

改正案	現行
<p>（添付書類の記載事項等） 第五条（略）</p> <p>2 法第五条第一項に規定する許可申請書には、法第五条第二項各号に掲げる書類のほか、次に掲げる書類を添付するものとする。ただし、第二号の書類のうち成年被後見人に該当しない旨の登記事項証明書（後見登記等に関する法律（平成十一年法律第五十二号）第十条第一項に規定する登記事項証明書をいう。以下同じ。）については、その旨を証明した市町村（特別区を含む。第二号の二において同じ。）の長の証明書をもって代えることができる。</p> <p>一～三（略）</p> <p>四 直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面（公認会計士（公認会計士法（昭和二十三年法律第百三号）第十六条の二第五項に規定する外国公認会計士を含む。以下同じ。）又は監査法人の監査を受けたものに限る。第二十条第一項第六号において同じ。）</p> <p>五・六（略）</p> <p>3（略）</p> <p>（不動産特定共同事業契約の成立前の説明事項） 第二十条 法第二十四条第一項の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの（不動産特定共同事業契約に基づく出資の目的である財産が対象不動産である不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十</p>	<p>（添付書類の記載事項等） 第五条（略）</p> <p>2 法第五条第一項に規定する許可申請書には、法第五条第二項各号に掲げる書類のほか、次に掲げる書類を添付するものとする。ただし、第二号の書類のうち成年被後見人に該当しない旨の登記事項証明書（後見登記等に関する法律（平成十一年法律第五十二号）第十条第一項に規定する登記事項証明書をいう。以下同じ。）については、その旨を証明した市町村（特別区を含む。第二号の二において同じ。）の長の証明書をもって代えることができる。</p> <p>一～三（略）</p> <p>四 直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書又はこれらに代わる書面</p> <p>五・六（略）</p> <p>3（略）</p> <p>（不動産特定共同事業契約の成立前の説明事項） 第二十条 法第二十四条第一項の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの（不動産特定共同事業契約に基づく出資の目的である財産が対象不動産である不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十</p>

五号から第十七号までに掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の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行う場合にあつては、第三十四号から第三十九号までに掲げるものを除く。）とする。

一〇六 (略)

七 不動産特定共同事業者の事業開始日を含む事業年度の直前三年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書の要旨

八・九 (略)

十 不動産特定共同事業に係る業務（軽微なものを除く。）の委託の有無並びに当該業務を委託する場合には委託先の商号若しくは名称又は氏名、住所又は所在地及び委託する業務の内容

十一 関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和三十八年大蔵省令第五十九号）第八条第八項に規定する関係会社をいう。以下同じ。）との間の不動産特定共同事業に係る重要な取引（当該取引の額が全賃料収入（対象不動産に係る不動産特定共同事業者等（不動産特定共同事業者及び不動産特定共同事業者が対象不動産について売買契約を締結した相手方がある場合にあつては当該契約締結の相手方をいう。以下同じ。）の賃料収入の総額をいう。以下同じ。）の十パーセント以上を占めるものをいう。）の有無並びに当該取引がある場合には当該関係会社と不動産特定共同事業者との関係、当該関係会社の商号又は名称、所在地、取引の額及び取引の内容

十二・十三 (略)

十四 対象不動産に係る不動産取引の内容に関する次の事項

イ・ロ (略)

ハ 出資を伴う契約にあつては、借入れの有無並びに当該借入れがある場合には借入先の属性、借入金額、返済期限、直前の事

二号から第十四号までに掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の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行う場合にあつては、第三十一号から第三十六号までに掲げるものを除く。）とする。

一〇六 (略)

七・八 (略)

〔新規〕

〔新規〕

九・十 (略)

十一 対象不動産に係る不動産取引の内容に関する次の事項

イ・ロ (略)

ハ 出資を伴う契約にあつては、借入れの有無

業年度の借入残高、当該事業年度及び借入期間における利率、返済方法、担保の設定に関する事項並びに借入れの目的及び使途

ニ・ホ (略)

十五 対象不動産に関する次の事項

イ〜チ (略)

