

# 大口NEWS

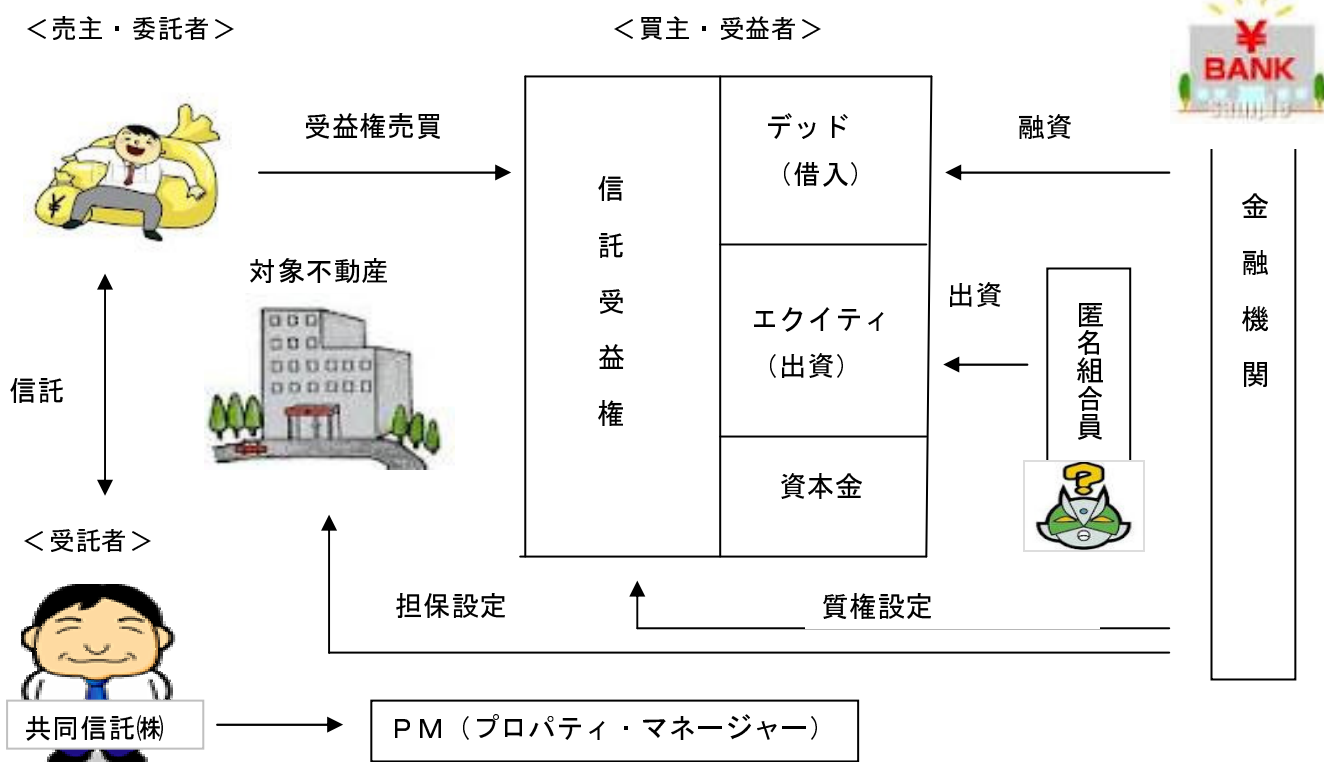


こんにちは。大口NEWSは、私を真似てか(?) ちょっと長めの産休・育休を頂戴しておりましたm( )m  
昨年夏、弊所併設の共同信託株式会社(管理型信託業)において、記念すべき1号事案の受託が叶いましたこと  
をご報告申し上げます♪♪ 超安産で愛娘を授かった私とは比べものにならないほど、長～い産みの苦しみを経  
験いたしましたが、現在2信託物件の管理を同社で担当させていただいております。難産を経た待望の商事信託  
事案ですので、職員一同赤ちゃんを守り育てるような気持ちで管理業務を遂行しております(大口にとっては孫  
のようなものですね(\*\_\*) )。

