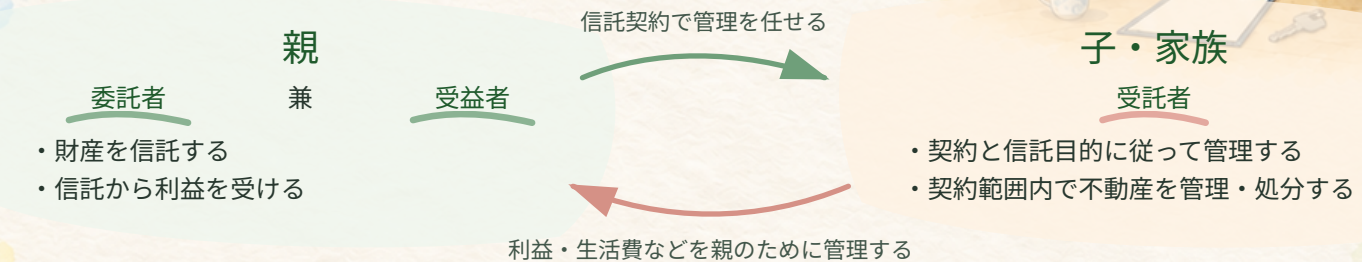


不動産所有者のための 家族信託入門

家族信託は、本人の判断能力が十分なうちに、財産の管理方法を契約で定め、家族などの受託者へ管理・処分を任せる仕組みです。典型例は、親が委託者兼受益者、子が受託者となり、親が利益を受けながら、子が契約の範囲内で不動産を管理する設計です。

基本のしくみ



受託者は、信託財産を自分の財産として自由に使えるわけではありません。
契約と信託目的に従って管理する義務を負います。

家族信託で検討できること

① 判断能力低下への備え

本人だけでは契約や売却が難しくなった後も、受託者が契約範囲で管理・売却等を行えるよう備える。

② 収益物件の管理

賃貸借、修繕、管理会社との契約、売却などの継続的な意思決定を受託者へ任せる。

③ 共有への備え

不動産自体の共有を避け、管理権限を受託者へ集める設計を検討できる。ただし、受益権を複数人が持つ場合の意思決定方法も定める。

メリットと注意点

主なメリット

- ・将来の管理方法を元気なうちに決められる
- ・管理する人と利益を受ける人を分けられる
- ・判断能力低下後の財産管理に備えられる
- ・不動産から売却代金まで継続して管理できる場合がある

検討前に知っておきたい限界

家族信託が扱う中心は財産管理です。

介護サービスの契約、施設入居の手続、医療同意など、本人に関するすべての行為を受託者が代わりにできる制度ではありません。

必要に応じて成年後見制度や遺言などの組み合わせを検討します。

近いうちに本人が売却するなら、通常の売却で足りることもあります。

「今後も所有するか」「将来売却する可能性」「誰が管理するか」を整理してから検討します。

※法務・税務・登記・融資条件は個別事情により異なります。実際の契約は、弁護士・司法書士・税理士・金融機関などへ個別に確認してください。

④ 売却後の資金管理

信託不動産の売却代金を信託財産として、生活費や施設費などへ使う設計を検討できる。

⑤ 死亡後の承継設計

本人死亡後の次の受益者や、信託終了時に財産を受け取る人を定められる場合がある。
税務を含む個別確認が必要。

主な注意点

- ・必要な行為ができるかは契約内容による
- ・相続税や贈与税が自動的に安くなる制度ではない
- ・ローン付き不動産は金融機関への事前確認が重要
- ・受託者の死亡・認知症・不正や後継者への備えが必要
- ・契約・登記・専門家報酬などの費用がかかる



無料資料ページ