

# 不動産売買契約の作成実務

## 1. SPC法上の留意点

不動産売買契約は一般的な売買契約を使うことに何ら問題はないが、SPC法上留意すべき点がある。参考例として不動産現物の売買契約をサンプルVとして掲示する。

特定目的会社で重要な点は、特定資産が業務開始届出提出日（業務開始届出書の添付書面として資産流動化計画がある）までに特定されていることであるが、さらに、その権利の確保ができていないことを書面で示さなければならない点である（法第4条第3項第3号）。すなわち、業務開始届出時（ALP提出時）に締結済みの不動産売買契約書等の写しを添付する必要があるため、届出書提出までに不動産の売買契約（予約契約でもよいが、特定目的会社の権利が法的に確保されているとは言えないようなものでは、上記要件は満たさない。以下、予約を含めて契約という。）を売主（オリジネーター）と締結することが必要である。

特定目的会社は業務開始届出書が受理される前は、取得の準備活動である特定資産の売買契約を締結することはできず、業務開始届出に売買契約を添付しなければならないのであるから、締結しておかなければならない。

特定目的会社は、特定目的借入れ（法第210条）とそれ以外の借入れ（法第211条）が可能であるが、前者は「特定資産を取得するために必要な資金の借入れ」と目的が限定されており、後者も目的が何種類かに限定されているが、一般借入れの中に、「特定資産の取得のための手付金の支払」がある。

買主が特定目的会社である場合の売買契約上の留意点としては、2点に留意する必要がある。まず、売主の告知義務である。法第199条は、「特定目的会社は、資産流動化計画に従い特定資産を譲り受けようとする場合において、その譲受けに係る契約書に、当該特定資産の譲渡人が、当該特定資産に係る資産対応証券に関する有価証券届出書等（金融商品取引法第2条第7項に規定する有価証券届出書その他の内閣府令において規定する書類をいう。以下同じ。）に記載すべき重要な事項につき、譲受人たる特定目的会社に告知する義務を有する旨の記載がないときは、当該特定資産を譲り受けてはならない。」という規定を置いている。必ずしも法文と同様の文言にまでする必要はないが、実質的に同様の内容の告知義務を売主が負う旨の記載が必要となる。有価証券届出書等を提出するような公募形式で資産対応証券を発行しない特定目的会社についても、上記告知義務は必要なのが問題となるが、これは公募私募の別なく必要というように解釈されている。

このような**告知義務**をおいているのは、有価証券届出書等の作成主体は特定目的会社であるところ、資産流動化の器としての特定目的会社には一般の事業法人のような調査能力

が期待できないため、関係者から情報を提供してもらい、それを有価証券届出書等に反映して投資家に情報開示をするためである。

次に、売買契約上、所有権移転日を確定する明確な合意が必要となることである。特定目的会社が締結した不動産売買契約書に基づき取得予定の不動産に関して登録免許税・取得税の減税措置を受けるためには、売主と特定目的会社との間で所有権移転日を確定する合意書が法律上要求されている。例えば、登録免許税について減税措置を受けるためには、不動産所有権移転登記の申請の際に、登記申請書に添付して、財務局長の発行する減税証明書を登記所に提出する必要がある。当該減税証明書には、特定目的会社が不動産を取得する日が記載され、そのため当該減税証明書の交付を申請するためには、申請書に加えて、不動産の所有権の取得日を確認することができるものを添付することを要する（関連条文を含めて詳細は、金融庁事務ガイドライン 9A-6 参照）。事務ガイドラインには、不動産の所有権の取得日を確認することができるものとして（つまり財務局が確認することができるものとして）、不動産売買契約書の写しを例示する。財務局の指導によると、通常の不動産売買契約書によくある期限の記載、例えば、取得日に関して「平成 21 年 8 月末日までに」と記載されているものは、期限であって取得日そのものではない。この点に関しては、不動産取引の実務慣行として、「平成 21 年 8 月末日までに」と記載されている場合は、8 月末日に取得されることが通常であるわけだが、租税特別措置法の減税措置であるがゆえ、字句とおりに厳格に解釈される。

以上