

任意組合契約型（金銭出資） 小規模不動産特定共同事業契約約款

不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号、その後の改正を含む。以下「法」という。）第2条第7項に規定される小規模不動産特定共同事業者である〇（以下「本事業者」という。）と別紙1記載の者（以下本事業者も含めて総称して「本組合員」という。）は、以下のとおり合意し、ここに同条第3項に規定される不動産特定共同事業契約（以下「本契約」という。）を締結し、本契約に基づく組合（以下「本組合」という。）を組成する。

（本契約及び本事業）

第1条 本契約は、法第2条第3項各号に掲げる契約の種別のうち、同項第1号に規定する不動産特定共同事業契約とする。また、本契約は、民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下同じ。）第667条に規定する任意組合契約とする。

【施行令第6条第1項第1号、施行規則第11条第2項第1号】

【法第25条第1項第1号】

2 本事業者は、別紙2記載の不動産（以下「対象不動産」という。）を本契約に係る不動産取引の目的となる不動産として、本契約に基づく不動産特定共同事業（以下「本事業」という。）を行うものとする。

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号イ】

【法第25条第1項第2号、施行規則第47条第3項第1号】

（業務執行組合員の選任・任期・職務）

第2条 本組合員は、本事業者を本組合の唯一の業務執行組合員（以下「業務執行組合員」という。）として選任し、本事業に必要な業務の執行を委任する。

2 業務執行組合員の任期は、以下に掲げる場合に終了する。

- (1) 本組合が解散した場合
- (2) 業務執行組合員から正当の事由による辞任の申し出があり、それを受けて業務執行組合員を除く本組合員の出資割合（第4条第2項に定義する。以下同じ。）の過半数の同意により新たな業務執行組合員が選出された場合
- (3) 業務執行組合員が、その責に帰すべき事由によって本組合に不利益を与えた場合等その他正当の事由がある場合に、業務執行組合員を除く本組合員全員の一致によって解任され、それに代えて新たな業務執行組合員が業務執行組合員を除く本組合員の出資割合の過半数の同意により選出された場合

3 業務執行組合員は、本契約に特別の定めがある場合のほか、本組合を代表して以下の職務を行うものとする。

- (1) 組合員名簿の作成、変更、保管等、本組合員の管理に関する事務

- (2) 本組合の業務執行としての対象不動産の賃貸及び処分
- (3) 本組合の業務執行としての対象不動産以外の組合財産の運用
- (4) 組合財産の管理運用業務に従事する者の選任及び管理運用業務の委託
- (5) 本組合の業務上必要な公認会計士、弁護士等の選任及び依頼
- (6) 会計帳簿・記録等の作成、保管等会計に関する事務
- (7) 修繕積立金の取崩し及び本組合の負担すべき費用、報酬等の債務の支払
- (8) その他、本組合の目的達成のために必要な一切の行為

(出資)

第3条 本組合の出資予定総額は別紙1記載のとおりとし、業務執行組合員を含む各本組合員は別紙1に記載された当該本組合員に係る出資額を出資するものとし（なお、出資予定総額に対する当該本組合員に係る出資の割合は別紙1記載のとおりとする。）、____年月____日までに業務執行組合員指定の方法により支払うものとする。本項に基づき出資された金額を以下「本出資額」という。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号イ】

【施行規則第47条第2項第6号ニ】

2 本組合員は、本組合に対し追加して出資する義務を負わない。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ニ】

3 業務執行組合員は、本組合員に本出資額の返還を保証する義務を負わない。本組合員は、本出資額の返還について保証されたものではないことをここに確認する。

【施行規則第11条第1項第2号、同条第2項第10号イ】

【施行規則第47条第2項第10号、同条第3項第3号イ】

4 本組合の事業執行の結果として生ずる組合財産の増減は、第9条第4項に基づき、業務執行組合員を含む本組合員に帰属する。

5 本事業に関して本組合が取得した対象不動産その他の資産の所有権は、業務執行組合員を含む本組合員の共有とする。

【施行規則第11条第1項第1号、同条第2項第9号】

【施行規則第47条第2項第9号】

6 本組合員は、組合財産の共有持分について、譲渡、担保提供、その他一切の処分をすることができない。但し、第12条の規定に従って本契約上の地位を譲渡する場合はこの限りではない。

