

# 「信託とは何か」

～民事信託を使った資産承継～

---

辻・本郷税理士法人

税理士 鈴木 淳 氏

平成30年12月4日

大阪第一ホテルにて

## 【要約】

### ◆信託とは

- 「委託者」が、自分の財産を信頼できる「受託者」に託し、その受託者が、一定の目的の為に当該財産を管理運用し、そこから生じる運用益を「受益者」に給付する制度。
- 信託には「商事信託」と「民事信託」がある。民事信託は「家族信託」ともいう。

### ◆税法上の取り扱い

- 不動産などの財産を委託すると、法律上の名義は受託者に移転するが、委託者と受益者が同じであれば、

経済的価値は委託者（＝受益者）に帰属したままなので、課税関係は生じない。

- 受益者が経済的価値を持っているので、受益者が亡くなれば通常の相続税の対象になる。

#### ◆認知症対策としての信託

- 後見人制度は、財産の現状維持を目的にしているので、建物修繕は出来ても、建替えなどの新たな投資は認められないこともある。
- 父が賃貸建物を所有しているとして、委託者＝父、受託者＝長男、受益者＝父という信託契約を結べば長男が管理等をできる。
- 長男に不動産名義は移るが、受益者は父なので、贈与税は発生しない。
- 長男に不動産の管理、処分、建替えの等の権限を与えておく。長男が自由に管理できる。
- 父が亡くなれば信託を終了し、長男に相続させる。この時、相続税がかかる。

#### ◆信託にかかる流通税

- 売買の場合、登録免許税は土地 1.5%、建物 2%。不動産取得税は土地 1.5%、建物 3%。
- 信託の場合、登録免許税は土地 0.3%、建物 0.4%。不動産取得税はかからない。移転コストはかなり低い
- 信託終了時は、所有権移転登記時に登録免許税 0.4%。不動産所得税は非課税。
- 通常の相続では、登録免許税の 0.4%だけで済む。信託の場合は設定時と終了時の 2 回税がかかる。

#### ◆信託期間中の注意点

- 信託から生じる損失が、不動産所得の損失の場合、所得の計算上なかったものとされるので、信託ではない他の不動産所得との損益通算はできない。
- 従って大規模修繕が必要な建物の場合は、修繕が終わってから信託すること。

#### ◆信託で共有不動産の将来トラブルの回避

- 共有不動産は、全員の同意が無ければ、処分も建て替えも何もできない。
- 相続で建物を兄弟の共有にした場合、代が変わって甥姪の時代になれば、この建物についての話し合いは難しくなる。兄弟間で信託契約を結べば、将来の争いは避けられる。
- 建物を兄弟 3 人で共有している場合。兄弟 3 人が委託者になり、例えば長男の子供を受託者とする契約を結ぶ。受益者は兄弟 3 人。長男の子供に建物の維持管理処分等の権限を渡しておく。代が変わった後は、建物を維持管理している長男の子供が、従弟達に収入を分配する。場合によっては、建物を売却し現金化して、従弟達に配る選択もある。

#### ◆共有になりそうな不動産も信託を使って共有回避

- 委託者＝父、受託者＝資産管理法人、受益者＝父という信託を設定。資産管理法人に不動産の維持管理

等のすべての権限を与える。

- 父死亡時には、受益者としての権利（受益権）が子（複数）に移転。この時、相続税が課税。受益権が子に移転しても受託者は管理法人のまま変わらず。

◆ 次の次の代までの遺産相続

- 遺言では、次の承継までしか指定できないが、信託では次の次まで承継先を指定できる（受益者連続型信託）
- 例えば子供がいない夫婦の場合、夫の意向として、自分が死んだ後は、まず配偶者に財産を渡して、その後配偶者が死んだ後、自分の弟の子供に財産を継がせたいと思っても、遺言では配偶者までしか指定できない。受益者連続型信託を使えばそれが可能。
- 受益者連続型信託は、信託設定から 30 年経過後は一度しか受益者の承継はできない。

◆ 賃貸不動産の法人化も民事信託で

- 民事信託を使えば登録免許税の 0.4%のみで、建物の法人化が可能。現物で資産管理会社に移すよりはるかに移転コストは安い。
- 委託者＝受託者＝オーナー。受益者は資産管理会社という信託を設定。
- その後、オーナーは信託受益権を資産管理会社に売る。オーナーには相続税の跳ね返りリスクが高くなる。
- オーナーが受託者のまま相続が発生すると、信託が継続できなくなるので、予め後継受託者として子を指定しておくか、当初から子を受託者しておく。

◆ 自社株の信託

- 自社株を後継者に渡したいが、後継者の暴走が心配な場合、経営権をオーナーに留保したまま、財産権のみ子に渡す。
- 信託契約＝経済的価値である受益権のみ後継者に渡す。オーナーは委託者、受託者として会社に株主として残る。
- 種類株式＝後継者へは無議決権化した株式を贈与。普通株式はオーナーに残しておく。
- 属人的株式＝「オーナーの議決権は普通株式の何倍とする」、「オーナー以外の株式は議決権を有しない」などの定款変更をした上で贈与する。

## 【本文】

### 1. はじめに

「信託」というと、日頃よく聞く言葉としては投資信託とか信託銀行の遺言信託を思い浮かべる方が多いかと思いますが、今日のテーマは「民事信託」で、これらの商品とは関係ありません。主に家族間において、信託の仕組みを使って、何が出来るかという話になります。

ということで今日は、資産承継の場面において民事信託を使った事例をご紹介します。まずは、認知症になって資産を動かせないことがないようにするための対策です。それから共有資産のトラブル回避や、次の次の世代まで自分の意思を繋いでいける機能が民事信託にありますので、その仕組みの解説。その他では、賃貸建物の法人化にあたって信託を使えば移転コストが大幅に削減できます。5つ目として、自社株も信託を使って後継者に渡すことができます。

