

堺市不動産事業協同組合定款

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 本組合は、組合員の相互扶助の精神に基づき、組合員のために必要な共同事業を行い、もって組合員の自主的な経済活動を促進し、かつ、その経済的地位の向上を図ることを目的とする。

(名 称)

第 2 条 本組合は、堺市不動産事業協同組合と称する。

(地 区)

第 3 条 本組合の地区は、大阪府の区域とする。

(事務所の所在地)

第 4 条 本組合は、事務所を堺市堺区市之町東1丁2番14号に置く。

(公告方法)

第 5 条 本組合の公告は、本組合の掲示場に掲示してする。

(規 約)

第 6 条 この定款で定めるもののほか、必要な事項は、堺市不動産事業協同組合規約（以下「規約」という。）で定める。

- 2 規約の設定、変更又は廃止は総会の議決を経なければならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、規約の変更のうち軽微な事項並びに関係法令の改正（条項の移動等当該法令に規定する内容の実質的な変更を伴わないものに限る。）に伴う規定の整理については、総会の議決を要しないものとする。この場合、総会の議決を要しない事項の範囲、変更の内容について、書面又は電磁的方法により通知するとともに、第5条の規定に基づき公告するものとする。

第 2 章 事 業

(事 業)

第 7 条 本組合は、第1条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 組合員のためにする会館の維持管理
- (2) 組合員のためにする土地の共同購買及びその土地の造成建築の委託
- (3) 組合員のためにする建物又は土地の購買の斡旋

- (4) 組合員のためにする事業に関する共同宣伝
- (5) 組合員の事業に関する経営及び技術の改善向上又は組合事業に関する知識の普及を図るための教育及び情報の提供
- (6) 組合員の福利厚生に関する事業
- (7) 前各号の事業に附帯する事業

第 3 章 組 合 員

(組合員の資格)

第 8 条 本組合の組合員たる資格を有する者は、次の各号の要件を備える小規模の事業者とする。

- (1) 宅地建物取引業法の免許を受け、宅地建物取引業を行う事業者であること
- (2) 一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会又は各都道府県宅地建物取引業協会の社員であること
- (3) 組合の地区内に事業場を有すること

(加 入)

第 9 条 組合員たる資格を有する者は、本組合の承諾を得て、本組合に加入することができる。

- 2 本組合は、加入の申込みがあったときは、理事会においてその諾否を決する。

(加入者の出資払込み)

第 10 条 前条第 2 項の承諾を得た者は、遅滞なく、その引き受けようとする出資の全額の払込みをしなければならない。

ただし、持分の全部又は一部を承継することによる場合は、この限りでない。

(相続加入)

第 11 条 死亡した組合員の相続人で組合員たる資格を有する者の 1 人が相続開始後 30 日以内に入会の申出をしたときは、前 2 条の規定にかかわらず、相続開始のときに組合員になったものとみなす。

- 2 前項の規定により加入の申出をしようとする者は、他の相続人の同意書を提出しなければならない。

(自由脱退)

第 12 条 組合員は、あらかじめ本組合に通知したうえで、事業年度の終わりにおいて脱退することができる。

- 2 前項の通知は、事業年度の末日の 90 日前までに、その旨を記載した書面でなければならない。

(除 名)

第 13 条 本組合は、次の各号の一に該当する組合員を除名することができる。この場合において、本組合は、その総会の会日の 10 日前までに、そ

の組合員に対しその旨を通知し、かつ、総会において、弁明する機会を与えるものとする。

- (1) 長期間にわたって本組合の事業を利用しない組合員
- (2) 出資の払込み、経費の支払いその他本組合に対する義務を怠った組合員
- (3) 本組合の事業を妨げ、又は妨げようとした組合員
- (4) 本組合の事業の利用について不正の行為をした組合員
- (5) 犯罪その他信用を失う行為をした組合員

(脱退者の持分の払戻し)

第14条 組合員が脱退したときは、組合員の本組合に対する出資額（本組合の財産が出資の総額より減少したときは、当該出資額から当該減少額を各組合員の出資額に応じて減額した額）を限度として持分を払い戻すものとする。

ただし、除名による場合は、その半額とする。

(使用料又は手数料)

第15条 本組合は、その行う事業について使用料又は手数料を徴収することができる。

- 2 前項の使用料又は手数料は、規約で定める額又は率を限度として、理事会で定める。

(経費の賦課)

第16条 本組合は、その行う事業の費用（使用料又は手数料をもって充てるべきものを除く。）に充てるため、組合員に経費を賦課することができる。

- 2 前項の経費の額、その徴収の時期及び方法その他必要な事項は、総会において定める。

(出資口数の減少)

