

家族信託

アパート経営者の相続・認知症対策編

1. 認知症になると何に困るのか
2. 話題の「家族信託」とは
3. 家族信託の具体的な活用事例
4. まとめ

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/>

一般社団法人 家族信託普及協会

家族信託専門士（第1期）

平成15年司法書士事務所開設

埼玉司法書士会所属（会員番号第921号）

公益社団法人 成年後見センター・リーガルサポート会員

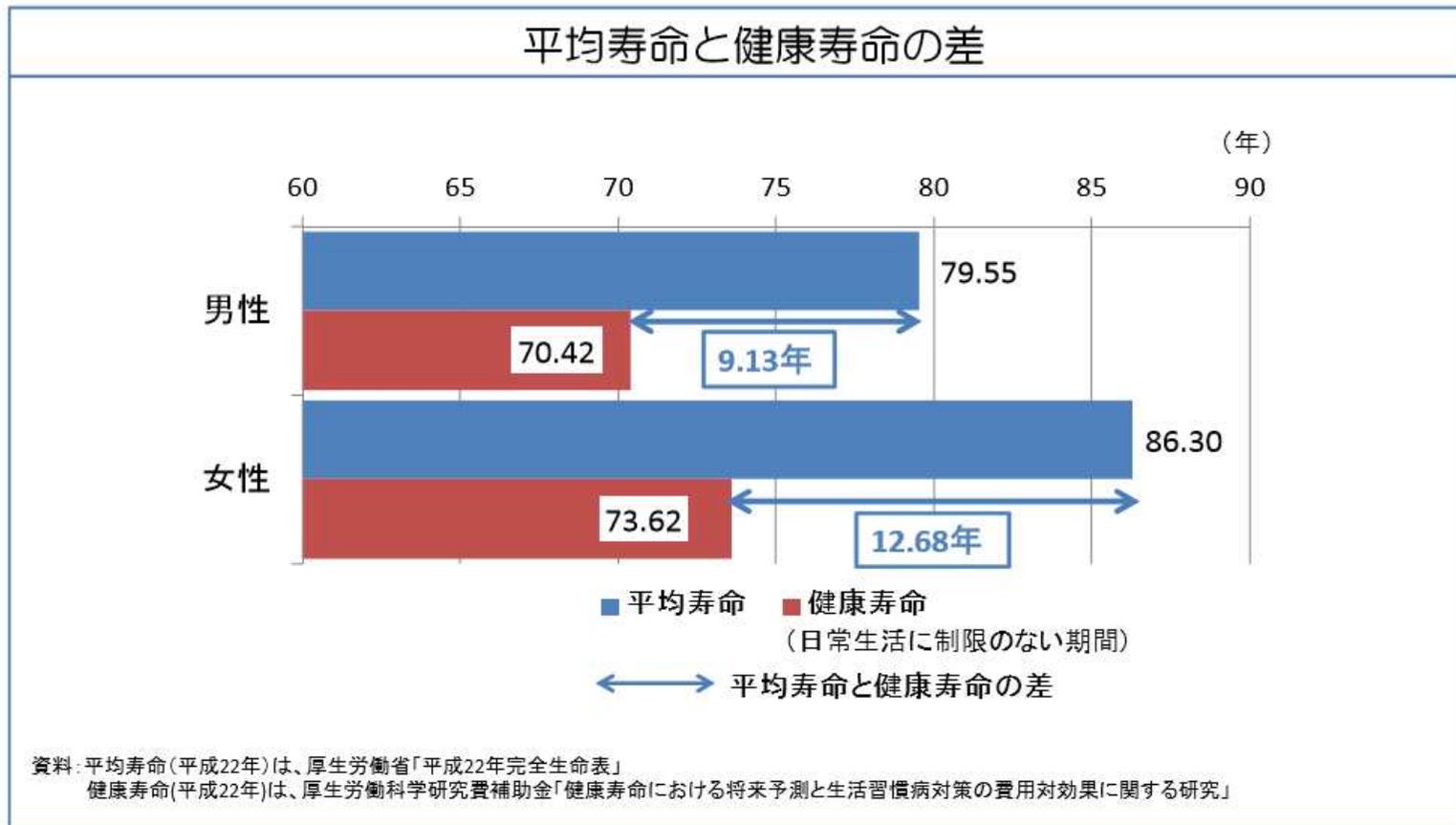
家族信託は何に活用する？

1. 財産管理の認知症対策
 - 相続税対策
 - 資産活用
2. 何代にも渡り承継者を指定
3. 不動産・株式の共有化対策

家族信託が画期的であると言われている理由

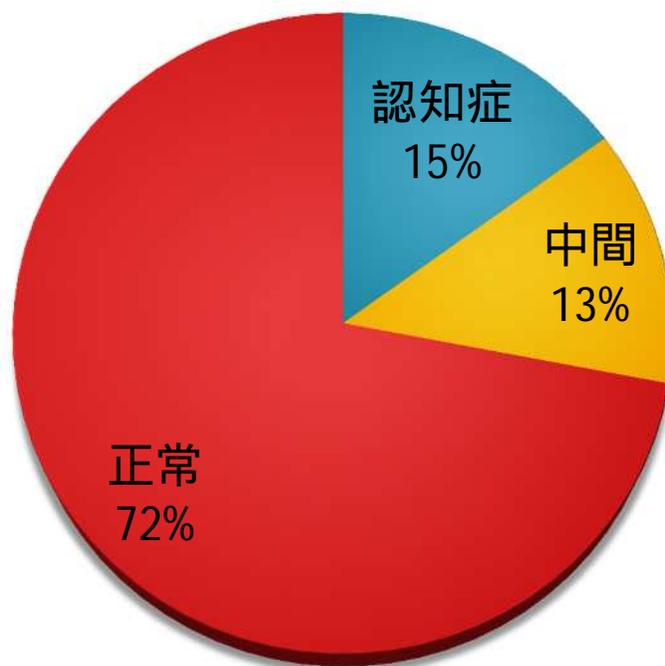
通常の遺言、後見の制度ではできない事が可能に

平均寿命と健康寿命



健康寿命：健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できる期間

認知症患者の割合



厚労省研究班発表（平成24年）

65歳以上の高齢者人口 3079万人

認知症462万人 + 予備軍400万人 = 862万人

65歳以上の4人に1人が認知症を発症する可能性あり

判断能力がなくなるとどうなる？



成年後見制度を使う

アパート経営者が困ること

- 銀行口座からお金がおろせない。
- 賃貸借契約が結べない。
- 管理委託契約が結べない。
- 大規模修繕ができない。
- 売却ができない。
- 建替えができない。

後見人に禁止されていること

本人の財産を投機的に運用することや自らのために使用すること、親族などに贈与・貸付けをすることなどは、原則として認められません。相続税対策を目的とした贈与やアパート建築等についても同様です。成年後見制度は本人の財産を保護するためのものであり、推定相続人の利益を図るための制度ではないからです。

