

**LLPを活用した  
区分所有建物における共有床経営**

平成18年3月

NPO 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議

# LLPを活用した区分所有建物における共有床経営

## 目 次

第1章 事業計画の検討 .....	1
(1) LLP導入の目的と背景	
(2) 事業計画スキーム	
第2章 採算性の検証 .....	4
(1) 前提条件	
(2) 維持管理費の収支	
(3) 収益性の予測	
第3章 有限責任事業組合の設立検討 .....	6
(1) 組織構成の検討	
(2) 設立形態の検討	
(3) 運営方法の検討	
(4) 運営に当たっての課題	

## 第1章 事業計画の検討

---

### (1) LLP導入の目的と背景

本事業はニュータウン内の未利用地を活用して共同居住者を募って組合を形成し、共同事業として住宅建設を目指すコーポラティブ住宅で、その最大の特徴は1階部分に地域に開かれた施設を併設することにある。居住者は住宅と共に施設の権利も取得し、その家賃収入を維持管理費用に補填することで住居費負担を軽減できるため、年金生活者でも安心して住み続けられることができる。施設を入居者が保有することで当初の負担増となるが、NPOがコーポラティブ方式を企画することで入居予定者を事前確定し諸経費を節約し負担増を最小限にするとともに、入居後もNPOが建物管理に協力・支援することになり、経済的にも、精神的にも安心居住が実現できる仕組みを考えている。

しかし、1階の施設は居住者(権利者)全員で所有し、第三者に賃貸し経営することになるが、法人で経営することになると維持管理費用の財源になる収益には課税が発生するなど、一般のマンション管理組合の形式では不合理な面があることを懸念していた。こうした状況の中で、2005年8月に制度化された有限責任事業組合制度(LLP)は、組合に課税されるのではなく出資者に直接課税される制度であるため、懸念材料を解決できる可能性がある。また、利益配分については自由に設定できるなど、本事業をスムーズに運営するためには有効な制度であると考えられる。

そこで、有限責任事業組合制度(LLP)の導入を前提として、事業スキーム、管理運営ルールなど事業モデルを策定するとともに、考えられる実務的な課題の抽出、対処方法などを検討する。