第17条 組合員は、次の各号の一に該当するときは、事業年度の終わりにおいてその出資口数の減少を請求することができる。

- (1) 事業を休止したとき
- (2) 事業の一部を廃止したとき
- (3) その他特にやむを得ない理由があるとき

- 2 本組合は、前項の請求があったときは、理事会において、その諾否を決する。

- 3 出資口数の減少については、第14条（脱退者の持分の払戻し）の規定を準用する。

(組合員名簿の作成、備置き及び閲覧等)

第18条 本組合は、組合員名簿を作成し、各組合員について次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 氏名又は名称（法人組合員にあっては、名称及びその代表者名並びに資本金の額又は出資の総額及び常時使用

する従業員の数)及び住所又は居所

(2) 加入の年月日

(3) 出資口数及び金額並びにその払込みの年月日

2 本組合は、組合員名簿を主たる事務所に備え置くものとする。

3 組合員及び本組合の債権者は、本組合に対して、その業務取扱時間内は、いつでも、組合員名簿の閲覧又は謄写の請求をすることができる。この場合においては、本組合は、正当な理由がないのにこれを拒むことができない。

4 組合員は、次の各号の一に該当するときは、7日以内に本組合に届け出なければならない。

(1) 氏名及び名称(法人組合員にあっては、名称及びその代表者名)又は事業を行う場所を変更したとき

(2) 事業の全部又は一部を休止し、若しくは廃止したとき

(3) 資本金の額又は出資の総額が3億円を超え、かつ、常時使用する従業員の数が300人を超えたとき

(過怠金)

第19条 本組合は、次の各号の一に該当する組合員に対し、総会の議決により、過怠金を課することができる。この場合において、本組合は、その総会の会日の10日前までに、その組合員に対してその旨を通知し、かつ、総会において、弁明する機会を与えるものとする。

(1) 第13条第2号から第4号までに掲げる行為のあった組合員

(2) 前条第4項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした組合員

(会計帳簿等の閲覧等)

第20条 組合員は、総組合員の100分の3以上の同意を得て、本組合に対して、その業務取扱時間内はいつでも、会計帳簿又はこれに関する資料(電磁的記録に記録された事項を表示したものを含む。)の閲覧又は謄写の請求をすることができる。この場合においては、本組合は、正当な理由がないのにこれを拒むことができない。

第4章 出資及び持分

(出資一口の金額)

第21条 出資一口の金額は、10万円とする。

(出資の払込み)

第22条 出資は、一時に全額を払い込まなければならない。

(延滞金)

第23条 本組合は、組合員が使用料、手数料、経費、過怠金その他本組合に対する債務を履行しないときは、履行の期限の到来した日の翌日から履行の日まで年利15%の割合で延滞金を徴収することができる。

(持分)

第24条 組合員の持分は、本組合の正味財産につき、その出資口数に応じて算定する。

2 持分の算定に当たっては、100円未満の端数は切り捨てるものとする。

第5章 役員、顧問、相談役及び職員

(役員の数)

第25条 役員の数、次のとおりとする。

- (1) 理事 24人以上32人以内
- (2) 監事 2人以上4人以内

(役員の任期)

第26条 役員の任期は、次のとおりとする。

- (1) 理事 2年又は任期中の第2回目の通常総会の終結時までのいずれか短い期間。ただし、就任後第2回目の通常総会が2年を過ぎて開催される場合にはその総会の終結時まで任期を伸長する。
 - (2) 監事 2年又は任期中の第2回目の通常総会の終結時までのいずれか短い期間。ただし、就任後第2回目の通常総会が2年を過ぎて開催される場合にはその総会の終結時まで任期を伸長する。
- 2 補欠(定数の増加に伴う場合の補充を含む。)のため選出された役員の任期は、現任者の残任期間とする。
- 3 理事又は監事の全員が任期満了前に退任した場合において、新たに選出された役員の任期は、第1項に規定する任期とする。
- 4 任期の満了又は辞任によって退任した役員は、その退任により、前条に定めた理事又は監事の定数の下限の員数を欠くこととなった場合には、新たに選出された役員が就任するまでなお役員としての職務を行う。

(員外理事)

第27条 理事のうち、組合員又は組合員たる法人の役員でない者は、1人を超えることができない。

(理事長、副理事長及び常務理事の選出)

第28条 理事のうち1人を理事長、2人を副理事長、3人を常務理事とし、理事会において選出する。

(代表理事の職務等)

