

家族信託のご案内

〒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/sintaku/>

認知症・相続に関する思い違い

認知症

1. 認知症になった方の預貯金は凍結されるかもしれません。
2. 認知症になった方の不動産は売れません。
3. 成年後見人をつけても、十分な預貯金がある場合、不動産を売る許可を家庭裁判所が出しません。
4. 一度成年後見人をつけたら、ご本人の判断能力が回復しない限り、一生、成年後見人がついたままです。
5. 成年後見人をつけても相続税対策を目的としたアパート建設、贈与、不動産の売買はできません。
6. 成年後見人をつけても資産活用はできません。預貯金は預貯金のまま管理していくことになります。
7. 成年後見人になる人を選ぶのは家庭裁判所です。ご家族が選ばれるとは限りません。司法書士や弁護士が選ばれれば、継続的に報酬が発生することになります。
8. 任意後見契約を発動させる場合は、必ず任意後見監督人がつきます。継続的に任意後見監督人の報酬が発生します。
9. 専門職成年後見人がついたら、ご本人の財産状況を家族に対しても開示しない可能性があります。

10. 会社オーナー(株主)が認知症になったら議決権を行使できなくなり、会社にとって重要な決定ができなくなります。
11. 後見人が遺産分割協議に参加する場合、ご本人の法定相続分相当額を確保する内容でないと同意しません。
12. 何の準備もせずに判断能力が無くなれば法定後見しか選択できません。

相続

1. 遺言書がない場合、一般的には相続人全員で遺産分割協議をします。遺産分割協議書には相続人全員の実印を押印し、印鑑証明書を添付します。
2. 遺言書では自分の次の承継者しか指定できません。何代にも渡る指定はできません。
3. 相続が起きた場合、株式は法定相続分に応じて自動的に分かれる訳ではありません。1株が法定相続分による準共有状態になり、それが何株もあるということになります。準共有状態では持分価格の過半数で権利行使者を決めます。
4. 判断能力が無くなった後は遺言書を作成することができません。

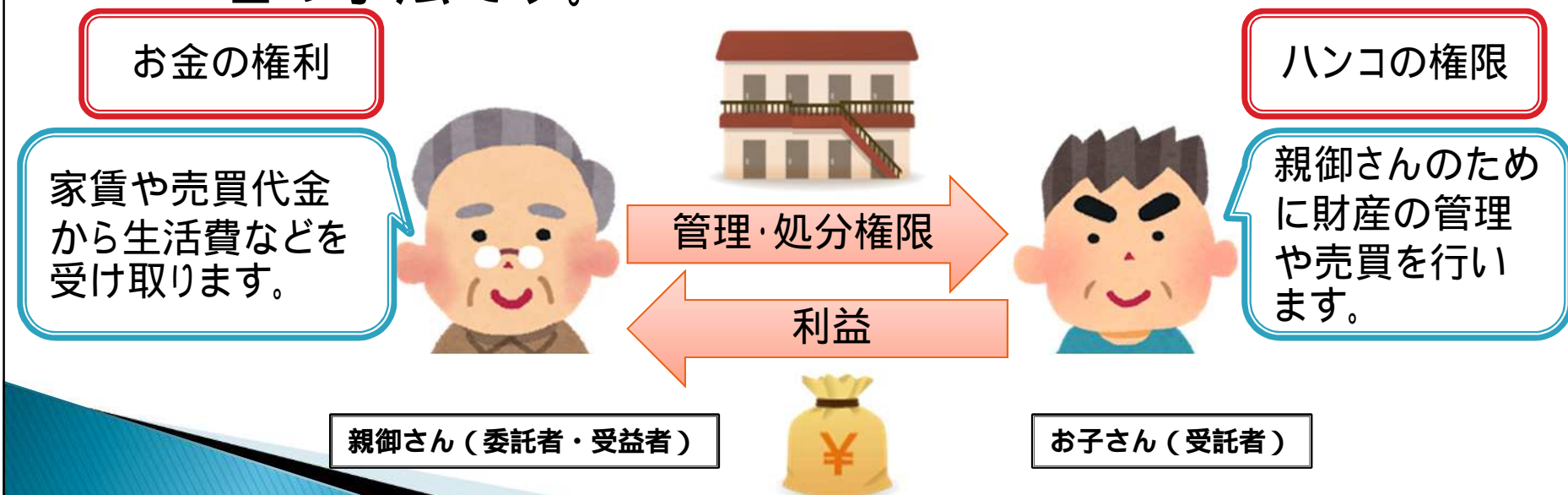
こんなご希望はございませんか？

チェック欄	項目
	万が一、認知症になった後も相続税対策や資産活用を継続したい。 (認知症対策信託)
	将来、介護施設に入所したら空き家となった自宅を売却したい。 (自宅売却信託)
	万が一、認知症になった場合に備えて賃貸物件の管理を家族に任せたい。 (アパート信託)
	何代にも渡って財産の承継者を指定したい。(承継者指定信託)
	不動産の共有名義を解消したい。(共有名義解消信託)
	オーナー社長(株主)が贈与税を発生させずに株式の議決権を後継者に渡したい。(自社株式信託)

