

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第23回 闘う弁護士の不動産投資小話と兵法⑧ 不動産投資のための民事信託

共に自立できなくなるとあり、自分が意
る段階で、特別養護 思表示できないがため
老人ホーム等に入所 にこれらが頓挫すると
する計画で、その際 いうのは、リスク要因
に自宅を売却して施 です。
設の入所費用に充て この場合の民事信託
たいというご要望で のスキームは、①親
す。自宅の売却に限 (不動産所有者)を委

る、④売却代金を特別 善護老人ホームの入所 費用に充当する、とい うものです。不動産の 所有者である親(委託 者)が、信託できる子 (受託者)に、不動産 を信託財産として信託

信託契約には親子の意思統一が必要

委託者である子が親の所有不動産を売却できる

らず、収益不動産をタ イミングよく売却した り、新たに不動産を購 入するための権限を相 続人に移譲してしまう ケースもあります。不 動産投資の観点で言え ば、計画的に物件の入 替えや適切な管理を することである利益 を確保することができ

て託し、親本人を受益 者(信託財産の利益を 受ける者)として、受

託者が不動産を売却し た代金を受益者のため に使用するのは、信 託契約は、委託者と受 託者の二者間で取り交 わされますので、親子 で意思統一されていれ ば、ぜひ導入すべきス キームです。
ただし、このような 信託による解決です が、信託契約を締結す る時点で、本人に意思 能力があることが前提 です。認知症が進行し てしまい、時既に遅し となる前に信託契約を 締結することが必要で す。

最近、民事信託の法 律相談が増えています。相続人の方から、 両親(被相続人)の体 調や認知症が心配で、 今後意思能力がない状 態になってしまうと不 動産の売却ができなく なるのではないかとこ ころです。そのよう なときに民事信託を活 用すると、うまくいく のではないかと勉強し て問い合わせしてくる 方がほとんどです。典 型例としては、両親が 元気なうちは自宅に住 み続けるものの、心身

を確保することができ



弁護士法人Martial Arts (マーシャルアーツ) 代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策 を得策とする。累計実績は30件以 上。計2棟5戸のビル・マンション を5年間運営している。弁護士、 不動産オーナーとして活動する傍 ら、格闘家としての顔を持つ。前 田日明氏主催の総合格闘技イベン ト「THE OUTSIDER」で、2006年3月から7年にわたり 参加している。戦績は、プロ・アマ 通算14勝11敗3分。