

ハウスメーカー、不動産会社の方々が 家族信託に取り組むべき理由

〒355-0063

埼玉県東松山市元宿二丁目26番地18 2階

司法書士柴崎智哉

TEL 0493-31-2010

<http://souzoku-shiba.com/>

こんなお客様がいらっしゃるいませんか？

- ▶ 認知症になった後も、アパートを建てたり不動産の組換えをして相続税対策を継続したい。
- ▶ 将来、介護施設に入所したら、空き家になった自宅を売却するかもしれない。
- ▶ アパート経営者が認知症になっても、アパート経営に支障がでないようにしたい。
- ▶ 子どもの配偶者側の親族に資産を流出させたくない。
- ▶ 事前に準備しておかないと、お客様の希望は叶えられないかもしれません...

認知症対策信託



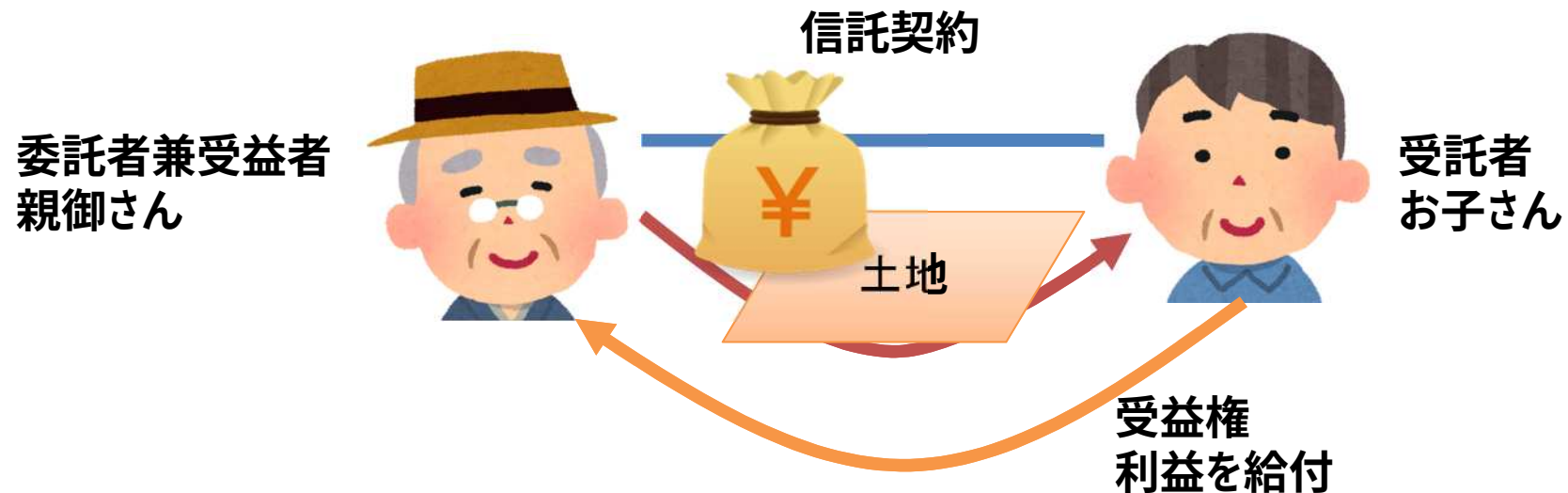
土地

- ▶ 土地をお持ちの資産家の親御さんが、アパート建設や不動産の組替えをして相続税対策をしたいと考えています。
- ▶ しかし、アパート建設や不動産の組替えには、ある程度の期間がかかります。その間に認知症になってしまうと...

認知症対策信託

- ▶ 認知症になって判断能力がなくなるとアパートの建設や不動産の売買はできません。
- ▶ 成年後見人（法定後見人）をつけても、相続税対策のためのアパート建設や不動産の売買はできません。成年後見制度はご本人のためにご本人の財産を守る制度なので、相続税対策や資産活用は認められません。
- ▶ この様なケースに家族信託が活用できます。

認知症対策信託



- ▶ 親御さんが元気なうちに、お子さんに土地やお金を信託します。
- ▶ お子さんに管理・処分権限を与えることによって、親御さんが認知症になった後も、お子さんがアパート建設や不動産の売買を行うことにより相続税対策を続けることができます。
- ▶ 信託した財産から得た利益は、親御さんのために使います。

