

相続・認知症で財産を凍結させないための

家族信託セミナー

〒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/>

家族信託専門士(第1期)

一社) 家族信託普及協会会員

一社) 民事信託推進センター会員

公社) 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

- 柔軟な財産管理
- 相続税対策・資産活用
- 株式の議決権行使

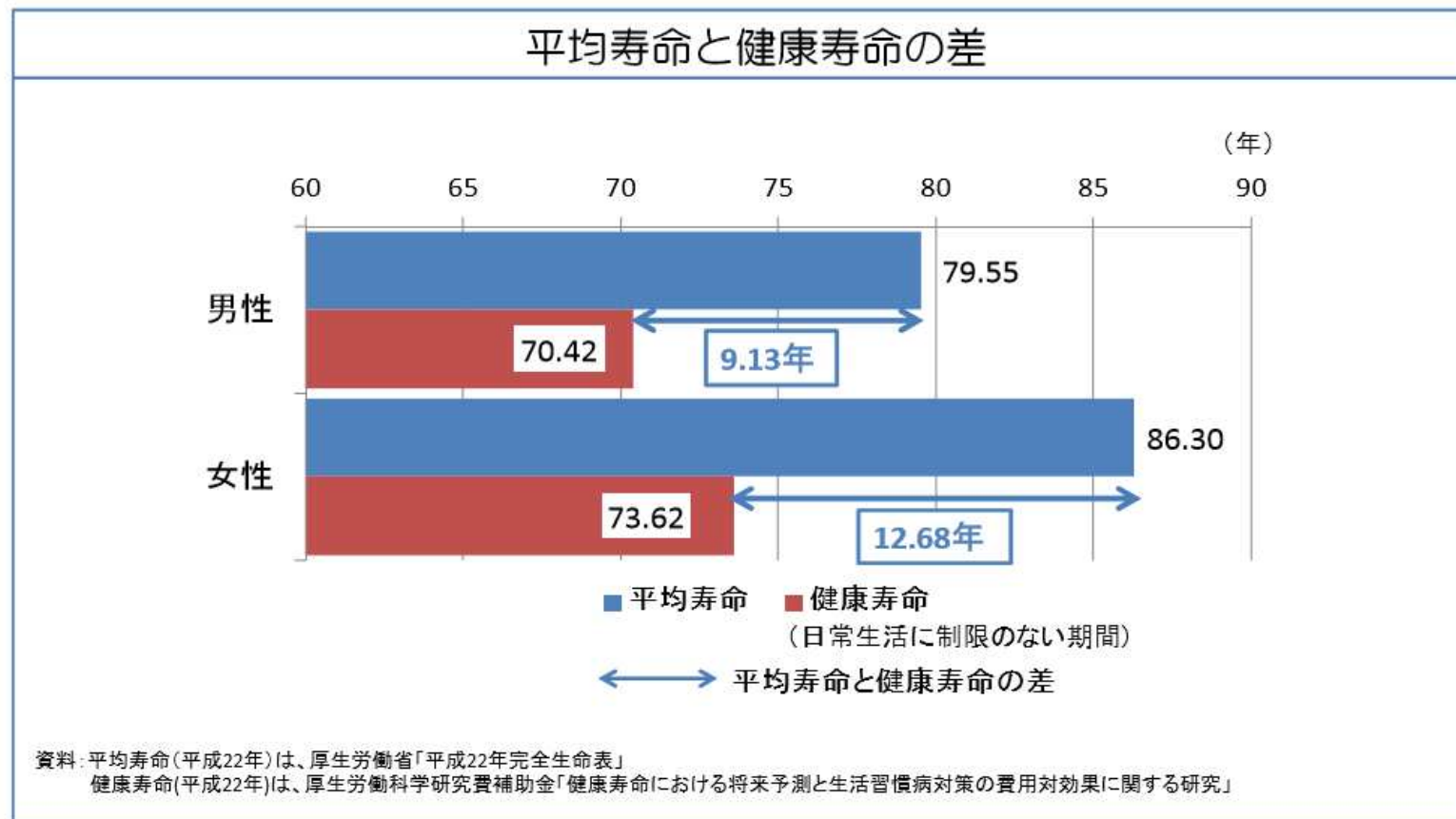
2. 何代にも渡り承継者を指定

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

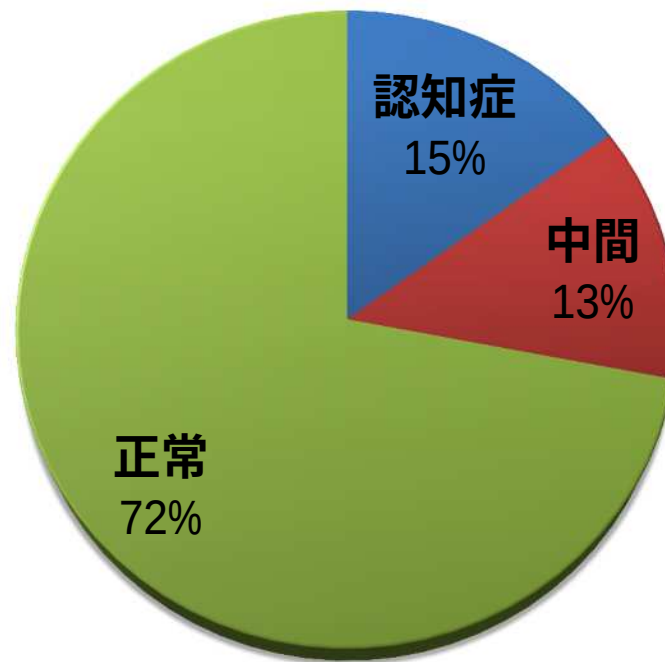
通常の遺言、後見の制度ではできない事が可能に

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？



本人の意思確認ができないと定期預金の解約はできません



本人の意思確認ができないと不動産の売却はできません

⇒ 成年後見制度を使う

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。

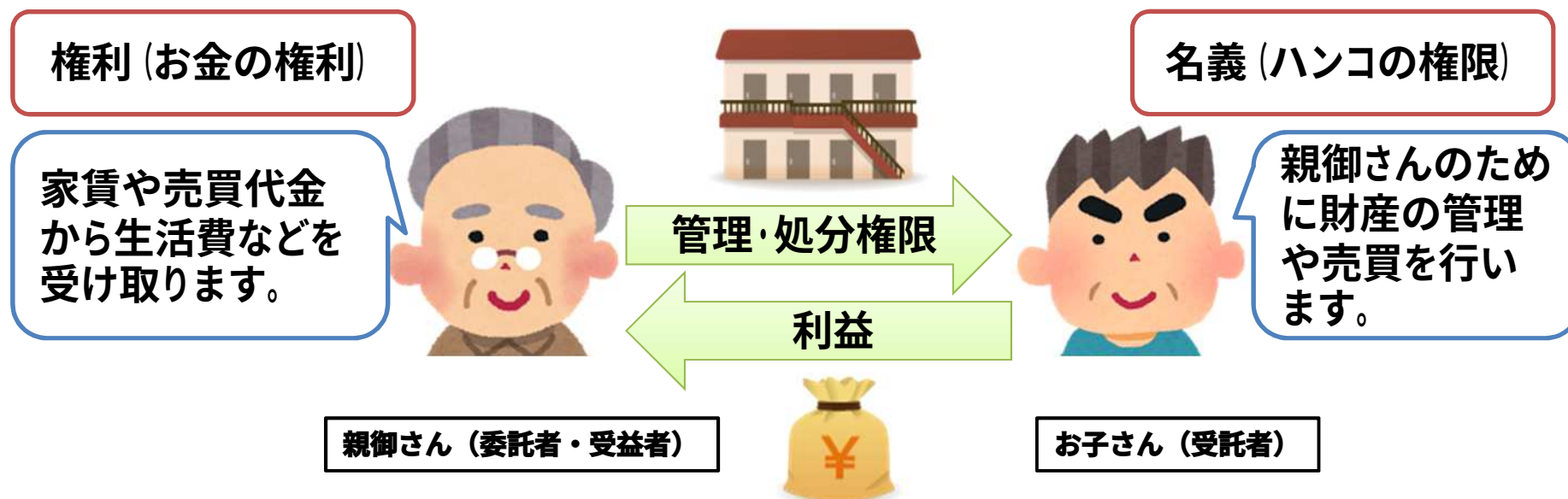