さいたま家裁作成「後見申立の手引き」より引用

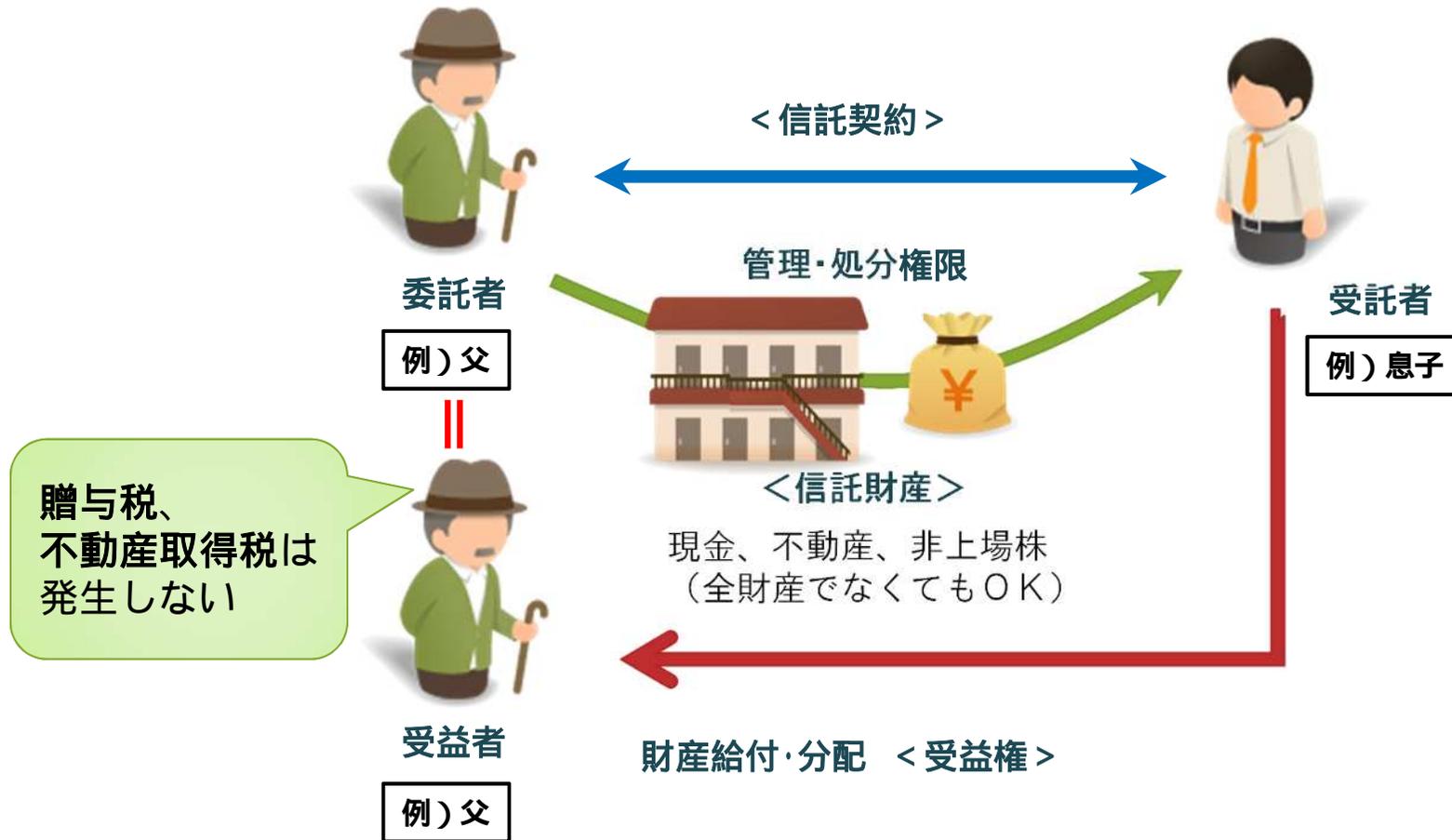
成年後見のデメリット

- 相続税対策はできない
- 積極的・柔軟な資産運用・管理はできない
 - 本人の財産を贈与することはできない
 - 合理的な理由がないと不動産を売れない(資産の凍結)
- 後見制度のコスト
 - 専門職が後見人となった場合の報酬目安
 - 1000万円以下 月2万円
 - 1000万円超え5000万円以下 月3～4万円
 - 5000万円超え 月5～6万円
 - (後見監督人の場合は月1～3万円)
- 家庭裁判所の関与
 - 誰が後見人になるのかを最終的に決めるのは裁判所である
 - 裁判所の監督下におかれ、**毎年報告書**を提出しなければならない

インターネットで見かけた 被後見人の親族の声

- 相続税対策・資産活用
 - 不動産が売れない。維持管理が大変。
 - 相続税対策ができない。
- 後見人の報酬問題
 - 専門職後見人・監督人の報酬で財産が目減りしていく。
- 家庭裁判所の関与
 - 財産が多かったために親族が後見人になれなかった。申し立てたことを後悔。
 - 今まで普通にやってたのに後見監督人をつけられた。
 - 裁判所への報告書が負担
 - 家裁が後見制度支援信託を勧めてくる。断ると監督人をつけると圧力。
- その他
 - 専門職後見人は横領をするのではないか。

「家族信託」「民事信託」とは？



- 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：信託財産から生じた成果の給付を受ける人（実質的な所有者）
- 受益権：信託財産から生じた成果の給付を受ける権利と監督権

家族信託は...

- **信託銀行は関係ない**
家族信託では財産を託されるのは**家族**
- **信託銀行のいう遺言信託**
遺言書作成 + 保管 + 遺言執行 をするサービスであり
信託とは関係ない
- **投資信託ではない**
家族信託は、多くの場合、
円満・円滑な財産管理・財産承継が目的

家族に信託できる？

営業でなければ

誰でも受託者（財産を託される人）

になれる。

営業：受託者が不特定多数を相手に反復・継続して信託の引受け（信託の受託）を行い、その報酬を得ようとする場合

* 家族信託の受託者でも報酬をもらうことは可

信託法

第7条（受託者の資格）

信託は、未成年者又は成年被後見人若しくは被保佐人を受託者としてすることができない。

民事信託の場合には**誰もが受託者**になることができる。

信託業法

第1条（目的）