リ 対象不動産の状況に関する第三者による調査の有無並びに当該調査を受けた場合にはその結果の概要及び調査者の氏名又は名称

十六 (略)

十七 対象不動産（建物である場合に限る。）に関して不動産特定共同事業者等が賃貸借契約を締結した相手方（以下「テナント」という。）がある場合にあつては次の事項（やむを得ない事情により開示できない場合にあつてはその旨）

イ テナントの総数、全賃料収入、全賃貸面積（不動産特定共同事業者等が対象不動産に関してテナントと締結した賃貸借契約に係る面積の総計をいう。以下同じ。）、全賃貸可能面積（対象不動産について賃貸借契約を締結することが可能である面積の総計をいう。）及び最近五年の稼働率（各年同一日における稼働率をいう。以下同じ。）の推移

ロ〜ホ (略)

十八 (略)

十九 第二十三条第一号の期間（以下この条において「報告対象期

ニ・ホ (略)

十二 対象不動産に関する次の事項

イ〜チ (略)

十三 (略)

十四 対象不動産（建物である場合に限る。）に関して不動産特定共同事業者等（不動産特定共同事業者及び不動産特定共同事業者が対象不動産について売買契約を締結した相手方がある場合にあつては当該契約締結の相手方をいう。以下同じ。）が賃貸借契約を締結した相手方（以下「テナント」という。）がある場合にあつては次の事項（やむを得ない事情により開示できない場合にあつてはその旨）

イ テナントの総数、全賃料収入（対象不動産に係る不動産特定共同事業者等の賃料収入の総額をいう。以下同じ。）、全賃貸面積（不動産特定共同事業者等が対象不動産に関してテナントと締結した賃貸借契約に係る面積の総計をいう。以下同じ。）、全賃貸可能面積（対象不動産について賃貸借契約を締結することが可能である面積の総計をいう。）及び最近五年の稼働率（各年同一日における稼働率をいう。以下同じ。）の推移

ロ〜ホ (略)

十五 (略)

十六 第二十三条第一号の期間（以下「報告対象期間」という。）

間」という。)に係る同条第三号及び第四号に掲げる事項に対する公認会計士又は監査法人の監査を受ける予定の有無及びその予定がある場合には監査を受ける範囲

二十〇三十七 (略)

三十八 第三十六号の場合における、当該勧誘の開始日の属する報告対象期間の直前の報告対象期間に係る不動産特定共同事業の不動産取引の内容、当該不動産取引から生じた収益又は利益及び損失の状況並びに当該不動産特定共同事業に係る財産の状況

三十九・四十 (略)

2 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第一項の規定による説明をする場合において、前項第十四号、第十六号、第二十一号、第二十八号及び第二十九号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を説明するものとする。

一 前項第十四号イのその他対象不動産を特定するために必要な事項については、自己の固有財産、関係会社が有する資産を対象不動産とする場合にはその旨

二 前項第十六号に掲げる対象不動産の価格については、不動産鑑定士による鑑定評価の有無並びに当該鑑定評価を受けた場合には鑑定評価の結果及び方法の概要(当該鑑定評価の年月日を含む)並びに鑑定評価を行った者の氏名

三 前項第二十一号に掲げる事項について次に掲げる事項
イ〜ハ (略)

四 前項第二十八号に掲げる事項について次に掲げる事項

に係る同条第三号及び第四号に掲げる事項に対する公認会計士(公認会計士法(昭和二十三年法律第百三十三号)第十六条の二第五項に規定する外国公認会計士を含む。以下同じ。)又は監査法人の監査を受ける予定の有無及びその予定がある場合には監査を受ける範囲

十七〇三十四 (略)

三十五 第三十三号の場合における、当該勧誘の開始日の属する報告対象期間の直前の報告対象期間に係る不動産特定共同事業の不動産取引の内容、当該不動産取引から生じた収益又は利益及び損失の状況並びに当該不動産特定共同事業に係る財産の状況

三十六・三十七 (略)

