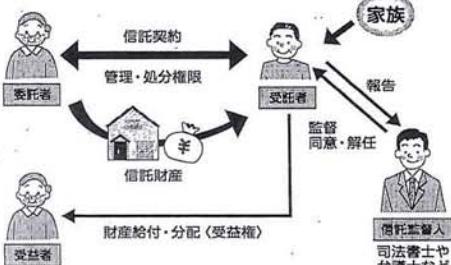


# 高齢家主の一家が活用

事例から学ぶ  
家族信託

## 家族信託の仕組み



### 事例1

長男に資産を託す  
82歳の母親が  
65歳以上の7人に一人  
は認知症になるといわれ  
る高齢社会で、家主の  
健康状態に關係なく相続  
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。今まで  
は家族信託に関する書籍や  
セミナーをよく目にする  
ようになつた。すでに活  
用事例も出している。

土地やアパートを所有  
しているA子オーナー  
は、アパートをよく目にする  
ようになった。すでに活  
用事例も出している。

(82歳)は、5年前に夫  
が他界した。A子の長男  
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  
なります。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にな  
ります。高齢の母親に負担を  
掛けずに、相続対策をす  
ることはどうでもいいもの  
か、と悩むB男にハウス  
メーカーとの打ち合  
せや契約業務を負担に感  
じるようで、話が進ま  
ない状況だった。しかし、  
80歳を超えた母親はいつ  
くない年齢だ。認知症で  
なくなつた場合、賃貸借契  
約はおろか、融資を受け  
れないものとする。

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  
終した時点で登記上の名  
義はB男に移るが、受益  
者はとしてA子の名前が記  
載される。アパートの家  
賃受け人は受益者である母  
親A子に渡るので、この  
時点では発生しない。

固定資産の支払い

もA子宛てに来る。A子

## 信託財産の0.7%がコンサル料の相場 判断能力問わず 相続対策が可能な 信託契約

もA子宛てに来る。A子

の財産の管理を委託され

たB男は、物件の売却や  
建築費の借り入れを自分

の判断で行な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

アパート建築による評価

額の低減と借り入れで、

託会社が提供する遺言信

合、70万円になる別途、

信託契約書の作成や登記

費用を引き継ぐ。その際、用

處分する権限を託すとができる。成年後見制

度は資産を守ることができ

るため、相続税を減額

するため、信託契約は、信

託契約によって受託

者に資産の管理や処分を

任すことで本人が認知症

千代田区)が推奨するコ

になつても、ハウスメ

ンサルティング料は、信

託する財産の0.7%だ。

り入れを代わりに行なうこ

とができる。成年後見制

度は資産を守ることがあ

るため、相続税を減額

するため、信託契約は、信

託契約によって受託

者に資産の管理や処分を

任すことで本人が認知症

千代田区)が推奨するコ

になつても、ハウスメ

ンサルティング料は、信

託する財産の0.7%だ。

り入れを代わりに行なうこ

とができる。成年後見制

度は資産を守ることがあ

るため、相続税を減額

するため、信託契約は、信

託契約によって受託

者に資産の管理や処分を

任すことで本人が認知症

千代田区)が推奨するコ

になつても、ハウスメ

ンサルティング料は、信

託する財産の0.7%だ。

り入れを代わりに行なうこ

とができる。成年後見制

度は資産を守ることがあ

るため、相続税を減額

するため、信託契約は、信

託契約によって受託

者に資産の管理や処分を

任すことで本人が認知症

千代田区)が推奨するコ

になつても、ハウスメ

ンサルティング料は、信

託する財産の0.7%だ。

り入れを代わりに行なうこ

とができる。成年後見制

度は資産を守ることがあ

るため、相続税を減額

するため、信託契約は、信

託契約によって受託

者に資産の管理や処分を

任すことで本人が認知症

千代田区)が推奨するコ

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。



信託不動産の登記等記載例	
4. 信託条項	信託の目的 何のための信託か(目的) ① 受託者の資産の適正な管理及び有効活用を目的とする。
④ 信託財産の管理方法 受託者の権限の範囲	② 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。 ③ 受託者は、信託不動産を第三者に譲り受けた場合は、受託者は、信託による信託不動産を譲り受けた場合、受託者による信託不動産となる建物を建設することができる。
⑤ 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。	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。
⑥ 他の信託の条項 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。	⑤ 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、受託不動産を第三者に譲り受けた場合は、受託者は、信託による信託不動産を譲り受けた場合、受託者による信託不動産となる建物を建設することができる。
⑦ 死亡後の資産の継承先を指定できる	⑥ 3. 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。 ⑦ 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。