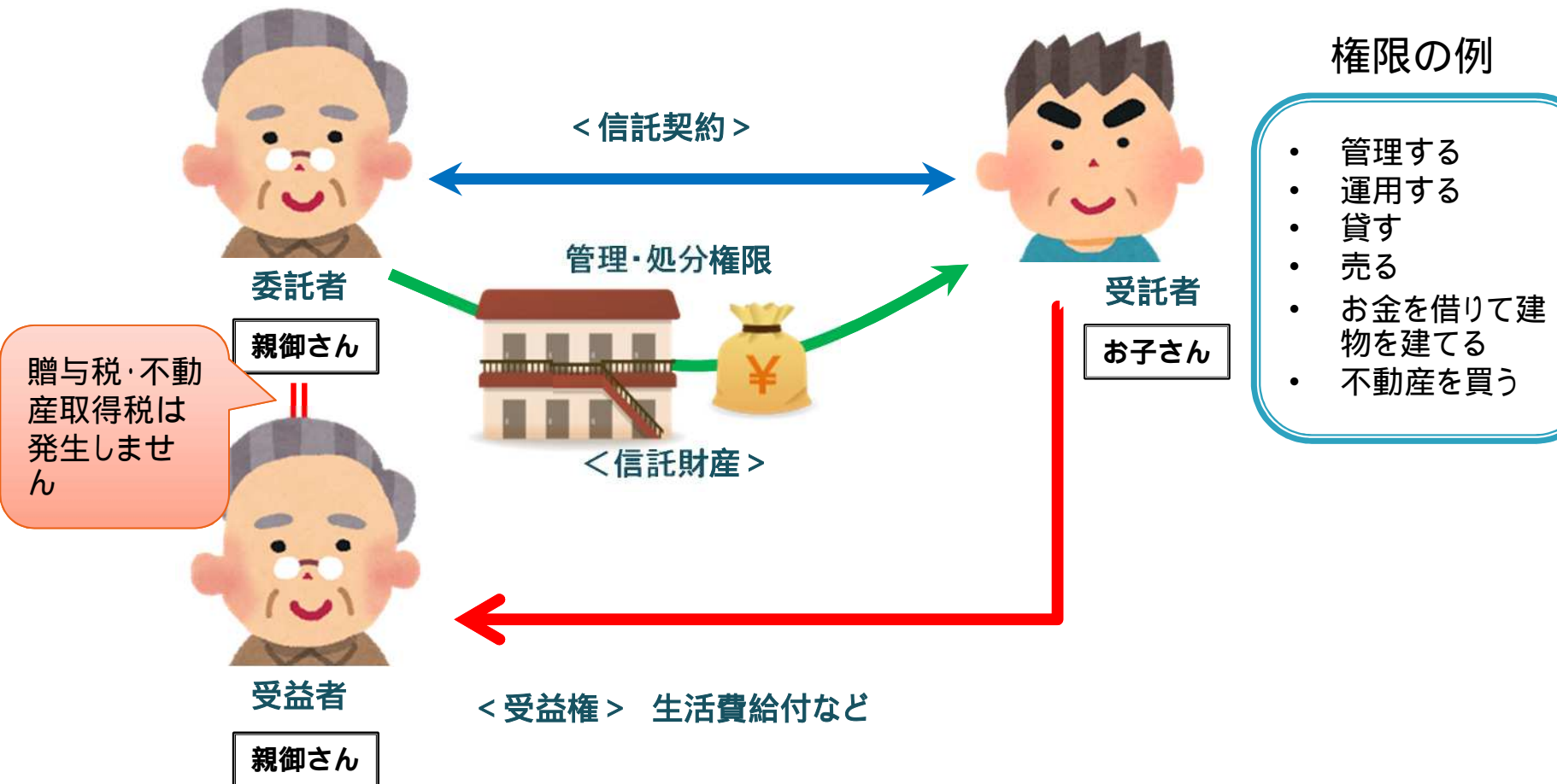
- 認知症になると預金を下ろしたり、不動産の売買をすることができません。
 - 通常の遺言書では自分の次に財産を承継する人しか決められません。
- 家族信託を検討してみましょう！

家族信託とは

1. ご自身(委託者)の財産を、
2. 信頼できる家族(受託者)に託し、
3. 利益を受ける人(受益者)のために、
4. 特定の目的に従って、管理・処分してもらう財産管理の手法です。



家族信託 基本スキーム図



- 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の給付を受ける人 (実質的な所有者)
- 受益権: 信託財産からの利益の給付を受ける権利 (と監督権)

信託不動産の登記簿の記載例

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成2年12月1日 第●●●号	原因 平成2年12月1日売買 所有者 東松山市元宿××× 鈴木父郎
2	所有権移転	平成27年11月5日 第○○○号	原因 平成29年3月5日 信託 受託者 東松山市あずま町××× 鈴木一郎
	信託	余白	信託目録第

財産の処分権限を持つ者として、**形式的**に所有者欄に記載されます。

信託契約の概要が公示されます

信託目録		調整	余白
番号	受付年月日・受付番号	予備	
第 号	平成27年11月5日 第○○○号	余白	
1. 委託者 に関する事項	東松山市元宿××× 鈴木父郎	従来のオーナー（所有者）が記載されます。	
2. 受託者 に関する事項	東松山市あずま町××× 鈴木一郎		
3. 受益者 に関する事項	東松山市元宿××× 鈴木父郎	委託者＝受益者の場合、贈与税も不動産取得税も課税されません。	

4 . 信託条項

信託の目的

受益者の資産の適切な管理及び有効活用を目的とする。

何のために、この信託が設定されているかが記載されます。

信託財産の管理方法

受託者の権限を記載します。

- 1 受託者は、信託不動産について、信託による所有権移転または所有権保存の登記及び信託の登記を行うこととする。
- 2 受託者は、信託不動産を**第三者に賃貸**することができる。
- 3 受託者は、裁量により**信託不動産を換価処分**することができる。
- 4 受託者は、信託の目的に照らして相当と認めるときは、信託不動産となる**建物を建設**することができる。

信託の終了事由

本件信託は、委託者兼受益者 **鈴木父郎** が死亡したときに終了する。

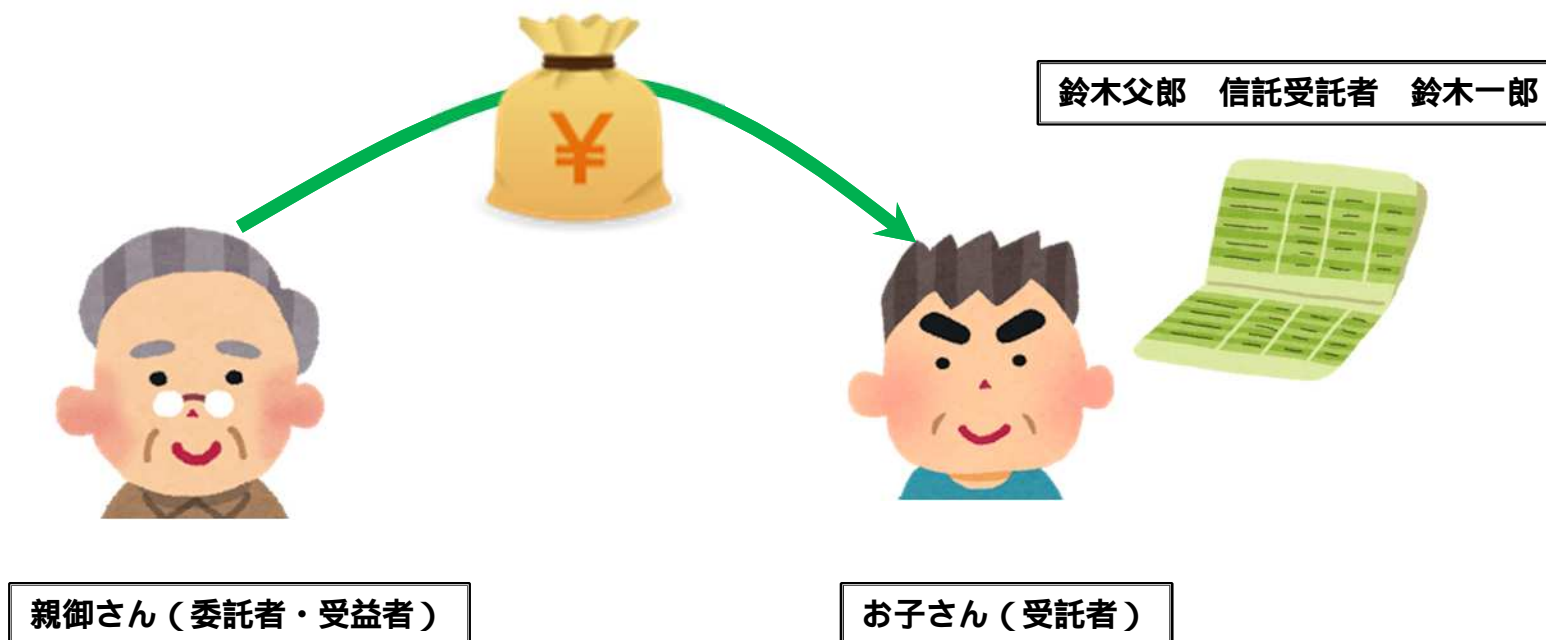
この信託がいつまで継続するかが記載されています。オーナー(委託者兼受益者)が死亡しても信託契約が継続する設計も可能です。

