

中小企業の不動産の証券化

「不動産の証券化」というと上場会社や大企業に限定したもののようには考えられますが、中小企業においても利用できる場面は多いことから、今後の方向性も踏まえ中小企業の証券化について取り上げます。

1. 不動産の証券化とは

不動産の証券化とは、不動産を流動化あるいは金融商品化することをいいます。大企業における証券化の目的としては、減損会計への対応、資金調達の要請などがありますが、中小企業においても、含み損益の実現 資金調達 M&A に備えたスリム化 所得の分散 相続対策など様々な目的に使うことができます。

2. スキームの選択

証券化の手法は多数あります。ケースに応じて最良のスキームを選択する必要がありますが、その場合には、法律面、会計面、税務面など多方面から検討する必要があります。主な検討事項としては、以下のものがあります。

(1) 不動産特定共同事業法

複数の出資者がいるスキームを用いる場合に、不動産特定共同事業に該当する場合には、主務大臣または都道府県知事の許可を受けなければならないとされています。この場合には、最低資本金や契約の内容など様々な規制を受けることになります。

(2) 組合事業に係る所得税、法人税の改正

平成17年度の税制改正により、組合事業において生じる損失の取扱いが変更になりました。組合員が個人の場合で一定の場合には、不動産所得の計算上、組合事業に係る損失を不動産所得の計算に算入できる金額が制限されます(平成18年1月1日より)。また、法人が組合員の場合においても、法人税の計算上、損失額の取込みについて制限が課せられることになりました(平成17年4月1日以後に締結される組合契約より)。

(3) 税務上の売買の認識(オフバランス要件)

本社建物の証券化を行うような場合には、譲渡した法人がそのまま物件を賃借して使用するケースが多

いと思います。この場合には、セール・アンド・リースバック取引として、税務上売買が認められない可能性があります。

(4) 会計上の売買の認識(オフバランス要件)

税務上のオフバランスの問題と同様に、会計上も売買が認識できない場合があります。一般に5%ルールといわれていますが、不動産のリスクが完全に買い手に移転していない場合に問題になります。

(5) 証券取引法(「みなし有価証券」の規制)

TACT NEWSのNo.304を参照して下さい。

(6) 移転税の特例期間の期限切れ

不動産の移転を行う場合に生じる移転税として、不動産取得税と登録免許税があります。不動産取得税については、平成17年12月31日において宅地評価土地の課税標準を2分の1とする特例が期限切れとなり、平成18年3月31日において税率も3%から4%に戻ります。また、登録免許税についても、平成18年3月31日において税率を2分の1とする特例が切れることとなります。

3. 会社法、LLPの活用

(1) 会社法

現在、証券化を行う際のピークルとして有限会社を使っているケースが多く見られます。その理由としては、資本金が少額 役員が少なくていい 公告不要などがあげられますが、会社法の導入により、新しく有限会社を設立することができなくなります。今後は、合同会社 特例有限会社 資本金1円の株式会社などから選択することになると思われます。

(2) LLP

従来は、出資の形態としてTK出資や特定出資が用いられていたため出資割合に応じた損益の分配が一般的でした。今後は、LLPやLLC(合同会社)をスキームに組み込むことで、損益分配の方法にも選択肢が増えることとなります。

(担当: 田中 陽)