

# ファンドニュース

## 不動産特定共同事業法の改正～その4(関係政令・省令の改正)

pwc

2014 年 2 月

### はじめに

2013年6月に不動産特定共同事業法(不特法)の一部を改正する法律が公布され、同年12月20日に施行されました。これに伴い、改正後の不特法に基づく所要の事項を定めるため、不動産特定共同事業法施行令(不特法施行令)、その他の関係政令および不動産特定共同事業法施行規則(不特法施行規則)の一部が改正されました。

### 不特法施行令および施行規則の改正の概要

不特法の改正により、一定の要件を満たした特別目的会社(SPC)を利用した倒産隔離型の不動産特定共同事業である特例事業<sup>1</sup>が実施できることになりました。改正後の不特法による特例事業の概要などについて、過去の本ファンドニュース「不動産特定共同事業法の改正」で解説していますが、政省令の公表前のため明らかになっていない部分がありました。今回、政省令が公表されましたので、今後の実務上の運用において、特に重要と思われる「特例事業」の要件に関する事項、不動産特定共同事業者(第3号事業者<sup>2</sup>、第4号事業者<sup>3</sup>)の許可の要件について政省令の改正内容を解説します。

#### (1) 特例事業の要件

改正後の不特法では、特別目的会社(SPC)は次の要件を満たす場合には、「特例事業者」として届出を行うことにより不動産特定共同事業(特例事業)を行うことができます(改正後不特法第2条第6項)。

- ① 不動産特定共同事業(第1号事業)を専ら行うことを目的とする法人であること
- ② 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不動産特定共同事業者(第3号事業者)に委託するものであること
- ③ 不動産特定共同事業契約の締結の勧誘の業務を不動産特定共同事業者(第4号事業者)に委託するものであること
- ④ 銀行、信託会社その他不動産に対する投資に係る専門知識及び経験を有する者として主務省令で定める者又は資本金の額が主務省令で定める金額以上の株式会社(特例投資家)を事業参加者とする
- ⑤ その他事業参加者の利益の保護を図るために必要なものとして主務省令で定める要件に適合するものであること

特例事業における事業参加者(投資家)は、上述のとおり一定の要件を満たす「特例投資家」に限定されます。不特法および不特法施行規則により規定される「特定投資家」の範囲は、以下図表1のとおりです(改正後不特法第2条第6項、改正後不特法施行規則第2条)。

<sup>1</sup> 不動産特定共同事業とは、不動産特定共同事業契約を締結して当該契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益若しくは利益の分配を行う行為(第1号事業)または不動産特定共同事業契約の締結の代理若しくは媒介をする行為(第2号事業)をいいます。倒産隔離型の不動産特定共同事業である特例事業とは、専ら不動産特定共同事業を行うSPCを設置し、投資家はこのSPCに出資することによって、他の事業の影響を排除することができる仕組みを用いた不動産特定共同事業のことをいいます。

<sup>2</sup> 特例事業者の委託を受けて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(第3号事業)を行う者を第3号事業者とします。

<sup>3</sup> 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・媒介をする行為(第4号事業)を行う者を第4号事業者とします。

図表1 特例投資家の範囲

(1) 銀行、信託会社
(2) その他不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として主務省令で定める者
① 不動産特定共同事業者
② 許可宅地建物取引業者
③ 不動産に対する投資に係る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者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不動産の価値の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項の規定において準用する場合も含む。)により特定投資家とみなされる者
(3) 資本金の金額が5億円以上の株式会社

(出所:国土交通省公表資料よりPwC作成)

「特例投資家」の範囲として、金融商品取引法上の特定投資家が含まれますが、これには、特定投資家(プロ)だけではなく、申し出により一般投資家から特定投資家に移行した投資家も含まれます。金融商品取引法上の特定投資家は以下図表2のとおりですが、表中の「⑦一般の個人」以外は、特例事業における「特例投資家」の範囲に含まれる可能性があり、改正後の不特法による「特例投資家」の範囲は、改正前の不特法におけるプロ投資家の概念(改正前不特法第46条の2、改正前不特法施行規則第31条)と比べ、広範なものとなっています。