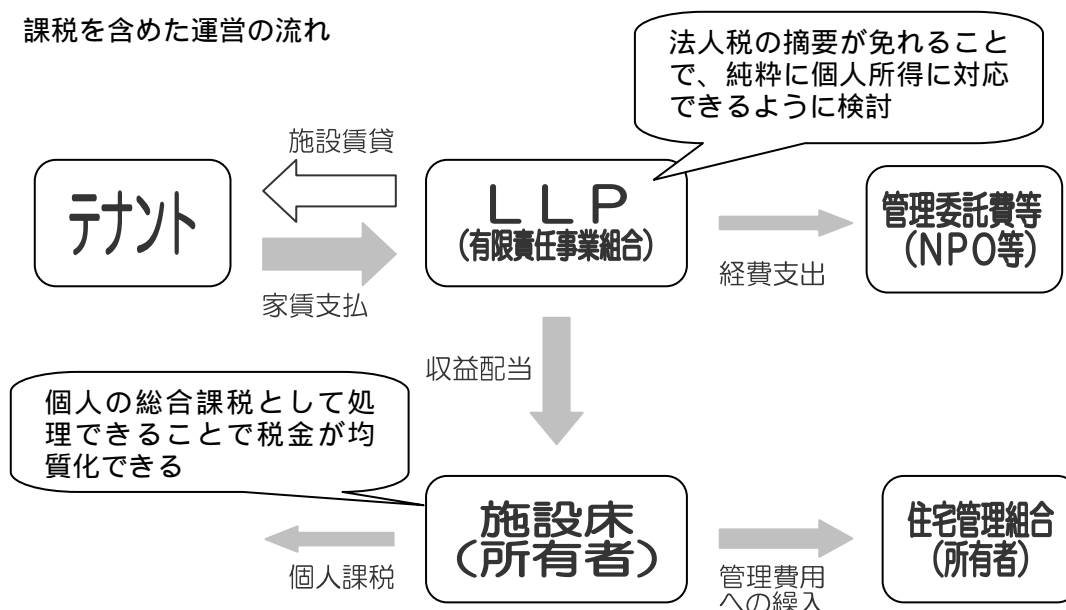
### (2) 事業計画スキーム

#### 1階施設部分の運営の条件整理

LLPの活用により参加者の多様な経済状況に柔軟に対応できる事業として安心した住まいの実現を目指し、年金生活者、現役サラリーマン、個人事業者などの複合するLLPを形成することで安定的な循環事業として事業モデルを形成する。

具体的にはコーポラティブ住宅の一部に事業床を設け、これを地域へのサービス事業に供することで賃貸収益を得る。その収益をLLPの構成員で組織される管理組合の運営費や修繕積立金などに充当し、余剰利益は組合員に配当することとなる。

## 課税を含めた運営の流れ



## 想定される事業床の内容

1階の事業床については権利関係の整理の前に利用内容の確認も必要となる。本事業の想定敷地の利用を考えると、周辺団地からの利用の他、近くの事業所からの利用も想定が出来るが、実質的な距離を考えると一般的な商業運営での立地は期待できない。

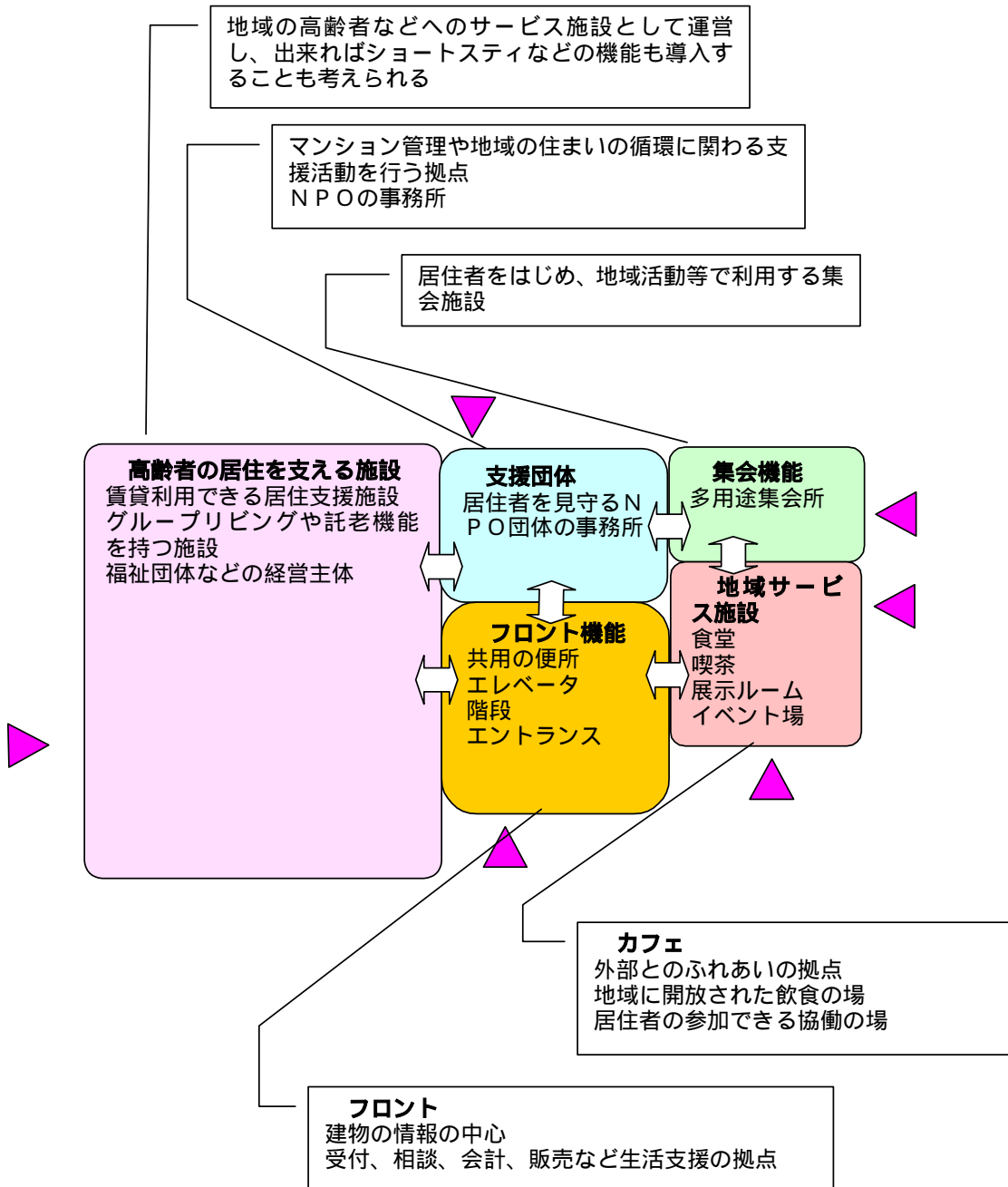
そこで、1階の事業床については「特別の利用機能」を持ったサービス施設と位置づけることが考えられる。