この法律は、**信託業を営む**者等に関し必要な事項を定め、信託に関する引受けその他の取引の公正を確保することにより、信託の委託者及び受益者の保護を諮り、国民経済の健全な発展に資することを目的とする。

信託すると所有権はどうなる？

所有権 **権利**と**名義**に分かれる



信託すると



- 名義が受託者（息子）になっても
権利は受益者（父）のもの！
- 不動産を売ったお金
受益者のために使う
- 信託したお金で買った不動産
信託財産になる

アパートを家族に信託する メリット

- 託された家族が管理・処分できる
 - 銀行口座の管理
 - 賃貸借契約
 - 管理委託契約
 - 建替え（相続税対策・資産活用OK）
 - 売却（相続税対策・資産活用OK）
 - 大規模修繕
- 利益は受益者のもの
- 成年後見と違って、受託者は自分で決
められる

家族信託の定義

- 「信託」とは、
 - 財産を持っている人（**委託者**）が、
 - 信託する人（**受託者**）に財産を託して、
 - 財産から得られる利益もらう人（**受益者**）のために
 - 特定目的にしたがって財産を管理・処分してもらう財産管理の手法

信託目的の例：

- 生活・介護・療養・納税等に必要な資金の給付
- 資産の適正な管理・有効活用
- 円滑な承継

(参考資料) 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 1 2 月 1 日 第 号	原因 平成 2 年 1 2 月 1 日売買 所有者 東松山市元宿 × × × 磯野波平
2	所有権移転	平成 2 7 年 1 1 月 5 日 第 号	原因 平成 2 7 年 1 1 月 5 日 信託 受託者 東松山市あずま町 × × × 磯野カツオ
	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 2 7 年 1 1 月 5 日 第 号	余白	
1 . 委託者 に関する事項	東松山市元宿 × × × 磯野波平	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 × × × 磯野カツオ		
3 . 受益者 に関する事項	東松山市元宿 × × × 磯野波平	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手続を行うこととする。
- 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 **磯野波平** 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、磯野カツオ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。

