

令和5年度 第2回栄村自然環境保護審議会 次第

日 時 令和5年6月22日(木)  
午後1時30分から  
場 所 役場2階議場兼大会議室

1 開会

2 会長挨拶

3 報告事項

第1回栄村自然環境保護審議会の答申全文と告示について

4 協議事項

第1回栄村自然環境保護審議会の取り扱い及び公開について

5 閉会

令和 5 年度 第 2 回栄村自然保護審議会 次第

日 時 令和 5 年 6 月 22 日 (木)  
午後 1 時 50 分から  
場 所 役場 2 階議場兼大会議室

1 開会

2 協議事項

第 1 回栄村自然保護審議会の取り扱い及び公開について

3 審議事項

【継続審議事項】栄村自然環境保護条例（平成 2 年条例第 13 号）第 12 条  
に基づく「開発行為届」に関する諮問について

4 次回日程調整

5 閉会

## 地上権とは

(出典：[地上権とはなにかわかりやすくまとめた \(iGRAFUDOSAN.COM\)](http://iGRAFUDOSAN.COM))

### 借地権の一つで「他人の土地を使用する権利」

物件調査で、[登記事項証明書](#)（[登記簿謄本](#)）を取得すると、「地上権設定」と記載されていることがあります。

「地上権」とは、[建物や工作物](#)、[竹木](#)（ちくぼく：樹木や竹）を所有するために、他人の土地を使用する権利のことです。

建物を建てる目的で、他人の土地を使用する権利を「借地権」と呼びますが、**地上権は借地権の1つ**です。

「借地権」は、[賃借権](#)と地上権をまとめて総称した呼び方のため、こんがらがって非常にわかりにくいです。

地上権を知るためには、[賃借権](#)との違いについて知らなくてはなりません。

### 地上権と賃借権の違い

一般的に「借地権」とは「賃借権」のことを指します。賃借権は、土地賃借権とも呼ばれます。実際に流通している借地権のほとんどすべてが賃借権で、地上権はあまりありません。そのため、地上権については、「地上権」と特に分けて話されることもあります。

地上権・賃借権ともに借地権の1つですが、大きな違いがあります。

地上権のポイントとして、登記の義務があること、賃借料の定めがないこと、自由譲渡が可能で地主の承諾は不要なこと、抵当権が設定できることがあげられます。

わかりやすく説明すると、まず、登記の義務があるので登記簿に「地上権設定」という記載が見つければ、地上権が設定されている物件とすぐにわかります。また、地代（借りている土地代金）はかかる場合が多いですが、特に定めがないので無償のケースもあります。あと、地主の承諾を得ずとも勝手に売買ができ、地上権が設定された土地を含む建物自体が価値とみなされ、抵当権が設定できることです。

こちらは、地上権と賃借権の違いをまとめたものになります。

	地上権	賃借権
権利	物権(物に対する権利)	債権(人に対する権利)
登記	地主に登記義務があるため、登記される	通常はされない
譲渡	地主の承諾は不要	地主の承諾は必要
地代	かかる場合が多い	かかる
借地借家法	適用あり	適用あり
抵当権	地上権そのものに設定できる	土地賃借権には設定できない (建物には設定できる)

賃借権も、地主から土地を借りて建物を建てて使用していますが、地代は必ず支払うことになります。賃借権付きの建物を売買するときは、地主の承諾が必要になります。その際、承諾料が発生することがあります。

