

おきあい事務所通信

平成22年2月 第10号

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽1-59-9
ネスト赤羽209

不動産鑑定士 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス k-okiai@qa2.so-net.ne.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス kosawako@dj8.so-net.ne.jp

TEL03-6661-8346

商業登記のはなし①

任期が切れるたびに、役員変更の登記が必要となります。忘れていませんか？

(1) 株式会社の取締役の任期は、原則2年です。

会社の定款で特に定めていない場合、取締役の任期は「選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで」となります。定時株主総会で選任された取締役であれば、2年後に任期が終わりますので、同じ人が引き続き取締役を務めるとしても、あらためて、株主総会で選任決議をし、重任（退任と同時にまた就任すること）の登記をしなければなりません。

これを怠っていると、役員を選任懈怠、登記懈怠となり、「100万円以下の過料に処する」と法律で決まっています。実際には、登記をしていない間は何も言われませんが、次に登記をしたときに（バレてしまうので）、過料の通知が来ることがあるようです。10万円以上の過料を科された、というお話を聞いたこともあります。放っておいた期間が長いほど、過料の額が高くなる傾向もあるようですので、もし忘れていた場合でも、早目に対応した方がいいですね。

(2) 取締役の任期は、最長10年にすることができます。

公開会社でない株式会社（定款に「株式の譲渡制限に関する規定」がある会社）については、取締役の任期を「選任後10年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで」と定款で定めることが可能になりました。

家族経営のような、同じ人がずっと取締役をやっていく会社で、2年ごとに「選任決議＋登記」をするのがわずらわしいということであれば、株主総会で定款を変更し、任期を延ばすのも、ひとつの方法です。

ただ、2年に1回でもうっかりしがちなのに、10年に1回になったら…忘れないように気をつけましょう。

(3) 他の登記事項も変更はありませんか？

会社の登記について、変更が生じた場合は、2週間以内に変更登記をしなければいけません。例えば、代表取締役の住所も登記事項です。住所移転した場合は、会社の登記も変更する必要がありますので、ご注意ください。

不動産相続のアイデア

第3回 物納と現預金

不動産を相続した場合、不動産そのもので相続税を納税する「物納」をお考えになる方も多いと思います。しかし、国としては、現金で納めてもらったほうがいいわけです。そのため、物納を行うには、金銭で納付することを困難とする事由がある、などの物納適格要件を満たさなければなりません。国はあくまで、「金銭では納められないなら、現物で納めてもいいよ」というスタンスなのです。

それでは、親の財産に現預金が多くある場合、物納制度の適用を受けることは難しいのでしょうか？その場合でも、相続財産の分け方を工夫することによって、あるいは現預金の形を「ちょっと変える」ことによって、適用を受けることができます。

例えば、被相続人の財産が現預金、自宅の土地建物、複数の駐車場用地であり、相続人が配偶者と長女の2人であったとします。このとき、配偶者が現預金と自宅の土地建物を、長女が全ての駐車場用地を相続しますと、配偶者は税額軽減があるため納税はなく、長女は駐車場用地しか相続していないため、一部を物納申請することができます。

また、被相続人の生前に、現預金を「生命保険契約」(契約者、受取人＝被相続人、被保険者＝相続人)に変えておくと、相続発生後に長女がこの「生命保険契約の権利」を相続した場合でも、現金は入ってきませんので、併せて相続した駐車場用地の物納申請がやりやすくなります。

収益還元法の留意点

不動産の鑑定評価を行う際の手法の一つとして、「収益還元法」があります。不動産が生み出す価値によって価格が決定される、という考え方であり、不動産から得られる「賃料」などの収益を、利回りで割り戻すことによって価格を求めます。

「収益還元法」の中にも細かく分けてさらに2つの方法があります。1期間の純収益をそれに対応する利回りで割り戻すことによって価格を求める「直接還元法」と、毎期、毎期の純収益を現在価値に割り引き、さらに将来の売却を想定し、その想定売却価格も現在価値に割り引いて、純収益、想定売却価格それぞれの現在価値を合計して価格を求める「DCF法」の2つです。

「DCF法」のほうが、各期間の収益の変化なども反映できますので、価格を求める過程をより詳しく説明できますが、収益や利回りの予測が正確であれば、どちらの方法がより正しい、ということはありません。また、いずれの方法でも、いい加減な予測数値で行えばとんでもない価格が求められてしまいますので、収益や利回りについては、将来の見通しについての十分な調査が必要になります。

○編集後記○

「簡単」かつ「ごはんがすすむ」メニューとして、最近、我が家の食卓に頻繁に登場しているのが、「鯖の水煮缶+スライスたまねぎ+ポン酢しょうゆ」です。なんとなく、血液サラサラになれそうなイメージもあり、夫のコレステロール値も下がればいいなあと期待しています。