

おきあい事務所通信

平成23年10月 第30号

<http://www.okiai.jp/>

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 kenji@okiai.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス sawako@okiai.jp

TEL03-6661-8346

商業登記のはなし④

会社の本店移転

会社の本店所在地は、登記事項です。会社が引っ越しをしたときは、移転した日から2週間以内に変更登記を申請しなければいけません。

(1) 同じ市内(東京なら区内)で移転する場合

取締役会で新しい本店所在地を決議し、その旨を証する取締役会議事録を添付して、管轄法務局に本店移転の登記を申請します。登録免許税は3万円です。

(2) 管轄法務局は同じだけど、市外(東京なら区外)へ移転する場合

ほとんどの会社は、定款で「当社は本店を〇〇県△△市に置く」と、本店所在地を最小行政区画までで定めています。定款で定めた市や区以外のところへ本店を移転するには、株主総会で特別決議をして、定款を変更する必要があります。株主総会議事録と、具体的な所在地を決議した取締役会議事録を添付して、本店移転の登記をします。登録免許税は3万円です。

(3) 管轄法務局も変わる場合

会社での手続きは、上記(2)と同じですが、登記手続きは、だいぶ異なります。今までの管轄法務局では、「平成×年×月×日どこどこへ本店移転」と記載し、登記が閉鎖され、新しく管轄になる法務局で、目的、役員などすべての登記事項を登記します。2つの法務局あての申請を、元の法務局に提出し、登録免許税は各3万円で計6万円です。2か所で順番に登記していくため、少し時間もかかります。

添付書類は、株主総会議事録と取締役会議事録に加え、印鑑届書も必要です。新管轄であらためて印鑑登録をするような感じなので、登記完了後、印鑑カードを発行してもらいます。

閉鎖した登記記録の保存期間は20年ですので、その間は旧本店時代の登記事項証明を取得することも可能です。

上で「取締役会議事録」と書いていますが、取締役会を設置していない会社では、具体的な本店所在地は、取締役の過半数の一致で決定し、その旨を証する書面を添付して、登記申請することになります。

鑑定評価書「用語解説」

第4回 不動産の価格の種類

不動産の鑑定評価においては、不動産の「価格」、あるいは「賃料」を求め、評価することとなります。価格、賃料いずれにも種類があり、今回取り上げます価格の種類には、正常価格、限定価格、特定価格、特殊価格の4つがあります。「価格は価格で1つじゃないの？」と思われるかもしれませんが、依頼目的や条件によっては、価格の性格も違ってきます。

まず正常価格ですが、「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」ということで、いわゆる通常の、市場で取引される場合の価格、という理解で結構です。

次に限定価格ですが、隣地を購入する場合や底地を借地権者が購入する場合など、関係当事者が売買することにより価格が市場価値と違って来る場合の価格と考えられるといいでしょう。

3番目の特定価格は、民事再生法など倒産後の過程において早期売却や事業継続を前提とする場合の価格や、証券化の際に投資家に対して投資採算を示す場合など、市場での取引において形成されないものの、法令により評価することが必要な場合に求める価格です。

最後の特殊価格は、文化財など一般には売買されない不動産で、現況での利用を前提とした場合の価格です。

目的や条件に合致した価格で鑑定評価を行うことが大事なのです。

需給バランスが懸念される商業地

平成23年の基準地価が発表され、全国の全用途平均で前年比3.4%の下落となりました。用途別にみても住宅地が3.2%の下落なのに対して商業地が4.0%の下落と、いずれも前年よりも縮小しているとはいえ商業地のほうが下落率はより大きくなっています。

この傾向は東京圏でも同じですが、公式の概要には、「東京都心部では、オフィスの賃料調整(値下げ)が進んだこともあって、コスト削減目的の事務所再編のための移転や災害時の対応性の高いビルへの移転等の動きにより空室率が改善したエリアが見られ、これらエリアにおいては下落率が縮小した」とあります。

しかし、事務所再編による移転等が行われているということは、移転前のビルは空いてしまっているわけで、小規模で古いオフィスビルなどはテナント集めも苦戦しており、あくまで「一部地域における好転」、ととらえたほうがよいでしょう

しかも、今年、来年と都心部では大量のオフィス供給が見込まれており、ただでさえ高空室率、賃料下落のマーケットに更なるインパクトを与えます。もちろん、経済状況に左右される企業活動についても早急な好転は期待しづらく、商業地の地価回復は、さらに遅れる可能性もありそうです。

○編集後記○

今月2日は、結婚記念日、おかげさまで10年です。みなさんに支えられて、この通過点まで来ることができました。どうもありがとうございます。これからも夫婦ともども、みなさんのお世話になります。どうぞよろしく願います。

ちなみに。ご存じのとおり、いつも一緒にいますので、記念行事は特になしです。