第29条 理事長を代表理事とする。

- 2 理事長は、本組合の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有し、本組合を代表し、本組合の業務を執行する。
- 3 任期の満了又は辞任により退任した理事長は、新たに選任された理事長が就任するまで、なお理事長としての権利義務を有する。
- 4 本組合は、理事長その他の代理人が、その職務を行う際、他人に加えた損害を賠償する責任を有する。
- 5 理事長の代表権に加えた制限は善意の第三者に対抗できない。
- 6 理事長は、総会の議決によって禁止されないときに限り特定の行為の代理を他人に委任することができる。
- 7 本組合は、代表理事以外の理事に副理事長その他組合を代表する権限を有するものと認められる名称を付した場合には、当該理事がした行為について、善意の第三者に対してその責任を負う。

(監事の職務)

第30条 監事は、理事の職務の執行を監査する。

- 2 監事は、いつでも、理事及び参事、会計主任その他の職員に対して事業に関する報告を求め、又は本組合の業務及び財産の状況を調査することができる。

(理事の忠実義務)

第31条 理事は、法令、定款及び規約の定め並びに総会の議決を遵守し、本組合のため忠実にその職務を遂行しなければならない。

(役員選挙)

第32条 役員は、総会において選挙する。

- 2 役員選挙は、単記式無記名投票によって行う。
- 3 有効投票の多数を得た者を当選人とする。
ただし、得票数が同じであるときは、くじで当選人を定める。
また、当選人が辞退したときは、次点者をもって当選人とする。
- 4 第2項の規定にかかわらず、役員選挙は、出席者全員の同意があるときは、指名推選の方法によって行うことができる。
- 5 指名推選の方法により役員選挙を行う場合における被指名人の選定は、その総会において選任された選考委員が行う。
- 6 選考委員が被指名人を決定したときは、その被指名人をもって当選とするかどうかを総会にはかり、出席者の全員の同意があった者をもって当選人とする。

(理事及び監事の報酬)

第33条 役員に対する報酬は、理事と監事を区分して総会において定める。

(顧問及び相談役)

第34条 本組合に、顧問及び相談役を置くことができる。

- 2 顧問は、学識経験のある者のうちから、相談役は業界に功労のある者のうちから、それぞれ理事会の議決を経て理事長が委嘱する。

(参事及び会計主任)

第35条 本組合に、参事及び会計主任を置くことができる。

- 2 参事及び会計主任の選任及び解任は、理事会において議決する。
- 3 組合員は、総組合員の10分の1以上の同意を得て本組合に対し、参事又は会計主任の解任を請求することができる。

(職員)

第36条 本組合に、参事及び会計主任のほか、職員を置くことができる。

第 6 章 総会、理事会及び部会

(総会の招集)

第37条 総会は、通常総会及び臨時総会とする。

- 2 通常総会は毎事業年度終了後2月以内に、臨時総会は必要があるときはいつでも、理事会の議決を経て、理事長が招集する。

(総会招集の手続)

第38条 総会の招集は、会日の5日前までに到達するように、会議の目的たる事項及びその内容並びに日時及び場所を記載した書面を各組合員に発してするものとする。また、通常総会の招集に際しては、決算関係書類、事業報告書及び監査報告を併せて提供するものとする。

- 2 前項の書面をもってする総会招集通知の発出は、組合員名簿に記載したその者の住所(その者が別に通知を受ける場所を本組合に通知したときはその場所)に宛てて行う。
- 3 第1項の規定による書面をもってする総会招集通知は、通常到達すべきであったときに到達したものとみなす。
- 4 本組合は、希望する組合員に対しては、第1項の規定による総会招集通知並びに決算関係書類、事業報告書及び監査報告の提供を電磁的方法により行うことができる。
- 5 前項の通知については、第2項及び第3項の規定を準用する。この場合において、第2項中「総会招集通知の発出は」とあるのは、「総会招集通知の電子メールによる発出は」と、同項中「住所」とあるのは「住所(電子メールアドレスを含む。)」と読み替えるものとする。
- 6 電磁的方法について必要な事項は、規約で定める(以下同じ。)
- 7 第1項の規定にかかわらず、本組合は、組合員全員の同意があるときは招集の手続を経ることなく総会を開催することができる。

(臨時総会の招集請求)

第39条 総組合員の5分の1以上の同意を得て臨時総会の招集を請求しようとする組合員は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を理事会に提出するものとする。

- 2 組合員は、前項の規定による書面の提出に代えて、電磁的方法によ

りこれを提出することができる。

(書面又は代理人による議決権又は選挙権の行使)