特別の利用とは、必要に応じて利用される施設であり、高齢者サービス施設とすれば、「グループリビング」や「託老所」などの施設や「介護用品」などの特殊な用具の販売などがある。また、ユーザーへの訪問を前提とした施設であれば、宅配サービスタイプの業態があり、食品のケータリングサービスや弁当の配達などの可能性がある。

また、駅から徒歩3分という近さを考慮すると、オフィス的な施設の利用も可能で、市民向けの多様なコンサルタント業務を行うセンター的な拠点施設として、弁護士、会計士、ファイナンシャル・プランナー、税理士、司法書士、建築士、インテリアデザイナー等、居住者への日常的なサービスではないが、必要に応じて容易に対応できる窓口があることが便利なサービス拠点としての活用が考えられる。

また、建物全体の管理運営を支援するNPO等の組織が入居することにより、安定した収益確保とともに事業運営が可能となると同時に、LLP組合員の住むマンション管理業務を請け負う法人としての役割を担うことで、組合員 (= 居住者) の生活の安定が図れることになる。

1 階部分模式図



## 第2章 採算性の検証

### (1) 前提条件

LLP事業での対象施設は、高齢者施設等を想定したテナント賃貸部分と、NPO等の事務所スペース部分である。

施設概要	
テナント	165.2 m <sup>2</sup>
NPO	31.1 m <sup>2</sup>
計	196.3 m <sup>2</sup>

### (2) 維持管理費の収支

#### 住宅部分の維持管理費

本事業の特徴は、テナント賃料で住宅部分の維持管理費を軽減することで高齢者でも安心して集合住宅に住めることにある。

その検証のため、先ず各住戸における維持管理費用（管理費および修繕積立金）を算定する。これについては各住戸の広さや間取りが異なっているため、平均的な広さの住戸（専用面積 = 58.5 m<sup>2</sup>）をモデルとして算定することとする。

期 間		数量	評価割合	単価・比率	月 額	年 額
戸 当 り	管理費	58.5 m <sup>2</sup>		0.15 千円/m <sup>2</sup> ・月	9 千円/月	105 千円/年
	修繕積立金	58.5 m <sup>2</sup>		0.15 千円/m <sup>2</sup> ・月	9 千円/月	105 千円/年
	計				18 千円/月	211 千円/年
総額					421 千円/月	5,057 千円/年
参考) 公租公課	土地	210,800 千円	60%	0.005%/年	56 千円/月	675 千円/年
	建物	361,705 千円	60%	0.017%/年	307 千円/月	3,689 千円/年
	計	572,505 千円				4,364 千円/年

#### 収支 ( )

施設収入から充当できる金額は、1階施設部分の賃料 471.1 万円/年のうち、管理経費を控除後の 325.3 万円/年となる。

一方、全住宅の維持管理費用の合計は 505.7 万円/年と算出されているので、施設収入のみでは賅えないことになる。そこで、住宅の共用部分から期待できる利用収入に着目し、それらを組み込むことにする。

