

おきあい事務所通信

平成25年3月 第47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⑥

会社を設立するときの資本金

設立について打ち合わせをしているとき、「資本金はいくらにしたらいいですか？」と聞かれることがあります。「無理しないで出せる金額で」とお答えします。

会社に出資したお金は、会社の資産となり、自分のお金ではなくなります(引き換えに会社の株を取得します)。一時的に会社に出資したことにして、返してもらうのはダメです。そのお金は戻って来ないと思ってください。それでも大丈夫なお金で、用意できる金額を資本金の額としましょう。

とはいえ、資本金が約2144万円までであれば、設立登記の登録免許税は一律15万円なのに対し、設立後に増資をすると、増加する資本金の額の0.7%の登録免許税がかかりますので、なるべく最初に出資しておいた方がよいとも言えます。

取引先なども登記事項証明書を見れば、資本金の額を知ることができますし、設立したときにその金額相当の資産が会社にあったこと意味しますので、資本金の額が大きい方がイメージがいいかもしれません。

ただし、資本金の額が1000万円以上の会社は、消費税の免税期間がなく、いきなり課税業者になるそうなので、注意が必要です。

気をつけていただきたいのは、出資するお金を誰かに借りる場合です。その際、「会社をつくるからお金出して」といった言い方はしないようにしましょう。自分はお金を借りたつもりでも、相手は会社に出資して株主になったと思っているかもしれません。事業が軌道に乗って、会社の収益や資産が大きくなったところに、株主としての権利を主張してくることも考えられます。早い時期にちゃんと返済すれば、トラブルにならないのですが、その返済は会社のお金からはできません。

平成18年に会社法が施行されて、資本金が1円の会社も設立できるようになりました。それ以前は、株式会社の最低資本金が1000万円だったことと比較すると、会社を設立しやすくなったことを実感します。ただ、実際に1円会社をつくることは、私はおすすめしません。なんとなく、やる気がなさそうなイメージを与えそうな気がするからです。

ちなみに、今まで私が設立登記をさせていただいた会社では、資本金の額を100万円とするところが多かったです。

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第13回 差額配分法

今回からは、継続賃料を求める手法についてみていくこととします。不動産鑑定評価基準(以下、「基準」)には、継続賃料について「継続賃料とは、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料」と定義されています。まあ、契約更新時に決められる賃料、という理解でよろしいでしょう。

今回は、そのうちの差額配分法についてみていきますが、基準によりますと、差額配分法は「対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法」とされています。

つまり、不動産の価格時点における経済価値を反映している、いわば「あるべき賃料」である実質賃料(あるいは支払賃料)と、実際に契約で定められている、いわば「ある賃料」である実際実質賃料(あるいは実際支払賃料)との差額を比較し、これまでの賃貸借契約の内容や貸主・借主それぞれの事情などを勘案して、契約の継続を前提とした賃料を求めるわけです。

しかし、やり方によっては賃料差額の例えば半分を単純に加算して賃料を求めることもできるわけですから、差額配分法においては賃貸借契約、あるいは契約当事者の事情・これまでの経緯をしっかりと勘案することが大切です。

建物建築に影響大きい市役所等での調査

不動産の鑑定評価を行う際には、不動産の調査が欠かせません。評価の際の不動産調査は、評価する不動産現地での調査、市区役所、町村役場(市役所等)での調査、登記所(法務局)での調査が主になります。

市役所等での調査は、関係各部署においてのヒアリングが中心で、都市計画における用途地域、容積率の(の最高限度)、建ぺい率(の最高限度)、地域地区、都市計画道路などその他の都市計画、対象不動産の前面道路の接道状況などを確認します。

これらの項目は、いずれも対象の土地における建物建築に影響を与えます。用途地域によって建物の用途に制限が加えられ、まずし、容積率によって建物の延べ面積、建ぺい率によって建物の建築面積にそれぞれ制限が加えられます。また、道路の幅員や種類によっても建築する建物規模に制限が加えられる場合もありますし、対象土地の前面道路との接道状況によっては、建物がそもそも建築できない場合だってありうるのです。

また、対象土地の埋蔵文化財の状況、あるいは土壤汚染の状況についても関係部署において確認します。これらの状況は建物建築のスケジュールに、さらには対象不動産の価格そのものにも大きく影響を及ぼしますので、忘れずに確認しなくてはなりません。

○編集後記○

3月に入り、日中は暖かい日も多くなりましたが、帰宅する時間帯にはまだまだ防寒着が手放せません。何年も着たコートに疲れが出てきており、安いこの時期に買いたいところですが、冬物のバーゲンはとっくに終わっており、モノはだいぶ少なくなっています。その少ない中から選ぶか、今シーズン中は我慢か・・・思案のしどころです。