

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、益が衰えず、個人投資家の参入はまだまだ続いているのが現状だ。その一方で、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。

二三年、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は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済に立ち会う機会が目に見えて増えています。今後は、金融庁が金融機関に対してアパートローンへの引締め政策を行うといった報道も一部でなされていますが、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います。

さて、個人投資家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よく見受けられます。給与所得控除や経費計上による節税効

果、将来の相続税対策、あるいは、不動産投資の主体が法人となることによる資産隔離効果など、資産保有会社を設立するメリットは多岐に渡りますが、今回は、具体的に資産保有会社を設立する際におけるポイントや注意点を焦点を絞って解説していきます。

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始まります。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ところ（有限責任）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）の分離を予定している形態の会社のことを指します。ただし、株主が役員を兼ねることは禁止されており、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っては「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ります。

出資財源のない家族に役員報酬を支給したい場合や、より社外的な信用を得たい場合などにおいては、株式会社を設立するメリットがあると言えます。

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も、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

手続きが不要であり、登記申請時にかかる登録免許税も株式会社より低額であるという点が異なり、設立時に抑えたいコストを抑えたい場合に大きなメリットがあります。なお、個人的な実感ですが、最近では合同会社を資産保有会社とするケースが増えています。

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がいくつかあります。まず、会社の所在地をどこにするか、と

5 まとめ

近年では、不動産投資や会社設立について、インターネットや書籍を中心として、実に多くの情報が出回っています。中には、会社設立の手続きは投資家一人でも簡単にできる、といったものも散見されますが、単純な手続上のミスによって、その後の投資運用の計画に大きな狂いが生じた、ということのないよう、会社設立の手続きは慎重に行ってくださいと言います。

ら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、決算期をいつにすべきか、設立時における出資金をいくらにすべきか、といったことも、後日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。

今月の筆者



●プロフィール
不動産・法人登記業務全般、ターニング種コンサルティンク業務、金融商品取引業その他の許可・登録手続き、ファンド組成その他の金融法務に從事。平成28年より司法書士として独立開業。

塩足司 昌弘
塩足司 昌弘
代表司法書士

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/