

資産・事業承継対策に活用する民事信託

第10回

【活用事例講座】

教科書ではわからない信託の活用事例 2

2021年11月18日

株式会社継志舎

資産・事業承継対策に活用する民事信託（全12回）

回	開催日	テーマ
1	2月16日	【基礎講座】 資産管理と承継に信託をツールとして活用する
2	3月19日	【実践講座】 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
3	4月15日	【信託の基礎と実践講座 1】 資産管理における信託の使い方
4	5月18日	【信託の基礎と実践講座 2】 資産承継における信託の使い方
5	6月15日	【信託の基礎と実践講座 3】 不動産と信託
6	7月15日	【信託の基礎と実践講座 4】 自社株と信託
7	8月24日	【信託の基礎と実践講座 5】 金融商品と信託
8	9月16日	【アドバイザー必須講座】 資産管理と承継ビジネスに必要な傾聴力
9	10月15日	【活用事例講座】 教科書ではわからない信託の活用実例 1
10	11月18日	【活用事例講座】 教科書ではわからない信託の活用実例 2
11	12月14日	【特別編】 世にある民事信託の危ないと思われる点
12	1月18日	本講座のまとめと実践のポイント

時間：16：00～17：00

今回

<https://trcom2020.com/seminar/trust-seminar>

実施済みの講座は、トラコムボードでアーカイブ視聴ができます

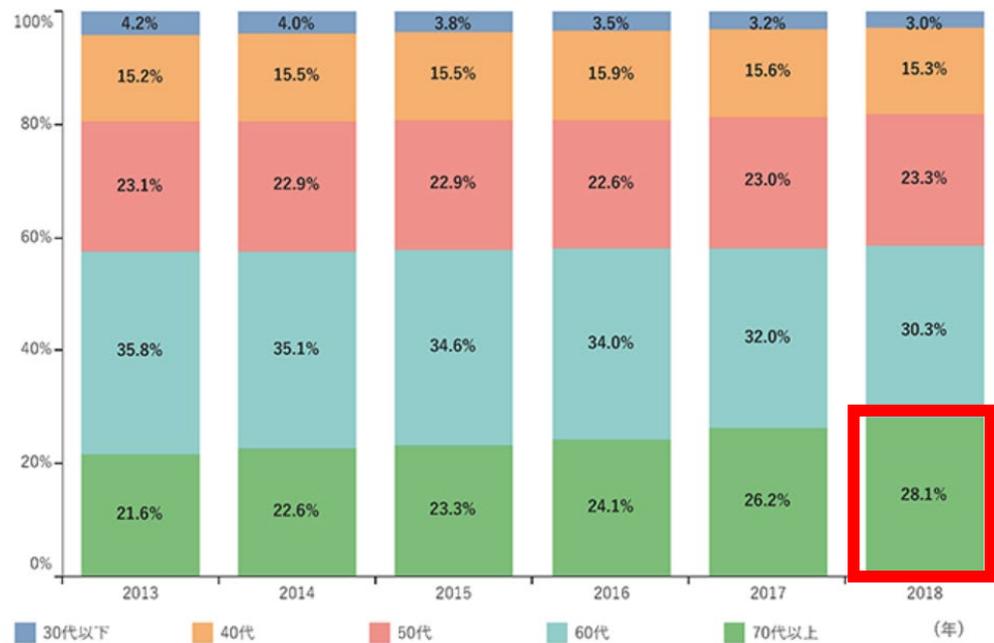
第9回講座の振り返り

★ 自社株承継の提案先を選定する

社長が70歳超の中小企業数は、約30%
 (中小企業数350万社⇒30%⇒約100万社)

