

第19回回答と要望 ⑤その他 ※規制・制度（税制を除く）に関する要望に対する回答のみ

番号	分類	提案事項	提案の具体的内容	提案理由	所管省庁	所管省庁の検討結果			
						制度の現状	該当法令等	対応の分類	対応の概要
1	⑤	再生可能エネルギー施設の設置に係る不動産特定共同事業法の適用の明確化	<p>匿名組合出資を受けて再エネ事業を営む者が現物不動産（敷地や管理棟建物など）を取得した場合に、不動産特定共同事業法第3条第1項（※1、※2）の「不動産特定共同事業を営もうとする者」に該当し不動産特定共同事業を行う事業者として許可を受けなければならないのか、基準が不明確であることから、匿名組合契約（※3）を活用した再エネ案件の組成を妨げている。</p> <p>業界慣行上は、不動産特定共同事業の適用を受けないようにするためには、①「出資者との契約内容が不動産取引から生ずる利益を分配するものではない場合」であることに加え、②「出資の目的に不動産の取得が含まれないこと（出資金を使って不動産を取得しないこと）」も確保する必要があるとの意見も強いが、②の要件は必須ではなく、たとえTK出資金を使って不動産を取得したとしても、①の要件を満たしている（すなわち、その不動産の賃貸運用益や売却益をTK投資家に分配しないことを確保している）限り、不動産特定共同事業の許可を得る必要はない、という理解でよい。</p> <p>※1 不動産特定共同事業法第3条第1項では、「不動産特定共同事業を営もうとする者は、主務大臣（一の都道府県の区域内にのみ事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置して不動産特定共同事業を行おうとする者（第三号事業又は第四号事業を行おうとする者を除く。））にあつては、当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事）の許可を受けなければならない。」と定めている。</p> <p>※2 「不動産特定共同事業」の定義については、同法第2条4項に「この法律において「不動産特定共同事業」とは、次に掲げる行為で業として行うものをいう。」とあり、その第1号に「不動産特定共同事業契約を締結して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」とある。そして、ここでいう「不動産特定共同事業契約」の定義については、同法第2条3項が「『不動産特定共同事業契約』とは、次に掲げる契約（予約を含む。）であつて、契約（予約を含む。）の締結の態様、当事者の関係等を勘案して収益又は利益の分配を受ける者の保護が確保されていると認められる契約（予約を含む。）として政令で定めるものを除いたものをいう。」と定め、法第2条3項2号に「当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため出資を行い、相手方がその出資された財産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる利益の分配を行うことを約する契約」が掲げられている。不動産取引のため出資を行う匿名組合契約は、同号により『不動産特定共同事業契約』に該当することとなる。</p> <p>※3 商法第535条では、「匿名組合契約は、当事者の一方が相手方の営業のために出資をし、その営業から生ずる利益を分配することを約することによって、その効力を生ずる。」と定められている。</p>	金融庁 国土交通省	<p>不動産特定共同事業法（以下「法」という。）では、相手方からその財産の提供を受け、不特定又は多数のものから受け入れた財産とあわせて不動産取引（売買、交換又は賃貸借）により運用し、それによって得られた収益または利益を分配する事業を行う契約形態のうち、その危険性から規制対象とすべきものを「不動産特定共同事業契約」として類型化し、規制の範囲を定めています。（法第2条第3項）</p> <p>匿名組合契約の場合、法第2条第3項第2号で規定されている「(a)当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため出資を行い、(b)相手方がその出資された財産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる利益の分配を行うことを約する契約」に該当する契約は不動産特定共同事業契約として不動産特定共同事業法の適用を受けず。</p> <p>例えば、「匿名組合出資を受けて再エネ事業を営む者が現物不動産（敷地や管理棟建物など）を取得した場合」については、出資者との契約が、当該不動産を賃貸運用したり、売却したりすることで得られる利益を出資者に分配する内容であれば、当該契約は法第2条第3項第2号に規定している匿名組合契約に該当するため、法第3条第1項に定める「不動産特定共同事業を営もうとする者」として許可を得る必要があります。</p> <p>他方、出資者との契約内容が不動産取引から生ずる利益を分配するものではない場合（例えば、再エネ事業による売電益のみが分配の対象となっており、不動産の賃貸運用益や売却益は分配しない場合等）は、当該契約は、法第2条第3項第2号に規定している匿名組合契約には該当せず、不動産特定共同事業の許可を得る必要はありません。</p>	不動産特定共同事業法第2条3項2号及び第3条第1項	現行制度下で対応可能	<p>ご提案の①の要件「「出資者との契約内容が不動産取引から生ずる利益を分配するものではない場合」であること」は「(b)当該不動産取引から生ずる利益の分配を行うこと」、ご提案の②の要件「出資の目的に不動産の取得が含まれないこと（出資金を使って不動産を取得しないこと）」は「(a)当事者の一方が相手方の行う不動産取引(売買、交換又は賃貸借)のため出資を行い」の部分の該当性についての内容であると考えられます。</p> <p>法令上、(a)(b)いずれかの要件に該当しない契約は不動産特定共同事業契約に該当しないこととなります。ただし、①の内容を契約上に記載することで、一見、不動産特定共同事業契約にあたりない場合でも、不動産を取得することによって、出資者が実質的に不動産取引のリスクを負う場合（例えば、出資金で取得した不動産の価格が売却時に下落し、不動産取得に係る出資の償還金が毀損した場合。つまり、不動産取引から生ずる利益の分配を行うことを約する契約でなかったとしても実質的に不動産取引（売却）による損益を分配することとなる。）等については、(b)に該当し、不動産特定共同事業となる可能性があるため、個別の案件については、国土交通省にご相談ください。</p>	