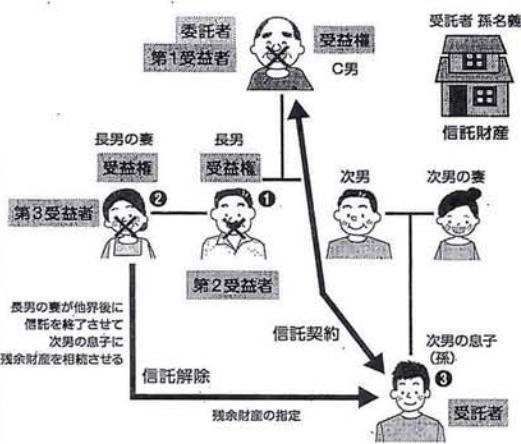
- ① 委託者に関する事項……誰が預けたのか  
東京都杉並区×××丁目○番○号  
山田太郎 ⇒ 記載
- ② 受託者に関する事項……誰が預かったのか  
東京都武藏野市×××丁目○番○号  
山田子太郎 ⇒ 記載
- ③ 受益者に関する事項……この不動産から実質的利益を得るのは誰か  
東京都杉並区×××丁目○番○号  
山田父郎 ⇒ 記載

- 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 信託契約書の作成や登記費用を減額するため、相続税を減額する

一般社団法人家族信託普及協会の資料を参照

委託者 = 受益者

## 受益者連続型の信託契約



事例2  
2世代先の相続人を指定

「長男の嫁が他界し  
た後、唯一の孫である  
次男の子どもは、自宅  
の土地を相続させた  
い」と思っているC男

の事例を紹介する。  
静岡市内に住むC男  
(80歳)は、長男(60  
歳)とその妻(58歳)  
の3人で同居してい  
る。長男夫婦は子ども  
がない。一方、別居  
している次男夫婦には  
子どもが一人いた。C  
男はまだ元気だが、長  
男は病気がちで、仕事  
を辞めている。C男  
は自宅のほかに賃貸  
アパート2棟と駐車場  
などを利用する更地を  
所有する。父親の年金  
と合わせ、これらの収  
入で3人の生活を賄っ  
ていた。

先祖の土地を孫に残したい  
「アパートなどの収  
益不動産はいずれ売却  
してもいいが、自宅だけ  
は先祖からの土地な  
のでいずれは孫に譲り  
たい」というのがC男  
の希望だった。しかし、  
長男に自宅を相続した  
場合、長男が他界後は  
その妻が資産を繼承  
し、長男の妻が他界す  
ると妻の兄弟や親族に  
大半の財産は引き継  
れてしまう。

C男の希望を叶える  
ために、C男は「遺言  
では財産の継承場所に困ることなく、  
まずは代限りしか指定  
できない。信託では、  
受益者を先々まで定め  
ることにな

た後、唯一の孫である  
次男の子どもは、自宅  
の土地を相続させた  
い」と思っているC男

の事例を紹介する。  
静岡市内に住むC男  
(80歳)は、長男(60  
歳)とその妻(58歳)  
の3人で同居してい  
る。長男夫婦は子ども  
がない。一方、別居  
している次男夫婦には  
子どもが一人いた。C  
男はまだ元気だが、長  
男は病気がちで、仕事  
を辞めている。C男  
は自宅のほかに賃貸  
アパート2棟と駐車場  
などを利用する更地を  
所有する。父親の年金  
と合わせ、これらの収  
入で3人の生活を賄っ  
ていた。

先祖の土地を孫に残したい  
「アパートなどの収  
益不動産はいずれ売却  
してもいいが、自宅だけ  
は先祖からの土地な  
のでいずれは孫に譲り  
たい」というのがC男  
の希望だった。しかし、  
長男に自宅を相続した  
場合、長男が他界後は  
その妻が資産を繼承  
し、長男の妻が他界す  
ると妻の兄弟や親族に  
大半の財産は引き継  
れてしまう。

の事例を紹介する。  
静岡市内に住むC男  
(80歳)は、長男(60  
歳)とその妻(58歳)  
の3人で同居してい  
る。長男夫婦は子ども  
がない。一方、別居  
している次男夫婦には  
子どもが一人いた。C  
男はまだ元気だが、長  
男は病気がちで、仕事  
を辞めている。C男  
は自宅のほかに賃貸  
アパート2棟と駐車場  
などを利用する更地を  
所有する。父親の年金  
と合わせ、これらの収  
入で3人の生活を賄っ  
ていた。

先祖の土地を孫に残したい  
「アパートなどの収  
益不動産はいずれ売却  
してもいいが、自宅だけ  
は先祖からの土地な  
のでいずれは孫に譲り  
たい」というのがC男  
の希望だった。しかし、  
長男に自宅を相続した  
場合、長男が他界後は  
その妻が資産を繼承  
し、長男の妻が他界す  
ると妻の兄弟や親族に  
大半の財産は引き継  
れてしまう。

# 認知症現れる

これまでに30年以上の  
ためにアパート建築  
や借り入れを後悔人が行  
うことは難しい。しかし、  
家族信託では相続が発生  
する直前まで、受託者の  
判断、対策ができるとい  
うのが大きなメリット  
だ。必要に応じて司法  
書士などに信託監督者を  
依頼し、受託者が信託契  
約の目的に沿った管理・  
運用しているを見届けて  
もらうという方法があ  
る。