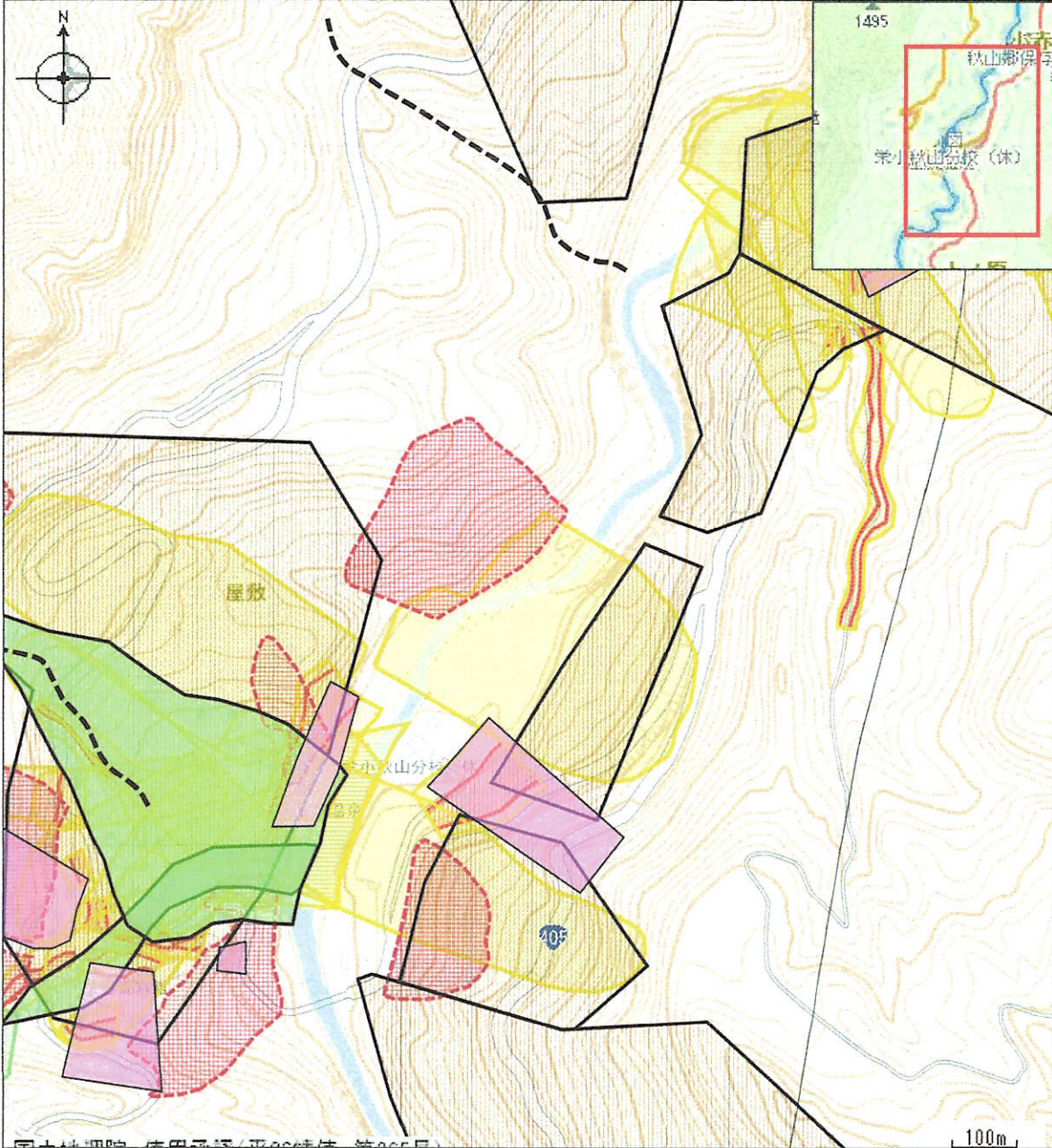
また、賃借権は、その土地の使用目的が終わったときは、地主に土地を返すことが前提となっているため、建物の建替えやリフォーム、増改築など、建物の耐用年数を延ばすような行為も地主の承諾が必要になります。また、借りている土地を違う誰かに転貸するときも承諾が必要です。

