

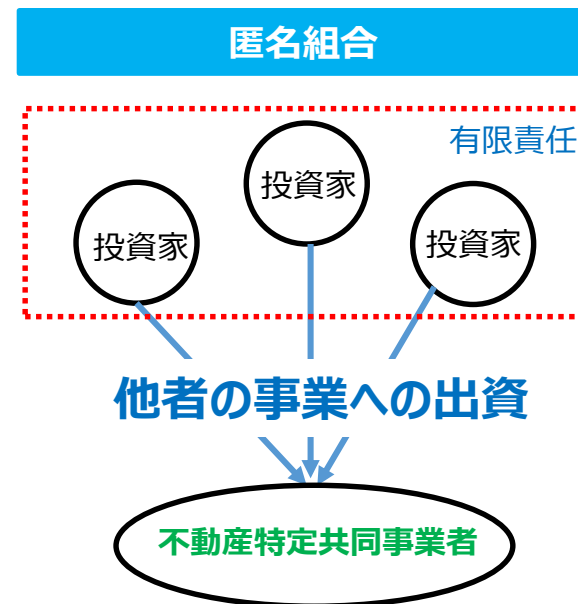
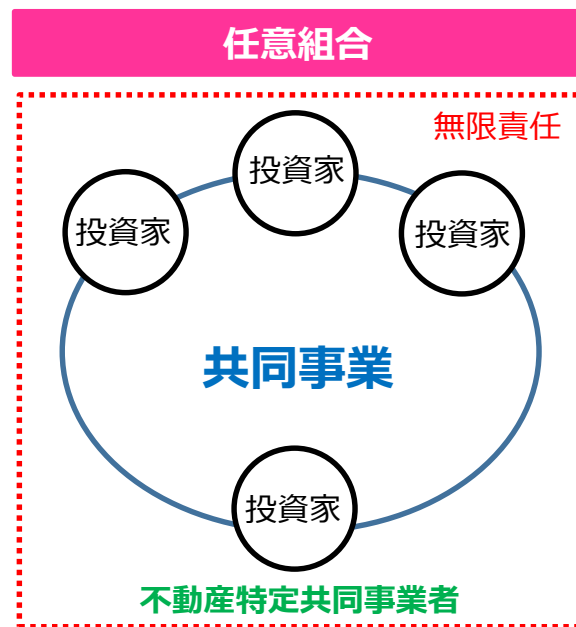
不動産特定共同事業（F T K）における L P S・L L Pの活用可能性について

令和元年11月13日

土地・建設産業局
不動産市場整備課

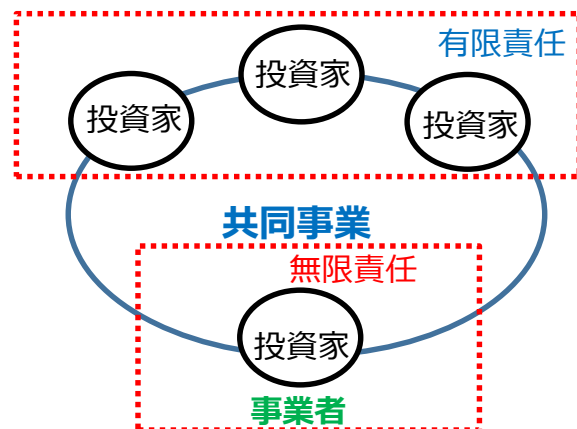
任意組合・匿名組合について

- ❑ 不動産特定共同事業契約の代表的な類型として、任意組合と匿名組合がある。
- ❑ 任意組合の場合、投資家が対象不動産を共有（合有）することとなることから、投資家は、実物の不動産を保有する場合と同様に、相続時の税制上のメリットを享受することができる可能性がある一方で、無限責任を負うこととなる。
- ❑ 匿名組合の場合、不動産特定共同事業者の名義で対象不動産を所有することとなることから、投資家は、相続時の税制上のメリットを享受することはできないが、有限責任である。

