

資産・事業承継対策に活用する民事信託

第5回

【信託の基礎と実践講座Ⅲ】

不動産と信託

2021年6月15日

株式会社継志舎

資産承継における信託の使い方

- 他者に賃貸する不動産（収益不動産）
- 金融商品
- 自社株

を承継するために信託を活用する

賃貸不動産の信託

- 【配偶者へ承継する収益不動産の信託】
承継した人が自身での管理が難しくなることへの対策
- 【共有を防ぐ信託】
相続財産のうち多くを占める収益不動産の共有対策

金融商品の信託

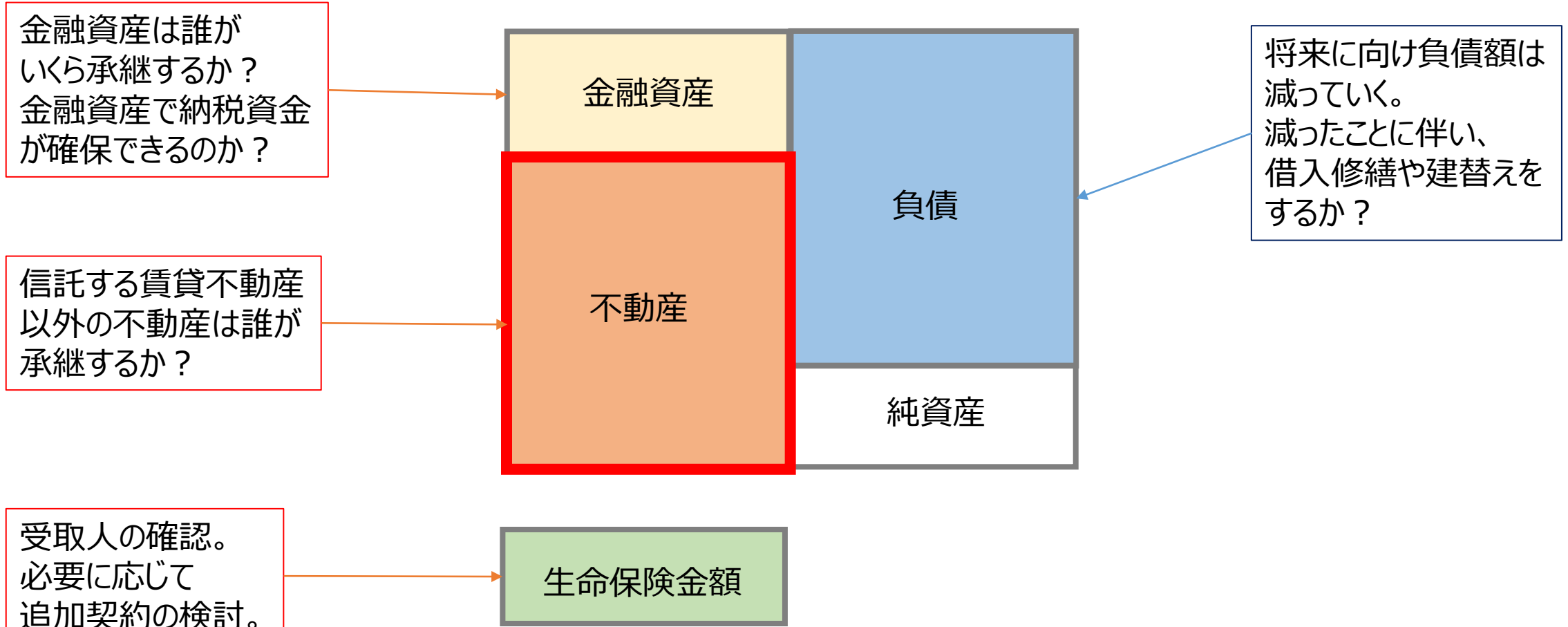
- 【委託者の金融商品の価値を維持し承継する信託】
委託者が亡くなるまで安定した運用収益を確保し、金融商品を承継する
- 【委託者の金融商品の価値を維持し、配偶者そして子供へと承継する信託】
委託者亡き後にも安定した運用収益を確保し、配偶者に給付することの委託者の希望をかなえる

自社株の信託

- 【後継者に自社株を承継する信託】
相続時に遺言で指定する又は相続人で遺産分割をするのではなく、速やかに自社株を承継する仕組み
- 【自己信託】
さらに価値が上がると思われる自社株の財産権だけを今、後継者に渡す仕組み