これら住宅の共用部分からは年間 200 万円以上の収入が見込める。

	数量	単価	月額	年額
食堂	40 m <sup>2</sup>	1 千円/m <sup>2</sup> ・月	40 千円/月	480 千円/年
ギャラリー	14 m <sup>2</sup>	2 千円/m <sup>2</sup> ・月	29 千円/月	346 千円/年
駐車場	10 台	10.0 千円/台	100 千円/月	1,200 千円/年
バイク	5 台	1.0 千円/台	5 千円/月	60 千円/年
自転車	15 台	0.5 千円/台	8 千円/月	90 千円/年
計			181 千円/月	2,175 千円/年

収支（ ）

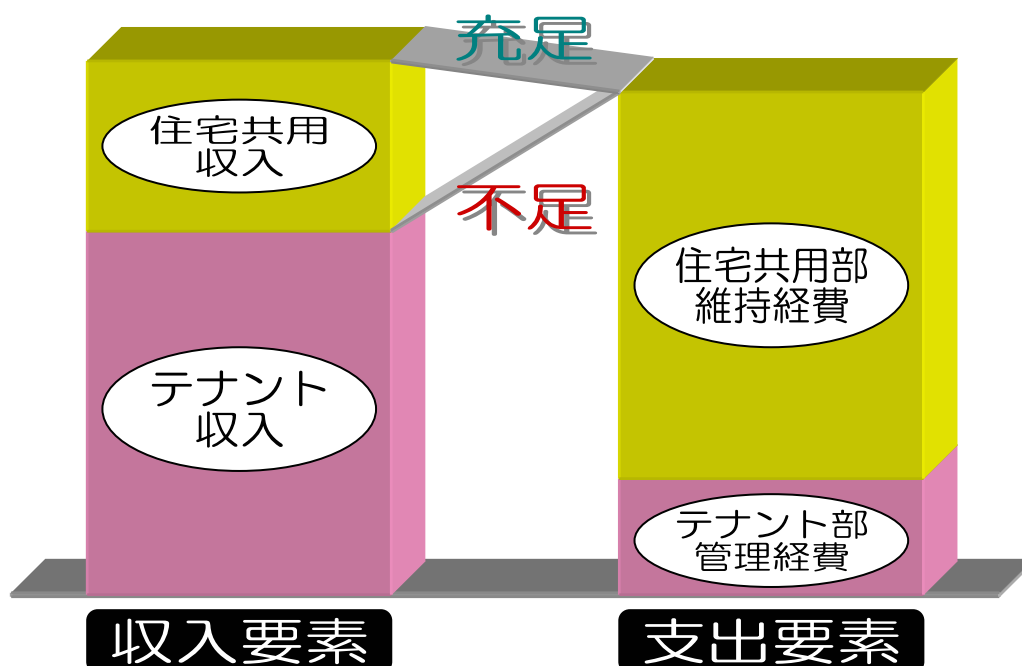
住宅の共用部分からの収入を加えると全体収支はプラスへと転じる。

収支	項目	摘要	年額	住宅専用当
	(g)維持管理費等	支出	-5,057 千円/年	-86.40 千円/m <sup>2</sup> ・年
	(h)施設等家賃	収入	3,253 千円/年	
	(i)施設等家賃充当後	収支	-1,805 千円/年	-30.83 千円/m <sup>2</sup> ・年
	(j)住宅関連施設使用料	収入	2,175 千円/年	
	(k)住宅関連使用料充当後	収支	370 千円/年	6.33 千円/m <sup>2</sup> ・年

### (3) 収益性の予測

以上をまとめると下表のようになり、テナント賃料と住宅共用施設等からの収入 688.6 万円/年に対し、各住宅とテナント部分の維持管理費の合計が 651.6 万円/年となり、年間の収支としては約 37 万円の黒字となる。この利益に関しては LLP 組合員（コーポラティブ住宅の参加者）に対して配賦されることになる。

