

公認会計士・税理士 深谷 陽次郎

# 公認会計士に聞く

## 家族信託制度を活用した相続対策

### 第2回 家族信託の流れ

# 元気なうちに経営を 交代することで事業の 継続可能性を高める

#### 事例

山田一郎さん（75歳）は代々の地主であり、賃貸マンションを3棟所有しています。家族構成は奥さんと子供二人で、長男は札幌市内に、次男は東京にいます。山田さんは、これまで賃貸マンションの運営に自ら積極的に携わってきたため、入居率や収支は良好でした。しかし、年を重ねるにつれて管理が体力的に厳しくなっているのを感じています。また、自らの死後には近くにいた長男に奥さんの世話を任せることを考えており、相続では不動産を長男に多く渡すことを考えています。しかし、長男が賃貸マンションの経営を継続することで親から受け継いだ土地を守ってくれるか、自らの死後早々に売却してしまうことを懸念しています。また、相続税も心配の種です（このような状況のもとで家族信託を活用するメリットとしては、表1のとおりを考えられます）。

前号では家族信託の基本的な仕組みや、活用によって期待される効果をご紹介しました。家族信託が新聞等で紹介される機会が増えており、弊社にご相談されるお客様もメディアで制度の存在を知った方がほとんどです。しかし、家族信託を活用するための手続きや活用によって得られるメリットは遺言書と大きく異なるため、難しく感じられる方も多いため、今回は家族信託が使われる局面として最も一般的な事例を一つ挙げて、その事例に対して専門家がどのように手続きを進め、家族信託を設定した後にご家族での資産管理がどのように変わっていくかを分かりやすくご紹介していきます。

#### 家族信託設定の手続き

さて、ではこのような事例において、我々

つなぐ相続アドバイザーの専門家がどのように手続きを進めていくかご説明しました。

弊社では、私以外に弁護士、荒木俊和、司法書士の白木愛が家族信託の設定に関与しております。これらの専門家がお客様との面談を通じて、将来にわたる資産管理や承継の希望をヒアリングし、最適と思われる対策方法をご提案します。なお、この際のご提案には家族信託を使わない方法も含まれます。家族信託を活用した方法を希望される場合には、具体的な家族信託の内容を詰めていきます。

今回の事例で考えられる家族信託の内容は図1のとおりです。家族信託の内容が決まりましたら、次に『信託契約書』を作成します。家族信託では、相続や財産の管理に関する想いを山田さん（委託者）と長男

表1

#### 家族信託を活用するメリット

1. 元気なうちに経営を交代することでノウハウの伝授に繋がり、事業の継続可能性を高められる
2. 認知症対策と相続対策を一度に済ませることができる
3. 配偶者控除の活用による相続税の節税につながる
4. 自らの死後の物件売却を制限できる

（受託者）の間での契約（信託契約）としてまとめます。長男は、山田さんから財産の管理や処分を託される立場にあり、そのための決め事が信託契約書に記載されます。そして重要なのが、財産の管理は委託者のために行うのではなく、受益者のために行うということです。

分かりやすく言いますと、家賃を受取るのは受益者ということですが、通常はこの事例のように、委託者が受益者を兼ねる形で家族信託を始めますので、家賃収入が山田さんのものになる点は、家族信託を取り入れる前と変わりません。ただし、大きく変わるポイントが2つあります。

一つは、家族信託の設定に伴い、入居者との賃貸借契約や管理会社との管理委託契約など契約の当事者が長男（受託者）に変わるということです。また、家賃の入金や

## 明日へつながる「総合力」。

7つの力が合わさって、ひとつに。不動産管理にも、品質があります。

### JOG TOTAL POWER



賃貸仲介件数46,000件超  
北海道No.1\*1

管理戸数63,000戸超  
北海道No.1\*2

店舗ネットワーク90店舗  
北海道No.1\*3

24時間体制の  
コールセンター

独自展開が魅力の  
リーシング力

積極的な営業による  
波及力

資産運用の選択肢を広げる  
不動産売買

北海道の地域に根ざし、オーナー様を第一に考えた総合力で、収益向上に努めます。常口アトムは、長きに渡る地域密着型の事業展開により数々のNo.1実績を獲得。「不動産管理」のご相談やお悩みもお気軽にお問い合わせください。あらゆるニーズをきめ細かにサポートします。

