

2017年(平成29年) 1月9日号  
NO. 2761 (毎週月曜日発行)

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/

# 週刊住宅

「信託」とは、①「財産の所有者」が財産を②「誰か」に預けて、その財産の管理・処分などを任せ、そこから得られる収益を③「誰」が受けるかを指定できる制度である。

①の預ける人を委託者②の預かる人を受託者③の利益を受ける人を受益者——と呼ぶ。

信託により、財産を管理

CFネット流  
大家実践塾

する私法上の所有者(受託者)と、財産からの経済的利益を受受することのできる実質的な所有者(受益者)とに分けることができる。

例えば、「アパートを所有する父(委託者)が子ども(受託者)にアパートを信託し、そのアパートの賃料収入は父(受益者)に残す」という信託契約を結ん

222

## 民事信託と資産運用 ①

だとする。この契約に基づいて、アパートの所有権を子どもに移転させることができる。

信託ではない方法で所有権を移転させる場合、親子間売買、贈与などの方法を使う必要が生じ、それに伴い売買代金、贈与税など余計な資金が必要になる。

これに対して、信託による所有権移転の場合は、あくまで実質的な所有者は受

パートを運営できるのである。

つまり、民事信託を活用することによって、柔軟な資産運用を継続して行うことが可能になるのだ。

本人が認知症になってしまった後はもちろん、本人が亡くなった後まで財産をコントロールすることができ

る。例えば、こんなことも可能である。

益権者である父に残るため、贈与税などは生じない。民法上は所有権は移転しているものの、税務上の所有者は父のままなのである。

### 認知症でも資産運用可能

#### 相続後の財産管理にも対応

父がアパートを所有しているとする。

子どもは2人。兄と、障がいがある弟で働けない弟である。

父は高齢になってきたため、今は元気であるが、今後の自身の認知症が心配になる。

父が高齢になってきたため、今は元気であるが、今後の自身の認知症が心配になる。

贈与税などの問題を生じることなく、私法上の所有者である子どもはそのアパートの管理、処分を自由に行うことができる。信託した後、父が認知症になったとしても、支障なくそのア

パートを運営できるのである。

普通に通言だけで対応すると、認知症になってから亡くなるまでの間、借り入れをしてアパートのリフォ

ームをしたりといった柔軟な運用は困難になる。

死亡後の問題も残る。遺言によって、アパートを障がいのある弟に引き継がせたとしても、その運営は兄の善意に頼るほかないのである。

このような場合に、父が兄にアパートを信託してみるという。父が生きているうちは受益権を父にしておく。父が亡くなった後は、受益権は弟に取得させる。その間、兄が管理して、信託報酬を受け取ることができるようにしておくのである。

弟が亡くなった場合は、受益権を兄が取得して信託を終了するようにしておけば、「父の元気な状態」「認知症の状態」「弟の一生の生活」を守ることができるのである。

CFネットグループ 鎌倉鑑定 小林雅裕

kobayashi@kknatei.com