

不動産特定共同事業（FTK）の 適切な規制のあり方について

令和元年 9月27日

土地・建設産業局
不動産市場整備課

1. 不動産特定共同事業の業務の範囲の定義について

- ① 1号事業における他業との関係・あり方について
- ② 特例事業者が行うことができる事業の範囲について

2. 個人投資家保護と事業の適切性について

- ① 区分所有不動産投資契約の不動産特定共同事業契約への追加について
- ② 特例事業の一般投資家投資制限の緩和について

1 - ①. 1号事業における他業との関係・あり方について

- 1号事業者のうち、不動産業・建設業以外の業を行っている例は、以下のとおり。

IT関係

- Smartphone APP事業（ツール系アプリやゲーム攻略掲示板アプリ、マンガアプリ）
- IoT事業（スマートホーム、宿泊業管理アプリ）
- コンピューターシステムの販売（株式会社シーアールイー）

金融関係

- ディーリング・トレーディング業務（三田証券株式会社）
- 債券・株式投資：産業廃棄物処分場やベトナムのレジデンス開発への出資、新株及び新株予約権引受等（株式会社TRIAD）
- 投資銀行業務（三田証券株式会社）
- 損害保険代理業（東急リバブル株式会社、株式会社ボルテックス、アイディ株式会社）

その他

- 浄水器の販売及びレンタル(株式会社大倉)
- ミネラルウォーターの製造・販売（関電不動産開発株式会社）
- 産業廃棄物の収集運搬業及び処理業（アイディ株式会社）
- 発電事業（株式会社シーアールイー、株式会社タカラレーベン）
- 介護事業（株式会社レオパレス21）
- スポーツ施設経営（王子不動産株式会社）

1号事業者に対する分別管理規制について

- ❑ 1号事業者は、業務に関する帳簿書類を作成すること、及び銀行等の専用口座又は信託によって、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不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理するものとされている。
- ❑ 金融商品取引業者は、他の金融商品取引業者等への預託、銀行等の専用口座又は信託によって、運用財産と自己の固有財産及び他の運用財産とを分別して管理するものとされている。また、一定の場合において、そのような分別管理が確保されていない場合の有価証券の売買等も禁止されている。

	分別管理方法
1号事業者	<ul style="list-style-type: none">• 帳簿による分別管理• 銀行等の専用口座又は信託による分別管理
(参考) 金融商品取引業者	<ul style="list-style-type: none">• 他の金融商品取引業者等への預託、銀行等の専用口座又は信託による分別管理

本日は議論いただきたい論点

- 1号事業者の他業実施状況を、監督上どのように踏まえるべきか。
- 1号事業者の分別管理に関する規制はどのようにあるべきか。
- 仮に、1号事業について他業の実施に一定の制約を置く場合、不動産業・建設業のほか、不動産取引に関連するものとして、以下のような事業についてどの程度監督対象に含めるべきか。

<監督対象に含める場合として想定されるものの例>

- ・建物の屋上に太陽光発電設備を設置し、売電事業を行う場合
- ・ホテル、スポーツ施設、商業施設等、対象不動産を運営する事業を行う場合

○ 不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）（抄）
（財産の分別管理）

第二十七条 不動産特定共同事業者は、主務省令で定めるところにより、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不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理しなければならない。

○ 不動産特定共同事業法施行規則（平成7年大蔵省・建設省令第2号）（抄）
（分別管理の方法）

第四十九条 不動産特定共同事業者（第一号事業又は第三号事業を行う者に限る。）、特例事業者又は適格特例投資家限定事業者は、対象不動産が同一である不動産特定共同事業契約ごとに、次の各号（第二号にあっては、宅地の造成又は建物の建築に関する工事を伴う不動産特定共同事業で当該対象不動産の賃貸を行わないものに係るものを除く。）に掲げるところにより、当該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不動産特定共同事業契約に係る財産と分別して管理するものとする。

