

5分ちよつとでわかる相続問題

民事信託の基本



税理士法人 スマートシンク

代表税理士 菊地 則夫

社員税理士 宿谷 紫

税理士 山内 孝宏

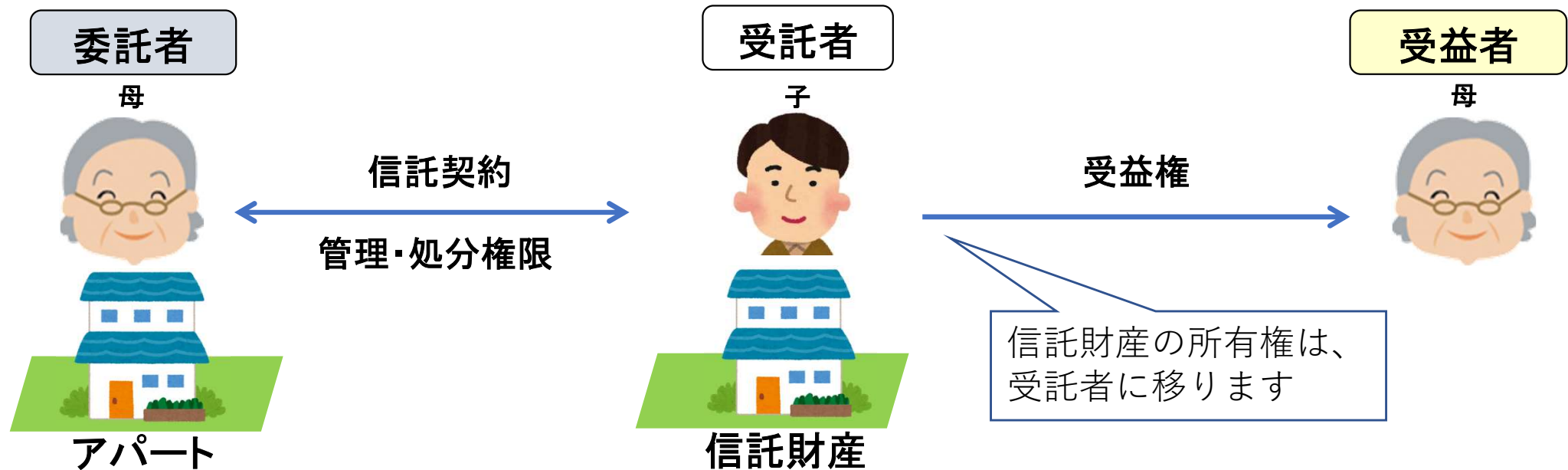
税理士 漆谷 耕太



I. 信託とは～民事信託～

1. 民事信託とは？

「民事信託」とは、財産管理と資産承継のために信頼できる家族・親族に財産を預けて、本人に代わって財産の管理や処分を任せる仕組みをいいます。



委託者：財産を預ける人

受託者：財産を預かる人

受益者：預かった財産から得られる利益を得る人

※信託契約を行うにはスキーム作成料及び登記移転料等の諸費用がかかります（30万円～）。
※信託の設定については、登録免許税、不動産取得税はかかりません。

委託者と受益者が異なる場合には贈与とみなされ、贈与税が課税されてしまいます

民事信託の代表的なメリットは次のとおりです

1. 財産管理 (P. 63)

高齢になった親の財産管理を容易に行えること

2. 不動産の共有化対策 (P. 64)

将来の共有相続への紛争予防が行えること

3. 遺言書の代替手段 (P. 65)