図表2 金融商品取引法上の特定投資家の範囲

特定投資家(プロ)		一般投資家(アマ)	
一般投資家への移行不可	一般投資家への移行可	特定投資家への移行可	特定投資家への移行不可
① 適格機関投資家 ② 国 ③ 日本銀行	④ 投資者保護基金その他内閣府令で定める法人 ・ 特別の法律により特別の設立行為をもって設立された法人(特殊法人および独立行政法人) ・ 投資者保護基金 ・ 預金保険機構 ・ 農水産業協同組合貯金保険機構 ・ 保険契約者保護機構 ・ 特定目的会社 ・ 金融商品取引所に上場されている株券の発行者である会社 ・ 取引の状況その他の事情から合理的に判断して資本金の額が5億円以上であると見込まれる株式会社 ・ 金融商品取引業者または特例業務届出者である法人 ・ 外国法人	⑤ 特定投資家以外の法人(①～④に該当しない法人) ⑥ 一定の要件に該当する個人 <sup>4</sup> (①に該当する者を除く)	⑦ 一般の個人(①⑥に該当しない個人)

(出所:金融庁公表資料を基にPwC作成)

4 「一定の要件に該当する個人」とは、①匿名組合の営業者、民法組合の業務執行組合員又は有限責任事業組合の重要な業務執行決定に関与し自ら執行する組合員である個人(出資合計額3億円以上の組合、全組合員の同意取得が要件)、②以下の要件のすべてに該当する個人をいいます。

- ・取引の状況その他の事情から合理的に判断して、純資産の合計額が3億円以上と見込まれること
- ・取引の状況その他の事情から合理的に判断して、投資性のある金融資産の合計額が3億円以上と見込まれること
- ・最初に申出に係る契約の種類に属する契約を締結した日から1年を経過していること

また、特例事業において、事業参加者(投資家)の利益の保護を図るために必要な要件として、不動産特定共同事業契約に基づいて営まれる不動産取引に係る業務を不動産特定共同事業者(第3号事業者)に委託する契約において、少なくとも以下の事項が定められていることが規定されました(改正後不特法施行規則第3条)。

- ① 不動産特定共同事業者(第3号事業者)は、特例事業者の同意なく、当該業務の再委託を行わないこと
- ② 不動産特定共同事業者(第3号事業者)は、特例事業者の業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに据え置き、当該特例事業者の求めに応じ、これを閲覧させなければならないこと
- ③ 不動産特定共同事業者(第3号事業者)は、特例事業者の求めに応じ、特例事業者の業務及び財産の状況について説明しなければならないこと

## (2) 不動産特定共同事業者の許可(第3号事業者、第4号事業者)の基準

不動産特定共同事業者の主な許可要件としては、欠格事由に該当しないこと(宅地建物取引業の免許を受けているなど)に加え、以下の要件を満たす必要があります(改正後不特法第7条)。これらの要件のうち今回の政省令により規定された以下①、⑤の要件について解説します。なお、現行の不特法において既に第1号事業および第2号事業の許可を有している者であっても、特例事業における第3号事業および第4号事業を行う場合には新規許可または変更の許可を受ける必要があります。

- ① 資本金又は出資の額が事業参加者の保護のため必要かつ適当なものとして業務の種別ごとに政令で定める金額を満たすものであること
- ② 資産の合計額から負債の合計額を控除した額が資本金又は出資の額の百分の九十に相当する額を満たすものであること。
- ③ 申請者又はその役員若しくは政令で定める使用人が当該許可の申請前5年以内に不動産特定共同事業に関し不正又は著しく不当な行為をしたものでないこと
- ④ 事務所ごとの業務管理者の設置
- ⑤ 不動産特定共同事業契約約款の内容が政令で定める基準に適合するものであること(第1号事業者、第3号事業者のみ)
- ⑥ 不動産特定共同事業を適確に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有するものであること

まず、不動産特定共同事業を営もうとする者が満たさなければならない資本金又は出資の額は、第3号事業を行おうとする法人は5,000万円、第4号事業を行おうとする法人は1,000万円とされました。

第3号事業を行おうとする者は、不動産特定共同事業契約約款の内容が、不特法施行令および不特法施行規則で定められている以下のような記載事項および基準に適合することが求められ、許可申請時に当該約款を許可申請書類に添付することが要求されます。

2013年12月に不動産証券化協会において「不動産特定共同事業法の改正に伴う新しいスキームのモデル約款検討委員会報告書」が作成され、特例事業におけるモデル約款が制定されています。約款の記載内容の審査について、「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項」(案)では、第3号事業を行おうとする者の不動産特定共同事業契約約款の内容を審査する際には、不動産証券化協会が制定したモデル約款の内容を参考とする旨の記載があるため、許可申請のために約款を作成する際には、当該モデル約款の内容を確認する必要があると考えます。

