

定 款

一般社団法人不動産特定共同事業者協議会

第 1 章 総則

(名称)

第 1 条 本協議会は、一般社団法人不動産特定共同事業者協議会（以下「本協議会」という。）と称し、英文では Specified Joint Real Estate Enterprise Council という。

(事務所)

第 2 条 本協議会は、主たる事務所を東京都港区に置く。

2 本協議会は、理事会の決議を経て、従たる事務所を必要な場所に設置することができる。

(本協議会の目的)

第 3 条 本協議会は、不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号、以下「不特法」という。）に基づく不動産特定共同事業の業務の適正な運営の確保と不動産特定共同事業の普及推進を通じ、投資者の保護と不動産特定共同事業の健全な発展を図ることを目的とする。

(事業)

第 4 条 本協議会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 不動産特定共同事業に関する調査研究
- (2) 不動産特定共同事業に関する提言及び意見の具申に関する業務
- (3) 不動産特定共同事業の広報活動
- (4) 不動産特定共同事業に関する情報提供
- (5) 会員相互の支援、交流、連絡を行うこと
- (6) 不特法第 62 条に規定する不動産特定共同事業協会の行う業務の調査研究
- (7) その他当法人の目的を達成するために必要な事業

第 2 章 会員

(規律)

第 5 条 本協議会の会員は、事業を公正かつ適正に運営し、第 3 条に掲げる本協議会の目的の達成と社会的信用の維持向上に努めるものとする。

(会員の構成)

第 6 条 本協議会の正会員は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号、以下「一般社団法人」という。）上の社員とする。本協議会の会員は、次の各号の種別とし、会員となることができる者は当該各号に掲げる者とする。

- (1) 正会員・・・不動産特定共同事業に関わる事業者で、本協議会の目的に賛同する法人
- (2) 賛助会員・・・本協議会の目的に賛同しその事業を賛助する法人・個人その他の団体

(入会)

第 7 条 本協議会に入会しようとする者は理事会の定めるところにより申込みをし、理事会の承認を受けなければならない。理事会の承認においては第 2 項に定める要件を満たすものとする。ただし、本協議会の活動に寄与するものとして、理事会が入会を要請した法人はこの限りではない。

- 2 本協議会に正会員として入会しようとする者は、次の要件を満たさなければならない。
 - (1) 不動産特定共同事業法に基づく許可若しくは登録を受けていること。
 - (2) 正会員 2 社以上の推薦があること
- 3 本協議会に賛助会員として入会しようとする者は、次の要件を満たさなければならない。

正会員 1 社以上の推薦があること
- 4 本協議会に正会員、賛助会員として申込する法人（入会申込法人の役員を含む）、個人その他の団体が次の各号の一に該当するとき、またこれに準ずる事由により、理事会が正会員、賛助会員として相応しくないと認めるときは入会を認めない。
 - (1) 刑事事件（微罪を除く。）の被疑者として逮捕され、又は被告人として訴追されている者。
 - (2) 納税に関し、犯則事件として調査を受け、告発されている者。
 - (3) 不動産特定共同事業を営むうえで、業務上遵守すべき行政法令等に違反しており、又は業務上遵守すべき行政法令等に基づき監督処分を受けた日から 5 年を経過していない者。また不特法第 6 条に規定する欠格事由に該当している者。
 - (4) 銀行取引停止等の処分を受けて取引上の信用を失っている者。
 - (5) 不動産特定共同事業に関し、顧客、投資者から重要な項目について苦情が出され、処理が終わっていない者。
 - (6) 役員又は使用人のうちに、経歴、暴力団員による不当な行為の防止等に関す

る法律第2条第2号に規定する暴力団員又は同上第6号に規定する暴力団員との関係その他、事業に照らして業務の運営に不適切な資質を有する者があることにより、不動産特定共同事業の信用を失墜させる恐れがある者。

(7) 本協議会の目的に反する活動、又はその目的を達成するために本協議会が行う事業と相容れない活動を行っている者。

5 会員は、団体の代表者として本協議会に対し、その権利を行使する者（1名とする。以下「指定代表者」という。）を定め届出なければならない。

（入会金及び会費）

第8条 正会員及び賛助会員は別に定める入会金及び会費を納入しなければならない。

（退会）

第9条 正会員及び賛助会員は、退会届を会長に提出することにより、任意にいつでも退会することができる。

（会員の処分）

第10条 本協議会は、会員が次の各号の一に該当すると認めるときは、当該会員に対し2週間前までに処分の対象となる事実等を通知し、理事会において弁明の機会を与えた上、理事会の決議により、当該会員に対して処分を行うことができる。ただし、除名処分は、当該会員に対し1週間前までに処分の対象となる事実等を通知し、社員総会において、弁明する機会を与えた上で、総正会員の半数以上であって総正会員の議決権の3分の2以上の議決に基づき行うものとする。

