

# 家族で不動産を証券化

匿名組合型 プライベートカンパニー

【TK+PC】

基本テキスト

2022年10月版



Profit & V

**PVコンサルティング株式会社**

大阪市中央区道修町4-5-10

サンビル4階

<お問合せ>

<http://www.pvc.ne.jp/>

PVコンサル

検索

匿名組合（TK）は原則として金融商品取引法（業法）の対象ですが、本スキームは同業法の適用除外規定に則っています。但し、個別案件の税務面は税理士様のご検証をお願い致します。なお、本紙は紙面の関係上、原則論・一般論で記載し例外への言及は省略しておりますのでご了承下さい。

# はじめに

## 証券化と【TK+PC】

### 不動産の証券化とは

不動産の所有者が、収益権を分離し、投資家に販売（資金調達）する手法です。  
身近な例には「Jリート」があります。

### 【TK+PC】による証券化

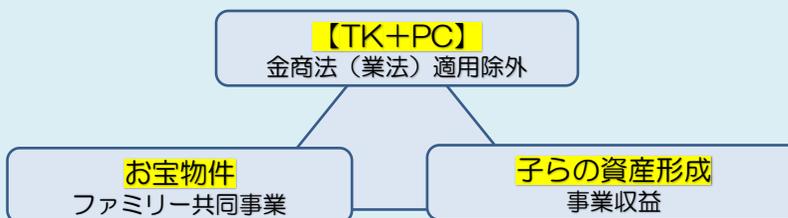
証券化スキームの一つが匿名組合（TK）です。

TKの多くは、有力企業等が共同事業スキームとして活用中の、**商法（8頁ご参照）を根拠法とする超ロングセラー**です。

なお、Jリート等の証券化は外部業者が営業者となり、資金調達の為に投資家を募集しますが、**【TK+PC】は、ファミリー共同事業として、営業者・出資者のすべてを家族で構成します。**

### 本稿の目的

- **子らの資産形成**  
一般的に収益は事業主に集中し、個人事業では推定被相続人の遺産が肥大します。本稿は、子らが【TK+PC】に出資することにより、事業収益を子らに分配し、贈与とは別枠で子らの資産形成を目指します。

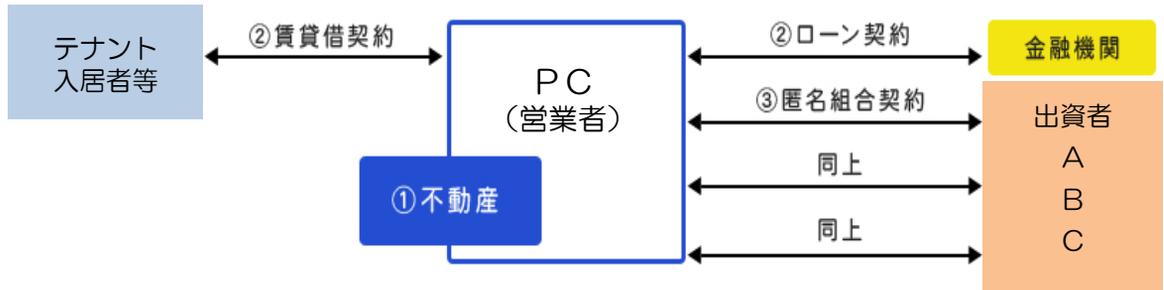


- **将来の遺産分割対策**  
大小・優劣のある複数の相続財産をプール（均質化）し、自由に分割できます。子らの資産形成をそのまま円満な遺産分割対策に繋げることができます。
- **【TK+PC】の活用局面**  
新規資産の取得・大規模修繕等の局面で自己資金に代えて導入します。  
パススルー（3頁ご参照）、レバレッジ（ローン効果）等、利回り面も期待できます。
- **安全性の追求**
  - ☆ 収益分配金は、収益の範囲に限定され（商法538条）、【TK+PC】出資金は、原則として簿価ベースで保全されます。
  - ☆ 民法251条（共有物の変更）対策としてもご検討（6頁事例ご参照）下さい。