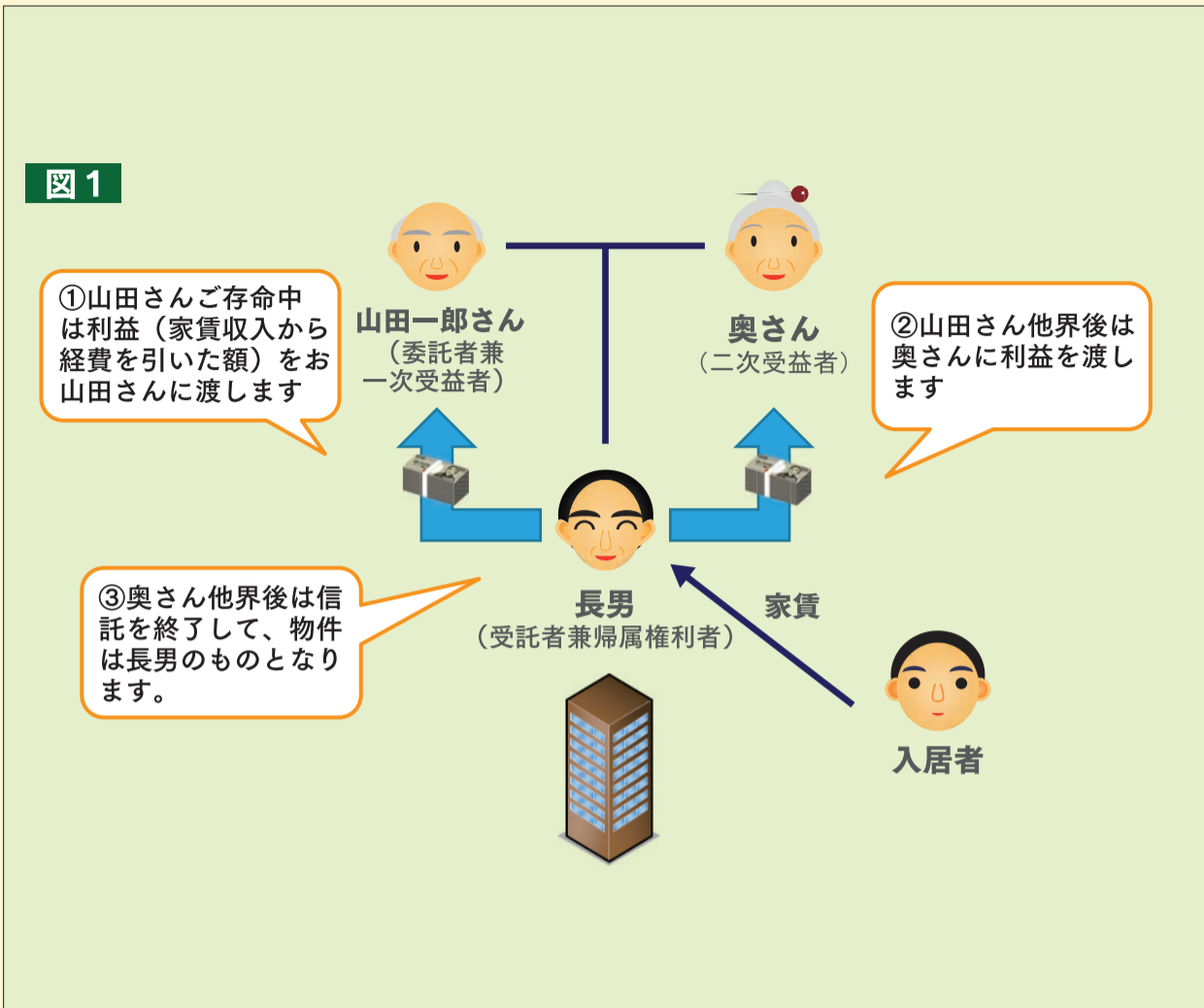
北海道知事 石野(1)第7934号(公社)北海道宅地建物取引業協会会員  
(一社)北海道不動産公正取引協議会加盟

株式会社 常口アトム  
不動産管理札幌営業部

札幌市中央区南4条東2丁目12-1  
丸窓河間ビル2F TEL.011-272-4600

新規管理物件募集中! TEL.011-272-4600

\*1 2015年1月5日全国賃貸住宅新聞社「賃貸仲介ランキング」調べ  
\*2 2014年8月11日全国賃貸住宅新聞社「管理戸数」ランキング調べ  
\*3 北海道内「店舗数90店舗(FC3店舗含む)」2014年12月1日現在 当社調べ