その他の信託条項

- 1 本件信託の受益権は、受益者及び受託者の合意がない限り、譲渡、質入れその他担保設定すること及び分割することはできないものとする。
- 2 受益者は、受託者との合意により、本件信託の内容を変更することができる。
- 3 本件信託が終了した場合、**残余の財産については、鈴木一郎に帰属するものとする。**

オーナー(委託者兼受益者)の死亡後の資産の承継先を指定できますので、**遺言を書いたことと同じ効果**を持たせることが可能です。

お金は受託者の口座で管理



信託契約後にお子さん（受託者）が信託口座を開設します。
その口座に親御さん（委託者）がお金を振り込みます。
口座の管理はお子さん（受託者）がしていきます。
（注） 親御さんの年金は信託口座には自動で振り込まれません。

認知症対策信託



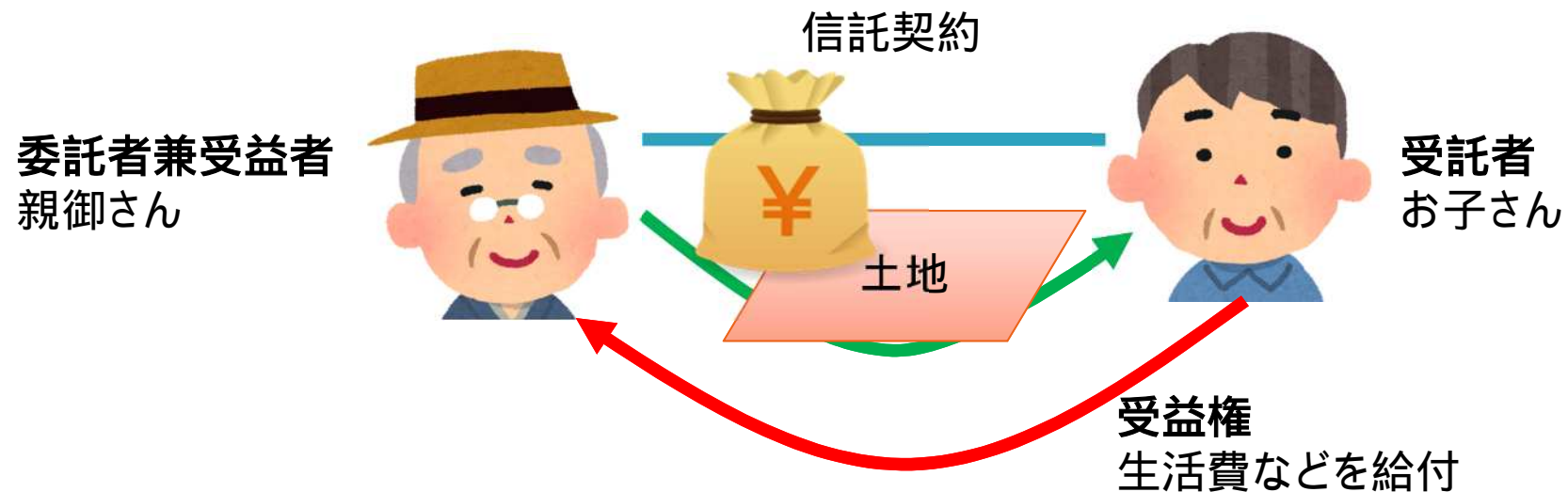
土地

- ▶ 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

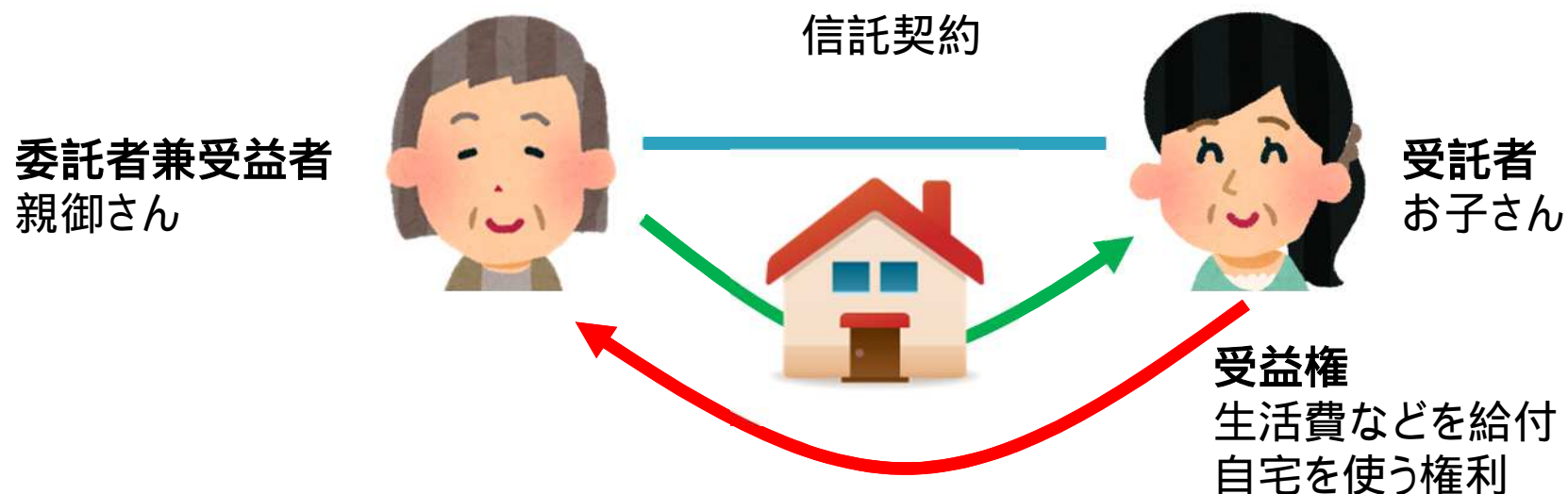


- ▶ 一軒家をお持ちの親御さんが介護施設に入ろうと考えています。
- ▶ 自宅には家財道具や仏壇もありますし、取りあえずはそのままにして、将来、必要に応じて売ればよいかと思っています。
- ▶ しかし、認知症になってしまうと...

