

司法書士のための特定目的会社 (TMK) の実務

東京共同会計事務所 司法書士・公認会計士 山野香奈子

司法書士法人鈴木事務所 司法書士 鈴木 龍介

① 証券化取引とTMK

証券化取引(注1)とは、資産の保有者(=オリジネーター)が、資産についてその保有を目的とする法人等のビークル(=Special Purpose Vehicle/「SPV(注2)」)に移転させ、当該資産が生む将来のキャッシュフローのみを引当てに資金調達を行う取引と説明することができる。

証券化取引は、①オリジネーターのバランスシートから資産を切り離すニーズ(=オフバランス)、②法人が保有する資産のキャッシュフローのみを引当てに資金を調達するニーズ(=アセットファイナンス)を満たすために利用されるのが一般的であり、そのSPVとして、案件に応じて合同会社や株式会社(特例有限会社を含む)のほか特定目的会社(Tokutei Mokuteki Kaisya/以下「TMK」という)が活用されている。

TMKとは、「資産の流動化に関する法律」(以下「SPC法」という)に基づき設立された不動産等の資産の証券化を目的とする特殊な法人である。

② 金融商品取引法とTMK

金融商品取引法(以下「金商法」という)は、証券取引法(以下「証取法」という)の改正法として、証取法以外の各種金融法令を幅広く取り込む形で平成19年9月30日に施行された。金商法は、従前の証取法に比べ規制の範囲が拡大し、登録や届出が義務付けられるケースが大幅に増加した。証券化実務においても例外ではなく、中間法人をはじめ、多くのビークルが、定款変更や金融庁への届出等その影響を大きく受けることとなった。その中でTMKは、TMK自身で募集等(金商法2条8項7号)の取扱いができる(SPC法207条反対解釈)、有価証券(金商法2条1項・2項)への投資行為が投資運用業に該当しない(金商法2条8項15号参照)等の理由により、金商法上の登録(金商法28条)が不要とされ、また適格機関投資家等特例業務の届出(金商法63条)等の対応もする必要がないことから、金商法の影響が比較的小さいビークルと評価できる。

③ 司法書士業務とTMK

1つの証券化案件が成立するためには、多くの関係者、専門家が携わることになるが、司法書士が職業専門家としてTMKに関与する場面として顕著であるのは、やはり登記業務ということになる。

本稿では、司法書士が証券化案件に携わる場合の実務のポイントについてTMKに関する登記業務を中心に解説する。

なお、本稿中意見にわたる部分は、筆者等の個人的見解であり、筆者等が所属する事務所等の見解でないことをあらかじめお断りしておく。

I TMKの概要

1 TMKの意義

TMKは、宅地建物取引業法の適用除外(SPC法204条)のほか金商法適用に関する優位性も相まって、証券化実務において、比較的活用の多いビークルといえよう。

2 証券化実務におけるTMKの利用等

資産流動化の取引が適正に行われることを目的として作られたTMKであるが、一方で、業務開始等に伴い内閣総理大臣への届出が必要であること(SPC法4条)、資産流動化計画の作成が必要であること(SPC法5条)等、事務量が多く、TK-GKスキーム(注3)と比べ機動性

【図表 特定目的会社と他の会社等の比較】

	特定目的会社	株式会社※	合同会社
出資者責任の範囲	有限	有限	有限
最低資本金の制限	なし	なし	なし
業務執行機関	取締役	取締役	社員
役員任期	なし	原則2年（定款の定めにより10年まで延長可）	なし
役員等の最低人数	2人（監査役含む）	1人	1人
大会社規制	なし ただし、原則として、会計監査人の選任が必要	あり	なし
決算公告	必要	必要	不要

※ 特例有限会社でない、非公開会社で、非取締役会設置会社

等の面で劣るといえる点はないと否定できなかったところ、金商法の施行によりTMKは相対的に便宜性が高まることとなった。

3 TMKと他の会社等の比較

証券化スキームに活用されるビークルについて、TMKとそれ以外の会社に分けて整理すると【図表 特定目的会社と他の会社等の比較】のとおりとなる。

II TMKの商業登記におけるポイント

1 TMKの設立

(1) 定款の作成

TMKの設立も株式会社と同様に、定款の作成がスタートとなる。定款の絶対的記載事項（①目的、②商号、③本店の所在地、④特定資本金の額、⑤発起人の氏名又は名称及び住所、及び⑥存続期間又は解散の事由／SPC法16条2項）及び相対的記載事項（①金銭以外の財産の

