掲載日		掲載紙	掲載頁
2007年	3月12日	週刊ビル経営	1

第517号　平成6年11月24日第三種郵便物認可　週刊ビル経営　平成19年3月12日（月4回・月曜日発行）　(20)

2007 3・12 月4回 月曜日発行 第517号

週刊ビル経営

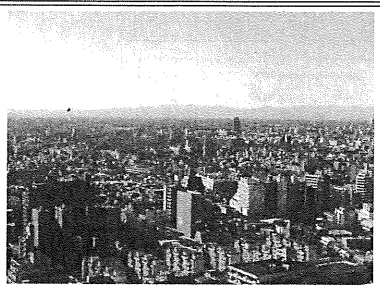
発行所 ㈱ビル経営研究所　〒104-0061 東京都中央区銀座7-16-15 7F TEL 03(3543)7421 FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三　年間購読料25,000円(税込)

編集後記

ハワイ・マウイ島に行ってきた。地元での話題は不動産王ドナルド・トランプ氏が名門ホテル「ハレクラニ」のそばにプロデュースし、最も高額な部屋が900万ドル以上ということで注目される「トランプ・インターナショナル・ホテル＆タワー・ワイキキ・ビーチウォーク」。着工は目前で、完成は2009年の冬を予定している。昨年11月にホノルルと東京で同時に発売された全464室のホテルスイート、レジデンスは即日完売。単日の販売総額が7億ドルという史上最高額を記録したそうだ。ビーチにも面していない開発地を見ながらトランプ・ブランドの凄さを実感した。

100～200万円でできるオーダーメイド信託
不動産の売却時にも流通税などコストを削減

相続・事業継承に使える 民事信託の可能性



◀先祖から受け継いだ資産は守っていきたいものだ

切り売りしたくない 先祖代々の土地建物

「先祖代々の土地・建物を子供たちに切り売りされたくない」というのは、多くの地主およびビルオーナーの思いではないだろうか。

しかし現行民法では法定相続人による均等相続が原則であり、遺言で後継者の相続人に不動産を譲ったとしても、その後の管理・処分まで事細かに指示して徹底させることは難しい。「3回相続すると相続人が3人になる」といわれるように、相続がおこるたびに大切な不動産が分散してしまうのが現状だ。

「民事信託なら民事信託会社に委託者の意思を反映できるため、遺言のその先まで考慮した相続が可能です」（アセット不動産ソリューションズ アセットマネジメント事業部　須田幸生氏）

では、これから民事信託について事例などを見ていくが、その前に信託について解説していく。

まず、「信託」とは、対象となる財産の管理処分権を第三者に委ねることを目的として当該第三者に信託財産の財産権そのものを移転し、信託財産から生じる経済的利益を信託受益権へと転換することである。信託における関係人を挙げていくと、当初の所有者であるオーナーは委託者であり、信託の受け皿になるのが受託者（受託会社）だ。信託財産から生じる収益を享受するのは受益者である。信託の主な機能は、「財産管理処分権の統括機能ならびに収益権の権利転換機能」と、「倒産隔離機能」で、メリットとしては、例えば信託を利用して不動産を売却する際に、所有権移転登記に比べて登録免許税が5分の1（平成20年3月31日まで）に軽減され、不動産取得税が免除されるなどがある。JREITなどの不動産ファンドが資産を売買する際に信託を活用するのは、不動産流通税の節約を目的としているものだ。すなわち、一般ビルオーナーにおいても信託を利用することでこうした機能・特性を活用できる。つまり親族間で資産が行き来する場合、信託受益権の形にしておけば、実物不動産を売買するような不動産取得税がかからない。

民事信託のメリットとしては、こうした税制上の優位性に加えて、委託者が特定の相続人に対し遺言信託のようにバッケージ化された商品は扱うことができる。

★相続後も委託者の意思を反映できる民事信託★

これまで再開発などで利用されてきた「民事信託」（非営利信託）を活用した事業承継および相続が増加している。信託というと、信託銀行を利用する形態が一般的だが、民事信託の場合は委託者が自らの意思を反映させるための民事信託会社を設立し、委託者の思い描く相続の形を実現する。ここではアセット不動産ソリューションズが取り組む事例を見ながら解説していく。