### 2. 信託とは

#### 2-1 信託とは何か

信託は、「ある人（委託者）が、自分の財産を信頼できる人（受託者）に託し、その信頼できる人（受託者）が、一定の目的の為に当該財産を管理運用し、そこから生じる運用益を特定の人（受益者）に給付する制度」です。

ですから登場人物は3人です。財産を預ける人＝委託者、その預かった財産を管理運用する人＝受託者。信託銀行が入るようなケースでは、信託銀行が受託者になりますが、家族間では家族の誰か信頼できる人です。そして受託者は、運用で得た経済的利益を受益者に給付します。

この民事信託は「家族信託」とも言いますが、信託には、これ以外に商事信託というのもあります。

商事信託は、金融庁の認可を受けた信託会社や信託銀行が受託者となり、信託契約を反復継続し営利を目的とする信託で、あくまでも委託者つまりお客様の財産を預って、営業目的で管理していく信託のことを言います。

今日お話をさせていただく民事信託は、主として家族間で行う営利を目的としない信託契約です。

#### 2-2 信託の当事者（資料1）

信託では3人の人物が登場します。委託者は財産を預ける方、つまり財産の所有者です。信頼できる人が受託者になります。認知症対策としては、長男など親族が受託者になるのが一般的です。その長男に財産を預けます。受託者に財産を移しますと、財産の名義も受託者になります。

ではその不動産から生じる利益は誰のものかということ、それは受益者です。受益者は誰かと言うと、認知症対策としての信託ではお父さんです。不動産の名義者は受託者である長男に移りますが、経済的利益を受ける権利はお父さんが持ったままで変わりません。

こういう委託者と受益者が同じ人である信託契約を「自益信託」と言います。つまり、自分の利益の為に信託するのです。

信託にはこれ以外にもあります。「自己信託」は委託者と受託者が同じ人で、自分が自分に信託する仕組み

みです。「他益信託」は、委託者と受益者が異なっているケースです。

### 2-3 税務上の取り扱い

ここで税務上の基本的な考え方をご説明しますと、父が子に財産を委託しますと、法律上の名義は受託者である子に移転します。名義は移転はしますが、そこから生まれる経済的価値は受益者に帰属します。父が不動産を持っているのとみなして、そこから得た収入は確定申告がいきます。

ですから相続が起これば、その不動産は相続税の対象になります。受益者が経済的価値を持っているというのが、税務の基本的な考え方です。

従って、お父さんが息子に財産を預けて、自分の為に運用してもらう自益信託の場合、委託者と受益者が同じ人ですから経済的価値は移転しません。課税関係は生じないので、贈与税課税もありません。

一方、他益信託で委託者と受益者が異なってしまった場合、例えば委託者父、受益者息子とした場合、経済的価値は委託者から受益者に移転してしまいます。そうすると息子への贈与の問題が出てきます。

ですから委託者と受益者をどういう関係にしていけるのか、どのタイミングで受益権を移していければいいのか、その辺りのストーリーを考えて、信託を設定していく必要があります。

## 3. 認知症対策としての信託

### 3-1 信託設定時

では、ここから具体例でご説明します。

お父さんが「わしもいよいよ高齢者の仲間入りか。貸しているアパートの管理が近頃大変になってきたし、この先認知症や病気も不安だなあ。その上アパートもだいぶ古くなって、家賃収入も減って来だし、建て替えが必要だな。わしがもし認知症になったときは後見人をつけるしかないのかな」といった話し合いの場で、税理士が「認知症になると、不動産も預金も動かせなくなりますので、そういった場合は後見人を付けることも一つの方法です。しかし、後見人は、建物の修繕はできたとしても、建替えが出来るとは限りません。それなら家族信託はどうでしょう」と言ったのです。

後見人制度は、財産の現状維持をそもそもの目的にしていますので、既にある物を壊して新たな投資をしていくことは認めない可能性が大です。ですから認知症になってしまうと、このあたりの自由は全くありません。本人の財産を維持していくことが後見人の役割だからです。

家族信託は認知症対策として有効だといわれています。父が長男に不動産の管理を信託という形で任せるとのことです。

父＝委託者、長男＝受託者、受益者はお父さん。このような自益信託の形にしないと、贈与税の問題が出てきます。スタート時は、委託者と受益者を同じ人にする必要があります。

「お父さんが認知症になってしまった。なんとかならないか」というご相談がありますが、結論から言うと、お父さんが認知症になってしまったら、この信託による方法は使えません。

なぜなら、委託者であるお父さんと受託者である息子さんとの間で、契約を結ぶ必要があるからです。認知症になった後では、契約はもう結べません。認知症になる前に、父と長男が契約を結んでください。

この場合、受益者はお父さんですから、家賃収入は引き続きお父さんが受け取ります。受益者はお父さんのままであるので、贈与税は発生しません。

実務上注意が必要なのは、家賃収入の権利はお父さんが持っていますが、名義は息子さんに変わっていますので、名義人である息子さんに家賃が入ってきます。

ただし息子さんはあくまで預かっているだけです。この預かった家賃収入は、お父さんに全額給付してもいいし、将来の修繕に向けていくらか貯めておいても良いのですが、確定申告では今まで通り、息子さんが預かったものすべてはお父さんの所得として申告する必要があります。

信託契約で、受託者である長男に不動産の管理・処分、場合によっては信託不動産の建て替えのための借入れ権限も与えておけば、長男は管理はもちろん売却や建替えについても自分の考えで自由に行うことができます。ですから、後見人制度では難しいことも信託であれば出来てしまうのです。