- 委託者：財産を託す人
- 受託者：財産を託される人（形式的な所有者）
- 受益者：信託財産からの利益を受ける人（実質的な所有者）
- 受益権：信託財産からの利益を受ける権利（と監督権）

自宅売却信託

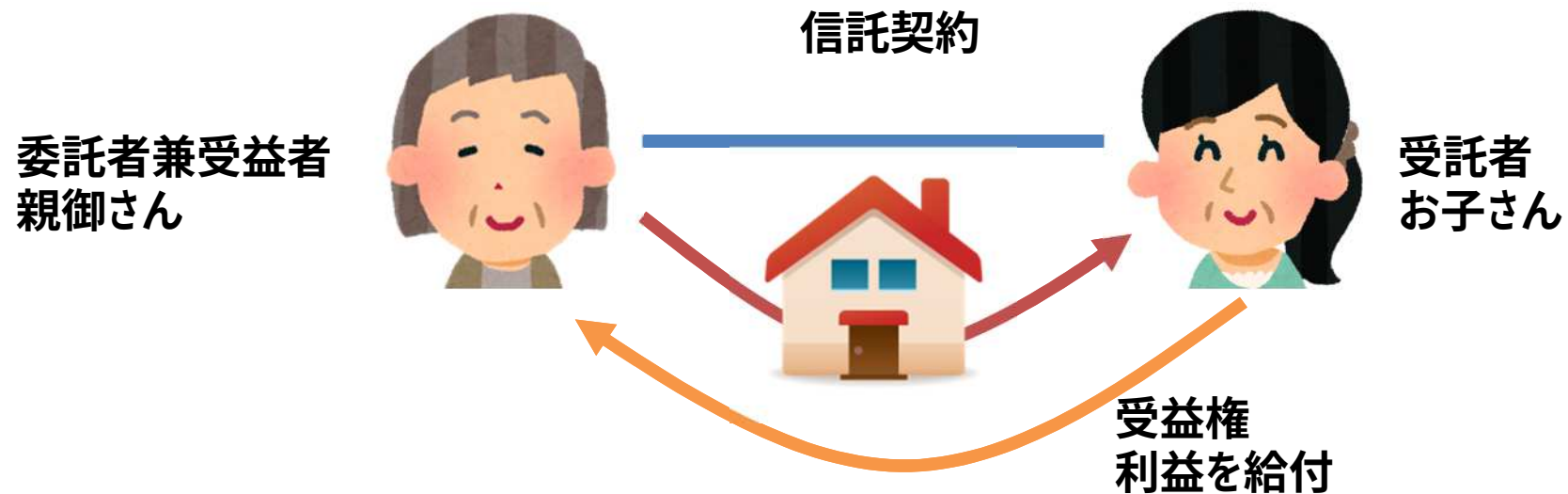


- ▶ 一軒家をお持ちの親御さんが介護施設に入ろうと考えています。
- ▶ 自宅には家財道具や仏壇もありますし、取りあえずはそのままにして、将来、必要に応じて売ればよいかと思っています。
- ▶ しかし、認知症になってしまうと...

自宅売却信託

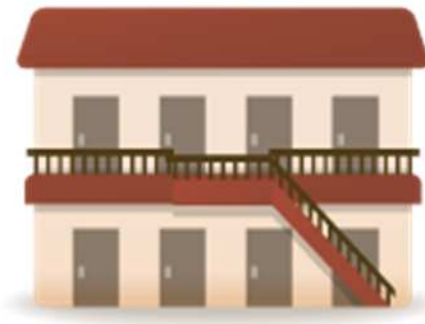
- ▶ 認知症になって判断能力がなくなると不動産の売却はできません。
- ▶ 成年後見人（法定後見人）をつけても、居住用不動産を売るには家庭裁判所の許可が必要です。しかし、お金が足りないなどの理由がないと家庭裁判所は自宅を売る許可を出しません。
- ▶ 誰も住まなくなった空き家を売ることができずに、固定資産税や維持費を払い続けなくてはなりません。
- ▶ この様なケースに家族信託が活用できます。

