

## ひまわり通信 NO1525 号

一般社団法人 ひまわり相続相談室



相続士・家族信託コーディネーター酒井俊雄  
日本相続士協会登録 551003  
一社) 家族信託普及協会員  
<http://himawari.nagoya/>

令和2年3月25日

コロナ騒ぎで申告期限の延長です。

毎年この時期の職業会計人は多忙を極め、大騒ぎをしたものでした。電子申告が普及し、スピード化したこともあり、昔のような徹夜などはありません。そのかわりほとんどすべての資料が電子化され、私のような年寄りは一紙に頼ってきたので大変です。昨年は不動産価額もじわりと値上がりしました。年明け早々コロナウイルスの発生です。日を迫うごとに拡大し、この先の景気の行方が気になります。政府の景気対策を注視しながら、自己防衛しなくてはなりません。

### フラット35で投資用マンションを買ったら

フラット35は自己居住が条件。しかし2019年投資用物件購入に使われていたことが発覚。住宅金融支援機構の調査では、投資目的や価格水増しが162件。利用者に融資金額の一括返済を求めると言います。紹介者や不動産販売業者、サブリース業者など複数が関与、誰が不正を主導したのが今後の焦点になります。(日経2020, 2, 5)

スルガ銀行一棟収益ローンでは正常先わずか17%

残高1兆1930億円で、同行全融資の45%。シェアハウスやワンルームはここに含まれません。この1兆円強のうちで、正常先は何とわずか17%です。要注意先は驚きの73%、オーナーから確定申告書受領できない場合やキャッシュフローマイナスの場合です。延滞率は3.38% (シェアハウスローンは40.66%) (全国賃貸住宅新聞2020, 2, 5)

### 遺言と家族信託

遺言は、遺言者の死亡の時から効力が生じます。(民法985条) 他方で、家族信託については、契約を結んだ時点から効力を生じます

#### ①認知症対策への活用

以前から財産のことはすべて長男に任せてきた父親がいるケースで、父親としては自らの死後、すべての財産を長男に任せたいという思いがあることから、「全財産を長男に相続させる」という遺言を作成していた場合を想定してみます。

このとき、父親の思いについては、遺言書に示されているとおり長男に任せたいということが明確であったとしても、父親が認知症等になって判断能力を失った後は、長男は父親に代わってその財産の管理・処分を行うことはできません。なぜなら父親が生きているうちは遺言の効力が生じないからです。父親の財産を管理・処分できるのは財産の名義人である父親が生存する以上は本人に限られます。(ただし、成年後見制度を使うことにより、家庭裁判所に選任された成年後見人が、裁判所の監督の下、父親の財産の管理等をすることは可能です。) 他方で、家族信託を活用して、父親から長男に財産の管理を任せただけの場合には、その契約の時点から管理を任せることができるため、認知症等に伴

うリスクを避けることができます。6

## ② 確実な資産承継

遺言は自分がなくなった後のことを決める仕組みであるため、遺言に書いた内容が本当に実現されるか、自分では確認することができません。また、遺言については、残された相続人によって遺言の内容とは別の遺産分割をすることが可能であるため、自らの思い通りの資産承継がなされない場合もあります。

家族信託においては、本人が元気なうちに契約によって資産の承継の道筋を決めることができます。例えば、資産を持っている人が「自分が死んだら配偶者に、配偶者が亡くなったら長女に」という形で資産の承継の道筋を定めることができます（後継遺贈型受益者連続信託）  
不動産については信託をすることで委託者から受託者に名義が変わります。

## ③ 相違点

遺言と家族信託には

- 1) 認知症対策に活用できる
- 2) 本人の思いに従った承継ができる

金銭の場合も信託口座に入れて管理をしたりすることから、相続財産から切り離れた形で、信託財産の管理及び承継を決めることができます。

## 家族信託の組成に伴う費用については

- 1 概略の設計
  - 2 組成の意思決定
  - 3 関係するご家族の方々への説明とご理解をえる
  - 4 信託契約書作成など「実務」を行う段階
  - 5 信託組成後の継続的なフォロー
- コーディネート・契約組成で 30 万円（資産加算あり）不動産を信託登記の場合は登録免許税など将来の介護費・後見費用と係る費用と資産の保全相続対策の可能性など勘案して決めるべき。何よりも家族の理解が必要です。

\*\*\*\*\*

### 【相続評価について】

相続税・贈与税において不動産の評価は面倒なものです。固定資産税の評価額もその計算の根拠ですが、特に路線価のある場合や地形が不整形の場合は問題です。正しい相続税評価額の計算をサポート致します。筆数や形状など調査して提示致します。

基本料： 土地・家屋 ￥50000

筆数多い場合は別途見積もり

相続税概算計算も承ります。

+++++  
家族信託のご相談を承っております。

ぜひ親子がそろわれたときに、仕組みを説明します。相談のみは無料です。お気軽に連絡してください。

一般社団法人 ひまわり相続相談室

Tel/fax 075-802-0215

604-8855 京都市中京区壬生淵田町 32

Email:[sakaitoshio76@gmail.com](mailto:sakaitoshio76@gmail.com)

<http://himawari.nagoya/>