高齢なため、適切な相  
続対策を打てないと悩  
んでいる次期オーナーに  
抱えるハウスマーケター  
と連携して、家族信託を  
提案してきた。「認知症  
を発症すると、相続対策  
をしなても非常に難しく  
なる事実が理解されて  
いる。高齢なため、適切な相  
続対策を打てないと悩  
んでいる次期オーナーに  
抱えるハウスマーケター  
と連携して、家族信託を  
提案してきた。」(島田代表)  
島田が受託者になった  
場合、賃貸經營を代わり  
の費用を払うことができ  
る。残る金額は少なくなっ  
た。長男夫婦は子ども  
がない。一方、別居  
している次男夫婦には  
子どもが一人いた。C  
男はまだ元気だが、長  
男は病気がちで、仕事  
を辞めている。C男  
は自宅のほかに賃貸  
アパート2棟と駐車場  
などを利用する更地を  
所有する。父親の年金  
と合わせ、これらの収  
入で3人の生活を賄っ  
ていた。

男は病気がちで、仕事  
を辞めている。C男  
は自宅のほかに賃貸  
アパート2棟と駐車場  
などを利用する更地を  
所有する。父親の年金  
と合わせ、これらの収  
入で3人の生活を賄っ  
ていた。

新たに別の内容で遺言  
書が作成されるが、後  
に書いた方が有効にな  
ってしまった。自宅が將  
來確実に承継され  
るためにはどうした  
ら良いかと頭を悩ま  
っていた。

新たに別の内容で遺言  
書が作成されるが、後  
に書いた方が有効にな  
ってしまった。自宅が將  
來確実に承継され  
るためにはどうした  
ら良いかと頭を悩ま  
っていた。

「家族信託はあらゆる  
可能性を持ち、多様化す  
る資産承継のニーズに応  
えうことができる」と司  
法書士法人ソレイユの河  
合保弘代表司法書士は語  
る。たとえば、同性愛者  
の資産承継だ。日本国内  
では、同性愛者が戸籍上  
の配偶者になることはで  
きない。生活と共にして  
いても法定相続権はない  
ため、パートナーが他界  
した後に、自宅や預貯金  
などを相続することは困  
まつていると実感してい  
る」と同協会の松本康男  
事務局長は語る。今後は  
パートナーに資産を引き  
受けられる不動産オーナーへの普及活動にも取

## 法定相続の概念にとらわれることなく 再婚や同性愛者など多様な資産継承に対応

いない。家主に対して相  
続税にかかる費用を契約時  
に支払うことと、その分相  
続税を支払うため、手元  
に相続人が相続税を支  
払った残りの金額から手  
取りで、そのことを説明し  
也可能だ。

また家族信託の特徴と  
して、契約した時点ではそ  
の相続税を支払うため、手元  
に相続人が相続税を支  
払った残りの金額から手  
取りで、そのことを説明し  
也可能だ。

男に多くの資産を相続させ  
たい」と考える顧客が多  
いという。どうのも、長  
男が仮想や夢を引き継  
ぎ、その維持費や親せき  
的負担がかかるから  
だ。その負担を減らすこともでき  
る。たとえば、複数の不  
動産を所有する50代の男  
は、税理士や不動産会社  
に相談する。家族信託  
の専門知識を持つ、顧客の要  
求を反映できる。

信託の案件相談の多く  
は、父親が結婚することで、  
子供が引き継ぐ資産が減  
る形で事前にヒアリング  
を行って、顧客の要  
求を明確にしてから、士  
業に取り組むことができる  
仕組みだ。

「家族信託はあらゆる  
可能性を持ち、多様化す  
る資産承継のニーズに応  
えうことができる」と司  
法書士法人ソレイユの河  
合保弘代表司法書士は語  
る。たとえば、同性愛者  
の資産承継だ。日本国内  
では、同性愛者が戸籍上  
の配偶者になることはで  
きない。生活と共にして  
いても法定相続権はない  
ため、パートナーが他界  
した後に、自宅や預貯金  
などを相続することは困  
まつていると実感してい  
る」と同協会の松本康男  
事務局長は語る。今後は  
パートナーに資産を引き  
受けられる不動産オーナーへの普及活動にも取



不動産会社社長が  
コーディネーター役に

しておく。

この契約によって、

ある長男の妻が他界

した後は、信託契約が

終了し、残余財産を受  
託者である次男の孫に  
継承されるように指定

する流れだ。第三受益者

は、第三受益者へ、第  
二受益者が他界後、第二  
受益者へ、第一受益者が他  
界後には第三受益者へ移  
る。たとえば、同性愛者  
の資産承継だ。日本国内  
では、同性愛者が戸籍上  
の配偶者になることはで  
きない。生活と共にして  
いても法定相続権はない  
ため、パートナーが他界  
した後に、自宅や預貯金  
などを相続することは困  
まつていると実感してい  
る」と同協会の松本康男  
事務局長は語る。今後は  
パートナーに資産を引き  
受けられる不動産オーナーへの普及活動にも取