

(別紙)

5. 処分の理由③の詳細については下記のとおりです。

不動産特定共同事業契約に係る書面の内容について、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。

(1) 平成 22 年 6 月 1 日に被処分者と事業参加者 A との間で締結された「みんなで大家さん 4 号」の不動産特定共同事業契約において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。

平成 22 年 6 月 1 日に交付した、法第 24 条第 1 項に規定する書面において、
ア 対象不動産の地番を記載すべきところ、建物の所在地として市町村名及び町丁目しか記載していない。(不動産特定共同事業法施行規則(以下「規則」という。)第 20 条第 1 項第 11 号イ)

イ 当該対象不動産に、平成 22 年 4 月 2 日からテナントとして、B 社が入っているにもかかわらず、物件概要にテナント名称を記載していない。(規則第 20 条第 1 項第 14 号ハ(1))

ウ 「最近五年間の全賃料収入及び賃貸事業費用並びに主要な対象不動産ごとの総賃料収入及び当該対象不動産に係る賃貸事業費用並びに当該総賃料収入の全賃料収入に占める比率(過去の賃貸事業費用等が分からない場合はその旨)」を記載すべきところ、単に全賃料売上の年間金額及び全賃貸事業費用(租税課金租税課金、外注管理費、損害保険料、修繕費用等)の年間金額しか記載していない。(規則第 20 条第 1 項第 14 号ホ)

これらのことは、法第 24 条第 1 項の規定に違反する。

(2) 平成 24 年 3 月 11 日に被処分者と事業参加者 C との間で締結された「みんなで大家さん 5 号」の不動産特定共同事業契約において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。

平成 24 年 3 月 11 日に交付した、法第 24 条第 1 項に規定する書面において、
ア 対象不動産の建物の家屋番号について、事実と異なる記載をした。(規則第 20 条第 1 項第 11 号イ)

イ 最近 5 年の稼働率(各年同一日における稼働率)の推移を記載すべきところ、当該対象不動産については、「最近の賃貸稼働率 100%」としか記載していない。(規則第 20 条第 1 項第 14 号イ)

ウ 当該対象不動産に、平成 18 年 8 月 10 日からテナントとして、D 社と契約しているにもかかわらず、物件概要にテナント名称を記載していない。(規則第 20 条第 1 項第 14 号ハ(1))

これらのことは、法第 24 条第 1 項の規定に違反する。

(3) 平成 23 年 1 月 26 日に被処分者と事業参加者 E との間で締結された「みんなで大家

さん6号」の不動産特定共同事業契約において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。

平成23年1月26日に交付した、法第24条第1項に規定する書面において、対象不動産について、「最近五年間の全賃料収入及び賃貸事業費用並びに主要な対象不動産ごとの総賃料収入及び当該対象不動産に係る賃貸事業費用並びに当該総賃料収入の全賃料収入に占める比率（過去の賃貸事業費用等が分からない場合はその旨）」を記載すべきところ、単に、全賃料売上上の年間金額及び全賃貸事業費用（租税課金、外注管理費、損害保険料、修繕費用等）の年間金額しか記載していない。（規則第20条第1項第14号ホ）

このことは、法第24条第1項の規定に違反する。

- (4) 「みんなで大家さん7号」の不動産特定共同事業契約において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。

法第24条第1項に定める書面において、対象不動産について、平成23年11月30日に石綿の使用の有無の調査を行っているにもかかわらず、それ以降の不動産特定共同事業契約11件において、その内容を記載していない。（規則第20条第1項第12号チにおいて準用する宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第4号）

このことは、法第24条第1項の規定に違反する。

- (5) 平成24年5月4日に被処分者と事業参加者Fとの間で締結された「みんなで大家さん4号」の不動産特定共同事業契約において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。

平成24年5月4日に交付した、法第25条第1項に規定する書面において、「対象不動産の所有権の帰属に関する事項」として、「本事業の建物の所有権は、すべて営業者に帰属するものとする。」としか記載せず、土地の所有権の帰属に係る記載をしていない。（規則第21条第2項第6号）

このことは、法第25条第1項に違反する。