

第13回
**不動産投資のための
資産保有会社の設立**

収益用不動産に対する投資意欲は
いまだ衰えず、個人投資家の参入は
まだまだ続いているのが現状だ。そ
うした中、資産保有会社を設立して
不動産投資を行うケースも急増して
いる。こうした会社設立に際して知
っておくべき「基本」を解説する。

上、出資者（株主）と手続が不要であり、
経営者（役員）の分離登記申請時にかかる登
録を予定している形態の録免許税も株式会社よ
り無関係な事業が色々と
す。ただし、株主が役
員を兼ねることは禁止
されておらず、実質的
な構成員が一人である
株式会社を設立するこ
とも可能です。株式会
社を設立するにあたり
ては「定款」という会
社の基本原則を定めた
ルールブックを作成し
た上で、公証役場での
の認証を受け、出資の
履行を行った後、法務
局にて設立登記を申請
する必要がある。出資
財源のない家族に
役員報酬を支給したい
場合や、より社外的な
信用度を得たい場合に
社を設立するメリット
があると言えます。

4 会社設立時にお
ける注意点
上記のいずれの会社
形態を選択するにせ
よ、その設立手続きに
あたっては注意すべき
点はいくつかありま
す。まず、会社の所在
地をどこにするかと
いう点です。新たに収
益用不動産を購入す
る際には、銀行など
の金融機関から融資を
受けるケースが一般的
ですが、会社オフィス
の賃料負担を避けるた
めに自宅やバーチャル
オフィスなどを会社所
在地としてしまうと、
場合によっては融資が
下りないという可能性
もあります。次に、会
社の事業目的です。不
動産の保有や賃貸管理
による収益の獲得を自
指している以上、それ
らを定款で明記してお
くことはもちろん必要
ですが、逆にその他の
無関係な事業が色々と
書かれていると、やは
り金融機関からの融資
が受けにくくなるおそ
れがあります。その他
、決算期をいつにする
べきか、設立時における
出資金をいくらにする
べきか、ということも、
後の会社経営に影響が
及びやすい点と言えま
す。これらについては、
会社設立の前に不動産
仲介業者、税理士、司
法書士等に対して、相
談を入れて確認を取っ
ておくのが無難です。

ここ数年、不動産投
資市場は拡大傾向にあ
ると報じられていま
す。とりわけ、アパー
トやマンションをほ
じめとする収益用不動
産に対する投資家の購
入意欲は未だ高く、私
も昨年から今年にか
けて、これらを対象と
する不動産売買の決
立ち会う機会が目見
えて増えています。今
後、金融庁が金融機
関に対してアパート
ンへの引締め政策を
行つ、といった報道
も一部でなされていま
す。収益用不動産の
取引市場の活況は、
当面の間は続くこと
が予想されるのでは
ないかと思えます。

さて、個人投資家の
方が実際に収益用不
動産を購入されるにあ
たって、新規で資産
保有会社を設立する
ケースが、給与所得
控除や経費計上による
節税効果

1 会社設立に際して
利用される形態
一般的に、個人投資
家の方が資産保有
会社を設立する際
には「株式会社」と
「合同会社」のい
ずれかを選択する
ケースが殆どです。
この二つの違いに
ついては後述いた
しますが、出資者
である個人投資
家が、その出資
の限度において
のみ会社の債
務に責任を負
うことが大きな
共通点と言え
ます。

2 株式会社の設立
株式会社とは、法律
上、出資者（株主）と
経営者（役員）の分離
登記申請時にかかる登
録を予定している形態
の録免許税も株式会
社より無関係な事業
が色々と書かれてい
ると、やはり金融機
関からの融資が受け
にくくなるおそれ
があります。その他
、決算期をいつに
すべきか、設立時
における出資金を
いくらにするべき
か、ということも、
後の会社経営に影
響が及びやすい点
と言えます。これら
については、会社
設立の前に不動産
仲介業者、税理士、
司法書士等に対
して、相談を入
れて確認を取
っておくのが無
難です。

3 合同会社の設立
合同会社とは、出
資者（社員）と経営
者が一致しているこ
とを前提とする形
態の会社のこと
を指します。合
同会社の設立にお
いて、定款の作成
や出資の履行、設
立登記の申請が必
要である点は株
式会社と同様で
すが、公証役場
における認証
指している以上、
それら

今月の筆者

●プロフィール
不動産・法人登記業
務全般、ターンアラ
ウンド・事業承継等
の各種コンサルティング
業務、金融商品
取引業その他の許
可・登録手続き、フ
ォンド組成その他
の金融法務に従事。平
成28年より司法書士
として独立開業。



塩足司法書士事務所
代表司法書士
塩足 昌弘

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/