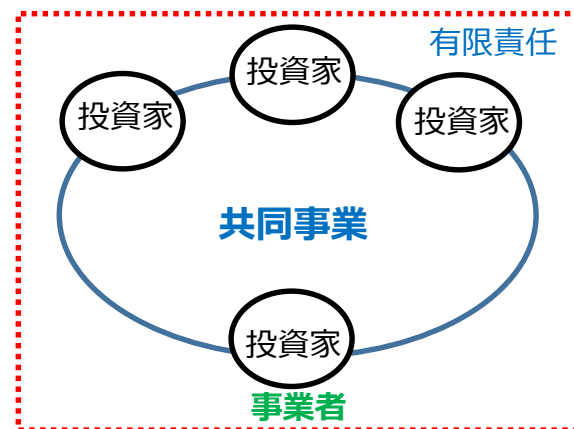


- ❑ 投資家が有限責任を負いつつ、共同事業を行うスキームとしては、L P S・L L Pがある。
- ❑ L P Sの場合、事業の範囲がL P S法上定められており、不動産への投資は原則できないこととされている。
- ❑ また、L L Pの場合、業務執行に関する意思決定は、原則として総組合員の全員一致で行うこととなる他、各組合員は業務執行に参加しなければならない（出資のみの組合員は排除される）こととされている。

