

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3回 家族信託のメリット

資産保有会社の メリットと家族信託の 効果的な活用

こんにちは。公認会計士、税理士の深谷です。このコラムでは、アパート経営の代替わりや相続において重要な情報をご提供するほか、相続対策だけでなく認知症対策にもなるとして近年注目を集めている家族信託についてご紹介して参りました。前回のコラムは、所得税の確定申告直前ということもあり税金に関するトピックをご案内したところ、資産保有会社を活用したアパート経営、中でも個人で所有するアパートを資産保有会社に移転する際に家族信託を活用することで不動産取得税や登録免許税の負担を抑えられることについて、もっと詳しい話を聞きたいというお問い合わせをいただきました。

このため、今回はアパートを資産保有会社で保有するメリットを整理するほか、家族信託を活用した資産保有会社への移転がどのようなものか、もう少し詳しくご紹介します。

1. アパートを会社に保有するメリット

前回のコラムでは、所得税と法人税の税率に関する最近の動向を踏まえて、再度アパートを個人で保有するのが良いか、会社で保有するのがよいか検討することをお勧めしました。このコラムを読まれるのは恐らく確定申告を終えたタイミングだと思いますので、今年の所得税申告書の1枚目右上にある『課税される所得金額②』という欄をご覧ください。その金額と図1を比べてみてください。所得税は所得に応じて税率が上がるため、例えば所得が500万であれば、330万円を超える部分に所得税と住民税をあわせて9%の税率が適用されることとなります。単純比較はできませんが、適用される税率が法人の実効税率（約9%）を上回っていれば検討の価値があるといえます。

トは毎年の税金負担の軽減だけではなく、アパートの事業承継や相続の観点から以下のようなメリットがあります。

①経営のバトンタッチが行いやすい

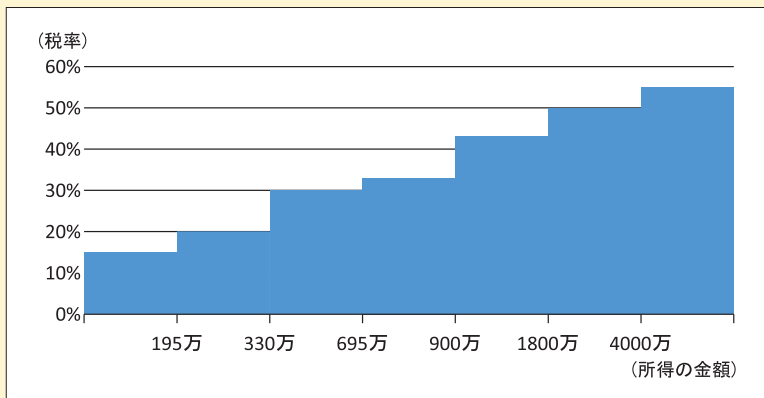
アパート経営も通常の事業会社と同じで、次の世代が経営を引き継いで財産を守っていくためには、しかるべきタイミングでの経営交代が重要となります。事業会社であれば、社長を交代することで経営交代が行われますが、個人所有のアパート経営ではそうはいきません。オーナーが後継者に委任することも可能ですが、オーナーが認知症になった場合、後継者の行った行為が正当な法律行為と見なされなくなってしまうことがあります。

しか使わないためお金（相続財産）が増え、(i)については、アパートを資産保有会社に移転することで、オーナーの財産を不動産から資産保有会社の株式に変えることができます。株式は不動産と異なり細分化することが容易なほか、贈与に際して不動産のように登記が必要無く手続きが比較的容易であるため、生前贈与を気軽に行うことができます。また、贈与税を計算する際の資産保有会社の株式評価額は、保有する不動産の価値だけではなく、直近の決算における利益などにも運動するため、修繕の実施で赤字となった期に株数を多めに生前贈与するなど効果的な対策が可能です。(ii)につ

