

2016年(平成28年)12月12日号
NO. 2758 (毎週月曜日発行)

週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

CFネットグループ 大家実践塾

資することになるため、現金資金の多い人に適した方法である。
不動産などを現物出資することも形式上は可能であるが、その評価に不動産鑑定費用などがかり、譲渡税が課税されることから、普通に現金で出資するよりもハードルは高い。
株式会社の場合、親が出資して、子どもが代表取締役

(前回からのつづき)法人を設立することによって資産運用、相続対策のタイムリミットを延ばすことができる。
法人化によって、資産の所有者と運営者を分けることができるからである。親が資本金を出資して法人を設立して、その運営を子に任せることができるのだ。資金は基本的に現金で出

219

アルツハイマーと資産運用 ⑦

役に就任する)ので、親の資産を子どもが運用できる。

この会社で借り入れして不動産を購入する。

3年後以降に不動産の評価は、相続税法上の評価に変わる。通常、不動産の評価は下がり、それに伴い法人の株価も下がる。

その時点で親から子に株を譲渡することで、資産移転コストを圧縮することが

法人化で所有、運営を分離

信託なら二次相続もカバー

できるのだ。

ただ、現金ではなく、不動産などの運営を子どもに任せたい場合は、現物出資のハードルがあるので、この方法では難しい。

法人化によって、父が法人に出資、子どもが法人の代表に就くことで資産の所有者と運営者を分けることができる。これは、基本的に現金を持っている人向けの手法である。

地主など、資産の多くが不動産資産の場合は、一般的にやりにくいと思われる。

このような場合は、不動産そのものを子どもに信託することで、不動産の運営を子どもに任せることができる。

親が所有する不動産を子に信託することで、不動産の形式的な所有権を子どもに移転させることができるのだ。そうすると、その不

動産の所有者としての子どもに運営を任せることができるようになる。
一方、信託受益権という形で家賃収入を得る権利などの実質的な所有権は、親に残しておくこともできる。

これにより、子どもに運営を任せながら、親が賃料収入を受け取る、といったこともできるようになるのである。

親が認知症になったような場合も、賃貸物件の運営に支障がでるのを防ぐことができるのだ。

さらに、信託という制度は、信託契約の内容により柔軟な利用方法があるため、例えば遺言ではカバーできない二次相続が発生した後の財産の移転方法までを決めることができる。

2回にわたって、資産運用、相続対策のタイムリミットについて簡単に書かせていただいた。

いずれにしても、被相続人となる人が認知症などになってしまつ前にきちんと対策をとっておかなければならない。

どのような方法が最適かは、信頼できる専門家に相談するとよい。当社でも相談に対応するので、気軽に問い合わせていただきたい。

CFネットグループ 鎌倉鑑定 小林雅裕 Kobayashi@kfnatei.com