

2017年(平成29年) 1月16日号
NO.2762 (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

CFネット流 大家実践塾

(受益者) とに分けることができる。
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自身(受益者)に残す、という信託契約を結び、アパートの所有権を子どもに移転させることができる。信託以外の方法で所有権を移転させる場合、親子間

「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。前回説明したとおり、信託は、財産を管理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

223

民事信託と資産運用 下

共有物解消に活用

「気が変わる」「認知症」も対応

い売買代金、贈与税、など余計な資金が必要になるが、信託による所有権移転の場合、あくまで実質的な所有者は受益権者である父に残るため、贈与税などは生じないこともメリットである。

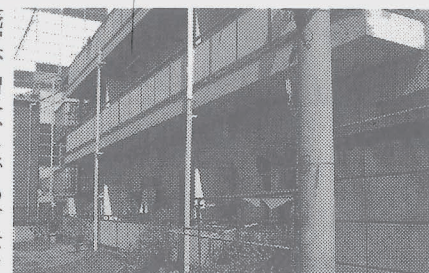
前回は、収益不動産を、「所有者が健康な状態」「認知症になってしまった状態」「相続発生後」に対応して柔軟に管理する手法

「所有状態にある不動産を売却するのは、手続的にかなり難易度が高くなるの

売買、贈与、などの方法を使つ必要が生じ、それに伴

数代続き共有者が30人!

利用することのできる。



共有のままでは不動産の売却は困難だ(写真はイメージ)

を紹介した。今回は視点を変えて、共有物対策としての活用を紹介したい。

ご存知のように、不動産を共有していると後々面倒になりがちである。すべての共有者が合意しないと売却することはできないのはよく知られた話である。「相続が

共有者全員が誰か1人に共有持分を信託すれば、受託者が単独で不動産売却手続きを行うことができるようになる。

途中で気が変わって決済できない、といったこともなくなり、たとえ共有者の1人が信託後に認知症になっても売却手続きに影響はないのである。

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