

業界クローズアップ

「家族信託」で認知症発症後もスムーズに資産承継

家主や地主の資産承継における新たな手段として、家族信託に注目が集まっている。資産規模にかかわらず、認知症対策や障がい者の子どもが将来、生活に困らないために、さまざまな目的での活用事例が出てきた。

家族が認知症などで判断能力を失い、自宅や不動産の売却ができなくなった……。こうした問題を回避する方法として「家族信託」がある。2007年に改正信託法が施行され、財産と権利と名義とに分離することで、民法ではできない財産管理・資産承継が可能となった。賃貸住宅業界でも、さまざまな活用事例が出てきている。

受託者の息子が財産管理 受益者の母親が家賃得る

相続税の節税や土地資産の有効利用、円満な遺産分割を支援する夢相続（東京都中央区）は都内に暮らす元農家で近隣に複数の不動産を所有する母子の「家族信託」を組成した。80代の母親は資産規模5億円の不動産として賃貸アパートや駐車場、貸宅地を所有していた。息子のBさんは母親が亡くなった場合には2



「家族信託」とは、財産管理手法の1つで、資産の保有者（委託者）が信頼できる人（受託者）に預貯金や不動産などの資産を託し、事前に定めた目的に従って受益者のために信託財産を管理・処分すること。2007年の信託法改正によって、営利目的でなければ、信託業免許を持っていない法人や個人でも受託者になれるようになった。

億円の相続税が発生するため、節税対策をしたいと考えていた。しかし、母親であるAさんが高齢のため認知症を発症しないかと心配もしていた。相続税対策が長期的な取り組みになると判断した同社の曾根恵子社長は「家族信託」を提案した。Aさんが認知症を発症しても、Bさんが受託者となり、賃貸経営や相続対策

のためには不動産の売買や建築ができる体制を整えた。母親が所有している不動産を信託財産とし、委託者と受益者が母親。受託者がBさん。母親の死後は、信託契約が終了し相続手続きを行う。

家主の相続コンサルティンク事業に注力している三好不動産（福岡市）では、月に1件のペースで「家族信託」を組成している。その中で特に多いのは、障がい者の子どもがいる家主が家族信託を活用するケースだ。家主Cさんには2人の子もDさんとEさんがいた。障がいがあるEさ

んは賃貸経営をすることができないため、収益不動産の相続は難しい。そこでCさんは「家族信託」を活用し、賃貸経営ができないEさんにも資産を残せるようにした。兄弟で支え合っていたというCさんの思いを「家族信託」で形にしたというわけだ。

同社の管理部財務コンサルティンクの高橋大貴氏は「家族信託は家主の高齢化リスクを回避する手段の一つ。ほかに、委任状、任意後見人、建物贈与、法人化などがある。所有する資産規模にかかわらず、必要に応じて家族信託を活用するケースが増えていく」と語る。「家族信託」に関心を持つ不動産オーナーは、認知症になることを案じており、資産規模に関係なく、「家族信託」を必要としている人が増えているようだ。賃貸管理会社は、建物の管理から家主の資産を管理する会社へと事業領域を広げている。家主の高齢化や家族形態の多様化が進むにつれ、資産の管理・継承の方法として「家族信託」が主流になっていく可能性は大きい。