第40条 組合員は、第38条第1項の規定によりあらかじめ通知のあった事項につき、書面又は代理人をもって議決権又は選挙権を行使することができる。この場合は、その組合員の親族若しくは常時使用する使用人又は他の組合員でなければ代理人となることができない。

2 代理人が代理することができる組合員の数は、4人以内とする。

3 組合員は、第1項の規定による書面をもってする議決権の行使に代えて、議決権を電磁的方法により行うことができる。

4 代理人は、代理権を証する書面を本組合に提出しなければならない。この場合において、電磁的方法により議決権を行うときは、書面の提出に代えて、代理権を電磁的方法により証明することができる。

(総会の議事)

第41条 総会の議事は、中小企業等協同組合法（以下「法」という。）に特別の定めがある場合を除き、総組合員の半数以上が出席し、その議決権の過半数で決するものとし、可否同数のときは、議長が決する。

(総会の議長)

第42条 総会の議長は、総会ごとに、出席した組合員のうちから選任する。

(緊急議案)

第43条 総会においては、出席した組合員（書面又は代理人により議決権又は選挙権を行使する者を除く。）の3分の2以上の同意を得たときに限り、第38条第1項の規定によりあらかじめ通知のあった事項以外の事項についても議案とすることができる。

(総会の議決事項)

第44条 総会においては、法又はこの定款で定めるもののほか、次の事項を議決する。

(1) 借入金残高の最高限度

(2) その他理事会において必要と認める事項

(総会の議事録)

第45条 総会の議事録は、書面又は電磁的記録をもって作成するものとする。

2 前項の議事録には、少なくとも次に掲げる事項を記載しなければならない。

(1) 招集年月日

(2) 開催日時及び場所

(3) 理事・監事の数及び出席理事・監事の数並びにその出席方法

(4) 組合員数及び出席者数並びにその出席方法

(5) 出席理事の氏名

(6) 出席監事の氏名

(7) 議長の氏名

(8) 議事録の作成に係る職務を行った理事の氏名

- (9) 議事の経過の要領及びその結果（議案別の議決の結果、可決、否決の別及び賛否の議決権数）
- (10) 監事が、総会において監事の選任、解任若しくは辞任について述べた意見、総会提出資料に法令、定款違反若しくは、著しく不当な事項があるとして総会に報告した調査の結果又は総会において述べた監事の報酬等についての意見の内容の概要

（理事会の招集権者）

第46条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事長以外の理事は、招集権者に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を請求することができる。
- 3 前項の請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

（理事会の招集手続）

第47条 理事長は、理事会の日の5日前までに、各理事及び各監事に対してその通知を発しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、理事会は、理事及び監事の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。
- 3 本組合は、希望する理事及び監事に対しては、第1項の規定による理事会招集通知を電磁的方法により行うことができる。

（理事会の決議）

第48条 理事会の決議は、議決に加わることができる理事の過半数が出席し、その過半数で決する。

- 2 前項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
- 3 理事は、書面又は電磁的方法により理事会の議決に加わることができる。
- 4 理事が理事会の決議の目的である事項について提案をした場合において、当該提案につき理事（当該事項について議決に加わることができるものに限る。）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、当該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。
- 5 理事が理事の全員に対して理事会に報告すべき事項を通知したときは、当該事項を理事会へ報告することを要しない。

（理事会の議決事項）

第49条 理事会は、法又はこの定款で定めるもののほか、次の事項を議決する。

- (1) 総会に提出する議案

(2) その他業務の執行に関する事項で理事会が必要と認める事項

(理事会の議長及び議事録)

第50条 理事会においては、理事長がその議長となる。

2 理事会の議事録は、書面又は電磁的記録をもって作成し、出席した理事及び監事は、これに署名し、又は記名押印するものとし、電磁的記録をもって作成した場合には、出席した理事及び監事は、これに電子署名を付するものとする。

3 前項の議事録には、少なくとも次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 招集年月日
- (2) 開催日時及び場所
- (3) 理事・監事の数及び出席理事・監事の数並びにその出席方法
- (4) 出席理事の氏名
- (5) 出席監事の氏名
- (6) 議長の氏名
- (7) 決議事項に特別の利害関係を有する理事の氏名
- (8) 議事の経過の要領及びその結果（議案別の議決の結果、可決、否決の別及び賛否の議決権数並びに賛成した理事の氏名及び反対した理事の氏名）
- (9) 監事が、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認められるとき、又は法令若しくは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るときに理事会に報告した内容及び理事会に出席して述べた意見の内容の概要
- (10) 本組合と取引をした理事の報告の内容の概要
- (11) その他（理事会が次に掲げるいずれかのものに該当するときは、その旨）
 - ① 招集権者以外の理事による招集権者に対する理事会の招集請求を受けて招集されたものである場合
 - ② ①の請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合に、その請求をした理事が招集したものである場合
 - ③ 監事の請求を受けて招集されたものである場合
 - ④ ③の請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合に、その請求をした監事が招集したものである場合