さいたま家裁作成「後見申立の手引き」より引用

成年後見制度のデメリット

- 相続税対策・資産活用はできない
- 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さない
- 成年後見人になる人を選ぶのは家庭裁判所
- 司法書士や弁護士が選ばれれば、継続的に報酬が発生（月2万～6万円）
- ご家族が後見人になった場合、定期的に裁判所に報告書を提出する

家族信託を活用しよう！

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。



信託銀行以外が受託者になれる？

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。

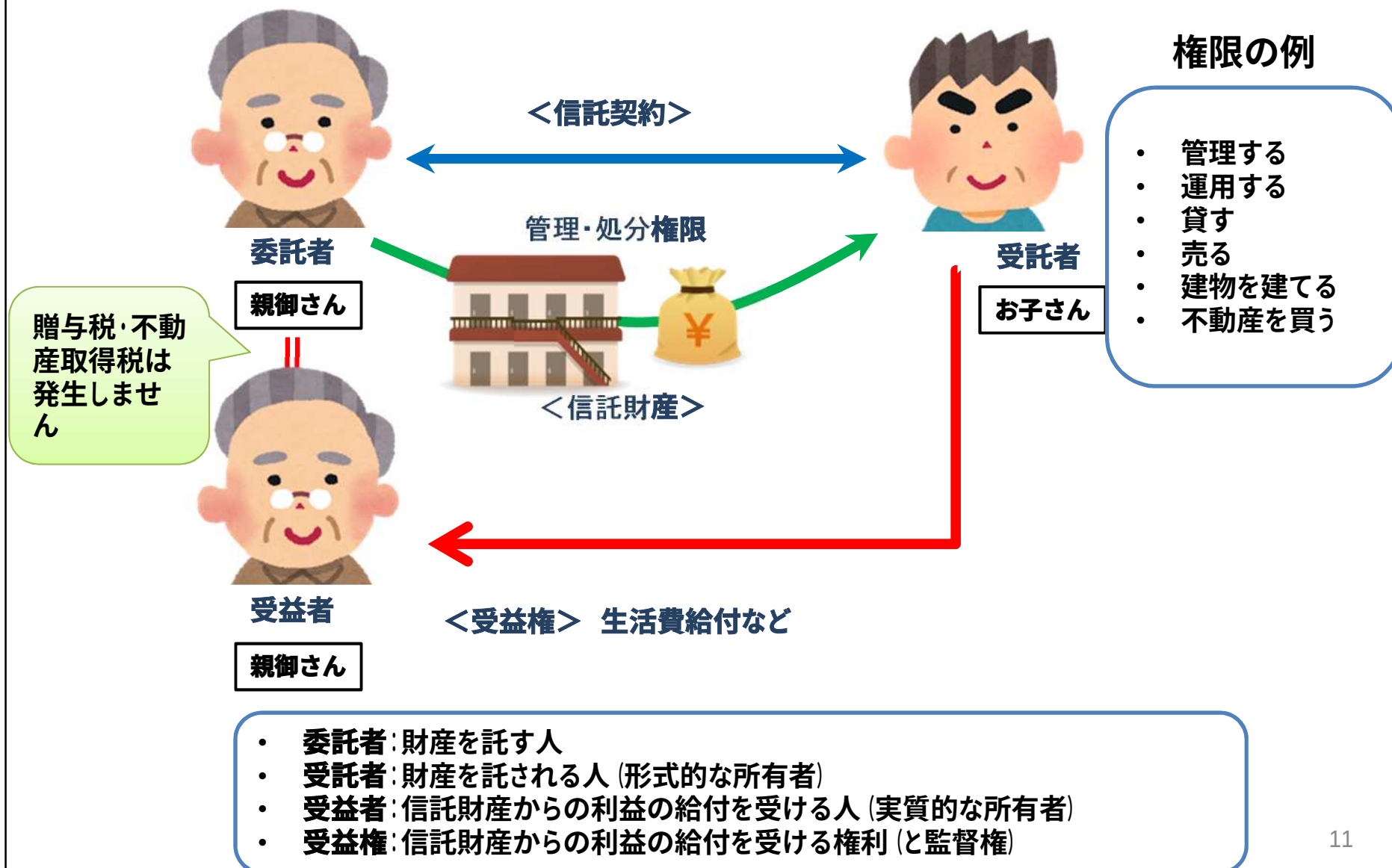
営業：受託者が**不特定多数**を相手に**反復・継続**して信託の引受け (信託の受託) を行い、その報酬を得ようとする場合

＊ 家族信託の受託者でも報酬をもらうことは可

信託銀行は関係ない

- 家族信託で財産を託されるのは、ご家族です。
- 信託銀行は関係ありません。
- 信託銀行の**遺言信託**は、信託法上の信託ではありません。
- 遺言書を作る手伝いをして、遺言書を保管し、遺言執行をするサービスです。

