

不動産の将来対策 5つの方法を比較

相続・生前贈与・成年後見・自己信託・家族信託は、使う時期と目的が異なります。本人の判断能力、所有権や受益権をいつ誰へ移すか、将来誰が管理するかを分けて考えると整理しやすくなります。

5つの方法を確認

相続

主に使う時期 所有者の死亡後
管理・売却 生前は原則として本人が行う
死亡後 相続人などへ承継
主な注意点 生前対策ではない。判断能力が低下すると、本人による契約や売却が難しくなる場合がある。

生前贈与

主に使う時期 本人の判断能力が十分なうち
管理・売却 贈与後は受贈者が行う
死亡後 贈与済みの財産は受贈者の財産
主な注意点 贈与税、登録免許税、不動産取得税などを含めた確認が必要。

成年後見

主に使う時期 判断能力が低下した後など
管理・売却 後見人等が本人の利益のために管理
死亡後 原則として本人の死亡で終了
主な注意点 自由な資産運用制度ではない。
本人の居住用不動産の処分には
家庭裁判所の許可が必要。

自己信託

主に使う時期 本人の判断能力が十分なうち
管理・売却 本人が受託者となり、
信託目的に沿って管理
死亡後 信託の定めによる
主な注意点 高度な個別設計。一般的な
親から子への家族信託とは異なり、
設定方法・登記・税務の確認が重要。

家族信託

主に使う時期 本人の判断能力が十分なうち
管理・売却 家族などの受託者が
契約範囲で管理・処分
死亡後 次の受益者や終了時の帰属先を
定められる場合がある
主な注意点 契約・登記・税務・費用の検討が必要。
ローン付き不動産は金融機関への事前確認も重要。

目的から考える

- 近いうちに本人が売却する：通常の本人売却で足りる可能性があります。
- 今すぐ子へ所有権を移したい：生前贈与を税負担も含めて検討します。
- すでに判断能力が低下している：成年後見制度などの利用を検討します。
- 今は所有を続け、将来の管理や売却に備えたい：家族信託を検討できる場合があります。
- 本人が受託者となる特殊な財産設計を考えたい：自己信託を含め専門家へ相談します。

選ぶ前に確認したいこと

どれか一つが常に最善とは限りません。財産構成、家族関係、本人の判断能力、売却予定、税負担、借入れの有無などで選択肢は変わります。家族信託や自己信託の効果は契約内容に左右され、成年後見は本人の保護を目的とする制度です。

※法務・税務・登記・融資条件は個別事情により異なります。実際の判断は、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。



無料資料ページ