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。

自宅売却信託



- ▶ 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

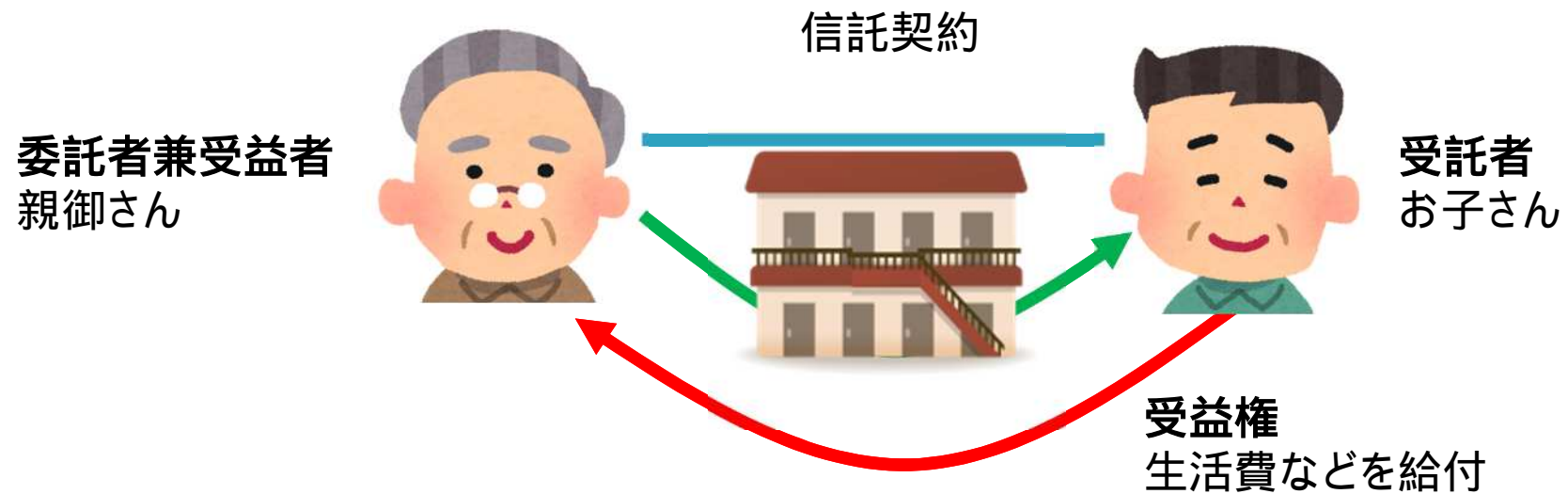


- ▶ アパートをお持ちの親御さんがいらっしゃいます。
- ▶ 親御さんが認知症になると何が困るのでしょうか...

アパート信託

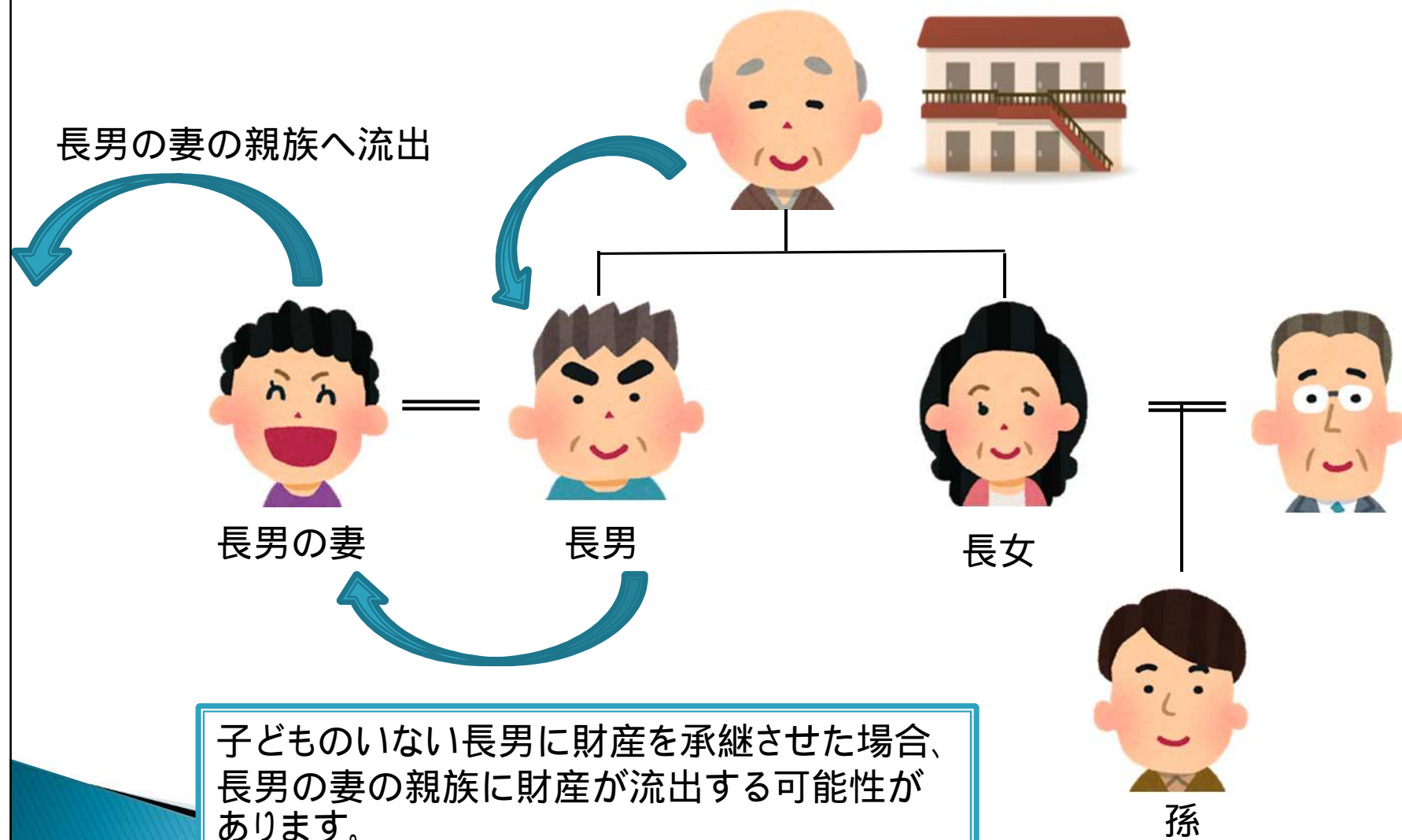
- ▶ アパート経営者が認知症になると次の事に困ります。
 - 銀行口座からお金が下せなくなります。
 - 賃貸借契約が結べなくなります。
 - 管理委託契約が結べなくなります。
 - 大規模修繕ができなくなります。
 - 不動産の売却や建替えができなくなります。
- ▶ 成年後見人(法定後見人)をつけても、相続税対策のためのアパート建設や不動産の売買はできません。
- ▶ 財産が多い方の場合、成年後見人に弁護士や司法書士が選ばれる可能性が高くなり、後見人報酬が継続的に発生します。
- ▶ この様なケースに家族信託が活用できます。