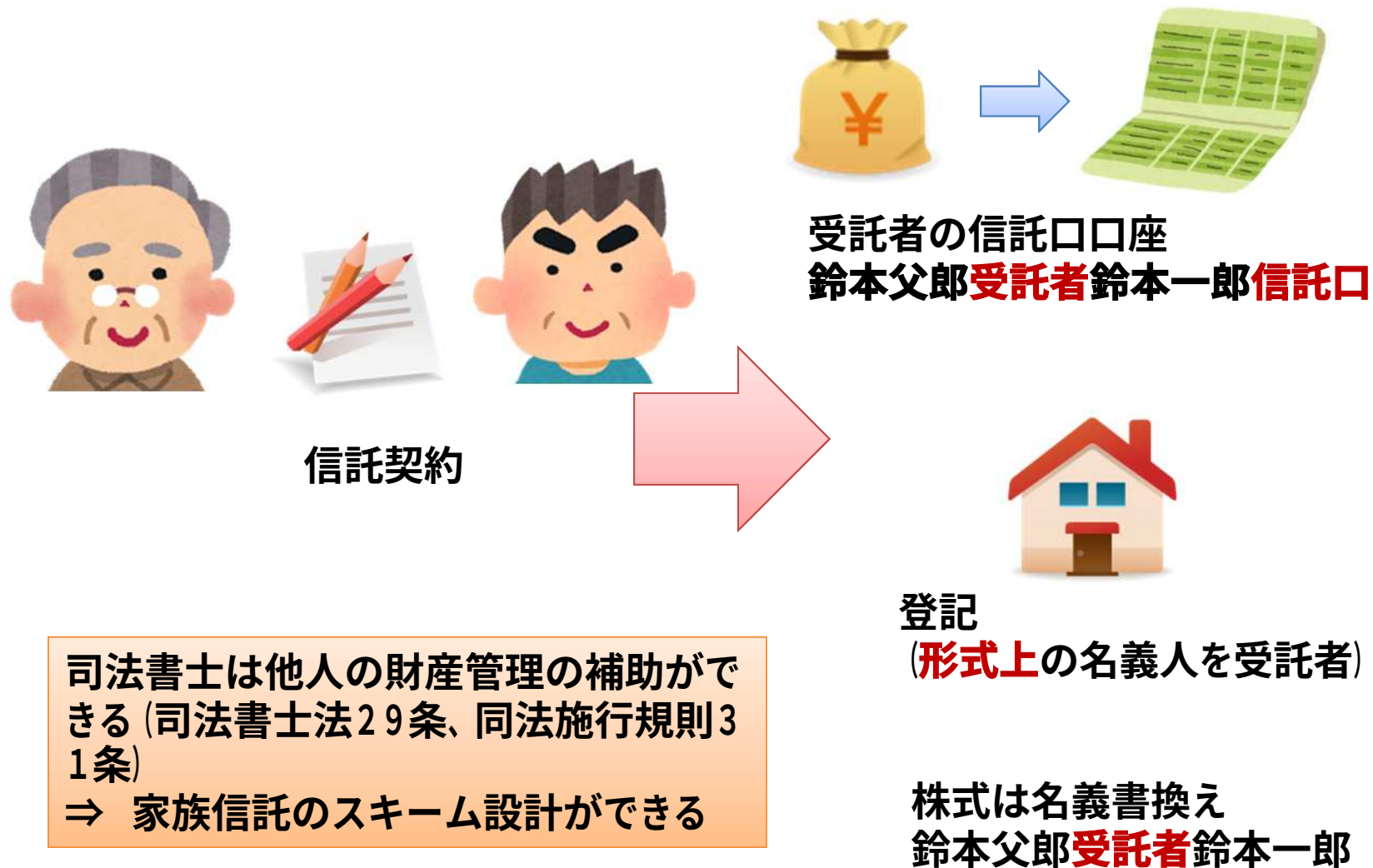
家族信託 基本スキーム図



家族信託のメリット

- 委託者が認知症になっても、受託者の判断で不動産を売れる。
- 受託者は、相続税対策や資産活用を継続できる。
- お金も受託者が管理できる。

契約による信託のイメージ



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29年3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△△号

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29年3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。

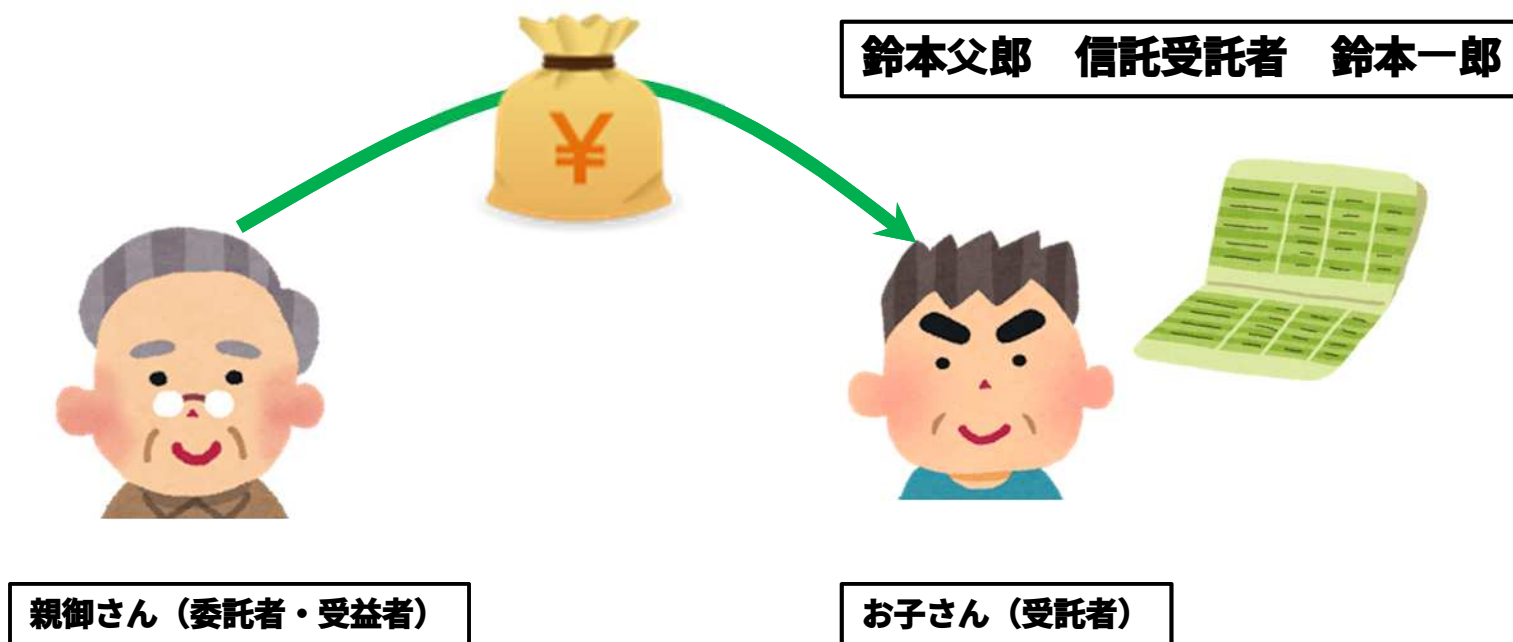
この信託がいつまで継続するかが記載されています。オーナー（委託者兼受益者）が死亡しても信託契約が継続する設計も可能です。