一 第五十六条に定めるところにより、その業務に関する帳簿書類を作成すること。

二 不動産特定共同事業契約に係る財産のうち不動産特定共同事業の業務に係る金銭を第十一条第二項第十四号ロに掲げる方法（当該金銭であることがその名義により明らかなものに限る。）又は信託会社（信託業法（平成十六年法律第百五十四号）第二条第二項に規定する信託会社をいう。以下この条において同じ。）若しくは信託業務を営む金融機関（金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和十八年法律第四十三号。第八十五条第一項及び第二項第五号において「兼営法」という。）第一条第一項の認可を受けた金融機関をいう。以下この条において同じ。）への金銭信託（当該金銭であることがその名義により明らかなものに限る。）により管理すること。

2 （略）

1 - ②. 特例事業者が行うことができる事業の範囲について

特例事業の「専ら要件」について

- ❑ 不動産特定共同事業法第2条第8項第1号において、特例事業は不動産特定共同事業を「専ら行うことを目的とする法人」が行うものと定義されているが、監督留意事項において「不動産特定共同事業に付随・関連して資産を取得する行為」の範囲内においては資産を取得することができる旨が記載されている。
- ❑ また、パブリックコメントにおいて、太陽光発電設備等を取得し運用する行為が当該「不動産特定共同事業に付随・関連して資産を取得する行為」に含まれるとの解釈を示している。

（参考1）不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について

第5 特例事業に係る届出

- (1) …以下に掲げる行為を行うことにより、法第2条第8項に規定する「当該行為を専ら行うことを目的とする法人」に直ちに該当しなくなるものではないことに留意するものとする。
- ③対象不動産取得時に、当該不動産に付随する温泉権を取得する場合や、専有部分ごとに売却され、一部の専有部分に信託が設定されている区分所有建物の一棟全体を取得する場合等、不動産特定共同事業に付随・関連して資産を取得する行為

（参考2）監督留意事項に係るパブリックコメント（平成31年4月15日回答）

❑ ご意見

「不動産特定共同事業に付随・関連して資産を取得する行為」として、例えば屋上に太陽光発電設備が設置されている不動産を取得した際、当該太陽光発電設備が固定価格買取制度の適用対象であった場合に、当該制度下で特定契約（再エネ特措法2条5項）の締結を求める権利や、締結済みの特定契約に基づく権利を取得することも含まれるか。

❑ 回答概要

対象不動産として取得した不動産の屋上に太陽光発電設備が設置されている場合等、明らかに当該太陽光発電設備が対象不動産に付随して取得されている場合には、再エネ法に基づく特定契約の締結を求める権利や、締結済みの特定契約に基づく権利を取得する行為も、基本的には「不動産特定共同事業に付随・関連して資産を取得する行為」に含まれる。



付随・関連して取得する場合



出典：日本プロロジリート投資法人HP



付随・関連して取得しているとは言えない場合



出典：タカラ・レーベンインフラ投資法人HP

- 不動産取引に関連する行為であって、「専ら要件」に該当しないものが想定されるか。

＜「専ら要件」に該当しないものとして想定されるものの例＞

- ・対象不動産に付随していない発電設備で発電した電力を自家消費し、余剰電力を売却する場合
- ・エリアマネジメント活動を実施する場合

- 仮に上記の行為が想定される場合、投資家保護の観点に留意しつつ、特例事業者が行うことができる事業の範囲として追加する必要があるか。

- 「専ら要件」に該当すると解される行為のうち、監督留意事項において追加例示すべき行為はあるか。

＜例示すべき行為の例＞

- ・屋上に太陽光発電設備が設置された建物を取得し、再エネ法に基づく特定契約の締結を求める権利や、締結済みの特定契約に基づく権利を取得する行為

○ 不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）（抄）

（定義）

第二条（略）

2～7（略）

8 この法律において「特例事業」とは、第四項第一号に掲げる行為で業として行うものであって、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。

