

虎ノ門サポート信託に聞く 不動産管理信託を活用した 相続対策のメリット



虎ノ門サポート信託は、弁護士、税理士、司法書士等、様々な士業者が所属し、ワンストップ型のサービスを行うことで知られる虎ノ門法律経済事務所が母体となつて平成10年8月に設立された。同事務所は、今年4月に「一般社団法人シニア総合サポートセンター」を設立し、信託だけでなく高齢者への総合的なサービスを開始している。

本インタビューでは、虎ノ門サポート信託に、信託を活用した相続対策や金融機関との連携メリット、社団法人と連携して提供されるサービスの内容について話をうかがった。

かかった（話し手、内山英治専務取締役、谷川賢史取締役、坂本裕夫営業部長）。

まずは、虎ノ門サポート信託の業務内容と特徴についてお聞かせください。

内山 私どもが行っているのは「不動産管理信託」という業務です。不動産管理信託とは、お客様（委託者兼受益者）が当社（受託者）と信託契約を結び、当社が信託財産（不動産）の管理・運営を行います。そして管理や賃貸経営で生じた信託収益をお客様に交付するという仕組みです。信託を受

ける不動産は、土地のみ、建物のみ、または両方が可能です。私どもの特徴は、信託銀行等では取扱いが困難といわれる個人資産を中心に信託を受託している点です。主として個人のお客様から受託しますので、ワンルームマンションや木造アパート等の小規模な不動産も対象としています。

現在では不動産管理信託業だけでなく登録をしていますが、お客様の要望を聞くと、特に障害のある子どもをお持ちの方には、不動産だけでなく金銭と有価証券も含めた総合的な信託ニーズがあります。そこで、年内には金銭および有価

証券の管理信託もできるように、金融庁と協議中です。
不動産を円滑に承継し
安心したシニアライフを

不動産管理信託は、相続対策としてどのように活用することができるのでしょうか。

内山 収益物件のオーナーに相続が発生すると、相続人の中で管理・修理・利益配分などで紛争が生じがちなため、売却して金銭で分けることが多くあります。兄弟姉妹で仲良く相続しても、共有者の一人が死亡したときや共有者の一人に金銭が必要となったときは

高齢者・障害者の財産管理を 総合的に支援する仕組みを構築

売却して分けることになるでしょう。オーナーの努力で築いた財産、先祖から引き継いだ財産の売却はできれば避けたいものです。そこで、受益者連続信託という方法が有効となります。これは、オーナーが自身の死後、受益権を相続する第二次・第三次受益者を設定し、長期間（少なくとも死亡後30年以上）にわたり売却を防ぐことができるものです（図表）。

信託制度を使えば、不仲の相続人が受益権を共有したり、相続人の一人が破産したとしても他の共有者に影響はありません。信託財産は独立性を有したまま、委託者（オーナー）が当初定めた意思の内容で信託終了の日まで配当を受けることができるのです。

不動産オーナーには、老後の不動産管理や賃貸経営、そして相続に関して様々な不安要素があります。分割をめぐる不動産の売却だけでなく、相続人に不動産管理に関する知識がない、相続人である子どもに障害があるなどです。

そのような場合に不動産管理信託を活用していただくと、円滑に

不動産を承継し、相続人は長期にわたり安定した収益を得ることが可能となりますので、オーナーは安心してシニアライフをお送りいただくことができます。

遺言の活用によってもオーナーの意思は反映できるのではないのでしょうか。

内山 遺言によって、指定した相続人に不動産の所有権を移転する

ことでもオーナーの意思は尊重されるように見えます。しかし、相続人がその不動産を売却してしまうことは防げません。

不動産管理信託の場合、オーナー（委託者）の所有権は信託会社（受託者）に移転し、相続人（受益者）は不動産から得られる収益の受益権を有することになります。そして、一定の条件が生じた場合に受益権を移転させる旨をあらかじめ信託契約として定めておけば、オーナー（委託者）の意思で受益権を移転させることができます。例えば、「自身の死後は受益権を妻に、その死後は長男に、さらにその死後は長男の息子（孫）に」といった具合に、受益者を定めておくことができるわけです。

つまり、所有権の場合、オーナーは自身の死後、その不動産につ

いて自分の意思を及ぼすことはできません。しかし受益権にしておけば、何代かの相続にわたって自身の意思を及ぼすことができるのです。オーナーの意思を確実に尊重できるという点が、信託を利用する大きなメリットといえるでしょう。

金融機関との連携についてはどのようにお考えですか。

坂本 信託業登録から2年半が経過して体制も整ってききましたので、今後は金融機関とも積極的に連携を図っていきたいと考えています。信託部門を持たない金融機関はもちろん、信託部門を持っている、あるいは信託銀行と提携している金融機関であっても、私どもと連携するメリットは大きいと思います。

先に申し上げたように、当社ではマンションの一室から信託を受



▶内山英治専務取締役