アセット不動産ソリューションズ

アセットマネジメント事業部
須田　幸生氏

遺言より確実な民事信託

財産の相続や事業承継に関しては、遺言を残しても複数の相続人の意思をコントロールするのは難しく、遺言者の意思が反映されるかどうかには疑問が残ります。生前にある程度の相続資産をはっきり分割できる民事信託であれば、本業は長男、もらえると見ている相続人の許可が必要であるなど、オーダーメイドで信託会社の信託契約に残した妻と長男と次男の相続割合を決め条項を設けることによって相続するなど、細やかな設計が可能です。導入による相続・承継で資産の譲渡には、最も自身の意思を尊重して賃貸不動産からの賃料収入を得られる信託受益権は妻と長男と次男がそれぞれ割合を決めて相続することにより資産の分散を防ぎます。当社ではこれまで培った相続・事業承継コンサルティングノウハウを活かした信託設計を行います。

表1　専業オーナーの場合

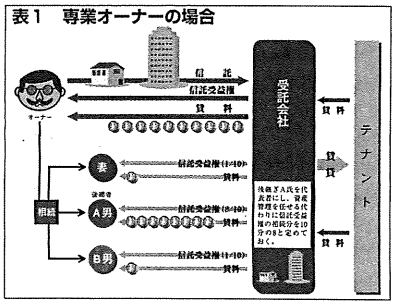
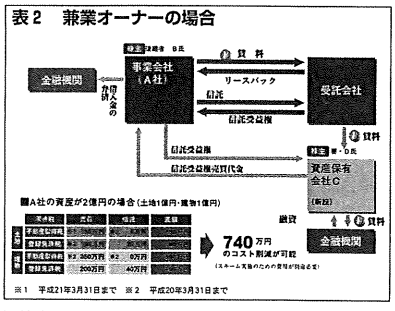


表2　兼業オーナーの場合



専業・兼業オーナー シミュレーション例

では、民事信託で可能になるプランをシミュレーションしていく。まず、表1にあるように専業ビルオーナーの場合、妻と次男D氏とする。これによって、A社は財務体質を改善した上で事業に専念し、C社は不動産管理による収入を得る。相続・事業承継に向けた準備を民事信託の活用により進備しておくことで事業を継ぐ相続人と、それ以外の相続人との資産相続をめぐる争いを防ぐことが可能だ。また、A社の資産が土地1億円、建物1億円として2億円だとした場合、通常の売買で不動産を動かすのと、信託受益権でやり取りするのでは現時点で740万円のコストメリットがある。税制面での有利さも信託の魅力だ。

なお、アセット不動産ソリューションズは、中小企業再生を手掛ける企業再建・承継コンサルタント協同組合のグループ企業。昨年11月から民事信託導入コンサルティングを開始し、既に地主やビルオーナー、中小事業の分散を抑えることが可能だ。

次に、本業があり、本社ビルおよび賃貸用資産として不動産を所有する表2の兼業ビルオーナーの場合、財務体質の改善および事業継承に民事信託を活用することができる。

本業の事業会社Aの後継者である長男B氏はA社の株主となり事業に集中させる。A社は信託受託会社に不動産を信託した資産保有会社Cに売却。その資金を借入金の弁済に充てる。C社は信託受益権購入のための資金を金融機関の融資で販売する会社として、後継者を代表とする信託受託会社（株式会社や有限責任中間法人など）を設立する。委託者の自宅やビルなどを信託受託会社に信託する。受託会社の代表は長男で後継ぎのA氏とし、資産管理をまかせる代わりに信託契約によって信託受益権の相続分を10分の8、妻に10分の1、次男のB氏に10分の1と定める。相続が生じるまでは委託人が賃料を管理し、相続が生じた際に、信託契約に基づいて信託受益権が分配される。相続後も受託会社が継続して資産の管理をおこなうため、相続時にありがちな混乱を防げる。また、遺言書や信託契約における指図書において、相続人の指名や相続割合の指定など、相続財産に対する委託者の要望を盛込むことができるため、資産活用することが可能だ。

本業が兼業ビルオーナーの場合、財務体質の改善および事業承継に民事信託を活用することができる。

ウハウを活かして民事信託導入コンサルティングを推進していきます」と語っている。