

# 資産upにつながる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第2回 闘う弁護士の不動産投資小話と兵法③ 不動産の生前贈与に家族信託を活用

「利回り5%」時価1億円の不動産を相続すると、それだけで相続人に多額の相続税が発生するとともに、今後、毎年500万円発生する賃料収入は相続財産として積み重なっていきます。相続対策として、不動産を生前に相続人に贈与できないかと希望する方は多いです。ところが、時価1億円の不動産をそのまま贈与してしまうと、受け取り側に多額の贈与税が発生します。

ここで、家族信託の

活用により、贈与税の負担なく生前に不動産を贈与（厳密には受益権の贈与）するスキームが可能です。すなわち、委託者Ⅱ父A、受益者Ⅱ長男B、受益権を元本受益権と収益受益権に分けて、収益受益者本受益権と収益受益権に分けて、収益受益者

人の資産の移転をするケースに活用されますが（外債債の利回りが高ければ高いほど、収益受益権の評価額が高くなりますので、その反射的効果として、元本受益権の評価額が低くなり、元本受益権の生前贈与が容易になります）不動産も同じ原理です。

## 元本受益権の評価額を下げ、生前贈与

### 信託契約が期間満了で終了すれば、課税なく所有権を取得

Ⅱ父A、元本受益者Ⅱ長男B、信託財産Ⅱ不動産、信託期間を20年間とする信託契約を締結します。収益受益権とは当該財産から生じる収益を受け取る権利であり、その評価額は評価時点において収益受益者が将来受け取り

ただし、信託期間中に収益受益者が死亡した場合、収益受益権の相続税が多額になるリスクなどもあり、実際の活用には専門家の助言が必須です。（毎月第一週掲載）

産評価額ー収益受益権評価額」ですので（財産評価基本通達202）、本件では、たった10万5000円となります。ですので、元本受益者を長男Bとしても、贈与税が課税されるのではないのです。その後、20年経過



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意とする。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分け。