一方、地上権は物権のため、承諾の必要がありません。「物権」とは、そのモノ自体に対する絶対的な権利であり、所有権と同じような権利のことです。

つまり、地上権は、地主である土地所有者の所有権は存続しているものの、その土地上の地上部分（地下や空中を含む）についての権利と解釈できます。

防災

中心地 | 下水内郡栄村界 付近



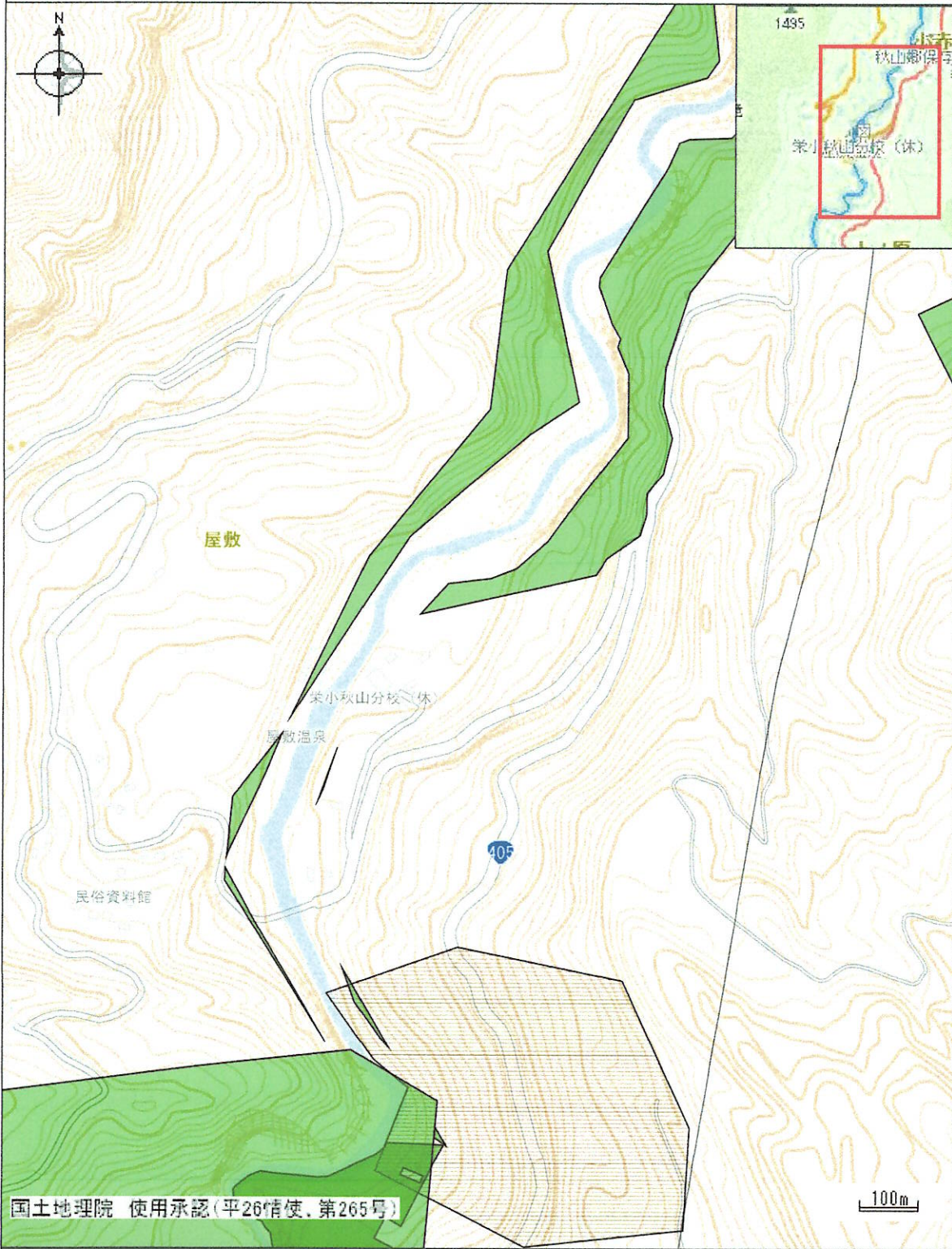
凡例

- 急傾斜地崩壊危険箇所
- 土石流危険区域
- 地すべり危険箇所（土木）
- 山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区（林務））
- 山地災害危険地区（崩壊土砂流出危険地区（林務））
- (Y急傾斜地の崩壊)（土砂災害防止法）
- (Y地すべり)（土砂災害防止法）
- (Y土石流)（土砂災害防止法）
- (R急傾斜地の崩壊)（土砂災害防止法）
- (R土石流)（土砂災害防止法）