第4回講座の振り返り

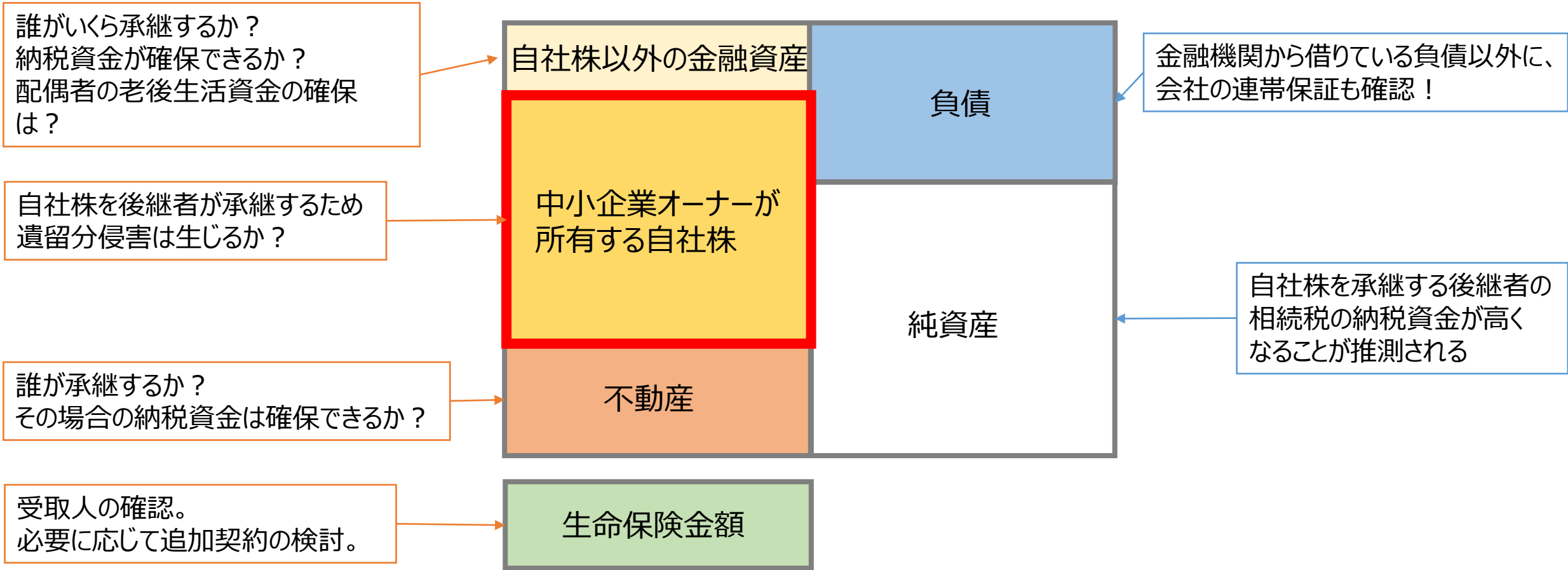
個人資産のバランスシートを作り、承継先などを確認



賃貸不動産オーナーの個人資産のバランスシート (B/S)

第4回講座の振り返り

個人資産のバランスシートを作り、承継先などを確認



中小企業オーナーの個人資産のバランスシート (B/S)