7 本組合員は、本組合の清算手続終了前に組合財産の分割を請求することができない。

8 本組合員は、本事業の実施によって生じる損失について、対外的に無限責任を負担する。

【施行規則第11条第1項第2号、同条第2項第10号ロ】

【施行規則第47条第2項第6号ロ】

【施行規則第47条第2項第10号、同条第3項第3号ロ】

(対象不動産の取得)

第4条 本組合は、第3条第1項に基づき出資された金銭をもって、____年____月____日までに対象不動産を金_____円で取得する。但し、業務執行組合員は、本組合員に対して書面又は電磁的方法（不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号、その後の改正を含む。）第8条第1項に定義する。以下同じ。）により通知することにより、合理的な範囲内で当該期限を変更することができるものとする。

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ハ】

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

2 本組合が前項に定める期限までに対象不動産のいずれかを取得できなかった場合には、本出資額のうち、当該対象不動産により営むことを予定していた不動産取引を行うのに必要な額として出資された金員を、第3条第1項に基づく本事業に対する出資（但し、労務出資を含まない。）の総額（以下「出資総額」という。）に対する各本組合員の本出資額の割合（以下「出資割合」という。）に応じて本組合員に返還するものとする。

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ハ】

3 業務執行組合員は、本組合が対象不動産を取得した場合には、本組合の名義に代えて、本組合の業務執行組合員として登記上自らの名義で対象不動産の所有権を公示するものとし、本組合員はこれに同意する。

4 本組合員は、対象不動産の共有持分につき業務執行組合員名義から本組合員名義への移転登記を請求することができない。

5 本事業においては、対象不動産の変更は行わないものとする。

【施行令第6条第1項第2号、施行規則第11条第2項第2号ロ】

(対象不動産等の運用)

第5条 業務執行組合員は、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとする。

2 業務執行組合員は、対象不動産を賃貸して運用するものとする。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ロ】

3 業務執行組合員は、対象不動産を本事業の目的以外のために担保に提供し、又は出資の目的としてはならない。

【施行令第6条第1項第4号、施行規則第11条第2項第4号ホ】

4 業務執行組合員は、組合財産に属する金銭を運用する場合（第3条第1項に基づく出資金を第4条第1項に定める期限までの間運用する場合を含む。）、金融機関（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、その後の改正を含む。）第11条第2項第14号ロに規定するものに限る。）の預金口座に預金する方法により運用するものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 6 号、同条第 2 項第 14 号】

【施行令第 6 条第 1 項第 2 号、施行規則第 11 条第 2 項第 2 号ニ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 14 号】

5 業務執行組合員は、法第 27 条に基づき、本事業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に係る財産と分別して管理するものとする。本組合員は、本項に基づく分別管理が信託法（平成 18 年法律第 108 号、その後の改正を含む。）第 34 条に基づく分別管理とは異なることを確認する。

【法第 25 条第 1 項第 4 号、施行規則第 47 条第 3 項第 2 号イ及びロ】

6 修繕費、損害保険料その他対象不動産を管理するために必要な費用は、本事業の費用として組合財産から支出する。

【施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ハ】

【法第 25 条第 1 項第 4 号、施行規則第 47 条第 3 項第 2 号ハ】

（対象不動産の処分）

第 6 条 業務執行組合員は、対象不動産の売却等（売却し、又は業務執行組合員の固有財産とし、若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産とする行為をいう。以下同じ。）を相当と判断するときは、適切な手続により対象不動産の売却等を行うものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 4 号、施行規則第 11 条第 2 項第 4 号ロ】

【施行規則第 11 条第 1 項第 4 号、同条第 2 項第 12 号イ】

【施行規則第 47 条第 2 項第 12 号】

（本事業の状況に係る報告等）【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号イ、同項第 11 号】

第 7 条 業務執行組合員は、毎年___月___日までに、法第 50 条第 2 項において準用する法第 28 条第 2 項に定める本組合の財産の管理の状況について報告書を作成し、本組合員に対し書面により交付し、又は電磁的方法により提供するものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号イ】