	収入		支出		収支
施設部分	テナント家賃	4,711 千円	維持管理費	1,458 千円	3,253 千円
住宅部分	駐車場等使用料	2,175 千円	維持管理費	5,057 千円	-2,882 千円
計		6,886 千円		6,516 千円	370 千円



## 第3章 有限責任事業組合の設立検討

### (1) 組織構成の検討

#### 組合員の構成

コーポラティブ住宅の居住者を原則とし、合計24世帯(予定)からなるLLPとして組織する。議決権については各世帯を1として扱い、業務執行を行う。

なお、法人が組合員になる可能性も考えられ、その場合は職務執行者を1名と設定する。

#### 共同事業性要件

LLPの原則として組合員全員が業務執行に参加することになっているが、本LLPの場合は組合員の人数が多く、かつ高齢者が組合員となるケースも考えられ、通常のLLPの組織体制における全員での執行は難しいと思われる。従って通常の必要業務から簡便な業務まで細分化して全員に配分し業務執行することを基本とする。

具体的な業務内容としては、下表の4つの業務に分けられ、それぞれの中で更に細かく業務分担を分けて各組合員に割り振る。

#### 想定される業務内容

	業務名	業務内容
1	営業・広報	<ul style="list-style-type: none"><li>・テナントの募集</li><li>・地域への情報発信等の広報活動</li><li>・本組合への問合せ等への対応</li><li>・賃貸条件案の策定及び契約書の作成</li><li>・テナント契約</li><li>・テナントの利用状況の把握・管理</li></ul>
2	物件管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・賃貸建物の修繕・管理</li><li>・テナントからの賃貸建物の改装、内装・設備の変更申請等の承認</li></ul>
3	経理・財務	<ul style="list-style-type: none"><li>・賃料の受領 (滞納賃料の回収、保証金の保管)</li><li>・管理費、修繕積立金の支払</li><li>・諸経費の支払</li><li>・決算、予算案の作成、報告</li><li>・利益配当</li></ul>
4	組織	<ul style="list-style-type: none"><li>・各組合員への連絡</li><li>・諸届出等の受理・承認手続</li><li>・契約書等各種書面の組合員からの調印・徴求</li><li>・事業計画案の作成</li><li>・総会等会議の開催準備</li></ul>



## (2) 設立形態の検討

### 事業内容

事業内容については1階施設部分の賃貸および管理業務を主とし、それに伴う企画業務や付随する一切の業務とする。しかし、組合設立時には賃貸すべき建物1階部分が存在しない為、建物建築中は企画業務を主たる事業と捉え、建物建築後は1階施設部分の賃貸および管理運営を主たる業務として組合を運営するものとする。

### 出資方法

LLPについては1階部分の運営を主として設立がされるものであり、建物完成前に設立をして店子の募集などをする必要がある。しかしながら、建物完成前にLLPを設立した場合の出資については現金のみでの出資に限られることになる。建物完成後であれば、1階部分の各自持分を現物出資という形態を取ることができ、本来のLLPの目的と合致した出資が可能となる。

従って今回のLLP設立時の出資については、各組合員が取得する建物専有部分の床面積割合に応じた現金出資を想定し設立を進め、別途覚書等により建物完成後の追加出資を担保するに留めることとする。

### LLPの出資方法

LLP設立時：各組合員が取得する建物専有部分の床面積割合に応じた現金出資  
(例：1㎡当たり100円)  
建物完成後に1階共有持分を追加出資することを覚書等で別途担保する。

### 組合財産の帰属および管理

組合財産は、その種類により組合員の固有の財産及び他の組合員の組合財産と分別して財務担当組合員により管理されるものと定める。本組合について特に問題となる点としては不動産を資産として所有しており、これは共有物分割禁止の不動産登記を備えるものとして扱われ、住宅の売却に伴う組合脱退その他の際に生じる権利の連動性が担保性を確保することが重要となる。