相続後の受益者を指名することで遺言と同様の効果を得ることができること

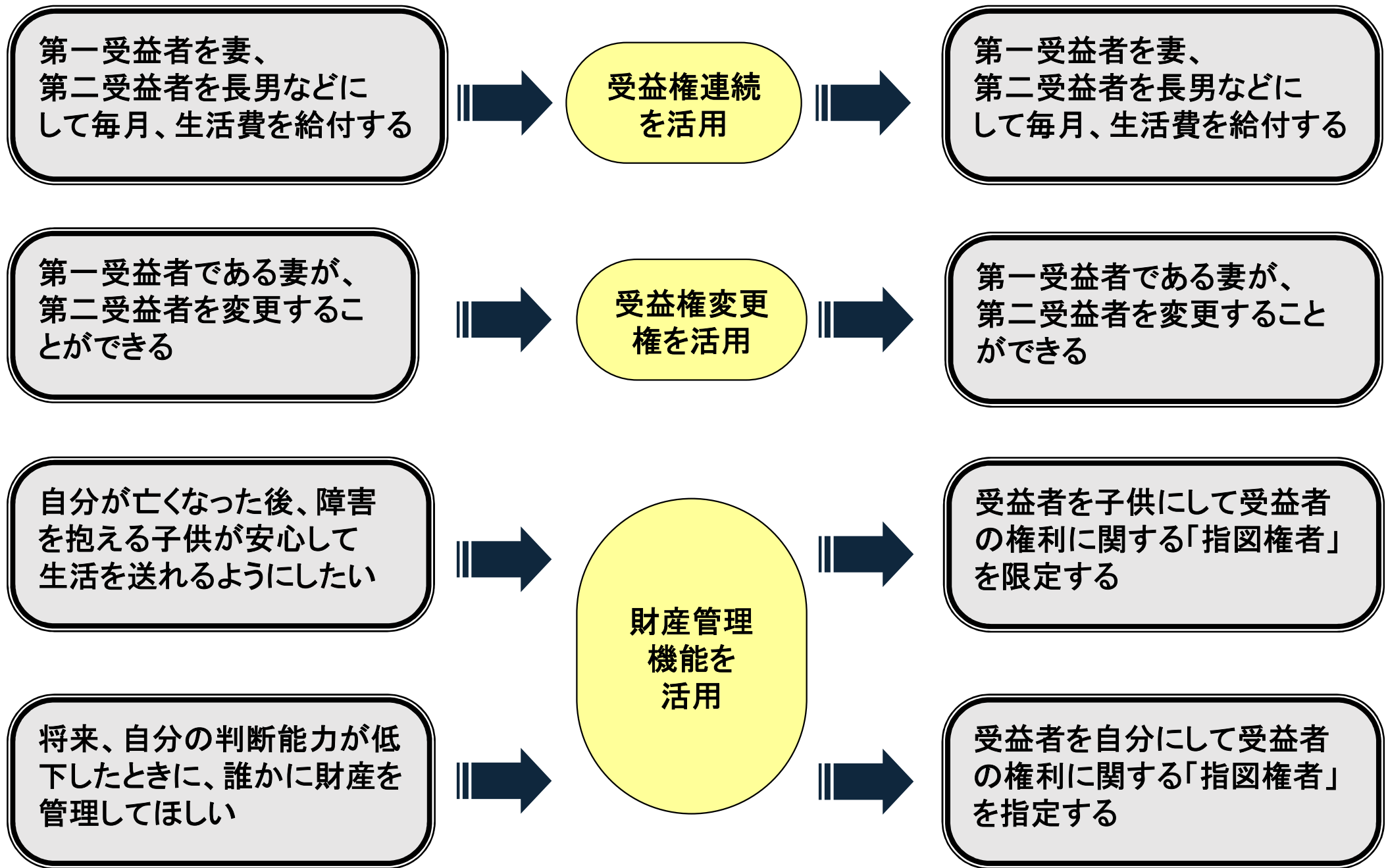
Ⅱ. 信託とは～信託と他の制度との違い～

管理・承継制度	メリット	デメリット
成年後見 (任意後見・ 法定後見)	判断能力を失った後でも、後見人に自分の財産管理をしてもらえる	被後見人の判断能力がなくなる前は効力がない 後見人は被後見人の死亡後の管理・継承まで行えない
遺言	相続人の遺留分(最低限の権利分)を侵害しない限り、遺言者の希望を自由に述べられる	遺言者の生前は効力がなく、死亡後にきちんと執行できないと遺言の内容が実現しない
信託	受益者のために、委託者と受託者との間で自由に決められる 生前から死後まで効果がある	受託者がかなり限定される(採算に合わない・弁護士・司法書士は受託者になれないなど)

