

法令適用事前確認手続(照会書)

令和4年5月21日

国土交通省 不動産・建設経済局  
不動産市場整備課長 殿

〒113-0033

東京都文京区本郷3丁目13番5号

13番5号館3階 ユウキ法律事務所

TEL 03-5805-9088 FAX 03-5805-9089

照会者 弁護士 出口 裕 規

下記について照会させていただきます。

なお、照会及び回答内容(照会に係る法令の条項の性質上照会者名を公にすることが回答にあたって必要とされる場合にあっては、照会及び回答内容並びに照会者名)が公表されることに同意します。

記

**1 法令名及び条項**

不動産特定共同事業法2条3項2号所定の「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」に該当し、同法3条1項所定の国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受ける必要があるか。

**2 将来自らが行うとする行為に係る個別的具体的事実**

A社は宅地建物取引業を営んでいる。A社は、中古マンションを一棟購入し、リノベーション工事を実施した上で、販売を予定している(以下「当該事業」という。)

当該事業に先立ち、A社とB社との間で、①B社がA社に対し、当該事業資金(主に必要な予算は、中古マンション仕入費用及びリノベーション工事費用)の一部に充当する目的で4000万円の金銭出資(貸付ではない)を行うこと、②物件調査業務、物件取得における

調整業務、物件に係る敷地境界確定に関する業務、当該事業のスケジュール管理業務、物件保有期間中の管理業務、物件売却に関する業務、その他これらの業務の遂行に必要な一切の業務につき、A社とB社の協議及び合意を条件として、当該事業を推進すること、③当該事業期間を概ね11か月間とし、A社とB社との協議で事業期間を延長することもできること、④当該事業による利益の配分割合を、A社へ90%、B社へ10%とすること(※事業費用見積もりが4億円超であることから、出資比率に応じた利益配分割合を設定。)

ただし、A社とB社との間で協議の上、5%を上限に利益配分比率を変更できること、⑤事業利益とは、物件の売却代金から原価を差し引いた金額とし、原価の内訳については、物件売却時にA社とB社との間で確認すること、⑥物件の売却については、B社の指定する宅地建物取引業者を専任媒介業者とすること、⑦物件の第三者への売却、引渡、決済及びA社とB社間の利益分配が完了した際に当該事業が終了すること、⑧協定違反や信用悪化事情がある場合、互いに協定を解除できること、⑨協定に基づく権利義務の承継を禁ずること、⑩当該事業の機密事項について互いに守秘義務を負うこと等を内容とする協定を締結した(以下「本件協定」という。)

### 3 当該法令の条項の適用に関する照会者の見解及びその根拠

#### (1) 見解

A社及びB社が検討している上記2記載の本件協定に基づく当該事業は、不動産特定共同事業法2条3項2号所定の「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」に該当せず、同法3条1項所定の国土交通大臣又は都道府県知事の許可を要しない。

#### (2) 根拠

本件協定記載のとおり、物件調査業務、物件取得における調整業務、物件に係る境界確定に関する業務、当該事業のスケジュール管理業務、物件保有期間中の管理業務、物件売却に関する業務等につき、A社とB社の協議及び合意を条件として、当該事業を推進することが定められている。

したがって、B社は、単に出資するにとどまらず、当該事業の中心的業務である不動産取引の重要部分に、直接的に関与することが可能であり、不動産取引を中心とする当該事業のリスクを自ら相当程度コントロールできる。

不動産特定共同事業法の趣旨は、類型的に要保護性の高い事業形態に該当する事業参加者の利益保護にあるところ、本件では、許可制を及ぼしてまで、事業参加者の利益を保護する必要性は極めて乏しい。

よって、本件協定は、不動産特定共同事業法2条3項2号所定の不動産特定共同事業契約にあらず、本件協定に基づく当該事業につき、同法3条の許可を要しないと考えられる。

#### 4 連絡先

照会者 ユウキ法律事務所  
弁護士 出口 裕規

〒113-0033 東京都文京区本郷3丁目13番5号 13番5号館3階

電話 03-5805-9088

FAX 03-5805-9089

以上