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。

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



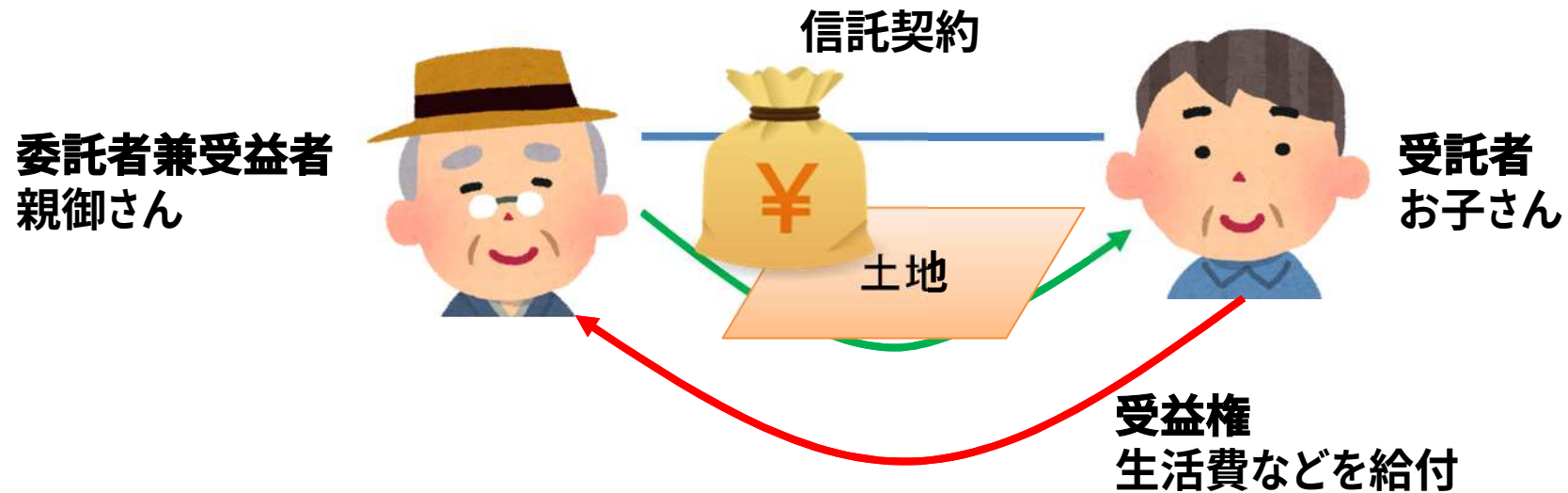
土地

- 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。また、将来の相続税の納税に備えて不動産を現金化しておきたいとも考えています。
- 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・納税資金の準備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)

自宅信託

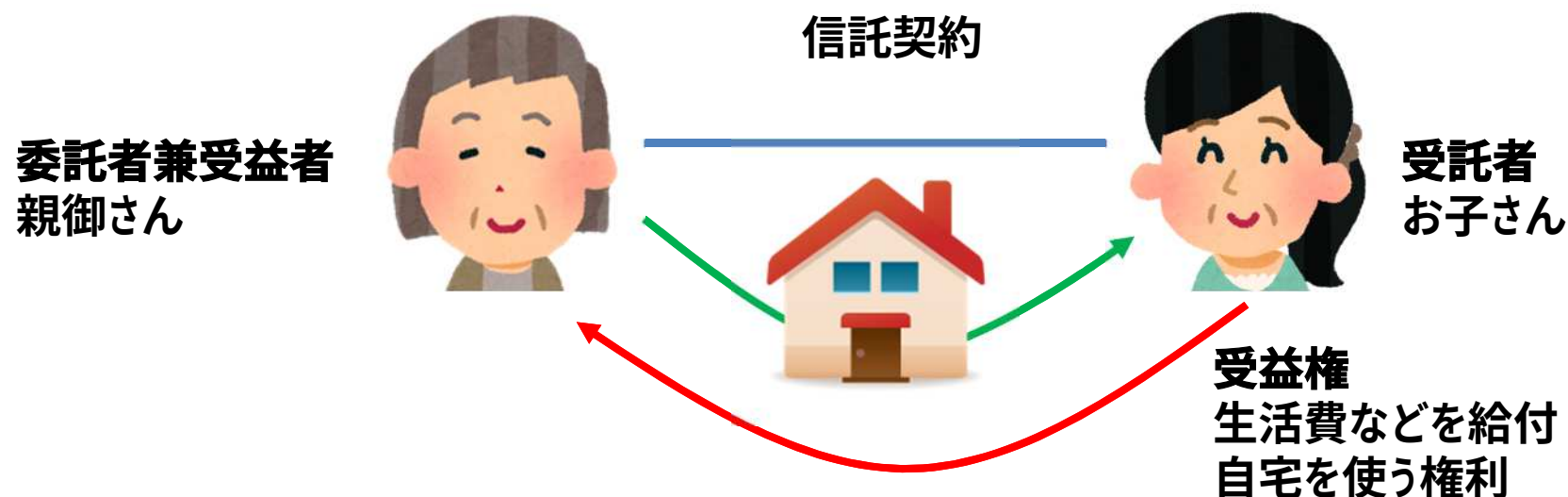


- 一軒家をお持ちの親御さんいらっしゃいます。
- 将来、介護施設に移り住む可能性があります。
- しかし、認知症になってしまうと...

