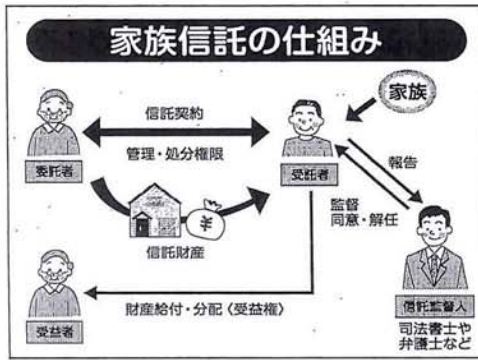


高齢家主の一家が活用

事例から学ぶ 家族信託

高齢の親のために、資産管理を家族が代行することを、合法的に行えるのが家族信託だ。家主が資産の運営を任せたい相手を生前から指名できる。いくつかの事例から活用方法を紹介する。



事例1
土地やアパートを所有しているA子オーナー

82歳の母親が長男に資産を託す
65歳以上の7人に1人は認知症になるといわれる高齢化社会で、家主の健康状態に関係なく相続対策を実施できる家族信託が注目を集めている。2007年に改正された信託新法によって可能になった新しい資産の管理・継承方法だ。昨今では家族信託に関する書籍やセミナーを多く目にするようになった。すでに活用事例も出ている。

82歳の母親が長男に資産を託す
B男は、A子が亡くなった時に支払うことになる相続税を計算してみたところ、約2000万円にのぼることが判明した。B男は、母親に相続税の相対策を講ずることにした。高額の相続税を払うことには、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

土地やアパートを所有しているA子オーナーは、日常生活の判断能力がなくなった場合、賃貸借契約者としてA子の名前が記載される。アパートの家賃収入は受益者である母親A子に渡るので、この時点で相続は発生しない。固定資産税の支払いもA子死後に来る。A子の財産の管理を委託されたB男は、物件の売却や建築費の借入れを自分の判断で行うことができるようになる。

B男は信託契約後に、駐車場だった土地に2階建てアパートを建築し、B男は借入金を含めた財産を家族に財産の管理や運営する財産の0.7%だ。信託する現金や土地の評価額が合計1億円の場、信託料は約70万円になる。別途、信託契約書の作成や登記

た、信託財産の土地でロビーを組んだが、これも信託財産になるため、実質A子の資産と負債だ。A子の他界後に、信託契約が解消されるので、あらかじめ決められた相続人であるB男は借入金を含めた財産を引き継ぐ。その際、用、処分する権限を託すアパート建築による評価額が合計1億円の場、信託料は約70万円になる。別途、信託契約書の作成や登記

判断能力問わず 相続対策が可能に
家族信託は、信頼できる人への財産の管理や運営を託すことである。信託料は、信託する財産の0.7%だ。信託する現金や土地の評価額が合計1億円の場、信託料は約70万円になる。別途、信託契約書の作成や登記

80歳を超えた母親はいつ認知症になってもおかしくない年齢だ。認知症で受託者はA子だ。契約を移した時点で登記上の名義はB男に移すが、受益者としてA子の名前が記載される。アパートの家賃収入は受益者である母親A子に渡るので、この時点で相続は発生しない。固定資産税の支払いもA子死後に来る。A子の財産の管理を委託されたB男は、物件の売却や建築費の借入れを自分の判断で行うことができるようになる。

A子が所有する不動産を信託財産として、A子と契約を結んだ。委託者はA子、受託者はB男、受益者はA子だ。契約を移した時点で登記上の名義はB男に移すが、受益者としてA子の名前が記載される。アパートの家賃収入は受益者である母親A子に渡るので、この時点で相続は発生しない。固定資産税の支払いもA子死後に来る。A子の財産の管理を委託されたB男は、物件の売却や建築費の借入れを自分の判断で行うことができるようになる。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。

このままでは何の手立てもできないまま、多額の相続税を払うこととなる。高額の相続税を払うことは、相対策を講ずることはできないものか、と悩むB男にハウスメーカーが提案したのは家族信託だ。



▲家族信託普及協会が出版している冊子

信託不動産の登記等記載例

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 第〇〇〇号	原因 平成2年12月1日売買 所有者 東京都杉並区××× 山田太郎
2	所有権移転	平成25年1月25日 第〇〇〇号	原因 平成25年1月25日信託 受託者 東京都武蔵野市××× 山田太郎
	信託	余白	信託目録第△△号

財産の管理処分権限を持つ者として形式的に所有者欄に記載される

信託目録	調整	余白
① 委託者に関する事項	東京都杉並区×××丁目〇番〇号 山田太郎	⇒託した人(委託者)
② 受託者に関する事項	東京都武蔵野市×××丁目〇番〇号 山田太郎	⇒託された人(受託者)
③ 受益者に関する事項	東京都杉並区×××丁目〇番〇号 山田太郎	⇒収益を得る人(受益者)

委託者＝受益者

〈信託目録〉登記簿の「信託目録」には信託契約の詳細が記載されます。

- ① 委託者に関する事項……誰が預けたのか
- ② 受託者に関する事項……誰が預かったのか
- ③ 受益者に関する事項……この不動産から実質の利益を得るのは誰か

4. 信託事項	信託の目的	何のための信託か(目的)
①	受益者の資産の適正な管理及び有効活用を目的とする。	
②	信託財産の管理方法	受託者の権限の範囲
	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、取壊により信託不動産を滅失処分することができる。	
	4. 受託者は、信託の目的が達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。	
③	信託の終了事由	
	本件信託は、委託者兼受益者山田太郎が死亡したときに終了する。	
	その他の信託の事項	
	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、買入れその他担保設定等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、委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、現金の信託財産については、山田太郎太郎に帰属するものとする。	

死亡後の資産の継承先を指定できる

- ④ 信託の目的……何を目的とした信託か
- ⑤ 信託財産の管理方法……受託者はどこまで権限を持っているか
- ⑥ 信託の終了事由……この信託はいつ終わるか

*この時点で預けた人と利益を得る人がイコール(同一人物)の場合、財産の移転はなかったということで、贈与税や所得税などの課税は基本的に発生しません。

