

2017年不動産特定共同事業法改正 ～プロ向け事業の規制緩和、 小規模不動産特定共同事業の創設～



井上 博登

長島・大野・常松法律事務所
弁護士

2017年12月1日をもって、不動産特定共同事業法(以下「不特法」といい、改正前のものを「現行法」、改正後のものを「改正法」という。)が改正される。不動産特定共同事業法は、2013年に大幅に改正され、当該改正前は事実上特別目的会社(SPC)に不動産を保有させた形で不動産特定共同事業を行うことができなかったところ、当該改正により、SPCに不動産を保有させて、不動産特定共同事業者が不動産取引に係る業務等をSPCから受託することにより、SPCに不動産を保有させた形で不動産特定共同事業を行うことが可能となった。今般、不動産特定共同事業をさらに利用しやすい制度とすることを企図して、プロ投資家向け事業に係る規制を見直し、一定の資格要件を満たす者のみを投資家とする不動産特定共同事業については約款規制を廃止するなどの規制緩和を行い、また、小規模不動産特定共同事業を創設し、一定規模以下の不動産特定共同事業を行う場合の要件を緩和することとした。また、クラウドファンディングの発展を見越して、これに対応した環境整備も行っている。

1. 適格特例投資家限定事業 及び小規模不動産特定共 同事業の創設

(1) 現行法上の不動産特定共同事業

現行法上、許可を要するとされる不動産特定共同事業には4種類存在する(不特法第2条第4項)。

第1号事業：不動産特定共同事業契約^{注1}を締結し、当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為を業として行うもの

第2号事業：不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする行為を業として

注1

「不動産特定共同事業契約」とは、組合契約・匿名組合契約等によって投資家から資金を集めて不動産に関する取引(売買、交換又は賃貸借)を営み、その収益を投資家に分配することを約する契約をいう。(不特法第2条第3項)

図1 第1号事業及び第2号事業

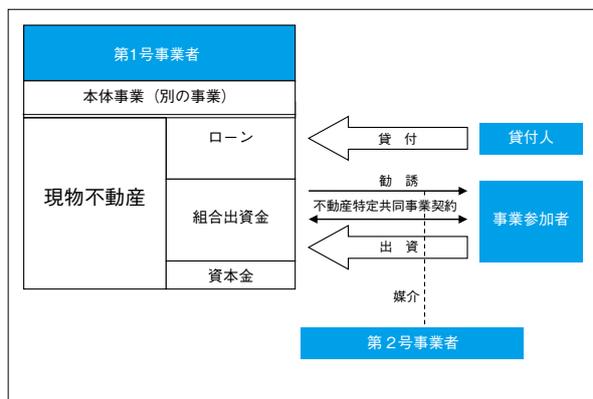
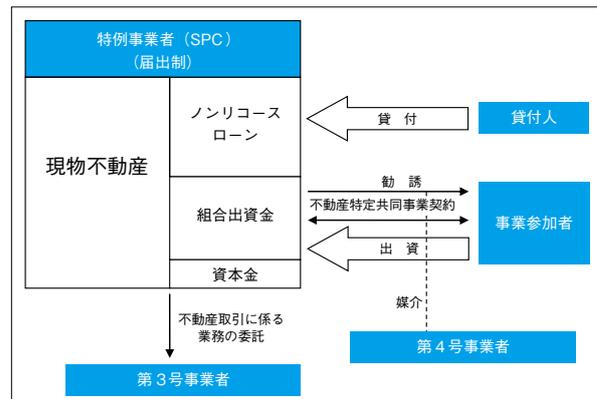


図2 第3号事業及び第4号事業



行うもの(第4号事業に該当するものを除く。)

第3号事業：特例事業を行うことを届け出た者(「特例事業者」)の委託を受けて当該特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を行う行為を業として行うもの

第4号事業：特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介をする行為を業として行うもの

以下、それぞれの事業を行う事業者を事業名に「者」を付けて表記する(例えば「第1号事業」を行う者は「第1号事業者」)。

(2) 適格特例投資家限定事業の創設

改正法の下では、現在の第1号事業のうち、適格特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものを適格特例投資家限定事業と定義し、届出のみで実施可能とする(改正法第2条第10項、第59条第1項)。