投資事業有限責任組合（L P S）



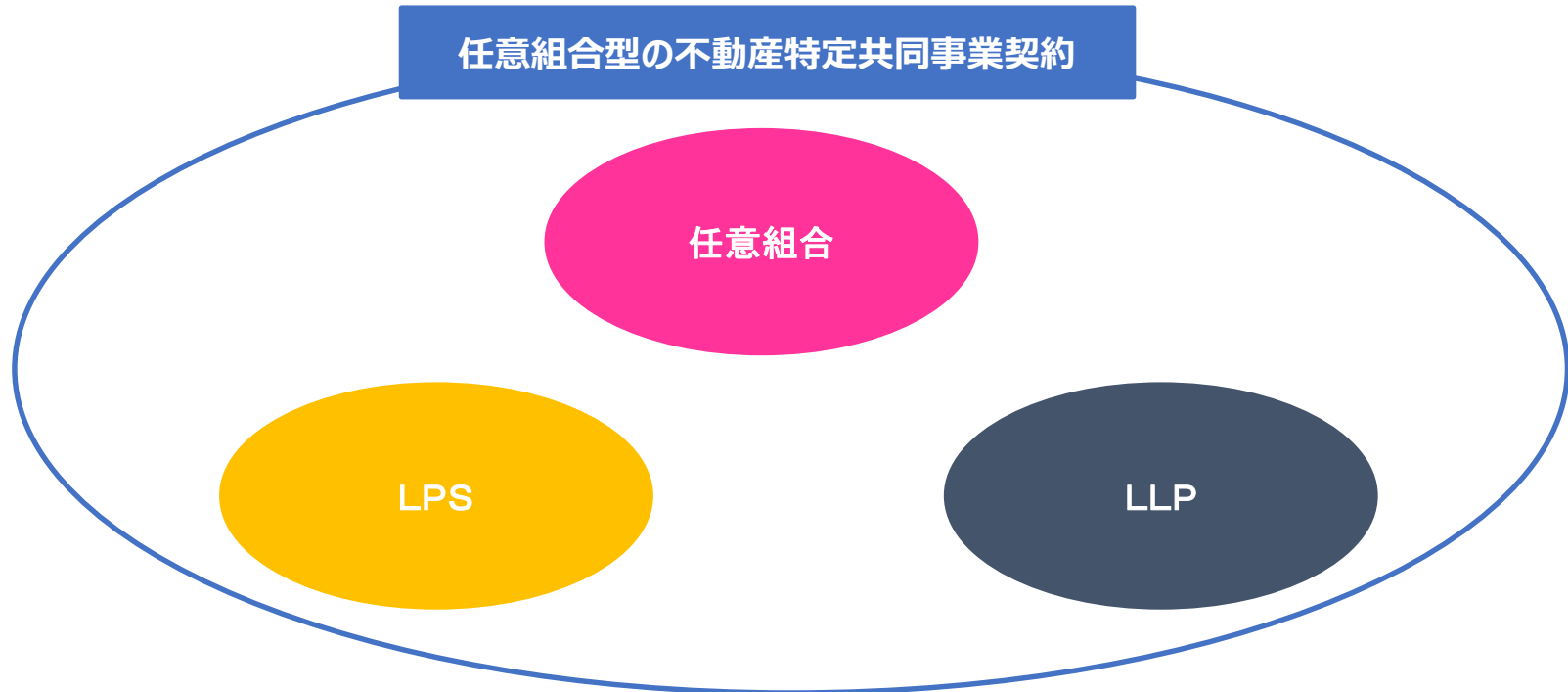
有限責任事業組合（LLP）



- ❑ 不動産特定共同事業法上、いわゆる任意組合理型の不動産特定共同事業契約の定義においては、投資家が有限責任を負う場合について排除されておらず、理論上は、L P SやL L Pのような投資家が有限責任を負うものも不動産特定共同事業契約に包含される得るものと解される。
- ❑ 実際、不動産特定共同事業法施行規則において、約款の記載事項や契約成立前説明事項、契約成立時説明事項について「事業参加者が無限責任を負うものにあつては…」と規定しており、不動産特定共同事業の事業参加者が有限責任を負うことが想定されている。

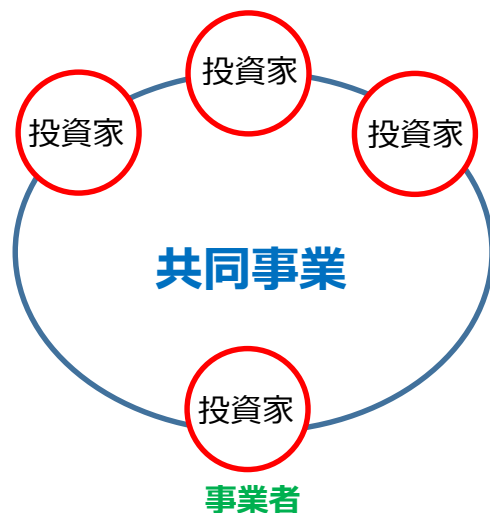
任意組合理型の不動産特定共同事業契約（不動産特定共同事業法第2条第3項第1号）

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



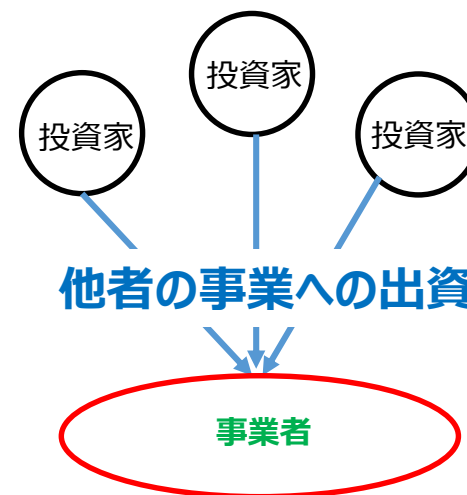
- ❑ 任意組合、L P S、L L Pの場合、投資家が対象不動産を共有（合有）することとなる。
- ❑ このため、任意組合、L P S、L L Pの出資持分の相続時には、匿名組合の出資持分を相続する場合と異なり、出資持分の評価に当たって、一定の場合において、時価よりも低い相続税評価額（路線価、固定資産税評価額）が使用できるほか、土地は貸家建付地の評価減や小規模宅地等の特例、家屋は貸家の評価減が適用できるなど、相続税上のメリットを享受できる可能性がある（投資家の所得が不動産所得として認められる場合に限る）。

任意組合・L P S・L L P



投資家は、対象不動産を共有（合有）することとなることから、相続時の出資持分の評価に当たり、一定の場合において、時価よりも低い相続税評価額が使用できるほか、土地は貸家建付地の評価減や小規模宅地等の特例、家屋は貸家の評価減が適用できる。

匿名組合



投資家は、他者の事業への出資を行っているだけであり、対象不動産を所有するわけではないことから、任意組合、L P S、L L Pと異なり、相続時の税制上のメリットはない。

各スキームの比較について

- L P S 及び L L P は、匿名組合と異なり対象不動産を共有（合有）していることから、投資家は、相続時に税制上のメリットを享受することができる可能性がある。また、任意組合と異なり、投資家は有限責任を負えば足りることとなる。
- L P S については L P S 法上の制約が、L L P については業務執行に関する意思決定や業務執行方法に制約があるものの、個人投資家による不動産投資を促進する観点から、不動産特定共同事業契約において、投資家が有限責任を負いつつ共同事業を行うようなスキームの活用可能性を検討すべきではないか。