認知症になってしまった後は、介護に必要な費用として使ってもいい。息子さんが家賃を預かってコントロールしていけばいいということです。

なお借入した場合は、信託における負担債務ということで、信託に紐付け負債としておくことを契約で謳っておきます。

### 3-2 信託の終了時（父の死亡）

信託を設定して、その後お父さんが亡くなれば、そのタイミングで信託を終了させるのが一般的です。

認知症が不安だったから息子に任せるが、自分が死んだ後はそのまま息子に相続させて、信託を終了させるやり方です。この場合、父の死亡によって受益者を長男に変えます。この段階で、長男名義の不動産が名実とも長男のものになりますので、そこで相続税がかかります。

現物の不動産を持っていて相続が発生した場合と、相続税の仕組みとしては何ら変わりません。全く同じです。小規模宅地の特例なども使えます。

この時、信託を終了させなかったらどうなるのかというと、受託者と受益者が同じ長男になってしまいます。受託者と受益者が同じになると、信託契約は1年以上継続は出来ません。1年経過後、信託は強制的に終了になります。ですから信託を止めて、長男が引き継ぐのが一般的です。

そうではなく、長男から孫に引き継がせたいとか、代々引き継がせたいといった場合は、受託者を長男ではなく、例えば資産管理会社にするなどの形でも可能です。

### 3-3 信託設定時の流通税（資料2）

注意しなければならないのは、信託設定時の流通税です。売買・贈与のケースと信託のケースで比べてみます。

売買の場合は、登録免許税は土地1.5%、建物2%。不動産取得税は土地1.5%、建物3%。

これに対して信託であれば、登録免許税は土地0.3%、建物0.4%となっていますので、移転コストはかなり抑えられます。不動産取得税はかかりません。

自益信託で、お父さんが息子に任せるということであれば、入口で贈与税はかかりませんが、登録免許

税は少ないとはいえかかります。大口の物件ではそれなりの額になってきますので、その点注意する必要があります。

### 3-4 信託終了時の流通税

では信託終了時の流通税はどうか。今のケース（受託者→当初委託者兼受益者の相続人）の場合、所有権移転登記の際に登録免許税が0.4%かかります。不動産所得税は非課税です。

ですから、登録免許税が信託設定時に0.4%かかり、信託を止めた時にもう一度0.4%かかります。

認知症対策としての信託の場合は、このように信託設定時と終了時の2回流通税がかかってきますので、相続や遺贈でダイレクトに父から子供に移る通常の相続と比べれば、移転コストは大きくなってきます。

信託は、認知症対策としては有効ですが、流通税の登録免許税が倍かかってくる点は押さえておく必要があります。

### 3-5 信託期間中の所得税の注意点

あと一点、所得税における注意点をお話させていただきます。

信託をしても、現物の不動産を持っているのと同じように相続税（贈与税）がかかりますし、所得税についてはお父さんの収入のままで、それ以前と何ら変わりません。受益者が信託財産を所有するものとみなして、受益者の所得として確定申告します。

ただしその場合、例外があります。それは、信託から生じる損失が不動産所得の損失である場合は、所得の計算上は損失が無かったものとして計算します。つまり他の信託していない不動産からの所得との損益通算はできないのです。

不動産所得全体でみて、信託の部分も信託以外の部分も共に収入が費用よりも多ければ、信託した不動産の所得と、信託しなかった不動産の所得を合算して、確定申告を行います。これは分かりやすいかと思います。

問題は、信託した不動産の方だけ費用が多かった場合です。つまり信託不動産において赤字が発生した場合、その赤字は無かったものとされます。その部分の通算は認められないのです。

こういうデメリットが所得税ではありますので、認知症対策で信託契約を結ぶ場合は、損失が生じる可能性がありますので、注意が必要かと思います。

これについての実務上の対応としては、損失が生じる可能性の1つとして大規模修繕が考えられますので、これを行う必要がある時は、その修繕が終わったあとで信託することで検討いただきたい。

また多数物件をお持ちの場合、1物件だけ信託してしまうと、損失が発生してしまうこともありますので、複数物件を信託契約の中に入れてしまえば、たとえ1物件で多少のマイナスが出たとしても、信託の仕組みの中で相殺できます。こういう対策を取って頂ければ、この問題は生じないかと思います。

## 4. 共有不動産のトラブル回避

### 4-1 共有不動産を信託でトラブル回避

続きまして共有不動産のトラブル回避です。

長男、次男、長女が集まって話し合っています。「おやじから三人共有で相続したアパートはどうする？」、「当時はとりあえず共有にしたけれども、今は管理が面倒だね」、「普段は住んでいるとこともバラバラで、建て替えや修理の相談をしたくてもできないわ」と。「その上、私達に相続が起こったらどうなるのかしら？」というような話です。

相続で取り敢えず共有にしたのです。平等という意味では一番分かりやすい。今は、兄弟仲が良いので話し合いでなんとかなるでしょうが、将来的には叔父・叔母と甥・姪の共有になっていきます。もっと代が進むと、従弟同士の共有になってしまいます。兄弟間であれば親の財産の話もそう難しくないかもしれませんが、それが従弟同士にまでなれば、さすがに難しくなるでしょう。

このようにもう既に相続で共有になっているケースと、今は共有ではないけれども将来共有になってしまうかもしれないケースの2つ考えられますが、それぞれ信託の仕組みを使えば上手く解決することができます。

まず既に共有になってしまっている場合ですが、不動産業者に管理を任せたり、売却してしまうことも選択肢の一つでしょう。確かに日常的な管理は、業者に任せるのは良いかと思えますし、また売却すればお金に変わりますので、分け方としてはすっきりします。

しかし、先祖代々の不動産であったりすると兄弟間の意見が合わなくて、売れないという事情がある場合、家族信託を活用して、誰か一人に管理を任せれば、建て替えや売却なども簡単で面倒も無くなります。

この事例では、長男の息子拓也さんが不動産を管理することで、兄弟3人の意見が一致しました。

ここでも先ほどと同じように委託者、受託者、受益者という3人の人物がでてきます。委託者は、共有で不動産を持っている長男、次男、長女の3人。受託者は長男の息子の拓也さん。受益者は委託者と同じ3人です。

