

匿名組合型 プライベートカンパニー

【TK+PC】補足説明書 2023年9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。

匿名組合（TK）とは

TKは、**商法**に準拠する**共同経営スキーム**です。

（5頁ご参照）

物件所有者が**所有権をそのまま残し、収益権を見返りに出資（預かり金）を募る制度**です。

【TK+PC】は、本スキームをファミリー内で運用します。
営業者が出資者に支払うTK分配金には下記のルールがあり、

TKの健全性が維持されます。

- 分配金は、収益範囲に制限
- 出資金は営業者の要返還債務、従って分配金は費用計上
（税不要部分の利回りがアップ）



TKの役割

- お宝物件の事業主
単純に事業主100%出資とした場合
収益が事業主に集中し、推定相続人なら遺産が肥大する可能性があります。
- 匿名組合（TK）制度の活用
相続時精算課税贈与制度が、令和6年から大幅改定され、魅力的な制度になります。
TK制度の導入と子らの出資金贈与を検討すべきです。
これにより、事業の競争優位と子らの資産形成が達成できます。
- 事業主の年齢・健康状態次第で、相続税対策を優先し、営業者を個人のままとしTKを組成します。
 - この場合、相続と共にTK契約は終了しますので、**相続終了後に営業者（物件所有者）の法人契約シフト**を検討します。
 - 建物は、民法251条（共有物の変更）の観点からも、法人化が有益です。

ローンと自己資金

(例：賃貸住宅事業)

- 初期投資額の一部を銀行ローンとする場合、
ローン60%（自己資金40%）が理想的な目安です。

<根拠>

減価償却期間別に大きく下記の二つにグルーピングされます。

○ 建物躯体（RC 47年）

○ 付属設備（15年前後）

従って、上記の建物躯体部分のローン可能額は概ね60%です。

（建築費のうち、建物躯体割合 $0.8 \times$ 年間償却費 $1/47 \times$ ローン期間 35年）

<注>目安は建物の構造・用途により変化します。

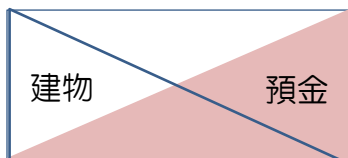
- 建物付属設備のローン可否

付属設備等、償却期間15年グループの設備は共用設備・室内設備に分かれ、外壁・防水工事を加えて計画する必要があります。概ね15年～20年の間に散発的に修繕工事が必要になります。これらの全てをローンで調達するには無理があり、出来れば自己資金調達をお勧めします。

減価償却費は、支出を伴わない唯一の費用です。

ローンとリンクしていない減価償却は、キャッシュフロー（現預金）として蓄積し、修繕工事等の自己資金となります。

サイクル・イメージ



縦軸：残高
横軸：経過年数

- 広義の自己資金

本来（狭義）の自己資金とは、一般的に施主本人の自己資金を指します。

ここで言う「広義の自己資金」とは、子らの匿名組合（TK）出資金を含みます。

TK資金は、税務・会計的には第三者債務でありながら、資金的には分割返済条件も無い、長期安定資金であり、銀行も実質的な自己資金と認めています。

TKの活用により、資金面の競争優位（即応体制）を作り、併せて子らの資産形成を目指し、一石二鳥を実現するものです。

贈与から分配へ

● 相続時精算課税贈与制度

令和5年2月閣議決定内容（施行日：令和6年1月）に基づいています。

☆ 適用対象

原則として60歳以上の父母又は祖父母等から、18歳以上の子又は孫等に対し選択できる贈与制度。

ただし、原則として法定相続人以外の孫の相続分には、相続税20%加算されます。

☆ あらまし

国税庁資料ご参照

● TK分配金方式

☆ TK出資金捻出（例）

相続時精算課税贈与で子に5000万円を贈与し、同額をTKに出資した場合（5000万円－基礎控除110万円－特別控除2500万円）＝贈与税478万円となります。

贈与税は、各子らが自己負担し、各自5000万円をTKに出資し、物件の利回りが7%とすれば、各子らには毎年350万円の税前所得が発生します。

ケース	前提利回り	分配金/年
A	4%	200万円
B	7%	350万円
C	10%	500万円

TK出資額は、
契約終了時に償還が原則です。

利回りは、
物件の優劣により異なります。

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。