	任意組合	L P S	L L P	匿名組合
根拠法	民法	L P S 法	L L P 法	商法
組合財産	組合員の共有（合有）	組合員の共有（合有）	組合員の共有（合有）	営業者にのみ帰属
責任の 有限性	全組合員が無限責任	無限責任組合員と 有限責任組合員が存在	全組合員が有限責任	匿名組合員は有限責任
課税	パス・スルー（※ 1）	パス・スルー	パス・スルー	組合員に損益分配した場合 パス・スルー（※ 2）
登記	不要	必要	必要	不要
労務出資	○	×	×	○
投資家にとつての メリット	対象不動産を共有（合有）しているため、投資家は、相続時に税制上のメリットを享受することが可能（※ 3）	- 対象不動産を共有（合有）しているため、投資家は、相続時に税制上のメリットを享受することが可能（※ 3） - 投資家は、有限責任を負う - LPS法上、公認会計士又は監査法人の監査が必須とされている	- 対象不動産を共有（合有）しているため、投資家は、相続時に税制上のメリットを享受することが可能（※ 3） - 投資家は、有限責任を負う	投資家は、有限責任を負う
投資家にとつての デメリット	投資家は無限責任を負う	LPS法上、不動産への投資が制限されている	- 業務執行に関する意思決定は、原則として総組合員の全員一致で行うこととなる - 各組合員は業務執行に参加しなければならない	対象不動産を所有するわけではないため、投資家は、相続時に税制上のメリットを享受することができない

（※ 1）組合自体には課税がなされず、各組合員のレベルで課税がなされる。

（※ 2）営業者のレベルで課税され、かつ匿名組合員にも課税がなされる。ただし、営業者が匿名組合員に損益分配を行う場合、分配額を営業者の益金・損金に算入できるため、実務上は、営業者に所得が生じないよう匿名組合員に損益分配がなされ、匿名組合員のレベルでのみ課税がなされる。

（※ 3）投資家の所得が、不動産所得と認められる場合に限る。

本日ご議論いただきたい論点

- ❑ 不動産特定共同事業において、投資家全員の共同事業であり、かつ、一部の投資家が有限責任を負うスキームである L P S の活用ニーズはあるか。
- ❑ 不動産特定共同事業において、L P S に類似したスキーム（※）を構築することは可能か。仮に可能である場合、留意すべき事項等はあるか。また、有限責任を負う投資家について、銀行等、第 3 者からの無限責任追及を妨げることは可能か。
（※） L P S そのものではないものの、投資家全員の共同事業であり、かつ、一部の投資家が有限責任を負うスキーム
- ❑ 不動産特定共同事業において、業務執行に関する意思決定を原則総組合員の全員一致で行う、各組合員が業務執行に参加しなければならないといった性質を持つ L L P の活用ニーズはあるか。また、不動産特定共同事業において L L P を活用する場合、不動産特定共同事業法の制度上の課題はあるか。

○ 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

三～五 （略）

4～14 （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）

（不動産特定共同事業契約約款の内容の基準）

第十一条 令第六条第一項第九号の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの（対象不動産を追加して取得し、又は自己の財産若しくは他の不動産特定共同事業契約に係る財産を対象不動産に追加すること（以下「対象不動産の追加取得」という。）により対象不動産の変更を行うこと（以下「対象不動産の変更」という。）を予定する不動産特定共同事業契約（以下「対象不動産変更型契約」という。）以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあっては、第七号及び第八号に掲げるものを除く。）とする。

一 （略）

二 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

三～十 （略）

2 令第六条第二項の主務省令で定める基準は、次の各号（対象不動産変更型契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあっては第十二号八を、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあっては第十五号及び第十六号を除く。）に掲げるとりとする。

一～九 （略）

十 前項第二号に掲げる事項については、次に掲げるものであること。

イ （略）

ロ 法第二条第三項第一号に掲げる契約又は同項第四号に掲げる契約のうち同項第一号に掲げる契約に相当するもの（以下「任意組合契約等」という。）であって**事業参加者が無限責任を負うもの**にあっては、事業参加者が無限責任を負う旨（不動産特定共同事業者等が事業参加者に代わって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を負担する旨の特約をする場合にあっては、その旨。以下同じ。）を明示しているもの