土地と建物を信託財産とする信託

土地及びその定着物[＊]は、不動産とする（民法 第86条）



建物

* 法律では、「建物」や「建築物」などそれぞれ定義がありますが、ここでは信託財産となりうる建物について考えます。



自用

所有者が居宅として利用する建物

賃貸用

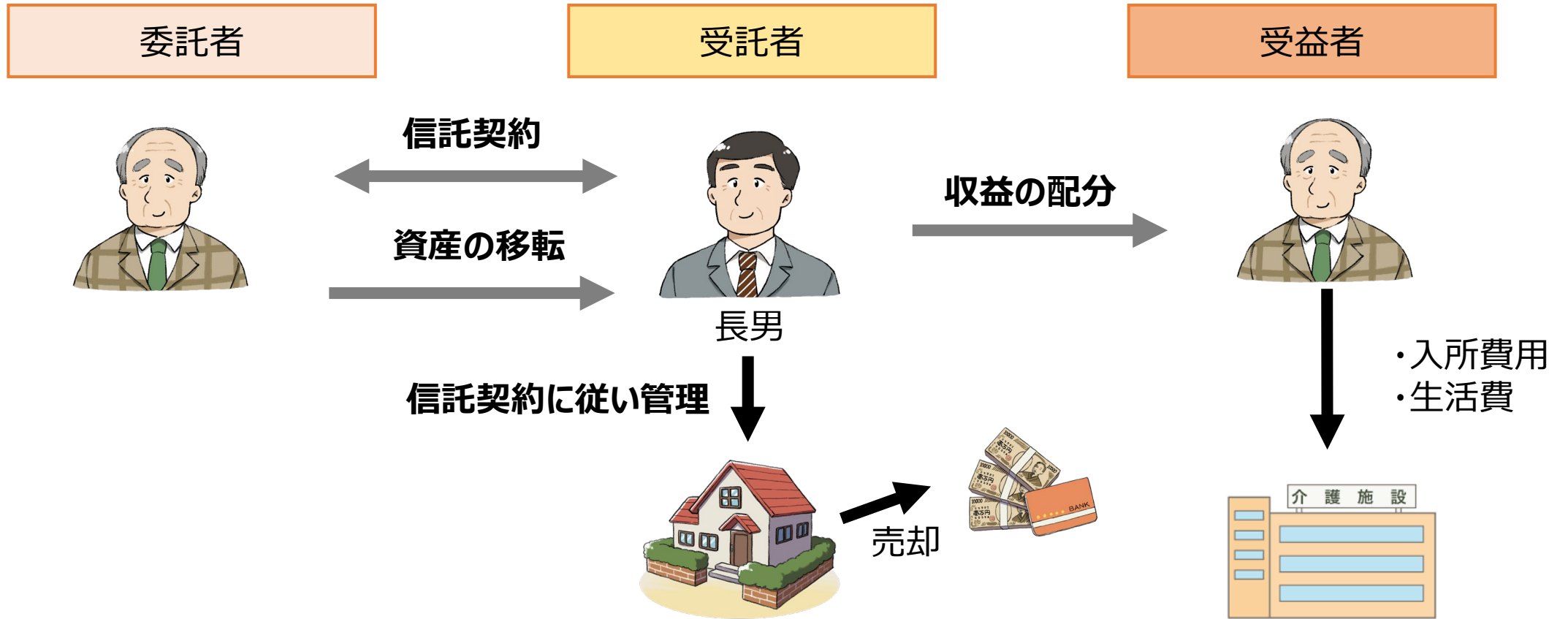
所有者が他人の住居・オフィス・店舗として賃貸する建物

と

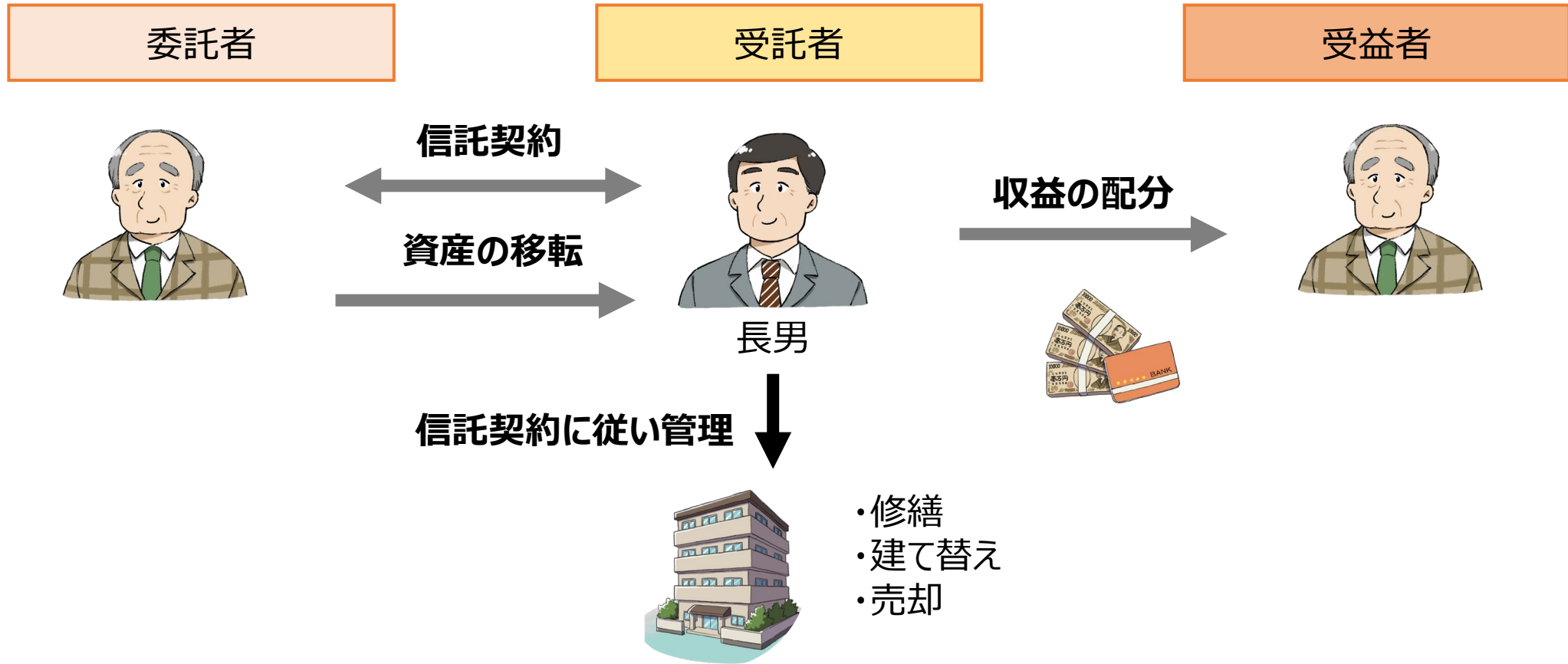
その建物が建っている土地

の信託

自宅の信託（自用建物とその土地）

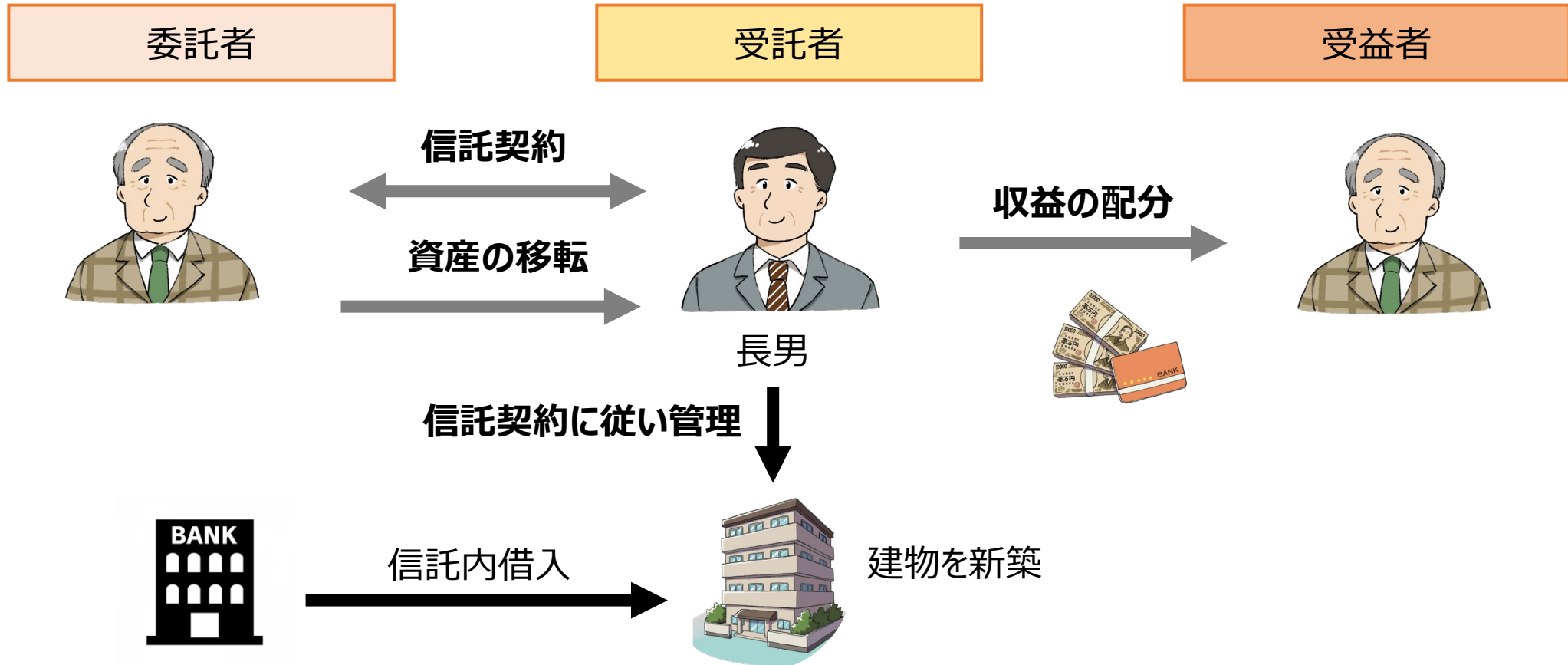


★所有者が、将来、介護や療養のために**施設に入所する際の資金を準備する**ための信託
 ⇒ 受託者が自宅を処分し換金、それを入所費用やその後の生活費等にあてていく



★賃貸事業にあてているアパート・マンション・商業ビルなどの管理を受託者に任せる信託
⇒ 所有者の能力が落ちることで、**修繕、そのための資金準備、建替え、売却ができなくなることに備える**

相続対策として賃貸不動産を建築する信託



★委託者が高齢のため、新たな建築とその後の賃貸管理が難しくなり、それを受託者に任せる信託
⇒ **受託者が金融機関から資金を調達する信託内借入**をし、建物を建築する