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。

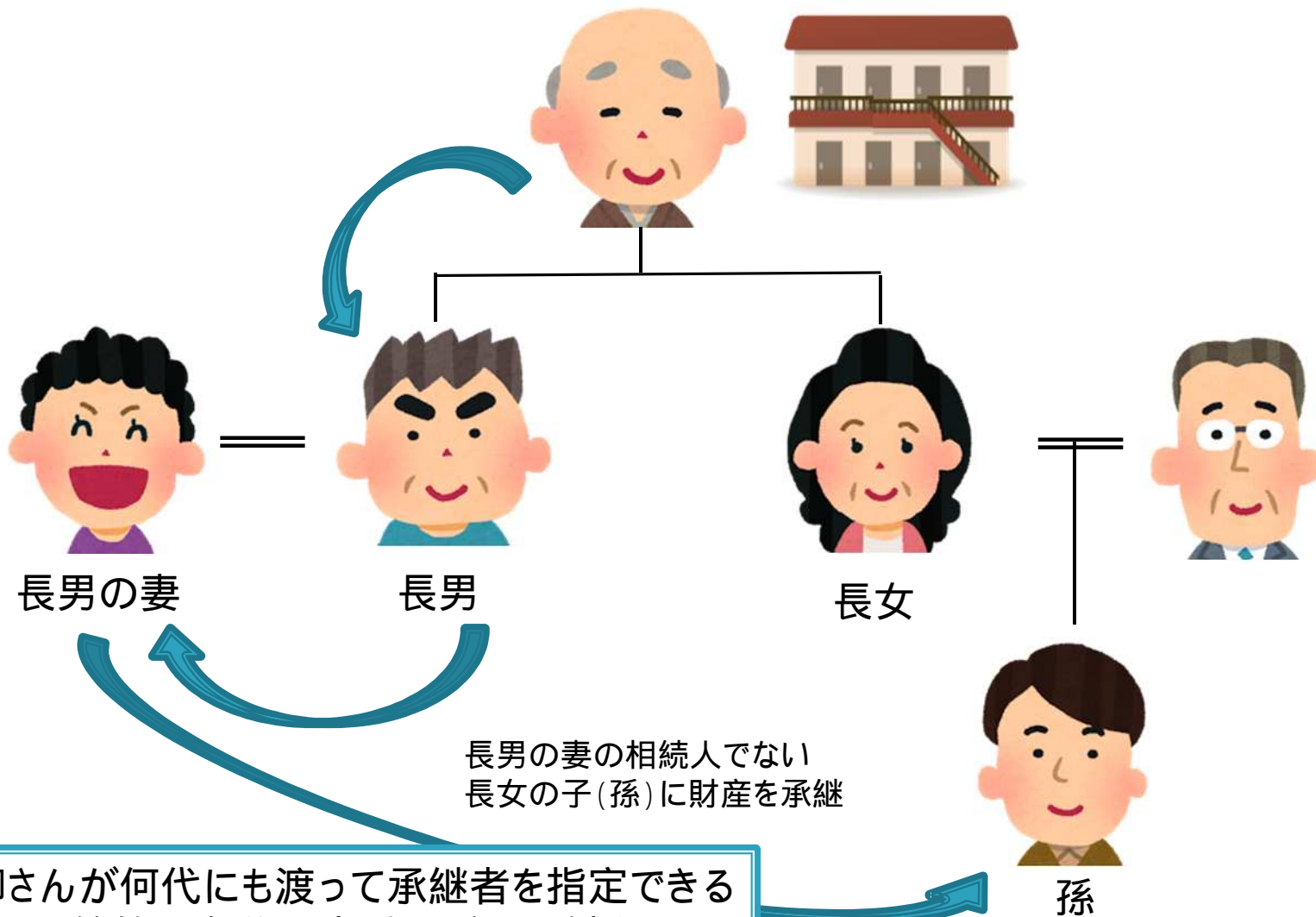
承継者指定信託



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まさんから、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。

