

高齢者の認知症対策と 財産管理について



1. 相談者甲の要望について

甲（84歳）は、自宅と賃貸アパートを所有し、妻（80歳）と二人で暮らしています。

子供は、同居している長男乙（妻と子供二人の4人家族）と二男（妻1人の子供の3人家族）の二人で、家族・親族関係は良好です。

今後は同居している長男に老後の世話をしてもらいたいと考えていますが、最近甲は、判断能力が低下していると感じており、財産管理が負担となっています。

そのため、自分が認知症になり判断能力が無くなる前に長男に財産の運用管理を任せ、甲夫婦の安心安全で現在のゆとりのある生活を維持したいと思っています。

そして、自分の死後は、妻の現在の安心安全な生活が継続できるようにしたいと考えています。🔊

妻が亡くなった後は、長男夫婦に世話になっていることから、不動産については自宅とアパートを長男に相続させ、預貯金などの現金は、長男と次男に二分のずつ相続させたいと考えています。

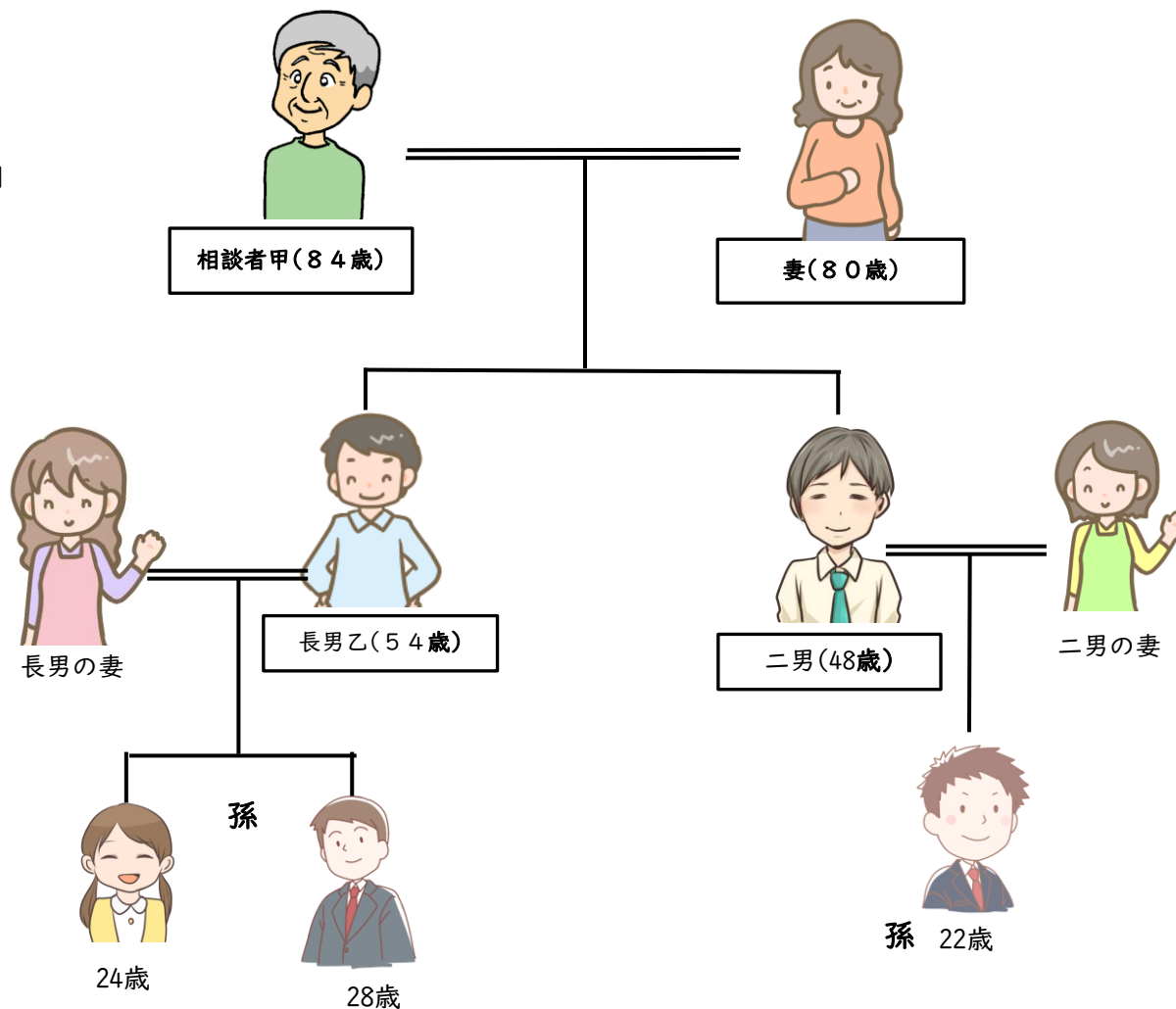
甲は自分が先に亡くなることを想定して、今からできることをしておきたいと考えています。

