

新会館の入居方法について(案)

1. 新会館の入居方法

- 大きく以下の2方法が考えられる。

持分方式…関係団体がそれぞれ新会館の持ち分を所有する方法。

家賃方式…富山県医師会が新会館を所有し、関係団体は家賃を支払う方法。

(現状、底地は富山県所有であり、各団体はそれぞれ地代を支払っている)

※新会館に入居する関係団体は繋がりが強く、いずれの方式でも通常の商取引に比べ客観的に妥当性がある金額設定が必要。妥当性が認められない場合、税務上のリスクが生じる懸念もある。また、利益相反に抵触しないよう配慮が必要。関連団体間で賃貸契約を締結する必要も生じる。

2. 持分方式・家賃方式の比較

	持分方式 (関連団体が持分を持つ方法)	家賃方式 (関連団体が持分を持たない方法)
富山県医師会	<p>○初期コスト小 (建設費は関連団体も持分に応じて負担)</p> <p>○妥当性ある金額設定が比較的容易</p> <ul style="list-style-type: none"> 各団体のコスト負担が明確に確定。 妥当性ある持分が決まれば、最終的な入居年数がどうなるかに関わらず、各入居団体の負担額を確定でき、将来に禍根を残すリスクは少ない。 <p>○持分割合の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 新会館は3階建。 3階…医師会 100% 2階…協同 50%、信用 50% 1階…医師会 50%、各組合 25% 新会館は全体持分を医師会 50%、各組合 25%程度と考えることができるのではないか。 現持分：医師会 67.92%、国保 2.87%、協同 17.4%、信用 11.81% 	<p>●初期コスト大 (建設費は医師会が全額負担)</p> <p>●妥当性がある家賃設定が比較的困難</p> <ul style="list-style-type: none"> 妥当性の検証可能な周辺相場不明。 将来に渡る家賃(変動)の妥当性不明。 最終的負担額は賃貸年数で変動。将来に禍根を残すリスクが高い。 家賃設定にあたっては、不動産鑑定士、税理士等の専門家による客観的根拠の裏付けも必要。 <p>△医師会は家賃収入が増えるが、借入返済、減価償却費等を含めた支出も増えるため、収益面の寄与は限定的。</p> <p>△関連団体から保証金(建設協力金)を収受して、初期コストを抑制する方法もあるが、その分家賃収入は減少(通常、建設協力金の返還は家賃から相殺されるのでトータル差異は少ない)。</p>
関連団体(協同組合、信用組合他)	<p>●初期コスト大(建設費負担あり)</p> <p>○建設費に係るランニングコストの大半は減価償却費であり、会計上は経費だが、キャッシュアウトはない。</p>	<p>○初期コスト小(建設費負担なし)</p> <p>●ランニングコストの家賃のキャッシュアウトが続く。</p>

3. 必要資金と調達

(1) 建物部分(土地除く)の調達試算

(単位:百万円)

必要資金(土地除く)	調達(持分方式の場合)	調達(家賃方式の場合)
設計費 52M	医師会(持分 50%として) 548M	医師会 1,096M
本体工事費 974M	協同組合(持分 25%として) 274M	信用組合寄付金 45M
本体管理費 15M	信用組合(持分 25%として) 274M	
現会館解体費 100M	信用組合寄付金 45M	
	(2 組合・計 593M)	
合計 1,141M	合計 1,141M	合計 1,141M

- ・上記の必要資金は土地関連費用および医師会固有の什器備品 30M、移転費 5Mを除いている。

(2) 建物部分を家賃方式とした場合の家賃価格試算

- ・家賃価格は、①建設コスト、賃借面積(持分割合)、賃貸年数(償却年数、耐用年数)を基準に算定し、②周辺の事業所の賃貸価格相場と比較検証することが一般的。

但し、本件は②の事例が乏しく、①の要素で太宗がほぼ決まる。

- ・上記の各組合のコスト 274Mを分子として、単純に賃借年数で割った年間家賃は以下の通り。

47年 5,830 千円/年 鉄筋コンクリート造の耐用年数 47年

40年 6,850 千円/年

35年 7,828 千円/年

30年 9,133 千円/年 Ex 30年の賃貸契約で建設コストを回収。その後、家賃を見直す方法も考えられる。

(3) 土地代について

- ・現会館の土地は富山県からの賃借であり、各団体がそれぞれ地代を支払っている。

新会館の土地は医師会所有。用地費 161M+駐車場造成費・監理費 10M=土地取得価格 171M。

- ・各組合が医師会に支払う地代の試算は以下。負担は医師会 50%(85M)、各組合 25%(43M)で試算。上記の各組合のコスト 43Mを分子として、単純に賃借年数で割った年間地代は以下の通り。

40年 1,075 千円/年 (土地価格の 2.4%)

35年 1,228 千円/年 (土地価格の 2.9%) 一般的に地代は土地価格の 2~3%程度が妥当と思われる。

30年 1,433 千円/年 (土地価格の 3.3%) 左記のいずれでも特段問題なしと思われる。

4. 所見

- ・持分方式、家賃方式のいずれの方法を採用しても、具体的な金額の設定については、税理士等の専門家とのすり合わせが必要。
- ・建設コストから逆算して家賃を設定すると(当初想定した賃貸年数で終了した場合)、理論的には持分方式または家賃方式のいずれでもトータルでは近似値になる。初期コスト、ランニングコストのどちらに比重がかかるのかの違い。
- ・但し、当初想定した賃貸年数に差異が生じた場合、家賃方式では年間家賃×年数分の差異が生じる。例えば、賃貸年数 30年を想定して家賃決定し、最終的な賃貸年数が 40年となった場合、次の差異が生じる。9,133 千円/年×30年≒274M、9,133 千円/年×40年≒365M(資金負担の差異 91M)。
- ・以上の通り、各団体の最終的なコストを現時点でほぼ確定できること。また、将来的に税務否認のリスクや利益相反のリスクが生じる懸念が少ない持分方式がベターと考える。