

掲載内容

問題解決のための民事信託活用法
—不動産有効活用、相続対策、後継者育成・事業承継対策、空き家対策等の視点から—

第1章 問題解決のための民事信託の活用

ケース① 問題解決に役立つ民事信託～不動産市場に合った高齢者所有の不動産活用・処分に適切な判断をするためのケース～

ケース② 遺産分割・債務相続対策を促進するための民事信託活用策～遺言による受益者変更権の行使を活用するケース～

ケース③ 後継者育成型信託～顧客の賃貸不動産に関する長期的、安定的な事業運営および事業承継対策～民事信託をまず自らが実践した不動産会社・経営者のケース～

ケース④ 受益者を変更する権利の行使を制限する信託活用法～遺産分割の全体像は決まっていなくても、一部が決まっているときにそれを信託で確定させるケース～

ケース⑤ 株式信託活用策～後継者の事業遂行を円滑にするための株式信託活用のケース～

ケース⑥ 親を見守ることにより、潜在的空き家対策となる民事信託～高齢の親と子が遠く離れて暮らすケース・後継者遺贈型信託の視点で～

第2章 個人の信託税制 Q&A

第1節 信託税制①(所得税法関係編)
賃貸不動産を信託財産とする場合の所得税法を中心とした適用法規
—個人が賃貸不動産を信託する場合—

I 所得税法を中心とした信託税制の特徴

II 信託契約書作成時から不動産の信託登記までの税務

- QA1 印紙税法の取扱い
- QA2 登録免許税法の取扱い
- QA3 相続税法59条2項に基づく調書の提出
- QA4 相続税法59条3項に基づく調書の提出義務を免れる場合
- QA5 法人が受託者の場合の相続税法59条4項に基づく調書提出
- QA6 相続税法59条(調書提出)に関する罰則規定

- QA7 地方税法—不動産取得税の取扱い
- QA8 土地・家屋に関する固定資産税・都市計画税の取扱い
- QA9 償却資産に関する固定資産税
- QA10 信託による資産の移転—贈与税の取扱い

III 信託期間中の税務(贈与税・相続税を除く。)

- QA11 所得税法を中心とした信託税制
- QA12 受益者等課税信託に係る受益者の範囲
- QA13 所得税法13条1項ただし書を中心とした信託(受益者等課税信託以外の信託)
- QA14 所得税法13条2項を中心とした信託税制
- QA15 受益者とみなされる委託者
- QA16 政令への委任
- QA17 受益者としての権利がその信託財産に係る受益者としての権利の一部にことまる場合
- QA18 権利の内容に応ずることの例示
- QA19 信託の計算期間
- QA20 総額主義による計算
- QA21 所得税法—「信託の計算書」提出義務
- QA22 信託による資産の移転
- QA23 信託の受益者としての権利の譲渡等
- QA24 所得税法と租税特別措置法(所得税法の特例)①
- QA25 所得税法と租税特別措置法(所得税法の特例)②—現行法に受け継がれた旧通達による取扱い
- QA26 信託と消費税の具体例
- QA27 確定申告と成年後見制度①—一成年後見人
- QA28 確定申告と成年後見制度②—一成年後見人が納税管理人になる場合
- QA29 確定申告と成年後見制度③—一被保佐人等
- QA30 受託者の任務が終了し、新受託者へ信託財産に属する不動産が移転する場合—所得税その他
- QA31 前受託者から新受託者への国税等を納める義務の承継

IV 信託を終了した後の税務

- QA32 受託者から委託者兼受益者へ信託財産に属する不動産の移転—登録免許税①
- QA33 信託財産に属する不動産(現物)の売却—登録免許税②
- QA34 受託者から委託者兼受益者へ信託財産に属する不動産の移転—不動産取得税

第2節 信託税制②(相続税法関係編)
相続税法における信託税制を中心とした適用法規

I 信託税制(手続法)

- QA35 信託が終了した場合の調書提出の義務
- QA36 相続開始時の不動産の信託登記抹消に関する登録免許税(登録免許税法9条)
- QA37 相続開始時以降の信託財産に属する不動産を受託者から受益者へ移す場合の登録免許税(登録免許税法7条2項)
- QA38 受益者が変更されたときの登録免許税の取扱い等
- QA39 形式的な所有権の移転等に対する不動産取得税の非課税—信託を設定していない場合
- QA40 形式的な所有権の移転等に対する不動産取得税の非課税—信託を設定している場合・相続

II 信託税制(実体法)

