共同事業者を社員とする旨の定款の定めがあるものでなければならない。

- 2 前項に規定する一般社団法人（以下この章において「協会」という。）は、その目的を達成するため、次に掲げる業務を行う。
 - 一 会員の営む不動産特定共同事業の業務に関し、この法律、宅地建物取引業法、出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律その他の法令の規定を遵守させるための会員に対する指導、勧告その他の業務
 - 二 会員の営む不動産特定共同事業に関し、不動産特定共同事業契約の内容の適正化その他事業参加者の利益の保護を図るため必要な指導、勧告その他の業務
 - 三 会員の営む不動産特定共同事業の業務に関する事業参加者等からの苦情の解決
 - 四 不動産の適正かつ合理的な利用の確保及び投機的取引の抑制を図るため必要な調査及び研究
 - 五 その他協会の目的を達成するため必要な業務
- 3 第一項に規定する定款の定めは、これを変更することができない。
- 4 協会は、成立したときは、成立の日から二週間以内に、登記事項証明書及び定款の写しを添えて、その旨を、主務大臣に届け出なければならない。
- 5 協会は、会員の名簿を公衆の縦覧に供しなければならない。
- 6 主務大臣は、協会に対して、不動産特定共同事業の適正な運営を確保し、又は不動産特定共同事業の健全な発展を図るため、必要な事項に関して報告を求め、又は必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

(名称の使用の制限)

第四十二条 協会でない者は、その名称中に不動産特定共同事業協会という文字を用いてはならない。

2 協会に加入していない者は、その名称中に不動産特定共同事業協会会員という文字を用いてはならない。

(苦情の解決)

第四十三条 協会は、事業参加者等から会員の営む不動産特定共同事業の業務に関する苦情について解決の申出があったときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、当該会員に対しその苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

2 協会は、前項の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該会員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

3 会員は、協会から前項の規定による求めがあったときは、正当な理由がないのに、これを拒んではならない。

4 協会は、第一項の申出、当該苦情に係る事情及びその解決の結果について、会員に周知させなければならない。

第六章 雑則

(許可の取消し等に伴う業務の終了)

第四十四条 第十一条第二項の規定により第三条第一項の許可が効力を失ったとき、又は第三十六条の規定により同項の許可が取り消されたときは、当該許可に係る不動産特定共同事業者であった者又はその一般承継人は、当該不動産特定共同事業者又は当該不動産特定共同事業者に係る委託特例事業者が締結した不動産特定共同事業契約に基づく業務を終了する目的の範囲内においては、なお不動産特定共同事業者とみなす。

(外国法人等に対するこの法律の規定の適用に当たっての技術的読替え等)

第四十五条 不動産特定共同事業者若しくは特例事業者が外国法人である場合又は不動産特定共同事業に係る不動産が外国にある場合において、当該不動産特定共同事業者若しくは当該特例事業者又は当該不動産特定共同事業に対するこの法律の規定の適用に当たっての技術的読替えその他この法律の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

(信託会社等に関する特例)

第四十六条 第三条から第十条まで及び第三十六条の規定は、信託業法（平成十六年法律第百五十四号）第三条又は第五十三条第一項の免許を受けた信託会社（政令で定めるものを除く。）で宅地建物取引業法第七十七条第三項の規定による届出をしたもの（第四号事業を行おうとする信託会社にあつては、金融商品取引法第二十九条の登録を受けているものに限る。以下この条において「特定信託会社」という。）には、適

用しない。

- 2 不動産特定共同事業を営む特定信託会社については、前項に規定する規定を除き、主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなしてこの法律の規定を適用する。この場合において、第二十三条第一項中「第三条第一項の許可又は第九条第一項の認可」とあるのは「第四十六条第三項又は第四項の届出」と、第三十八条中「第三十六条の規定による処分」とあるのは「第四十六条第五項の規定による業務の停止の命令」とする。
- 3 特定信託会社は、不動産特定共同事業を営もうとするときは、主務省令で定めるところにより、不動産特定共同事業契約約款を添付して、その旨を主務大臣に届け出なければならない。
- 4 第二項の規定により不動産特定共同事業者とみなされた特定信託会社は、第十二条の規定により不動産特定共同事業者名簿に登載された事項（第五条第一項第五号及び第六号に掲げるものを除く。）について変更があったとき、又は不動産特定共同事業契約約款の追加若しくは変更をしたときは、三十日以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。
- 5 第二項の規定により不動産特定共同事業者とみなされた特定信託会社が、第三十五条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同項若しくは同条第二項の規定による業務の停止の命令に違反したときは、主務大臣は、当該特定信託会社に対し、五年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。
- 6 信託業務を兼営する金融機関及び第一項の政令で定める信託会社に対するこの法律の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