自宅信託

- 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。

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

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。

アパート信託

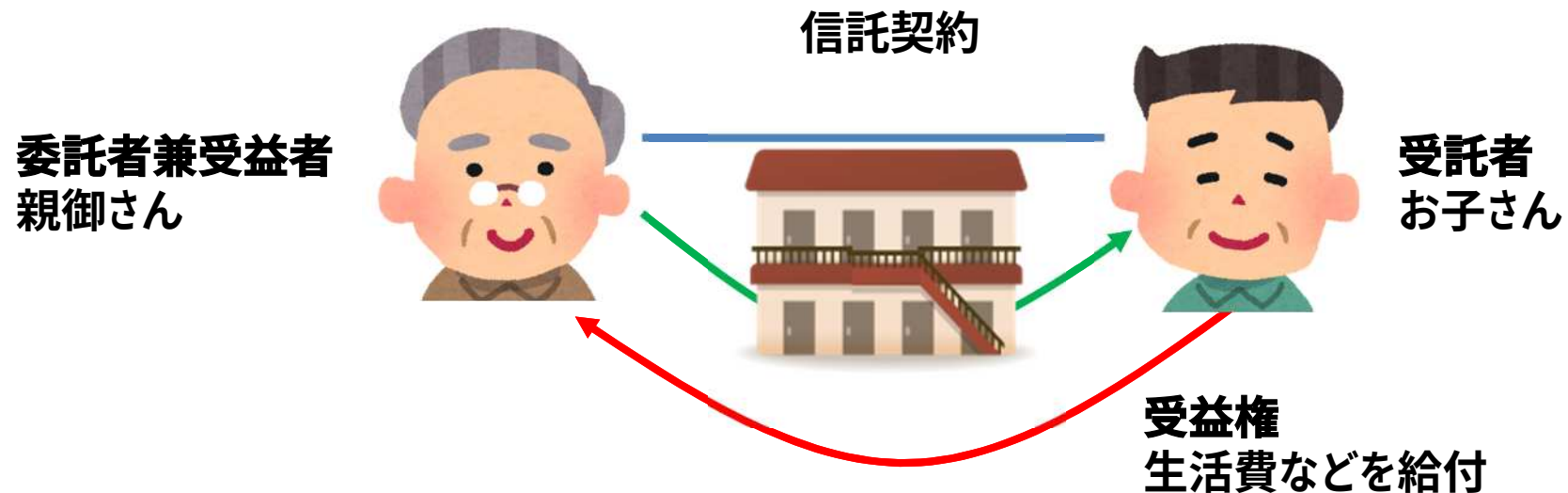


- アパートをお持ちの親御さんがいらっしゃいます。
- 親御さんが認知症になると何が困るのでしょうか...