この3人で信託を設定します。設定時の入口では贈与税はかかりません。不動産の名義人は受託者である拓也さんに移ります。

3人共有のままであれば、将来的に名義が分散してしまいましたが、このように受託者を拓也さん一人にして管理、建て替え、売却の権限を与えておけば、名義の分散はないし、建物の今後について兄弟の意見が合わずに、建て替えも修繕もできないという心配はなくなります。

ただ信託契約の入口の段階で、委託者である3人と拓也さんとの間で契約が必要になりますので、兄弟3人の意見が一致していることが前提です。

すでに兄弟間で揉めている場合は、信頼して託すという信託契約は結べません。良好な関係のうちに、将来的にトラブルを回避したいのであれば、信託の仕組みを使っていけばそれは可能です。

この場合も先ほどと同じように拓也さんは入ってきた家賃を、受益者である父親と叔父、叔母の3人に分配していきますが、建物修繕に備えて一定のお金をプールしながら資金繰りを賄えるようにやっていくこともできます。

なおかつ分配を受ける権利はお父さん、叔父さん、叔母さんにありますので、それぞれに相続が発生した場合は、その権利はその次の世代に移っていきます。拓也さんの従弟達が受益者になります。



ただ受託者である拓也さんは、引き続き建物の管理、建替え、売却の権限を持ったままですので、拓也さんが建物を管理しながら、場合によっては売却し現金化して従弟に配るといった選択肢もあります。

ところで、受託者と受益者が同じ人になれば信託は継続できなくなると先ほどお話ししましたが、受益者が拓也さん一人でなければ信託は継続していただけます。ですからお父さんからの相続で拓也さんが受益者になっても、他に従弟たちも受益者としていただきますので、信託は継続していただけます。

#### 4-2 不動産の共有リスク

ここで、不動産の共有リスクについてお話します。

1つは、共有者全員の同意が無ければ、売却等の処分ができないことです。自分の持分だけは売ることができますが、共有持分だけを買う人はいないでしょう。形式上はできたとしても、現実的には共有者全員の同意が必要です。

2つは、共有者全員の同意が無ければ、建物の建替えができません。全員の承諾が必要です。

3つ目。抵当権を設定するにあたって、土地の担保提供につき全員の合意が必要です。

4つ目は、次世代、次々世代に世代が移ると権利はさらに分散しますので、権利関係の整理が難しくなってきます。兄弟、叔父、叔母の関係ならまだ何とかなるかもしれませんが、従兄関係になるとこれはもうなかなか大変です。

5つ目として、現時点で共有者の意見が一致したとしても、例えば誰かが認知症になってしまえば、不動産はもう動かせなくなってしまいます。また誰かが海外に居住してしまっても同様です。何をすることも大変で、速やかにできなくなります。

#### 4-3 共有を回避したいが・・・

このようないろいろな問題が出てきますので、不動産の共有は回避することが望ましいと言われております。といって「では共有は止めましょう」と話し合ったとして、それを回避するには贈与又は遺贈で単独取得するしか方法はありません。

しかしながら貰った人には贈与税、相続税がかかりますし、貰えなかった人に対する遺留分弁済の問題も出てきます。さらには財産ごとにキャッシュフローが異なってきますので、平等な分割もなかなか難しいのが現実です。

不動産を多く持っていれば、「この不動産は長男に、あの不動産は次男に」と分けられるのですが、それが難しい場面も結構あります。例えば、都市の中心地にビルを持っているが、それがご自身の財産の7～8割を占めるような場合、それを共有しないと、財産を平等に分けることは非常に難しい。

平等に分けようとする、不動産を貰わなかった子にはお金で渡すこととなりますが、お金が十分になればどうやって渡していくのかということです。ですから止むを得ず共有にせざるを得ない実態があるのです。

#### 4-4 信託を使った共有回避

次は将来的に賃貸建物が共有になることが心配な場合です。これも信託を使えば上手く共有を回避することができます。

信託契約時の構成は、委託者は父、受託者に資産管理法人（主宰法人）、受益者は父。そういう自益信託を設定します。

受託者の資産管理法人には不動産の管理、運用、処分、借入権限を付与します。お父さんが管理会社に不動産を信託して、会社からの利益をお父さんが受け取る。不動産は会社名義に変わります。自益信託ですので、登録免許税以外の課税は生じません。

父が死亡したら受益者の権利（受益権）を複数の子に移転させる契約にしておきます。認知症対策では、長男に継がせて信託は終了しましたが、この共有回避での信託は、長男にだけこの不動産を渡す訳にはいきませんから、収入は兄弟みんなに分けます。

次にお父さんが亡くなったタイミングで、子供3人いれば、この不動産の信託の受益権を3分の1ずつ3人が引き継ぎます。受託者は変わらず会社です。受益者だけが変わります。

再度整理しますと、当初の信託契約で、委託者である父が亡くなった時は、受益者の権利を3人の子供たちに3分の1ずつ引き継がせる（第二次受益者と言います）と決めておきます。そうすると遺言の必要はありません。信託の仕組みの中で、受益権が子供達に移っていきます。

ただ、この受託者である主宰法人の株主を誰にするのかという問題は別途あります。また経営は誰がやっていくのかという問題もあります。誰がこの会社の管理、運用、処分、借入の権利を持つかということです。

途中で会社が不動産を売却した場合、売却収入はあくまでも3人の兄弟に分配しなければなりません。3人それぞれが譲渡所得の申告をしていくこととなります。受託者である会社にはお金が入ってきますが、素通りしていただくだけです。