経費の支払いを行う口座が長男名義の受託者口座に変わります。山田さんは、この受託者口座から利益として残ったお金を受けとります。「契約関係やお金の管理を受託者に任せることができる」というのが、認知症対策として家族信託が期待される点です。

二つ目のポイントは、受益者の指定が一人に限定されない点です。家族信託では、受益者として指定した人が亡くなった後に別の人が受益者となることをあらかじめ定めておくことができます。

この事例で言いますと、最初は山田さんが受益者になり、山田さんが亡くなった後は奥さんが受益者になるといった感じですが、信託契約を山田さんが亡くなった後も有効にすることで、長男が奥さんのために財産の管理を継続することが可能になります。これが、家族信託が「遺言の代わりになる」と言われる点です。さらに、家族信託では奥さんが受益者になるといった感じですが、信託契約を山田さんが亡くなった後も有効にすることで、長男が奥さんのために財産の管理を継続することが可能になります。これが、家族信託が「遺言の代わりになる」と言われる点です。さらに、家族信託では奥さんが亡くなった後に長男が受益者となることも事前に定めることができます。これは、山田さんの遺言では決められない点であり、「家族信託が遺言では達成できない希望もかなえられる」と言われる点です。

また、信託登記には委託者・受託者・受益者が誰かということに加えて、受益者として指名された山田さんが亡くなった後に奥さんが受益者となるのが記載されます。遺言書では通常、本人が亡くなるまでその内容は公開されませんが、家族信託では誰が物件を相続するかということを対外的に明らかにすることができます。信託登記をすることで、より確実な相続を実現すると共に、家族内での争いを防ぐことにつながります。このため、私たちは家族信託の設定に伴い、家族会議を開いて家族内で将来

託では奥さんが亡くなった後に長男が受益者となることも事前に定めることができます。これは、山田さんの遺言では決められない点であり、『家族信託が遺言では達成できない希望もかなえられる』と言われる点です。

家族信託は、認知症と相続に一度で対策することができませんが、それ故に10年を超える長い期間を想定して契約書を作成しなければなりません。また、信託は信託法に基づいており、民法を主体とした遺言とは異なる知識が必要となります。このため、弊社では信託法に精通した荒木弁護士が信託契約書の作成にあたります。

信託契約を結ぶことで信託は成立しますが、不動産の場合には信託登記を行う必要があります。この点に違和感を持たれる方も多くいらつしやいますが、受託者は信託契約に基づき管理を行うために所有権を移転されているにすぎません。

「そのうち考えよう」と先延ばしになりやすい経営交代のタイミング、これを機会にご家族で話し合われてはいかがでしょうか。

最後に、私の分野である税金について触れさせていただきます。

賃貸マンションを個人で所有されていると、毎年所得税の確定申告が必要になります。家族信託を設定した場合、家賃収入や経費はすべて受益者に帰属すると見なされますので、引き続き山田さんの所得として確定申告を行います。

ただし、口座の管理は長男が行っておりますので、手順としては長男が帳簿を作成して、山田さんはその内容に基づいて確定申告をする流れになります。山田さんが亡くなると奥さんが次の受益者になります。これは山田さんから奥さんに物件が相続されたのと同様に扱われます。

ちなみに、相続税の計算においては、配偶者が相続した財産について、1億6千万円もしくは法定相続分のいずれが多い金額までは相続税がかからない配偶者控除という制度があります。相続税の節税で第一に考えるポイントですが、このような事例で家族信託を使わずに奥さんが物件を相続されると、奥さんに物件の管理に伴う手間が生じるほか、将来的な相続の問題も出てきます。しかし、家族信託を使うことでこのような問題を回避した承継が可能となります。

「そのうち考えよう」と先延ばしになりやすい経営交代のタイミング、これを機会にご家族で話し合われてはいかがでしょうか。

最後に、私の分野である税金について触れさせていただきます。

賃貸マンションを個人で所有されていると、毎年所得税の確定申告が必要になります。家族信託を設定した場合、家賃収入や経費はすべて受益者に帰属すると見なされますので、引き続き山田さんの所得として確定申告を行います。

