

## NEWS LETTER

2019 12月号

2019年の冬至は、12月22日です。冬至とは、北半球において太陽の位置が1年で最も低くなり、日照時間が最も短くなる日です。冬至にはかぼちゃやこんにゃくを食べて柚子湯に入る習慣があるそうです。

冬至にかぼちゃを食べるのには、中風(脳卒中)や風邪を引かないとか金運を祈願する意味があるようです。

掲載内容に関しましてご不明点等あれば、お気軽に当事務所までお問合せ下さい。

〒856-0828 長崎県大村市杭出津三丁目395番地7  
司法書士・土地家屋調査士・行政書士平野旅人総合事務所

代表 平野 旅人

電話0957-46-6133 FAX0957-46-6134

メール:nrn14982@nifty.com

# ●家族信託の基礎①

家族信託という言葉を目にする機会が増えたと思います。このニュースレターでも一昨年から何度かご紹介させて頂いておりますが、まだまだ馴染みが少ないのではないのでしょうか？そこで、今回は家族信託の基礎ということで、ご説明させていただきます。

まず、「信託」とは、一言で言うと「財産管理の一手法」です。簡単に説明しますと、「わたし」の財産を「あなた」に託します。だから「あの人」（わたしでもOK）のことを頼みます。というような三者の登場人物をイメージして下さい。

わたし＝「委託者」と言い、財産を託したい人（財産の所有者）、あなた＝「受託者」と言い、財産を託される人（財産を預かる人）、あの人＝「受益者」と言い、その財産から発生する利益をもらう人です。

つまり信託とは、所有者（＝委託者）が、特定の目的（信託目的：例えば「自分の生活・介護・療養等に必要な資金の給付及び資産の適正な管理・有効活用並び円滑な承継 など」）に従って、その保有する不動産・現金・預貯金・有価証券等の資産を信頼できる個人・法人（＝受託者）に託し、誰か（＝受益者）のためにその財産の管理・処分を任せる手法のことであり、その中でも家族、親族を受託者として託す仕組み、家族の家族による家族のための民事信託の俗称を家屋信託と言っています。

それでは、この家族信託、どのような目的に利用できる制度なのでしょう？主な目的は次の5つです。

- (1) 認知症対策・・・認知症等により財産所有者が意思判断能力を喪失した場合に備える等
- (2) 生前の財産管理対策・・・財産管理を後継者に、後継者にそろそろ経営を任せたいが、株価評価が高くて自社株式を譲渡できない等
- (3) 遺産分割対策・・・家族信託後の信託財産は民法上の相続財産ではないため、法定相続人のうち、行方不明者、前妻との間の子、判断能力がない者などがいても、信託終了後に遺産分割協議を要することなく信託契約で定めた帰属権利者に残余財産として帰属します。※ただし、遺留分の問題は残ります。
- (4) 共有財産対策・・・アパートなどを共有している場合、名義を一本化し、アパートの管理や売却等の手続きを一人で行うことが可能となり、賃料や売却代金等を共有者で分けるといった利用が可能
- (5) 数次相続対策・・・自分が亡き後は妻、妻亡き後は長男というように、次の世代までの財産の承継先を決めたい場合に活用できます。

## ●家族信託の基礎②

まずは、認知症対策としての家族信託の活用事例をご紹介します。

例えば、アパートを所有されているAさんがいらっしゃるとします。Aさんが元気なうちは、このアパートにかかる管理や処分は自己の判断で可能ですが、もし、認知症等により自己で判断できなくなった場合は、そのままではアパートを管理処分することができなくなります。こうなると、後見人を選任し、後見人から手続を進めるしかありませんが、認知症になる前にAさんが考えていたアパートの管理処分方法とは、違う結果になるかもしれません。

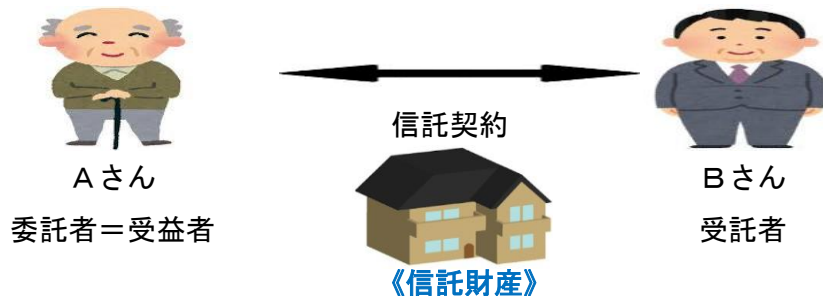
そこで、Aさんが元気なうちに、信頼できる息子（Bさん）を受託者として、アパートを信託し、管理処分の権限を与え、Aさん存命のうち、Aさんを収益を受け取る人（受益者）とする契約を結ぶような信託契約を結びます。

