



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

121号

発行日2017年9月

「生産緑地が宅地化され住宅地が暴落の危機？」

最近「家族信託」というセミナーが流行っています。その参加者の7割が高齢の親を持つ50～60代なのです。2006年の信託法の改正に伴い営利目的でなければ免許を持たない個人が信託の受託者になれることになり「家族信託」が可能になりました。

これまでは信託銀行に遺言信託を行い自分が亡くなった場合、相続人が相続争いにならないよう、第三者の信託銀行に管理や処分を任せるといった方法が大地主を中心に行われてきました。しかし、遺言信託を信託銀行が受託するには、遺産金額が数億以上など大地主が中心で、資産規模が数千万円程度の一般の人にとってはハードルが高い方法です。

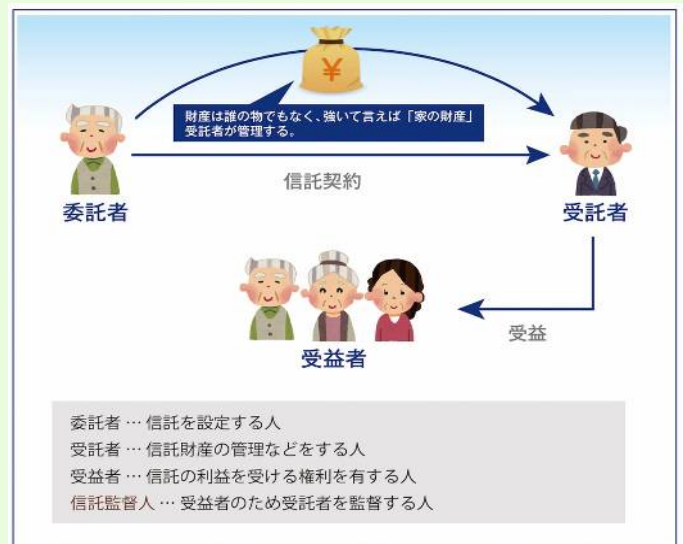
現在、遺産分割調停になる案件の約75%は遺産が5,000万円以下の方といわれています。その要因は、介護の問題、生前贈与の浸透、お墓の問題、自宅の問題、家を守るという意識の希薄化など、従来の法定相続分の考え方や遺言書では今の相続の複雑な問題に対応できないのです。

相続に関心が高まっている背景にあるのが認知症患者の増加で、団塊世代が後期高齢者（75歳以上）になる2025年には認知症患者が700万人を超えるといわれ、これは高齢者（65歳以上）の5人に1人が認知症になる計算です。

認知症が進んで判断力がなくなると、本人の資産は凍結されてしまい、子供でも親の預金やの引き出しや、所有不動産の売却などはできなくなってしまいます。認知症になった親を介護施設に入れようとしても、財産は自宅とわずかな預金のみといった場合、自宅を売却するなど介護費用などを捻出する必要がありますが、判断能力を失った後に親の財産を勝手に処分することはできません。成年後見人制度を利用して後見人を立てたとしても自宅を処分するのは難しいのです。

そのような事態を想定して、家族信託を活用する方法が注目されているのです。元気なうちに家族と信託契約を結んでおけば「所有アパートや自宅などの資産をこのように活用してもらいたい」などを家族に伝えておくことが有効なのです。ただ、口頭で伝えただけでは、公示力がなく自宅の処分はできませんが、民事信託を登記することにより効力を発揮することができます。

- ① 生前の自由な財産管理
成年後見制度では実現できなかった生前での自由な財産管理が可能
- ② 管理・処分権と収益権の分離
財産の管理処分権を信頼できる一人に集約でき、共有による争いを回避でき、その利益を複数の人に分配することが可能
- ③ 相続（遺産分割）の詳細を決められる
- ④ 2代、3代先まで財産の承継先を決められる
- ⑤ 相続後に残された人の生活保障
財産管理が難しい障害を持った子供などに確実に



生活費等を届けることができます。

信託契約は、委託者と受託者が信託目的や信託財産の管理処分方法、受益者を決め、契約締結をします。遺言信託は委託者が亡くなった後に効力を発揮しますが、家族信託は生前で効力を発揮するものです。

受託者はあくまでも管理・処分する権限だけしかなく、信託財産から生じる収益権は受益者にあります。従って、税務上は受益者を所有者に置き換えて課税されることとなります。

家族信託は公正証書であることは義務づけられていませんが、他の相続人とのトラブルを考えれば公正証書とすることが望ましいといえます。信託契約を公正証書にする場合は契約当事者（委託者及び受託者）が必ず公証役場に行き、公証人の面前で作成することが必要です。