

企業透明化法、及び、不動産のディベロッパー・投資家・ファンドスポンサー等に課される新たなコンプライアンス義務

-国防権限法の一環として、連邦法上、会社、LLC 及びその他類似の事業体について、実質的所有者の登録簿が作成されるとともに、報告義務が課されます。

クリスチャン・A・バーガー、デイヴィッド・L・ミラー、アンドリュー・J・ワイナー、アーロン・R・ハットマン

- 企業透明化法に基づき、連邦法上、会社、LLC 及びその他「類似の事業体」について、実質的所有者の登録簿が作成されます。
- 本法は、不動産開発の場面では、広く利用されるストラクチャー上の事業体について報告義務を課すものであり、新たな前例のない立法です。

今般、連邦議会は企業透明化法 (Corporate Transparency Act) を制定しました。本法は、不動産開発・投資等の取引で広く利用される事業体 (entities) について、直接・間接の所有・支配関係を当局に開示することを義務付けるものであり、前例のない立法といえます。この新法の多くの側面はあいまいであり、今後策定される規則に委ねられています。本法の開示義務は、新規の事業体・既存の事業体いずれにも適用されます。開示された情報は、原則として秘密扱いとされていますが、例外が存在します。また、本法の違反については、民事・刑事上の罰金・罰則が定められています。

本法は、トランプ大統領による拒否権行使にかかわらず最近制定された、2021 年度の国防権限法 (National Defense Authorization Act, NDAA) の一環です。本法の目的は、米国が他国の反マネーロンダリング・反テロリズムの取組みに協調することにあるとされています。本法に基づき、米財務省の金融犯罪取締ネットワーク (Financial Crimes Enforcement Network, FinCEN) により、会社、LLC 及びその他「類似の事業体」について、実質的所有者の登録簿が作成されます。報告会社 (“reporting companies”) は、直接若しくは間接に所有若しくは契約により当該報告会社に対し実質的な支配力 (“substantial control”) を行使し、又は、直接若しくは間接に 25% 以上の実質的な所有権を保有している個人 (及び当該個人の個人情報) について報告することが求められます。公開会社、一部の大規模な非公開会社、その他、既に開示義務を負っているか、マネーロンダリングに悪用されるおそれが小さい一定の事業体については、報告義務の幅広い適用除外があります。

細則が施行されれば、報告会社は、対象となる個人の生年月日、パスポート番号、運転免許証番号、又は、FinCEN が発行した識別番号など、秘密情報になり得る情報を FinCEN に提供することが求められることが予想されます。

対象となる会社で、規則の発効後に設立された会社は、設立時に報告義務を果たす必要がありません。また、対象となる会社で、規則の発効時に既に存在する会社は、規則の発効日から2年以内に報告義務を果たす必要があります。いずれの場合も、対象となる会社は、過去に報告した情報の変更について継続的に報告義務を負います。

報告を受けた情報については原則として秘密扱いが要請されているものの、FinCEN は、外国当局を含む他の政府当局と情報共有する権利、及び、報告会社の同意を得た上で金融機関と情報共有する権利を有しています。

実質的所有者を容易に識別することができるように、本法は、対象となる会社が無記名式の所有権証券の発行することを禁止しています。

現時点で、不動産ディベロッパー・投資家にとって、本法において不明な点は以下の通りです。

- **類似の事業体 (Similar Entities)**
本法では、会社・LLCに「類似」する事業体の定義が存在しません。不動産取引では、リミテッド・パートナーシップなど一般的なものから、ジェネラル・パートナーシップ、デラウェア州法信託及びメリーランド州不動産投資信託などあまり一般的でないものまで多種多様な事業体が用いられているところ、この定義はどのように運用されるかに留意が必要です。
- **実質的な支配力の基準 (Substantial Control Test)**
ジョイント・ベンチャーの運営契約又はローン契約のコベナントには、主要な決定 (major decision) 条項がしばしば規定されます (なお、支配という要件は、このような契約でも満たされます)。これらの場合、特にレンダーが報告義務の適用除外に該当しないとき、本法の実質的な支配力の基準はどのように適用されるのか現時点では不明です。
- **所有の意味**
同様に、一般的なウオーターフォールやストラクチャリングとの関係で、「所有」とは何を意味するのかも不明です。LLCの運営契約に規定された持分の分配を前提とするのか、ディベロッパー・投資家は、最終的に不動産が売却されるときにどのように分配が行われるかを事前に検討しなければならないのか等を検討する必要があります。
- **標準的な運営契約**
新規に設立された事業体に報告義務が課され、既存の事業体にも最終的には開示義務が適用されることとの関係で、標準的な運営契約及び既存の運営契約にどのような変更を加える必要があるのか、対象となる会社及びその経営陣は、報告義務違反からどのように自衛すべきかについて留意が必要です。

規則の制定を待つ現段階では、これらの事項に対する明確な回答はありません。合衆国法典第31編第5336条 (31 U.S.C. § 5336) として成文化される予定の本法は、米財務省に1年以内に規則を公布することを義務付けており、報告義務は規則の発効日と紐づけられます。現時点では、ディベロッパー・投資家は、標準的な運営契約にどのような変更を加えるべきかを規則の策定過程を継続してモニタリングしながら、かつ、潜在的なコンプライアンス上の問題に引き続き注意を払いながら、検討していくことが望ましいといえます。

本稿の原文(英文)につきましては、[The Corporate Transparency Act and New Compliance Obligations for Real Estate Developers, Investors, Fund Sponsors and Others](#) をご参照ください。

国防権限法 (NDDA) が反マネーロンダリング及びテロ資金供与対策にもたらす影響をより幅広く扱った記事として、[Legislative Reform Will Reinvent the U.S. Anti-Money Laundering Regulatory Landscape](#) もご参照ください。

本稿の内容に関する連絡先

木本泰介 (日本語版監修)
725 South Figueroa Street, Suite 2800
Los Angeles, CA 90017-5406
+1.213.488.7113
taisuke.kimoto@pillsburylaw.com

Christian A. Buerger
1200 Seventeenth Street, NW
Washington, DC 20036
+1.202.663.9146
christian.buerger@pillsburylaw.com

保川 明 (日本語版作成協力)

David L. Miller
1650 Tysons Boulevard
14th Floor
McLean, VA 22102-4856
+1.703.770.7925
david.miller@pillsburylaw.com

Andrew J. Weiner
31 West 52nd Street
New York, NY 10019
+1.212.858.1034
andrew.weiner@pillsburylaw.com

Aaron R. Hutman
1200 Seventeenth Street, NW
Washington, DC 20036
+1.202.663.8341
aaron.hutman@pillsburylaw.com

Legal Wire 配信に関するお問い合わせ

田中里美
satomi.tanaka@pillsburylaw.com

This publication is issued periodically to keep Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP clients and other interested parties informed of current legal developments that may affect or otherwise be of interest to them. The comments contained herein do not constitute legal opinion and should not be regarded as a substitute for legal advice.

© 2021 Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP. All Rights Reserved.