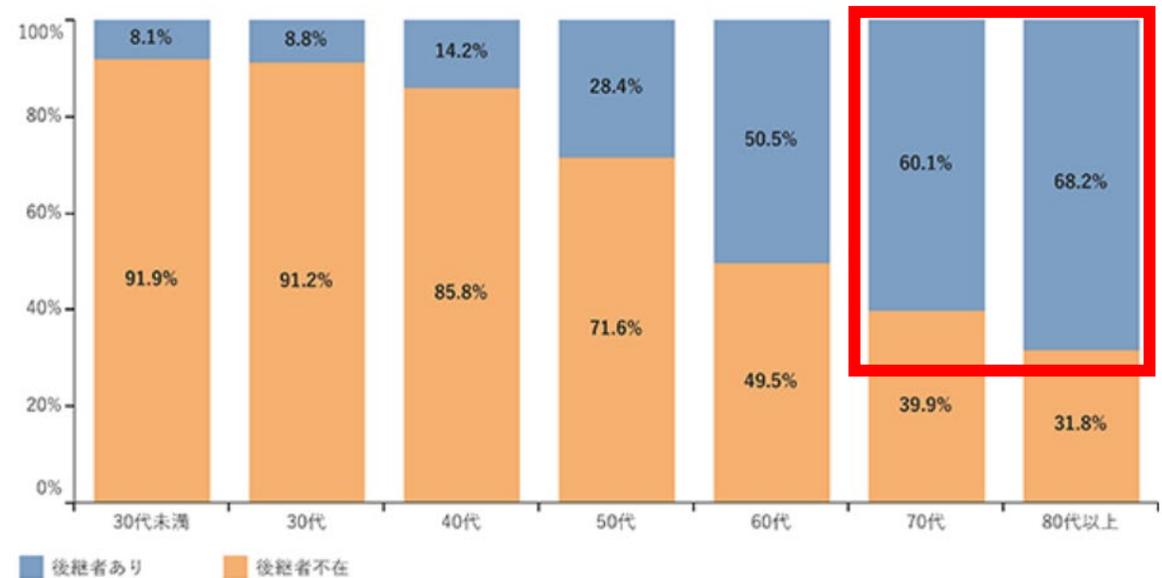
オーナーが70歳超で、後継者がいる率は、60%超

第1-3-23図 社長の年齢分布



資料：(株)東京商工リサーチ「全国社長の年齢調査」

第1-3-24図 社長年齢別に見た、後継者決定状況



資料：(株)帝国データバンク「全国・後継者不在企業動向調査（2019年）」

第9回講座の振り返り

★ターゲット選定とアプローチ

70歳を超える中小企業オーナーへヒアリング！

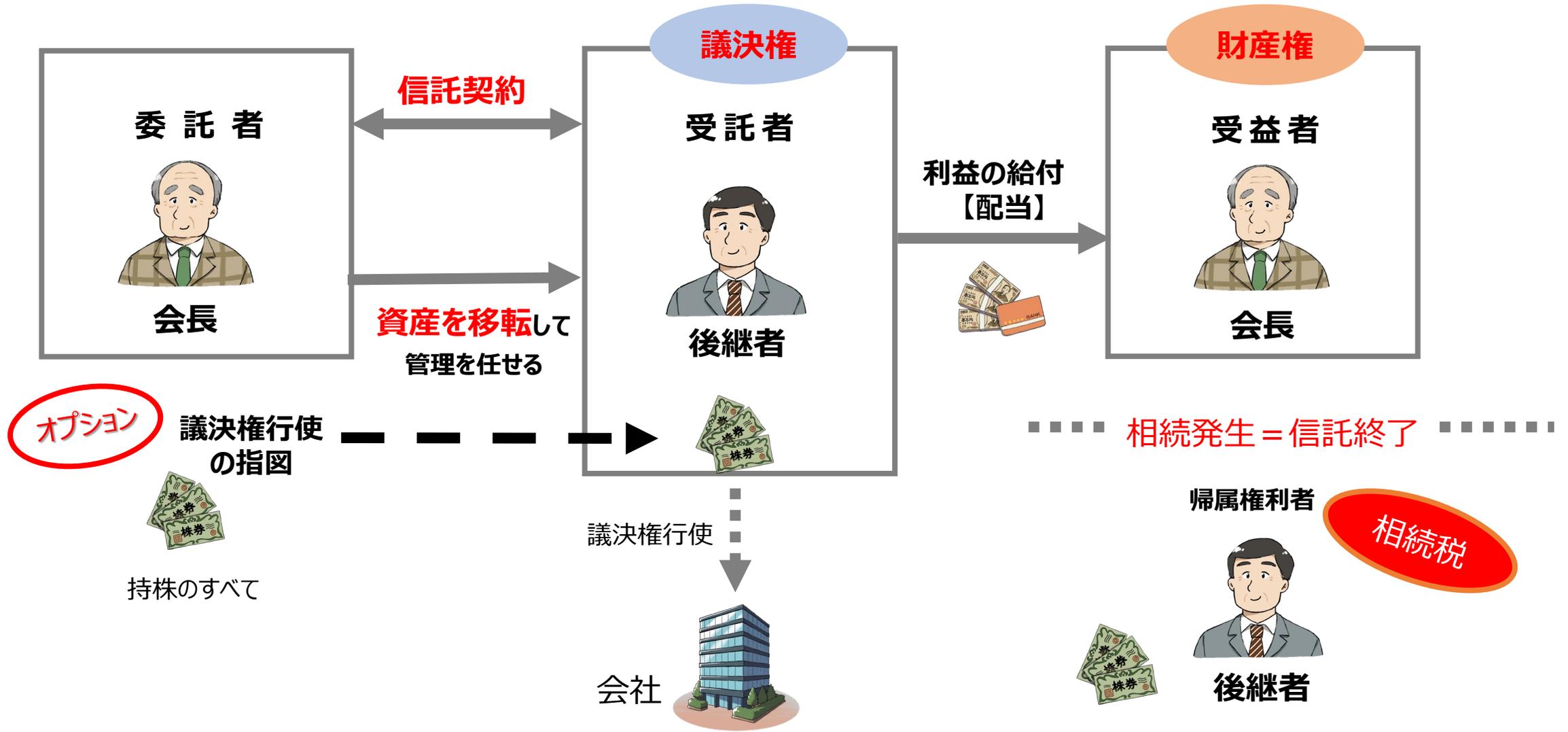
ヒアリング 1 : 後継者候補は決定したか？ (はい or いいえ)

ヒアリング 2 : 後継者に、自社株はいつ渡そうと思っているか？ (生前 or 相続時)

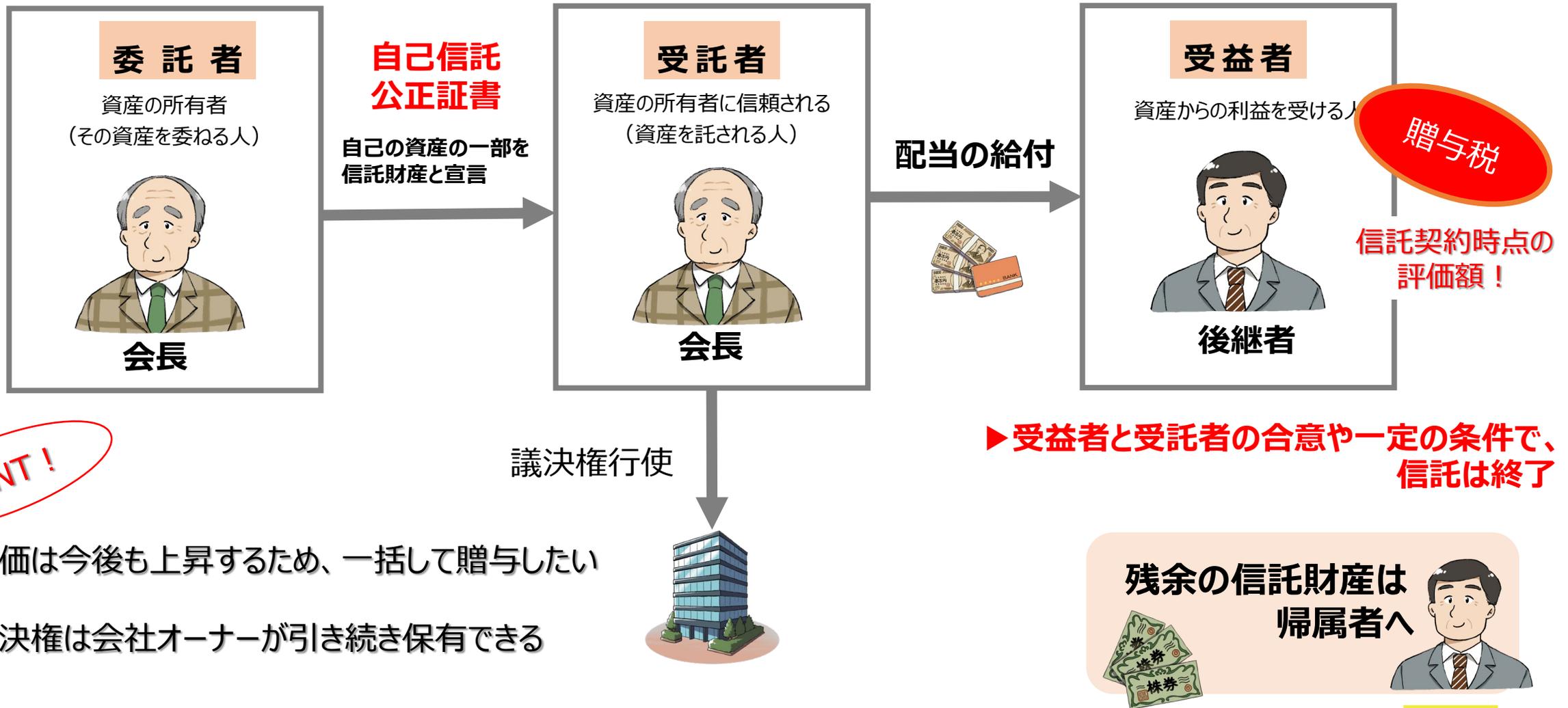
ヒアリング 3 : 会社の株主は何人？ (オーナー1人 or 複数)