Ⅱ. 信託とは～信託と他の制度との違い～

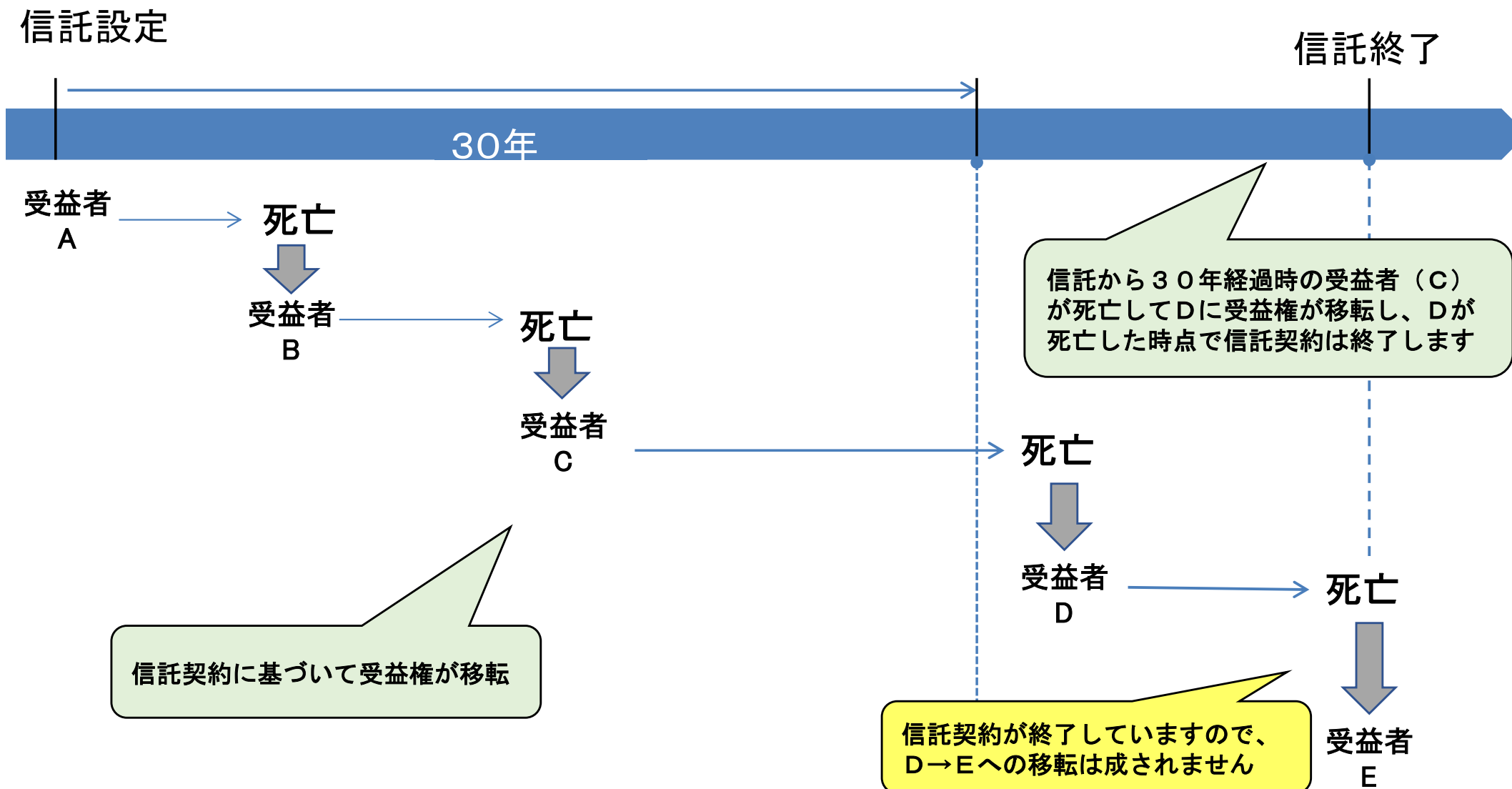
	信託契約の受託者	成年後見制度(任意後見制度)の後見人(任意後見人)
財産の積極的運用や処分	信託契約に基づいて委託者が希望したとおりに財産の運用や処分ができる	任意後見人は原則、生前贈与など本人の財産を減らす行為はできない
悪質業者や犯罪被害への対応	信託財産は保全されるため、詐欺商法などの被害を最小限に抑えられる	任意後見人は「取消権」がないため、本人が結んだ契約を取り消すことはできない
死後の事務や財産の整理など	信託契約に基づいて受益者に配分される。葬儀費用などを信託しておくことも可能	後見業務は本人が亡くなった時点で終了する
受託者や後見人の監督	信託監督人を置くことが可能	裁判所によって任意後見監督人が選任される

