

## 第2回

# 信託活用の検討から一気に広げる 資産管理と承継のビジネス

2021年3月19日

株式会社継志舎

«信託が必要な資産は何か?»

**良い状態に保っておきたい資産に活用**する  
(資産の劣化を防ぐ、権利行使による維持)

《劣化を防ぎたい資産、権利行使が必要な資産》

- 賃貸する不動産
- 金融商品
- 自社株

} の**①所有者**

この中で



**②今後の管理に不安を抱えている人**

**①と②を明確にし、信託の有効性をお知らせする**

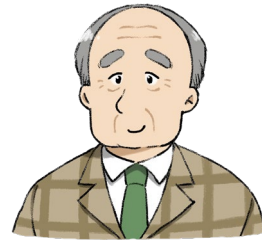
## ペルソナへの提案

### ミドル・シニア世代



- ・親からの資産・事業承継
- ・親の相続対策

### 70歳代



- ・本人の相続対策（検討）
- ・事業承継の計画と実行

### 80歳代



- ・本人の資産管理対策
- ・配偶者の資産管理対策
- ・本人の相続対策（検証）

# 本日のテーマ

信託活用の検討から  
一気に **広げる**

資産管理と承継（相続）のビジネスにおいて

- ★クライアントの課題を解決するサービス範囲を**広げる**
- ★各分野の専門家と連携しマーケットを**広げる**



## 信託の羅針盤 **トラコム** TRUST COMPASS

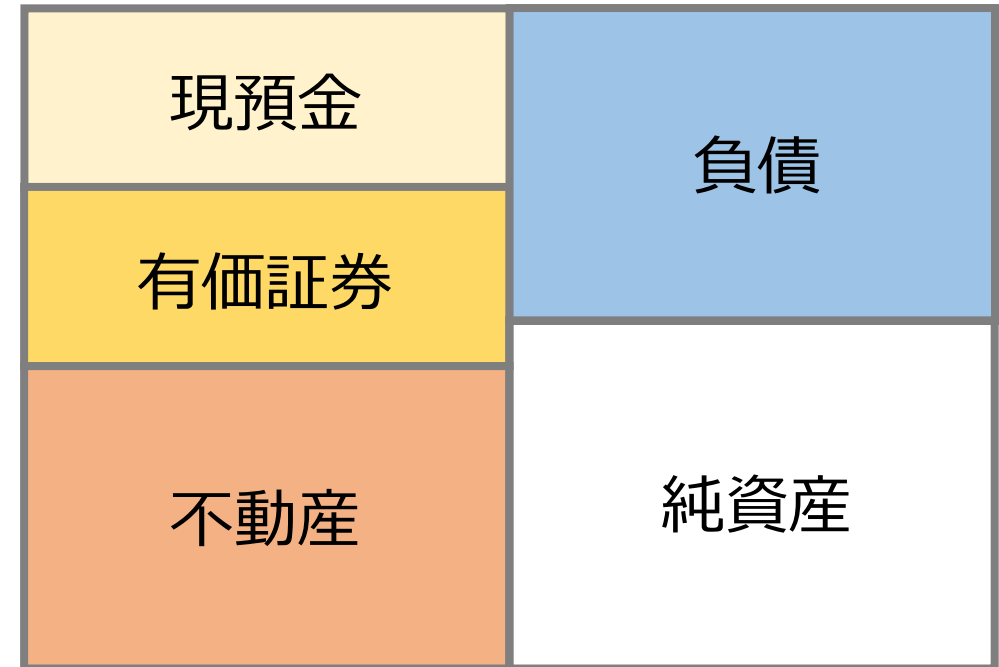


### 【信託の検討】 成功へのガイダンス

- 委託者が所有する資産全体を把握する
- 信託する資産候補の内容  
(資産額・状況・収入・抵当権の有無・資産に付随する条件) を把握する
- 信託する資産候補の登記簿を確認する
- 債務の取扱い、信託口座の開設について金融機関と調整する
- 委託者の希望を実現する信託の仕組みを検討する