契約による信託のイメージ



司法書士は他人の財産管理の補助ができる (司法書士法 29 条、同法施行規則 31 条)
家族信託のスキーム設計ができる

信託設定時の課税問題

財産の実質的所有者は受益者

委託者 = 受益者（自益信託）

~~贈与税・不動産取得税~~

委託者 ≠ 受益者（他益信託）

贈与税課税！（みなし贈与）

- 受益権の相続税評価額 = 所有権としての相続税評価額
- 「小規模宅地の評価減」「居住用財産の譲渡における3000万円の特別控除」「居住用財産の買換特例」等の各種税制優遇も受けられる。
- （注意）**損益通算の禁止規定**
個人が受益者である信託において、不動産所得の計算上、信託した不動産から生じた損失がある場合には、その損失は信託していない他の不動産所得税やその他の給与所得等と通算することはできず、またその損失を繰り越すこともできない

(注意) 金融機関との関係

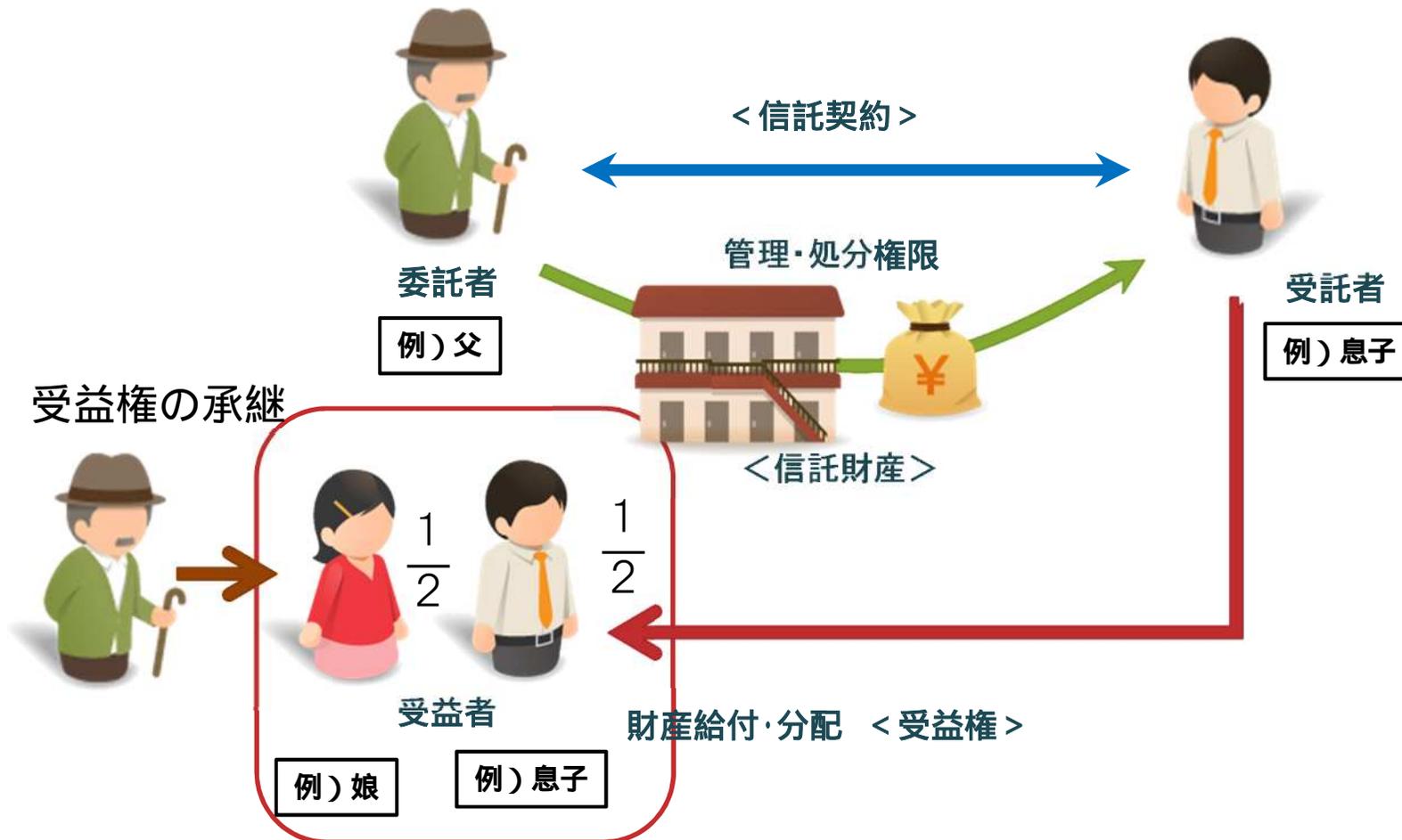
- 抵当権の設定してある不動産を信託するには金融機関の了承を得る
- 家族信託の設定後に融資が必要な案件では、金融機関に事前確認する
- 「信託口」口座を作成してもらえるか？
(作成してもらえなければ受託者の個人口座を使う)

相続の問題

- 何も準備しておかないと、不動産や預貯金の相続手続には、相続人全員の実印と印鑑証明書が必要
(相続人の非協力、認知症、行方不明などで相続手続が滞る可能性あり)
- 遺言書（公正証書遺言がベスト）を作っておけば、相続人全員の実印と印鑑証明書は不要
- 家族信託ならさらにメリットが！