### 組織の継続性

LLPは半永久に存続することを前提としない有限の組合であり、その契約書において存続期間を定め、期間の満了を持ってLLPは解散することになる。そのLLPの存続期間については、事業の目的に応じて設定すべきであり、本組合の設立趣旨からすると賃貸すべき建物が存在する間は何らかの運営組織が必要であり、LLPが存続すべきと考えられる。しかしながら、LLPの形態をとらずに任意組合として運営する方法も想定出来る

為、存続期間の延長を前提に設立時に定める存続期間を5年間と設定する

#### 組合員の責任

LLPの組合員は、その出資額を限度として債務を弁済する責任を負うことになり、本組合では建物完成前においては各組合員が取得する建物専有部分の床面積割合に応じた現金出資額を限度とし、建物完成後は完成前に出資した現金出資分に加えて追加出資した1階共有持分の範囲内を限度とする。

また、組合で第三者との取り引きが生じる場合、当該取り引きについて総組合員の5分の4以上の承諾を得る取り決めを定める。

### (3) 運営方法の検討

#### 業務執行

本組合については、各組合員の業務分担として「営業・広報」「物件管理」「経理・財務」「組織運営」の大きく4つの業務の中から業務分担をし、契約書に明記した範囲内で当該職務を担当する組合員が単独で業務執行の決定をなすことができるものとする。

ただし、重要な財産の処分及び譲り受けや多額借財については、原則として全員合意の必要なものとして規定する。また、重要な財産の処分及び譲受け、多額の借財のうち軽微なものについて、組合員の同意が3分の2まで軽減が可能なものについては別途規定する。その他、業務執行の上で、問題となり得ることについては、全体の過半数の決議に諮る必要があるものとして別途規定する。

#### 業務執行において同意が必要な事項

総組合員の同意が必要なもの	重要な財産の処分及び譲受け 多額の借財
総組合員の3分の2の同意が必要なもの	重要な財産の処分及び譲受け 多額の借財のうち、 (1) その価格が組合の純資産額を下回る財産の処分及び譲受け(当該処分又は譲受けによる組合の財産上の損害の額が組合の純資産額から組合員による出資の総額を控除して得た額を上回るものを除く。) (2) その価格が組合の純資産額を下回る借財(当該借財により組合の借入金の額が組合の純資産額以上となるものを除く。)

総組合員の過半数の同意が必要なもの	不動産の賃貸業務における賃借人及び賃貸条件の決定 賃貸すべき不動産の改装、若しくは内装・設備の変更 毎事業年度における予算中、予備費から支出されるものの内、支払額が10万円を超える支出
-------------------	--

#### 軽微事項の決定方法

LLPにおける軽微な業務（例：日常的な消耗品の購入や毎日の単純な業務など）については、一々組合員の同意を求めなくても、組合員相互の信頼に任せたほうが業務執行が煩雑にならず、実際的な対応が可能となる。しかし、特定の組合員の独断的な行為が生じ、弊害が出る可能性もあるため、その行為の完了前に他の組合員が異議を述べた時はこれを行うことができないものとして定める。

#### 収益の配分

LLPの収益分配については、出資の割合に係わらず自由に定めることが可能であるのが特徴となっている。本組合の場合は前述のように各組合員の出資は各自の持分に比例しており、特に出資者の知的財産やノウハウ提供等を反映したものではない。従って本組合での収益分配については各出資比率に応じた分配をするものとして定めることとする。

#### 権利移動(相続・売買)

本組合は、設立趣旨から建物専有部分の全所有者で組合を構成することを前提としているため、各組合員の異動への対応方法が組合の存続に関して重要な条件となる。

以下、現時点で想定される組合員の異動の形態ごとの対応方法と問題点を整理する。

#### 【1】組合員の地位の譲渡〔＝組合員の専有部分の譲渡（売買等）〕

法定脱退事由と異なり、組合員の任意の意思に基づいた異動形態であり、主として「売買」による異動が想定される。この場合、組合設立時の覚書等によって、本組合の設立趣旨等を譲受人に認識・理解させた上での組合員の地位の譲渡を基本的な条件とし、譲渡時の手続方法を周知させることにより、円滑な組合員の異動への対応をとれるように書式等を整備する。