- QA41 信託に関する特例(対象とする規定)
- QA42 相続税法における「信託に関する特例」の配置・用語の特徴
- QA43 相続税法における「信託」の意義
- QA44 受益者等の意義
- QA45 相続税法9条の2(贈与又は遺贈により取得したものとみなす信託に関する権利)の規定(全体像)
- QA46 相続税法9条の2第1項から第3項までの規定の特徴
- QA47 相続税法9条の2第4項の規定の特徴
- QA48 残余財産および信託に関する権利の財産評価
- QA49 具体例で考える相続税法9条の2第1項から4項までの規定
- QA50 相続税法9条の2第6項本文の「負債」
- QA51 相続税法9条の3(受益者連続型信託の特例)
- QA52 相続税法9条の3(受益者連続型信託の特例)1項本文の規定の適用がある場合の信託財産責任負担債務の帰属
- QA53 受益者連続型信託以外の信託で受益権が複層化されている場合
- QA54 土地信託通達の廃止に伴う信託税制の法制化(相続税法関係)
- QA55 受益者等の存する信託について、受益者等の存しなくなった場合の取扱い
- QA56 信託が終了した場合に清算受託者が国税の納付義務を果たさずに残余財産を給付した場合の受託者の責任
- QA57 残余財産の帰属が定まらないときの残余財産の帰属

参考資料

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

問題解決のための民事信託活用法

—不動産有効活用、相続対策、後継者育成・事業承継対策、空き家対策等の視点から—

著 石垣 雄一郎 (税理士)

民事信託を提案するためのノウハウを公開!

- ◆ 超高齢社会を迎え、財産管理・承継の新たな方法としてますます注目される民事信託について、具体的な活用ケースと税制を解説しています。
- ◆ 第1章では、著者の豊富な経験を基に問題となりやすいケースを設定し、信託活用による対応策について、信託契約書の作成過程等を示しつつ具体的に解説しています。
- ◆ 第2章では、民事信託に関する税制上の留意点をQ&A形式で解説しています。



A5判・総頁392頁
定価5,280円 (本体4,800円) 送料460円
ISBN978-4-7882-8496-8

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 4,290円 (本体 3,900円)

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-0011
総務本部 名古屋市中区大須4-1-65

東京本社 〒162-8407
東京都新宿区市谷砂土原町2-6

(2025.12) 51000461

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版



ケース⑥

親を見守ることにより、潜在的空き家対策となる民事信託～高齢の親と子が遠く離れて暮らすケース・後継ぎ遺贈型信託の視点で～

本ケースは、委託者が「意思能力に問題はないが、高齢のため生活の様々な点で支障が生じ始めた地方在住の親」で、受託者が「故郷から離れた都心で働く子ども」です。両親共に、年々、高齢化し、体に不自由が出てきていることを、その子どもが心配しています。こうした場面では、「親の見(身、看)守り」(ヒトを看る視点)と「潜在的な空き家対策」(モノを親(視)る視点)に民事信託を使うことができます。

「親の見(身、看)守り」は、超高齢社会のキーワードの一つです。親が地方(故郷)で暮らし、子どもが都心など別の生活拠点で暮らす場合、私たちは民事信託を地方の親と離れて暮らす子の橋渡しとして活用できます(本来、民事信託だけでなく、任意後見、法定後見による身上監護も視野に入れた検討をすべきですが、この点は他の専門書に譲ります)。

潜在的な空き家対策は、日本全国における喫緊の課題であり、各所で取組が始まっています。本ケースでは、「親の見(身、看)守り」(以下「親の見守り」といいます。)を最優先課題とし、将来、空き家となる可能性が高い不動産(実家)に対処することをそれに次ぐ課題とし、あらかじめ信託を用意して備えます。この時、何を大切にするのか、

この家族にとっての価値の

民事信託における受託者の

健康リスクを伴います。信託

とともにこのリスクは環境

性、安定性を阻害する恐れもっています。

こうした点を理解した上であれば(ケースによっては商事信託の活用を検討するのであれば)、いわゆる「後継ぎ遺贈型の受益者連続の信託」(信託91)(※)の有用性はこれまで以上に広く認知されることが期待されます。本ケースのような信託では、十分に活用可能と考えます。

本ケースの委託者(およびその配偶者)は、信託契約締結後、「終活」の一つができたといって、他の「終活」を始めています。

本ケース末尾に信託法56条(受託者の任意解任)、58条(受託者の解任)、91条(信託の終了事由)が新たに受益権を取得する旨の定めのあるしましたので参照してください。

※ 相続税法の場合は、同法9条の3に規定するです。この規定は信託法89条と91条を含めた

ポイント

- ① 信託をするときは、信託をするかどうかと、大切なことは何かを考える。
- ② 大切にすべきことについて、優先順位
- ③ 家(実家)を活用する場合と活用しない
- ④ ③を前提に、両親の将来の状況を更に
- ⑤ 「後継ぎ遺贈型の受益者連続の信託」は、活用可能性が高まる。

目次

1 事実背景	211	係のな
2 信託をする意味	211	4 信託
3 信託の検討は信託とは関		5 信託

検討事項

◆同意書

◆信託契約書(案)