共有名義解消信託



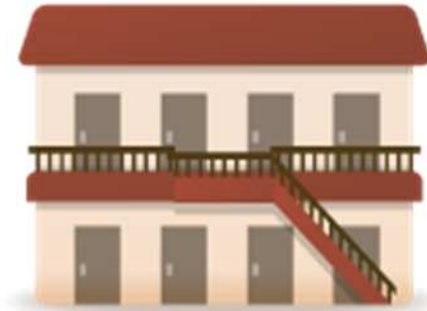
$\frac{1}{3}$



$\frac{1}{3}$



$\frac{1}{3}$

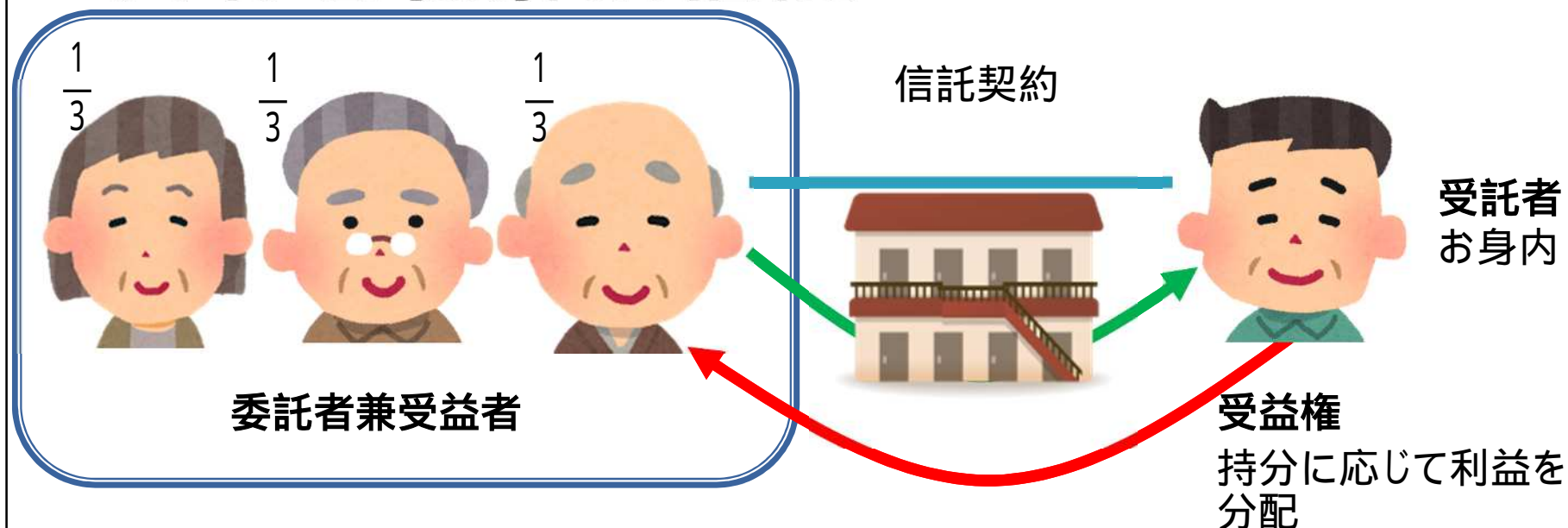


- ▶ アパートを共有でお持ちのご兄弟がいらっしゃいます。
- ▶ 誰か一人でも認知症になったり、相続が開始すると...

共有名義解消信託

- ▶ 誰か一人でも認知症になると、アパートの管理や売却に困ることになります。成年後見人をつけないと売却、建替え、取壊しができません。
- ▶ 誰かに相続が起きると、更に共有者が増えてしまうかもしれません。売却しようと思ったら、共有者全員の協力が必要です。連絡が取れない人がいたら売ることができません。

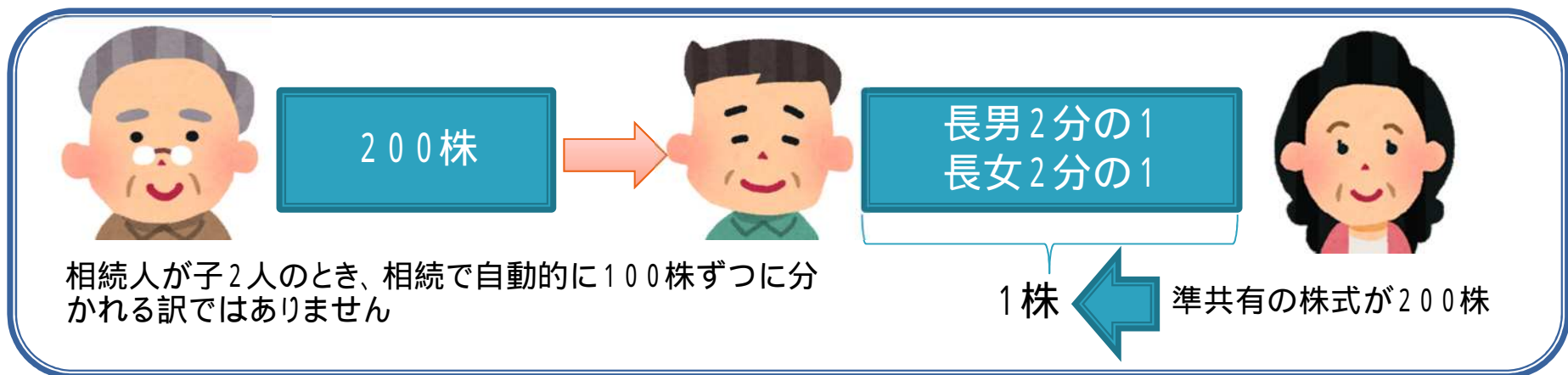
共有名義解消信託



- ▶ ご兄弟が元気なうちに、身内の一人にアパートを信託します。
- ▶ 財産を託された方(受託者)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、その利益を受益権の割合に応じて分配します。
- ▶ ご兄弟の一人が認知症になっても、アパートの管理・処分は受託者が単独で行えます。
- ▶ ご兄弟の一人に相続が起こっても、承継されるのは受益権です。アパートの管理・処分は受託者が単独で行えますので、物件が塩漬けになる心配はありません。

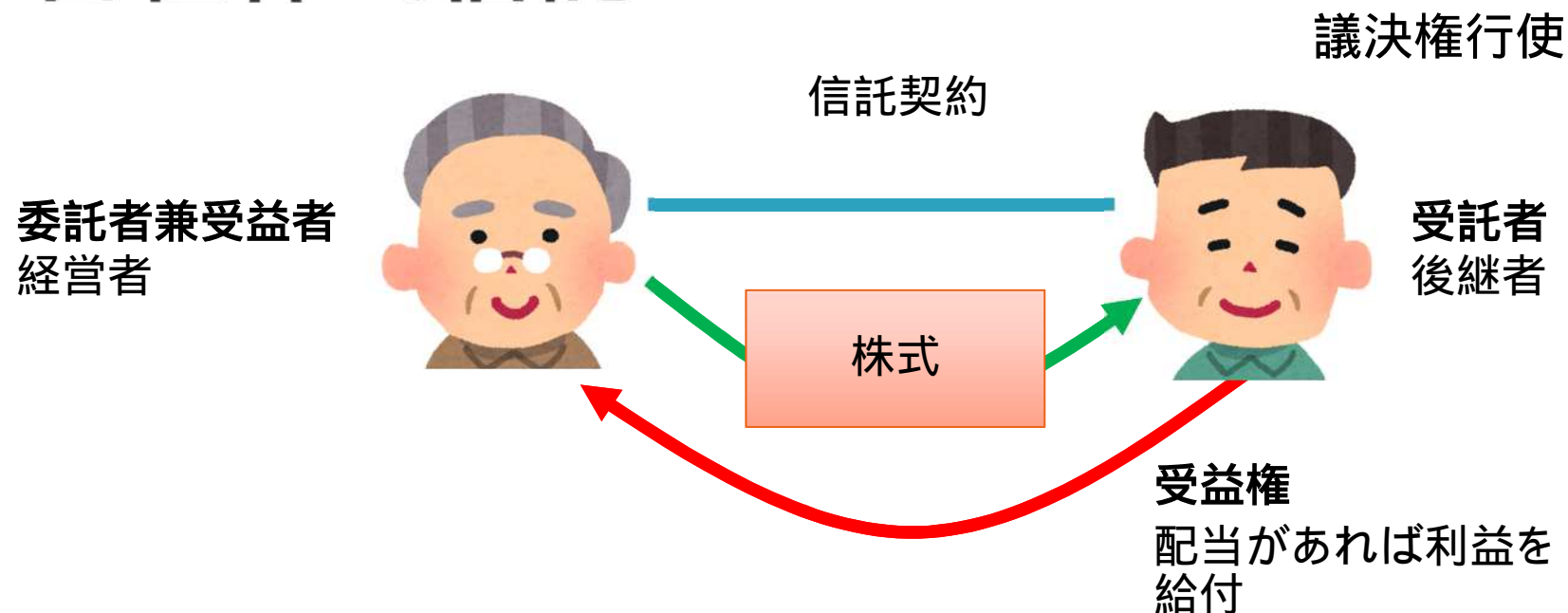
自社株式信託

- 株主に相続発生 → 株式は準共有になります
準共有状態では、持分価格の過半数で権利行使者を決めます
(持分価格が過半数に満たないと権利行使者が決められずデッドロック)



