

おきあい事務所通信

平成25年2月 第46号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-401

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⑤

最近、会社設立のご依頼ご相談を続けていただいています。平成18年施行の会社法で新しくできた「合同会社」も認知されてきたようですね。

合同会社

株式会社の株主と同じように、合同会社の出資者(=社員)は、全員が有限責任です。出資を履行したあとは、会社の債権者から、会社債務の支払いを求められたり、会社債務のために自分の財産が差押えられることはありません。

株式会社と異なる点は、社員=経営者であることです。株式会社では、株主は取締役を選任して経営を任せる、というのが本来の形ですが、合同会社では、出資をした社員が経営も直接行います。

そのため、合同会社には決算公告の義務がありません。また役員の任期もありませんので、株式会社のように任期が到来するたびに役員変更登記をする必要もありません。出資者自身が「中の人」ですから、経営者を監視したり、牽制したりするための制度はなくてもよいでしょう。

また、業務執行をする社員やその任期を定款で定めることにより、株式会社に近い形態を取ることも可能です。

社員=経営者なので、迅速な意思決定ができることが、合同会社のメリットと言われていますが、定款変更をはじめ、原則として社員全員の同意がなければできないことも多いので、逆に意見が分かれたときは収集がつかなくなるおそれもあります。一人もしくは親しい少人数の会社に、合同会社は適しています。

合同会社の1番のメリットは、設立費用です。定款の認証が不要であり、登録免許税も安いので、株式会社を設立するよりも実費が約14万円少なくなります。

当事務所に設立登記をご依頼いただいた場合、報酬と実費を含めた総額が、株式会社は約28万円、合同会社は約14万円です。だいぶ違いますね。

これまではあまり知られていないために、合同会社より株主会社を選択して、会社を設立する人が多かった気がしますが、今後増えてくるでしょう。西友さんやAppleJapanさんも合同会社です。

ところで、合同会社の代表者は「代表社員」という肩書になります。ですから「代表取締役社長」と名刺に入れたい人は、株式会社をつくってもらうしかありません。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第12回 収益分析法

今回は、新規賃料を求める手法のうち、収益分析法についてみていくこととしましょう。

不動産鑑定評価基準によりますと、収益分析法は「一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生み出すであろうと期待される純収益を求め、これに必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法であり、企業の用に供されている不動産に帰属する純収益を適切に求め得る場合に有効である」とされています。

その名前からも、なんとなく収益還元法に似ている、ということはわかりますが、まさにそのとおりで、会社の儲けである純収益のうち、不動産によって生み出された部分を求め、それに不動産賃貸に伴う費用(必要諸経費)を加えて賃料を求めるわけです。

しかし、言葉で書くのは簡単ですが、「不動産によって生み出された部分」を求めるのは簡単ではありません・・・といえますか、正確には無理です。「この部分は不動産によって生み出された儲け、この部分は従業員によって生み出された儲け、この部分は機械設備・・・」と、できるわけがないですね。

実際には、業界における平均的な売上に占める賃料の割合などがわかっているならば、それをもとに売上から賃料を評価する、といった手法で適用されることが多いようです。ホテルや小売業の店舗として用いられる不動産には適用しやすいですが、いずれにしても現時点ではその適用の困難性から説得力が弱いことは否めず、まだまだ開発途上の手法である、といえます。

区分所有ビルの価格評価

分譲マンションの1部屋1部屋は、それぞれ区分所有されています。また土地に対する権利は、敷地権として登記されて建物と分離して処分することが禁止されており、それぞれの区分所有者が共有持分を有しています。しかし、賃貸マンションや事務所ビルなどでも、建物が区分所有され、複数人によって所有されていることがあります。

その場合、敷地については、敷地権登記されているケースもありますが、割合としてはそれほど多くはなく、どちらかというと分有(複数筆の土地を建物区分所有者それぞれが単独所有)のケース、あるいは、(1筆の土地を)共有のケースのほうが多いようです。

その場合、区分所有者それぞれが所有する土地建物価格の評価はどのようになされるのでしょうか？普通に考えますと、1棟全体の土地建物の価格に、持分など所有権割合を乗じることによって求められそうです。しかし、必ずしもそういったケースばかりではありません。

区分所有ですと、使用収益や処分の際に制約が生じることも起こりえますので、1棟全体の不動産と比べて需要は少なくなり、その分、所有権割合を乗じた価格よりも低くなってしまいうケースが多いようです。価格評価にあたっては、そういった「市場性低下の可能性」なども考慮に入れて行っています。

○編集後記○

ネスト赤羽で起業仲間だった(株)コミュニティコムの星野邦俊さんが、大宮駅東口にコワーキングスペース「7F」を始められて、そこで会社設立をテーマにセミナーをさせていただくことになりました。

3月2日(土)14時～、3月12日(火)19時～の2回を予定しています。