適格特例投資家限定事業：第1号事業のうち、適格特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするもの(改正法第2条第10項)

適格特例投資家：特例投資家のうち、不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を特に有すると認められる者として施行規則によって定められる者(改正法第2条第14項)。現状では詳細は明らかではないが、銀行、保険会社、投資法人等が予定されている。

(3) 小規模不動産特定共同事業の創設

改正法の下では、現在の第1号事業及び第3号事業のうち小規模なものを小規模不動産特定共同事業と定義し、登録のみで実施可能とする(改正法第2条第6項、第41条第1項)。登録は5年毎に更新する必要があるものとされている(改正法41条第2項及び第3項)。

小規模第1号事業：第1号事業のうち、不動産特定共同事業契約(任意組成型及び匿名組成型のみ)に基づき事業参加者が行う出資の価額が100万円(事業参加者が特例投資家^{注2}である場合にあっては1億円)を超えず、当該出資の合計額が1億円を超えないもの(改正法第2条第6項、改正後の不動産特定共同事業法施行令第2条第1項)

小規模第2号事業^{注3}：第3号事業のうち、不動産特定共同事業契約(任意組成型及び匿名組成型のみ)に基づき事業参加者が行う出資の価額が100万円(事業参加者が特例投資家である場合にあっては1億円)を超えず、当該出資の合計額が1億円

図3 小規模第1号事業

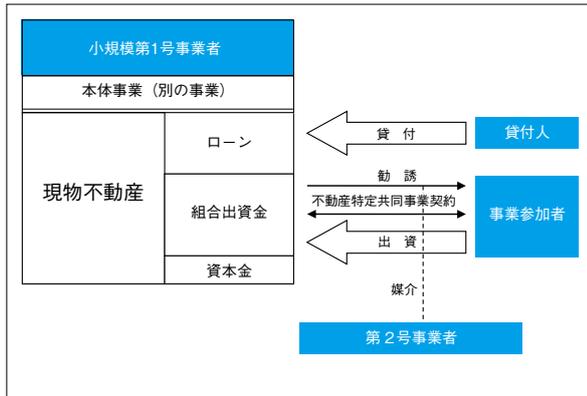
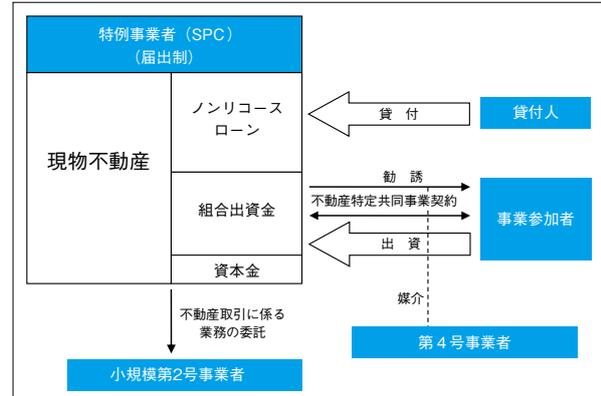


図4 小規模第2号事業



(業務を委託する特例事業者が複数あり、かつ、それぞれの特例事業者につき事業参加者が行う出資の合計額が1億円を超えない場合にあっては、10億円)を超えないもの(改正法第2条第6項、改正後の不動産特定共同事業法施行令第2条第2項)

なお、小規模第1号事業者との間の不動産特定共同事業契約の締結の代理・媒介、及び、小規模第2号事業者が不動産業務を受託する特例事業者との間の不動産特定共同事業契約の締結の代理・媒介については、特段規制の緩和はなされておらず、第1号事業者や第3号事業者に係る不動産特定共同事業契約の締結の代理・媒介の場合と同様、第2号事業者、第4号事業者としての許可を有する者が行う必要がある。

また、第1号事業者及び第3号事業者は、同時に小規模第1号事業者及び小規模第2号事業者の登録を受けることはできず、小規模不動産特定共同事業に該当する事業を行う場合でも、第1号事業、第3号事業として事業を行う(改正法第44条第10号)。