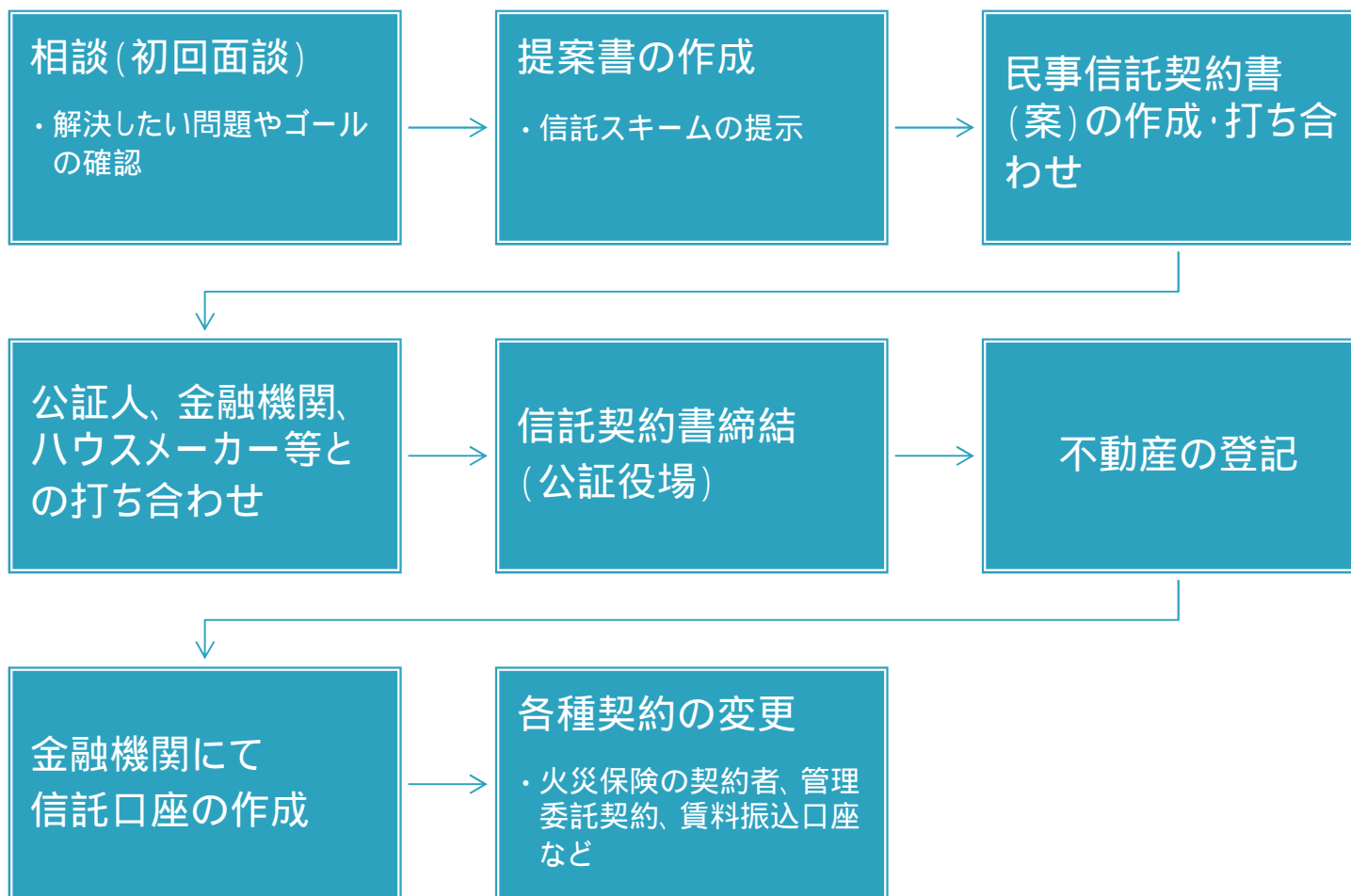
- 単独株主が認知症になった → 株主総会ができず何も決められません
 - 株主総会をしたことにする？ → 私文書偽造
 - 後見人を申し立てる？ → 後継者が後見人になれないかも
専門職後見人が会社経営？
議決権は暫定的(保全的)

自社株式信託



- 経営者が認知症になっても、受託者である後継者が議決権を行使できます。
(経営者が元気なうちは指図権者として、議決権行使の指示を出す設計も可)
- 経営者に相続が発生したとき、信託を終了させずに、受益権を相続させれば、議決権は受託者が行使できます。

家族信託 組成の流れ



家族信託チェックリスト

1. 信託の目的を明確にする。

信託活用のご相談は、皆様がご自身の財産をどうしたいのかという「想い」を明確にしていく作業から始まります。まずは、次のチェック項目の中にご自身に当てはまるものがあれば、チェックを入れてみてください。

- ☐ 財産の管理を誰かに任せたい
- ☐ 認知症になっても相続税対策や資産活用を続けたい
- ☐ 将来、自宅が空き家になったら売却したい
- ☐ 認知症が心配
- ☐ 賃貸物件の管理を親族に任せたい
- ☐ 託した財産で生活費・医療費・介護費などを支払ってもらいたい
- ☐ 自分が元気なうちに財産の分け方を決めておきたい
- ☐ 相続人の遺産分割協議がまとまりそうにない
- ☐ 複数人で共有している不動産をどうにかしたい
- ☐ 二次相続以降に不安がある
- ☐ 会社を後継者に引き継ぎたいが方法が分からない
- ☐ 先祖伝来の不動産は代々引き継いでほしい
- ☐ 自分の死後、生活が心配な相続人がいる(障がいをお持ちの方など)
- ☐ その他()