出資をする者の氏名又は名称、当該財産及びその価額並びにその者に対して割り当てる設立時発行特定出資の口数、②資産流動化計画に従って譲り受ける特定資産以外の財産で特定目的会社の成立後に譲り受けることを約したものと及びその価額並びにその譲渡人の氏名又は名称、③特定目的会社の成立により発起人が受ける報酬その他の特別の利益及びその発起人の氏名又は名称、④特定目的会社の負担する設立に関する費用／SPC法16条3項）等に留意しながら定款を作成する。発起人は、定款に署名又は記名押印し（SPC法16条1項）、公証人の認証を受けることで、定款の効力が生じる点も株式会社と同様である（SPC法16条6項／会社法30条準用）。なお、TMKの定款についても、いわゆる電子定款によることは可能である。

(2) 設立時発行特定出資に関する事項の決定

定款に定めのある場合を除き、発起人全員の同意により、発起人が割当てを受ける設立時発行特定出資の口数及びこれと引換えに払い込む

（注1） SPVに対する投融資の手段として、有価証券が発行される場合を「証券化」、発行されない場合も含めて「流動化」といわれてもいるが、本稿では両者を区別せず「証券化」としている。

（注2） 必ずしも「法人」形態とは限られず、組合や信託を含む。一般にビークルという用語が用いられ、ビークルが会社である場合には、「特別目的会社」（Special Purpose Company／“SPC”）と呼称されている。

（注3） アセット保有SPCをGK（合同会社）とし、GKがアセットを調達する手段として投資家とTK契約（匿名組合契約／商法535条）を締結し、資金調達を行う形態のスキームをいい、TK契約の導管性という税金上の利点がある。

金銭の額を決定する（SPC法17条1項）。

(3) 出資の履行

設立時発行特定出資の引受け後は、発起人が遅滞なく、その引き受けた設立時発行特定出資に係る金銭の全額を払い込み又は金銭以外の財産の全部を給付する（SPC法19条1項）。

発起人による設立時の払込みは、株式会社の設立と同様に発起人が定めた払込取扱機関（銀行、信託会社等）に行う（SPC法19条2項）。

なお、特定資本金の最低額（10万円）に関する規定は会社法の施行に伴い廃止されたため、特定資本金の額を1円とする設立も可能である。

(4) 設立時役員等の選任等

発起人は、出資の履行完了後遅滞なく、設立時取締役及び設立時監査役を選任する（SPC法21条1項）。

また、設立するTMKが会計監査人設置会社である場合には設立時会計監査人を選任する（SPC法21条2項2号）。

(5) 設立の登記

TMKも株式会社と同様に、本店の所在地において設立の登記をすることにより成立する（SPC法23条）。設立登記は、現物出資等に関する設立時取締役の調査が終了した日又は発起人が定めた日のいずれか遅い日から2週間以内に行うものとされており（SPC法22条1項）、登記事項は、①目的、②商号、③本店及び支店の所在場所、④特定目的会社の存続期間又は解散の事由、⑤特定資本金の額、⑥発行した特定出資の総口数、⑦特定社員名簿管理人を置いたときは、その氏名又は名称及び住所並びに営業所、⑧取締役及び監査役の氏名及び住所、⑨その他SPC法22条2項に規定される事項である（SPC法22条2項）。

設立登記の登録免許税は3万円で、特定資本金の額にかかわらず一定額とされている（登録免許税（以下「登免税法」という）別表第一25(1)イ）。

【記載例1 設立登記申請書】、【記載例2

履歴事項全部証書】参照。

2 変更等

(1) 登記義務

株式会社と同様に、TMKの登記事項に変更が生じた場合、2週間以内にその本店の所在地において変更の登記をしなければならない（SPC法22条3項／会社法915条1項・2項準用）。

(2) 役員変更の登記

役員変更の登記については、株式会社と大きく異なる点があることから注意が必要である。TMKの取締役及び監査役については、任期の規定がないため、定款等で任期の定めを設けた場合は別として、原則役員変更登記は発生しない。

ただし、会計監査人設置会社は、会計監査人の任期、再任擬制等について会社法の規定が準用されていることから（SPC法73条4項／会社法338条準用）、毎定時社員総会後、会計監査人の変更登記を行うことになる。