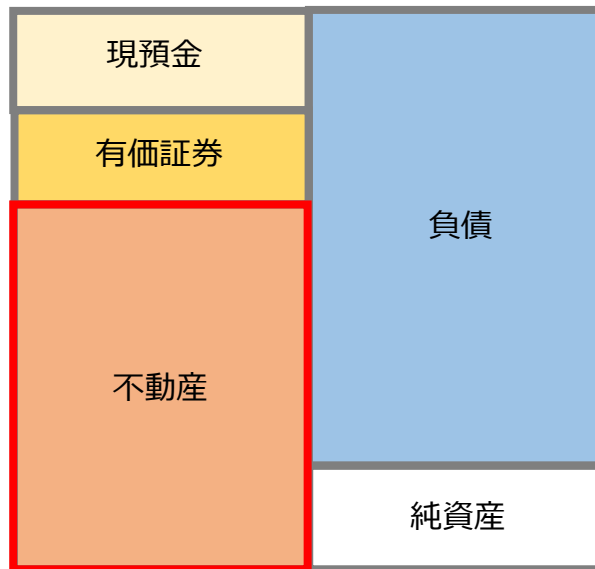
## 個人資産のB/Sを作り、内訳を把握する

- **管理が必要な資産**は何か？  
⇒ **信託が必要な資産**はあるか？  
(賃貸不動産・自社株・金融商品)
- **どの資産を誰にどのように承継**するか？  
⇒ **クライアントの資産承継の希望**  
(相続、親族への贈与、第三者への譲渡)





クライアントのライフプランを実現するために、保有資産の**価値を維持・向上**させ家族へ**承継**するためには、どんな信託がよいのかを考える



## 【信託で解決できる課題】

- ☆ 不動産の**管理と維持**
- ☆ 不動産の**承継**

## 【信託だけでは解決できない課題】

- ★ その不動産を所有し続けることがよいか？
- ★ これからも引く続き稼げる不動産か？
- ★ 価値の維持にコストをかけるべき不動産か？
- ★ その不動産は、時価 > 相続税評価額か？

## 【相続に関する課題】

- ★ 予測される相続税は？
- ★ 相続税の納税資金をどう確保するか？
- ★ 相続人の遺留分を侵害するような承継とはなっていないか？
- ★ 納税資金のための生命保険契約は適正か？



様が所有する資産の一覧表

資産合計額 (円) 196,800,000

資産区分	番号	信託するor 信託しない	所在地番	不動産の種類	現況地目・建築年・構造・種類	固定資産税評価額	抵当権	特記
不動産	1	信託しない	**県**市*** ○丁目○番地○	土地	宅地	25,000,000	無	自宅
	2	信託する	**県**市*** ○丁目○番地○	土地	宅地	60,000,000	有	
	3	信託する	**県**市*** ○丁目○番地○	土地	宅地	40,000,000	有	
	4	信託しない	**県**市*** ○丁目○番地○	建物	○年、木造瓦葺2階建	5,000,000	無	自宅
	5	信託する	**県**市*** ○丁目○番地○	建物	○年、軽量鉄骨造陸屋根2階建て・共同住宅	25,000,000	有	
	6	信託する	**県**市*** ○丁目○番地○	建物	○年、軽量鉄骨造陸屋根2階建て・共同住宅	25,000,000	有	
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
	13							
	14							
	15							
	16							

不動産合計 180,000,000 円

資産区分	番号	信託するor 信託しない	金融機関名・支店	預金種類	金額
預金	1	信託する	○○銀行□□支店	定期預金	10,000,000
	2	信託しない	○○銀行□□支店	普通預金	5,000,000
	3				
	4				
	5				