家族信託チェックリスト

2. 当事者を誰にするか

次に、それぞれの役割を担ってくれる方がいらっしゃるか、誰に財産を引き継いでいきたいかを考えていきます。

役割	氏名	備考
委託者		皆様ご自身
受託者		財産を託される人です。
第一受益者		委託者と違う場合は贈与税が発生します。
第二受益者		相続発生後も信託を終了しない場合
第三受益者		同上
信託監督人 (オプション)		受託者を監督する人をつけたいとき
受益者代理人 (オプション)		受益者が適切に受益権を行使するのが難しいとき(認知症・未成年者・精神上的障がいなど)

家族信託チェックリスト

3. 信託財産

信託する財産は何ですか？

- ☐ 不動産
- ☐ 現金
- ☐ 非上場株式
- ☐ その他()

4. 受託者に与える権限

受託者にどんな権限を与えますか？

- ☐ 管理する
- ☐ 不動産を貸す
- ☐ 不動産を売る
- ☐ 不動産を買う
- ☐ 建物を建てる
- ☐ 建物を解体する
- ☐ 借り入れをする
- ☐ 担保設定をする
- ☐ 株式の議決権行使

家族信託と類似制度の比較

		メリット	デメリット
相続対策	遺言書	- 家族信託に比べて低額 - 家族信託を組めない判断能力となっても、遺言書なら可能な場合もある。	- 自分の次の承継者しか指定できない。 - 遺言書の書き換えが可能
	家族信託	- 何代にも渡り承継者を指定できる。 - 利益を受ける人(受益者)が複数でも管理する人(受託者)を一人にできるので、共有化対策となる。 - 書き換えを防ぐこともできる。	- 初期費用が高額 - 受託者は帳簿や記録を作成しなければならない。 - 遺言書に比べて高度な判断能力がないと契約不可。
認知症対策	法定後見	場合によっては任意後見・家族信託に比べて低額(家族が後見人になれた場合)	- 後見人を決めるのは家庭裁判所である。 - 不動産の処分ができるか分からない。 - 相続税対策・資産活用はできない。
	任意後見	- 任意後見人は自分で選べる。 - 場合によっては認知症になる前の財産管理も財産管理委任契約によって可能(銀行の取扱い次第)。	- 任意後見契約の費用と任意後見発動時の費用、任意後見監督人の費用がかかる。 - 相続税対策・資産活用にもある程度の制限がかかると思われる。 - 判断能力が既にある場合は契約不可。
	家族信託	- 相続税対策・資産活用が可能。 - 家庭裁判所は関与しない。 - 受託者は自分で選べる。 - 認知症になる前の財産管理も受託者が可能。	- 初期費用が高額 - 受託者は帳簿や記録を作成しなければならない。 - 判断能力が既にある場合は契約不可。 - 身上監護の機能がない。

家族信託には身上監護機能がない

身上監護とは：身の回りの契約や手続

例)

- ▶ 介護サービス契約
- ▶ 施設入所契約
- ▶ 医療に関する契約
- ▶ 上記の費用の支払

家族信託で財産管理、成年後見で身上監護を行う可能性もあります。

ローンについて

- ▶ 抵当権付きの不動産を信託するには金融機関の承諾を得る必要があります。
- ▶ 受託者が借入れをして建物を建てるような場合、事前に金融機関との調整をはかる必要があります。
- ▶ 借入が絡む場合は、税理士に税務判断を仰いだ方が良いでしょう。

受託者が行う事と責任

- ▶ 受託者は信託事務について記録や帳簿をつけなくてはなりません
- ▶ 受託者は自分の財産を責任財産として、責任を追及されることがあります
(信託のための取引について受託者は無限責任を負います)
(受託者が任務を怠ることで信託財産に損失が生じた場合、受益者に対して損失補てん又は原状回復責任を負います)
- ▶ 受託者は信託財産に関する訴訟では当事者となる場合もあります
- ▶ 受託者は信託財産の所有者として所有者責任を問われることがあります(工作物責任、瑕疵担保責任)

税務に関する確認事項

- ▶ 不動産所得の損益通算はできません。
- ▶ 信託財産に係る収益の額の合計が**3万円**(計算期間が1年未満の場合は**1万5千円**)以上ある場合は、**翌年1月31日までに**、「**信託の計算書**」を税務署に提出します。書類の作成は税理士に依頼する必要があります。
- ▶ 信託につき税務上で**贈与・遺贈が認識される事由**が生じた場合、**翌月末日までに**「**信託に関する受益者別調書**」を税務署に提出します。書類の作成は税理士に依頼する必要があります。
- ▶ 信託スキームに関する税務判断は司法書士にはできません。必要な場合には税理士に別途依頼して頂くことになります。他益信託、受益者連続信託、借入が関係する信託などは税理士の判断を仰いだ方が良いです。

委託者が高齢の場合は

- ▶ 委託者に長谷川式スケールを受けてもらい、医師の診断書をお願いすることがあります。
- ▶ 委託者と複数回の面談を行い、意思確認を慎重に行います。
- ▶ 将来、相続人になる人全員の同意をお願いすることがあります。
- ▶ 打ち合わせ時に録音をして記録を取っておくことがあります。

スキーム作成にあたり確認したい書類

- ▶ 委託者の出生からの一連の戸籍謄本(遺留分の確認)
- ▶ 受託者、受益者の戸籍謄本
- ▶ 委託者、受託者、受益者の住民票(本籍入り)
- ▶ 委託者、受託者の印鑑証明書
- ▶ 不動産登記事項証明書
- ▶ 固定資産税評価証明書、名寄帳
- ▶ 火災保険証書
- ▶ 賃貸借契約書、不動産管理委託契約書、金銭消費貸借契約書(住宅ローン)
- ▶ 預金通帳のコピー

家族信託にかかる費用

信託財産の評価額 (固定資産評価額)	報酬 (税別)
1億円以下	1%(3,000万円以下の場合は、最低額30万円)
1億円超3億円以下	価額の0.5% + 50万円
3億円超5億円以下	価額の0.3% + 110万円
5億円超10億円以下	価額の0.2% + 160万円
10億円超	価額の0.1% + 260万円

- ・ 税務関連の報酬は含まれておりません。
他益信託(委託者以外の者が当初受益者、あるいは委託者等の死亡以外の事由で受益者となる信託)や受益者が連続する場合には、課税問題が発生します。税務に関する問題が生じた場合の税務判断については、税理士に依頼することになります。
- ・ 受益者連続信託、金融機関との調整が必要なケースなど難度が高い事案については報酬基準の50%の範囲で加算をする場合があります。
- ・ 信託監督人を設置する場合、その報酬は含まれておりません。
- ・ 出張を要する場合は、日当・旅費が発生します。
- ・ 遺言書の作成、任意後見契約書の作成などの報酬は含まれておりません。

- | | |
|----------------|-----------|
| ・ 信託による所有権移転登記 | 10万円～ |
| ・ 登記実費 | 評価額の約0.4% |
| ・ 公証人手数料 | 数万円～ |