受益者が亡くなったら？

- 信託を終了して、財産を誰かに帰属させる
- 信託を終了させずに、受益権を承継させる

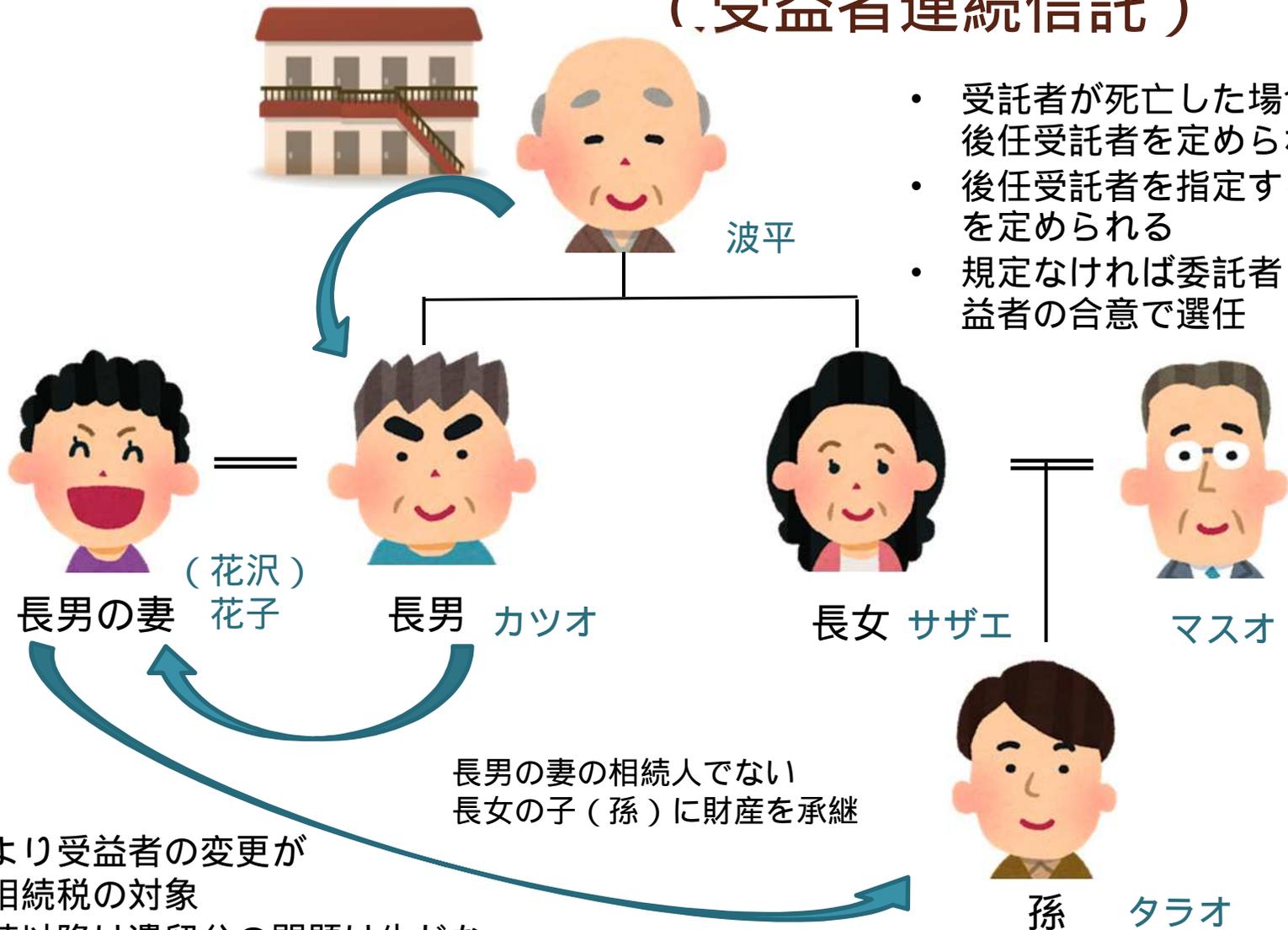


第2のメリット

- **何代にも渡って財産の承継者を決められる（受益者連続信託）**
 - 民法上の遺言では自分の次の人しか指定できない。
 - 子どものいない夫婦が相続すると、配偶者側の親族に財産が流出するかもしれない。