十一～十八 （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）

（不動産特定共同事業契約の成立前の説明事項）

第四十三条 法第二十四条第一項の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの（第四号事業を行う者以外の者にあつては第八号から第十号まで及び第二十九号に掲げるものを、不動産特定共同事業契約に基づく出資の目的である財産が対象不動産である不動産特定共同事業を行う場合にあつては第十七号から第十九号までに掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては第三十七号から第四十二号までに掲げるものを、電子取引業務を行う者以外の者にあつては第四十三号に掲げるものをそれぞれ除く。）とする。ただし、対象不動産変更型契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十六号から第十九号まで及び第三十号に掲げるものは、変更前（追加募集に係る対象不動産の変更にあつては、当該変更の直後）の対象不動産に関するものに限る。

一～三十一 （略）

三十二 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

三十三～四十四 （略）

2 不動産特定共同事業者は、法第二十四条第一項の規定による説明をする場合において、前項第十六号、第十八号、第二十三号、第三十一号及び第三十二号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を説明するものとする。

一～四 （略）

五 前項第三十二号に掲げる事項について次に掲げる事項

イ （略）

□ 任意組合契約等であつて**事業参加者が無限責任を負うものにあつては**、事業参加者が無限責任を負う旨

（不動産特定共同事業契約の成立時の書面の記載事項）

第四十七条 （略）

2 法第二十五条第一項第八号の主務省令で定める事項は、次に掲げるもの（第四号事業を行う者以外の者にあつては、第二号、第四号及び第八号に掲げるものを、対象不動産変更型契約以外の不動産特定共同事業契約に基づき不動産特定共同事業を行う場合にあつては、第十五号及び第十六号に掲げるものを除く。）とする。

一～九 （略）

十 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

十一～十六 （略）

3 不動産特定共同事業者は、法第二十五条第一項の規定による書面の交付をする場合において、同項第二号、第四号及び前項第十号に掲げる事項については、少なくとも、次に掲げる事項を記載するものとする。

一・二 （略）

三 前項第十号に掲げる事項について次に掲げる事項

イ （略）

□ 任意組合契約等であつて**事業参加者が無限責任を負うものにあつては**、事業参加者が無限責任を負う旨

○ 投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号）（抄）

（投資事業有限責任組合契約）

第三条 投資事業有限責任組合契約（以下「組合契約」という。）は、各当事者が出資を行い、共同で次に掲げる事業の全部又は一部を営むことを約することにより、その効力を生ずる。

- 一 株式会社の設立に際して発行する株式の取得及び保有並びに企業組合の設立に際しての持分の取得及び当該取得に係る持分の保有
- 二 株式会社の発行する株式若しくは新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを除く。）又は企業組合の持分の取得及び保有
- 三 金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第二条第一項各号（第九号及び第十四号を除く。）に掲げる有価証券（同項第一号から第八号まで、第十号から第十三号まで及び第十五号から第二十一号までに掲げる有価証券に表示されるべき権利であって同条第二項の規定により有価証券とみなされるものを含む。）のうち社債その他の事業者の資金調達に資するものとして政令で定めるもの（以下「指定有価証券」という。）の取得及び保有
- 四 事業者に対する金銭債権の取得及び保有並びに事業者の所有する金銭債権の取得及び保有
- 五 事業者に対する金銭の新たな貸付け
- 六 事業者を相手方とする匿名組合契約（商法（明治三十二年法律第四十八号）第五百三十五条の匿名組合契約をいう。）の出資の持分又は信託の受益権の取得及び保有
- 七 事業者の所有する工業所有権又は著作権の取得及び保有（これらの権利に関して利用を許諾することを含む。）
- 八 前各号の規定により投資事業有限責任組合（次号を除き、以下「組合」という。）がその株式、持分、新株予約権、指定有価証券、金銭債権、工業所有権、著作権又は信託の受益権を保有している事業者に対して経営又は技術の指導を行う事業
- 九 投資事業有限責任組合若しくは民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百六十七条第一項に規定する組合契約で投資事業を営むことを約するものによって成立する組合又は外国に所在するこれらの組合に類似する団体に対する出資
- 十 前各号の事業に付随する事業であって、政令で定めるもの
- 十一 外国法人の発行する株式、新株予約権若しくは指定有価証券若しくは外国法人の持分又はこれらに類似するものの取得及び保有であって、政令で定めるところにより、前各号に掲げる事業の遂行を妨げない限度において行うもの
- 十二 組合契約の目的を達成するため、政令で定める方法により行う業務上の余裕金の運用