# 匿名組合（TK） 基本スキーム

TKには法人格がありません。

収益的に独立したPC（法人）の一部門として法的行為を行います。



TK契約は、出資者が営業者の事業に出資し、事業利益の分配を受ける契約です。

（子らの出資金捻出策として相続時精算課税贈与（注2）をご検討下さい）

## <TKの特徴>

- TK出資金は、返済を要する債務です。従って、利益分配金は全額費用計上されます。  
（パススルー効果：法人税不要）
- 利益分配金は利益の範囲で許され、赤字配当はできません（8頁ご参照）。  
その結果、赤字経営が連続しなければ、簿価ベースで出資金の健全性が担保されます。

- 利益分配金は「雑所得（総合課税）」が原則です。
- 給与方式等と比べ、税務否認や社会保険等の属人的な問題がありません。
- 営業者の代表者等には、出資制限があります。  
商法の全文（8頁）をご参照下さい。

## <仕組み>

オーナーが所有するプライベートカンパニー（PC）を事業主（営業者）とします。

オーナー家族等を出資者とするファミリー内完結組織を意味します。

PCの社内手数料控除後のTK収益は、原則として出資者に分配金として支払います。

## <TKの人格使分け>

TKの営業者は、原則として永続性・合理性・柔軟性に優れた法人とします。

但し、推定被相続人の年齢・健康状態次第で、相続税対策を優先し個人とします。

【TK+PC】は、政令の定める小規模共同事業（業法の規制対象外）です。

# 資金戦略

## ローンと自己資金【TK+PC】

### 対象事例（RC賃貸マンション）

	取得価格	構成比	耐用年数	償却額（年）	借入額
a. 建物躯体	375	75%	47年	8.0	280
b. 付属設備	125	25%	15年	8.3	124
合計	500	100%		16.3	404

本稿では、**ローン返済額（元金）と減価償却額のリンク方式**を採用しています。  
（収益と資金収支が一致し、返済管理・シミュレーションに有益です）

### ● 新築時の適正借入額 $\leq$ 年間償却額×ローン年数

<算出方法>

償却額は、建物躯体（RC47年）と建物付属設備（15年）の2グループで算出し、  
ローンもグループ別に分割借入します。（注）ローンの最長年数（35年）

上例では

（躯体@8.0×35年=）280+（設備@8.3×15年=）124÷404となります。

### ● 自己資金必要額（投資額とローンの差額）

自己資金投入に替え、【TK+PC】組成をお勧めします。

#### ☆ 新築時、最低投入額の目安

ローンは概ね建物建設費の80%、自己資金は20%+予備費となります。

（注）土地（非償却資産）の購入資金は、ローンの対象から除外され、自己資金が必要です。

#### ☆ 長期修繕計画への備え

☆ 適切な修繕費（償却費を含む）は、事業収益の根幹です。

（工事費は事前調査後に確定します。その前に事前の資金対策が必要です）

☆ 設備費の法定償却は約15年です。16年目には設備の償却費がほぼゼロになります。  
新築時に設備を全額借入の場合、ローンが無くなり一時的利益と税金が増加します。  
一方で、修繕ニーズと放置リスクが目前に迫っています。

私たちは、この現象をリスクと同時にチャンスと捉え、

「16年目の分れ道」と称しており、早期の対策（次頁ご参照）をお勧めします。

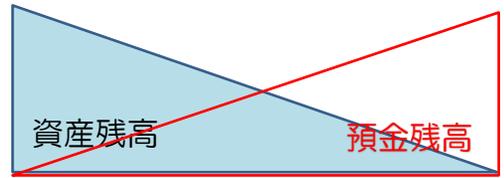
# 長期修繕 資金計画

## 修繕資金の調達方法

### 1、自己資金案

「減価償却資産と現預金残高の推移（右図）」

自己資金で償却資産を取得した場合、  
償却相当額は、現預金として蓄積し、再投資資金として繰返し活用できます。



縦軸：残高

横軸：経過年数

- (1) 4頁例の場合、初期投資ローンの内、設備借入額124を自己資金とすれば、15年経過時点では、再投資資金として現預金がほぼ同額蓄積します。
- (2) 16年目以降の減価償却空白期に、償却費減少分を修繕積立すれば、無理なく自己資金が貯まるチャンスです。（積立て原資には、収益と税負担が発生します）

### 2. リフォームローン案

修繕工事には、共用部工事・専有部工事があります。

入居者の退去時に断続的に行う専有部工事（住設機器の取替え等）には、ローンは不向きであり、自己資金案の補完と考えるべきです。

### 3. 相続税対策との関係

6頁の事例でP社の部門別B/Sを下記とした場合、

P社 B/S (例)			
TK部門			
＜資産＞		＜負債等＞	
投資物件	300	TK預り金	150
		ローン	150
営業者部門			
現預金	30	自己資本	30
合計	330	合計	330