ヒアリング 4 : 遺言は書いたか？ (はい or いいえ)

後継者へ自社株を承継する信託【遺言型】



自己信託の活用



POINT!

- ★ 株価は今後も上昇するため、一括して贈与したい
- ★ 議決権は会社オーナーが引き続き保有できる

教科書ではわからない信託の活用事例 2

今回は、

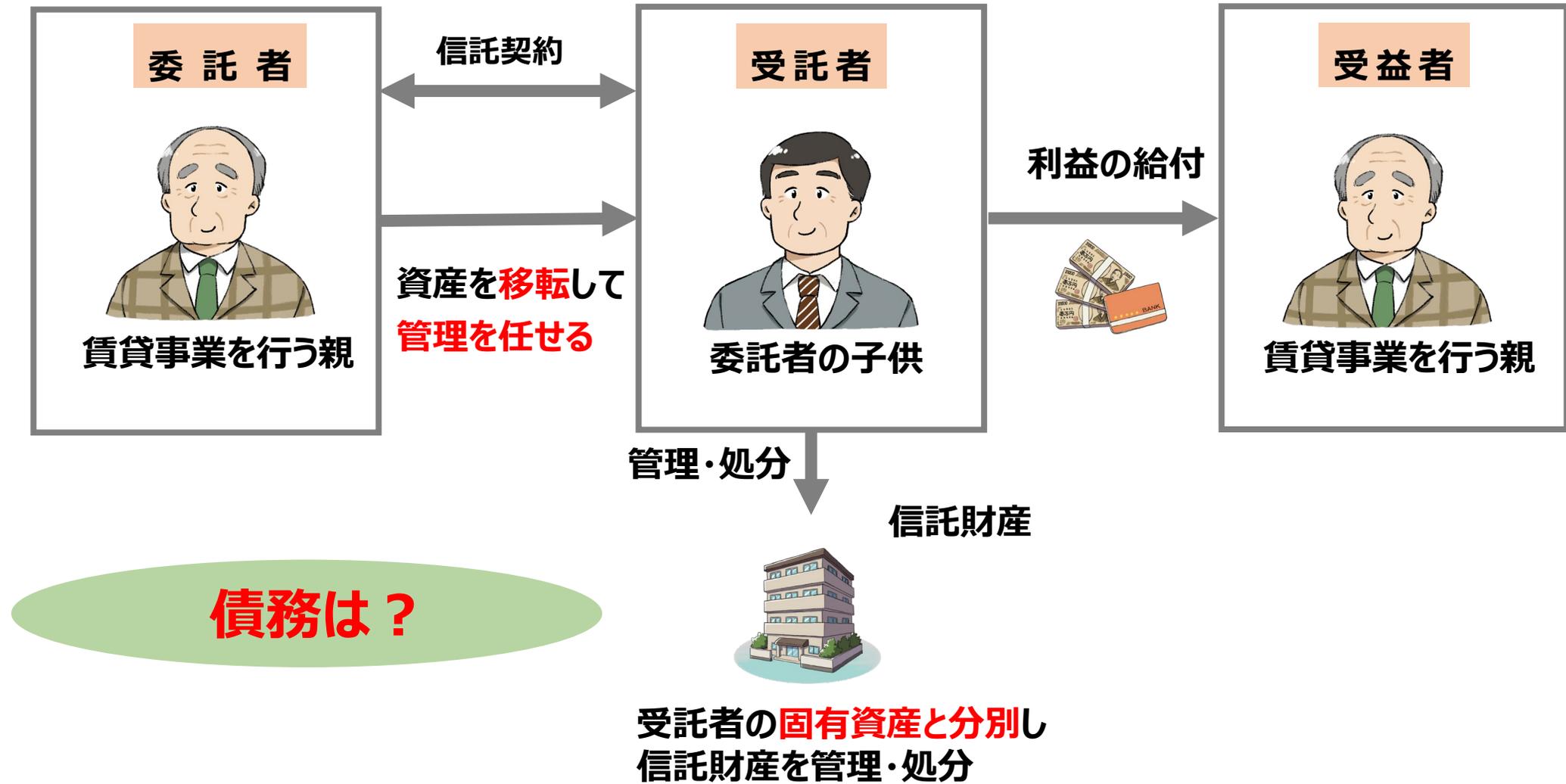
『賃貸不動産を信託財産とする民事信託』

石脇の実感・・・

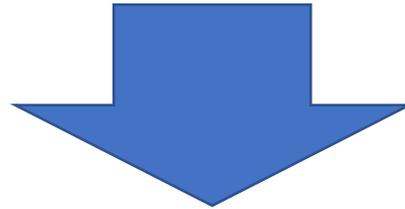
賃貸不動産の信託は難しい。

しかし、**段取り**を間違えず**専門家同士が連携**することでスムーズに！

- ① 認知症になったときに
資産を管理・処分できなくなることを避けたいという意向
- ② 高齢となる親の財産管理を子供たち受託者が
補う仕組みを信託で作る
- ③ 受託者による資産管理で以前同様の収入を得ることができ、
老後生活資金も確保することができる