一 当該行為を専ら行うことを目的とする法人（不動産特定共同事業者、小規模不動産特定共同事業者又は適格特例投資家限定事業者であるもの及び外国法人で国内に事務所を有しないものを除く。）が行うものであること。

二～五（略）

9～14（略）

2 - ①. 区分所有不動産投資契約の不動産特定共同事業契約への追加について

- 一定の区分所有不動産投資契約について、投資家保護の観点及び監督対象明確化の観点から、不動産特定共同事業契約の定義に追加する必要があるか。
- 仮に区分所有不動産投資契約を不動産特定共同事業契約の定義に追加する場合、賃貸借型の不動産特定共同事業契約にあっては、事前販売を伴わないものについては不動産特定共同事業契約の定義から除外していることを踏まえ、区分所有不動産投資契約についても同様に事前販売を伴わないものについては不動産特定共同事業契約の定義から除外する必要があるのではないか。
- また、仮に区分所有不動産投資契約を不動産特定共同事業契約の定義に追加する場合、賃料をプールする等、一定の共同事業性のある契約に限る必要があるのではないか。

○ 不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）（抄）

（定義）

第二条（略）

2（略）

3 この法律において「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。）であって、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。

一 各当事者が、出資を行い、その出資による共同の事業として、そのうちの一人又は数人の者にその業務の執行を委任して不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約

二 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

三 当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため自らの共有に属する不動産の賃貸をし、又はその賃貸の委任をし、相手方が当該不動産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約

四（略）

五 前各号に掲げるもののほか、不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行うことを約する契約（外国の法令に基づく契約を含む。）であって、当該不動産取引に係る事業の公正及び当該不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を受ける者の保護を確保することが必要なものとして政令で定めるもの → 政令未制定

4～14（略）

○ 不動産特定共同事業法施行令（平成6年政令第413号）（抄）

（不動産特定共同事業契約から除かれる契約）

第一条 不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第二条第三項の規定により不動産特定共同事業契約から除かれるものは、次に掲げる契約（予約を含む。）とする。

一 法第二条第三項第三号に掲げる契約で、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。）が法第二条第三項第三号に規定する賃貸又は賃貸の委任の目的となることを示して行った販売又はその代理若しくは媒介に係る不動産以外の不動産を不動産取引の目的とするもの

二（略）

2 - ②. 特例事業の一般投資家投資制限の緩和について

特例事業の一般投資家投資制限について

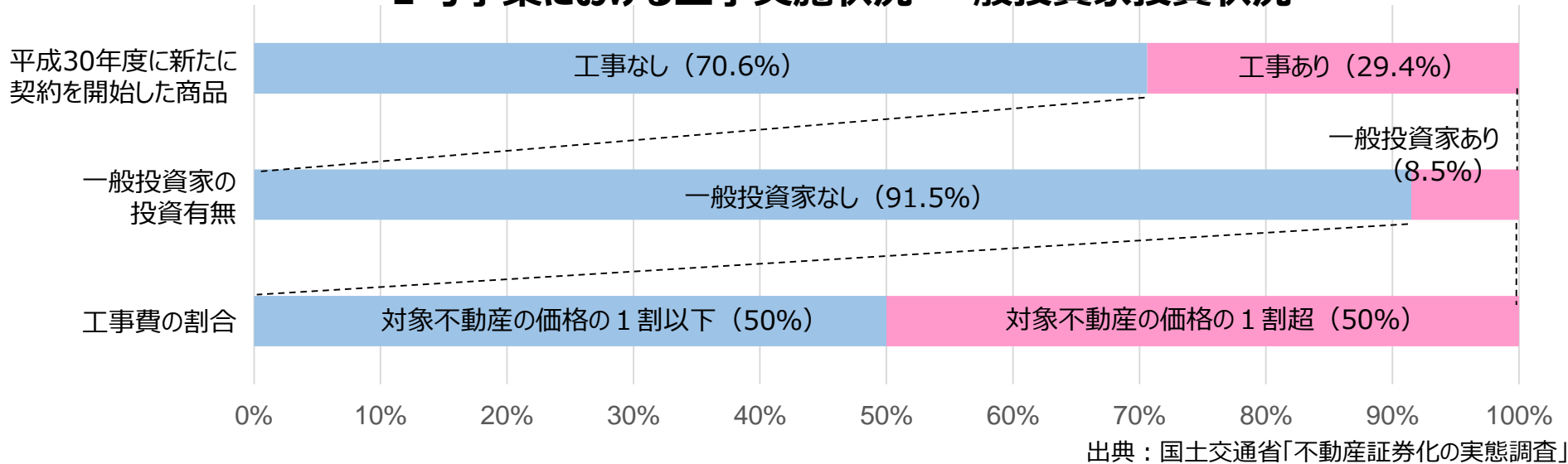
- 特例事業の場合、工事費用が対象不動産の価格の1割を超えるような工事を実施する事業については、投資家保護の観点から、一般投資家の投資を制限している（小規模特例事業の場合、工事費が1億円を超える事業）。
- 一方で、1号事業の場合、そのような規制は設けられていない。