1. 委託者の意向把握

2. 家族状況の把握

3. 信託する資産の状況把握

4. 委託者の意向をふまえた信託スキームの検討

5. 金融機関との交渉

信託口座開設 ・ 債務の取扱い・借入

6. 信託契約作成 公正証書に

不動産ならではの課題があり
難しい！！

- 不動産登記簿謄本（登記事項証明書）
- 固定資産課税台帳登録事項証明書、
固定資産税・都市計画税 課税明細書

を入手し、状況を把握します

※ 令和2年1月14日以降に発行される証明書のイメージです。

東京都特別区南都町1丁目101

全部事項証明書

(土地)

地目

表題部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	00000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	特別区南都町一丁目			余白	
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所有者	特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎				

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	借当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日日割計算) 損害金 年14.5% (年365日日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(第)2340号

見

本

所有者の確認

抵当権の確認

- 地目
「田」や「畑」となっていると、**地目変更しないと信託できません**

- 権利部（甲区）（所有権に関する事項）
所有者は誰か？ 単独所有か？ 共有者はいるか？

- 権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）
抵当権の設定があるか？
 - 抵当権者は、どの金融機関か？
信託に対応する金融機関か？ * 現在信託に対応する金融機関は全国で70程度

 - 金銭消費貸借契約と返済計画書を確認する
連帯債務者、連帯保証人、現時点での債務残高を確認

【固定資産税・都市計画税 課税明細書】

いわゆる「名寄帳」

固定資産税評価額を確認します。

固定資産税評価額がわかれば、信託の設定コストを算出できます。

- 不動産の信託に必要な費用
 - 信託登記の登録免許税
 - 公正証書作成の公証人手数料
 - コンサルティング報酬

信託する資産額に連動するような報酬体系としていけば、不動産は固定資産税を一つの基準としている人が多いようです

土地1筆、家屋1棟の固定資産評価証明書
固定資産（土地・家屋）評価証明書

証明を必要とする理由 登記簿へ提出

土地 →	所在地 練馬区 丁目 番	登記地積 m 地 131.00	平成 30 年度 価 格 (円)	(区分)	課税標準額 (円)	*****
	登記地目：宅地	積現況地積 m 積 131.00	Y31,145,250	固定資産税	Y5,190,875	*****
	現況地目：宅地			都市計画税	Y10,381,750	*****
				課税標準の特例額：	Y5,190,875	
				比準課税標準額：	Y4,965,991	
土地の固定資産評価額						
家屋 →	所在地 練馬区 丁目 番地	登記床面積 m 床面積 164.88	平成 30 年度 価 格 (円)	*****	*****	*****
	家屋番号：	積現況床面積 m 積 164.88	Y2,724,900	*****	*****	*****
	種類：			*****	*****	*****
	地上： 2階 要構造：木造 壁構：スレート葺					
家屋の固定資産評価額						
***** 以下 余 白 *****						
上記のとおり証明します。						
第 号 平成30年 7月13日 東京都 練馬 都税事務所長						

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。

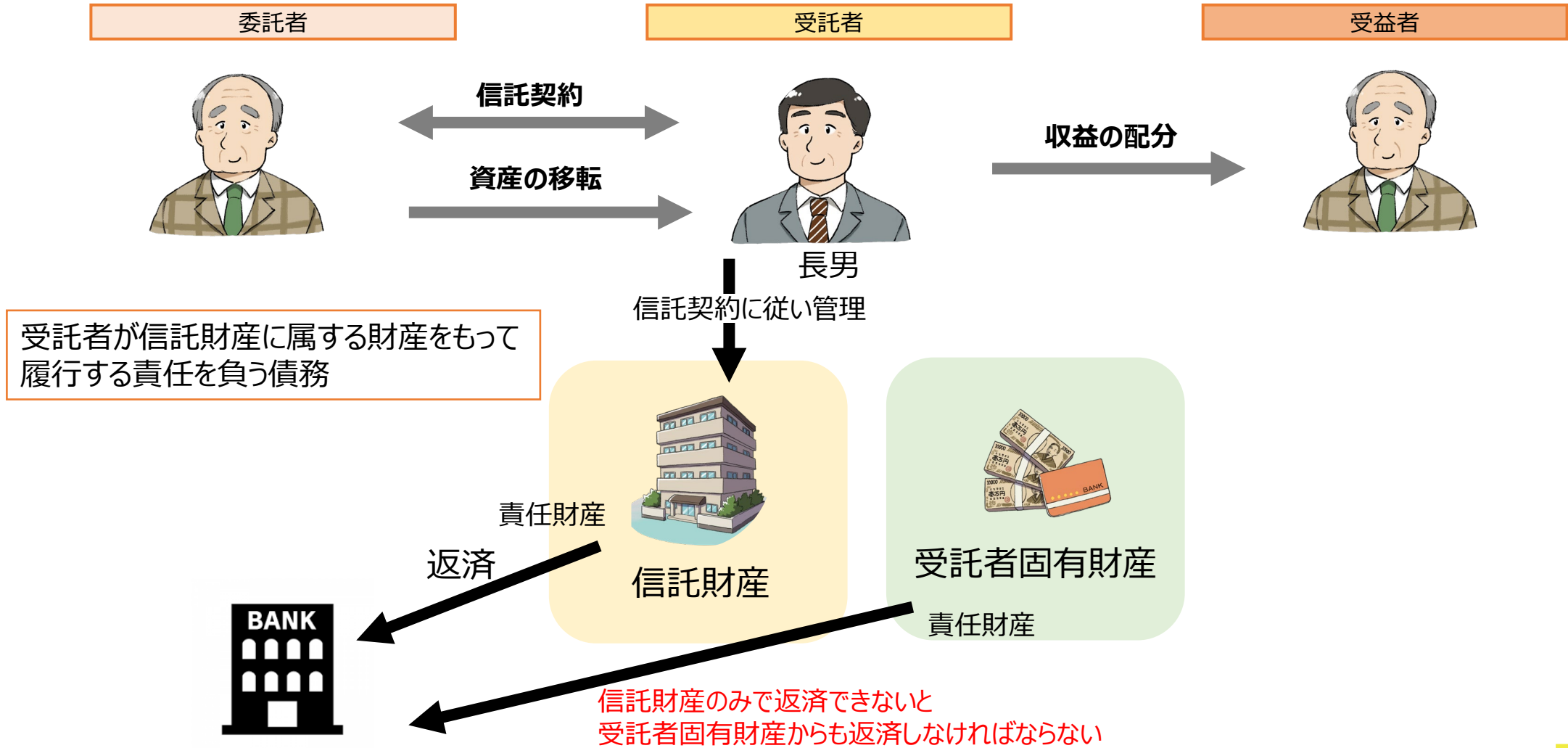
- 賃貸借契約を確認する
マスターリース契約（サブリース）ではないか？
賃貸期間、賃貸料、保証金・敷金などの条件を確認
- 保証金・敷金の管理状況をヒアリングする
- 賃貸不動産のレントロール
管理会社に管理を委託している場合、これがあるはず
賃貸料、保証金・敷金などの情報も把握できる