金融機関からの借入が残っており
賃貸不動産に抵当権が設定されている



金融機関との事前の調整が必要となるが・・・
その金融機関が民事信託に対応していないことも

賃貸不動産を信託財産とするときの段取り

1. 委託者とその家族の意向を聴く
2. 信託財産の状況を把握
3. 信託の仕組みを検討
4. 信託契約案の作成
5. 抵当権者の金融機関と事前調整
6. 税務チェック（受益者の相続発生をふまえ）
7. 信託契約最終案の確定
8. 金融機関に最終案を提示し確認を受ける

信託組成に必要な情報

- 固定資産課税台帳
- 不動産の登記簿謄本
- 信託する資産に紐づく金銭消費貸借契約
- 賃貸借契約
- 信託する賃貸不動産のレントロール
 - ⇒空室、家賃、預り敷金などを確認
- 過去の修繕実施状況
 - ⇒信託期間中の（長期）修繕計画を検討する
- 個人の確定申告書
 - ⇒受託者の信託事務に直接関係しないが、委託者の手取りがマイナスとなっていないか、も合わせてチェック（キャッシュフロー計算）

高齢者の**財産管理**としての信託

これポイント ⇒ 賃貸事業を安定的に**継続する**信託

後継者へ賃貸不動産を**承継する**信託

$$CF = \text{【家賃収入】} - \text{【借入金返済額】} - \text{【経費支出】} - \text{【税金】}$$

① キャッシュフロー（CF）の管理

⇒ 安定的な賃貸経営を継続するために、

① 収入を増やす、② 経費を減らす、③ 税金を減らす

② 建物の価値を維持する

築年数と修繕実績から今後の修繕計画を考える

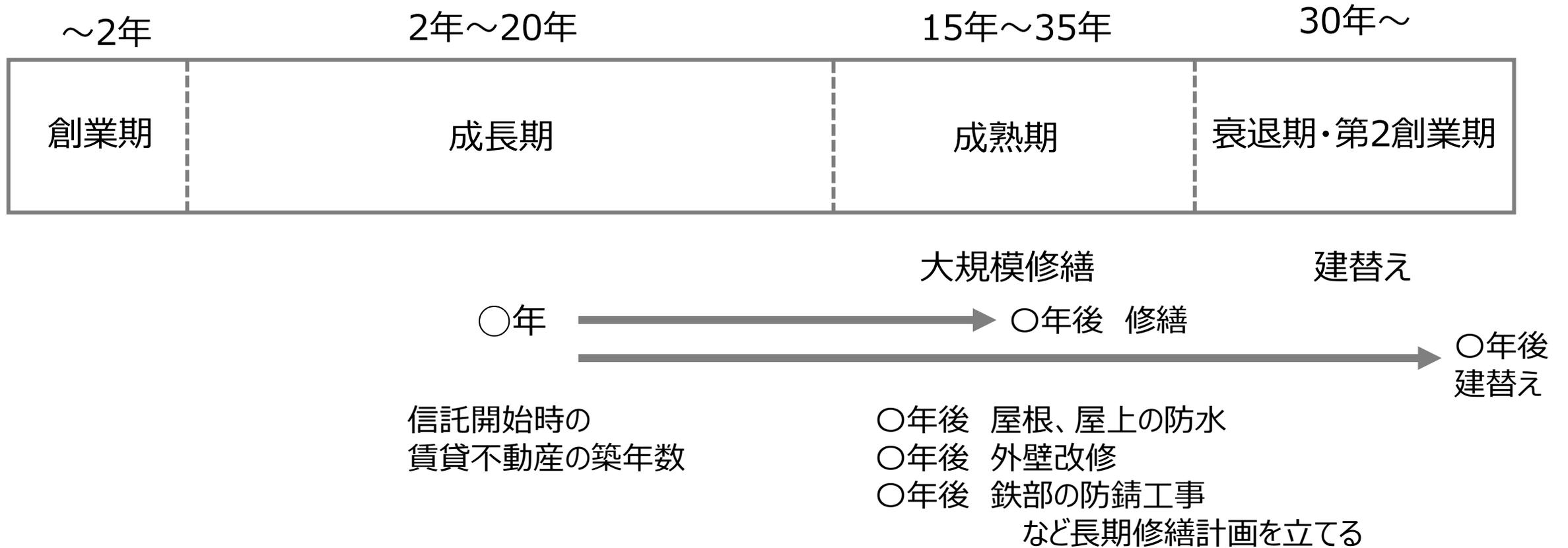
⇒ 修繕積立をどうするか？ 金融機関から借り入れるか？

借入を検討するなら、担保余力の確認と信託契約の検討
(受託者が借入できるよう)

信託設定時に計画を立て、キャッシュフローを管理

	項目	1	2	3	4	5		15	20
1	家賃収入	100	100	100					
2	借入返済(元本+金利)	40	40	40					
3	経費	20	20	20					
4	税金(固定資産税)	5	5	5					
5	修繕積立	15	15	15					
6	受益者へ給付可能額	20	20	20					
7	修繕積立金累計	15	30	45					

建築後メンテナンスの目安



資金計画に従った修繕積立の実施

長期修繕計画を作成する

修繕項目	修繕予定まで	予定する費用	現在の積立額	不足額	毎月の必要積立額
屋根、屋上の防水工事	あと□年	*****円	*****円	*****円	*****円
外壁改修	あと□年	*****円	*****円	*****円	*****円
鉄部の防錆工事	あと□年	*****円	*****円	*****円	*****円

必ず行う！
修繕に向け積立てる
積立金は、
信託財産として管理

金銭消費貸借契約書の例

アパートローン（金利選択型）
〔金銭消費貸借契約証書〕

御中 借主は、後記規定を承諾の上、貴行から下記契約のとおり金銭を受けました。借入金の受領は、借主名義の預金口座への入金の方法によります。

店番			
取引先番号			
取引番号			
借入日	年	月	日

お借主	フリガナ		
	住所		
	フリガナ	実印	預金印
	氏名	○	○

①連帯保証人 ②連帯保証人 ③連帯保証人 債権提供保証者 署名者	フリガナ		
	住所		
	フリガナ	実印	
	氏名	○	

①連帯保証人 ②連帯保証人 ③連帯保証人 債権提供保証者 署名者	フリガナ		
	住所		
	フリガナ	実印	
	氏名	○	

(借入要項)			
借入額	円	資金用途	資金借入期間
①一括借入	借入予定日	年 月 日	年 月 日
②分割借入	借入予定額	万円	万円

利率	1 変動金利適用利率	年 %	
	2 固定金利適用利率	年 %	当初固定金利適用期間
			① 固定3年 ② 固定5年 ③ 固定10年 ④ 固定15年

返済方式 ①元利均等返済 ②元金均等返済			
第1回返済日	年 月 日	最終回返済日	年 月 日
毎月返済額 (元利金もしくは元金返済額)	円	(元金均等返済の場合のみ) (初回・最終回)返済額	