(1) 本協議会の定款その他の規則、社員総会の決議、理事会の決議又はこれらに基づく処分に違反したとき。

(2) 本協議会の名誉を傷つけ、又は目的に反する行為をしたとき。

(3) 取引の信義則に反する行為をしたとき。

(4) 前各号のほか、処分すべき正当な事由（以下の事由を含むが、これらに限らない。）があるとき。

①不特法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）、金融商品取引業法（昭和23年法律第25号）その他の法令又はこれらの法令に基づく命令若しくは処分に違反したとき。

②不動産特定共同事業を営むうえで、業務上遵守すべき行政法令等に基づき監督処分を受けたとき。

③本協議会のガイドラインに違反したとき。

④入会時に本協議会に提出した誓約書等に虚偽の申告があったとき。

⑤第8条に規定する会費を1年以上滞納しているとき。

- 2 前項の処分が決議されたときは、本協議会は、当該会員に対し、処分内容を通知するものとする。
- 3 第1項に規定する処分の種類は、譴責、過怠金の賦課、会員権の停止若しくは制限又は除名とする。
- 4 前項に規定する会員権の停止又は制限をする期間は12ヶ月以内とする。

(会員に対する勧告)

第11条 本協議会は、会員の法令、法令に基づく命令若しくは処分、本協議会の定款その他の規則、若しくは取引の信義則の遵守の状況又は当該会員の営業若しくは財産の状況が、本協議会の目的に鑑みて適当でないと認めるときは、理事会の決議により、当該会員に対し事由を示して勧告を行うことができる。

(会員資格の喪失)

第12条 第9条の場合及び第10条第3項に基づき除名となった場合のほか、会員は、次のいずれかに該当するに至ったときは、その資格を喪失する。

- (1) 総会員が同意したとき。
- (2) 会員である法人・団体が解散したとき、又は会員である個人が死亡し、若しくは失踪宣告を受けたとき、若しくは成年被後見人、被保佐人若しくは、被補助人になったとき。
- (3) 当該会員につき、特別清算開始の申立、民事再生法に基づく再生手続開始の申立、会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立、破産法に基づく破産手続開始の申立、その他同等の倒産手続開始の申立てがあり、そのいずれかの開始決定がなされたとき。

(会員資格喪失に伴う権利及び義務)

第13条 会員が前条の規定によりその資格を喪失したときは、本協議会に対する会員としての権利を失い、義務を免れる。なお、既納の入会金及び会費等は返還しない。

(会員名簿)

第14条 本協議会は、会員の氏名又は名称及び住所を記載した会員名簿を作成する。

(アドバイザー及び顧問等)

第15条 本協議会は第3条に掲げる目的達成のため、理事会の承認により、本協議会運営

や活動に専門的な見地からの助言や業務の貢献を行う者をアドバイザー及び顧問として任命することができる。その場合、第7条2項に掲げる入会の要件は不要とし、法人、個人を問わないものとする。なおアドバイザー及び顧問については原則無報酬とする。

第3章 社員総会

(構成)

第16条 社員総会は、すべての正会員で構成され、社員総会の議決権は正会員1名につき1個とする。

(社員総会の権限)

第17条 社員総会は次の事項を決議する。

- (1) 役員の選任又は解任
- (2) 定款の変更
- (3) 各事業年度の事業報告及び決算の承認
- (4) 会費、入会金の額
- (5) 長期借入金及び重要な財産の処分又は譲受け
- (6) 会員の除名
- (7) 解散及び残余財産の処分

(開催)

第18条 本協議会の定時社員総会は、毎各事業年度終了後3ヶ月以内に実施する。

2 本協議会は必要に応じて臨時社員総会を開催することができる。

(招集)

第19条 社員総会は、理事会の決議に基づき会長が招集する。ただし、すべての正会員の同意がある場合には、招集手続を省略することができる。

(議長)

第20条 社員総会の議長は会長が行う。会長が欠席の場合には、出席理事が行う。

(定足数)

第21条 社員総会は、正会員の過半数の出席がなければ開会することができない。

(決議)