1. 受託者の信託事務をどうするか？
2. 信託財産責任負担債務
3. 信託内借入をするか？
4. 相続税の債務控除の問題

信託契約の信託事務の記載例

- 信託財産に属する金銭の管理
管理するための専用の預金口座（信託口座）の開設、その口座から費用（修繕など）を支出すること、生活費・療養費・納税のために受益者に給付すること（給付できる額に制限を設ける場合もある）、将来の修繕にむけて修繕積立を行いその積立金を口座で管理すること
- 賃貸不動産の第三者への賃貸
- 火災保険の付保
適正な火災保険を付保し、保険料を支払うこと
- 固定資産税や必要な費用の支払い
- 建物建築や修繕のために金融機関から借入をすること * 借入については信託内借入でも解説
- 借入のために抵当権を設定すること

信託財産責任負担債務



信託財産である賃貸不動産に抵当権が設定されている場合、委託者が信託前から負担しているローンを「信託財産責任負担債務とする」と信託契約に定める。

(信託法 第21条第1項第3号)

【案文例】

- 別紙負債目録記載○の預り敷金等返還債務及び同記載○のアパートローンは、信託財産責任負担債務とする。
- 委託者と受託者は、別紙負債目録記載○のアパートローンについて、債権者と協議し、重疊的債務引受のために必要な手続きを行い、かつ、委託者は、債権者と協力して、別紙負担目録記載○の債務者の変更の登記申請を行うものとする。

受託者が、信託財産の土地の上に賃貸建物を建てるために金融機関から借り入れた債務についても信託財産責任負担債務となる。(信託法 第21条第1項第5号)

* 信託内借入で説明します

信託財産責任負担債務

(信託財産責任負担債務の範囲)

第二十一条 次に掲げる権利に係る債務は、信託財産責任負担債務となる。

一 受益債権

二 信託財産に属する財産について信託前の原因によって生じた権利

三 信託前に生じた委託者に対する債権であって、当該債権に係る債務を信託財産責任負担債務とする旨の信託行為の定めがあるもの

四 第百三条第一項又は第二項の規定による受益権取得請求権

五 信託財産のためにした行為であって受託者の権限に属するものによって生じた権利

六 信託財産のためにした行為であって受託者の権限に属しないもののうち、次に掲げるものによって生じた権利

イ 第二十七条第一項又は第二項（これらの規定を第七十五条第四項において準用する場合を含む。ロにおいて同じ。）の規定により取り消すことができない行為（当該行為の相手方が、当該行為の当時、当該行為が信託財産のためにされたものであることを知らなかったもの（信託財産に属する財産について権利を設定し又は移転する行為を除く。）を除く。）

ロ 第二十七条第一項又は第二項の規定により取り消すことができる行為であって取り消されていないもの

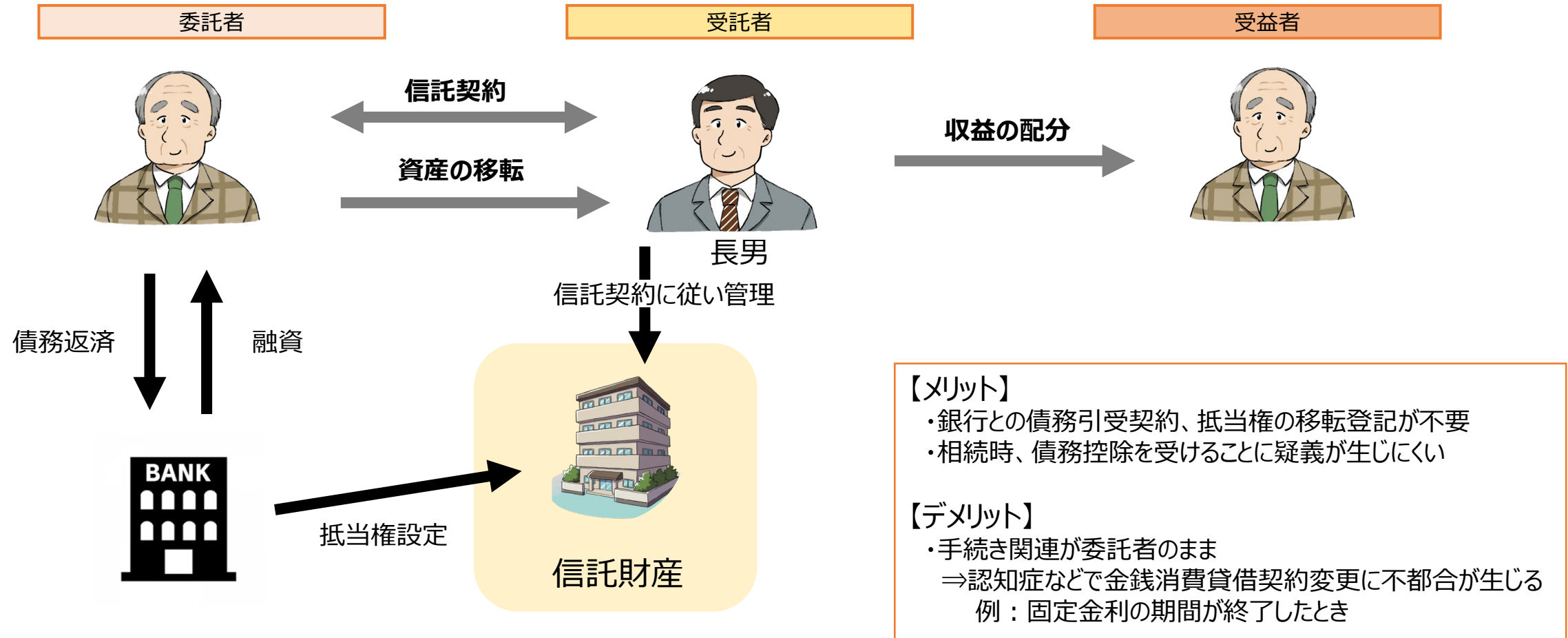
七 第三十一条第六項に規定する処分その他の行為又は同条第七項に規定する行為のうち、これらの規定により取り消すことができない行為又はこれらの規定により取り消すことができる行為であって取り消されていないものによって生じた権利