【第3号事業を行おうとする者に係る不動産特定共同事業契約約款の記載事項及び基準】

- ① 法第2条第3項各号に掲げる契約の種別に関する事項  
法第2条第3項各号に掲げる契約の種別のいずれに該当するかを明示したものであること
- ② 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産の特定及びその不動産取引の内容に関する事項  
【基準】次に掲げるものであること
  - イ 対象不動産の所在、地番、用途、土地面積、延べ床面積その他の対象不動産を特定するために必要な表示があるもの（対象不動産変更型契約については、変更前の対象不動産を特定するために必要な表示に限る。）
  - ロ 対象不動産の変更の予定の有無に関する定めがあるもの
  - ハ 金銭をもって出資の目的とする契約にあつては、対象不動産の取得の予定時期に関する定めがあるもの（対象不動産変更型契約については、変更前の対象不動産の取得の予定時期に関する定めに限る。）
- ③ 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項
- ④ 不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関する事項  
【基準】次に掲げるものであること
  - イ 出資を伴う契約のうち、金銭をもって出資の目的とする契約にあつては、出資額又は出資の限度額、支払期日又は支払期限並びに出資総額の限度額又は出資予定総額及び出資予定総額に対する出資の割合の表示があるもの
  - ロ 出資又は賃貸若しくは賃貸の委任の目的である財産を、当該不動産特定共同事業契約に係る不動産取引により運用する旨を明示したもの
  - ハ 出資を伴う契約にあつては、対象不動産を当該不動産特定共同事業契約に基づく不動産特定共同事業の目的以外のために担保に供し、又は出資の目的とすることを禁ずる旨を明示したもの
  - ニ 不動産特定共同事業契約に係る財産を、自己の固有財産及び他の特例事業に係る財産と分別して管理する旨の定めがあるもの
- ⑤ 契約期間に関する事項
- ⑥ 契約終了時の清算に関する事項
- ⑦ 契約の解除に関する事項
- ⑧ 不動産特定共同事業者の報酬に関する事項
- ⑨ 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引から損失が生じた場合における当該損失の負担に関する事項
- ⑩ 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項  
【基準】業務及び財産の状況に係る情報であつて次に掲げるものが事業参加者に開示されるための方法に関する定めがあること
  - イ 法第29条の規定により閲覧に供される業務及び財産の状況を記載した書類の記載事項
  - ロ 法第30条第2項の規定により閲覧に供される事業参加者名簿の記載事項
- ⑪ 事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡に関する事項  
【基準】事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡の相手方が特例投資家に限られる旨の定めがあること
- ⑫ 対象不動産の変更に係る手続に関する事項(対象不動産変更型の場合のみ)  
【基準】次に掲げるものであること
  - イ 対象不動産の追加取得の方針及び手続に関する定めがあるもの
  - ロ 追加募集の予定の有無に関する定めがあるもの
- ⑬ 不動産特定共同事業契約に基づく不動産取引に係る業務の委託先に関する事項  
【基準】次に掲げるものであること
  - イ 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の委託先の商号又は名称及び住所
  - ロ 当該委託に係る契約の概要
- ⑭ 特例事業者の報酬に関する事項

(出所:モデル約款及び概要(不動産証券化協会))

## おわりに

今回の政省令の公表により改正不特法による新しい不動産証券化スキームに関して必要な法制度が整いました。国土交通省、地域金融機関等および一般社団法人環境不動産普及促進機構の間で、相互の情報提供、事業の活用が見込まれる案件の紹介、ファンドマネージャーの紹介などを行うというパートナー協定の締結が行われ、協力関係の構築による改正不特法の活用促進に向けた取り組みも行われているようです。今後、官民挙げたこのような取り組みにより、不特法改正による新しい証券化スキームが有効活用され、従来、投資適格とらなかったような不動産についても不動産証券化の対象となり、そのような不動産の再生を通じた不動産投資市場の活性化が期待されます。

文中の意見にわたる部分は筆者の私見であることを申し添えます。

あらた監査法人  
第3金融部(資産運用)  
マネージャー  
鈴木 伸也

あらた監査法人 第3金融部(資産運用)

[お問い合わせフォーム](#)

本冊子は概略的な内容を紹介する目的で作成されたもので、プロフェッショナルとしてのアドバイスは含まれていません。個別にプロフェッショナルからのアドバイスを受けることなく、本冊子の情報を基に判断し行動されないようお願いします。本冊子に含まれる情報は正確性または完全性を、(明示的にも暗示的にも)表明あるいは保証するものではありません。また、本冊子に含まれる情報に基づき、意思決定し何らかの行動を起こされたり、起こされなかったことによって発生した結果について、あらた監査法人、およびメンバーファーム、職員、代理人は、法律によって認められる範囲においていかなる賠償責任、責任、義務も負いません。

© 2014 PricewaterhouseCoopers Aarata. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to PricewaterhouseCoopers Aarata, which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity Please see [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) for further details.