印刷日時:2023/06/21 19:12:50

防災

中心地 | 下水内郡栄村界 付近



国土地理院 使用承認(平26情使.第265号)

凡例

- 砂防指定地 (砂防法)
- 地すべり防止区域 (土木) (地すべり等防止法)

印刷日時:2023/06/21 19:10:59















## GK-TKにおける倒産隔離システムについて —SPCの意味を理解するために—

(出典：[GK-TKにおける倒産隔離スキームとは？投資家が知っておきたい基礎知識を解説 - ソライチ MAGAZINE | 金融・資産運用メディア \(soraichi-fund.jp\)](#))

GK-TK スキームにおいて投資家や投資ファンドの債権者を保護するために重要な仕組みとして倒産隔離があります。

倒産隔離が施されていることにより、投資家にとってはファンドの保有する資産が想定外の理由により毀損するリスクを低減することができます。

### 10秒でわかるこの記事のポイント

- 倒産隔離は、SPCの投資家と債権者を保護することを目的とした仕組みである
- 倒産隔離とは、SPCが関係者の倒産の影響を受けないようにすることと、SPC自身が倒産しないようにすることという2つの意味がある
- GK-TKスキームにおける倒産隔離では一般社団法人を利用する手法が有名である

### 1.倒産隔離とは

---

GK-TK スキームにおいては、投資対象となる不動産や事業自体の収益力に基づき資金調達をします。

このため、GK-TK スキームにおけるファンド (SPC) にあたる合同会社 (GK) や、合同会社 (GK) の投資対象となる不動産の開発業者・元所有者 (オリジネーター)、太陽光発電等の事業のオペレーターといった関係者の倒産によって投資家や銀行等の債権者へ影響が生じないように手当てすることが重要となります。

これを倒産隔離といいます。

### 3.倒産隔離の具体的手法

---

GK-TK で用いられる倒産隔離の方法は複数あります。

いくつかの手法を組み合わせることでリスクを可能な限り低減させています。

### 3-1.一般社団法人の活用

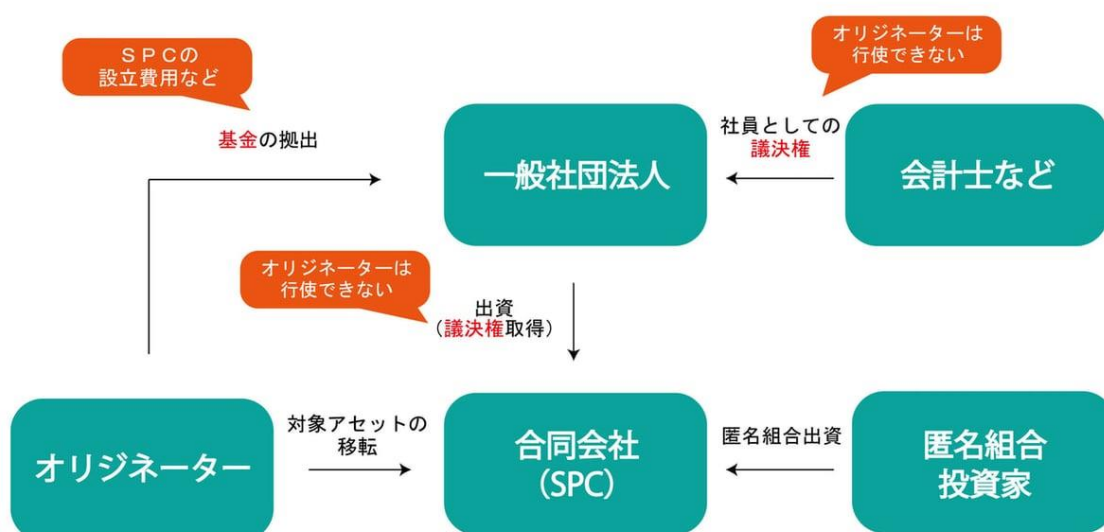
一般に投資対象不動産の元所有者であるオリジネーターや事業のオペレーター等の関係者がSPCに対して出資し子会社となる場合には、**オリジネーターやオペレーター等の倒産の影響がSPCに及ぶ可能性**があります。