2・3 （略）

○ 投資事業有限責任組合契約に関する法律施行令（平成10年政令第235号）

（指定有価証券）

第一条 投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成十年法律第九十号。以下「法」という。）第三条第一項第三号の事業者の資金調達に資するものとして政令で定める有価証券は、次に掲げるものとする。

- 一 金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第二条第一項第三号に掲げる債券
- 二 金融商品取引法第二条第一項第四号に掲げる特定社債券
- 三 金融商品取引法第二条第一項第五号に掲げる社債券
- 四 金融商品取引法第二条第一項第六号に掲げる出資証券
- 五 金融商品取引法第二条第一項第七号に掲げる優先出資証券又は優先出資引受権を表示する証書
- 六 金融商品取引法第二条第一項第八号に掲げる優先出資証券又は新優先出資引受権を表示する証券
- 七 金融商品取引法第二条第一項第十号に掲げる受益証券
- 八 金融商品取引法第二条第一項第十一号に掲げる投資証券、新投資口予約権証券又は投資法人債券
- 九 金融商品取引法第二条第一項第十二号に掲げる受益証券
- 十 金融商品取引法第二条第一項第十三号に掲げる受益証券
- 十一 金融商品取引法第二条第一項第十五号に掲げる約束手形
- 十二 金融商品取引法第二条第一項第九号若しくは前各号に掲げる有価証券又は次号に掲げる権利に係る同項第十九号に規定するオプションを表示する証券又は証書
- 十三 第一号から第十一号までに掲げる有価証券に表示されるべき権利であって、金融商品取引法第二条第二項の規定により、有価証券とみなされるもの

（付随事業）

第二条 法第三条第一項第十号の政令で定める事業は、次に掲げるものとする。

- 一 法第二条第一項の事業者が発行し、又は所有する約束手形（金融商品取引法第二条第一項第十五号に掲げるものを除く。）の取得及び保有を行う事業
- 二 譲渡性預金証書の取得及び保有を行う事業
- 三 第一号に規定する約束手形若しくは前条第一号から第三号まで、第八号若しくは第十一号に掲げる有価証券（同条第八号に規定する投資証券及び新投資口予約権証券を除く。）に表示されるべき権利又は法第三条第一項第四号の金銭債権に係る担保権の目的である不動産（担保権の目的が土地である場合にあつては当該土地の隣地、担保権の目的が建物である場合にあつては当該建物の所在する土地及びその隣地を含む。）及び動産の売買、交換若しくは貸借又はその代理若しくは媒介を行う事業

○ 投資事業有限責任組合契約に関する法律施行令（平成10年政令第235号）

（外国法人の発行する株式の取得等）

第三条 法第三条第一項第十一号に掲げる事業については、同号の規定による取得の価額の合計額の総組合員の出資の総額に対する割合が百分の五十に満たない範囲内において、組合契約の定めるところにより、行わなければならない。

（余裕金の運用方法）

第四条 法第三条第一項第十二号の政令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 銀行その他の金融機関への預金
- 二 国債又は地方債の取得
- 三 外国の政府若しくは地方公共団体、国際機関、外国の政府関係機関（その機関の本店又は主たる事務所の所在する国の政府が主たる出資者となっている機関をいう。）、外国の地方公共団体が主たる出資者となっている法人又は外国の銀行その他の金融機関が発行し、又は債務を保証する債券の取得

○ 有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号）（抄）

（業務執行の決定）

第十二条 組合の業務執行を決定するには、総組合員の同意によらなければならない。ただし、次に掲げる事項以外の事項の決定については、組合契約書において総組合員の同意を要しない旨の定めをすることを妨げない。

- 一 重要な財産の処分及び譲受け
- 二 多額の借財

2 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる事項のうち経済産業省令で定めるものについては、組合契約書において総組合員の同意を要しない旨の定めをすることを妨げない。ただし、その決定に要する組合員の同意を総組合員の三分の二未満とすることはできない。

（業務の執行）

第十三条 組合員は、前条の規定による決定に基づき、組合の業務を執行する権利を有し、義務を負う。

- 2 組合員は、組合の業務執行の一部のみを委任することができる。
- 3 （略）