一族の資産の流出を回避したい

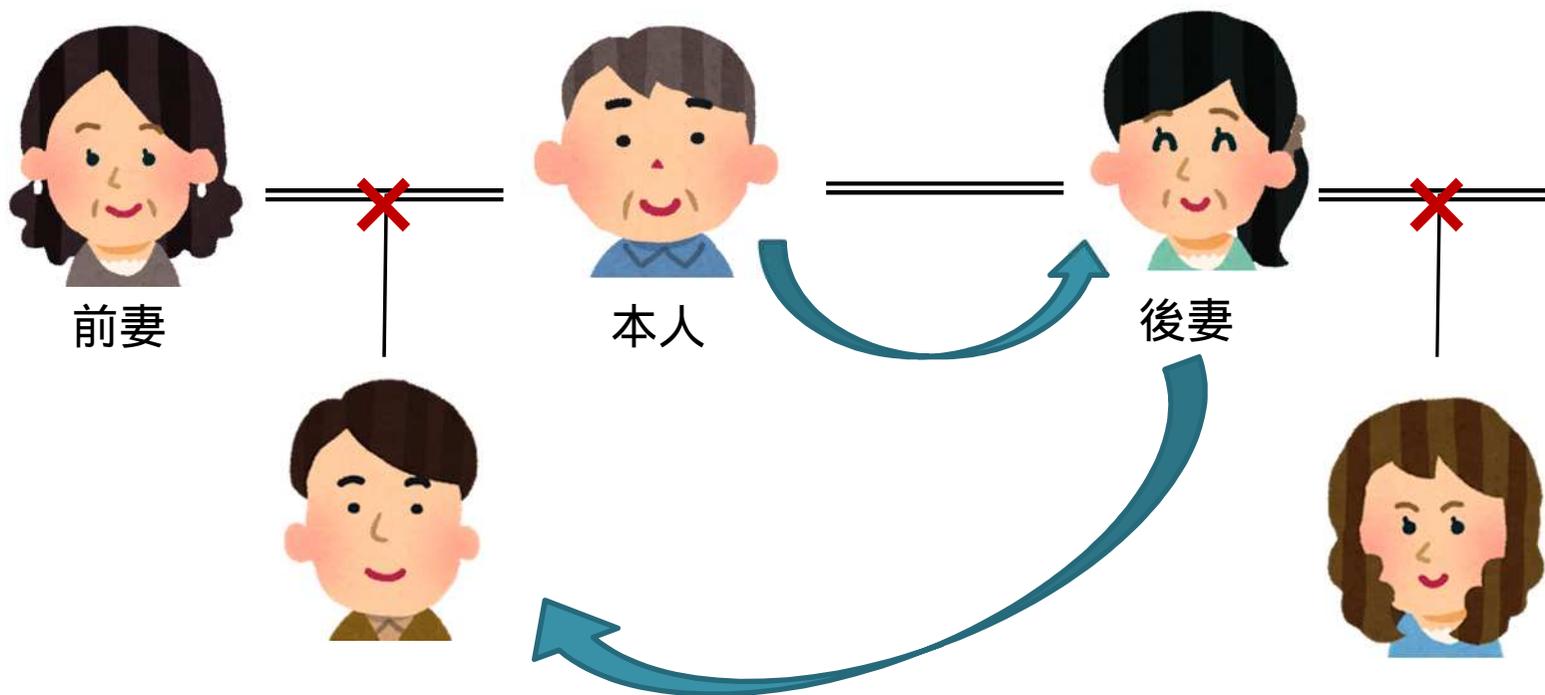
(受益者連続信託)



- 受託者が死亡した場合の後任受託者を定められる
- 後任受託者を指定する人を定められる
- 規定なければ委託者と受益者の合意で選任

- 死亡により受益者の変更があると相続税の対象
- 2次相続以降は遺留分の問題は生じないと考えられる(判例はない)

後妻の死後は、前妻の子に財産をあげたい (受益者連続信託)



後妻の相続人でない前妻の子に
財産を承継

実家の信託



母
(83才)



(別居)



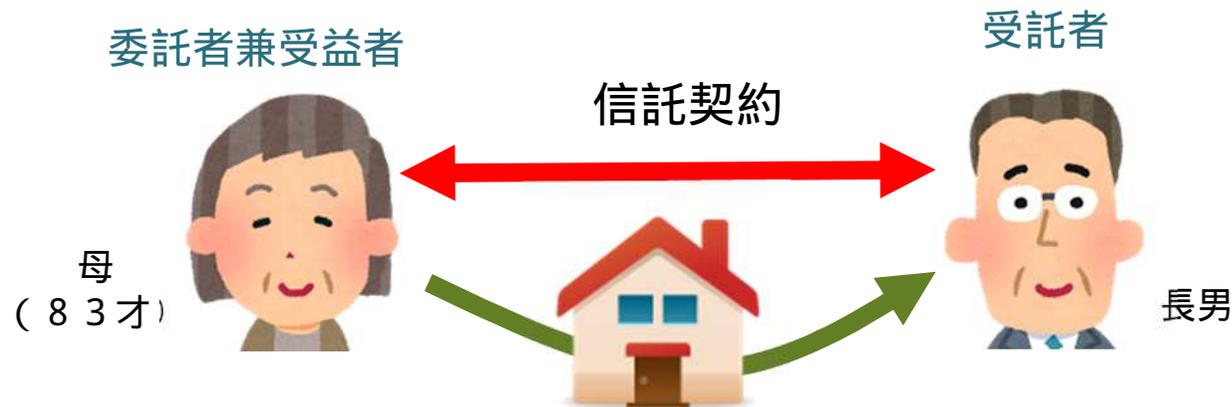
長男

- 現在、母は一軒家に一人暮らし
- そろそろ安心できる施設へ移り住もうかと思案中
- 家はそのままにして、将来、必要があれば売るなり貸すなりしてもいいかと考えている

何もしないで認知症になると...