このほか、GK-TK スキームにおいてSPCである合同会社（GK）の議決権を持つ「社員」が中立的な第三者でない場合には、投資家等のあずかり知らないところで合同会社（GK）が元々予定していなかった事業を行うことにより合同会社（GK）の倒産リスクを高めるおそれがあります。

このため、合同会社（GK）の議決権を持つ者は利害関係を持たない中立の第三者であることが必要です。

これを実現するためGK-TK スキームにおいて採用されている有名な倒産隔離の手法として、一般社団法人の活用があります。

一般社団法人を活用した倒産隔離の具体的な仕組みは以下のとおりです。



第一に、SPC である合同会社（GK）は、「社員」を必要とします。

この「社員」とは従業員としての社員ではなく、出資者として議決権を有し、また職務執行者となる者のことです。

GK-TK スキームにおいては合同会社（GK）の「社員」を一般社団法人とします。一般社団法人は、一般社団法人および一般財団法人に関する法律により設立される法人です。

第二に、一般社団法人にも「社員」が必要であるところ、この「社員」を公認会計士等の中立的な第三者とします。

また、一般社団法人を設立する際は「資金拠出者」が必要です。基金拠出者は、SPC の設立にかかる費用を負担しています。

資金拠出者がオリジネーター等の関係者ということもありますが、基金拠出者に議決権を取得させないこととすれば倒産隔離を図ることができます。

以上の仕組みにより、オリジネーター等の利害関係者は SPC である合同会社（GK）の意思決定権者から排除されることとなります。この結果、利害関係のある者によって投資家やレンダー等の債権者が想定しない事業運営や破産申立てをされるリスクを低減させることが可能となります。

なお、一般社団法人を利用した倒産隔離と類似した手法として、かつてはケイマン SPC が用いられていました。

これは、租税回避地（タックスヘイブン）である英領ケイマン諸島に SPC を設立する手法です。

ケイマン SPC においては慈善信託という日本法にはない信託を設定することができます。

慈善信託を利用すると、信託会社が SPC の議決権を有し、信託終了後に信託財産である SPC の資本金を慈善団体に寄付することになります。

ただし、この慈善団体はケイマン SPC の議決権を行使しないこととなっているため、SPC が想定外の取引等をするリスクを低減できるのです。

もともと、ケイマン SPC に関しては海外法人となるため現地の法律事務所への業務委託費等が大きな負担となることがありました。

また、日本国内の金融機関や投資家の中には租税回避地として有名になっているケイマン諸島にファンドを設立していること自体に難色を示す向きもありました。

このため、ケイマン SPC を利用した倒産隔離は次第に利用されなくなり、現在では一般社団法人を利用した倒産隔離が主流となっています。

なお、現在でも古くから存続している GK-TK スキームを利用したファンドでは、ケイマン SPC を利用しているケースもあります。

一般社団法人を利用した倒産隔離のほかにも、次に説明するように GK-TK においてはいくつかの倒産隔離の手法が併用されています。



## 匿名組合契約とは

匿名組合契約とは、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、その効力を生ずる契約です。

資金を提供する出資者と事業を行う事業者の間で結ぶ2者間契約で、出資を受けた事業から利益が生じると、出資者に向けて利益の分配が行われる契約のことです。「匿名組合」のことを「TK」と呼ぶことから、「TK出資」といわれることもあります。

組合という言葉がついていますが、契約の性質上3者間契約は認められず、多人数で結ぶ契約ではありません。個人・法人の縛りはなく、個人間でも法人間でも契約可能となっています。