（適用の除外）

第四十六条の二 第十九条から第二十一条まで、第二十二条、第二十四条から第二十六条まで並びに第二十八条第二項及び第三項並びに準用金融商品取引法第四十条の規定は、不動産特定共同事業者が、特例投資家を相手方又は事業参加者として不動産特定共同事業を行う場合については、適用しない。

第四十七条 第二十二条の規定は、宅地建物取引業法第二条第三号に掲げる宅地建物取引業者（次項において「宅地建物取引業者」という。）を相手方とする場合については、適用しない。

- 2 第二十六条の規定は、事業参加者が宅地建物取引業者である場合については、適用しない。
- 3 この法律の規定は、国及び地方公共団体については、適用しない。

（宅地建物取引業法の規定の不適用）

第四十八条 宅地建物取引業法の規定は、第二条第三項第一号に掲げる契約に基づき不動産取引を行う事業参加者その他政令で定める事業参加者については、適用しない。

（申請書等の経由）

第四十八条の二 第五条第一項、第八条第一項、第九条第一項及び第二項、第十条、第十一条第一項並びに第四十条の二第二項、第四項及び第七項の規定により主務大臣に提出すべき申請書その他の書類は、その主たる事務所（第十一条第一項の規定の場合にあつては、同項各号のいずれかに該当することとなつた者の主たる事務所）の所在地を管轄する都道府県知事を経由しなければならない。

（事務の区分）

第四十八条の三 第十二条及び第十三条（これらの規定を第四十条の二第五項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）並びに前条の規定により都道府県が処理することとされている事務（第十二条及び第十三条の規定により処理することとされているものについては、主務大臣の許可を受けた不動産特定共同事業者に係る不動産特定共同事業者名簿の備付け、登載及び閲覧に関するものに限る。）は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

（主務大臣等）

第四十九条 この法律における主務大臣は、次のとおりとする。

- 一 第二条第三項第一号若しくは第二号に掲げる不動産特定共同事業契約若しくは同項第四号に掲げる不動産特定共同事業契約のうち同項第一号若しくは第二号に掲げる不動産特定共同事業契約に相当するもの又はこれらに類する不動産特定共同事業契約として政令で定めるものであって、金銭をもって出資の目的とし、かつ、契約の終了の場合における残余財産の分割若しくは出資の返還が金銭により行われることを内容とするもの又はこれらに類する事項として政令で定めるものを内容とするものに係る不動産特定共同事業に関する事項については、内閣総理大臣及び国土交通大臣
 - 二 前号に規定する不動産特定共同事業以外の不動産特定共同事業に関する事項については、国土交通大臣
- 2 この法律における主務省令は、内閣府令・国土交通省令とする。
 - 3 内閣総理大臣は、この法律による権限（政令で定めるものを除く。）を金融庁長官に委任する。
 - 4 前項の規定により金融庁長官に委任された権限及びこの法律による国土交通大臣の権限については、政令で定めるところにより、その一部を地方支分部局の長（当該金融庁長官に委任された権限にあつては、財務局長又は財務支局長）に委任することができる。

（財務大臣への資料提出等）

第四十九条の二 財務大臣は、その所掌に係る金融破綻処理制度及び金融危機管理に関し、不動産特定共同事業に係る制度の企画又は立案をするため必要があると認めるときは、内閣総理大臣に対し、必要な資料の提出及び説明を求めることができる。

（主務省令への委任）

第五十条 この法律に定めるもののほか、この法律を実施するため必要な事項は、主務省令で定める。

(経過措置)

第五十一条 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要とされる範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

第七章 罰則

第五十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、三年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第三条第一項の規定に違反して同項の許可を受けずに不動産特定共同事業を営んだ者
- 二 不正の手段により第三条第一項の許可を受けた者
- 三 第十五条の規定に違反して、他人に不動産特定共同事業を営ませた者
- 四 第三十五条第一項若しくは第二項又は第四十六条第五項の規定による業務の停止の命令に違反した者

第五十二条の二 第二十六条の二（第一号に係る部分に限る。）又は準用金融商品取引法第三十九条第一項の規定に違反した場合においては、その行為をした不動産特定共同事業者の代表者、代理人、使用人その他の従業者は、三年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

第五十二条の三 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第二十条第一項の規定に違反して、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げた者
- 二 第二十条第二項の規定に違反して、不実のことを告げた者
- 三 第四十条の二第二項の規定に違反して、届出をしないで特例事業を営んだ者
- 四 第四十条の二第六項の規定による命令に違反した者
- 五 第四十条の二第七項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第五十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役若しくは百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第四条第一項の規定により付された条件に違反した者
- 二 第九条第一項の規定に違反して、業務の種別の変更をし、又は第五条第二項第四号に掲げる不動産特定共同事業契約約款の追加若しくは変更をした者
- 三 準用金融商品取引法第三十九条第二項の規定に違反した者
- 四 第二十二條の規定に違反して、相手方に対し金銭若しくは有価証券を貸し付け、又は相手方への第三者による金銭若しくは有価証券の貸付けにつき媒介、取次ぎ若