第2回以降返済日	毎月 日	前記返済日が休日の場合には次の日を選択します。(C/D) ① 休日の前営業日 ② 休日の翌営業日 ③ 休日の翌営業日、ただし繰り上げ返済時は前営業日	
----------	------	---	--

返済用預金口座	支店名	種目	普通・当座	口座番号
返体信用生命保険		① 付保する ② 付保しない		

〔規 定〕

第1条 (元利金返済額等の自動支払)

- 借主は、元利金の返済のため、各返済日までに毎回の元利金返済額相当額を返済用預金口座に預け入れておくものとする。
- 銀行は、各返済日に普通預金・総合口座通帳、同払請求書または小切手によらず返済用預金口座から払い戻しのうえ、毎回の元利金の返済にあてます。ただし、返済用預金口座の残高が毎回の元利金返済額に満たない場合には、銀行はその一部の返済にあてる取扱いをせず、返済が遅延することとなります。
- 毎回の元利金返済額相当額の預け入れが各返済日より遅れた場合には、銀行は元利金返済額と損害金の合計額をもって前項と同様の取扱いができるものとする。

第2条 (繰り上げ返済)

- 借主が、この契約により債務を期限前に繰り上げて返済できる日は借入要項に定める毎月の返済日とし、この場合には繰り上げ返済日の即日前までに銀行へ通知するものとする。
- 借主が繰り上げ返済をする場合には、銀行所定の手数料を支払うものとする。
- 一部繰り上げ返済をする場合は、前2項によるほか、下表のとおり取り扱うものとする。

繰り上げ返済できる金額	繰り上げ返済日に続く月単位の返済元金の合計額
返済期日の繰り上げ	返済元金に応じて、以降の各返済日を繰り上げます。

- 固定金利適用期間中の繰り上げ返済は不可とし、銀行が承認した場合は、別途借主が銀行に捺し入れる「ローン取引変更契約書特約書」第11条によるものとする。

第3条 (変動金利適用期間中における借入利率変更の基準)

契約証書の借入要項に定めた借入利率は、銀行の短期プライムレートに連動する長期貸出最優遇金利（以下「基準利率」という）を基準として、基準利率の変更に伴って、変更市と同引上げまたは引下げられることに同意します。改定による新利率は基準利率改定後最初に到来する利払日の翌日から適用するものとする。

但し、金融情勢の変化、その他相当の事由により基準利率が廃止された場合には、基準となるべき金利を一般に行なわれる程度のものに変更されることに同意します。

第4条 (元利金の返済方法)

- 元利金の返済は、借主名義の左記の預金口座からの自動支払の方法によります。ただし、規定第2条によって繰り上げ返済する場合および第8条によってこの契約による債務全額を返済しなければならない場合は除きます。
- 元利均等返済方式の場合
 - 利息は借入日及び各返済日前に払いするものとし、毎回の元利金返済額は均等とします。
 - 毎回返済の利息は、 $\frac{\text{元金残高(付利単位100円)} \times \text{年利率} \times \text{月数}}{12}$ で計算します。
 - 第1回および最終回の返済額は利息計算の端数処理のため、毎回の返済額とは異なる場合があります。
- 元金均等返済方式の場合
 - 利息は、借入日および各返済日前に払いするものとし、毎回の元金返済額は均等とします。
 - 利息は、 $\frac{\text{借入日あるいは各返済日の元金残高} \times \text{年利率} \times \text{次回返済日までの日数}}{365}$ で計算します。
- 据置期間中の利息の支払い
 - 据置期間中の利息は1年を365日とし日割りで計算します。
 - 据置期間中については、約定返済日の前迄前日に利息のみを支払います。

第5条 (損害金)

元利金の返済が遅れたときは、遅延している元金に対し年14%（1年365日とし、日割りで計算する）の損害金を支払うものとする。

第6条 (固定金利の適用)

- 変動金利適用期間中、銀行所定の契約証書を提出することにより申し込んだ上で、固定金利へ変更できるものとする。この場合、申込日の翌日以降最初に到来する毎月の返済日に、銀行所定の固定金利より適用利率を見直し、見直し後の利率は、申込日の翌日以降最初に到来する毎月の返済日の翌日より適用します。また、固定金利の適用期間は銀行所定のものとする。
- 固定金利の適用期間が終了した場合は、固定金利適用期間満了日に変動金利に変更するものとする。見直し後の利率は、固定金利適用期間満了日の銀行の基準利率に銀行との約定による上乗せ利率を上乗せしたものとします。新利率は固定金利適用期間満了日の翌日より適用し、以後は規定第3条と同様とします。ただし、上記満了日以降、引続き固定金利を選択する場合は、固定金利適用期間満了日の3営業日前までに、銀行所定の契約証書を提出し、固定金利を選択することができます。
- 固定金利への変更は本ローンの借入期間中、繰り直しを行うことができるものとする。ただし、固定金利適用の申込日の翌日以降最初に到来する毎月の返済日から最終返済日までの残存期間が、銀行所定の固定金利適用期間より短い場合、固定金利への変更はできないものとする。
- 固定金利適用期間中は、変動金利への変更、適用利率の変更並びに固定金利適用期間の変更はできないものとする。
- 固定金利へ変更する場合は、銀行所定の固定金利選択手数料を支払います。ただし、元利金の返済が遅延している場合は、固定金利への変更はできないものとする。

(銀行使用欄)