いま受託者に資産管理会社を使う形でお話ししましたが、受託者を会社ではなく長男がやるといった仕組みも可能です。

ただし受託者を個人にしてしまうと、受託者個人に相続が起こった場合、次に預かる人がいなくなってしまう。そういう問題があります。

## 5. 次の次の代までの遺産相続

### 5-1 事例による説明

夫一郎さんと妻昌子さんの会話です。「俺たちには子供がいないし、俺が死んだら昌子と弟の次郎が遺産の分割協議をしなくてはならないなあ。」「あなた、ちゃんと遺言を書いておいてくださいよ」という話です。

子供がいなくて、親が既に亡くなっている場合、配偶者と自分の兄弟が相続人になります。この事例のように一郎さんに相続が起きると、亡くなった一郎さんの財産は、配偶者の昌子さんと一郎さんの弟次郎さんの2人で分割協議しなければなりません。法定相続分通り妻4分の3、弟4分の1で相続するにしても、分割協議の手続きは必要です。

残された配偶者が、夫の兄弟と遺産の分割協議するのは精神的にも大変ですので、遺言を書いているケースが多いかと思います。そんな場合、遺言書で多いのが「亡くなったら全財産を配偶者に渡す」というようなことだと思います。

配偶者と兄弟が相続人の場合、兄弟には遺留分はありませんので、「全財産を妻に渡す」と書いてあれば、兄弟は文句は言えません。ですから「ちゃんと遺言を書いておいてくださいね」ということになるのです。一郎さんは「わかっている。将来昌子が死んだ後は、財産は甥の太郎に継がせたいし、遺言は書くよ」という話になっていきました。

そこで税理士が「ちょっと待ってください。一郎さんが遺言でできるのは、昌子さんへ継がせるまでで、その先太郎さんへの指定はできません」と。つまり、自分が配偶者に渡すまでは指定できますが、その次に次郎さんの息子さんの太郎さんに引き継がせることまでは遺言ではできないのです。

昌子さんが太郎さんに継がせるためには、昌子さんが「自分に相続が起きた場合は、不動産は亡き夫の甥の太郎さんに引き渡す」と遺言に書いておかなければなりません。そうしないと、夫の財産は、奥さんの実家の兄弟の方になってしまう。

確かに、遺言で繋いでいかないと、配偶者に一旦財産が渡ったあと、甥に継がせられません。問題は、遺言はいつでも書き換えができてしまうことです。将来何があるか分かりません。何かの都合で遺言を書き換えてしまうかもしれません。将来のことまで担保できません。

遺言は、後から書かれたものが有効になりますので、遺言には限界があるのです。

ではどうすればいいか。こういった場合、家族信託を使えば上手くいきます。一郎さんが「自分が亡くなったら妻の昌子に継がせる。昌子が亡くなったら、その財産は太郎に継がせる」といった次の次の代まで指定する信託契約を結べば可能です。

逆にいうと、信託の仕組みを使わないと次の次の代まで指定することはできません。これを「受益者連続型信託」と言います。

## 5-2 遺言では実現できず、信託でできること

ここで、今お話したことと重複しますが、遺言における問題点をあげてみます。

1つ目は、次の承継先しか指定できないことです。事例で言えば、昌子さんから太郎さんへの承継は、一郎さんの意思としてはできません。

2つ目。受遺者全員が放棄すれば、相続人で遺産分割ができてしまいます。遺言があっても、相続人全員が合意すれば、遺言と違う分け方ができます。ですから自分の思い通りに分けられない場合もあります。

3つ目は、相続した後は売却等の制限は当然ながらできません。相続した後は、相続人の自由意思で売却でも何でもできます。

4つ目も3つ目と同じ意味ですが、相続した後の無駄遣いも制限できません。

しかしながら信託ならこういったことができてしまいます。次の次まで承継先を指定する「受益者連続型信託」も可能です。

また相続開始後、信託内容を変更できないようにすることもできます。一郎さんの思いとしては、昌子

さんに一旦渡すけれども、自分の財産は自分の弟の子供に渡すのだという強い意思を持っていますが、そういうことを変更できないようにすることもできます。

さらに財産承継後の売却や費消についても制限が可能です。

このように遺言ではなかなか実現できないことも、信託なら可能になってきます。

なお注意点が一つあります。受益者連続型信託では、次の次の代まで財産を承継させることができますが、信託設定から30年経過後は、1度しか受益者の承継はできません。

例で言えば、一郎さんがまだ若い60歳位の時に「妻昌子に渡し、昌子から太郎に渡す」という信託の仕組みを作ったとします。その後、一郎さんが95才まで生き、亡くなったとしますと、この信託契約通りに一郎さんから昌子さんには承継できますが、設定から30年以上経過していますので、その先にはもう継承できません。30年縛りがあります。受益者連続型信託の注意点です。

その他では、奥さんの実家側に財産を渡したくないというニーズは結構あります。30年以内に相続が起きなかった場合は、その先まで継承できませんので、信託を検討する際はこのあたりに注意が必要です。

このような子供がいないケースのほかで考えられるのは奥さんが先に亡くなって再婚した場合です。後妻さんに一旦は財産を渡すけれども、その後は、実子に渡したいというニーズは結構あります。信託契約で実子に渡せますが、その際は30年縛りがあることを意識して契約する必要があります。

## 6. 賃貸不動産の法人化も民事信託で

### 6-1 賃貸不動産の法人化

次は賃貸不動産の法人化も民事信託で可能という話です。

家賃収入が多いので毎年の所得税負担が重いし、ローン返済もあるので大変だということで、建物を法人化するという話はよくあります。

皆様も法人化されているかと思います。その場合、大体は土地は個人が持ったままで、建物だけを会社にするということかと思います。土地を会社に移せば、多額の譲渡税が出てきますし、稼いでいるのは建物であって土地ではありません。ですから稼ぎのいい建物だけを法人化しようということが一般的です。

賃貸建物を法人化する一番簡単な方法は、建物を資産管理会社に売ることですが、結構費用が掛かってきます。登録免許税2%、不動産取得税は住宅で3%、住宅以外で4%かかります。この金額は馬鹿になりません。