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。

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）

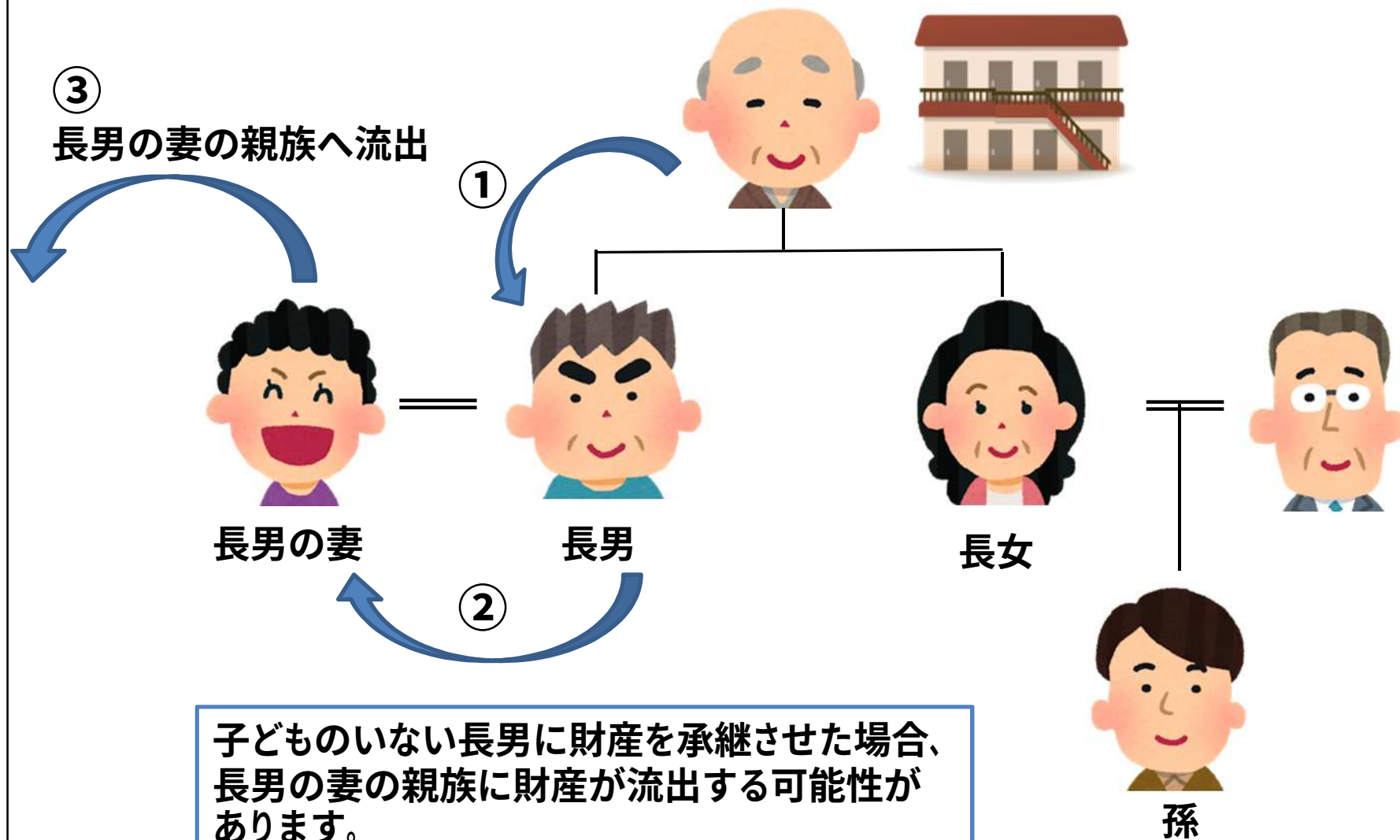
⇒ 贈与税課税！（みなし贈与）

- ・ 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

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。

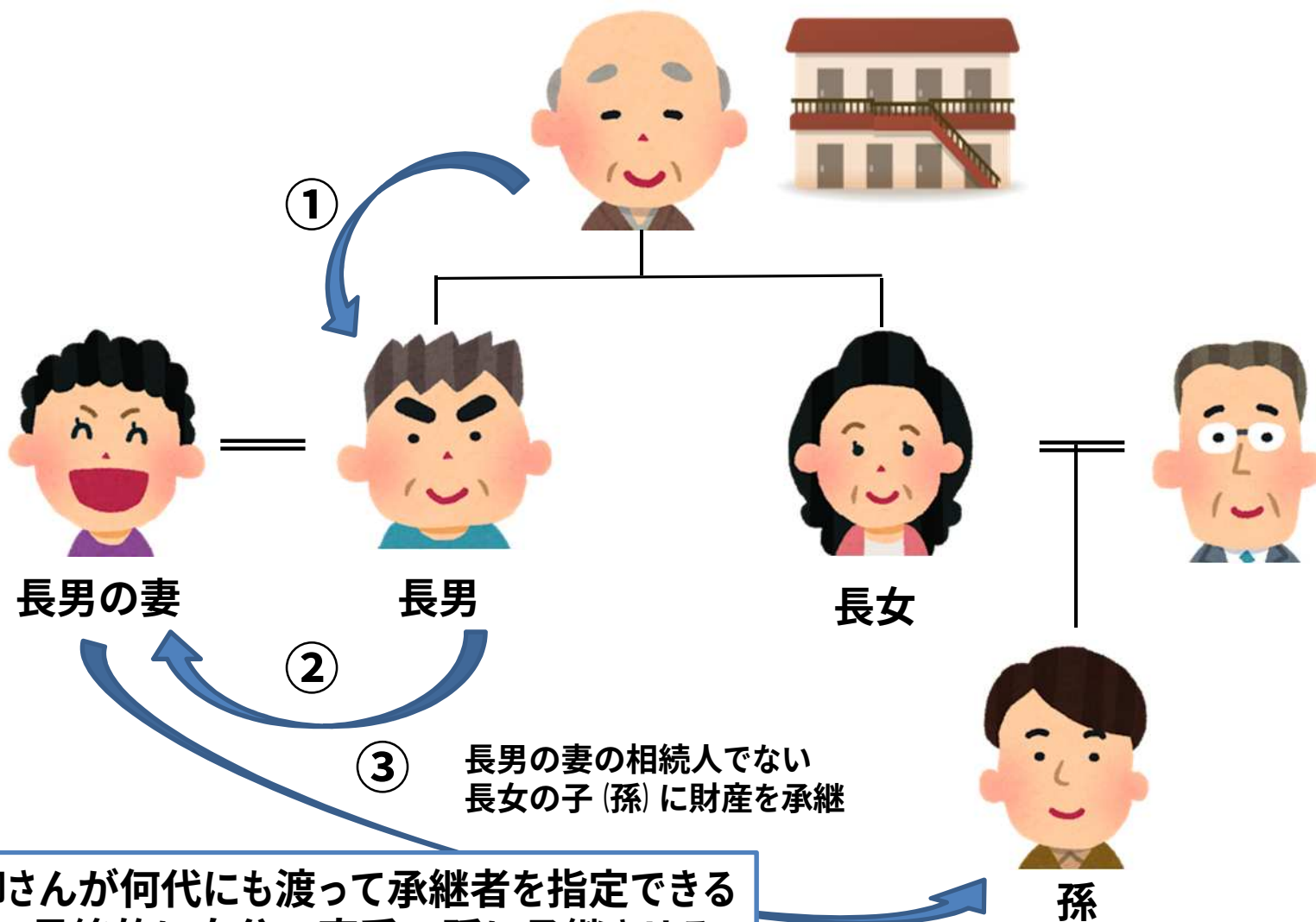
承継者指定信託



承継者指定信託

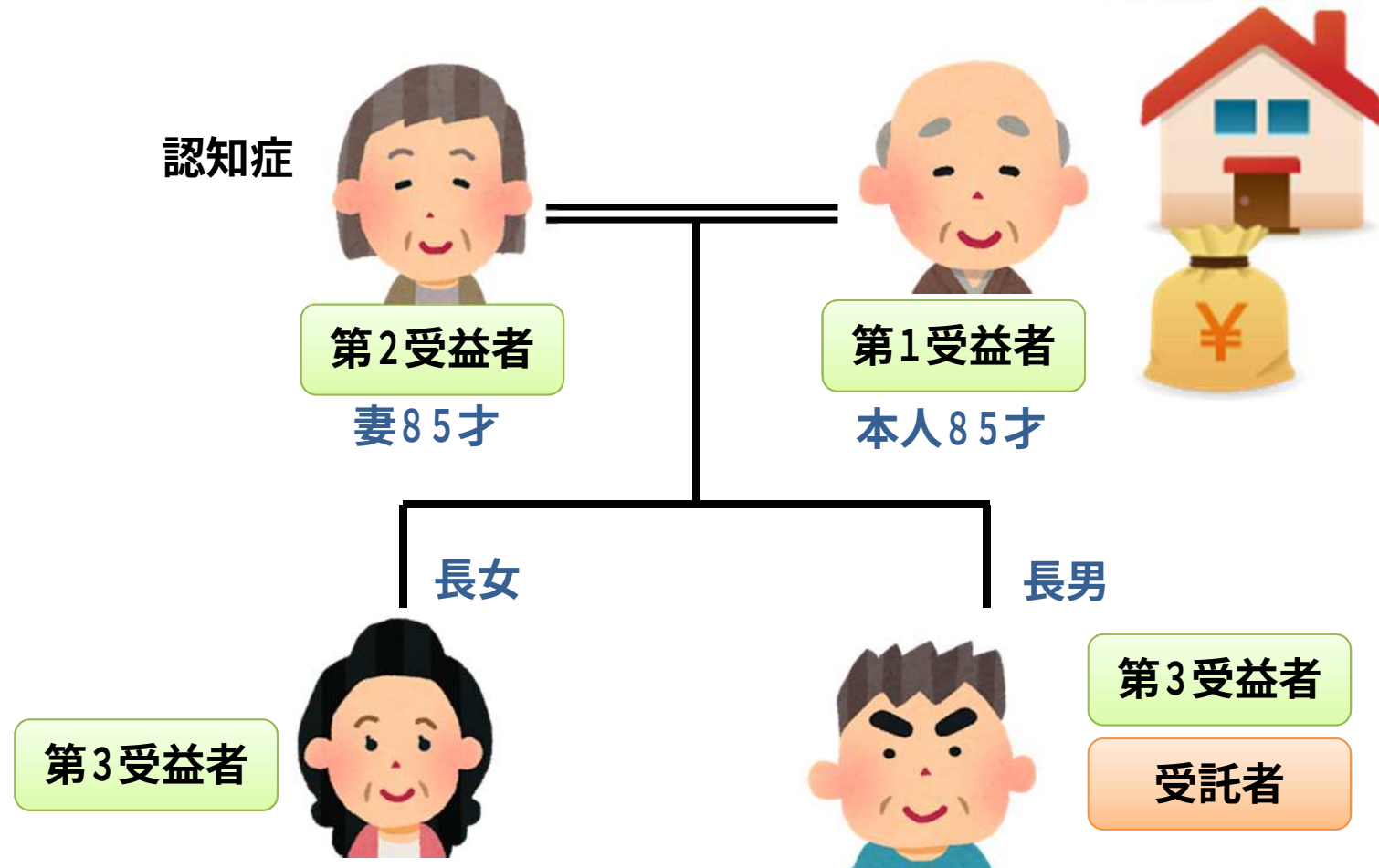
- 親御さんが長男に財産を相続させて、最終的に長女の子（孫）に財産を承継させたいと思っても、通常の遺言書では自分の次の人しか指定できません。
- 親御さんが長男に財産を相続させる旨の遺言書を作って、長男が財産を相続したとします。
- その後、長男が亡くなると、財産のほとんどは長男の妻が相続することになります。
- その後、長男の妻が亡くなると、長男夫婦には子どもがいまさんから、財産は長男の妻側の親族に流出します。
- こんなとき家族信託を組んでおくと...