今回は【受託記念号】としまして、受託事案のスキームと信託制度利用メリットをご案内させていただきます。

## 祝 管理型信託 受託記念号

共同信託株式会社では、大阪府北部の駅前テナントビルと神戸市の郊外型中規模商業施設において、  
下記スキームによる管理型信託事案を受託・管理中です。





## 信託制度利用のメリット

### ① 不動産特定共同事業法の回避

実物不動産の状態では投資家の出資を仰ぐことは、不動産特定共同事業法の制約がかかるため出来ませんが、信託を介在させることにより匿名組合出資等で調達する（エクイティ）ことが可能になります。

### ② 信託財産の独立性

信託財産は一定の独立性（倒産隔離）が保てるため投資家保護が図れます。



### ③ 二重課税の回避（パス・スルー）

匿名組合契約においては、あくまで事業を行っているのはSPCである以上、匿名組合そのものには課税されません（匿名組合は法人格がないため法人税は課税されません）。法人税基本通達により、匿名組合の営業者（SPC）が法人である場合には、SPCにより匿名組合員へ配当された額は、SPCの必要経費に参入することが認められています。また所得税法基本通達では、SPCが匿名組合員に分配する利益はSPCの必要経費に算入することが認められています。よって、SPCが法人課税の対象であっても、SPCの利益のほとんどを匿名組合員に配当するのであれば、実質的にはSPCには課税されなくなります。

### ④ 不動産流通諸税の軽減

実物不動産の状態では売買を行うより、不動産流通諸税の大幅な軽減が図れるため、初期投資の軽減・収益率の早期安定化が見込めます。

#### 【登録免許税】

- |              |      |          |                      |   |   |
|--------------|------|----------|----------------------|---|---|
| ・ 実物不動産売買の場合 | <税率> | 評価額の     | 土地 1.3% (4月以降 1.5%)  |  |  |
|              |      |          | 建物 2.0%              |   |   |
| ・ 信託受益権売買の場合 |      |          |                      |   |   |
| 信託の登記        | <税率> | 評価額の     | 土地 0.25% (4月以降 0.3%) |   |   |
| 益権売買の登記      |      | 1筆・1棟につき | 各 1000円              |   |   |

#### 【不動産取得税】

信託組成時、委託者（売主）・受益者（買主）ともに不動産取得税の課税はありません。  
（将来的に受益権の処分方法により、受益者に不動産取得税が課税される場合があります）

#### 【印紙税】

受益権売買契約は債権の譲渡契約になるので、契約書に貼付すべき収入印紙は200円になります。

### ⑤ 金融機関債権保全方法の充実

実物不動産に対する融資の場合の債権保全方法（裁判所による競売等）よりも多様な保全方法があるとともに、信託により担保物件が完全に債務者の他の事業活動と分別されることによって、デフォルトが生じた場合にスピーディーに債権回収を図ることが可能であるという利点が債権者にあるため、融資を受けやすくなります。

- ・ 信託不動産に対する担保設定（信託が解除された場合も担保設定は残ります）
- ・ 信託受益権に対する質権設定
- ・ 信託契約条項に債権者の意図を柔軟に反映させることが可能

.....

● 今回共同信託株式会社で受託しました2物件は、いずれも実物不動産から信託を組成し、受益権売買取引で決済を行うパターンとなりましたが、今後は次のような『信託の中古物件』の取引がますます増加してくることが予想されます。

.....