②相続税対策につなげやすい

アパートオーナーの相続税に対する悩みとして、(i)生前贈与をしたが登記の手間や贈与税の問題がある、(ii)賃料収入を一部

図1 所得の金額に対する所得税と住民税の税率



「満室をつくる」というリフォーム

年月が経ち、収益性が落ちてきたアパート・マンションを、収益性の高い物件へ甦らせる、常口アトムの再生リフォーム(リノベーション)。設備を一新し、機能・性能を高めることで「物件力」を上げる提案、そして賃貸市場を知り尽くした常口アトムの「総合力」で、みなさまがお持ちの収益物件を、借り手に「選ばれる物件」へとプロデュースします。



ここがちがう!「常口アトムの再生リフォーム(リノベーション)」

- 北海道No.1*の賃貸仲介・管理件数だから 借手ニーズをリフォームに反映できる!
- 部分リフォームでは得られない 新しい機能と性能を持たせ魅力ある物件にできる!
- 仲介店舗を全道に展開しているから 地域のあらゆる情報を踏まえたご提案ができる!
- リフォームから仲介・管理まで 賃貸運営をトータルで支える総合力!



株式会社 常口アトム
リフォーム営業部

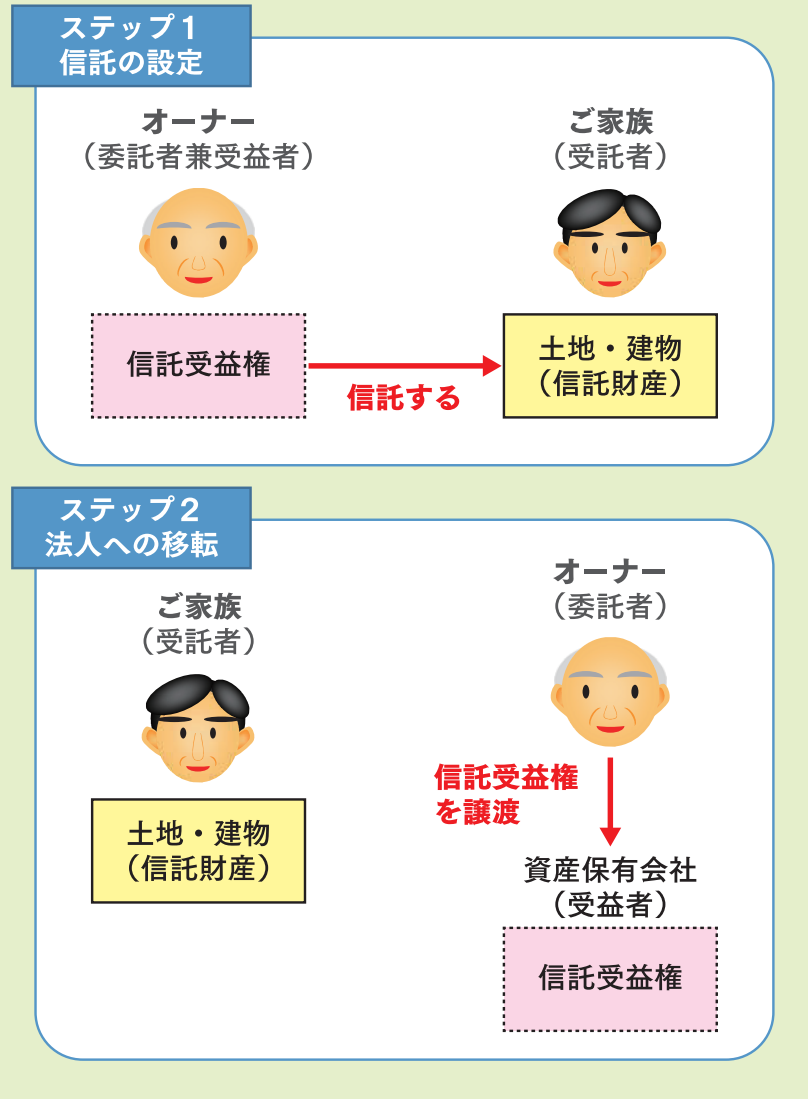
TEL.011-785-3002

札幌市東区北24条東16丁目1番1号 第4中田ビル2F
e-mail reform@jogatom.co.jp
ホームページ http://www.jogatom.co.jp/kikaku/reform/

