

土地の整理手法検討 (有限責任事業組合・定期借地権)

1 有限責任事業組合(LLP)

株式会社や有限会社等と同様に営利を目的とする事業体。

(3つの特徴)

- ①有限責任制・・・出資者が出資額までしか責任を負わない。
- ②内部自治の原則・利益や権限の分配が出資金額の比率に拘束されない。経営者に対する監視機関の設置が強制されない。
- ③構成員課税・・・組合自体には課税されず、出資者に直接課税される。

(設立・運営要件)

- ・組合員は、有限責任事業組合契約(LLP契約)を締結する。
- ・出資は現金だけでなく、不動産等の現物出資も可能。
- ・法人も組合員になることが可能→地方公共団体も可能。
- ・業務執行に関する意思決定は、原則総組合員の全員一致
- ・組合員は、全員何らかの業務執行(役割)に参加しなければならない。
- ・組合員の新規加入は、組合員の全員一致。
- ・任意の脱退は、原則やむを得ない事由がある場合のみ。

(財産の所有形態)

- ・組合員全員の合有財産として所有
 - ・組合員個人の債権者は、組合財産を差し押さえることができない。
- また、分割禁止、強制執行もできない。

(メリット)

- ・短期間かつ低経費で、所有権の一元化が図れる。
- ・現状維持の利用を前提とした場合の土地の散逸防止策としては効果が認められる。

(問題点)

- ・地権者39人全員が組合員となるため、全員の合意が必要。
- ・事業目的が営利に限定されるため、公共的利用に不適。この場合、公有地と民有地の分離が必要。
- ・土地の所有権は未整理のまま、抜本的な解決策にはならない。
- ・組合組織の運営経費を地代収入から賄うことになるため、各地権者の収入(分配金)が減少。

2 定期借地権(借地借家法)

◆定期借地権の種類

名称	借地期間	用途	特色
一般定期借地権	50年以上	定めなし	契約更新・延長なし。建物買い取り請求不可。更地にして返還。
事業用借地権	10年以上50年未満	事業用※	※居住用建物賃貸業は、「事業用」の対象外。
建物譲渡特約付借地権	30年以上※	定めなし	30年以上経過時点で、借地上の建物を買収することで借地権消滅

(メリット)

- ・現状に近い利用形態であり、現状維持の利用を前提とした場合の土地の散逸防止策としては効果が認められる。
- ・ある程度長期間にわたり現状のまま一体的活用が可能。

(問題点)

- ・全員の合意が必要。
- ・契約期間満了後は、更地にして返還必要。土地の所有権は未整理のまま、抜本的な解決策にはならない。
- ・収益事業には適するが、公共的利用には不適(県に収入はなく、賃借料の支払いのみ発生)であり、公共的利用の場合は、公有地と民有地の分離が必要