評価額1億円の建物として、入口で登録免許税200万円、不動産取得税300万円の合計500万円の移転コストです。

それなら売るのではなくて家族信託を使ってみてはということです。

家族信託を使えば登録免許税の0.4%のみの負担で建物の法人化ができます。1億円の建物で、初期コストはわずか40万円です。

現物で資産管理会社に移せば500万円の移転コストがかかりますが、信託の仕組みを使えば不動産取得税はなしで、登録免許税の0.4%だけで、建物が法人化できます。

## 6-2 売買による法人化

賃貸不動産を法人化する一番簡単な方法は、先ほど申し上げたように個人が資産管理会社に売却することです。これで不動産は会社のものになりますから、家賃収入は全部会社に入ってきます。長男、次男がその管理会社の役員になって役員報酬を受け取れば、所得の分散もできます。

このように個人で持っている建物を会社に移す取引はシンプルですが、移すにあたっては検討しなくてはいけない項目は結構多いのです。

元々のオーナーの家賃収入は無くなりますから、所得税、住民税は下がります。しかし建物を売却しますので、譲渡益と消費税は納めなくてはならない。

問題は不動産評価です。土地の評価は、土地建物を両方自分で持っていて、貸家建付地に行っているケースと、建物を売って土地だけを持っているケースでは、土地の評価は変わってきます。そのあたりの検討が必要です。

株式評価もどうなるかです。建物を会社に移すので、会社の株の評価はどうなるかといったことも見ておかなければなりません。

一番注意が必要なのは、建物を売却したあと、個人の相続税は一時期かなり上がります。相続対策で、自分の土地の上にアパートを建てていたのに、これに逆行することをするので、当然目先相続税は上がります。そのあたり、何年くらいで解消していくのかということも見ておく必要があります。

今度は資産管理法側です。

まずは建物を買うにあたって資金調達が必要ですが、その目途があるのかどうか。その他にも同じように消費税や法人税の問題があります。

長男、次男が役員に入る場合、最近多いのは勤務先の副業規制です。専業で自分の家の稼業をするというのであれば全く問題ありませんが、勤めている場合、会社の副業規制の問題があります。

## 6-3 信託を使った法人化、スキーム例（資料3）

ということで売るのではなく、民事信託を使って資産管理会社に賃貸不動産を移していく方法がありますので、そのスキームをご紹介します。

委託者は建物オーナー、受託者も建物オーナー。オーナーが自分に信託するパターンです。受益者は資産管理法側。現物の建物を移転する代わりに、受益権だけを管理会社に移します。資産管理会社が、オーナーから信託受益権を買い取るということです。

時価 10 億円のビルを想定します。固定資産税評価額は、売買時価より低くて 7 億円。建物売買の場合では、この物件で 3,500 万円の移転コストがかかります。信託の場合は登録免許税の 0.4% の 280 万円だけで、資産管理会社に移せます。

注意すべき点は、オーナー個人からみれば固定資産税評価 7 億円の不動産は、貸家ですから評価は 7 掛けの 4 億 9000 万円ですが、それを 10 億円で売るということです。相続税のことを考えれば、現物で持っていれば 4 億 9 千万円で済むものが倍以上の 10 億円になってしまいますので、オーナーが高齢であれば相続税への跳ねかえりリスクがそれだけ高くなってしまいます。

このように不動産の評価が大きく上がりますので、ここはしっかり見ておく必要があります。

#### 6-4 受益権売買における留意点。

##### ・自己信託を設定

この信託契約の留意点ですが、信託契約時には、受益者も自分とした上で自分が自分に信託する自己信託を設定し、公正証書で「信託宣言」という手続きを踏んで、信託設定することになります。

このように受託者と受益者が同じ自己信託の場合は、1年間で信託は終了します。しかし、その1年以内に信託受益権を売却して、受益者が代われれば信託は終了しません。

##### ・信託を止める場合

なお信託終了時点では、信託財産は受益者に帰属することとなるため、通常売買時と同じように不動産取得税及び登録免許税が生じます。これは信託を途中でやめる場合も同じです。売買・贈与と同様の流通税が課税されます。建物の場合合計5%です。ですから信託で建物を法人化するとき、入口での負担は0.4%で済むのですが、何らかの理由で信託は止めて所有権に戻そうとすると、流通税がかかります。結果、最初に信託する時の0.4%分は無駄ということになります。

ただし賃貸不動産を法人化する場合に、信託終了事由を次のように定めておくと、結果的に流通税はかからなくなります。

すなわち「信託設定の日から何?年間を経過した時(申し出が無ければ自動延長)、もしくはその信託不動産が取壊し等により滅失した時は、信託を止める」と決めておけばいいのです。つまり信託を終了させて、建物が戻ってくるシーンを作らなければ、税負担は実質出てきません。結果、信託終了時も不動産取得税、登録免許税は生じないことになります。

ですから建替え前や、第三者に売却する前に所有権に戻そうとすれば、売買と同じように流通税がかかってきますので、建物を法人化するときに留意しておく必要があります。

もちろん建物ですから、築年数で建物評価は下がってきます。当然、評価額が下がった時点での登録免許税、不動産取得税となりますので、入口時よりも負担は押さえられるかと思えます。

##### ・信託受益権を売買

その次に、オーナーが管理会社と信託受益権売買契約を結び、信託受益権を売買します。結果、受益者がオーナーから資産管理会社に移ります。この時、資産管理会社は、建物を買うための資金を金融機関から調達します。

オーナーには受益権売却の代金が入ってきますので、既存の借入金を金融機関に返済します。

ちなみに信託受益権を売買すると、資産管理会社に受益者が変わりますが、この時のコストとしては名義変更の登録免許税がかかります。この費用は一件あたり1000円です。司法書士報酬は別途必要ですが、信託の変更登記だけですので、この金額で済みます。