預金合計 15,000,000

資産区分	番号	信託するor 信託しない	会社名	評価額算定の根拠	金額
自社株	1				
	2				
	3				

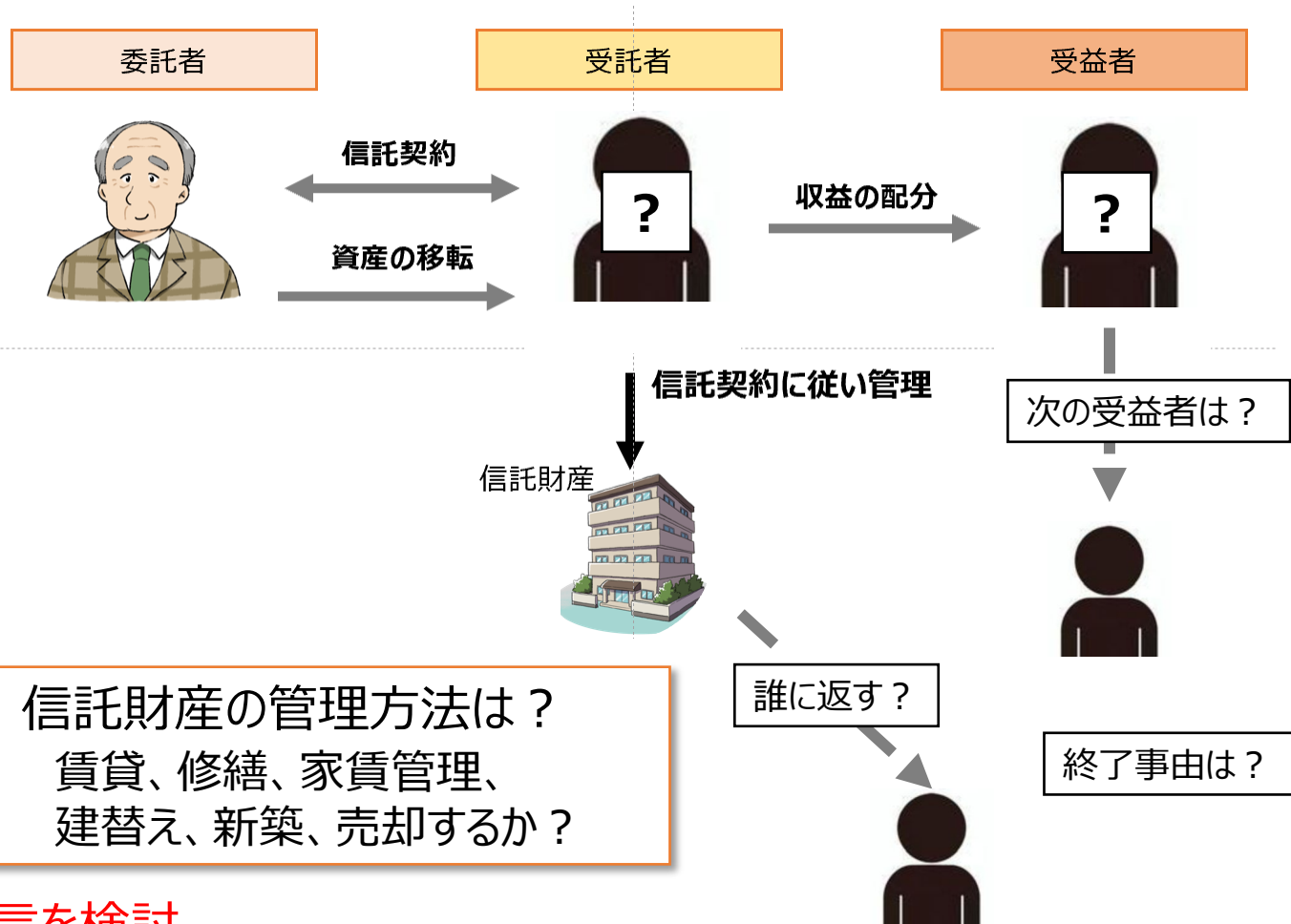
自社株合計 0

資産区分	番号	信託するor 信託しない	有価証券の内容	区分	証券会社名・支店	金額
有価証券	1	未定	株式会社*****	上場株式	○○証券□□支店	1,000,000
	2	未定	*****株式会社	上場株式	○○証券□□支店	800,000
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					