Ⅲ. 信託とは～個人信託の活用例～

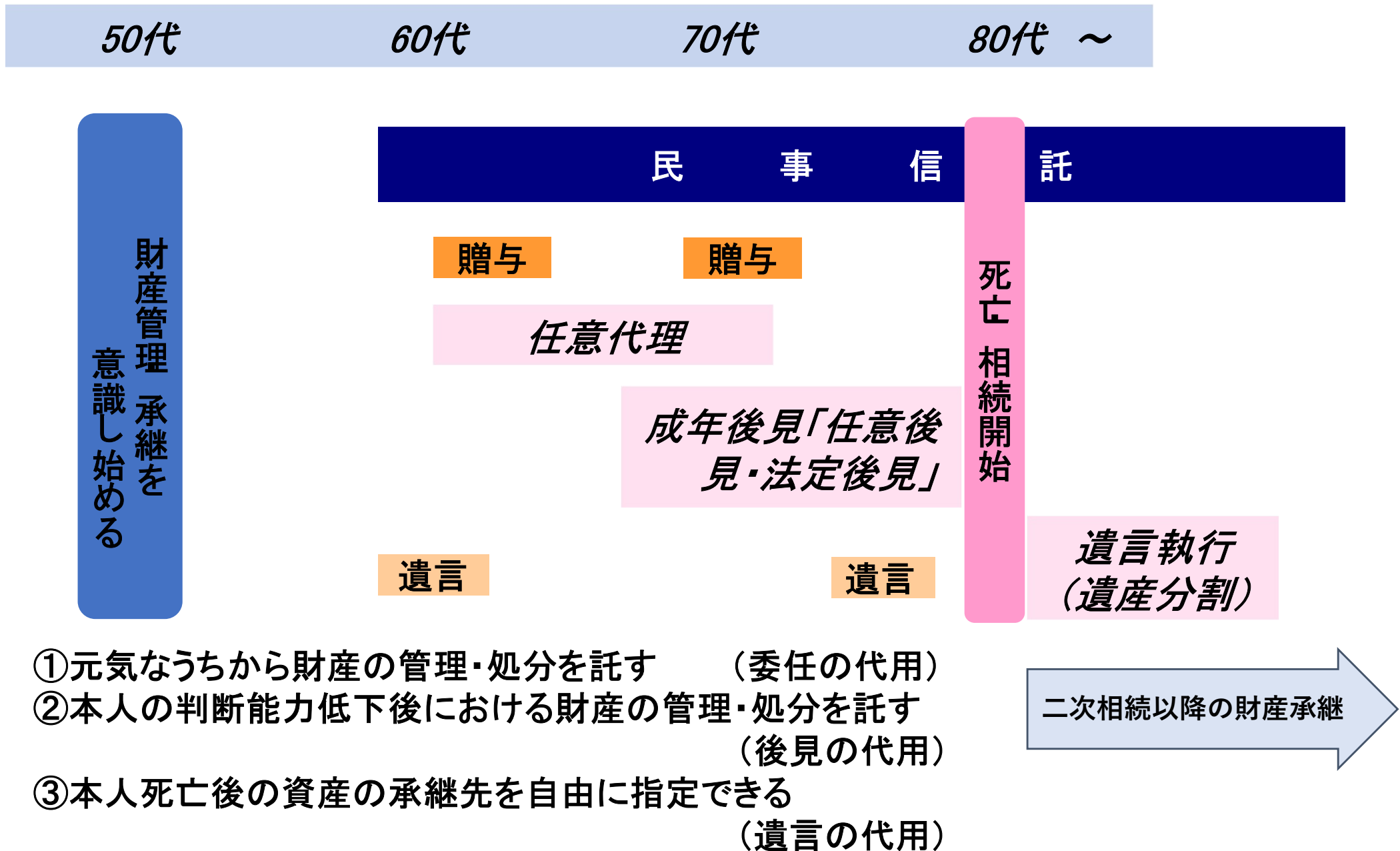


Ⅸ. 信託とは～受益者連続型信託～

◆受益者連続型信託とは



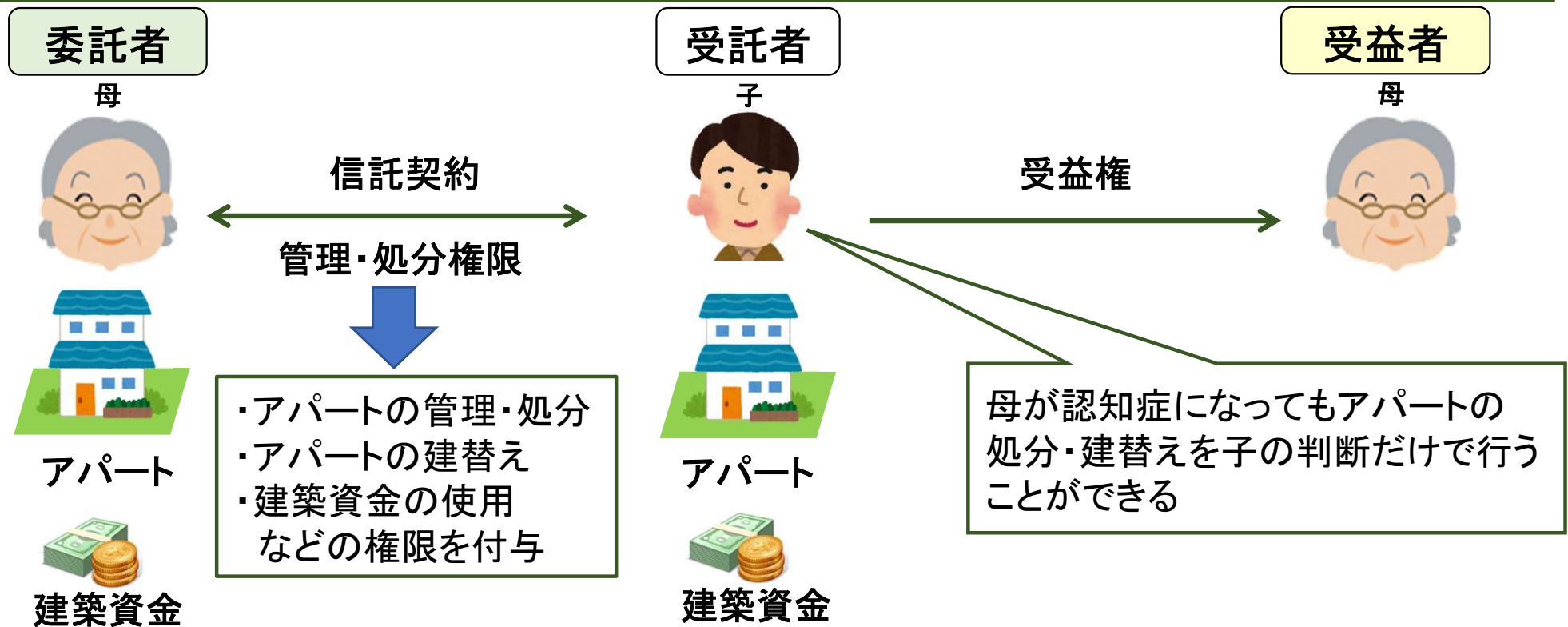
V. 信託なら財産管理と死後の承継をまとめて設計できる！



VI. 信託とは～民事信託の活用～

1. 財産管理