部分リフォームにも、もちろん対応いたします。お気軽にお問い合わせください。

*当社リフォームのイメージです。

図2 家族信託を用いて不動産を資産保有会社に移転する流れ



③効率的な修繕積立の実施
アパートの入居率を維持するためには、計画的な修繕やリフォームの実行が欠かせません。しかしながら、将来の修繕に向けた積立は残念ながら経費として処理することができないため、通常は税金を支払った後の残りの資金で積立をすることになります。資産保有会社を活用した場合には、法人向けの生命保険で積立金相当額を保険料(経費)として支出し、修繕を実施する際

に保険を解約して返戻金を工事に充当することが可能になります。2. 家族信託を用いたアパートの資産保有会社への移転

家族信託の仕組みや用語については昨年9月の常口アトム住宅新聞第 2号で紹介しておりますので、こちらをご覧いただくことさらに良く分かります。賃貸アパートを家族信託する際に、オーナーは自らを受益者に指名することで、賃料収入などアパート経営の果実を引き続き享受することができます。また、アパート

を売却した場合、売買代金は一旦、受託者によって管理されますが、この売買代金は原則的には受益者のために使われ、信託が終了する場合には受益者に帰属することになります。これらの権利を法的には信託受益権と呼びます。そして、この信託受益権は第三者に譲渡することが可能です。信託受益権を資産保有会社に譲渡することで、不動産を譲渡することと同様の目的を達成することが可能です。図2参照)一方で「不動産の譲渡」ではなく「受益権の譲渡」ですので、取引に際して不動産取得税が課税されないほか、登録免許税は信託受益権の譲渡に伴う受益者の変更として1件につき

1000円で済みます。ただし、不動産に信託を設定するに際して、土地の固定資産税評価額に対して0・3%、建物の固定資産税評価額に対して0・4%の登録免許税が必要となります。通常の不動産の譲渡であれば、不動産取得税と登録免許税を併せて、土地に3%、建物に5%がかかりますので、約 1/10の負担と言えます。この手法はローンが残っている物件でも対応可能ですが、金融機関の協力が必要となります。

不動産を信託受益権化して取引する手法は、不動産会社やファンドが百億円単位のビルの取引でも使っていますが、一方で以下の点に留意が必要です。

①管理の手間
アパートを信託すると、賃料収入は受託者の名義で開設する口座で受け取り、しかる後に受託者から受益者に分配(振り込み)します。実際には銀行の定期自動振り込みサービスなどを活用しますが、通常のアパート管理と比較して管理する通帳が1つ増えるという手間が発生します。

②信託終了時の問題
この手法を用いた後に、何らかの理由で信託を終了してアパートを資産保有会社が所有する状態にした場合、その時点の固定資産税評価額をもとに不動産取得税と登録免許税が課されます。なお、アパートを第三者に売却する場合には、信託を設定した状態で受託者が売却することで、不動産取得税や登録免許税を回避した状態で信託の終了を迎えることを想定しています。

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




深谷陽次郎
(ふかや・ようじろう)

新しい相続のカタチ・家族信託や相続対策のことなら
(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 Wall annex
☎011-557-8914 HP www.tsunagu-s.jp
代表取締役 深谷陽次郎 (公認会計士・税理士)
(略歴等は左欄をご参照ください)

メンバー紹介

弁護士 荒木俊和
(あらき・としかず)
2005年 一橋大学法学部卒
2008年 東京大学法科大学院修了
2014年 アンサーズ法律事務所設立



業務内容

家族信託を活用した
資産承継コンサルティング
収益不動産の管理運用支援
遺言書の作成支援
任意後見制度活用の支援

司法書士 白木 愛
(しらき・あい)
2002年 北海道大学文学部人間システム科学科卒
(公社) 成年後見センターリーガル・サポート会員