(3) 優先出資発行の登記

証券化案件においては、TMKを設立後、案件のクロージングのタイミングで優先出資の発行を行う場合がほとんどである。このとき、優先出資の全額の払込みが完了した日から2週間以内に優先出資発行の登記が必要となる（SPC法42条1項）。優先出資発行の登記申請書には、①優先出資発行に関する取締役決定書等、②資産流動化計画、③優先出資の引受け等を証する書面、④払込金保管証明書、⑤代理人による場合は委任状等を添付する。

また、優先出資の発行は登記が効力要件とされているため、優先出資の引受人は登記の日に当該優先出資の優先出資社員となる（SPC法42条2項）。

優先出資発行の登記の登録免許税は、出資金額にかかわらず、申請件数1件につき1万5000円である（登免税法別表第一25(1)ロ）。

3 解散等

(1) 解散登記

株式会社と同様、TMKも一定事由の発生により解散し清算手続に入り、解散の日から2週間以内に解散の登記を行う（SPC法160条2項／会社法926条準用）。

なお、解散の事由は、①定款で定めた存続期間の満了、②定款で定めた解散の事由の発生、③社員総会の決議、④破産手続開始の決定、⑤解散を命ずる裁判、⑥解散命令、⑦資産流動化計画に記載し、又は記録する特定資産の譲受け、資産対応証券の発行又は特定目的借入れの実行の不能、⑧その他政令で定める事由の発生である（SPC法160条1項）。

登録免許税については、申請件数1件につき1万5000円（清算人の選任を同時に行う場合を含む）である（登免税法別表第一25(1)ロ）。

(2) 清算終了の登記

TMKの清算手続についても、会社法の規定が多く準用されている（SPC法179条等）。清算手続が終了すると、社員総会において清算事務報告書の承認を行い、その2週間以内に清算終了の登記を行う（SPC法179条1項／会社法929条1号準用）。

登録免許税については、申請件数1件につき1万5000円である（登免税法別表第一25(1)ロ）。

Ⅲ TMKの不動産登記におけるポイント

TMKに関連する不動産登記実務のうち、本稿では紙幅の関係で、TMKが不動産等を取得する、いわゆる入口の場面の概要について解説する。入口の場面でのイメージがつかめれば、その後の変更やいわゆる出口といえる売却の場面も、それぞれその応用と考えられるためである。

1 登記申請のタイミング

TMKが不動産等を取得する場面は、証券化

スキーム及び契約内容が決定し、関係当事者において最終合意がなされる、いわゆるクロージング（決済）のタイミングである。

2 登記の種類

(1) TMKが不動産を直接取得するケース

オリジネーターからTMKへの所有権移転登記を申請する。

(2) 不動産に信託設定をした上、TMKが不動産信託受益権を取得するケース

① オリジネーターと受託者である信託銀行等とで所有権移転及び信託の登記を申請する。

② 当初受益者となったオリジネーターからTMKへ信託受益権譲渡に基づく受益者変更の登記を申請する。

3 登録免許税

前記2(1)のケースでは、TMKを活用するメリットの1つである登録免許税の軽減措置が認められている。具体的には、TMKが資産流動化計画に基づき特定不動産を取得する場合等では、軽減の証明書を登記申請書に添付することにより、所有権移転登記の登録免許税は1000分の9（平成21年3月31日までに資産流動化計画に基づき取得した不動産の所有権の移転の登記については、1000分の8）となる（租特特別措置法83条の3第1項）。

なお、前記2(2)のケースについては、TMK特有の軽減措置はなく、通常の場合と同様に登録免許税を納付することになる。

【記載例3 登録免許税軽減証明（申請書）参照。

Ⅳ 参考先例

- ・特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律等の施行に伴う登記事務の取扱いについて（平10・8・31民四第1606号民事局長通達）
- ・特定目的会社登記規則の施行に伴う登記事務の取扱いについて（平10・8・31民四第1607

- 号民事局第四課長依命通知)
- ・特定目的会社登記規則及び証券投資法人登記規則の一部を改正する省令の施行に伴う登記事務の取扱いについて(平12・11・29民四第2665号民事局第四課長依命通知)
 - ・特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律等の一部を改正する法律等の施行に伴う登記事務の取扱いについて(平12・11・29民四第2679号民事局第四課長通知)

