

## おきあい事務所通信

平成23年12月 第32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](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

### 不動産登記のはなし⑬

会社の話ですが今回は不動産登記の関連で

**取締役と会社の利益相反取引には承認決議が必要です。**

- ①取締役が自己又は第三者のために株式会社と取引するとき(直接取引)や、
- ②株式会社が取締役の債務を保証することその他取締役以外の者との間において株式会社と取締役との利益が相反する取引をしようとするとき(間接取引)は、株主総会において(取締役会設置会社の場合は取締役会において)重要な事実を開示して、承認を受けなければいけません。

#### 不動産登記における利益相反取引の例

- 例えば、①取締役と会社が不動産売買をする場合、②取締役個人の債務を担保するため会社所有の不動産に抵当権を設定する場合、は利益相反取引にします。
- ①例の所有権移転登記、②例の抵当権設定登記を申請するときは、承認を受けたことを証するため、添付書面として株主総会議事録(取締役会設置会社の場合は取締役会議事録)が必要となります。

#### こんなケースも利益相反に該当します。

- ①取締役が他の会社の代表として会社と取引するケース。Aさんがミカン株式会社の代表取締役であり、リンゴ株式会社の取締役(代表権はない)である場合に、ミカン株式会社とリンゴ株式会社が不動産売買をするには、リンゴ株式会社の承認決議が必要となります。同族会社間での取引はよくある話ですが、役員が一部もしくは全部同じメンバーなことも多く、要注意です。

- ②会社が借入れをする際、金融機関は、代表取締役が連帯債務者として入ることを条件とすることがあります。会社の運転資金や設備資金など、会社の借入れのために会社所有の不動産に抵当権を設定する場合であっても、取締役が連帯債務者となるケースでは、やはり承認決議が必要です。会社だけが債務者で、取締役が保証人であれば、該当しません。

#### 議事録に押印した人の印鑑証明書も添付書面です。

不動産登記申請に議事録が必要な場合、議事録に記名押印した人の印鑑証明書も添付します。代表取締役は会社の実印、取締役は個人の実印となります。

なお、取締役会設置会社で、取締役会で利益相反取引の承認をする場合、当該取締役は特別利害関係人として決議に参加できません。取締役が3人の会社であれば、定足数と可決要件(それぞれ過半数)を満たすには、当該取締役以外の2人とも出席賛成する必要があります。

# 鑑定評価書「用語解説」

## 第6回 還元利回りと利子率

不動産の価格を求める鑑定評価手法のうち、収益還元法は不動産の生み出す現在から将来にかけての純収益(収益マイナス費用)を現在価値に割り引いたものを合計して価格を求める方法であり、直接還元法とDCF法の2種類があります。

そして、直接還元法は、1期だけの純収益を割り戻すことによって価格を求め、DCF法においては複数の期間の純収益及び数期後の売却予想価格(復帰価格)を現在価値に割り引いて価格を求めます。そして直接還元法で割り戻すのに使うのが「還元利回り」、DCF法で割り引くのに使うのが「割引率」です。

不動産鑑定評価基準には、「還元利回りは、直接還元法の収益価格及びDCF法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである」とあるのに対し、「割引率は、DCF法において、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率であり、還元利回りに含まれる変動予測と予測に伴う不確実性のうち、収益見通しにおいて考慮された連続する複数の期間に発生する純収益や復帰価格の変動予測に係るものを除くものである」とあります。

まとめますと、還元利回り、割引率ともいわゆる「利回り」なのですが、還元利回りは一期間の純収益で求めるので、純収益に反映できない収益の変動要因なども含んでいる利回りである、ということになるでしょうか。

### 首都圏のマンション市場動向について

3月の震災後、販売活動の一時休止もあってピッチが落ちていた首都圏の新築マンション販売ですが、秋に入って新規供給物件も出てくるようになり、ようやく本格的に再開してきたところです。

しかし、不動産経済研究所より発表されました10月の首都圏のマンション市場動向によりますと、10月の発売戸数は前年同月比9.3%減の3,372戸と、数字の上からは低調な結果となりました。契約率のほうも70.6%で、前月の78.8%から大きく下落し、好不調の境目である70%ぎりぎりとなりました。東京都区部に限りましても70%を下回る68.5%と、同様に低調な結果となっており、購入する側に様子見の雰囲気が残っていることも考えられます。

11月の発売戸数見込みは前年同月を2割以上上回る4,600戸程度とのことで、数字の上では販売戸数はさらに増加しますので、はたしてそれについてくるだけの需要があったのか、結果に注目したいところです。

また、株式会社マーキュリーが行っている市場動向の調査によりますと、最近は大手デベロッパーの寡占化傾向の進行、あるいは戸数50戸未満の小規模物件のシェアの低下などがみられるとのことであり、そのあたりの動向も考えながら市場の分析を行っていく必要があるようです。

## ○編集後記○

入居しているネスト赤羽は、北区の創業支援施設なので、規定により来年4月末までに退去します。年が明けたら本格的に移転先の事務所を探さなければ、と焦り始めたところです。4年近くお世話になり、だいぶ馴染んできましたので、次も赤羽あたりかなと考えています。