アパートが老朽化してきて、建替えなどを検討しているが、今後自分が認知症になってしまった場合に建替えや売却ができなくなることを不安に思っている。いい方法はないか？



[ポイント]

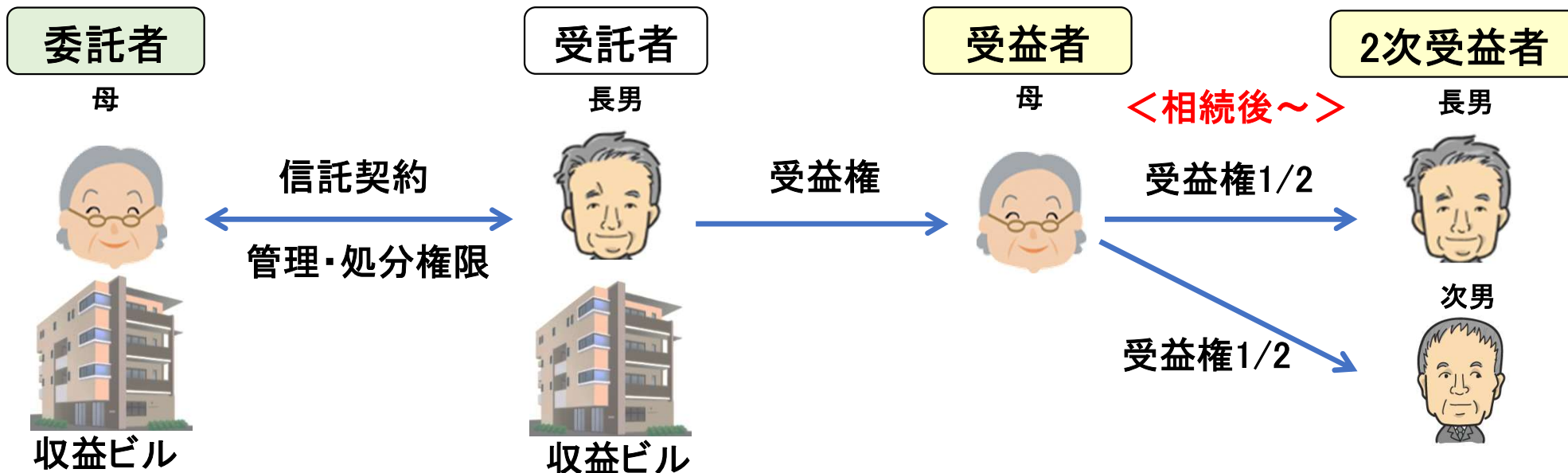
所有者が認知症になってしまうと新たな賃貸借契約の締結や契約の変更、売却や建築などの法律行為が基本的にできなくなってしまいますが、信託を締結しておくことで受託者の意思のみで法律行為が可能となる。