- 不動産は自由に売れなくなる
（空き家問題の原因）
- 成年後見で専門家がついてしまうと継続的に報酬が発生
- 後見人に息子になったら、毎年、裁判所に報告書を出す

実家の信託



- 長男を受託者として不動産を信託する
- 母親が元気なうちは、たまに施設から帰って来て家を利用する
- 母親の判断能力が低下したら、長男の判断で不動産を売ったり、貸したりする
- 売却代金は受益者である母親のものであるので、母親のために有効活用する

成年後見では施設費・生活費の不足などの合理的理由がないと不動産を売れない。一度、後見が開始すると不動産を売った後も、後見制度は継続していくことになる。 子どもに負担がかかる

(注意) 成年後見制度でしかできないこともある

身上監護の機能は家族信託にない

身上監護：

生活の維持や医療、介護等、身上の保護に関する
法律行為

(**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

家族信託と成年後見を併用する可能性もある。

共有不動産のトラブル回避



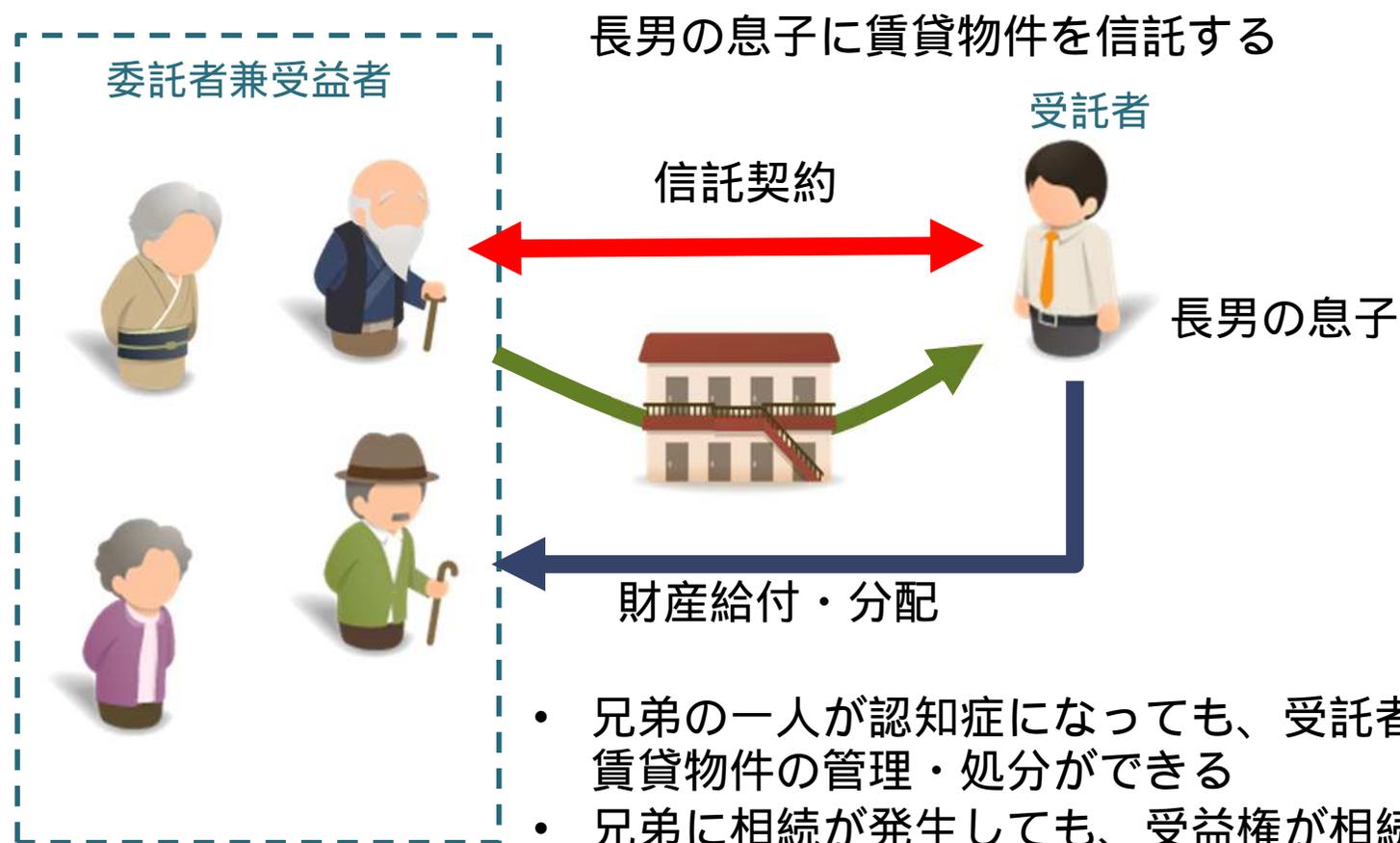
高齢の兄弟姉妹で賃貸物件を共有

不動産を共有でもつことは**危険**！

何もしないと...

