

信託の利用方法について

信託法が平成18年に改正されて15年が経ちました。テレビのコマーシャルでも金融商品として信託を扱っているケースを見かけます。

今回のエクラ通信では少し珍しい信託の利用方法についてご紹介したいと思います。

税理士の立場から紹介する信託

不動産を持つ親が高齢の場合、認知症になってしまうと判断能力が失われてしまい、物件の修繕や管理の委任などの契約行為が無効になってしまいます。それを防ぐべく民事信託を利用して家族を受託者にする事で、受託者が代わりとなって契約を行うことができるようにします。このような民事信託は資産家の親を持つ子供世代にとっては非常に大切なツールとなっています。

その他に信託を利用した場合、節税になることがあります。信託法では財産から生じる利益を受益権という債権に置き換えますが、この受益権を贈与した場合の登録免許税は相続をした場合の登録免許税に準じて低い税率に抑えられています。

また、信託受益権は元本部分と果実部分の二つの財産に分解することも可能です。それぞれの受益権を分けて贈与することにより相続税の節税プランニングをすることも可能です。

国土交通省が実施した信託契約

前述のように、税理士がお客様に信託契約を提案するケースは親族内の相続を念頭においた節税提案が主です。しかし他にも信託の活用方法はさまざまあり、国土交通省が実施した信託契約というものがあります。

一例として民事信託を六本木ヒルズの開発に利用した事例です。この事例では六本木の再開発にあたり、既存の地権者に対してタワーマンションへの引っ越しを依頼する際に、タワーマンションの管理費用を捻出する手段として信託が採用されました。地権者は土地を手放す際に、一部を次の自宅に充当し残余部分をオフィスビル用地にすることによって、発生する地代で管理費用を負担することにしました。ただ問題はオフィスビル用地が何百人という周辺住民によって細分化されているため、意思決定が困難を極める点です。そこで民事信託を利用して、受託者に管理を一任することによりオフィスビル運営をスムーズに執り行うことが可能になりました。

この取組を身近な話に応用すると、例えば分譲住宅の区画に設けられた共有私道や共有入会地の管理にも信託を利用することが有効なのかもしれません。相続申告の際に相続人が不明となってしまった共有土地を頻繁に見かけますが、空き家対策と同様に問題意識を持って検討すべき内容だと思います。

公有地における信託の利用

学校跡などの大規模土地の開発に関して、行政が委託者となり民間（信託銀行）が受託する信託も存在します。この場合はあくまでも土地に収益力が見込めることが前提ですが、当該地に商業施設を建設することにより、行政も受託業者も双方に利益を得られるという仕組みになっています。信託財産は信託期間終了後に委託者である行政に返還されるケースが多い様ですが、土地の立地から売却のめどが立つ場合には譲渡するケースもあるようです。日本郵政が保有する広大な宿舎の跡地にもこのような信託が利用されるかもしれませんね。