4 次の各号に掲げる場合の理事会の議事録は、当該各号に定める事項を内容とするものとする。

(1) 理事が理事会の決議の目的である事項について提案をした場合において、当該提案につき理事（当該事項について議決に加わることができるものに限る。）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、当該提案を可決する旨の理事会の決議があったものとみなした場合には、次に掲げる事項

- ① 理事会の決議があったものとみなされた事項の内容
- ② ①の事項の提案をした理事の氏名
- ③ 理事会の決議があったものとみなされた日
- ④ 議事録の作成に係る職務を行った理事の氏名

(2) 理事が理事の全員に対して理事会に報告すべき事項を通知し、当該事項を理事会へ報告することを要しないものとした場合には、次に掲げる事項

- ① 理事会への報告を要しないものとされた事項の内容
- ② 理事会への報告を要しないものとされた日
- ③ 議事録の作成に係る職務を行った理事の氏名

(部及び部会)

第51条 本組合は、その事業の執行に関し、部及び部会を置くことができる。

2 部及び部会の種類、組織及び運営に関する事項は、規約で定める。

第 7 章 会 計

(事業年度)

第52条 本組合の事業年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わるものとする。

(法定利益準備金)

第53条 本組合は、出資総額の2分の1に相当する金額に達するまでは、毎事業年度の利益剰余金（ただし、前期繰越損失がある場合には、これをてん補した後の金額。以下、第55条及び第56条において同じ。）の10分の1以上を法定利益準備金として積み立てるものとする。

2 前項の準備金は、損失のてん補に充てる場合を除いては、取り崩さない。

(資本準備金)

第54条 本組合は、減資差益（第14条ただし書の規定によって払戻しをしない金額を含む。）は、資本準備金として積み立てるものとする。

(特別積立金)

第55条 本組合は、毎事業年度の利益剰余金の10分の1以上を特別積立金として積み立てるものとする。

2 前項の積立金は、損失のてん補に充てるものとする。

ただし、出資総額に相当する金額を超える部分については、損失がな

い場合に限り、総会の議決により損失のてん補以外の支出に充てること
ができる。

(法定繰越金)

第56条 本組合は、第7条第5号の事業（教育情報事業）の費用に充てるた
め、毎事業年度の利益剰余金の20分の1以上を翌事業年度に繰り越
すものとする。

(配当又は繰越し)

第57条 毎事業年度の利益剰余金（毎事業年度末決算において総益金から総
損金を控除した金額）に前期の繰越利益又は繰越損失を加減したもの
から、第53条の規定による法定利益準備金、第55条の規定による
特別積立金及び前条の規定による法定繰越金を控除してなお剰余があ
るときは、総会の議決によりこれを組合員に配当し、又は翌事業年度
に繰り越すものとする。

(配当の方法)

第58条 前条の配当は、総会の議決を経て、事業年度末における組合員の出
資額、若しくは組合員がその事業年度において組合の事業を利用した
分量に応じてし、又は事業年度末における組合員の出資額及び組合員
がその事業年度において組合の事業を利用した分量に応じてするもの
とする。

2 事業年度末における組合員の出資額に応じてする配当は、年1割を
超えないものとする。

3 配当の計算については、第24条第2項（持分）の規定を準用する。

(損失金の処理)

第59条 損失金のてん補は、特別積立金、法定利益準備金、資本準備金の順
序に従ってするものとする。

(職員退職給与の引当)

第60条 本組合は、事業年度ごとに、職員退職給与に充てるため、退職給与
規程に基づき退職給与を引き当てるものとする。

附 則

- (1) 昭和59年5月 1日一部改正施行
- (2) 昭和62年4月23日一部改正施行
- (3) 平成 元年5月23日一部改正施行
- (4) 平成 8年4月26日一部改正施行
- (5) 平成12年4月27日一部改正施行
- (6) 平成14年7月12日一部改正施行
- (7) 平成15年4月25日一部改正施行
- (8) 平成16年4月26日一部改正施行
- (9) 平成17年4月26日一部改正施行
- (10) 平成19年4月24日一部改正施行
- (11) 平成21年4月24日一部改正施行
- (12) 令和 2年4月21日一部改正施行