ただし、口座の管理は長男が行っておりますので、手順としては長男が帳簿を作成して、山田さんはその内容に基づいて確定申告をする流れになります。山田さんが亡くなると奥さんが次の受益者になります。これは山田さんから奥さんに物件が相続されたのと同様に扱われます。

ちなみに、相続税の計算においては、配偶者が相続した財産について、1億6千万円もしくは法定相続分のいずれが多い金額までは相続税がかからない配偶者控除という制度があります。相続税の節税で第一に考えるポイントですが、このような事例で家族信託を使わずに奥さんが物件を相続されると、奥さんに物件の管理に伴う手間が生じるほか、将来的な相続の問題も出てきます。しかし、家族信託を使うことでこのような問題を回避した承継が可能となります。

最後に、私の分野である税金について触れさせていただきます。

賃貸マンションを個人で所有されていると、毎年所得税の確定申告が必要になります。家族信託を設定した場合、家賃収入や経費はすべて受益者に帰属すると見なされますので、引き続き山田さんの所得として確定申告を行います。

ただし、口座の管理は長男が行っておりますので、手順としては長男が帳簿を作成して、山田さんはその内容に基づいて確定申告をする流れになります。山田さんが亡くなると奥さんが次の受益者になります。これは山田さんから奥さんに物件が相続されたのと同様に扱われます。

ちなみに、相続税の計算においては、配偶者が相続した財産について、1億6千万円もしくは法定相続分のいずれが多い金額までは相続税がかからない配偶者控除という制度があります。相続税の節税で第一に考えるポイントですが、このような事例で家族信託を使わずに奥さんが物件を相続されると、奥さんに物件の管理に伴う手間が生じるほか、将来的な相続の問題も出てきます。しかし、家族信託を使うことでこのような問題を回避した承継が可能となります。

最後に、私の分野である税金について触れさせていただきます。

賃貸マンションを個人で所有されていると、毎年所得税の確定申告が必要になります。家族信託を設定した場合、家賃収入や経費はすべて受益者に帰属すると見なされますので、引き続き山田さんの所得として確定申告を行います。

ただし、口座の管理は長男が行っておりますので、手順としては長男が帳簿を作成して、山田さんはその内容に基づいて確定申告をする流れになります。山田さんが亡くなると奥さんが次の受益者になります。これは山田さんから奥さんに物件が相続されたのと同様に扱われます。

ちなみに、相続税の計算においては、配偶者が相続した財産について、1億6千万円もしくは法定相続分のいずれが多い金額までは相続税がかからない配偶者控除という制度があります。相続税の節税で第一に考えるポイントですが、このような事例で家族信託を使わずに奥さんが物件を相続されると、奥さんに物件の管理に伴う手間が生じるほか、将来的な相続の問題も出てきます。しかし、家族信託を使うことでこのような問題を回避した承継が可能となります。

**深谷 陽次郎**  
(ふかや・ようじろう)

平成12年北海道大学経済学部卒。  
平成22年 オランダ Rotterdam School of Management MBA 取得。大手証券会社で在籍中に公認会計士資格を取得、その後外資系保険会社での勤務を経て、平成25年に公認会計士及び税理士として独立開業。(株)つなぐ相続アドバイザーズ代表取締役シニア・プライベートバンカー（公益社団法人日本証券アナリスト協会認定）、（一社）家族信託普及協会会員

（株）つなぐ相続アドバイザーズ  
〒060-0002札幌市中央区北2条西9丁目1番地  
TEL 011-555-5019 HP www.tsunagu-s.jp

**荒木 俊和**  
(あらかき・としかず)

2010年森・濱田松本法律事務所に入所。REIT、ファイナンス、M&A及び環境法関連業務に従事する。2012年札幌みずなら法律事務所に入所。企業法務及び一般民事業務を取り扱い、訴訟、交渉及び法律書面作成に従事する。2014年7月にアンサーズ法律事務所を設立。  
弁護士（札幌弁護士会所属）  
2005年 一橋大学法学部卒  
2008年 東京大学法科大学院修了

**白木 愛**  
(しらき・あい)

精神保健福祉士の資格を取得するが、障害者の社会復帰支援には多角的な支援が必要との思いから司法書士を目指す。2012年司法書士登録。不動産登記、商業登記、後見を中心に業務を行っている。司法書士

公益社団法人成年後見センター リーガル・サポート会員  
2002年 北海道大学文学部人間システム科学科卒業