2 業務執行組合員は、本組合員が請求する場合には、財産の管理の状況について説明するものとする。

3 業務執行組合員は、法第 50 条第 2 項において準用する法第 29 条に定める本組合の業務及び財産の状況を記載した書類を事業所ごとに備え置き、本組合員の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ロ】

4 業務執行組合員は、法第 50 条第 2 項において準用する法第 30 条第 1 項に定める本組合に係る事業参加者名簿を作成して保存し、本組合員の請求に応じてこれを閲覧させるものとする。

【施行規則第 11 条第 1 項第 3 号、同条第 2 項第 11 号ハ】

(業務執行組合員の報酬)

第 8 条 業務執行組合員は、本契約に定める業務執行の対価として以下の金額（以下「業務執行組合員報酬」という。）を組合財産から業務執行組合員の固有財産とすることができるものとする。

- (1) 各計算期間（第 9 条第 2 項に定める。以下同じ。）に係る対象不動産の管理運営の対価として、第 9 条第 5 項及び第 11 条第 3 項の金銭の分配時に、[対象不動産の取得価格の〇%/金〇円]（但し、計算期間が〇ヶ月に満たない場合又は〇ヶ月を超える場合には、実日数に基づく日割計算（1 円未満の端数は切り捨て）により算出する。）
- (2) 対象不動産の全部又は一部の売却等の対価として、第 9 条第 6 項及び第 11 条第 3 項の金銭の分配時に、売却等の価格の〇%

【施行令第 6 条第 1 項第 8 号、施行規則第 11 条第 2 項第 8 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 7 号】

(本組合員に対する損益及び金銭の分配)【施行令第 6 条第 1 項第 3 号、施行規則第 11 条第 2 項第 3 号】【法第 25 条第 1 項第 3 号】【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ハ】

第 9 条 本事業の損益は、法令及び本契約に従って計算されるものとする。業務執行組合員は、商法（明治 32 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）第 19 条に基づき、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従い、本事業に関する全ての取引に関する正確な帳簿及び記録を作成し、かつ、保持するものとする。

2 本事業の計算期間は、毎年___月 1 日から翌年___月末日までとする。但し、最初の計算期間は___年___月___日から___年___月___日までとし、最後の計算期間は直前の計算期間の末日の翌日から本事業の清算手続において本事業に係る一切の債務を弁済した日又は組合財産の全てが本事業に係る債務の弁済に充てられた日までとする。

3 業務執行組合員は、各計算期間末に、当該計算期間の第（1）号に規定される本事業から生じた収益から第（2）号に規定される本事業から生じた費用を控除することにより、本事業に係る税引前利益（以下「任意組合利益」という。）又は税引前損失（以下「任意組合損失」といい、任意組合利益及び任意組合損失を総称して「任意組合損益」という。）を計算する。

- (1) 本事業から生じた収益
 - ① 対象不動産から生じる賃料収入
 - ② 対象不動産の売却益
 - ③ 対象不動産に係る保険金
 - ④ 本事業に係る金銭の運用から得られる受取利息
 - ⑤ 任意組合出資金償還益及び本事業に関連する債務の債務免除益
 - ⑥ 本事業に係るその他の収益

(2) 本事業から生じた費用

- ① 対象不動産の取得、管理、修繕及び売却等に要する諸費用
- ② 対象不動産の売却損
- ③ 対象不動産に係る損害保険料
- ④ 対象不動産に係る公租公課
- ⑤ 本事業に係る日常的な経理業務や一般管理業務に要する費用その他の一切の営業費用
- ⑥ 任意組合出資金償還損
- ⑦ 本事業の遂行に係る業務執行組合員報酬

4 各計算期間に対応する任意組合損益は、出資割合に応じて、業務執行組合員を含む本組合員に帰属するものとする。なお、任意組合利益がある場合で、当該計算期間の前の計算期間まで（以下「経過済計算期間」という。）に本項に従って本組合員に分配された任意組合損失（もしあれば。但し、経過済計算期間までに本項に従って補てんされた金額を控除する。）があるときは、当該任意組合利益はまず当該任意組合損失の補てんに充当するものとする。