## ・家賃の流れに注意

家賃の流れにも注意してください。

入居者からの家賃は、受託者が受け取りますので、そこから必要経費（固定資産税、地代支払、管理費、修繕費など）を差し引いた残りを、受益者に信託配当として送金するとともに、別途信託事務にかかる帳簿等の作成も必要になってきます。

受託者（オーナー）は、財産を預かって管理している立場ですので、実際の収入と費用の差を受益者である資産管理会社に送金します。そしてこれら会計の流れの帳簿を作って、それを会社に報告する義務があります。

## ・信託の計算書を所轄税務署にも提出

また受託者は、会社に会計報告をするだけでなく、信託の計算書を所轄税務署に提出する必要があります。毎年1月1日から12月31日までの間の信託の計算書及び合計表を翌年の1月31日までに、受託者の所轄税務署に提出しなければなりません。スケジュール的にはタイトです。

## ・後継受託者の検討

順番的には一番最初に考えないといけないのですが、後継受託者を誰にするかの検討が重要です。事例では、オーナーが自分に信託して、受益権を資産管理会社に渡しますが、オーナーが高齢になってくると、いつまで管理していけるのかという問題が出てきます。場合によっては認知症対策も必要になってきます。

資産管理会社から言えば、家賃を貰う権利は会社にあります。受託者が高齢のオーナーのままであれば、建替えの判断がスムーズにできるのか、ましてや急に相続が起きてしまえば、信託の継続ができなくなってしまいます。ですから早めに後継受託者として子供を指定するなどの対策が重要です。

そこで「受託者に相続が生じた場合は、後継受託者として長男誰々を指定する」と決めておけば、自動的に長男が引き継ぎます。そういう形でもいいし、場合によっては最初から後継者である長男に会社に入ってもらい、長男を受託者にするといったことも必要かと思います。

資産管理法人の株主が長男であれば、自分の会社の為に、自分が受託者として仕事をしているということで、分かりやすくなるかと思います。

## 7. 自社株の信託

### 7-1 自社株信託の一般的方法

では最後のテーマ、自社株の信託です。

オーナーが「今は株が安いので早く子供に渡したいけれども、さみしくなるし、心配だな」という時の対策です。

株価が低いタイミングで、後継者に株を贈与したいというニーズは結構あります。ただ「さみしくなるなあ」という点に関しては、「信託を使えば、オーナーが株主としていろいろ指示ができます」ということです。

通常は、株を子供に贈与して終わりですが、信託を使う場合は贈与後に自社株を信託します。後継者には委託者になってもらいます。つまり、一旦贈与した株を、もう一度オーナーが受託者として預かります。受益者は後継者です。

オーナーが持っていた株を渡して、また預かる。通常では、株を贈与したら、株主は子供だから、すべての権限は子供にあるのですが、そうならないために、信託を使って、株主権の行使は元のオーナーに残すという仕組みにします。受託者が議決権を持っているということです。

後継者は、実質、配当を受ける権利しかありません。

なお、最初に後継者に株を贈与しますので、この時に贈与税の問題は出てきますが、通常は株価が低い時に移しますので、贈与税は承知の上で敢えて移すということです。

株を移してもオーナーが実質の株主で、経営を維持する信託の仕組みです。

### 7-2 別スキームの自社株信託

なお自社株の信託のやりかたは、今申し上げたスキームもありますが、別スキームでも可能です。

自分が自分に信託する自己信託です。委託者オーナー、受託者オーナー、受益者だけを後継者に移します。こういう他益信託は、受益者が自分でない信託ですので、贈与税の問題が出てきますが、今回は贈与したいというニーズですので、受益者をあえて後継者にするということです。

この場合、委託者と受託者が同じ人になりますので、通常的信託契約の締結はできません。公正証書による「信託宣言」での手続きになります。

このスタート時で、受益者である後継者はオーナーからの株の贈与があったものとして贈与税が課税されます。通常の贈与の場合は渡す側が「あげる」という意思表示をして、貰う側が「頂きます」という契約の元、贈与が成立しますが、このスキームでは、後継者は信託契約の当事者としては登場してきません。

お父さんが勝手に公証役場にいて、この仕組みを作ってきます。後継者は何の関与もありません。

ただし税務上はみなし贈与ということで、このタイミングで贈与税が課税されます。しかし通常の贈与と違って「株をもらう」という受諾の意思表示は必要ありません。お父さん単独で手続きが可能です。

### 7-3 議決権はなぜ重要か

先ほどの例で、なぜ議決権の話が出てくるのかということですが、会社は一体誰のものかということです。オーナーが亡くなるまでは、オーナーのものというのが実態でしょう。ただし会社法では株主が議決権を持っています。ですから、全株式を息子に譲渡してしまうと、オーナーは雇われ社長の身になってしまいます。

オーナーとしては、相続対策も含めて子供に早く株を渡したいのですが、それをしてしまうと、今申し上げたように会社法上は雇われ社長になってしまいます。つまり後継者が3分の2以上の株を持てれば特別決議が可能で、会社定款の変更も自由に出来ます。会社事業を売却したり、会社を解散することもできてしまいます。

また2分の1超の過半の株を持っていれば、取締役の選任、解任の権限もあります。ですから税金対策



として半分以上の株を渡した後で、引き続き自分が経営しようと思っても、親子間の関係が悪くなれば、オーナーは取締役を解任させられてしまう可能性もあります。

ですから相続対策で子供に株を渡す場合、議決権を渡してしまっているのかということは検討しておく必要があります。

自社株の信託とは関係ありませんが、3%以上の株を保有すると、帳簿及び書類の閲覧権が出てきますので、「少しだけなら他人が株式を持ってもいいじゃないか」というお考えのオーナーさんもいらっしゃると思いますが、3%以上持たれてしまうと、「帳簿を見せて下さい」と言われるリスクが出てきます。ですから他人や親戚が持っている株式はなるべく早めに買い集めるのが望ましいと思います。