認知症対策信託



- ▶ 親御さんが元気なうちに、お子さんに自宅不動産を信託します。
- ▶ 信託した後も、親御さんは自宅不動産を使うことができます。
- ▶ お子さんに管理・処分権限を与えることによって、親御さんが認知症になって自宅に戻ることがなくなった場合、お子さんの権限で不動産を売却できます。
- ▶ 不動産の売買代金は、親御さんのために使います。

アパート信託

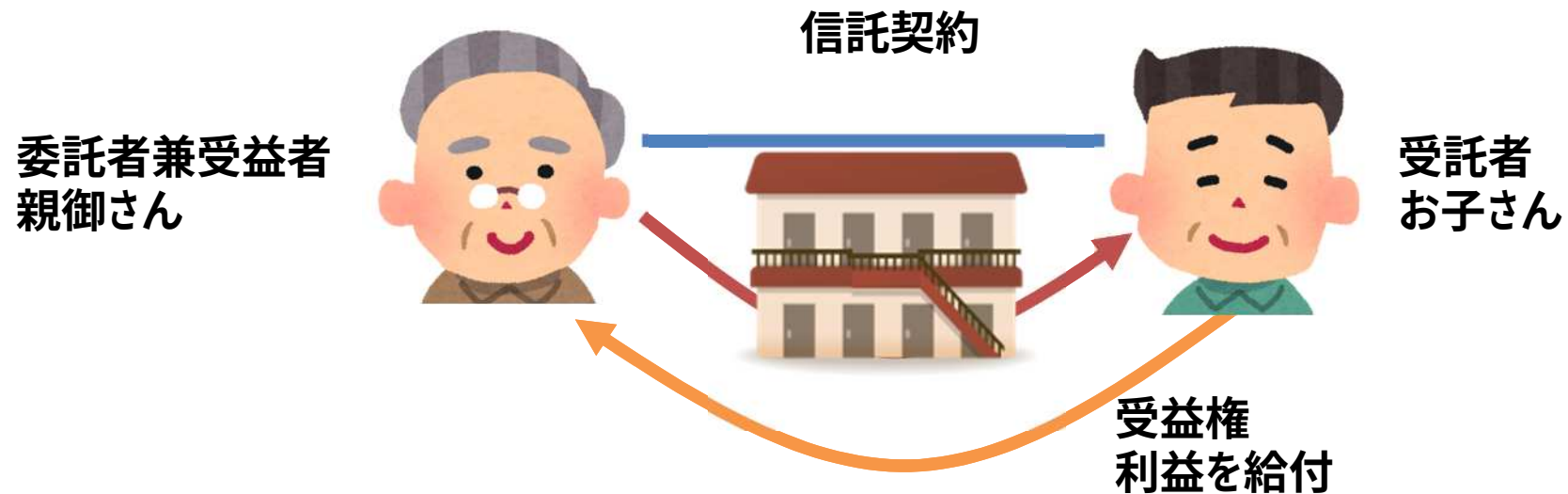


- ▶ アパートをお持ちの親御さんがいらっしゃいます。
- ▶ 親御さんが認知症になると何が困るのでしょうか...