八 受託者が信託事務を処理するについてした不法行為によって生じた権利

九 第五号から前号までに掲げるもののほか、信託事務の処理について生じた権利

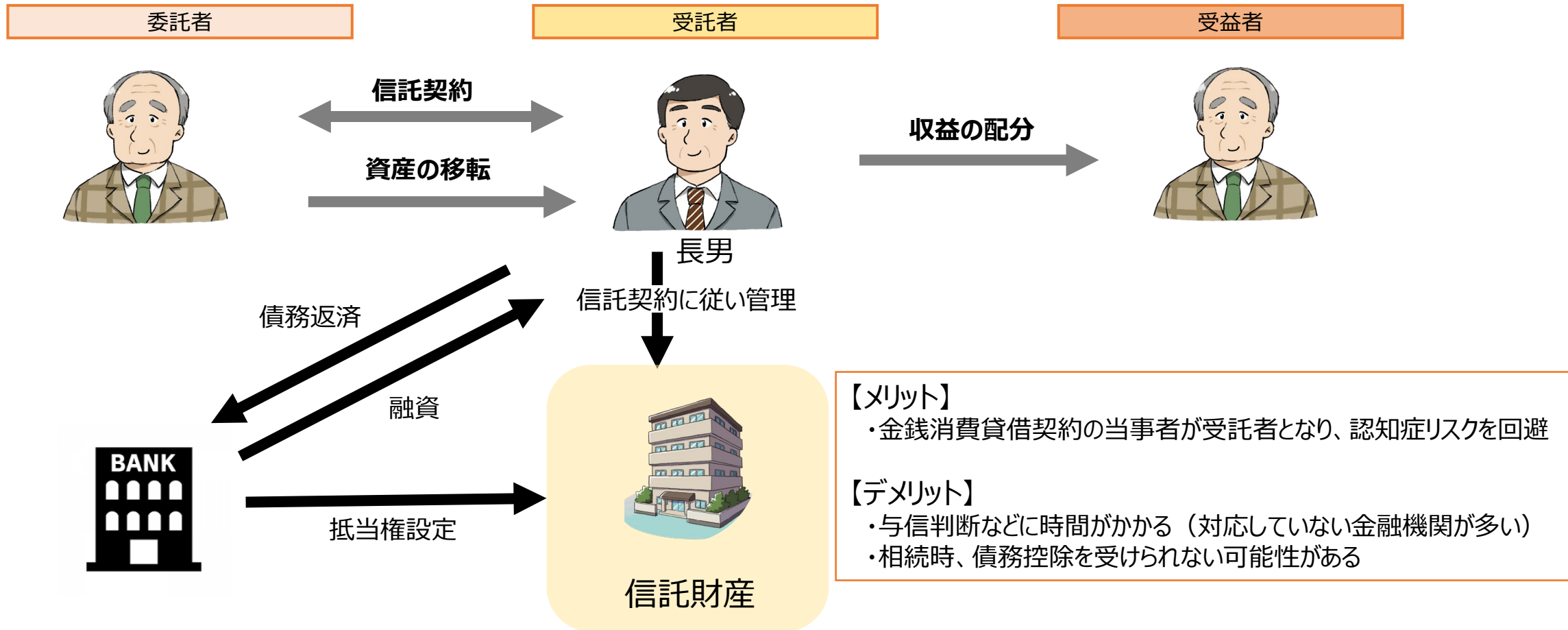
民事信託における債務の取扱いについて

①信託契約締結後も債務者は委託者のまま（信託財産責任負担債務としない）



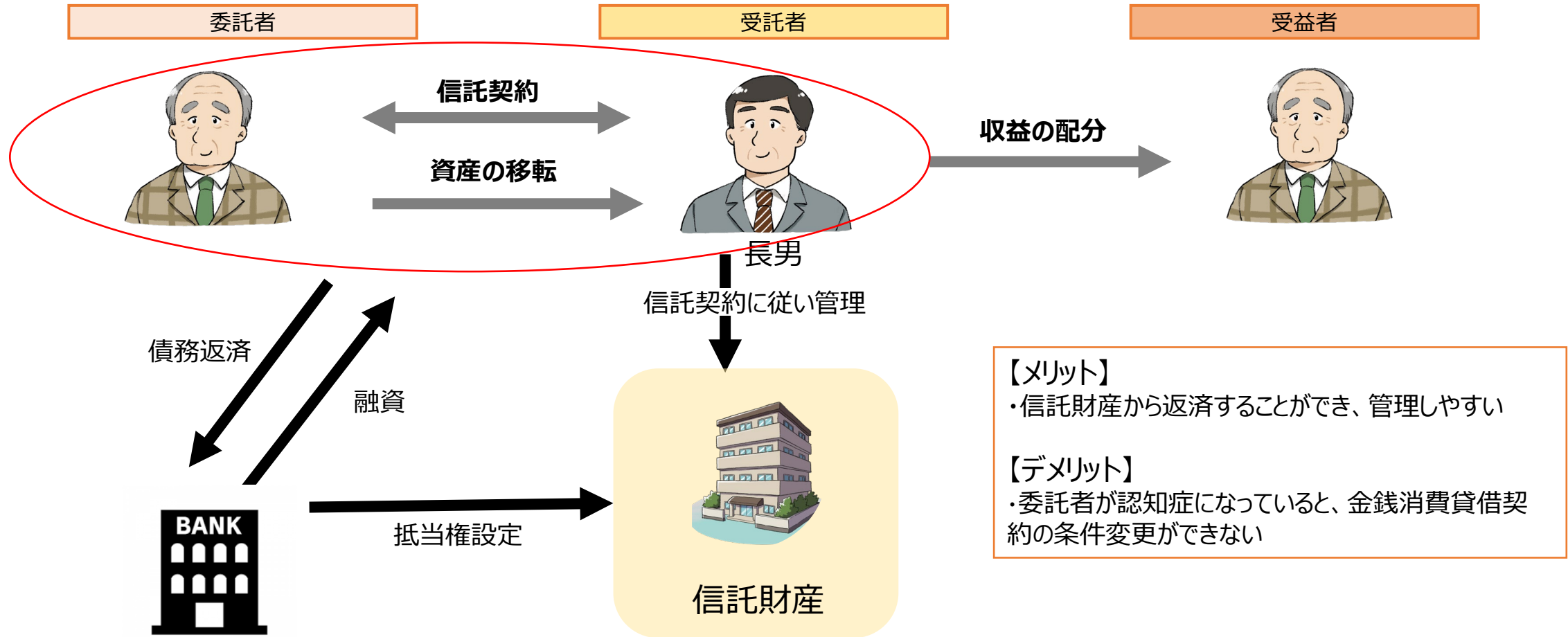
民事信託における債務の取扱いについて

②免責的債務引受



民事信託における債務の取扱いについて

③重疊的債務引受（併存的債務引受）



信託財産責任負担債 実務

- ① 信託契約に定める
- ② 債務の引受について、信託契約を結ぶ前に**金融機関と調整する**
- ③ 信託契約とは別に金融機関と**債務引受に関する契約**をする
 - ・免責的債務引受とするか
 - ・重畳的債務引受とするか

* 実務の経験から、重畳的債務引受で対応する金融機関が多いよう。
- ④ **信託契約作成**

実務では、信託契約を作成する法律の専門家が中心となり、金融機関と交渉しながら進めていくこととなる。

