

# 現物出資と鑑定評価

平成21年10月20日(火)

高橋 雄三(不動産鑑定士)

株式会社 高橋不動産鑑定事務所

福島市北五老内町1-3 福島法曹ビル2F

( <http://www3.plala.or.jp/kantei/> )

TEL 024-531-8288

FAX 024-531-8367

## (1)現物出資とは

現物出資とは、会社設立時或いは増資時における金銭以外の財産の出資をいいます。不動産や物品等の有形固定資産のほか、営業権等の無形固定資産、会社への貸付金も現物出資として認められます。

現物出資を利用することにより、資金不足の場合でも資本金の大きな会社を設立することが可能となります。現在では最低資本金規制の撤廃により、小資本の会社も年々増加していますが、会社としての信頼性等を考慮した場合、資本金は大きい方がいいといえます。

現物出資は、魅力的な手法ですが、多くの制約があります。その1つが検査役の選任です。

原則として財産の評価について「裁判所の選任した検査役」を選任してもらい調査を受ける必要があります。(会社法 207.208 条)

ところがこれには通常数ヶ月の期間と多くの費用がかかるため、検査役の選任に替えて、弁護士・公認会計士・税理士の現物出資の財産に対する評価証明の発行を持って検査役の調査に替えることができます。(会社法 207 条 9 項 4 号)

なお、不動産を現物出資する場合には弁護士等の証明に加えて不動産鑑定士の評価証明即ち不動産鑑定書が必要です。(会社法 207 条 9 項 4 号)

ただ、金銭の場合と異なり、『現物出資』の財産評価は一定のものではないため、相対的に価値の低い財産を、不当に高く評価して、株式や出資口数を取得するなど、会社に損害を与える可能性もでてきます。

このように、出資者による制度の悪用の可能性も高いことから、現物出資には、原則として、裁判所が選任した『検査役』の調査が必要とされるなど、様々な規制がかけていました。

しかし、『新会社法』によって、その規制は緩和され、現物出資が行いやすくなりました。

現物出資は、会社の設立時でも、設立後の増資の際でも可能ですが、設立時に現物出資する場合には、会社の財産的基礎を強固にして、設立の健全性を確保するために、相対的記載事項として、定款に定めなければなりません。(増資の場合には、定款に記載する必要はありません)

## (2)新会社法による現物出資の規制緩和

旧商法では、既存の会社で現物出資が行われる場合、裁判所が選任する検査役の調査が必要でしたが、新会社法では、一定の場合、この調査は不要となります。

新会社法においては、以下のように例外が拡大（緩和）されています。

- 現物出資者に割り当てる株式の総数が発行済株式総数の 1/10 を超えないとき
- 現物出資する財産につき募集事項として定めた価額の総額が、500万円を超えないとき
- 財産が市場価格のある有価証券で、その有価証券について募集事項として定めた価額がその市場価格を超えないとき
- 現物出資する財産につき募集事項として定めた価額が相当であることについて、弁護士・公認会計士・監査法人・税理士の証明を受けたとき
- 現物出資する財産がその株式会社に対する金銭債権（返済期が到来しているもの）であって、当該金銭債権につき募集事項として定めた価額が当該金銭債権に係るその株式会社の負債の帳簿価額を超えないとき

### (3)現物出資できる物

『現物出資』の目的となる財産の条件は、原則として、次の通りです。

- 譲渡可能なもの
- 貸借対照表に資産として計上できるもの

具体的には、次のような財産が『現物出資』として認められます。

#### 【 現物出資の目的となる財産の例 】

- ①「動産」  
商品、原材料、機械、PC・OA機器、事務用品、自動車
- ②「不動産」  
土地、建物、マンション、地上権、賃借権、採石権
- ③「有価証券」  
株式、社債券、国債証券、地方債証券
- ④「知的財産権」  
著作権、商標権、特許権、実用新案権、営業権、鉱業権
- ⑤「のれん」  
得意先関係、仕入先関係、営業上のノウハウ
- ⑥「その他」  
営業の全部又は一部

上記のように、資産として計上できる、譲渡可能な財産権であれば、非常に多くのものが『現物出資』として認められるのです。

『現物出資』の目的となる財産については、金銭出資と同様に、一定の期日までに、会社に全部を給付する必要がありますが、登記や登録等の「第三者対抗要件」については、現物出資後に行ってもよいとされています。



## (5)現物出資時の必要書類と証明書

### ○ 現物出資時の必要書類

- ① 検査役の調査報告書及びその附属書類（必要のない場合もある）
- ② 税理士等の証明書及びその附属書類（不動産を現物出資した場合には、不動産鑑定士の鑑定評価を記載した書面の添付が必要）
- ③ 有価証券の市場価格を証する書類（市場価格のある有価証券を現物出資した場合）
- ④ 会計帳簿（現物出資するものが、金銭債権の場合、その金銭債権について記載された会計帳簿）
- ⑤ 財産引継書（引き渡されたことを証明するもの）

①は検査役が選任された場合に必要となります。

検査役の調査が不要になった場合には、②を提出します。

③、④は現物出資の内容により添付します。

## ○ 現物出資証明書

通常の銀行の払込保管証明書の代わりに「証明書」を添付して、法人登記を行います。現物出資の証明書は、税理士、公認会計士、弁護士しか出せません。

### 証 明 書

福島市北五老内町○-△  
株式会社 福島不動産販売  
取締役 福島 太郎

設立中の上記会社の定款第○○条に記載のある現物出資の目的とされる財産につき、次のとおり証明する。

1、現物出資をする者の住所氏名  
(住所) 福島市△△町○-×  
  
(氏名) 福島 太郎

2、現物出資の目的たる財産およびこの価格

●不動産(土地) 福島市北五老内町○-△  
土地 100㎡

価格 金 11,000,000円

(別添 高鑑2010号)

●車両(株式会社△△社製 ××× 平成18年式 白  
車両番号 福島300 ま 8288) 1台

価格 金 1,000,000円

以上の価格の合計 金 12,000,000円

3、以上に対して与える口数の数 240株

以上の記載のとおり現物出資の目的たる財産の価格が相当であることを証明する。

平成21年10月20日

福島市花園町○-△

税理士 財部 金蔵

## (6)現物出資による相続税の節税

平成20年10月1日より新しい事業承継税制がスタートしました。

経営承継相続人が納付すべき相続税のうち、相続によって取得した株式にかかる課税価額の80%部分の納税が猶予される（会社の発行済み株式総数の3分の2が限度）というものです。

様々な制約や条件はありますが、中小企業の規定に該当する企業が、経営者所有の不動産等を現物出資することと、相続税の納税猶予制度を併用することにより、結果として相続税の節税が可能となる制度です。

### 相続税の納税猶予制度の概要

- 適用開始日＝平成20年10月1日
- 単なる納税猶予であり、一定の場合に一括納税する場合もある。
- すでに経営承継相続人が保有していた株式は納税猶予されない。
- 最大53%の納税猶予効果（ $80\% \times 2/3$ ）
- 小規模宅地特例と完全併用可
- 被相続人が相続開始日より3年以上前に現物出資した場合に適用（租税特別措置法70条の7の2 24）

なお、この制度は発足して間もないので適用事例は極めて少数ですが、今後は大いに活用される可能性があります。

当社としても、この制度の研究・検討グループに参加しておりますので、具体的な案件についてはご相談下さい。

