

財産管理のための家族信託

1. はじめに

最近、アパート経営をされている方から「自分もしくは親が認知症になったらどうしよう・・・」というご相談を受ける機会が増えました。

確かに、不動産所有者がご高齢になり、今まで通りアパート経営ができるか不安に思われる方も多いと思います。

そこで、最近よく検討されるのが「家族信託」の仕組みです。

2. 家族信託の仕組みとは

「信託」と聞くと難しいな、と思われる方もいらっしゃるかと思いますが、目的は明確です。

①不動産の移転（名義変更）コストを抑えて、②不動産から得られる収益は不動産所有者本人に残したまま、③管理・運営は子や孫など下の世代に代わってもらう、ということです。

簡単な例を挙げます。

アパート経営をするAさんは今年で70歳です。まだまだ元気ですが、最近少しもの忘れが多くなってきました。もしも認知症を発症してしまったら「自分の財産を管理していいのか?」「アパートの経営はどうしてあげばいいのだろうか?」と不安です。

そこで、子Bさんを受託者とする信託契約を結ぶことにしました。

- ・ 信託財産：Aさん所有のアパート3棟
- ・ 委託者（財産を託す人）：Aさん
- ・ 受託者（財産を託されて管理・運用していく人）：Bさん
- ・ 受益者（財産からの収益を得る人）：Aさん

信託契約を結ぶことにより、不動産の所有権は受託者のBさんに移転します。通常、不動産の所有者が変わる場合には税金（所得税や贈与税、不動産取得税）がかかりますが、このケースでは、収益を得る人がAさんのまま変わらないので税金（所得税や贈与税、不動産取得税）はかかりません。

ただし、不動産の所有権を委託者から受託者に移すために不動産登記が必要となりますので、登

記に係る費用（司法書士報酬や登録免許税）はかかります。

3. 必要な手続き

家族信託を行うために必要となる主な手続きは下記の通りです。

- ・ 信託の契約書の作成
- ・ 信託不動産の登記
- ・ 信託口座の開設
- ・ 収支計算書類の作成（毎年）
- ・ 税務署への信託の調書の提出（信託設定や内容変更時）
- ・ 税務署への信託の計算書の提出（毎年）など

少し手間はかかりますが、不動産所有者本人の判断能力が低下してしまうと、不動産管理が難しくなるだけではなく、法律行為（契約行為等）が出来なくなってしまいます。例えば、「介護施設へ入りたいけれど、お金が足りないので、不動産を売却して資金を捻出したい」と思っても不動産の名義人が認知症を発症してしまっている場合は、容易に売却ができません。

また、賃貸アパート等の大規模修繕なども契約行為のため、実施が難しくなってしまいます。このような事態に陥らないためにも、早めの対策が効果的です。

4. 税務上の注意点

上記で「税金はかからない」とご案内しましたが、税務手続上においては主に下記事項に注意が必要です。

- ・ 確定申告は今まで通り受益者（＝委託者）が行う必要があります。
- ・ 受益者を変更した場合は所得税や相続税、贈与税など、課税関係が生じます。
- ・ 信託物件から生じた損失はその他の不動産所得と損益通算することができません。

5. おわりに

家族信託はメリットも多いですが、必要な手続きや注意点もあります。

より具体的な内容についてご興味ございましたら、朝日税理士法人、朝日司法書士法人にぜひご相談下さい。（文責：山崎 祐未）