信託目的を達成するために、受託者が権限の範囲内で行う借入を「信託内借入」という。
(金融機関が行う融資を「信託内融資」という)

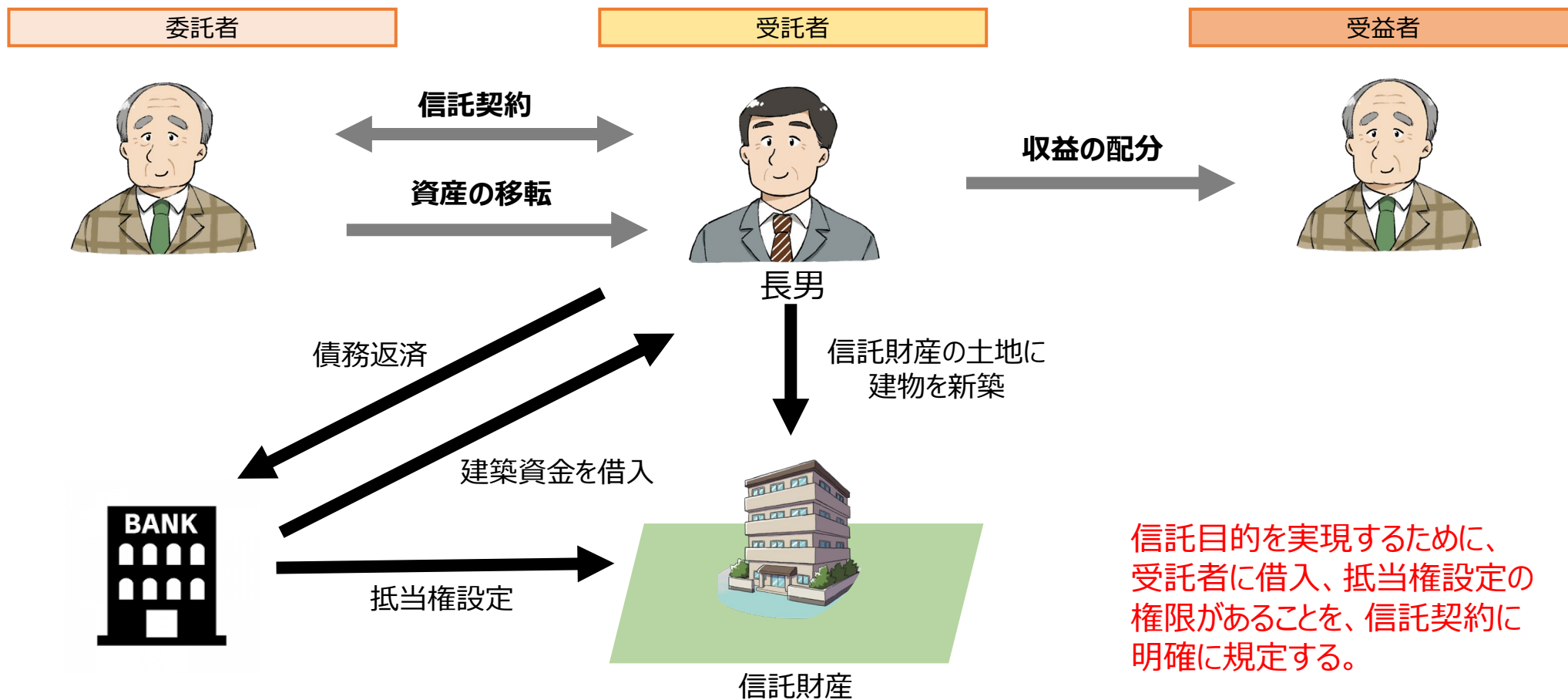
受託者は、「信託財産に属する財産の管理又は処分及びその他の信託の目的の達成のために必要な行為をする権限を有している」ため（信託法26条）、信託契約に借入の権限を明確に定めていなくても、信託目的から、その借入が受託者の権限内であるのかを判断できるが、**信託を企画・検討する際に、賃貸不動産を「修繕する」、「建て替える」、「新たに建築する」ということが予定されるのであれば、受託者の権限について明確に定めておくことがよいと思われる。**

【案文例】

受託者の信託事務

- 本信託財産を管理、処分すること。管理、処分には、信託財産である建物の増改築・建替え、新たな信託財産となる建物の建築、建物又は土地の購入を含む。
- 本信託の目的に照らし必要な借入れを金融機関から行い、信託不動産について当該借入れのために担保権を設定すること。

信託内借入 イメージ



信託目的を実現するために、
受託者に借入、抵当権設定の
権限があることを、信託契約に
明確に規定する。

相続税法

(債務控除)