2 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第一項の規定による説明をする場合において、前項第十一号、第十三号、第十八号、第二十五号及び第二十六号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を説明するものとする。

一 前項第十一号イのその他対象不動産を特定するために必要な事項については、自己の固有財産、関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和三十八年大蔵省令第五十九号)第八条第八項に規定する関係会社をいう。)が有する資産を対象不動産とする場合にはその旨

二 前項第十三号に掲げる対象不動産の価格については、不動産鑑定士による鑑定評価の有無

三 前項第十八号に掲げる事項について次に掲げる事項
イ〜ハ (略)

四 前項第二十五号に掲げる事項について次に掲げる事項

イ〜ハ (略)

五 前項第二十九号に掲げる事項について次に掲げる事項

イ・ロ (略)

(分別管理の方法)

第二十一条の二 不動産特定共同事業者は、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約ごとに、次の各号(第二号にあつては、宅地の造成又は建物の建築に関する工事を伴う不動産特定共同事業で当該対象不動産の賃貸を行わないものに係るものを除く。)に掲げるところにより、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するものとする。

一 次条に定めるところにより、その業務に関する帳簿書類を作成すること。

二 不動産特定共同事業契約に係る財産のうち不動産特定共同事業の業務に係る金銭を第八条第二項第十四号ロに掲げる方法(当該金銭であることがその名義により明らかなものに限る。)により管理すること。

(業務に関する帳簿書類の作成等)

第二十二条 不動産特定共同事業者は、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約ごとに次に掲げる書類を調製することにより、法第三十二条に規定する業務に関する帳簿書類を作成するものとする。

一〜六 (略)

イ〜ハ (略)

五 前項第二十六号に掲げる事項について次に掲げる事項

イ・ロ (略)

[新規]

(業務に関する帳簿書類の作成等)

第二十二条 不動産特定共同事業者は、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約ごとに次に掲げる書類を調製することにより、法第三十二条に規定する業務に関する帳簿書類を作成し、これをもつて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するものとする。

一〜六 (略)

2・3 (略)

(財産管理報告書の作成及び交付)

第二十三条 不動産特定共同事業者は、一年を超えない期間ごとに、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次に掲げる事項を記載した財産管理報告書を作成し、これを事業参加者に対し交付しなければならない。

一 (略)

二 第一号の期間の満了の日における当該事業参加者の出資に係る持分、出資の割合又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産の共有持分

三 当該不動産特定共同事業契約に基づき第一号の期間及びその直前三年の各期間内に営んだ不動産取引の内容、当該不動産取引から生じた収益又は利益及び損失の状況並びに運用の経過

四 第一号の期間及びその直前三年の各期間のそれぞれ満了の日における当該不動産特定共同事業契約に係る財産の状況

五 (略)

六 第一号の期間における第二十条第一項第十号に掲げる事項(当該不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に係るものに限る。)

七 第一号の期間における第二十条第一項第十一号に掲げる事項(当該不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に係るものに限る。)

八 第一号の期間における第二十条第一項第十四号ハに掲げる事項

(事業報告書の様式)

第二十六条 (略)

2・3 (略)

(財産管理報告書の作成及び交付)

第二十三条 不動産特定共同事業者は、一年を超えない期間ごとに、当該期間における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次に掲げる事項を記載した財産管理報告書を作成し、これを事業参加者に対し交付しなければならない。

一 (略)

二 第一号の期間の満了の日(第四号において「基準日」という。)
一)における当該事業参加者の出資に係る持分、出資の割合又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産の共有持分

三 当該不動産特定共同事業契約に基づき第一号の期間内に営んだ不動産取引の内容、当該不動産取引から生じた収益又は利益及び損失の状況並びに運用の経過

四 基準日における当該不動産特定共同事業契約に係る財産の状況

五 (略)

[新規]

[新規]

[新規]

(事業報告書の様式)

第二十六条 (略)

<p>2 前項の事業報告書（会計に関する部分に限る。）については、公認会計士又は監査法人の監査を受けたものとする。</p>	<p>〔新規〕</p>
---	-------------