自 署 担 同 印 検	面 当 席 照 印	接 当 席 照 印	印 印
-------------	-----------	-----------	-----

第7条（担保）

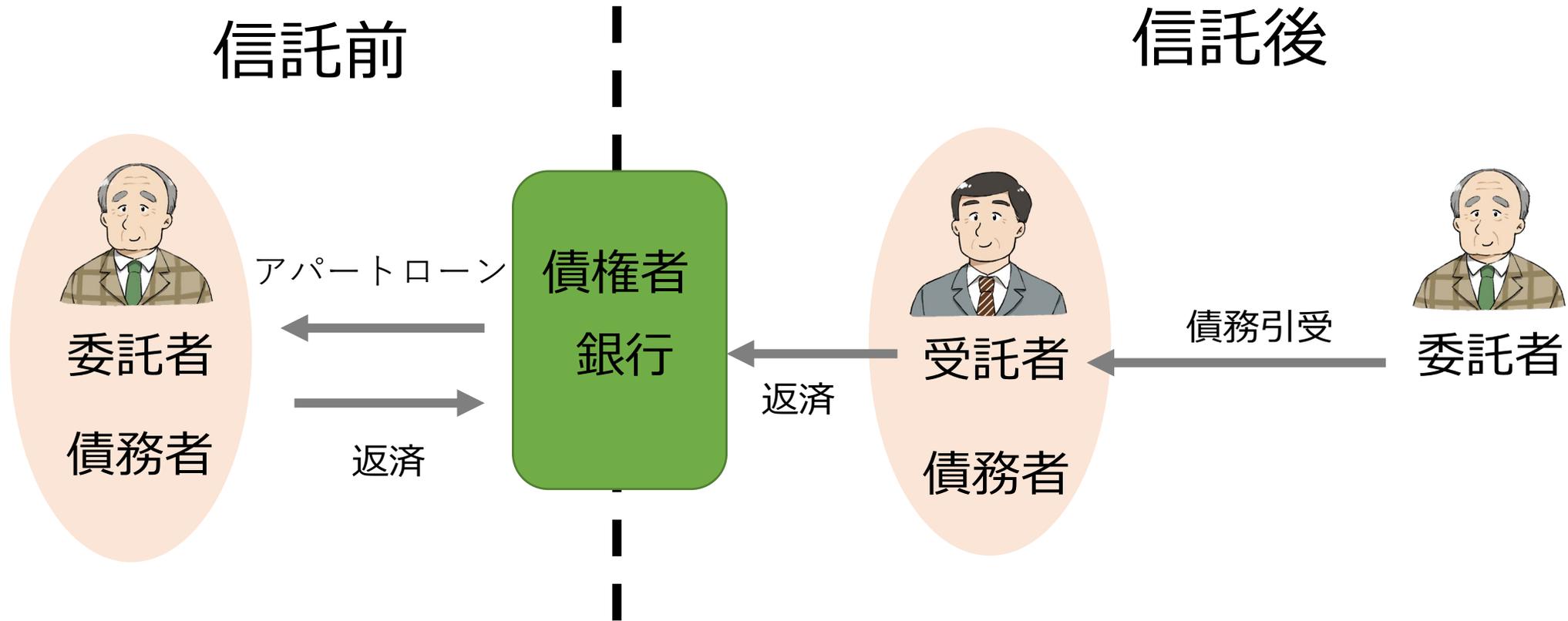
1. 担保価値の減少、借主または保証人の信用不安等の債権保全を必要とする相当の事由が生じた場合には、銀行からの請求により、借主は遅滞なくこの債権を保全しうる担保、保証人をたて、またはこれを追加、変更するものとします。
2. 借主は、担保について現状を変更し、または第三者のために権利を設定しもしくは譲渡する時は、あらかじめ書面により銀行の承諾を得るものとします。
3. 担保は、必ずしも法定の手続によらず、一般に妥当と認められる方法、時期、価格等により銀行において取立または処分の上、その取得金から諸費用を差し引いた残額を法定の順序にかかわらず、この契約による債務の返済にあてることができるものとし、なお残債務がある場合には、借主は直ちに返済するものとします。
4. 借主の差し入れた担保について、事変、災害、輸送途中のやむをえない事故等によって損害が生じた場合には、銀行は責任を負わないものとします。

第8条（期限前の全額返済義務）

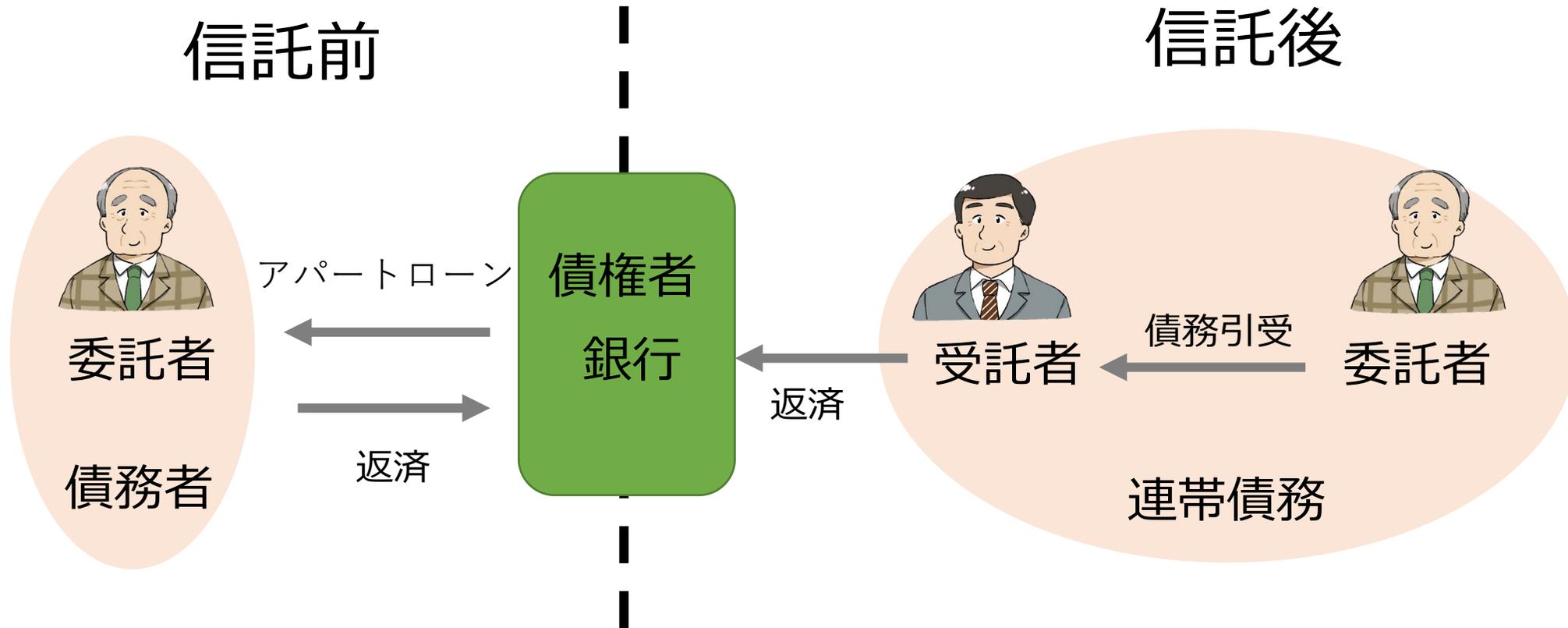
1. 借主について次の各号の事由が一つでも生じた場合には、借主はこの契約による債務全額について期限の利益を失い、借入要項記載の返済方法によらず、直ちにこの契約による債務全額を返済するものとします。
 - ① 借主が返済を遅延し、銀行から書面により督促しても、次の返済日まで元金（損害金を含む）を返済しなかったとき。
 - ② 借主が住所変更の届出を怠るなど借主の責めに帰すべき事由によって銀行に借主の所在が不明となったとき。
2. 次の各場合には、借主は、銀行からの請求によって、この契約による債務全額について期限の利益を失い、借入要項記載の返済方法によらず、直ちにこの契約による債務全額を返済するものとします。
 - ① 借主が銀行取引上の他の債務について期限の利益を失ったとき。
 - ② 借主が第7条第1項もしくは第2項または第13条の規定に違反したとき。
 - ③ 借主が支払を停止したとき。
 - ④ 借主が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
 - ⑤ 保証人が前項第2号または本項前各号のいずれかに該当したとき。
 - ⑥ 担保の目的物について差押えまたは競売手続の開始があったとき。
 - ⑦ 前各号のほか借主の信用状態に著しい変化が生じるなど元金（損害金を含む）の返済ができなくなる相当の事由が生じたとき。