なお、1人の事業者が複数の出資者と契約を結ぶことも可能です。例えば、Bと匿名組合契約を結んだAは、Cとも匿名組合契約を結べます。

匿名組合契約が結ばれることが多いのは、クラウドファンディングの1種であるソーシャルレンディングの場面です。商人だけでなく非商人でも匿名組合員になれるため、比較的気軽に利用する人もいます。

また、プロの投資家は不動産投資をする際にもよく利用します。

## 匿名組合契約の特徴

匿名組合契約の不動産クラウドファンディングにおける特徴は以下の3つがあります。

- 1. 他の出資者が分からない
- 2. 登記費用を負担しないで済む
- 3. 不動産の登記に出資者の名前は載らない

一般的な組合の場合は、出資者が他の出資者の存在を確認できます。しかし、匿名組合の場合は2者間契約であるため、他の出資者の存在や情報は分からないのです。

もちろん契約書には、契約の当事者である出資者と事業者1人ずつの名前しか載りません。先ほどの例でいうと、BとCはお互いの存在を全く知らないため、誰がどのような事業をサポートしているかという情報が漏れることもなく、競合他社に対策を講じられる、などの心配をせずに投資ができます。

また、不動産投資として匿名組合契約を結ぶ場合、投資家は不動産を所有している事業者に対して出資を行います。しかし不動産の所有権は事業者のままで、登記移転はありません。したがって登記費用を負担することはなく、その不動産の登記に出資者の名前は載りません。不動産の管理や運営は、所有者である事業者が行います。なお匿名組合契約による分配金は、雑所得にあたります。

## 匿名組合契約のメリット

匿名組合契約のメリットはさまざまですが、主なメリットは比較的 low リスク・低コストであると言われることです。

匿名組合契約を結んだ投資家が負う責任の範囲は限定されており、事業が失敗した時でもそれ以上の責任・リスクは負いません。それゆえ、専門知識をあまり持っていなくても始めやすいでしょう。

また、不動産投資の場合は不動産の管理・運営をする必要がありません。投資すれば、特に何もする必要がなく、利益が分配されるのを待つのみです。投資開始時のコストを抑えられるでしょう。

## 低リスク

匿名組合契約の場合、出資者の責任は有限責任です。自らが出資した範囲内の責任のみ負うこととなります。したがって、何らかのトラブルが起こり事業が失敗した場合でも、出資した金額以上の損をするリスクはありません。

また、何らかのトラブルが起きたとしても、追加で出資する義務を負いません。

投資初心者でも始めやすいといえるでしょう。

匿名組合契約であれば、新しくサービスが開始されたソーシャルレンディングにおいても、比較的安心して投資できる契約方法だといえます。

また、不動産投資の場合多くの不動産小口化商品で「優先劣後出資方式」が採用されています。優先劣後出資方式とは、元本割れが起きた際に、投資家が損をしないようにするためのシステムです。不動産の価格が低下しても、一定額（当初の利回り等）まで先に事業者が損失を負担するため、このシステムによって、投資家にとっては元本割れのリスクが低くなっています。

もちろん、元本割れするリスクが全くないわけではありません。配当が受け取れなくなることもあり得るため、慎重に検討しましょう。

ただし、匿名であり有限責任であることから、投資先の事業者が何にお金を使って、どのような運営を行っているか定かではありません。株式を所有している投資家は、株主総会などで経営状況を知り、さまざまな意見を伝えられます。

しかし匿名組合契約の場合は制度が異なっており、そのような機会はありません。したがって、事業内容や運営方法などに関わることはできないのです。

事業や不動産についての意思決定権は、あくまでも事業者が持っています。万が一事業や運営がうまくいっていないとしても、口出しはできないため注意してください。リスクが低いというメリットの反面、このような制限もあります。

（出典：[匿名組合契約 | 用語集 | 不動産クラウドファンディングもプレサンスコーポ](#)

[レーション \(pressance.co.jp\)](#)