## 注目すべき信託の中古市場

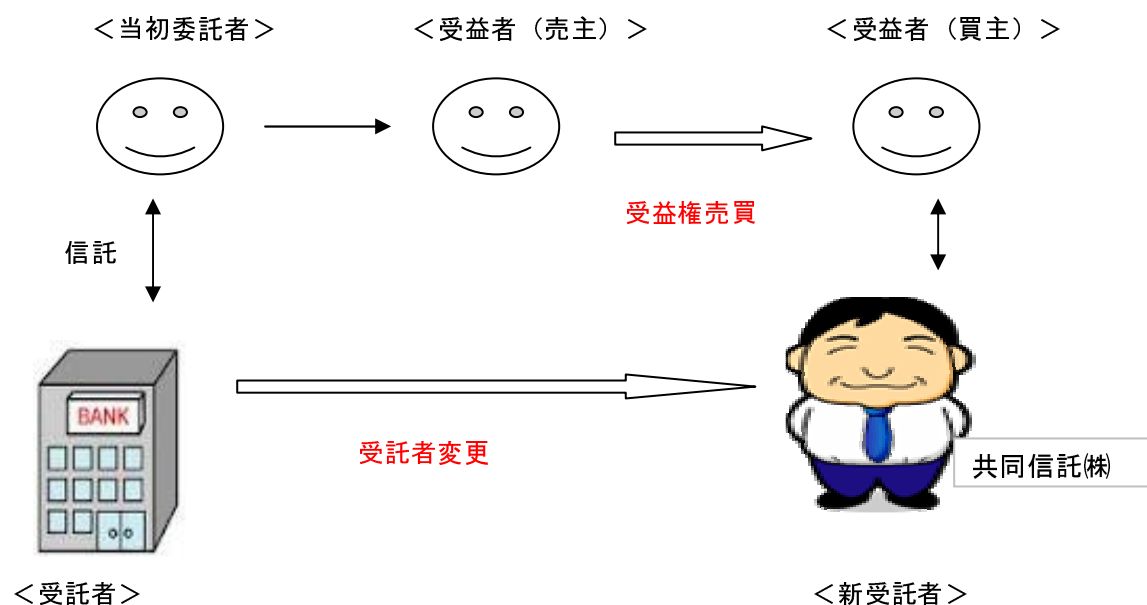
不動産市場においては、数年前のミニバブル期に、外内資のファンドが手当たり次第に新規組成して出来上がった信託不動産の中古物件が出回り、低迷する不動産業界で大きな商機を得るためには、如何にこれら『信託の中古』をうまく活用していくかということに注目が集まっています。

信託不動産は実物不動産と流通税（登録免許税・不動産取得税等）の課税のされ方が異なりますので、信託スキームをうまく利用することによって流通税の大幅な軽減を図ることができるため、購入者の資金繰りに余裕が生じ、自己資金の売買代金充当率を高めることが可能になります。

また信託の中古物件は、いずれも大手信託銀行が受託者となっている場合が多く、信託組成時に一定レベルのデュー・デリジェンスが行われているため、物件自体の築年数が浅い場合は、購入者においても、当該物件を担保に融資をしようとする金融機関においても、新たなデュー・デリジェンス費用の負担を抑えられるという利点もあります。さらに信託不動産に対する融資をする金融機関においては、実物不動産に対する融資の際に担保設定をして債権保全（競売・物上代位・債権譲渡等）を図る以上に強力な+@の債権保全方法を選択することが可能です。

『信託』の状態にある不動産を信託解除により実物不動産に戻してしまうことは、購入者にとっても、金融機関にとっても、大変もったいないことだと考えます。

さらに『信託』を要として活用し、「会社分割」「M&A」等々のツールをうまく組み合わせることにより、事業計画により幅をもたせ、事業収支の向上を見込むことが可能になります。



共同信託株式会社では、今後も同様スキーム、また財務局登録の他スキームにて、管理型信託事案の引受けを行ってまいります。

さらに商事信託だけではなく、弊所では司法書士業で培った会社法、後見制度、遺言・相続対策等々のノウハウと民事信託の手法も組み合わせながら、皆様のご相談に幅広く対応させていただきます。ご相談・お問い合わせ、お待ちしております。

### ＜本内容についての詳細は、弊所までお問い合わせ下さい＞

〒541-0046 大阪市中央区平野町二丁目6番11号 大口司法書士事務所  
TEL : 06-6222-6565 FAX: 06-6231-3844 E-mail: ookuchi.step21@bridge.ocn.ne.jp  
ホームページ: <http://www//ookuchi-step21.jp> (大口 NEWS のバックナンバーも掲載しています)

久しぶりの大口 NEWS いかがでしたでしょうか？六十ウン歳を迎えました大口ですが、まだまだ新しい分野に果敢に挑戦・進化しております！次回号もご期待ください。付録の税制改正資料もご参考に(^\_^)/~ (作成者: 木下)