

【不動産特定共同事業・小規模不動産特定共同事業の申請等について】

不動産特定共同事業法（以下、法とする）第2条第4項第1号又は第2号に基づく不動産特定共同事業の第1号事業又は第2号事業、及び法第2条第6項第1号に基づく小規模不動産特定共同事業の第1号事業を、福岡県内でのみ事務所を設置して営もうとする場合は、福岡県知事の許可又は登録が必要となります。

○主な許可・登録要件

| | 不動産特定共同事業 | 小規模不動産特定共同事業 |
|------------------------------|--|---|
| ①投資家1人あたりの出資額及び投資家からの出資総額の制限 | ・制限なし | ・投資家1人あたり出資額： 100万円以下 ・投資家からの出資総額：1億円以下 |
| ②資本金 | 1号事業者：1億円 2号事業者：1,000万円 | 1号事業者：1,000万円 |
| ③純資産 | 純資産 \geq （資本金 \times 90/100） | 純資産 \geq （資本金 \times 90/100） |
| ④宅建業免許 | 免許を取得していること | 免許を取得していること |
| ⑤更新の要否 | 更新は不要 | 5年ごとの登録更新 |
| ⑥契約約款 | 法令に適合していること | 法令に適合していること |
| ⑦役員等の属性 | ・欠格事由に該当しないこと ・役員・政令使用人が5年以内に不正・著しく不当な行為をしていないこと | ・欠格事由に該当しないこと ・役員・政令使用人が5年以内に不正・著しく不当な行為をしていないこと |
| ⑧財産的基礎 | ・許可申請日を含む事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であること ・財産及び損益の状況が許可申請日を含む事業年度以降良好に推移することが見込まれること | ・直近二年の各事業年度において当期純損失が生じていないこと |

| | | |
|--------------------|---|---|
| ⑨人的構成 | <ul style="list-style-type: none"> ・不動産特定共同事業を公正かつ適確に遂行できる組織構成を有すること ・申請者の役員が他法人の常務に従事し、又は事業を営んでいる場合にあっては、そのことにより不動産特定共同事業の公正かつ適確な遂行に支障を及ぼすおそれがないこと | <ul style="list-style-type: none"> ・管理部門の責任者が定められ、法令その他の規則が遵守される体制が整っていること ・管理部門の責任者と小規模不動産特定共同事業に係る業務部門の担当者又はその責任者が兼任していないこと |
| ⑩業務管理者の配置 | 要件を満たす従業者が配置されていること | 要件を満たす従業者が配置されていること |
| ⑪電子取引業務の体制整備（行う場合） | 電子取引業務を適確に遂行するために必要な体制が整備されていること | 電子取引業務を適確に遂行するために必要な体制が整備されていること |

○不動産特定共同事業・小規模不動産特定共同事業の許可・登録までの流れ

| |
|---|
| (1) 事前面談 |
| 会社パンフレットや組織図、予定している不動産特定共同事業の内容がわかる資料等を持参の上、福岡県庁建築指導課で事前面談を受けてください。 |
| (2) 事前審査 |
| 許可・登録申請書のうち、不動産特定共同事業に係る業務の方法（様式第二号又は第十三号の第四面）、電子取引業務を遂行するための体制（様式第二号又は第十三号の第六面）、定款等を事前に提出してください（データ化できる場合はメールでの送付も可能です）。 |
| (3) 受付（本申請）・本審査 |
| 許可・登録申請に必要な書類が全て揃った後に受付を行います（紙媒体での提出となります）。必要書類に不備がある場合は、書類の差替え等の対応をお願いすることがあります。 |
| (4) 許可・登録通知書の交付（送付） |
| 本審査の結果、不動産特定共同事業の許可・登録要件を満たすものと認められる場合、許可・登録書を作成し、交付（郵送対応可能）いたします。 |

○不動産特定共同事業・小規模不動産特定共同事業の許可・登録申請窓口

〒812-8577

福岡県福岡市博多区東公園 7-7

福岡県 建築都市部 建築指導課 宅建業係

TEL 092-643-3718

FAX 092-643-3754

Mail kenshido@pref.fukuoka.lg.jp