#### 7-4 後継者の暴走を防ぐための対策

後継者に株を渡したいが“後継者の暴走が心配だ”というような場合、経営権をオーナーに留保したまま、財産権だけを移す方法がいくつかあります。

1つは、今申し上げた民事信託の活用により、経済的価値である受益権のみを後継者に渡し、オーナーは受託者として会社の株主で残る方法。

2つは、種類株式の活用です。後継者へは無議決権化した株式だけを贈与し、普通株式はオーナーに残しておく方法。

無議決権の株ですので、後継者は経営に口出しはできません。

3つ目です。属人的株式を導入し、「オーナーの議決権は普通株式の何倍とする」といった定款に変更します。非公開会社の場合、こういう設定をすることが可能ですので、「オーナー所有以外の株式は議決権を有しない」と定款変更した上で、贈与すればいいのです。

今日は信託のお話をさせていただきましたが、2番目や3番目の仕組みを使いながら、同じように議決権対策をしていくことが可能です。

ちなみに種類株式を活用する場合は、会社謄本にそのことが出てきます。「この会社はこういった株式を発行しています」とか、「種類株式で議決権を有しない株式を発行しています」と出てきますので、第三者が会社の謄本を見た時、「これは後継者対策かな」と見る人が見れば分かります。

属人的株式は、定款変更と株主総会の議決があれば成立します。対外的には見えません。

ただ、いずれにしても後継者の議決権を無くすことによってオーナーのコントロール下におくことはできますが、せっかく後継者を指名したのに、そんなことをすれば後継者の経営意欲を削いでしまう可能性はあります。この辺りは会社の実態に合わせて検討していく必要があるかと思います。

今日は、民事信託を使った資産承継ということで、5つのテーマを設けてお話をさせていただきました。皆様のビジネスやご自身の資産承継に役立てればと思います。

(終わり)

# 資料1 信託の当事者



自益信託	委託者 = 受益者
自己信託	委託者 = 受託者
他益信託	委託者 受益者

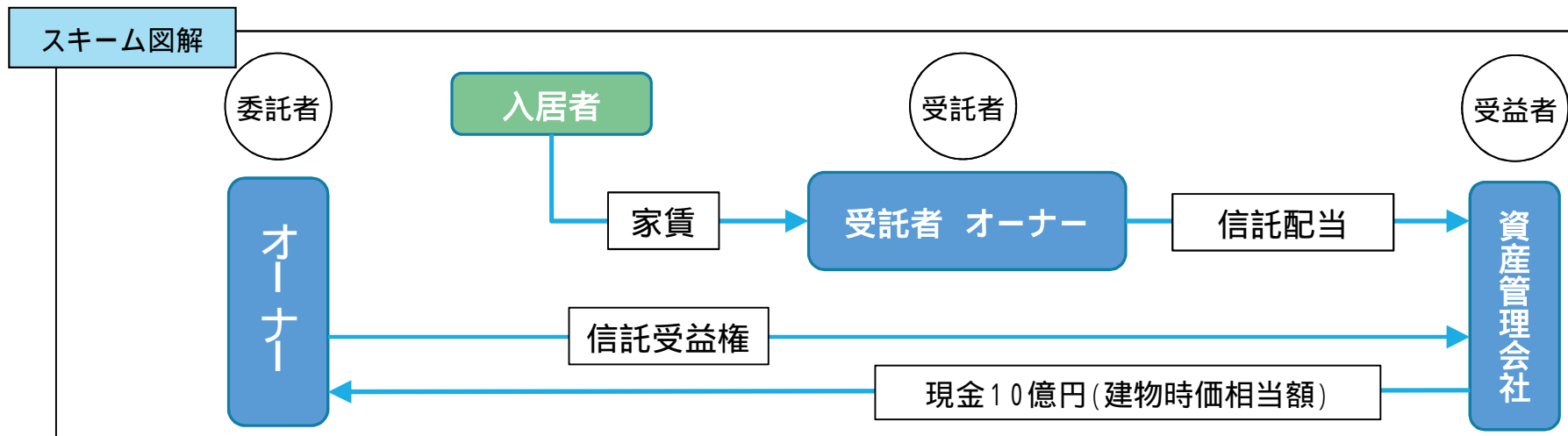
## 資料2 信託設定時の流通税

	種類	売買・贈与	信託
登録免許税	土地	2% H31.3.31までの売買は1.5%	0.4% H31.3.31までは0.3%
〃	建物	2%	0.4%
不動産取得税	土地	3% H33.3.31までは1.5%	なし
〃	建物	3% (住宅) 4% (非住宅)	なし

自益信託で相続税・贈与税の負担がない場合であっても、信託設定時に登録免許税の負担があります。

# 資料3 民事信託を使ったスキーム例

民事信託を活用することで、移転コスト(登録免許税・不動産取得税)が大幅に軽減されます



## メリット

不動産オーナーから不動産管理会社に建物を売却する場合は、移転コストとして固定資産税評価額に対して登録免許税が2%、不動産取得税が3%がかかりますが、民事信託を利用することで、登録免許税0.4%のみに軽減されます。

(具体例) 固定資産税評価額が7億円のケース

建物売買の場合 登録免許税1,400万円 + 不動産取得税2,100万円 = **3,500万円**

信託受益権の売買の場合 登録免許税**280万円**

**3,220万円軽減**

## デメリット

入居者からの家賃は一旦受託者が受取り、必要経費(固定資産税等、地代、管理費、修繕費など)を差し引いたものを受益者に信託配当として送金するとともに信託事務に係る帳簿等の作成等、報告も必要になります。

翌年の1月31日までに信託の計算書及びその合計表を受託者の住所地の税務署に提出する必要があります。