2. その他の規制緩和

(1) 特例事業者に対する投資家の範囲の拡大

現在は特例事業者に対する投資家は特例投資家に限定されている(現行法第2条第6項第4号)が、改正法では、一定の規模を超える宅地の造成又は建物の建築に関する工事等を行う場合にのみ投資家を特例投資家に限定するものとし、それ以外の場

注2

特例投資家は以下の者とされている(現行法第2条第6項第4号、改正法第2条第13項、現行の不動産特定共同事業法施行規則第2条)。

- ①不動産特定共同事業者
- ②認可宅地建物取引業者(宅地建物取引業法第50条の2第2項に規定する認可宅地建物取引業者)
- ③不動産に対する投資に係る投資判断に関し助言を行うのに十分な知識及び能力を有するものとして国土交通大臣の登録を受けている者(「不動産投資顧問業者」)
- ④特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締結している者であって、かつ、不動産特定共同事業契約の締結に関し、不動産投資顧問業者との間で不動産の価値の分析若しくは当該分析に基づく投資判断に関し助言を受けること又は投資判断の全部若しくは一部を一任することを内容とする契約を締結している者
- ⑤金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第2条第31項に規定する特定投資家(同法第34条の2第5項の規定により特定投資家以外の顧客とみなされる者を除く。)及び同法第34条の3第4項(同法第34条の4第6項において準用する場合を含む。)の規定により特定投資家とみなされる者
- ⑥資本金の額が5億円以上の株式会社

注3

なお、小規模第2号事業は、改正法第2条第6項第2号に規定されていることから「第2号」とされているが、第3号事業に係る特例であるので、注意が必要である。

合については一般投資家も特例事業者に対して投資できるものとした(改正法第2条第6項第4号)。

なお、改正前に第3号事業の許可を受けていた第3号事業者については、改正前と同様に、特例投資家のみを相手方又は事業参加者とする特例事業者の委託のみを受けることができるものとされる(改正法附則第2条第1項)。これは、改正前に第3号事業の許可を受けていた第3号事業者については、その約款も特例投資家のみを想定した内容となっているため、一般投資家が投資を行う事業のための約款としては必ずしも適切ではないと考えられたためである。詳細は今後施行規則において定められることとなるが、改正前に第3号事業の許可を受けていた第3号事業者が一般投資家を相手方又は事業参加者とする特例事業者の委託を受けるにあたっては、別途一般投資家も想定した内容の約款の認可を受けるような形となるものと思われる。

(2) 特例投資家向け事業における約款規制の免除

不特法第23条により、不動産特定共同事業者

は、不動産特定共同事業契約の締結をするときは、許可又は認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて締結しなければならないものとされており、特例事業者についても不特法第40条の2第5項により同様に許可又は認可に係る不動産特定共同事業契約約款に基づいて締結しなければならないものとされている。

改正法では、この規制を緩和し、特例投資家のみを相手方とする不動産特定共同事業契約において、当該不動産特定共同事業契約上の権利義務を他の特例投資家に譲渡する場合以外の譲渡が禁止される旨の制限が付されているときは、不動産特定共同事業契約約款に基づいて契約する必要はないものとされた(改正法第68条第3項)。

3. 改正法施行後の不動産特定共同事業のまとめ

改正法施行後は、不動産特定共同事業に関する許認可等をまとめると下記の通りとなる。

事業の種類		投資家の範囲	約款の要否		代理・媒介に必要な業者
適格特例投資家限定事業	届出	適格特例投資家のみ	不要		不要(改正法第2条第4項第2号)
第1号事業	許可	制限なし	必要	特例投資家限定の場合には不要	第2号事業者
第3号事業	許可	一般投資家も投資可能(但し、一定の事業については特例投資家のみ)	必要		第4号事業者
小規模第1号事業	登録	制限なし(但し、金額制限あり。)	必要		第2号事業者
小規模第2号事業	登録	制限なし ^{注4} (但し、金額制限あり。)	必要		第4号事業者

注4

詳細は今後施行規則で定められるため、第3号事業同様、一定の事業については特例投資家のみとするような限定がなされる可能性があることに留意されたい。

4. クラウドファンディング対応

(1) 「電子取引業務」に対する規制

不動産特定共同事業においてもクラウドファンディングの利用が広がることが期待される一方で、詐欺的な行為が行われることに対する懸念もあることを踏まえ、クラウドファンディングは「電子取引業務」と定義され、一定の規制が掛けられることとなった(改正法第5条第1項第10号)。