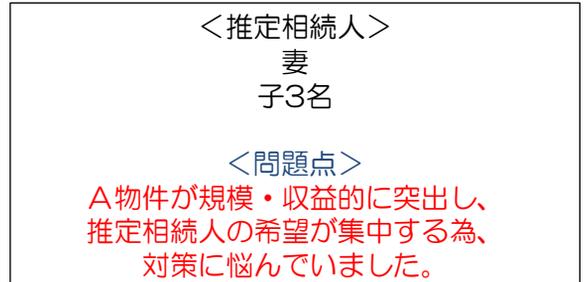
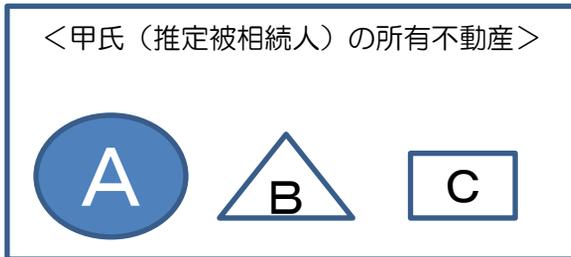
#### <ご注意>

1. 法人の新規取得資産の3年縛り（注1）が解け、評価損△150が発生した場合、自己資本を上回る相続税の株式評価ロス（純資産方式）は120です。
2. 評価損を反映する為に、P社の自己資本を増資すれば、評価ロスの解決策になります。（工事資金は、営業者がTKに融資します）
3. なお、TK出資金を増額し、自己資金を確保した場合は、負債の増加となります。

# 【TK+PC】活用事例

## ●物件の大小等に拘わらず、円満な遺産分割ができます。

大型資産や優良資産と問題資産をプール化・証券化し、収益権を自由に分割でき、現物不動産の問題点を解決します。



### 既存資産の組入れ事例

#### ＜事例のポイント＞

土地はTKの組入れ対象から除外し、そのまま共有相続財産とします。

① 組成時点で円満なファミリーを【TK+PC】の対象としています。

② 組入れ時の譲渡所得税発生を回避します。

③ 民法251条（共有物の変更）で問題となる主対象は建物であり、敷地への影響は無視します。

1. 甲氏は、A建物を簿価3億円（譲渡税なし）で甲氏のプライベートカンパニー（PC）に売却しました。譲渡税が発生する敷地は、賃貸借契約（無償返還条件）としました。（消費税は、ケースにより異なりますので無視しています）
2. PCの買収資金はローンとTKを各1.5億円とし、TKは子らが三等分して出資しました。なお、子らの出資金は、甲氏が一人当たり0.5億円を相続時精算課税贈与（注2）し、その贈与税は子らが自己負担しました。
3. これらを同時に行えば、概ね下記以外の新たな資金（諸雑費を除く）は不要です。
  - （1）P社が負担する建物の取得税・登録税（固定資産税評価額×5%）・抵当権設定費用
  - （2）子らが負担する贈与税（一人当たり500万円×3名）

#### ＜現物不動産の問題点＞

☆ 共有資産の分割請求等の紛争が多発しています。

☆ 仲の良い共有者間でも認知症対策は必要です。

☆ 個別相続の為に小口分散すれば、資産内容・収益力の低下、買替えコストが必要です。

#### ＜ご注意＞

相続から申告までの猶予期間は、原則10カ月です。

だからと言って、追い込まれて「共有相続（持分登記）」は危険です。

共有物件の変更には、他の所有者全員の同意を要します（民法251条）

# Q & A

## (注1) 新規取得資産の3年縛り

純資産方式では、法人の新規取得資産に関して、取得後3年間相続税評価額に代えて取得価格適用を強制する制限がありますのでご注意ください。

## (注2) 相続時精算課税贈与

- ☆ 60才以上の父母又は祖父母から20才以上の子又は孫への贈与に活用します。ただし、本制度を選択した贈与者から被贈者への贈与は、その年以降従来の暦年贈与は使用できません。
- ☆ 2500万円の基礎控除があり、超えた金額の20%が贈与税となりますが、相続発生時に過不足が精算されます。
- ☆ 相続税評価は、贈与時の評価額で行われます。