しくは代理をした者

第五十三条の二 前条第三号の場合において、犯人又は情を知った第三者が受けた財産上の利益は、没収する。その全部又は一部を没収することができないときは、その価額を追徴する。

第五十四条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第五条第一項の許可申請書又は同条第二項各号に掲げる書類に虚偽の記載をして提出した者
- 二 第十八条第三項の規定に違反して、著しく事実と相違する表示をし、又は著しく人を誤認させるような表示をした者
- 三 第二十四条第一項、第二十五条第一項又は第二十八条第二項の規定に違反して、書面若しくは報告書を交付せず、又はこれらの規定に規定する事項を記載しない書面若しくは報告書若しくは虚偽の記載のある書面若しくは報告書を交付した者

第五十五条 次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第八条第一項の許可申請書に虚偽の記載をして提出した者
- 二 第十七条第三項の規定に違反して、事務所を開設し、又は必要な措置を執らなかつた者
- 三 第二十四条第二項の規定による記名押印のない書面を不動産特定共同事業契約の申込者に対し交付した者
- 四 第二十五条第二項の規定による記名押印のない書面を不動産特定共同事業契約の当事者に対し交付した者
- 五 第二十八条第三項の規定による記名押印のない書面を事業参加者に対し交付した者
- 六 第二十九条の規定に違反して、書類を備え置かず、若しくは事業参加者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の記載のある書類を備え置き、若しくは事業参加者に閲覧させた者
- 七 第三十二条の規定に違反して、帳簿書類を作成せず、若しくは保存せず、又は虚偽の帳簿書類を作成し、若しくは保存した者
- 八 第三十三条の規定に違反して、事業報告書を作成せず、若しくは提出せず、又は虚偽の事業報告書を作成し、若しくは提出した者
- 九 第三十七条第一項前段若しくは第二項の規定による命令に違反して業務管理者を解任せず、又は同条第一項後段（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して業務管理者を選任した者
- 十 第四十条第一項若しくは第四十条の二第八項の規定による命令に違反して、報告をせず、若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告をし、若しくは虚偽の記載のある資料の提出をし、又はこれらの規定による立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者
- 十一 第四十条の二第二項の規定による届出に関し虚偽の届出をした者

十二 第四十条の二第三項各号に掲げる書類に虚偽の記載をして提出した者

第五十六条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十条又は第四十条の二第四項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第十六条第一項の規定に違反した者
- 三 第十六条第二項の規定に違反して、同条第一項の標識又はこれに類似する標識を掲示した者
- 四 第十七条第二項の規定に違反して、業務管理者名簿を備え置かず、又はこれに同項に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をした者
- 五 第二十三条第一項（第四十条の二第五項及び第四十六条第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）又は第二項の規定に違反して、不動産特定共同事業契約約款に基づかないで不動産特定共同事業契約の締結又はその締結の代理をした者
- 六 第三十条の規定に違反して、事業参加者名簿を作成せず、若しくは保存せず、若しくはこれを事業参加者の求めに応じて閲覧させず、又は虚偽の事業参加者名簿を作成し、若しくは保存し、若しくはこれを事業参加者に閲覧させた者
- 七 第四十二条第二項の規定に違反して、その名称中に不動産特定共同事業協会会員という文字を用いた者
- 八 第四十六条第三項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして不動産特定共同事業を営んだ者
- 九 第四十六条第四項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第五十七条 法人（法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めのあるものを含む。以下この項において同じ。）の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関し、次の各号に掲げる規定の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人に対して当該各号に定める罰金刑を、その人に対して各本条の罰金刑を科する。

- 一 第五十二条の二 三億円以下の罰金刑
 - 二 第五十二条、第五十二条の三第一号若しくは第二号又は第五十三条第三号 一億円以下の罰金刑
 - 三 第五十二条の三第三号から第五号まで、第五十三条第一号、第二号若しくは第四号又は前三条 各本条の罰金刑
- 2 法人でない社団又は財団について前項の規定の適用がある場合には、その代表者又は管理人がその訴訟行為につきその法人でない社団又は財団を代表するほか、法人を被告人又は被疑者とする場合の刑事訴訟に関する法律の規定を準用する。

第五十八条 第十一条第一項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、百万円以下の過料に処する。

第五十九条 第四十二条第一項の規定に違反して、その名称中に不動産特定共同事業協

会という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。