- 兄弟姉妹の一人が認知症になったら？
不動産の処分がすぐにできない
- 共有者の相続が開始したら？
不動産の共有者が増えて
意思統一が難しくなる

共有不動産のトラブル回避

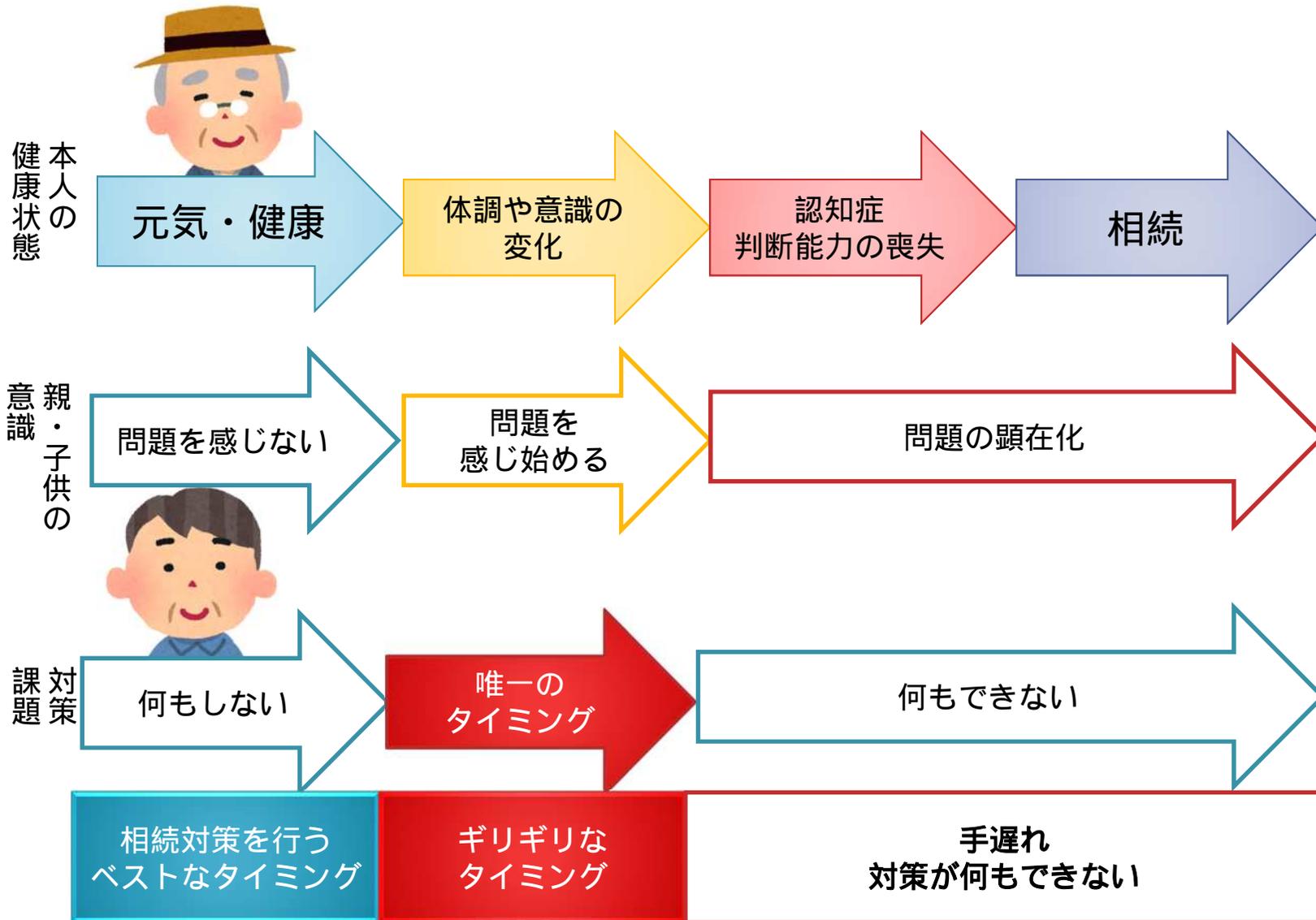


- 兄弟の一人が認知症になっても、受託者が賃貸物件の管理・処分ができる
- 兄弟に相続が発生しても、受益権が相続されるので、受託者の権限は変わらない
- 共有者の意思の不統一で物件が“塩漬け”になることを防げる

家族信託 活用チェック

1. 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。
2. 何代にも渡って財産の承継者を指定したい。
(直系血族のみに承継させる。子の配偶者の親や兄弟姉妹への流出を防ぐ)
3. 親族、子ども、孫に、障がいをもった者がおり、自身で財産管理ができない者がいるため、自分の亡くなった後をなんとかしたい。(親亡き後問題)
4. 不動産や株式を保有しており、相続が発生した場合、共有名義になる可能性がある。
5. 前妻や前夫の間に子どもがいる、内縁の配偶者、行方不明者、意思能力がない人がいるので、遺産分割協議がスムーズにできないと予想される。
6. 株式が経営者以外にも分散しており、集約したい。
7. 株主が経営者1名のため、認知症になると経営がストップする。
8. 経営権を引き継ぎたいが、贈与や株式譲渡すると税金が心配。

家族信託・相続対策はいつから始めれば良いのか



まとめ

家族信託を使うかの大きな判断基準

- 今後、認知症になったら相続対策・財産管理の面で困るか？
- 何代にも渡って資産承継先を指定する必要があるか？

ご清聴ありがとうございました。

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/> 「埼玉東松山の相続サポート」で検索

東武東上線 高坂駅 西口より徒歩4分



- 不動産・預貯金の相続手続
- 遺言書作成サポート
- 成年後見の申立
- 家族信託