2. 親族関係図



《財産》

- ・ 居住の土地・建物
- ・ 賃貸アパート
- ・ 預貯金 5,000万円



3. 家族信託の基本事項の設計

甲が認知症になる前に、甲夫婦の現在の生活を変えないで、信託できる長男に財産の管理をしてほしいと考えている。

(1) 信託目的

- ① 相談者甲の財産管理の負担を軽減すること
- ② 夫婦の従前の生活維持
- ③ 相談者甲の亡き後、妻の安心安全な生活を維持すること



(2) 信託行為

相談者甲と長男乙との間の信託契約

(3) 信託財産

不動産、金銭

(4) 当事者

- | | |
|-------|-------------------------|
| ① 委託者 | 相談者甲 |
| ② 受託者 | 長男乙（後継受託者：二男） |
| ③ 受益者 | 当初受益者 相談者甲
二次受益者 甲の妻 |

(5) 委託者の地位

委託者の地位は相続によって承継せず、委託者の死亡によりその地位は受益者へ移転する。

(6) 信託終了事由

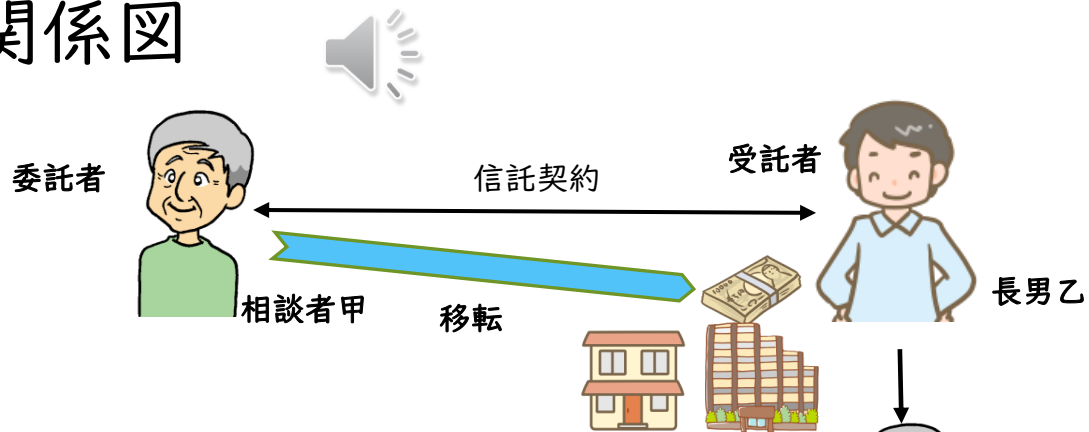


- ① 甲及び二次受益者山田花子双方が死亡したとき
- ② 受託者及び受益者が合意したとき
- ③ その他信託法に定める事由が生じたとき

(7) 残余財産帰属

本件信託契約の終了に伴う残余財産受益者は、最終の受益者とする。

4. 信託関係図

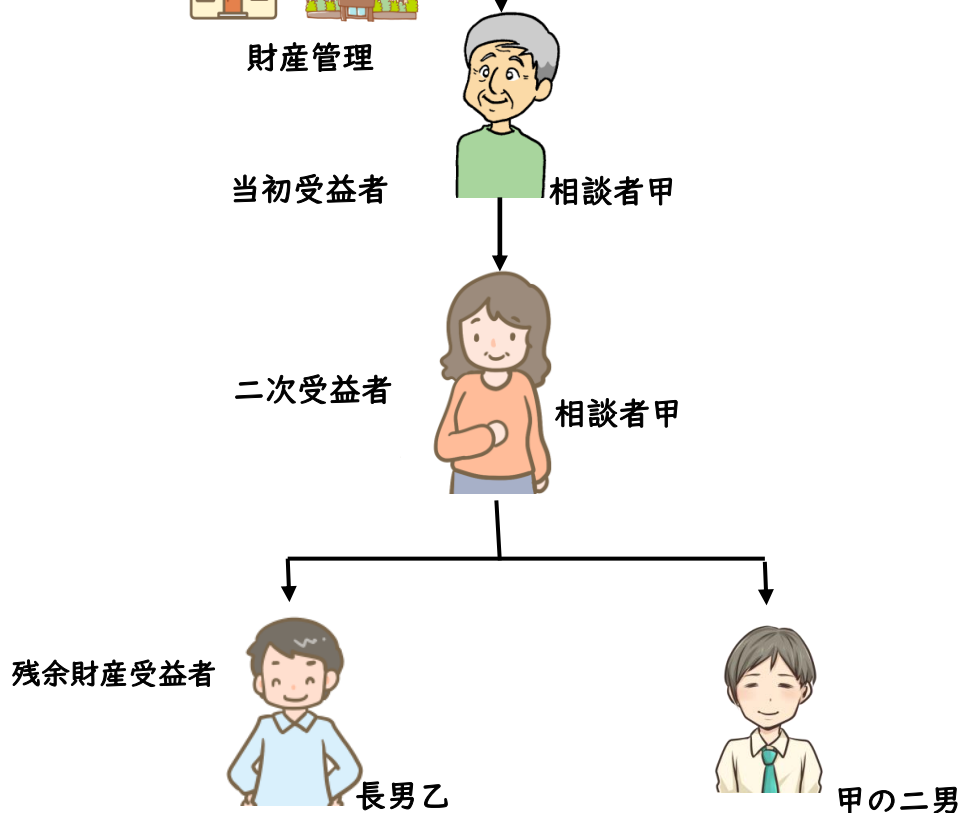


《信託当事者》

- ① 委託者 甲
- ② 受託者 長男乙
- ③ 当初受益者 甲
- 二次受益者 甲の妻
- ③ 残余財産受益者 長男乙及び二男

《信託財産》

- ① 信託財産-不動産
 - ・ 自宅の土地、建物
 - ・ 賃貸アパートの土地、建物
- ② 信託財産-金銭
 - 現金 2,000万円



5. 信託契約の当事者に関する留意点

今回は信託契約における当事者に関して、「委託者の地位の相続」「信託不動産の登録免許税の軽減」「不動産取得税の非課税」の3点について、登録免許税7条及び地方税法73条の7及び国税庁の見解等に基づき、それぞれの課題の要点を明らかにします。

そして、これら課題を解決するための要件を整理し、信託契約書に解決すべき信託条項を検討し、規定することとします。

(1) 委託者の地位の相続に関する課題と対策

遺言信託における委託者地位は、原則相続されない。(信託法147条)

しかし、信託契約の場合は、信託法に規定がないため、上記遺言信託の反対解釈から、委託者の地位は相続されると考えられています。

そのため、委託者の死亡により相続されるとした場合、複数の相続人が相続した場合や利害関係等により、権利関係が複雑になることがおこり問題が生ずることとなります。