「電子取引業務」を行う不動産特定共同事業者については、許可・登録申請の際に「電子取引業務」を行う旨を申請書に記載し(改正法第5条第1項第10号)、「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が求められることとなった(改正法第7条第7号)。(許可・登録済の不動産特定共同事業者については、「電子取引業務」を行うにあたり認可・変更登録を経るべきものとされた(改正法第9条第1項第3号))。

また、詳細は今後施行規則に定められる予定であるが、「電子取引業務」を行う不動産特定共同事業者には、「電子取引業務」を適確に遂行するための業務管理体制を整備するなどの追加的な行為規制が課せられる(改正法第31条の2)。

(2) 書面交付の電子化

現行法の下では、クラウドファンディング等でインターネットを通じて不動産特定共同事業に対する投資が行われる際にも、不動産特定共同事業契約の成立前に交付すべき書面(現行法第24条第1項)及び不動産特定共同事業契約の成立時に交付すべき書面(現行法第25条第1項)は書面で交付すべきものとされ、電子データ等により交付することは認められておらず、インターネット上では手続きを完了することができず、別途書面の送付等を行う必要があった。また、最低年に一度事業参加者に交付すべきものとされている財産管理報告書(現行法第28条第2項、現行の不動産特定共同事業法施行規則第23条)についても書面で交付するものとされてお

り、これについてもインターネットを通じた交付ではなく、別途書面の送付等を行う必要があった。

改正法では、これらの書面について、電子データ等による提供を認めることとし、これに準じた措置として施行規則に定められる措置を経ることで代替できるものとしている(改正法第24条第3項、第25条第3項及び第28条第4項)。また、具体的には施行規則で定められることになるが、これらの書面に必要とされていた業務管理者による記名押印(現行法第24条第2項、第25条第2項及び第28条第3項)についても代替措置によることができることとなる。

5. モデル約款の更新・策定

不動産特定共同事業において必要とされる約款については、不動産特定共同事業法施行時の1995年に、財団法人土地総合研究所により、任意組合理型(現物出資型)、匿名組合理型(金銭出資型)及び賃貸型(転貸型)の3種類の標準約款が作成され、2000年に、これらの3種類が更新されると共に、新たに匿名組合理型(金銭出資型)について対象不動産の変更を行う場合の標準約款が作成された。また、2013年の不動産特定共同事業法改正により第3号事業が創設されたことを踏まえ、同年一般社団法人不動産証券化協会により、特例事業用匿名組合契約のモデル約款が作成された。これらの標準約款やモデル約款はこれまで不動産特定共同事業者が約款を作成する際に参考とされてきた。

今回の改正にあたって、モデル約款の更新及び策定が予定されている。一般社団法人不動産証券化協会を事務局として、第1号事業及び第3号事業で用いられる約款のモデル約款の更新及び策定を行うべく、「不動産特定共同事業法の改正に伴うモデル約款検討委員会」が設置されており、また、株式会社価値総合研究所を事務局として、小規模不動産特定共同事業で用いられる約款のモデル約款の策定を行うべく、「小規模不動産特定共同事

業におけるモデル約款検討委員会」が設置されている。いずれの委員会においても2017年12月1日の改正法施行までにはモデル約款及びその解説を公表する予定として作業が進められている。今後

新規に許可・登録を経る不動産特定共同事業者については、約款を作成するにあたり、これらのモデル約款を参考とすることができるであろう。

いのうえ ひろと

1998年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所。2005年Columbia Law Schoolに留学し、LL.M.を取得、2006年London School of Economics and Political ScienceにてLLM Banking Law and Financial Regulationを取得、2006年に帰国。2010年から2013年まで東京大学法学部非常勤講師。

不動産、不動産ファンド、不動産ファイナンス、不動産証券化、J-REIT等の案件を中心として取扱い、ジョイントベンチャー、M&Aについても幅広い経験を有し、日本国内外を問わず、多様な業種のクライアントを代理している。