5 業務執行組合員は、各計算期間末の属する月の2ヶ月後応当月の最終営業日までの間で、業務執行組合員が裁量により指定する日（以下「金銭配当日」という。）に、金銭配当日において組合財産に属する金銭から、運転資金、修繕積立金、公租公課積立金、敷金・保証金等の預り金その他業務執行組合員が本事業の継続的遂行のために留保すべきと合理的に判断した金額を控除した残額に、出資割合を乗じた金額を、業務執行組合員を含む本組合員に支払うものとする。但し、各金銭配当日に各本組合員に支払われる金額は、当該本組合員に分配された対応する計算期間に係る任意組合利益（もしあれば。但し、前項に基づき任意組合損失の補てんに充当された任意組合利益は含まれない。）相当額を上限とする。

6 前項にかかわらず、業務執行組合員は、対象不動産の一部の売却等が行われた場合には、遅滞なく、売却等に関する収入から売却等に関する費用及び業務執行組合員報酬を差し引いた額に、出資割合を乗じた金額を、業務執行組合員を含む本組合員に支払うものとする。

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ】

7 本条に基づき分配された任意組合損失については、同額の出資の払戻しとして会計処理する。また、当該任意組合損失が本条に基づき任意組合利益によって補てんされた場合、同額について出資の増加があったものとして会計処理する。

(契約期間)

第10条 本契約の契約期間は、____年____月____日から____年____月____日までとする。

2 前項にかかわらず、本契約の契約期間内に対象不動産全部の売却等が完了しない場合には、業務執行組合員は、本契約の契約期間の満了日の○ヶ月前までに本組合員に書面又は電磁的方法により通知をすることにより、○年を超えない範囲で本契約の契約期間を延長

することができる。

【施行令第6条第1項第5号、施行規則第11条第2項第5号】

【法第25条第1項第5号】

(本組合の解散・本組合の財産の清算)【施行令第6条第1項第6号、施行規則第11条第2項第6号イ及びロ】【法第25条第1項第6号】

第11条 本組合は、以下のいずれかの事由が生じた場合には解散する。かかる事由の発生により本組合が解散した場合、業務執行組合員は、本組合員に直ちに通知するものとする。

- (1) 第10条に定める本契約の契約期間の満了
- (2) 対象不動産全部の売却等の完了
- (3) 本事業の継続の不能
- (4) 本組合員の全員一致による解散の合意
- (5) 出資総額が第3条第1項に定める出資予定総額に満たない場合であって、業務執行組合員が出資を行わないときその他のやむを得ない事由があるとき

2 本組合が解散する場合は、業務執行組合員を清算人とする。清算人の職務は、次のとおりとする。清算人は、その職務を行うために必要な一切の行為をすることができるものとする。

- (1) 現務の結了
- (2) 債権の取立て及び債務の弁済
- (3) 残余財産の引渡し

3 第1項の規定によって本組合が解散した場合、清算人は、組合財産において金銭以外の資産があればこれを換価処分した上、組合財産から業務執行組合員報酬を含む本事業に係る一切の債務を弁済し、第9条第4項に従い、速やかに最終の計算期間に係る任意組合損益及び本組合員に分配すべき任意組合損益を確定し、組合財産に属する金銭から清算手続に要する費用その他の残余財産から支払われるべき費用を控除した金額に出資割合を乗じた金額を各本組合員に支払うものとする。

【施行規則第11条第1項第4号、同条第2項第12号ロ】

【施行規則第47条第2項第6号ハ】

(本契約上の地位の譲渡)

第12条 業務執行組合員を除く本組合員は、業務執行組合員の事前の書面又は電磁的方法による承諾がある場合に限り、本契約上の地位を譲渡することができる。なお、本契約上の地位の譲受人が法第2条第13項に規定される特例投資家でない場合は、譲受人の本事業に対する出資の価額の合計が100万円を超えることがないことを条件とする。但し、業務執行組合員は、当該承諾を正当な理由なく拒否できないものとする。

【施行規則第11条第1項第5号、同条第2項第13号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 13 号】

(本組合員の脱退)【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 1 号ないし第 4 号】

第 13 条 本組合員は、やむを得ない事由が存在する場合には、業務執行組合員に対して書面によって通知することにより、本組合を脱退することができる。また、本組合員は、次に掲げる事由によって脱退する。