有価証券合計 1,800,000

# 信託活用の検討Point

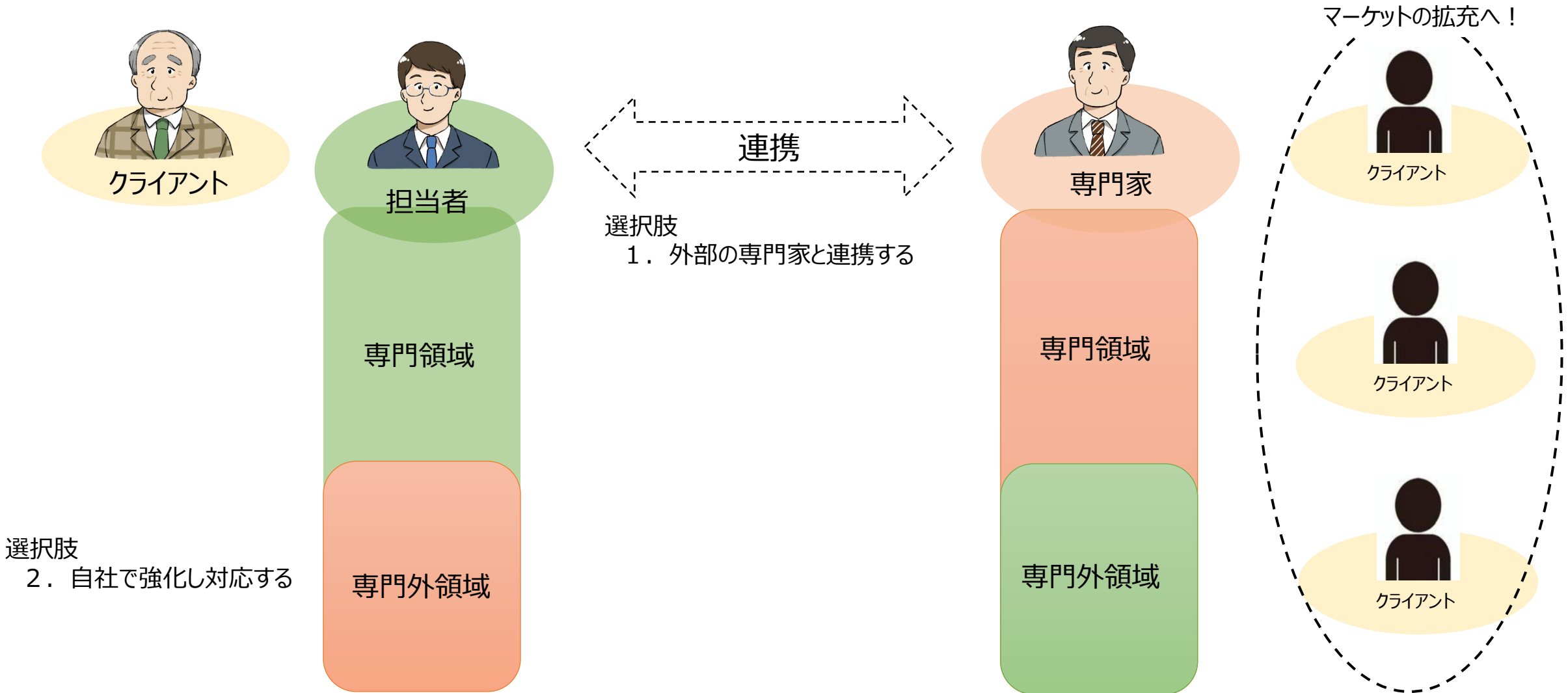
1. 受託者は誰が務めるか？
2. 受益者は誰か？
3. 次の受益者を指定するか？  
(受益者連続信託)
4. 終了事由は？  
不動産オーナー（委託者）  
が亡くなったときに終了するか？
5. 信託が終了したとき信託財産  
は誰にかえるのか？



6. 信託財産の管理方法は？  
賃貸、修繕、家賃管理、  
建替え、新築、売却するか？

★信託しない資産の承継については、遺言を検討

# 専門外領域への対応

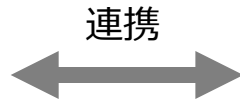




## 税理士の役割



- 信託の検討、仕組みを決定
- クライアントのB/Sから相続税のシミュレーション
- 納税資金への対応検討  
生命保険契約・流動性資金の確認
- 不動産の価値を検討  
資産の組み換えを提案  
修繕や建替えを勧める



## 税理士と連携する専門家の役割

- 法律専門職**  
税理士が検討した仕組みをチェックし、  
信託契約の作成。信託に関わる登記
- 生命保険募集**  
現状把握と分析  
生命保険の追加契約・保全対応
- 不動産専門家**  
不動産の収益力から価値を評価  
所有し続ける・売却候補を区分  
修繕や建替えで価値の向上計画  
売買仲介、修繕・建築



## 税理士

1. 信託コンサルティング報酬  
(信託コーディネート報酬)
2. 相続税シミュレーション報酬
3. 生命保険紹介手数料
4. 不動産売買仲介紹介手数料
5. 建物建築紹介手数料