この契約の大事な点は、委託者Aさん = 受益者Aさん とすることです。これにより、不動産の名義は、AさんからBさんに変更されますが、その不動産から利益を受ける人物はAさんのままですので、贈与税や不動産取得税といった税金は課税されません。そして、もし、将来的にAさんが認知症等により、判断能力が低下した場合でも、受託者であるBさんが、自己の判断で、アパート等を売却することが可能となります。

これが家族信託の目的の一つ、認知症対策としての活用方法です。

また、信託契約の終了事由を、委託者の死亡にしておき、残余財産の帰属先を息子にしておくことで、信託財産であるアパート等の承継先を、息子と決めておくことも可能です。これにより、遺産分割対策や数次相続対策としても活用できます。

信託契約に遺言書（アパートをBさんに相続させる遺言と同様の結果を得られます）の代替機能をもたせることもできます。



## ● ミニ情報

### 不動産登記にかかる登録免許税について

不動産の所有権移転登記や、抵当権設定登記等の際には、登録免許税という税金を納める必要があります。この登録免許税は、それぞれの登記ごとに計算方法が異なります。

例えば、土地や建物の売買による所有権移転の場合は、不動産の評価額に20/1000を乗じて計算します。ただし、土地の売買の場合は、現在税率が軽減されていますので、15/1000を乗じて計算します。例えば、土地の評価額が1000万円、建物の評価額が1000万円であれば、基本的に土地移転分の登録免許税が15万円、建物移転分の登録免許税20万円で合計35万円の登録免許税がかかります。

ただし、ご自分でお住まいになる住宅として購入される場合で、一定の条件を満たせば、建物の売買による登録免許税も軽減され、3/1000で計算します。

この登録免許税を計算する元となる評価額ですが、課税されている面積と登記の面積が異なる場合があります。例えば、市役所の評価上、100㎡で1000万円となっていたとして、登記の記録では、200㎡の土地になっているとします。この場合は、登録免許税の計算は、登記の面積に換算した金額で計算します。この場合は、登記簿の面積200㎡で評価を出しますので、2000万円で計算することになります。

### 株式会社の本店移転登記

会社が本店を移転する場合は、本店移転登記が必要です。この場合、定款の記載内容を変更するかしないかで、手続きが異なります。例えば、「本店を 大村市●●町△△番地に置く」と定款に定めている場合は、必ず定款変更決議が必要ですので、株主総会を開く必要があります。それでは、定款に「本店を大村市に置く」と記載されている場合は、どうでしょうか？この場合、大村市内で本店移転する時には、定款の記載内容に変更はありませんので、取締役の決議で本店移転が可能です。一方、この場合でも本店を大村市外に移転する場合は、定款変更が必要ですので、株主総会を開く必要があります。



## ● コラム?...

先月号の作成をすっかり忘れておりました。

たまに忘れることもございますが、よろしくお付き合いをお願いします^^

久しぶりのお城ネタです。先日、大分方面にぶらっと行ってきました。

右は中津城です。黒田官兵衛が築城し、細川忠興が完成させたそうです。

売店の方に最後の一個と言われ、「黒神石」なるお守りを購入しました。

ご利益があればいいのですが...

下の写真は臼杵城です。大友宗麟が築いた海城です。



いよいよ今年も一か月を切りました。ラストスパートで頑張りましょう！

ご不明な点は、お気軽にお尋ね下さい。



# ● 事務所紹介

## 事務所の概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

〔平野旅人総合事務所〕

(司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士、海事代理士)

住所:長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL:0957-46-6133 FAX:0957-46-6134

フリーダイヤル:0120-786-712 メール:nrn14982@nifty.com

## 主な取扱業務

- ①不動産の売買による所有権移転登記
- ②不動産への住宅ローン等の担保権設定登記
- ③不動産の贈与、その他の原因による所有権移転登記
- ④住宅ローン完済による担保権抹消登記
- ⑤建物新築時の建物表題登記
- ⑥建物の増築、物置等の建築による建物表題変更登記
- ⑦建物の取壊しによる建物滅失登記
- ⑧地目の変更、合筆登記
- ⑧不動産売買契約書、賃貸借契約書等の各種契約書作成
- ⑩農地法の許可申請(農地以外への転用申請に必要な設計図面作成は含みません)
- ⑪太陽光発電設備設置等に伴う動産譲渡登記、債権譲渡登記
- ⑫相続手続に必要な戸籍等の収集、遺産分割協議書等の作成
- ⑬相続による不動産の名義変更、預貯金等の名義変更
- ⑭遺言書の作成サポート
- ⑮相続放棄手続に必要な書類作成、書類取得
- ⑯会社、法人の設立、役員変更、本店移転、増資等による変更
- ⑰離婚調停、訴状等の裁判所関係書類作成、簡易裁判所における訴訟代理
- ⑱成年後見、任意後見等の書類作成、後見人等への就任