※説明の便宜上、細かな法的取り扱いを省略しています。実際に活用する際は、司法書士への詳細な確認が必要です。

VI. 信託とは～民事信託の活用～

2. 不動産の共有化対策

収益ビルを子供2人に平等に相続させたいが、不動産が共有状態になってしまうので、何かいい方法はないか？



※相続時における受益権の評価は、収益ビルを相続したものとみなして計算されます。

[ポイント]

- ・母の平等に相続させたい意思を尊重し、かつ、処分する場合にも受託者である長男の権限で処分等できるため共有名義のときと異なりスムーズに売却することも可能です。
- ・相続後の受益者に長男と次男を指名しておくことで賃料収入と処分時の売却代金を平等に得ることができます。

※説明の便宜上、細かな法的取り扱いは省略しています。実際に活用する際は、司法書士への詳細な確認が必要です。

VI. 信託とは～民事信託の活用～

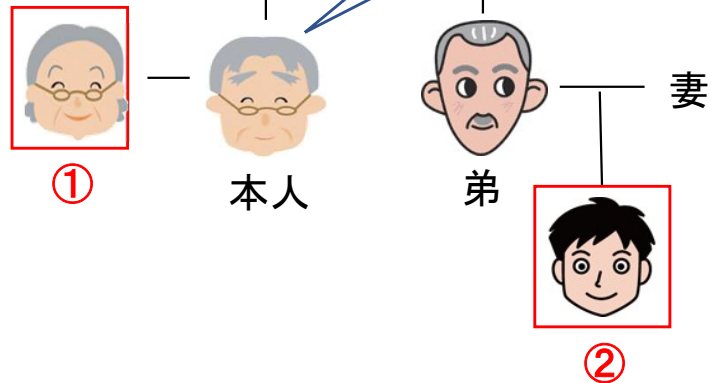
3. 遺言書の代替手段

自分が亡き後に妻に全部財産を渡して不自由な生活をさせたいが、妻の亡き後、子がないため自分の財産が妻の親族に移転するのは避けたい。いい方法はないか？

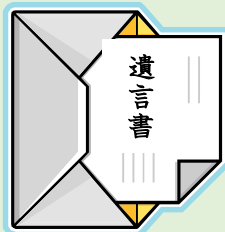
不動産  の収益を
①妻⇒②甥の順に
享受させたい

信託

受託者・・・弟を指定(管理させる目的)
受益者・・・当初本人⇒妻⇒甥の順に引き継がせる



【遺言書 (通常) の場合】



妻に引き継がせる

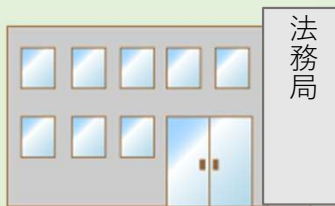
⇒ ○

妻に相続が発生したら
甥に引き継がせる

⇒ ✕

指定の可否

【信託の場合】



妻に引き継がせる

⇒ ○

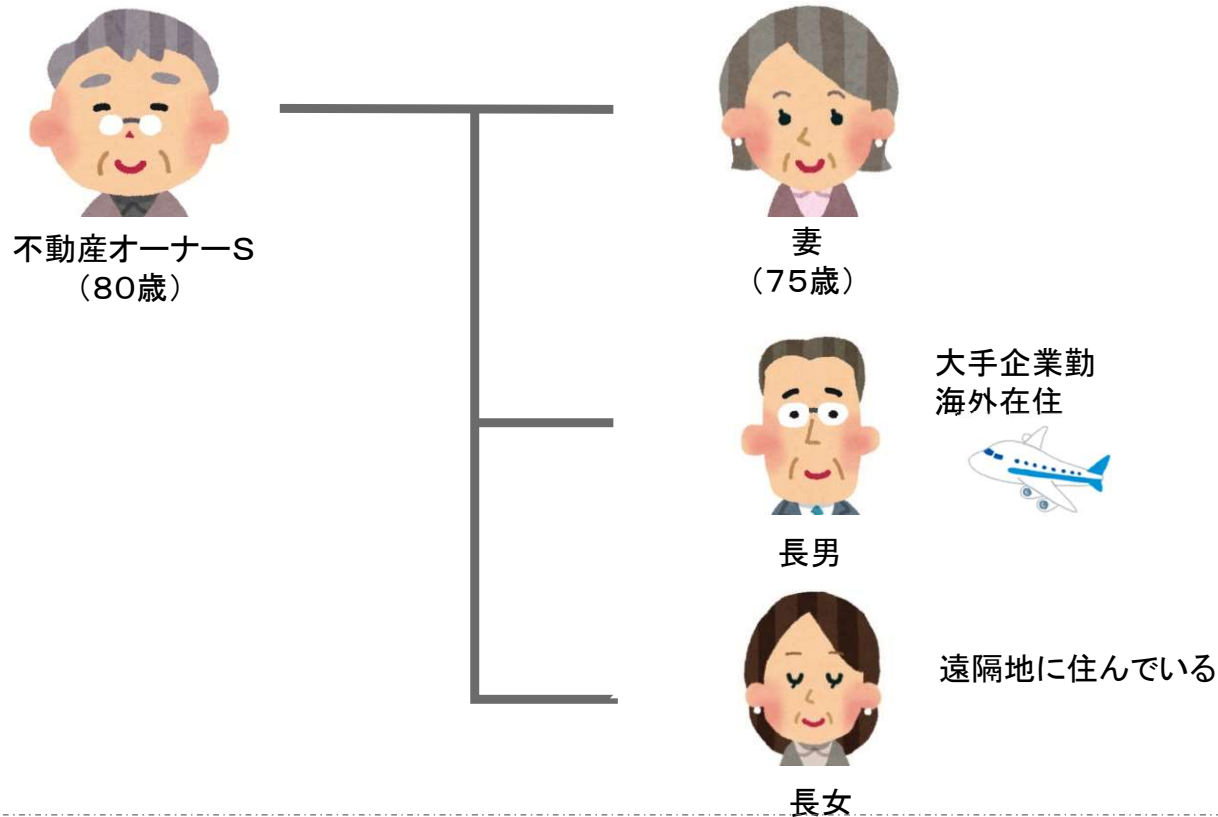