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。

配偶者が認知症のケースで活用できる



妻に財産を相続させたいが、認知症で管理ができない。
子ども受託者にして妻のために財産を管理させることができる。

共有名義解消信託



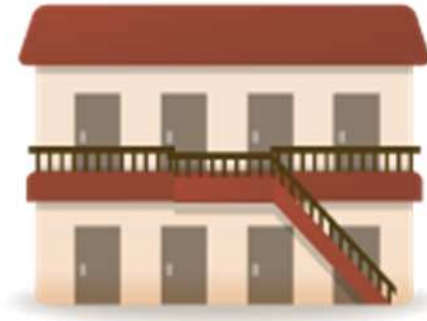
$\frac{1}{3}$



$\frac{1}{3}$



$\frac{1}{3}$

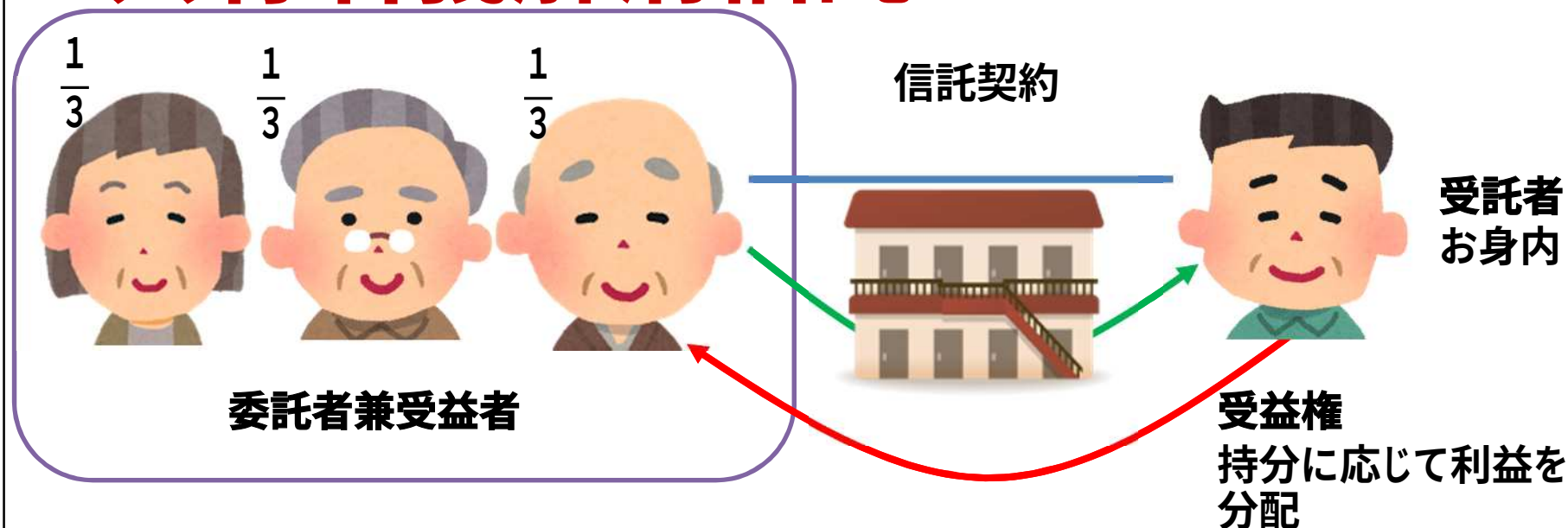


- アパートを共有でお持ちのご兄弟がいらっしゃいます。
- 誰か一人でも認知症になったり、相続が開始すると...

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。

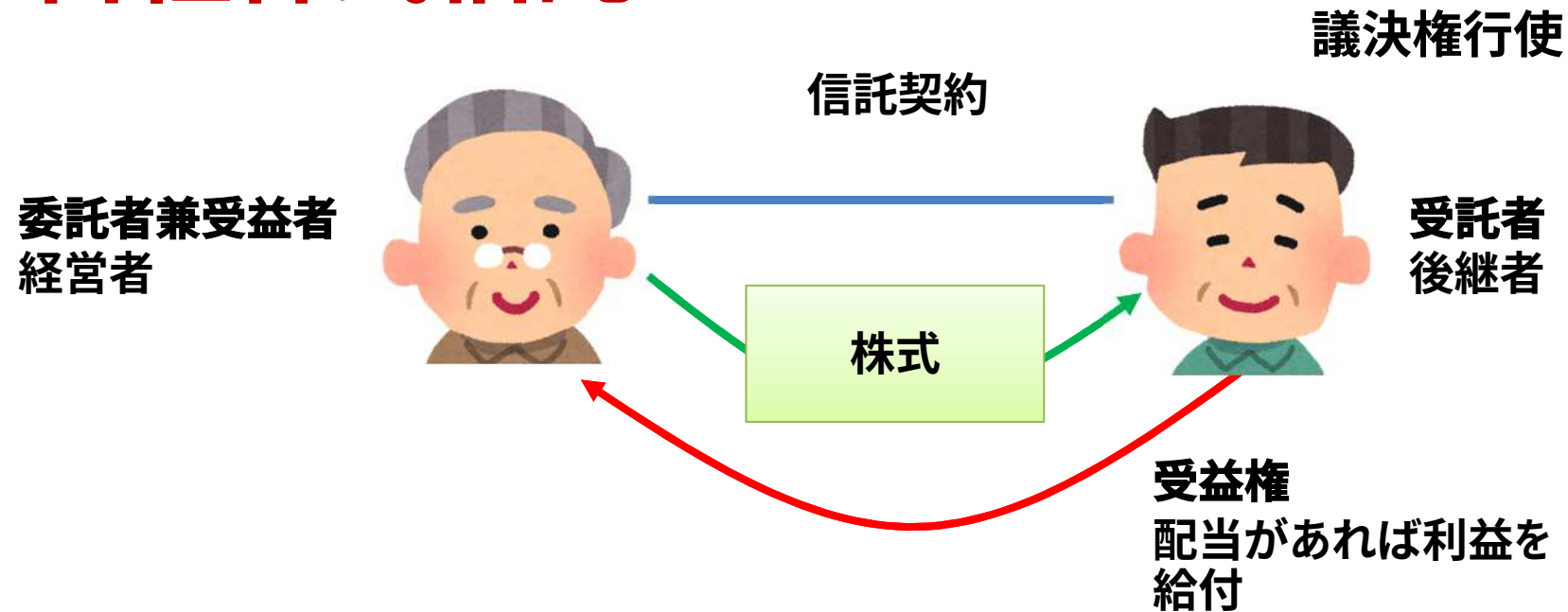
自社株式信託

- 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)