対策としては、信託契約で「委託者の地位は相続により承継しない」ことを信託条項に規定する必要があります。

(2) 不動産登録免許税の非課税(登録免許税7条1項)



- ① 委託者から受託者に信託のために財産を移す場合における財産権の移転の登記又は登録(1号)
- ② 信託の効力が生じた時から引き続き委託者のみが信託財産の元本の受益者である信託の信託財産を受託者から当該受益者(当該信託の効力が生じた時から引き続き委託者である者に限る。)に移す場合における財産権の移転の登記又は登録(2号)
- ③ 受託者の変更に伴い受託者であつた者から新たな受託者に信託財産を移す場合における財産権の移転の登記又は登録(3号)

上記1号から3号に該当する場合の移転登記は非課税となる。

(3) 不動産登録免許税の軽減(登録免許税7条2項)

原則、信託終了に伴う所有権移転は、不動産評価額の20/1000の税率適用となります。


しかし、本条2項の要件を満たす場合、4/1000の税率適用となります。

《登録免許税が軽減される要件》

- ① 信託財産を受託者から受益者に移すこと
- ② 当該信託の効力が生じた時から引き続き委託者のみが信託財産の元本受益者であること
- ③ 当該受益者が当該信託の効力を生じた時における委託者の相続人であること

上記要件を満たすことにより

信託登記の登録免許税は、所有権移転分は非課税で、信託分は不動産評価額の1000分の4となります。

(5) 信託終了時の残余財産帰属権利者は要件1に該当するのか
(国税庁見解抜粋) 

信託法では、信託が終了した場合においても、その清算が終了するまで信託はなお存続するものと擬制され、残余財産帰属権利者は当該清算中受益者とみなされる旨が規定されています。

すなわち、残余財産帰属権利者は、本件信託の清算中、受益者とみなされますので、登録免許税法の「受益者」に該当することとなります。

(6) 不動産取得税の非課税について

委託者から受託者に信託財産を移す場合における不動産の取得については非課税となっています(地方税法第73条の7 3号)。

但し、信託を終了させて、帰属権利者に所有権を移転した際は不動産取得税が課税されます。

しかし、例外が地方税法第73条の7 4号に定められています。

《4号の要件》

- ① 信託の開始から終了まで委託者に変更がなく、委託者兼受益者を継続すること
- ② 信託効力開始時の委託者から、相続をした者に該当する受益者に信託財産を移すこと

そのため、例えば、相続人ではない、孫や甥姪に帰属させるなどのスキームでは、委託者から相続した者に該当しないため、不動産取得税が課税されてしまうということになってしまいます。