アパート信託

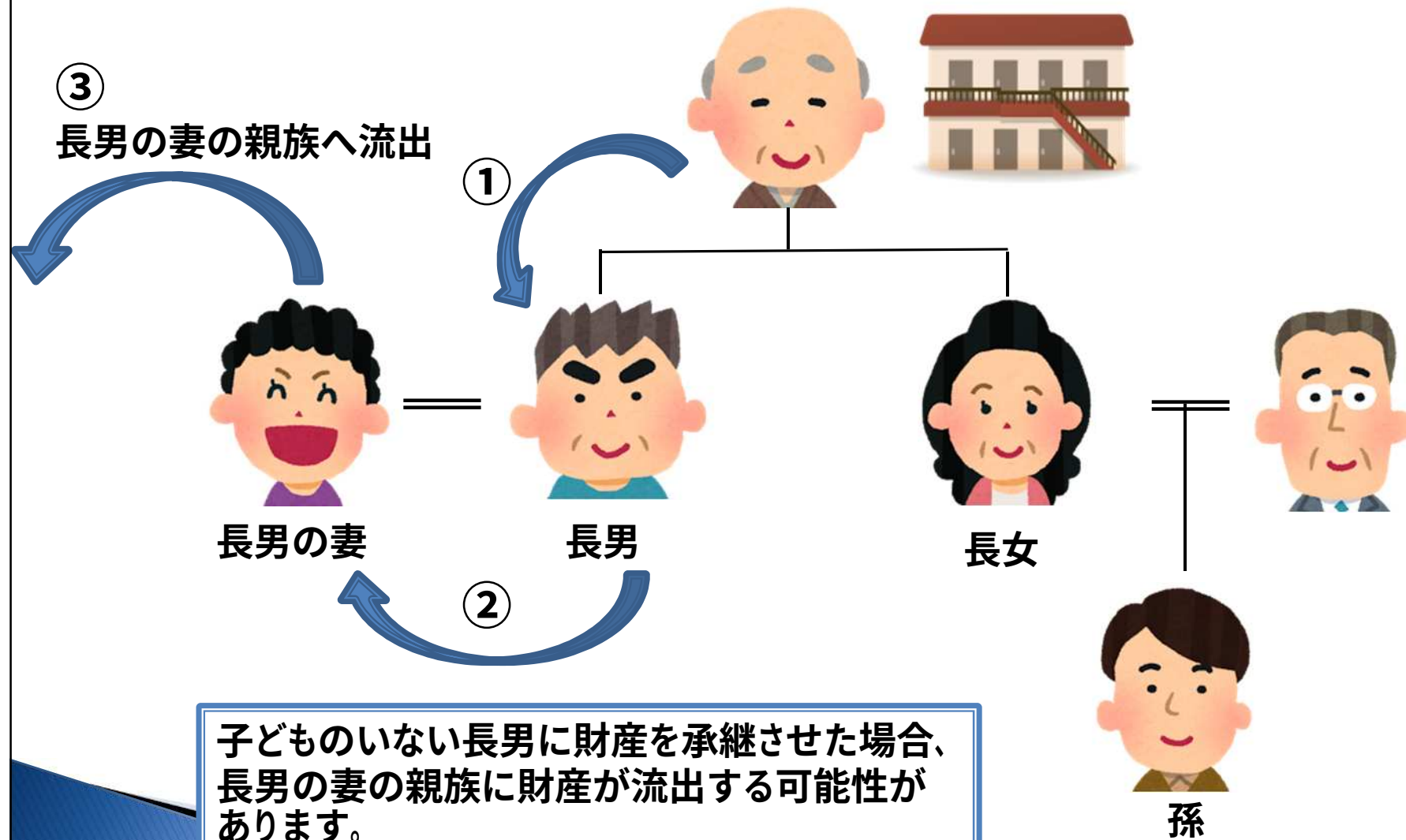
- ▶ **アパート経営者が認知症になると次の事に困ります。**
 - 銀行口座からお金が下せなくなります。
 - 賃貸借契約が結べなくなります。
 - 管理委託契約が結べなくなります。
 - 大規模修繕ができなくなります。
 - 不動産の売却や建替えができなくなります。
- ▶ **成年後見人（法定後見人）をつけても、相続税対策のためのアパート建設や不動産の売買はできません。**
- ▶ **財産が多い方の場合、成年後見人に弁護士や司法書士が選ばれる可能性が高くなり、後見人報酬が継続的に発生します。**
- ▶ **この様なケースに家族信託が活用できます。**

アパート信託



- ▶ 親御さんが元気なうちに、お子さんにアパートを信託します。
- ▶ お子さんが家賃の回収や経費の支払を行いアパートを管理していき、その利益を親御さんに給付します。
- ▶ お子さんに管理・処分権限を与えることによって、親御さんが認知症になった後も、お子さんがアパートを管理し、必要に応じて売却や建替えもできます。