第 22 条 社員総会の決議は、別に定められている場合を除き、正社員の議決権の過半数を有する正会員が出席し、出席した正会員の議決権の過半数により決する。また、あらかじめ書面又は電磁的記録による表決、他の会員を代理人として表決を委任することができる。その場合、前第 21 条の出席とみなす。

(議事録)

第 23 条 社員総会の議事録は議長及び理事 2 名以上が記名押印をする。

第 4 章 役員等

(役員の種類及び定数)

第 24 条 本協議会に、次の役員を置く。

- (1) 理事 1 名以上 5 名以内
- (2) 監事 1 名以上 2 名以内
- 2 理事のうち 1 名を会長、必要に応じて副会長、専務理事、常務理事を決めることができる。

(役員を選任)

第 25 条 理事は、正会員の決議によって、正会員の指定代表者から選任する。

- 2 監事は、正会員の決議によって、正会員の指定代表者から選任する。ただし、監事は第 27 条に規定する職務が遂行できる専門家または特別の学識を持つ会員以外の個人を選任することができる。

(理事の職務及び権限)

第 26 条 理事は、理事会を構成し、法令及びこの定款の定めるところにより業務の執行の決定に参画し、定款及び理事会の決議に基づいてその業務を執行する。

- 2 会長は、法令及びこの定款の定めるところにより業務を執行し、本協議会を代表する。

(監事の職務及び権限)

第 27 条 監事は、理事の職務執行の状況を監査し、本協議会の業務及び財産の状況を調査し、並びに各事業年度に係る計算書類及び事業報告等を監査する。

- 2 監事は、理事会に出席し、必要あるときは意見を述べる。
- 3 監事は、理事が不正の行為をし、若しくはその行為をする恐れがあるとき、又は法令、定款に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認められるときは、理事会に報告する。

(役員の任期)

第 28 条 理事の任期は、選任後 2 年以内に終了する事業年度の定時社員総会終了後の終結までとするが、再任を妨げない。

- 2 監事の任期は、選任後 2 年以内に終了する事業年度の定時社員総会終了後の終結までとするが、再任を妨げない。

(役員の解任)

第 29 条 役員が次のいずれかに該当するに至ったときは、正会員の半分以上であって正会員の議決権 3 分の 2 以上の決議によって解任することができる。この場合においては、その役員に対し、議決の前に弁明の機会を与えなければならない。

- (1) 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
- (2) 職務上の義務違反その他役員としてふさわしくない行為があると認められるとき。
- (3) この定款、その他の規則に違反したとき。
- (4) 本協議会の名誉を傷つけ、又は目的に反する行為をしたとき。

(役員の報酬)

第 30 条 役員は無報酬とする。

(取引の制限)

第 31 条 理事が次に掲げる取引をしようとする場合は、その取引について重要な事実を開示し、理事会の承認を得なければならない。

- (1) 自己又は第三者のためにする本協議会の事業の部類に属する取引
 - (2) 自己又は第三者のためにする本協議会との取引
 - (3) 本協議会がその理事の債務を保証すること、その他理事以外の者との間における本協議会とその理事との利益が相反する取引
- 2 前項の取引をした理事は、その取引の重要な事実を遅滞なく、理事会に報告しなければならない。

(責任の免除又は限定)

第 32 条 本協議会は、役員の一般社団法第 111 条第 1 項の賠償責任について、法令に定め

る要件に該当する場合には、理事会の決議によって、賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として、免除することができる。

- 2 本協議会は、一般社団法に規定する非業務執行理事等との間で、前項の賠償責任について、法令に定める要件に該当する場合には賠償責任を限定する契約を、理事会の決議によって締結することができる。ただし、その契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める額とする。

(拠出金)

第 33 条 理事を輩出する会員は本協議会に拠出金を納めるものとする。拠出金額、管理方法、使途等については理事会にて別途定めるものとする。

第 5 章 理事会

(構成)

第 34 条 本協議会に理事会を置き、本協議会の運営に関する必要な事項を決定する。理事会は、理事をもって構成する。

(権限)

第 35 条 理事会はこの定款に別に定めるもののほか、以下の職務を行う。

- (1) 社員総会の日時及び場所、並びに目的事項
- (2) 本協議会の規程、規則の制定及び改廃
- (3) 本協議会の活動計画の立案
- (4) 代表理事及び業務執行理事の選定及び解職
- (5) 会長、副会長、専務理事、常務理事の選任及び解職