#### 【2】脱 退

組合員の地位の譲渡と異なり、組合員の任意の意思に基づかない異動形態である。そのため組合員への出資持分の払戻、承継者の組合への加入が問題となる。

##### 1) 死亡

組合員が死亡することにより、相続が発生する。相続人が一人の場合には、問題となら

ないが、複数の相続人がいる場合、誰が建物専有部分を相続するのか、遺産分割等がなされない限り、承継者の組合への加入手続きをとることができない点が対応の問題点となる。よって、組合設立時の覚書等によって、本組合の設立趣旨等を推定相続人に認識・理解させた上で、相続承継時の組合員への加入を促すことを基本的な条件とし、また、手続きの煩雑を避けるとともに、組合への未加入を防ぐために下記の対応を想定する。

死亡（相続発生）の組合への届出	相続人の組合加入申込
相続人の確定・組合への届出	相続人の出資
相続人への出資持分の払戻	

## 2) 破産

組合員が破産宣告を受けることにより、当然に当該組合員は脱退することとなり、原則として、当該組合員への出資持分の払戻が必要となる。当該組合員が所有していた建物専有部分及び払い戻された出資持分が破産財団となり、換価、債権者への配当への手続きが進行する。この場合、最終的に建物専有部分を取得する者が、事前に本組合の設立趣旨の説明を受けることは困難であり、また取得者の本組合への加入を強制できないため、組合としては、取得者予定者を早期に把握した上で、その者へ、組合への任意加入を勧めるしか対応策はないように思われる。

破産の他、建物専有部分に対して、競売手続きがなされることもあり得るが、任意売却の手続きがなされる場合を除き、破産の場合と同様に対応せざるを得ないものとする。

## 3) 後見開始

組合員に対し後見が開始した場合、当然に当該組合員は脱退することとなり、原則として、当該組合員への出資持分の払戻が必要となる。後見人が選任されても、あくまで相続の場合と異なり、後見人が建物専有部分等を承継するものではなく、後見人による本人の財産管理が開始するに止まる。また、当該組合員の生存中においては、建物専有部分の所有権についても変動はないため、本組合としては、後見人に対し、当該組合員への出資持分の払戻をなすことしかできず、本組合の設立趣旨等を後見人に対し、説明の上、後日、当該組合員が死亡して相続が開始した時点において、相続人（承継者）に対し、組合への任意の加入を勧めるしか対応策はないように思われる。

## 4) 除名

上記の法定脱退事由と異なり、除名については、本組合の意思決定の上で、脱退するものであるため、当該組合員への出資持分の払戻を行うに止まり、当該組合員が建物専有部分を所有している間、組合員の承継の問題も発生しない。この場合、当該組合員の死亡、あるいは建物専有部分の譲渡がなされた時点で、建物専有部分の承継者に対し、組合への

任意の加入を勧めるしか対応策はないように思われる。

以上、本組合の設立趣旨からすれば、組合に属さない建物専有部分の所有者が存在することは望ましくはないが、組合員の異動形態によっては、組合員の減少を止める手段はないように思われ、そうした事由が続いた場合、本組合として存続すべきかについて、その都度、協議していく必要があるものと考えられる。