## (注3) PCの株主構成

【TK+PC】では、PCの評価を下げて後継者にPC株式の生前譲渡を予定します。従って、本戦略を採る場合はPCの株主は推定被相続人とすべきです。

- ☆ 他の戦略の場合、株主を推定相続人とする場合がありますが、株主構成は、戦略により異なりますのでご注意ください。
- ☆ その他の場合でも、第三者株主は絶対に避けるべきです。何故なら、TKの資産等は法人格のあるPCに帰属します。

## (注4) 【みなし出資】

TK出資金の一部を営業者(PC)自らが出資することができます。

- ☆ この場合、PCは出資割合に応じてTK分配金を受取ることができます。PC代表者はTKに出資できませんが、PCは本収益を源資として給与等を支給することができます。
- ☆ なお、TK分配金を控除した後のPC利益は課税対象です。ご注意ください。

## (注5) 【株式の移転】

株式を法人に移すには、いくつかの方法があります。

- ☆ 売買でPCに移す場合、個人間と異り株価が高くなる場合があります。但し、高い株価の受益者は甲氏又はファミリーです。
- ☆ 申告分離課税(20%)が必要です。相続税率と比較検討下さい。

## (注6) 建物(躯体部分)の法定償却年数

RC(住宅) : 47年      S造(事務所) 38年  
RC(事務所) : 50年      S造(住宅・店舗) 34年、(倉庫) 31年

# 商法 2編4章（匿名組合）

## 第535条（匿名組合契約）

匿名組合契約は、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。

## 第536条（匿名組合員の出資及び権利義務）

- 1 匿名組合員の出資は、営業者の財産に属する。
- 2 匿名組合員は、金銭その他の財産のみをその出資の目的とすることができる。
- 3 匿名組合員は、営業者の業務を執行し、又は営業者を代表することができない。
- 4 匿名組合員は、営業者の行為について、第三者に対して権利及び義務を有しない。

## 第537条（自己の氏名等の使用を許諾した匿名組合員の責任）

匿名組合員は、自己の氏若しくは氏名を営業者の商号中に用いること又は自己の商号を営業者の商号として使用することを許諾したときは、その使用以後に生じた債務については、営業者と連帯してこれを弁済する責任を負う。

## 第538条（利益の配当の制限）

出資が損失によって減少したときは、その損失をてん補した後でなければ、匿名組合員は、利益の配当を請求することができない。

## 第539条（貸借対照表の閲覧等並びに業務及び財産状況に関する検査）

- 1 匿名組合員は、営業年度の終了時において、営業者の営業時間内に、次に掲げる請求をし、又は営業者の業務及び財産の状況を検査することができる。
  - 一 営業者の貸借対照表が書面をもって作成されているときは、当該書面の閲覧又は謄写の請求
  - 二 営業者の貸借対照表が電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるもので法務省令で定めるものをいう。）をもって作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧又は謄写の請求
- 2 匿名組合員は、重要な事由があるときは、いつでも、裁判所の許可を得て、営業者の業務及び財産の状況を検査することができる。
- 3 前項の許可に係る事件は、営業者の営業所の所在地（営業所がない場合にあっては、営業者の住所地）を管轄する地方裁判所が管轄する。

## 第540条（匿名組合契約の解除）

- 1 匿名組合契約で匿名組合の存続期間を定めなかったとき、又はある当事者の終身の間匿名組合が存続すべきことを定めたときは、各当事者は、営業年度の終了時において、契約の解除をすることができる。ただし、6箇月前にその予告をしなければならない。
- 2 匿名組合の存続期間を定めたか否かにかかわらず、やむを得ない事由があるときは、各当事者は、いつでも匿名組合契約の解除をすることができる。

## 第541条（匿名組合契約の終了事由）

前条の場合のほか、匿名組合契約は、次に掲げる事由によって終了する。

- 一 匿名組合の目的である事業の成功又はその成功の不能
- 二 営業者の死亡又は営業者が後見開始の審判を受けたこと。
- 三 営業者又は匿名組合員が破産手続開始の決定を受けたこと。

## 第542条（匿名組合契約の終了に伴う出資の価額の返還）

匿名組合契約が終了したときは、営業者は、匿名組合員にその出資の価額を返還しなければならない。ただし、出資が損失によって減少したときは、その残額を返還すれば足りる。