信託の検討を始めた早い時期に、金融機関へ
信託契約案を作成する法務の専門家より問い合わせ

- 信託譲渡が可能か？
- 可能な場合、債務者をどのようにしたらよいか
(免責的債務引受か、併存的債務引受か？)
- 信託口座開設の条件は？
- 信託契約に入れておくことを求められる条文があるか？

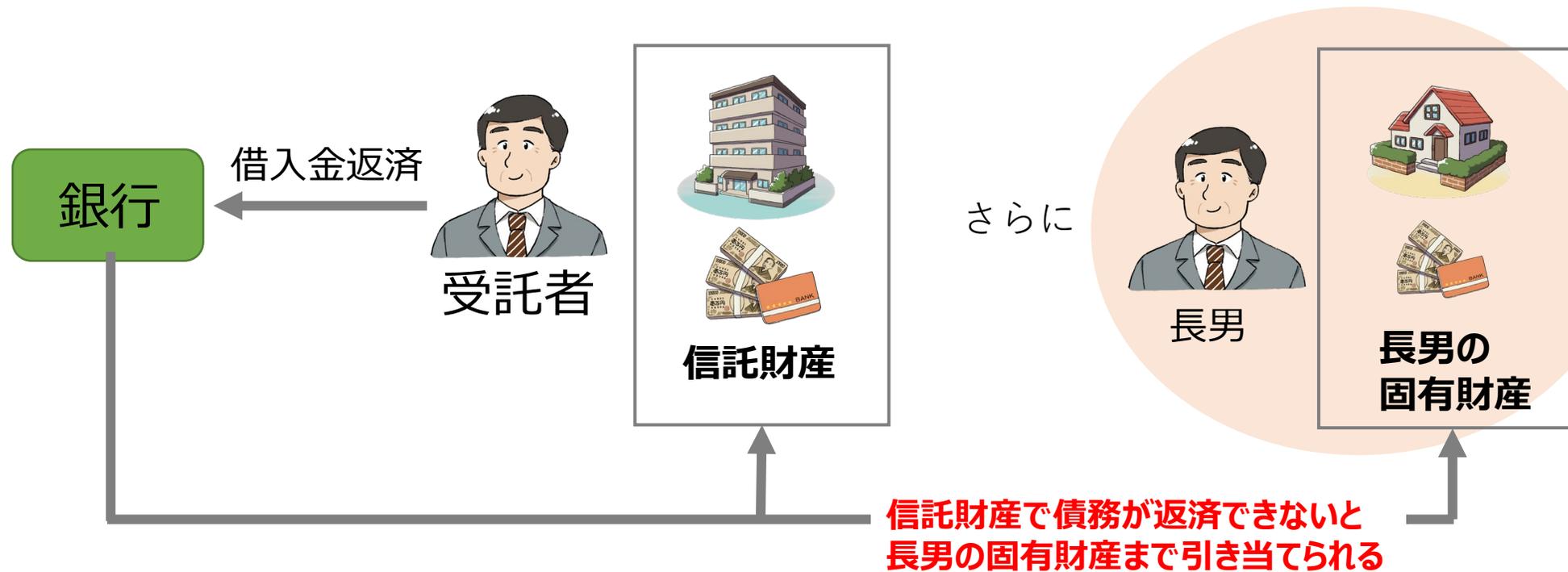


受託者は、信託契約後速やかに、金融機関に債務引受の手続きを行う



受託者は、信託契約後速やかに、金融機関に債務引受の手続きを行う

信託財産に抵当権が設定された債務を、
信託財産責任負担債務とすることを**信託契約に定める**



賃貸不動産を被担保債権とする抵当権が設定されている賃貸不動産を信託する場合
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)

条文例

- 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、重畳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)

信託財産で債務が返済できない場合・・・

- ① 受託者の固有財産で債務を返済しなければならないため、受託者の資産保有状況は金融機関にとって重要な情報となる。
- ② 資産保有額は、委託者＞受託者の場合が多いため、併存的債務引受で対応したい金融機関が多い