【一般投資家の投資可否】

	対象不動産の価格の1割を超えるような工事を実施する事業	左記以外の事業
1号事業	○	○
特例事業	×	○

- 平成30年度に新たに契約を開始した不動産特定共同事業の1号事業の商品のうち、工事を行っているものは29.4%。そのうち一般投資家から投資があったものは8.5%であり、うち50%で対象不動産の価格の1割を超えるような工事を実施している。
- 1号事業者が実施した工事費の平均は、対象不動産の価格の24.8%であった。
- 今後、特例事業を実施しようとする事業者の中には、特例事業の一般投資家投資制限について緩和を求める声がある。

1号事業における工事実施状況・一般投資家投資状況



【今後特例事業を実施しようとする事業者へのヒアリング結果】

主に一般投資家を相手方として、未活用の土地に住宅を建設したり、空き家をリノベーションするような事業を実施することを想定しているが、土地価格が低い場合等、**対象不動産の価格が低い場合に、工事費の割合を1割に抑えることは難しい**のではないかと考えている。

- 他業からの倒産隔離が図られていない1号事業については、一般投資家の投資制限がないことから、特例事業の一般投資家投資制限について、緩和する必要があるか。

- 仮に緩和する場合、どの程度緩和すべきであり、どのような条件を付すべきか。
＜規制緩和や条件付けの例＞
 - ・工事費について、対象不動産の価格の2割まで許容
 - ・改修工事の場合には、工事費規制の撤廃

○ 不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）（抄）

（定義）

第二条（略）

2～7（略）

8 この法律において「特例事業」とは、第四項第一号に掲げる行為で業として行うものであって、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。

一～三（略）

四 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について、宅地の造成又は建物の建築に関する工事その他主務省令で定める工事であってその費用の額が事業参加者の保護に欠けるおそれのないものとして主務省令で定める金額を超えるものを行う場合にあっては、特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものであること。

五（略）

9～14（略）

○ 不動産特定共同事業法施行規則（平成7年大蔵省・建設省令第2号）（抄）

（特例事業における工事）

第二条（略）

2 法第二条第八項第四号の主務省令で定める金額は、不動産特定共同事業契約に係る不動産取引に係る業務を一の不動産特定共同事業者（第三号事業を行う者に限る。）に委託する場合にあっては、当該不動産取引の目的となる不動産（以下「対象不動産」という。）の価格（鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をいう。）の一割に相当する額とし、当該業務を一の小規模不動産特定共同事業者（小規模第二号事業を行う者に限る。）に委託する場合にあっては、一億円とする。