妻に相続が発生したら
甥に引き継がせる

⇒ ○

指定の可否

信託の場合、次の次の
受益権の引継先も決め
ることができる

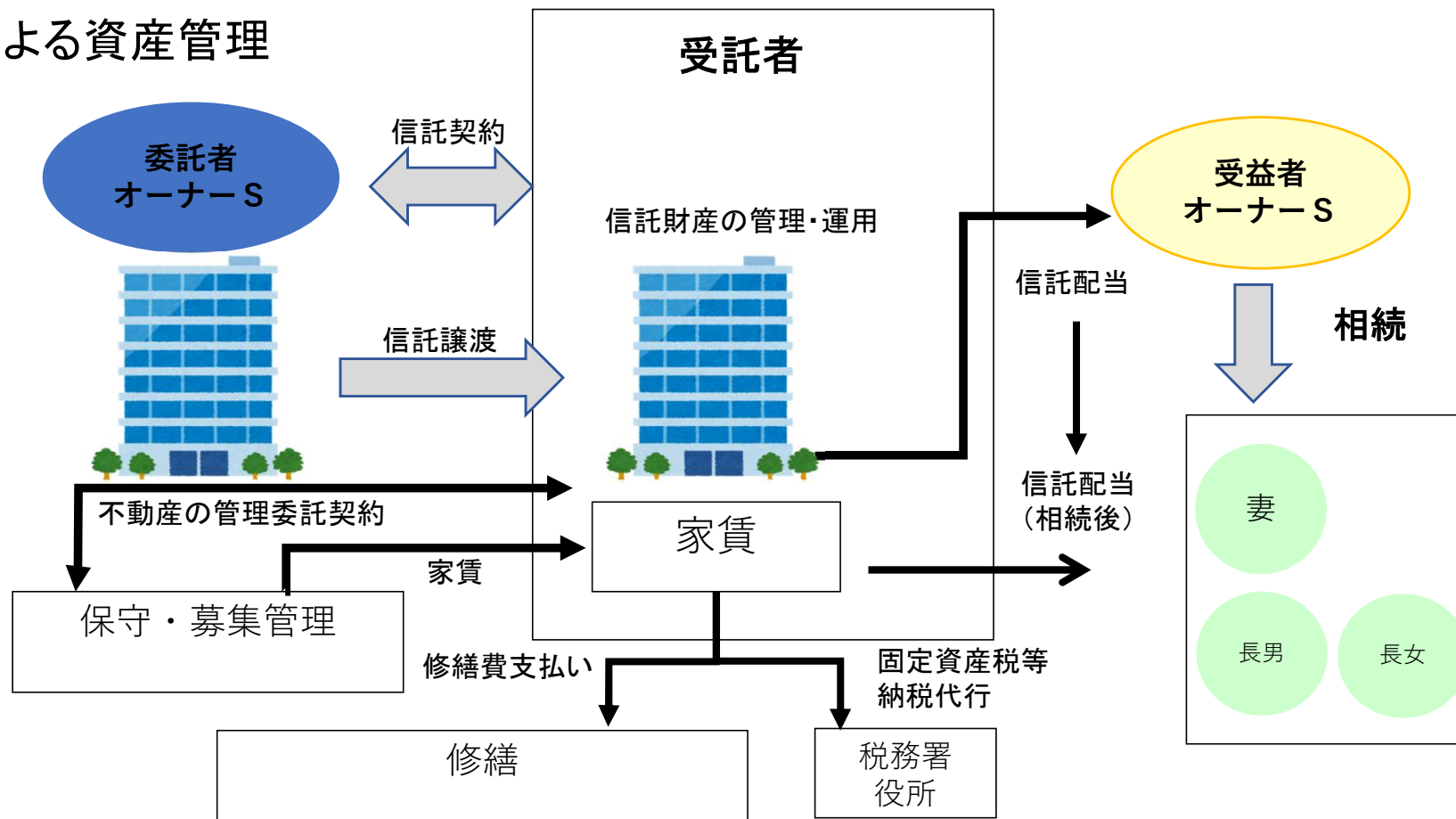
不動産オーナーSの家系図と資産承継に関する考え



不動産オーナーSの資産継承に関する考え

- i 80歳になってから認識力の低下を感じるようになった
- ii 以前は子供たちに不動産管理を任せようと考えていたが、二人とも近くに住んでいないので、諦めた
- iii 妻は不動産管理に慣れていないので、不動産を管理することが難しいと考えている。
- iv 今すぐ不動産を売却するつもりはない

信託による資産管理



信託の設定

- ① 資産家と受託者が信託契約を締結します。
- ② 信託契約より、資産家の収益不動産を受託者に信託譲渡します。あわせて信託登記も行います。
- ③ 信託契約に従って受託者が信託財産の管理・運用を行います。
- ④ 信託財産の保守やテナントの募集管理は外部に業務受託します。外部委託先の業者については、受託者が審査します。
- ⑤ 受益者は信託財産から得られる益を源泉とする信託配当を得ます。
- ⑥ もともと資産を保有していた資産家（委託者）に相続が発生した場合、受益権は相続されます。あらかじめ信託契約に承継割合を指定しておきます。

- 遺産分割で共有となることを防ぐことができます。
- 相続前も相続後の資産の所有者は受託者で変わらないため、相続時の遺産分割等の問題が生じません。分割協議が進まないためテナントとの賃貸借契約が滞ることなども防ぐことができ、空室リスクの軽減につながります（相続財産の遺留分に対してはあらかじめ備えておく必要があります）。
- 受益権を贈与することも可能です。受益権の贈与は贈与時に不動産取得税や登録免許税もかかりません。
- 受託者を信託会社などの第三者とすることで、継続性と客観性が増し、より制度が安定します。
- 残された家族が不動産管理に慣れていなくても、引き続き受託者が資産の管理・運用を行うため、各受益者の負担は少なくなります。それぞれの受益者は受益権割合に応じて信託配当を引き続き得ることができます。

ありがとうございました

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

■賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします

■税金相談では下記の方がご相談できます。

- アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
- 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
- 相続が発生し相続税の申告が必要な方
- 現在の不動産所得の申告に不安のある方
- 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
- 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方

■不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。

■税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒160-0023

東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

HP:<https://smtt.co.jp> ※[税務情報動画配信中](#)※

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