1 事実背景

山崎龍彦さん(仮名)は都心部に住む地方出身の元商社マンです。現在、商社時代の経験を生かし、中小企業で仕事をしています。山崎さんには妹・久子さん(仮名)が1人いますが、やはり故郷を遠く離れた場所で結婚して家庭を設けています。故郷には年老いた両親が2人で暮らしています。

兄・山崎さんと妹・久子さんは、時々、交互に帰省していますが、遠く離れて故郷で暮らす両親のことを思うと、日常生活の細かなところまで気配りできないことが気がかりです。

これまで両親は高齢にもかかわらず元気で過ごしてきましたが、最近、父・一(はじめ)さん(仮名)(92歳)は不整脈があり、以前に比べ、病院通いが増えています。要支援1の認定を受け、日常の生活の多くは母・秀子さん(仮名)(88歳)の手を借りています。両親ともに老いているため、山崎さんは、今後、両親をどう監護していけばいいのか思案しているところです。

4 信託のあらまし

中原さんは、山崎さんが前記3で検討した<実家を使う場合>と<実家を使わなくなる場合>に実施すべき事項(前記3(3)(4)参照)を信託の枠組みの中で実践するとしたときに、次の信託のあらまし①と②を提示してくれました。

(1) 信託のあらまし①

これは信託の効力発生時以後、父・一さん(委託者兼受益者)の相続開始(信託の終了事由とします。)までを信託期間とする信託です。

<信託のあらまし①>

信託行為	: 信託契約
信託財産	: 山崎一(はじめ)さん所有の自宅(土地・建物)自宅に担保権の設定はありません(以下、本ケースにおいて同じです。)
信託の目的	: 両親の生活状況を見守り、実家は処分等すること。
委託者	: 山崎一さん(父・本人)
受託者	: 山崎龍彦さん(長男・兄)
新たな受託者	: 百合野久子さん(長女・妹)龍彦さんの死亡などにより受託したとき(信託56(受託者の任務)を継承)を継承します。
受益者	: 山崎一さん
信託財産の管理方法	: 受託者は善管注意義務(信託29「受託者が適切と認める方法」)で管理します。
信託の終了事由	: 山崎一さんが死亡したとき等
残余財産の帰属	: 相続人(山崎秀子さん(母)、山崎龍彦さん)を残余財産の帰属

※ 公証人の手数料は日本公証人連合会HPを参照してください(<http://www.koshonin.gr.jp/business/b10>、(2018.12.5))。

(12) その他

委託者の地位を移転する定め(信託146①)(案文5条2項)を設けたのは、相続が開始された時に信託財産に属する不動産を移転する場合の登録免許税法7条2項に定める要件に該当することを明らかにするためです(Q&A37・A37-3参照)。信託法の「委託者が現に存しない場合」の規定(信託57⑥、58⑧、143③、149⑤、164④等)に配慮したものではありません。

◆信託契約書(案)

不動産管理・処分に関する信託契約公正証書(案)

本公証人は、平成〇〇年〇〇月〇〇日、委託者・山崎一(以下「甲」という。)及び受託者・山崎龍彦(以下「乙」という。)の囑託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

(信託契約及び信託財産)

第1条 甲は、末尾信託財産目録(省略)記載の不動産(以下「信託不動産」という。)を乙に信託(以下「本信託」という。)し、乙はこれを引き受けた。

(信託の目的)

第2条 本信託の目的は、下記各号に掲げるものとする。

一 乙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

二 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

三 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

四 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

五 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

六 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

七 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

八 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

九 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

十 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

十一 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

十二 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

十三 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

十四 丙は、第一に、甲及び山崎秀子(生年月日(省略)、住所(省略)。以下「丙」という。)が信託不動産において、快適性及び利便性を享

受すること。

Q & A 15 受益者とみなされる委託者

Q 15 受益者とみなされ、所得税法13条1項と消費税法14条1項の規定の適用を受ける、受益者とみなされる者(所法13②、消法14②)について、所得税基本通達と消費税法基本通達に取扱いの定めはありますか？

A 15-1 はい。まず、法令解釈通達の所得税基本通達13-8(受益者とみなされる委託者)は、所得税法13条2項に規定する「受益者とみなされる者」について「信託の変更をする権限を現に有している委託者」が次に掲げる場合のものを含むとしています。

● 「(1) 当該委託者が信託行為の定めにより帰属権利者として指定されている場合」

⇒ 所得税法13条2項の規定は、受益者とみなされる者を定め、そこから「受益者を除く」としています。帰属権利者(信託182①二)は信託終了前は受益者でないため、受益者から除かれます。信託行為に委託者が帰属権利者として指定されている場合に、委託者が「受益者とみなされる委託者」となります。

● 「(2) 信託法第182条第2項に掲げる信託行為に残余財産受益者若しくは帰属権利者(以下この項において「残余財産受益者等」と