第十三条 相続又は遺贈（包括遺贈及び被相続人からの相続人に対する遺贈に限る。以下この条において同じ。）により財産を取得した者が第一条の三第一項第一号又は第二号の規定に該当する者である場合においては、当該相続又は遺贈により取得した財産については、課税価格に算入すべき価額は、**当該財産の価額から次に掲げるものの金額のうちその者の負担に属する部分の金額を控除した金額による。**

一 **被相続人の債務で相続開始の際現に存するもの（公租公課を含む。）**

二 被相続人に係る葬式費用

2 相続又は遺贈により財産を取得した者が第一条の三第一項第三号の規定に該当する者である場合においては、当該相続又は遺贈により取得した財産でこの法律の施行地にあるものについては、課税価格に算入すべき価額は、当該財産の価額から**被相続人の債務で次に掲げるものの金額のうちその者の負担に属する部分の金額を控除した金額**による。

一 その財産に係る公租公課

二 その財産を目的とする留置権、特別の先取特権、質権又は抵当権で担保される債務

三 前二号に掲げる債務を除くほか、その財産の取得、維持又は管理のために生じた債務

四 その財産に関する贈与の義務

五 前各号に掲げる債務を除くほか、被相続人が死亡の際この法律の施行地に営業所又は事業所を有していた場合においては、当該営業所又は事業所に係る営業上又は事業上の債務

3 前条第一項第二号又は第三号に掲げる財産の取得、維持又は管理のために生じた債務の金額は、前二項の規定による控除金額に算入しない。ただし、同条第二項の規定により同号に掲げる財産の価額を課税価格に算入した場合においては、この限りでない。

相続税法

第十四条 前条の規定によりその金額を控除すべき債務は、确实と認められるものに限る。

債務控除の対象となる債務は、被相続人の債務で、相続開始後に支払うことが確定しているものは相続財産（積極財産）から差し引くことができる

相続税法

(贈与又は遺贈により取得したものとみなす信託に関する権利)

第九条の二 信託（退職年金の支給を目的とする信託その他の信託で政令で定めるものを除く。以下同じ。）の効力が生じた場合において、適正な対価を負担せずに当該信託の受益者等（受益者としての権利を現に有する者及び特定委託者をいう。以下この節において同じ。）となる者があるときは、当該信託の効力が生じた時において、当該信託の受益者等となる者は、当該信託に関する権利を当該信託の委託者から贈与（当該委託者の死亡に基因して当該信託の効力が生じた場合には、遺贈）により取得したものとみなす。

2 受益者等の存する信託について、適正な対価を負担せずに新たに当該信託の受益者等が存するに至った場合（第四項の規定の適用がある場合を除く。）には、当該受益者等が存するに至った時において、当該信託の受益者等となる者は、当該信託に関する権利を当該信託の受益者等であつた者から贈与（当該受益者等であつた者の死亡に基因して受益者等が存するに至った場合には、遺贈）により取得したものとみなす。

3 受益者等の存する信託について、当該信託の一部の受益者等が存しなくなった場合において、適正な対価を負担せずに既に当該信託の受益者等である者が当該信託に関する権利について新たに利益を受けることとなるときは、当該信託の一部の受益者等が存しなくなった時において、当該利益を受ける者は、当該利益を当該信託の一部の受益者等であつた者から贈与（当該受益者等であつた者の死亡に基因して当該利益を受けた場合には、遺贈）により取得したものとみなす。

4項以降、次ページに続く

相続税法

4 受益者等の存する信託が終了した場合において、適正な対価を負担せずに当該信託の残余財産の給付を受けるべき、又は帰属すべき者となる者があるときは、当該給付を受けるべき、又は帰属すべき者となつた時において、当該信託の残余財産の給付を受けるべき、又は帰属すべき者となつた者は、当該信託の残余財産（当該信託の終了の直前においてその者が当該信託の受益者等であつた場合には、当該受益者等として有していた当該信託に関する権利に相当するものを除く。）を当該信託の受益者等から贈与（当該受益者等の死亡に基因して当該信託が終了した場合には、遺贈）により取得したものとみなす。

5 第一項の「特定委託者」とは、信託の変更をする権限（軽微な変更をする権限として政令で定めるものを除く。）を現に有し、かつ、当該信託の信託財産の給付を受けることとされている者（受益者を除く。）をいう。

6 **第一項から第三項までの規定**により贈与又は遺贈により取得したものとみなされる信託に関する権利又は利益を取得した者は、**当該信託の信託財産に属する資産及び負債を取得し、又は承継したものとみなして**、この法律（第四十一条第二項を除く。）の規定を適用する。ただし、法人税法（昭和四十年法律第三十四号）第二条第二十九号（定義）に規定する集団投資信託、同条第二十九号の二に規定する法人課税信託又は同法第十二条第四項第一号（信託財産に属する資産及び負債並びに信託財産に帰せられる収益及び費用の帰属）に規定する退職年金等信託の信託財産に属する資産及び負債については、この限りでない。

実務のポイント

債務控除するために、第6項の規定に該当するよう、委託者（＝当初受益者）が亡くなったことで信託は終了するのではなく、受益者連続信託とするという専門家が多い

次回のお知らせ

第6回【信託の基礎と実践講座Ⅲ】

自社株と信託

開催日：7月15日（木）16時～17時

（Zoomを利用して開催します）



『信託の羅針盤 | トラコム』HP

左のQRコードまたは
こちらのURL（<https://trcom2020.com>）よりお申込みいただけます

ご留意事項

- 本資料は、作成日現在の法律・税制等に基づくものです。
- 本資料にシミュレーションが含まれる場合、前提として記載している想定条件に基づくシミュレーションであり、実際の状況とは異なる場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料は、情報を提供するために作成したものであり、その確実性・完全性に関して保証するものではありません。実際の個別具体的な税務に関する相談、法律に関する相談については、本資料を取得された方ご自身の責任で弁護士、会計士、税理士などの各専門家にご相談いただくようお願い申し上げます。
- 本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、今後、予告なしに変更されることがあります。当社は本書のアップデートを行うことをお約束いたしません。
- 本資料に記載された商品・サービス等については、その実行・提供をお約束するものではありません。
- 本資料は当社の財産であり、要求があったときは当社に返還され、本資料を取得した方が作成した写しは破棄されるものとします。本資料を取得された方及び当社のいずれも上記に反する表明や誓約に依拠することはできません。

本資料作成日：令和3年6月15日