

不動産オーナーのための 家族信託利用について

「皆さんは、ご自身やご両親が認知症などで意思能力がなくなってしまった場合、
配偶者や子供であっても、お金を引き出したり、
土地等を売買したりできなくなることをご存知ですか？
今回の対談テーマは、そんな認知症高齢者の方の相続問題が増え続けている昨今、
是非とも知っておきたい制度「家族信託」の利用についてです。

大成株式会社
PMソリューション部次長

司法書士法人アストラ
代表司法書士

CCIM・CPM®・1級FP技能士・
不動産コンサルティングマスター・
宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士 他

なかの たいすけ
中野泰輔

ほしお けんじ
星尾健二 先生

司法書士・
家族信託専門士

不動産売買仲介、資産活用提案、J-REIT物件のプロパティマ
ネジメントに従事後現職に至る。不動産管理を中心に、売買、相続、
資産活用のコンサルティングを行う。

生前の相続・認知症対策や、企業の事業承継対策を得意とする。ア
ストラグループとして司法書士3名、土地家屋調査士が在籍し、不
動産に関する登記手続きをワンストップにて対応。

具体例②「承継対策」

中野：相続資産の承継対策としての活用ですが、具体的なケースとしてどのような事例がありますか？

星尾：80歳男性Aの事例で説明しましょう。Aの配偶者はすでに亡くなっており、長男Bと次男Cが相続人となるケースです。

※下図参照

Aは長男B家族と同居しており、Aが所有する収益物件は長男BがAに代わり実質的に管理運営しています。将来的にも長男Bが収益物件を相続することで、次男Cも同意しています。長男B夫婦には子供がいないため、Aは収益物件を最終的には次男Cの子供Eに引き継ぐことを希望しています。

中野：なるほど、しかし、この図だと長男B夫婦には子供がいないため、長男Bが配偶者のDより先に亡くなった場合、収益物件をDが相続することになりますね。

星尾：そのとおりです。この場合、Aと血縁関係のないDが相続することとなります。ただし、Aは長男Bとその配偶者Dとの同居生活の中で、Dには大変お世話になっていたため、長男Bの死亡後、収益物件をDに相続してもらって、その家賃収入で安心した余生を送ってほしいと考えています。

中野：しかし、Dが収益物件の相続後に亡くなられた場合、遺言が無ければ、Dの親族に収益物件が相続されることになるのではないのでしょうか？

相談者： 80歳男性（子供2人）

- ◆長男家族には子供がいない。現在長男家族と同居中（家督相続重視）
- ◆最終的には家の財産（不動産）は次男の子供（孫）へ引き継がせたい



★お嫁さんの遺言が無ければ大半の財産がお嫁さんの一家に引き継がれてしまう！



星尾：そのとおりです。従来の相続制度で相続が行われる場合、Dが遺言によってEに相続させない限り、Aの希望通りEへの収益物件の承継はできません。Aが存命の時に、DがEへの相続に同意していたとしても、確実なものではないため、Aは安心できないかもしれません。

中野：では、家族信託を利用する事で、Aの希望通りの資産承継が可能でしょうか？

星尾：はい、信託受益権（信託財産より給付を受ける権利）は、予め指定された者に順次承継される旨を定めることができます。また、信託終了後の残余資産を指定した者に承継することができます。 ※上図参照

中野：この図の場合だと、最終的に収益物件を相続させたい孫のEを受託者として、Aが存命中はAを受益者、Aの没後は長男Bを受益者とし、Bの没後はDを受益者としていますね。

星尾：そうです、また第3番目の受益者であるDが亡くなられたタイミングで信託を終了して残余の財産の受け取りを孫のEに指定することができるため、Aの望み通りの形で収益物件を承継する事が可能となるのです。

中野：なるほど、信託契約を利用することで、遺言では不可能な複数回の承継を指定する事ができ、また、信託終了後の残余財産の受取人も指定する事が出来るのですね。

星尾：このように色々なケースで利用できる家族信託ですが、万能と言うわけではありません。話ができて、信頼しあえる家族だから使える制度です。家族に託す「家族信託」は生前対策としての選択肢の一つとして検討頂ければと思います。

中野：星尾先生、ありがとうございました。



✓ FOCUS TOPICS 大成PMソリューション部

名古屋市緑区

サンハウス野並 206号室

築33年のファミリータイプマンション。
リビング横に和室二間の古い間取りとなっていました。
費用を抑えたリフォームでバルコニー側の和室を洋室に改装。
白をベースにした明るい印象の部屋に変わり、直ぐに入居が決まりました。