(理事会の開催)

第 36 条 理事会は会長が必要と認めたとき随時開催する。

(理事会の議長)

第 37 条 理事会の議長は会長が行う。会長が欠席の場合には、出席した理事の中から議長を選出する。

(理事会の定足数)

第 38 条 理事会は理事の過半数の出席がなければ開会することができない。

(理事会の決議)

第 39 条 理事会の決議は、この定款に別段の定めがある場合を除き、決議に加わることができる理事の過半数が出席し、その過半数をもって行う。また、あらかじめ書面又は電磁的記録による表決を行うことができる。その場合、前第 38 条の出席とみなす。

(決議の省略)

第 40 条 理事が、理事会の決議の目的である事項について提案した場合において、その提案について、議決に加わることのできる理事の全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、その提案を可決する旨の理事会の決議があったものとみなす。ただし、監事が異議を述べたときは、その限りではない。

(理事会の議事録)

第 41 条 理事会の議事録は議長及び出席した監事が記名押印をする。

第 6 章 財務及び会計

(基金)

第 42 条 本協議会は理事会の決議により、一般社団法第 131 条に規定する基金を引き受ける者の募集をすることができる。

(財産の管理)

第 43 条 本協議会の財産の管理は会長が行うものとし、その方法は理事会が別に定める。

(事業年度)

第 44 条 本協議会の事業年度は、毎年 4 月 1 日に始まり、翌年 3 月 31 日に終わる。

(事業計画及び収支予算)

第 45 条 本協議会の事業計画及び収支予算書については、毎事業年度の開始の日の前日までに会長が作成し、理事会の承認を受けなければならない。これを変更する場合も同様とする。

(事業報告及び決算)

第 46 条 本協議会の事業報告及び決算については、毎事業年度終了後、会長が次の書類を作成し、監事の監査を受け、理事会の承認を受けたうえで定時社員総会において承認を得るものとする。

- (1) 事業報告及び附属明細書
- (2) 計算書類及び附属明細書
- (3) 財産目録

(会計原則)

第 47 条 本協議会の会計は一般的に公正妥当と認められる会計の慣行に従うものとする。

(剰余金)

第 48 条 本協議会の剰余金は分配を行うことができない。

第 7 章 定款の変更、合併及び解散

(定款の変更)

第 49 条 この定款は社員総会において正会員の半数以上であって、正会員の議決権の 3 分の 2 以上の議決を得なければ変更できない。

(合併等)

第 50 条 本協議会は、社員総会において正会員の半数以上であって、正会員の議決権の 4 分の 3 以上の議決により、他の一般社団法人との合併、事業の全部又は一部を譲渡することができる。

(解散)

第 51 条 本協議会は、社員総会において正会員の半数以上であって、正会員の議決権の 4 分の 3 以上の議決及びその他法令で定められた事由により解散する。

(残余財産の処分)

第 52 条 本協議会が清算のときに有する残余財産は、社員総会において正会員の半数以上であって、正会員の議決権の 4 分の 3 以上の議決を得て、国若しくは地方公共団体に贈与するものとする。

第 8 章 事務局

(設置等)

第 53 条 本協議会の事務を処理するため、事務局を設置する。

- 2 事務局には所要の職員を置く。
- 3 職員は会長が任免する。ただし事務局長及び重要な職員は会長が理事会の承認を得て任免する。
- 4 事務局の組織及び運営に関し必要な事項は理事会の決議により別に定める。

(書類及び帳簿の備え置き)

第 54 条 事務所には、常に次に掲げる書類及び帳簿を備え置かなければならない。

- (1) 定款
 - (2) 会員名簿及び会員の異動に関する書類
 - (3) 理事及び監事の名簿
 - (4) 事業計画及び予備に関する書類
 - (5) 事業報告及び決算に関する書類
 - (6) 貸借対照表、正味財産増減計算書及び財産目録
 - (7) 許可、認可等及び登記に関する書類
 - (8) 定款に定める機関の議事に関する書類
 - (9) 役員等の報酬規程
 - (10) 監査報告
 - (11) その他法令で定める書類及び帳簿
- 2 前項各号の帳簿及び書類等の閲覧については、法令の定めによるものとする。

(公告)

第 55 条 本協議会の公告は官報に掲載する方法による。

第 9 章 補則

(補則)

第 56 条 この定款に定めるもののほか、本協議会の運営に関する必要な事項は理事会の決議により別に定める。

以 上