#### (4) 運営に当たっての課題

##### 施設運営上の課題

- ・ 住宅の居住者は1階施設を運営するLLP組合員であり、その組合員としての権利と個々の区分所有建物との売買取引時の連動を担保することが必要となる。
- ・ 1階の家賃収入について出資者が最大に果実を確保できる工夫が必要となる。例えば管理組合が規約共用として施設部分を所有して賃貸する場合、家賃収入に対して法人税が発生し、税引き後の収入が個々に配分されることになり、法人税負担が免れないことになる。これについては構成員課税となるLLPの活用で有効性が発揮される。
- ・ 1階テナントの賃貸契約の主体を統一する方法として、便利のために共有者を取りまとめ代表契約が可能な中間組織などの設定が必要になる。例えばLLPまたは特定目的会社と借り主が契約、仲介者として不動産業を介入させるなどが考えられる。その為の組織としてLLPなどでの組織化が有効となる。
- ・ 共有者全員が特定の社と賃貸契約を締結して、その社がまとめて転貸するという方法が考えられる。この場合は、中間に入る社に空家リスクを取らせるか否かで状況が変わる。中間の社がリスクを取らなければ、入居者を審査する役割をLLPが担うことになる。
- ・ LLPを立ち上げて運営するとしても、居住者だけでの賃貸経営は難しく、実際的に取り仕切る組織の支援が必要である。NPO、株式会社等にて経営に係わる支援体制を確立する必要がある。
- ・ 上記のシステムが永続的に担保可能であり、マンションが100年間続く限り継続可能なシステムとする必要がある。

##### コーポラティブ住宅でのLLP運営についての課題

コーディネーターと参加者が一体的に事業を推進する地域発のコミュニティづくりとしてのコーポラティブ住宅建設に、参加者の募集から準備組合の結成、そして建設組合から管理組合に至る過程にLLPをどの様に組み入れるかが課題となる。事業参加者のみならず、目的としての特定なコーポラティブ事業の役割を明確にした有限責任組合による組織形成が可能なはずであり、十分な検討を要する。

また、組織のあり方についてはLLPとともに任意組合(民法組合)の活用も考えられる。これにより、任意組合の合意形成は容易ではあるが、賃貸契約での契約元として機能するか、権利の連動性が図れるかは疑問であり、全員合意が出来ればLLPの方が「権利の連動

性」は確定すると思われ、LLP 導入のメリットは大きいと判断される。

#### LLP 導入における主なメリット・デメリット

<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有限責任 LLPの組合員は出資の価額までしか組合債務を弁済する責任を負わない。その点で民法組合と比較すると大きなメリットとなる。コーポラティブ住宅の建設・運営の目的は住宅の確保であり、1階施設運営でのリスクを抱えることは本来の趣旨から外れる。LLPの設立によって組合員にかかる事業リスクが低減されることになり、共同事業に取り組みやすくなる。</li> <li>・構成員課税 LLPで生じた損益については、LLP自体では課税されずに、損益分配を受けたLLPの組合員に課税されることになる。このことで株式会社のように法人課税された上に出資者への配当金にも課税されるという二重課税が発生することがない。一方で損失が出た場合は、分配割合に応じて組合員が損失を被ることになるが、有限責任の原則により出資額を超える損失の取り込みは発生しない。</li> </ul>
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全員同意 LLPでは出資のみの組合員は認められず、業務執行の意志決定において原則として総組合員の同意が必要とされる。コーポラティブ住宅の自治として全員の同意により物事が進められるのは本来の趣旨と合致するが、現実的な業務執行においてはデメリットとなる場合も考えられ、例外を契約書に書き込むことが必要になる。</li> <li>・業務執行への全員参加 重要な意志決定の全員同意とともに、LLPの特徴として業務執行への全員参加があるが、コーポラティブ住宅でのLLP運営については居住者＝組合員となり全員での業務執行が現実的でないケースが考えられる。居住予定者の中にはサラリーマンや単身女性の高齢者が含まれており、サラリーマンにおいては平日の昼間は外に働きに出て現実的なLLP運営に携わるのは休日のみとなる。一方の単身女性の高齢者については比較的自由な時間にLLP運営に携われると思われるが、現実的な運営への対応は難しいとも考えられる。従って事前に役割分担を決め、その中で各々がLLPの運営に関わっていくことが現実的となる。</li> <li>・権利連動 コーポラティブ住宅の居住者がLLPの組合員となる場合、住み替え等による住宅の売却に伴うLLPからの脱退および新規入居者の加入が必要となる。その時の連動性を確保することが重要となり、LLPの全員同意・全員参加の趣旨のもと、スムーズな組合員の加入・脱退ができるような仕組みを作る必要がある。</li> </ul>