- (1) 死亡
- (2) 破産手続開始の決定を受けたこと
- (3) 後見開始の審判を受けたこと
- (4) 除名

【施行令第 6 条第 1 項第 7 号、施行規則第 11 条第 2 項第 7 号】

2 前項第 (1) 号にかかわらず、本組合員が死亡した場合、その相続人は、遺産分割協議書等の業務執行組合員が指定する書類を提出した上で業務執行組合員の書面による承諾を得ることにより、当該本組合員の本契約上の地位を承継することができる。本項により本契約上の地位の承継が行われる場合、前項第 (1) 号に基づく当該本組合員の脱退はなかったものとみなす。

3 前項の本契約上の地位の承継が認められるまでの間、業務執行組合員は死亡した本組合員に対する金銭の分配を留保することができる。本項に基づき留保した金額には利息は付さないものとする。

4 第 1 項の規定によって本組合から本組合員が脱退した場合、業務執行組合員は、第 9 条第 4 項に準じて、速やかに当該本組合員に分配すべき脱退の日までの任意組合損益を算定し、当該損益を分配した場合に生ずる当該本組合員に対する債権債務を計上した上で、当該本組合員に対し、出資の払戻しとして、本事業の純資産額（本事業に係る資産の価額から負債の価額を控除した額をいう。）に当該本組合員の出資割合を乗じた金額を支払うものとする。

【施行令第 6 条第 1 項第 6 号、施行規則第 11 条第 2 項第 6 号イ】

【法第 25 条第 1 項第 6 号】

【施行規則第 47 条第 2 項第 6 号ハ】

5 本組合員は、本組合員の脱退が多発したときは、本事業を継続できなくなるおそれがあることを確認する。

【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 5 号】

(不動産流通税の軽減措置関連条項)

第 14 条 本組合員は、対象不動産の取得に際し登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けるべく、別紙 3 の規定に従うものとする。

(反社会的勢力排除条項)

第 15 条 本組合員は、反社会的勢力を排除すべく、別紙 4 の規定に従うものとする。

(クーリングオフ)【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 1 号ないし第 4 号】

第 16 条 業務執行組合員を除く本組合員は、法第 25 条の書面の交付を受けた日から起算して 8 日を経過するまでの間、業務執行組合員に対して書面によって通知することにより、当該本組合員との関係でのみ本契約を解除することができる。

2 前項に基づく解除は、本組合員が本契約の解除を行う旨の書面を発したときに効力を生じる。前項に基づく本契約の解除によって、当該本組合員は何らの脱退手続等を要することなく当然に本組合の組合員でなかったものとみなされる。

【法第 25 条第 1 項第 7 号、施行規則第 47 条第 1 項第 6 号】

3 第 1 項に基づき当該本組合員との関係でのみ本契約が解除された場合、業務執行組合員は、当該本組合員に対し、当該本組合員に係る出資金額を返還するものとし、業務執行組合員及び他の本組合員は、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はできないものとする。

(準拠法・管轄)

第 17 条 本契約は、日本国の法律に準拠し、日本国の法律に基づき解釈され、日本国の法律に基づき執行されるものとする。

2 本契約に関する紛争については○地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第 18 条 本契約に定めのない事項については、民法その他の関係法規に従うほか、業務執行組合員を含む本組合員が信義に則り誠意をもって協議の上定めるものとする。

[以下余白]

上記を証するため、本契約を1通作成し、本組合員が各自記名捺印の上、本事業者が原本1通を保有し、本事業者以外の本組合員が、業務管理者が捺印した写し各1通を保有する。

_____年__月__日

本組合員

本事業者 [登録番号]
 [本店所在地]
 [社名]
 [代表者]

【施行規則第47条第2項第1号、同項第3号、同項第5号】

業務管理者
 [業務管理者名]

【法第25条第2項】

組合員・出資金額・出資割合

物件目録

(所在、地番、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な事項を記載する)

(例示)

1. 土地

所 在 :
地 番 :
地 目 :
地 積 :

2. 建物

所 在 :
家屋番号 :
種 類 :
構 造 :
床 面 積 :

3. 新築建物

所 在 :
種 類 :
構 造 :
床 面 積 :

(土地及び建物については登記簿記載事項、新築建物については計画概要)

不動産流通税の軽減措置関連条項

反社会的勢力排除条項