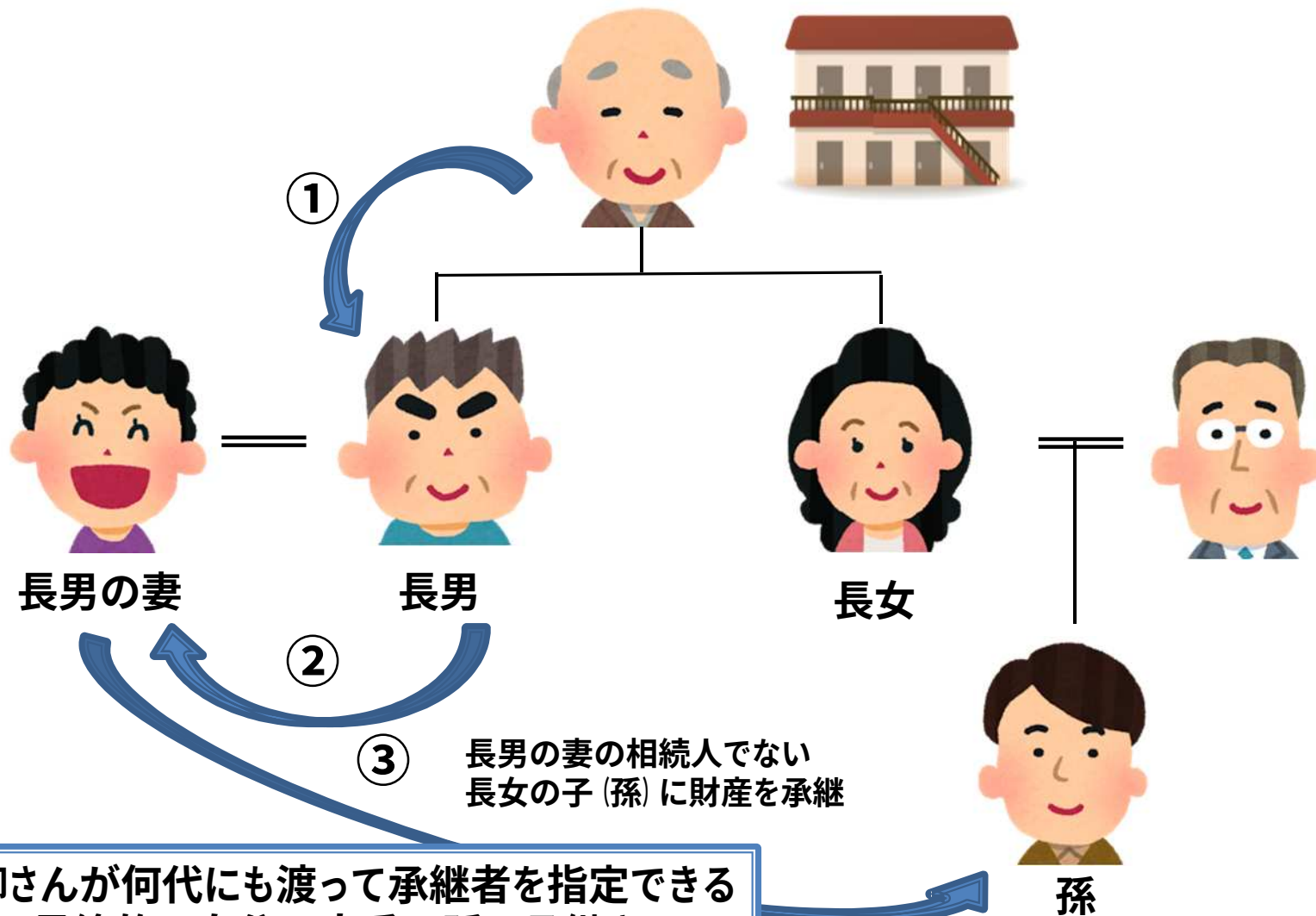
承継者指定信託



承継者指定信託

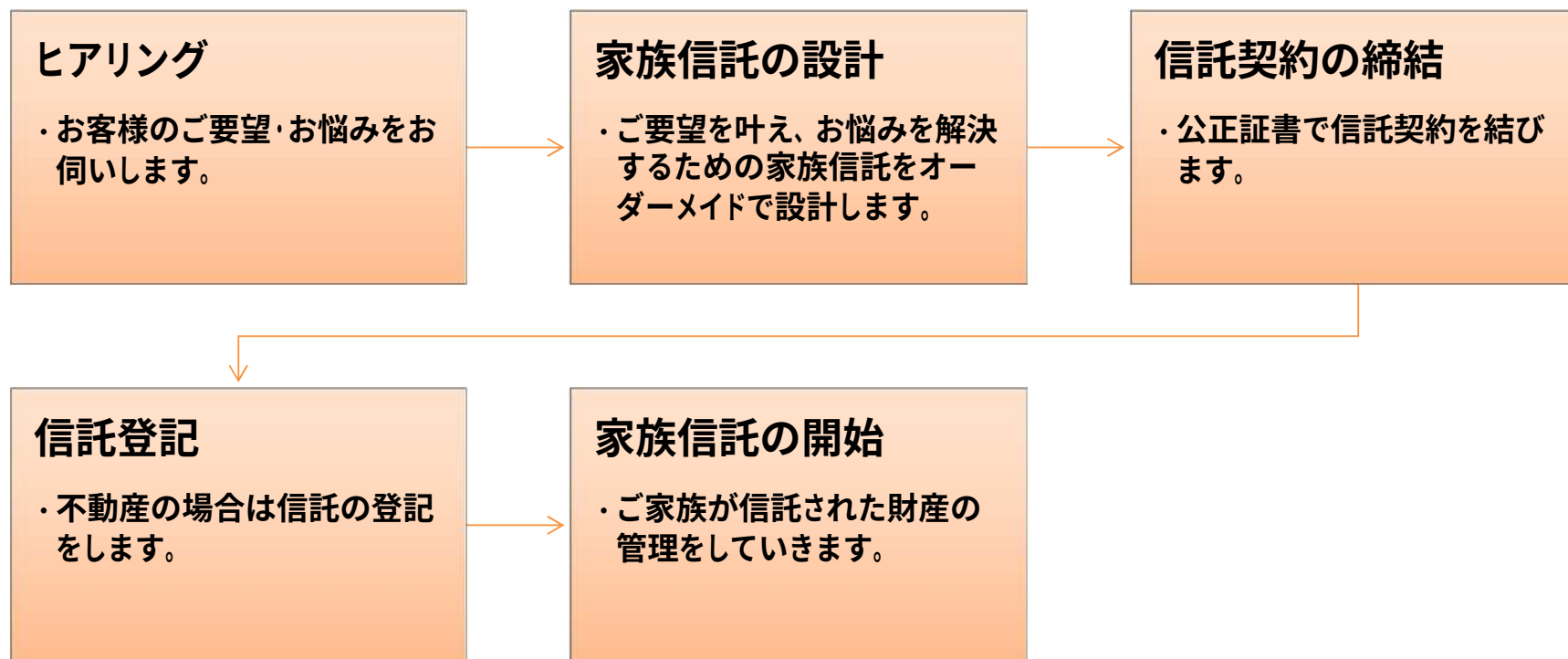
- ▶ 親御さんが長男に財産を相続させて、最終的に長女の子（孫）に財産を承継させたいと思っても、通常の遺言書では自分の次の人しか指定できません。
- ▶ 親御さんが長男に財産を相続させる旨の遺言書を作って、長男が財産を相続したとします。
- ▶ その後、長男が亡くなると、財産のほとんどは長男の妻が相続することになります。
- ▶ その後、長男の妻が亡くなると、長男夫婦には子どもがいせんから、財産は長男の妻側の親族に流出します。
- ▶ こんなとき家族信託を組んでおくと...

承継者指定信託



親御さんが何代にも渡って承継者を指定できるので、最終的に自分の直系の孫に承継させることができます。

家族信託の手続の流れ



ハウスメーカー様、不動産会社様の メリット

- ▶ 不動産オーナーが認知症になる事で相続税対策・資産活用がストップしてしまうことを防ぎ、新たな建替え、購入、売却、賃貸のニーズに対応することができます。
- ▶ 家族信託において、通常、財産を託されるのは不動産オーナーの子どもです。家族信託の提案を通して、子ども世代との深い関係性を構築できます。
- ▶ 同業他社ではできない提案を行うことにより、サービスレベルで差別化を図れます。

司法書士柴崎事務所にお任せください

- ▶ 家族信託のスキーム設計、契約書作成、信託登記
- ▶ お客様向けセミナー
- ▶ 社内勉強会
- ▶ 定期的に家族信託に関心のある不動産会社、ハウスメーカー、生保販売、税理士の方々と情報交換会を開催しております。

司法書士柴崎智哉事務所

〒355-0063

東松山市元宿二丁目26番地18 2階

TEL **0493-31-2010**

<http://souzoku-shiba.com/>
東武東上線 高坂駅 西口より徒歩4分



「埼玉東松山の相続サポート」で検索