【記載例1 設立登記申請書】

特定目的会社設立登記申請書

- | | | | |
|---|----------------|--------------------|----|
| 1 | 商号 | 特定目的会社〇〇〇 | |
| 1 | 本店 | 東京都千代田区丸の内〇丁目〇番〇号 | |
| 1 | 登記の事由 | 平成〇〇年〇〇月〇〇日設立の手續終了 | |
| 1 | 登記すべき事項 | 別添FDのとおり | |
| 1 | 登録免許税 | 金3万円 | |
| 1 | 添付書類 | | |
| | 定款 | | 1通 |
| | 発起人決議書 | | 〇通 |
| | 特定出資払込金保管証明書 | | 〇通 |
| | 取締役及び監査役の就任承諾書 | | 〇通 |
| | 取締役の印鑑証明書 | | 1通 |
| | 会計監査人の就任承諾書 | | 1通 |
| | 会計監査人の登記事項証明書 | | 1通 |
| | 委任状 | | 1通 |

上記のとおり登記を申請する。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

東京都千代田区丸の内〇丁目〇番〇号
申請人 特定目的会社〇〇〇

東京都文京区本郷〇丁目〇番〇号
取締役 〇〇 〇〇

東京都千代田区丸の内〇丁目〇番〇号
上記代理人 司法書士 〇〇 〇〇
TEL: 03-〇〇〇〇-〇〇〇〇

東京法務局 御中

【記載例2 履歴事項全部証明書】

履歴事項全部証明書

東京都千代田区丸の内〇丁目〇番〇号
 特定目的会社〇〇〇
 会社法人等番号 0199-05-〇〇〇〇〇〇

商号	特定目的会社〇〇〇	
本店	東京都千代田区丸の内〇丁目〇番〇号	
公告の方法	官報に掲載して行う	
会社成立の年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日	
目的	1 資産の流動化に関する法律（以下「法」という。）に基づく資産の流動化に関する計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2 その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務	
特定資本金の額	金〇〇円	
発行した特定出資の総口数	〇口	
優先資本金の額	金〇〇円	平成〇〇年〇〇月〇〇日登記
役員に関する事項	東京都文京区本郷〇丁目〇番〇号 取締役 〇〇 〇〇	
	東京都中央区湊〇丁目〇番〇号 監査役 〇〇 〇〇	
	会計監査人 〇〇監査法人	
解散の事由	当社は法第160条第1項各号に規定する事由が発生した場合に解散する。	
会計監査人設置会社に関する事項	会計監査人設置会社	
登記記録に関する事項	設立	平成〇〇年〇〇月〇〇日登記

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の全部であることを証明した書面である。

平成〇〇年〇〇月〇〇日
 東京法務局
 登記官

法務 太郎

印

整理番号 シ〇〇〇〇〇〇〇

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

1/1

【記載例3 登録免許税軽減証明(申請)書】

証明申請書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

関東財務局長 殿

申請者 本店 東京都千代田区丸の内〇丁目〇番〇号
 商号 特定目的会社〇〇〇
 取締役 〇〇 〇〇 印

申請者が株式会社〇〇〇と平成〇〇年〇〇月〇〇日をもって特定不動産売買契約を締結した別紙記載の不動産に関する所有権の移転の登記につき、租税特別措置法第83条の3第1項の適用を受けたいので、租税特別措置法施行規則第31条の7第1項に規定する事項を証する書類の交付を申請します。

添付書類 : 不動産売買契約書(写)等、当該申請に係る当該登記に係る不動産の所有権の取得日を確認することができるもの。
 : 租税特別措置法第83条の3第1項第2号の要件を満たすことを証する書面

証明書

1. 申請者は、租税特別措置法(以下「法」という。)第83条の3第1項第1号に掲げる要件を満たしている特定目的会社である。
2. 申請者による株式会社〇〇〇からの別紙記載の不動産の取得は、法第83条の3第1項に規定する資産の流動化に関する法律第2条第4項に規定する資産流動化計画に基づくものであり、取得する当該不動産は、法第83条の3第1項に規定する特定不動産に該当し、以下のとおり同項第2号に掲げる要件を満たしている。

(1)同項1号に該当する場合	100分の〇〇
(2)同項2号に該当する場合	100分の
(当該不動産取得前	100分の)

3. 申請者の上記2.に係る特定不動産の取得日は平成〇〇年〇〇月〇〇日であり、この証明書により法第83条の3第1項の規定の適用を受けることができる期限は平成〇〇年〇〇月〇〇日である。

以上のとおり証明する。
 平成〇〇年〇〇月〇〇日

関東財務局長 〇〇 〇〇

印