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。**

条文例

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。

● 受託者関係

受託者が欠け、後継受託者が就任しない状況が3か月経過したときには、既存債権者は、受益者に対し新受託者の指定または選定を請求することができる

● 受託者の信託事務関係

金融機関より借入を行うこと及び当該借入のために信託不動産に担保を設定すること。ただし受託者は、既存債権者がある場合、新たな借入や債務引受を行い金銭支払いの発生のある契約の締結、契約上の地位の承継その他の行為を行う場合には、事前に既存債権者全員から書面による同意を得なければならない

● 受益者への金銭給付の制限

本信託に既存債権者がある場合、受託者は信託金銭について以下の各号の金額の合計を上回る部分についてのみ受益者に給付することができる

相続税の債務控除が得られるかを税の専門家がチェックすることが必要。

【相続税法第9条の2 第4項、第6項の関係】

委託者（＝受益者）の死亡により終了する信託では、債務控除できない可能性もある。

- ・債務控除の安定性を考慮し受益者連続信託とするか？
- ・それとも、委託者死亡により終了する信託とするか？
- ・その場合、債務の引継ぎはどうするか？

★税理士の見解をふまえて金融機関ともよく協議する必要がある。

相続税法第9条の2

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。**

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。

信託法

（清算受託者の職務）

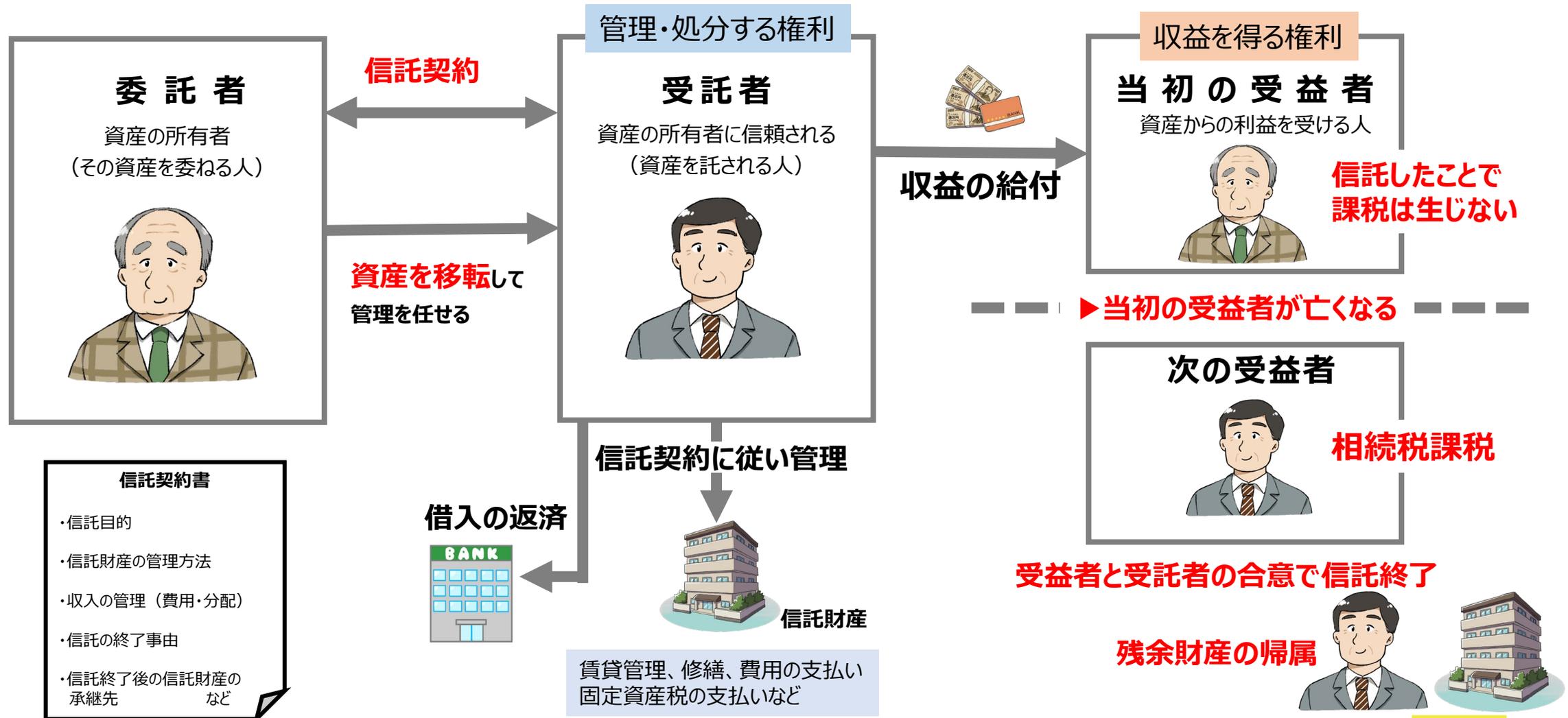
第一百七十七条 信託が終了した時以後の受託者（以下「清算受託者」という。）は、次に掲げる職務を行う。

- 一 現務の終了
- 二 信託財産に属する債権の取立て及び**信託債権に係る債務の弁済**
- 三 受益債権（残余財産の給付を内容とするものを除く。）に係る債務の弁済
- 四 残余財産の給付

（債務の弁済前における残余財産の給付の制限）

第一百八十一条 清算受託者は、第一百七十七条第二号及び第三号の**債務を弁済した後でなければ、信託財産に属する財産を**次条第二項に規定する**残余財産受益者等に給付することができない**。ただし、当該債務についてその弁済をするために必要と認められる財産を留保した場合は、この限りでない。

当初受益者の相続税もふまえた貸貸不動産信託



信託の相談を受ける者はどの役割を担うのか？

信託組成に必要な情報

- ・なぜ信託を？（信託目的）
- ・信託する財産の状況は？
- ・希望者の全財産の状況
- ・家族の状況
- ・資産承継の意向



信託を
希望する人
= 委託者

伝える



把握し、
理解する



希望者から
相談を受ける人

すべてに精通することは難しい
⇒⇒自身の専門分野以外は連携

★ 賃貸事業経営の実務
不動産の目利き

不動産専門家

★ 信託契約書案の作成
関係法令をふまえ、機能する契約

弁護士
司法書士
行政書士

★ 信託に関する税務
税法をふまえ、生じうる課税を管理

税理士

★ 金融機関の
信託に関する実務（融資・口座）

金融機関

★ 賃貸不動産の登記

司法書士

第11回【特別編】

世にある民事信託の危ないと思われる点

開催日：12月14日（火）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11月18日