## 税理士と連携する専門家

### 法律専門職（弁護士・司法書士・行政書士）

- ・ 信託契約作成手数料

### 司法書士

- ・ 不動産の所有権移転・信託登記手数料

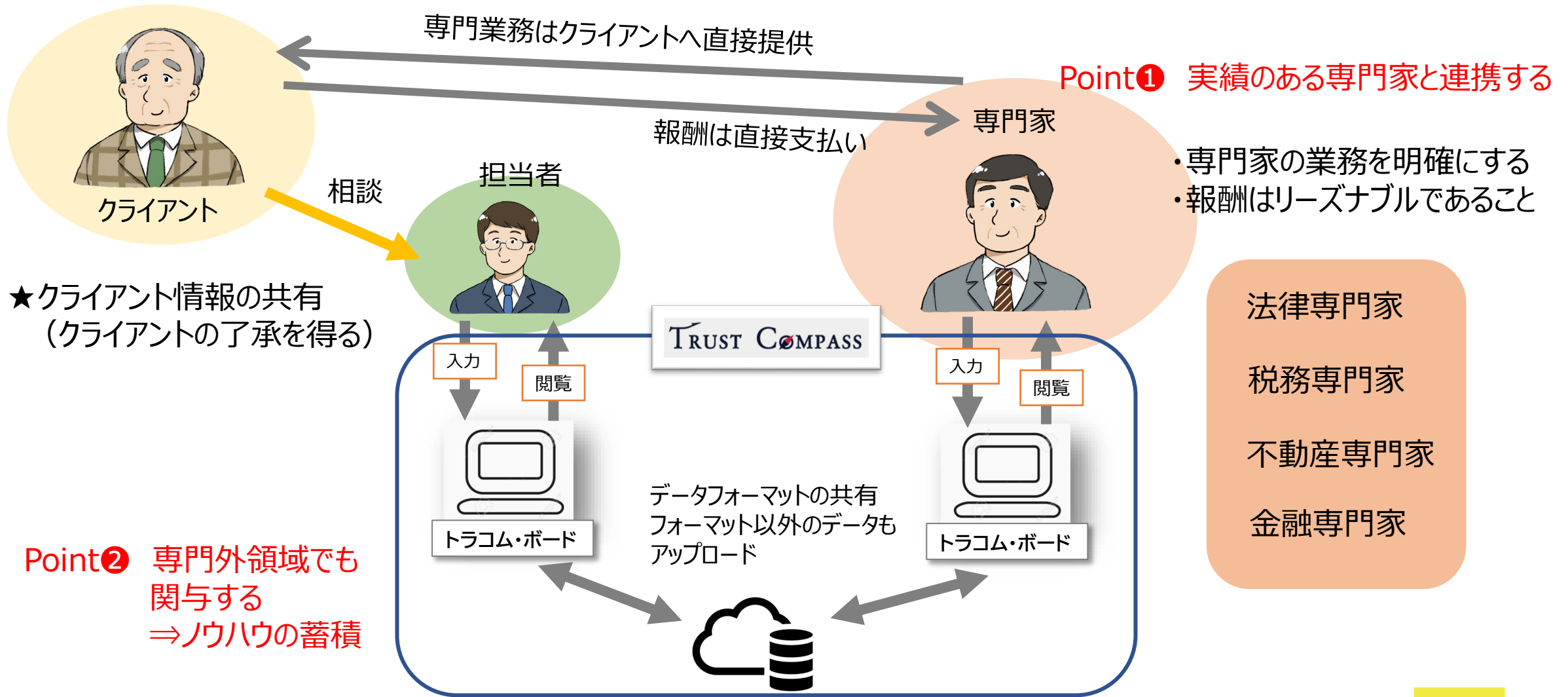
### 生命保険募集人

- ・ 生命保険契約手数料

### 不動産の専門家

- ・ 売買仲介手数料
- ・ 建物建築に関する収入

# 専門家と連携するために情報を一元化



- ・取組事例の共有
- ・他分野の専門知識の基礎を理解
- ・失敗事例の共有
- ・リスク情報

TRUST COMPASS

## 信託検討の過程で、3つの“つかむ”を常に意識

1. お客様の**資産の全体**（ 額 ≤ 内容 ）
2. お客様の**気持ち**（ 希望 ≤ 葛藤 ）
3. お客様の**家族の気持ち**（ 希望 と 不安 ）



## 資産の管理【Wealth Management】

Wealth Managementは、クライアント資産の【取得、管理、運用、保全、承継】全般に関わることであり、信託も資産の【管理、運用、保全、承継、取得】が可能です。

信託の検討をするためには、資産全体を把握し、特定の資産について信託を活用するためクライアント**資産全体のマネジメント・サービス**へと拡大することができます。

そのサービスは法務・税務・資産に関する実務・リスクマネジメントと多岐にわたり、一人で対応することは不可能なため、実績のある**専門家連携**をすることが欠かせません。

専門家と連携を広げることで、相互のクライアントへのアプローチ機会が増え、**更なるビジネス発展**となることでしょう。「餅は餅屋で」顧客本位のビジネスを行っていきましょう。

## 次回のお知らせ

第3回【信託の基礎と実践講座 I】

# 資産管理における信託の使い方

開催日：4月15日（木）16時～17時（Zoomを利用して開催します）



継志舎HP こちら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3月19日