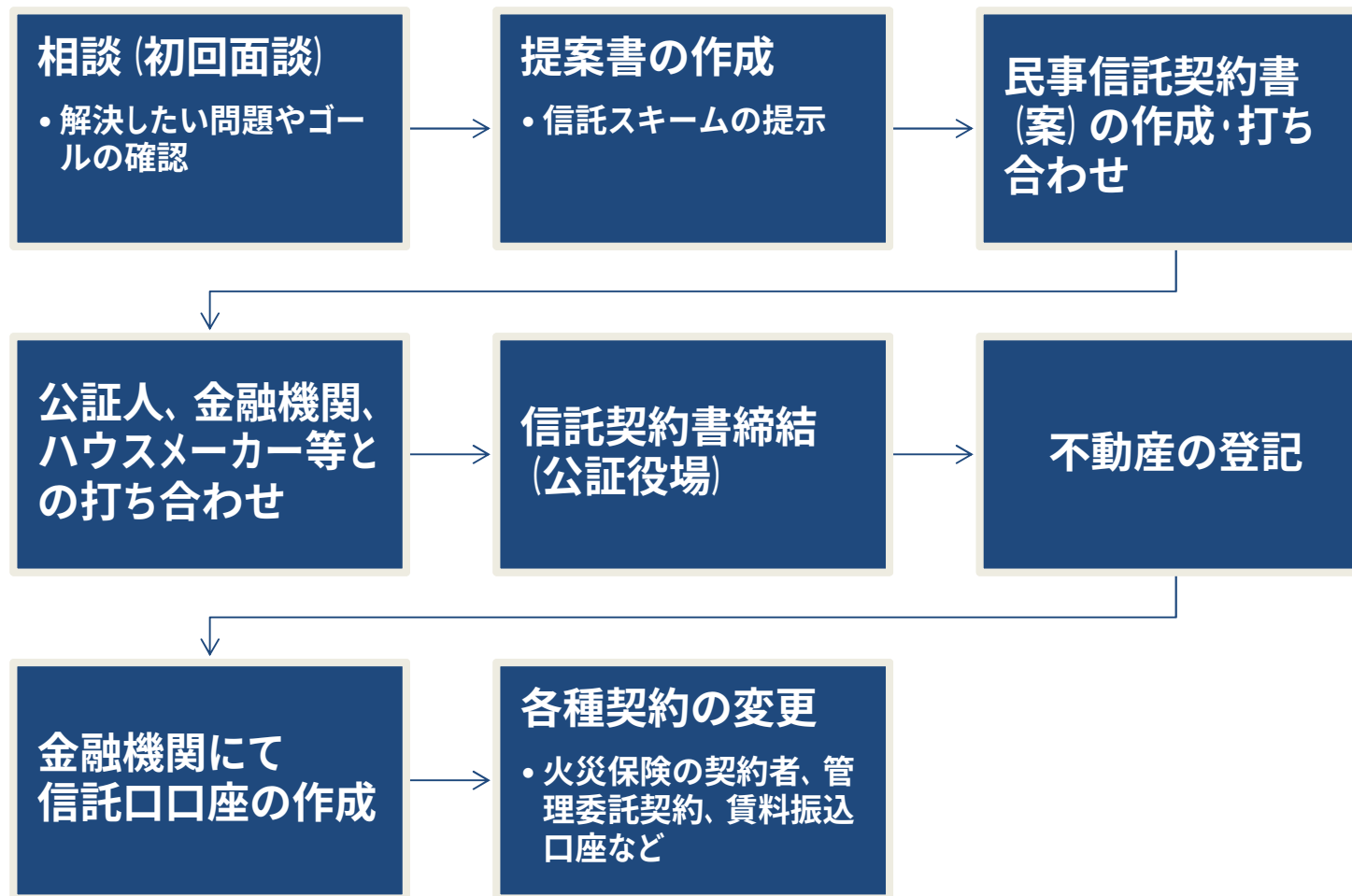
- 単独株主が認知症になった → 株主総会ができず何も決められません
 - 株主総会をしたことにする？ → 私文書偽造
 - 後見人を申し立てる？ → 後継者が後見人になれないかも
専門職後見人が会社経営？
議決権は暫定的 (保全的)

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



判断能力がないと家族信託は組めない

- 委託者が信託スキーム・信託契約書の内容を理解できない場合は、家族信託を組むことができません。

家族信託に対応できる専門家は非常に少ない

- 家族信託を組むには、未来に起こりうる様々なケースを想定しなければならない
- 家族信託に関する書籍を1～2冊読んだだけでは実務対応はできない
- かじった程度では将来的に問題となるポイントに気づかない → 数年後の売買、当事者の相続発生や認知症発症、信託終了などのタイミングで問題が表面化
- 不動産登記、成年後見、相続手続の知識・経験が必要
- 家族信託の知識のある税理士と繋がりがあるか
- 倫理観があるか
 - 判断能力が既にある場合は断れる専門家か？
 - 他の手続で済むなら家族信託を使わない専門家か？

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、皆様の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
- ☐ 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
- ☐ 借入れをする
- ☐ 担保設定をする
- ☐ 株式の議決権行使

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	価額の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～ |

成年後見との費用の比較

- 専門職後見人がつくと報酬目安は月2～6万円（流動資産が多ければ報酬も高くなる）
- 月3万円だとしても、1年で36万円、**10年で360万円**
- 任意後見契約を発動させると必ず任意後見監督人がつく
- 任意後見監督人の報酬目安は月1～3万円（流動資産が多ければ報酬も高くなる）

生前贈与との費用の比較

- 生前贈与した場合は、不動産取得税3～4%、登録免許税2%、その他に贈与税が発生
 - (平成30年3月31日までの間に取得した宅地評価土地については、価格の2分の1に相当する額が「不動産の価格」)
- 信託を設定した場合は、不動産取得税はかからない、登録免許税0.3～0.4%

生前贈与との費用の比較

土地3000万円、建物2000万円のアパートの場合

	不動産取得税	登録免許税	その他
生前贈与	105万円	100万円	贈与税
家族信託	なし	17万円	

平成29年7月時点の税率で計算しております。

**不動産取得税、登録免許税などの実費を
踏まえると、家族信託の方が安い**

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？
- **判断能力が低下してからでは家族信託は組めない**

電子書籍 (kindle本) 無料販売中

- Amazonにて「**家族信託 活用ガイド**」で検索してください。
- Amazonの意向で無料販売が中止される場合があるのでお早めに！
- 専用端末がなくても、PCやスマホで読めます。
 - Amazonにて「kindle無料アプリ」をダウンロードしてください。



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



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