

理事長個人所有不動産 の 医療法人への売買・賃貸の場合

売買価格・賃料に対する 医療法上の制限(利益相反行為)

○売買の場合

適正価格による売却の立証書面としては不動産鑑定が最も望ましい。医療法上は固定資産評価額による売却でも大丈夫である。但し、法人税法上の立場からは、時価での取引が原則となる。一般に固定資産評価額は建物については時価程度だが、土地については時価の7割といわれているため、残りの3割部分の土地価格について受贈益が発生していると見なされる可能性がある。従って、時価が固定資産税評価額程度以下として取引を実施する場合にも、不動産鑑定で適正価格を立証することが得策である。

○賃貸の場合

賃料の上限について次のような制限がある。

土地：路線価の6%を年額賃料の大凡上限とする。

建物：固定資産評価額の10%を年額賃料の大凡上限とする。

下限値については医療法上特段の制限は無い。

(あいき不動産鑑定株式会社 不動産鑑定士 土田 剛司)