

家族信託・個人による活用事例④

-実家売却信託-

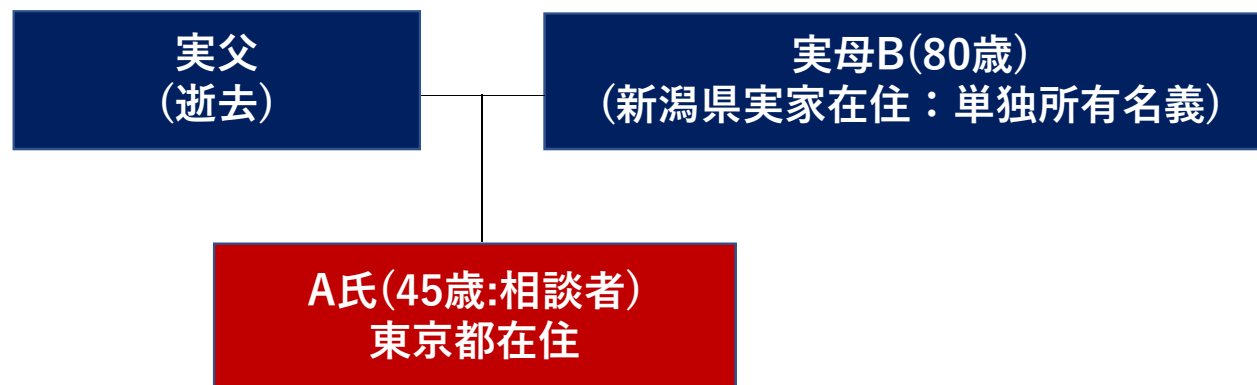


1.事例の概要

①相談者：A氏（45歳）

②事例背景：

- A氏の実母B(80歳)は新潟県にある実家で1人暮らしをしている
- **実家不動産は祖父から相続⇒実母B単独所有名義**
- A氏⇒実母Bを介護施設に転居させたいと考えている
- A氏⇒**実家不動産を売却⇒実母Bの施設入居費・介護費に充当したい**
- 実家の場所⇒不便な場所にある⇒早期売却可能性は微妙
- 実家売却前に⇒**実母Bが認知症になってしまうことを懸念**



2.家族信託以外の対策例・その課題点

1.対策例①：実母B所有の自宅不動産⇒A氏に生前贈与する

- 「**相続時精算課税制度**」を活用⇒当面の贈与税負担はゼロ
- 対策例①の課題点：
 - ・ A氏に「**不動産取得税・登録免許税**」が課される
 - ・ 贈与後に売却出来ても⇒A氏自宅ではないため⇒「**譲渡所得税**」が課される
 - ・ 実母Bが死亡⇒相続が発生した際にも⇒「**小規模宅地特例**」が使えない

実母Bの財産状況

資産概要	金額
自宅不動産	時価 3,500万円 (新潟県に1人で居住)
預金等	500万円

入居希望の施設にかかわる費用

入居保証金	1,000万円
年間賃料 (生活費込)	600万円



3.家族信託を活用した提案

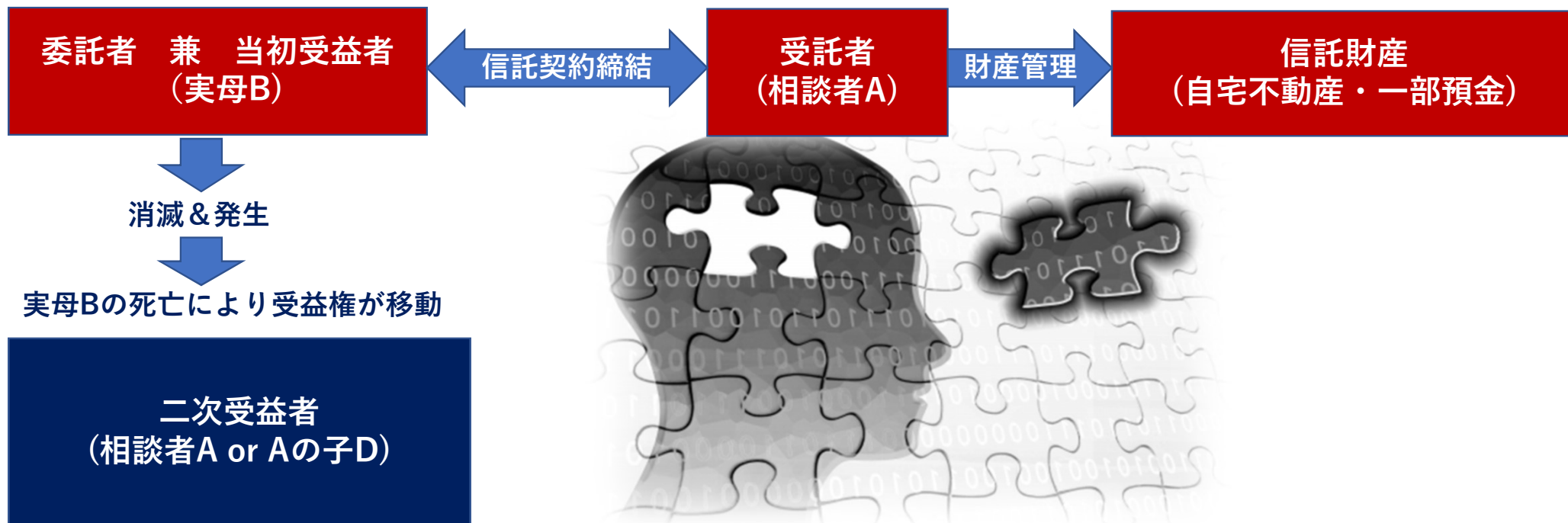
●対策例：自宅不動産信託・一部預金を信託財産とする家族信託契約を締結する

①具体的内容：

- ・ **実母B**を **委託者兼当初受益者** / **A氏**を **受託者**とする
- ・ 二次受益者⇒A氏 or **A氏の子供D**とする(事案に応じて検討)
- ・ **自宅不動産の名義のみをA氏**に変更
- ・ 自宅不動産について「**所有権及び信託の登記**」をする
- ・ 実母Bの一部預金⇒金融機関で「**信託口座通帳**」を作成
- ・ 実母Bのその他預金⇒分別管理する



4.本事例のスキーム図



5. 家族信託を活用するメリット

- ① 家族信託設定時の課税は、登録免許税（通常移転の約20%相当額）のみ
→ **不動産取得税・譲渡所得税は発生しない**
- ② 実母Bが認知症になった場合でも・・・
→ **A氏が受託者権限で自宅不動産売却可能⇒金銭信託に変換可能に**
- ③ 信託財産売却は実母Bに対する課税のため・・・
→ **居住用不動産売却として、「譲渡所得に関する特別控除特例」を使うことが出来る**
- ④ 不動産が金銭信託に返還されたとしても・・・
→ **あくまでも実母Bの財産⇒実母Bのために自由に使うことが可能**
- ⑤ そのまま「相続」になったとしても・・・
→ **実母Bの相続として相続税が計算⇒「小規模宅地特例」が使える**
- ⑥ 相続の際に遺言執行・遺産分割協議が一切不要・・・
→ **即時に「二次受益者に受益権が移動」する**
- ⑦ 不動産登記は「受益者死亡による二次受益者への変更登記」となるため・・・
→ **登録免許税→1,000円／不動産1件当たり**

相続対策・家族信託のタイミングはいつか？

◆ 問題の顕在化と対策のタイミング

