

# まめまめ通信

二〇一三年九月 第六号



司法書士高橋大治郎事務所から、耳寄りな情報を発信いたします。

## まめまめ

### 遺言代用信託を活用

事例に学ぶ家族信託 (その1)

Aさんは、賃貸マンションのオーナーですが、高齢になり、マンション経営を長男に任せたいと考えています。

いずれはマンションを長男に譲るとしても、自分の死後、賃貸収入は妻の生活費に充てたいと考えています。

妻は再婚で、前夫との間にも子があり、相続で揉めるかもしれません。

右のケースでは、①「遺言によりマンションを長男

はありません。)

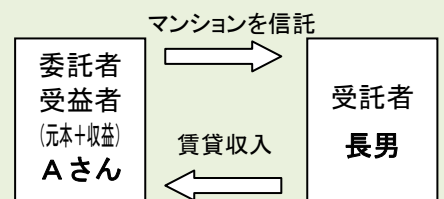
信託により、長男は自己の名において、マンションの賃貸借契約、管理を行うことができ、賃貸収入は、これまで通りAさんの所得とすることができま(登記名義は信託により長男に移ります。)

このとき、Aさんの受益権を「元本受益権(信託終了時、信託財産を受けられる権利)」と「収益受益権(信託財産から利益を受ける権利)」に複層化しておきます(下図参照)。

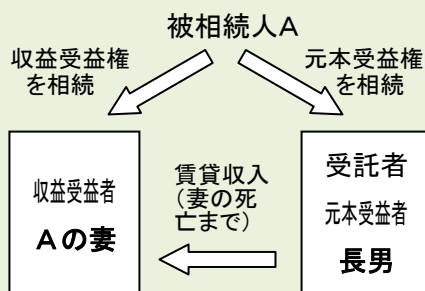
信託契約の中で、Aさんの死後、「元本受益権」を長男、「収益受益権」を妻が相続するように設定しておけば、マンションを長男に相続させ、賃貸収入は妻の生活費に充てるという目的が達成されます(贈与税対象外)。

さらに、「妻の死亡」を信託の終了原因としておけば、妻の死亡により信託は終了し、元本であるマンションは確定的に長男の物となります。

図① Aさん生存中



図② Aさんの死後



右の方法は、信託を活用して初めて可能となります。

遺言の方式によらずに自分の死後の資産承継を管理することができます。大変注目されています。

### 生前贈与で相続税対策③

住宅取得資金の贈与税の非課税の活用

平成二七年から相続税の基礎控除が三千万円+六百万円×法定相続人の数となり、相続税対象者が増える見込みです。相続税対策として、有効に活用したいのが、「生前贈与」です。

例えば、父母、祖父母からの金銭の贈与を受け、自己の居住用家屋の新築、増改築の対価に充てた場合、平成二五年中の贈与では、最高千二百万円の贈与税の非課税枠があります(平成二六年中は、最高一千万円)。

特典を受けるには、新築(増改築)や居住を、贈与を受けた年の翌年三月一五日までに完了し、申告する必要があります。

右の贈与後、三年以内に贈与した方が亡くなっても、相続税の対象とならないのもメリットです。

## 二世帯住宅の名義について

「家を増築して、二世帯住宅にしたい。」という話をよく聞きます。

しかし、既存建物が親名義、増築建物は子が資金を出して建築する場合、注意が必要です。

右の場合、民法の規定により、増築部分は、**附合**により既存建物の所有者の物となってしまうため、子から親へ増築建物の贈与があつたとして、**贈与税の対象**となり、また、所得税の**住宅ローン控除の特典**も受けられません。

解決するには、既存建物と増築建物を親子の**共有**とします。その方法として、**①贈与税**のかからない範囲で、親から子へ既存建物の持分(例 十分の一)を贈与する。**②増築**完了後、既存建物の持分(例 十分の四)を時価で親から子に売買する。**③増築建物**(例 持分各二分の一)の建築資金は子が全て住宅ローン等で負

担し、親の負担分は、②の売買代金と相殺する。

以上により、建物全体として、親子共有(例 持分各二分の一)となり、住宅ローン控除も受けられるものと思えます(但し②の売買で、親に譲渡益があれば、譲渡所得税の課税があります。)

登記手続は、贈与、売買による**持分移転登記**二件と増築による**建物表題変更登記**となり、専門的な知識を要します。建物増築にかかる登記手続のご相談については、当事務所までお問い合わせください。

## 相談会情報

**毎月第3土曜日**、当事務所において、「**相続・遺言休日相談会**」を開催しております(参加費不要)。

時間は、午前十時から午後三時までです。

なお、当日以外でも随時、ご相談受付中です。



**猛暑のさなか、高橋事務所のエアコンが故障しました。(泣)**

八月の猛暑のさなか、高橋事務所の**エアコンが故障**してしまいました。

コンプレッサーなど、部品取寄せの上交換となり、二日間、エアコン無しで過ごすことに。

**灼熱地獄**の中、業務をこなしましたが、エアコンの有り難さを再認識した二日間でした。

**NATURAL  
TCHEN JINE  
NAN**

香美町村岡区のイタリアンレストラン「**JINE NAN**(じねんあん)」に行ってきました。

相岡という山村の古民家を再生して、平成二二年にオープンした店です。涼を求めて**但馬高原植物園**に行くついでに寄るつもりが、あいにくの雨に。予約をキャンセルするのもし訳なくて、豪雨の中訪れました。

広い座敷の店内には、**囲炉裏**があり、**ハンモック**が架けられていたりして、とても居心地が良いです。

**自家栽培の野菜**を使った、身体に優しい料理に大満足でした。

シエフお手製の帽子のほか、色んな雑貨も置いてありましたよ。

(編集長 高橋克彰)



司法書士・行政書士・土地家屋調査士  
**高橋大治郎事務所**

所在: 姫路市東延末三丁目18番地  
JR 姫路駅から徒歩8分。駐車場有。

お電話でのご相談は、こちら…

フリーダイヤル そうぞく・いごん

**0120-339-150**

お電話お待ちしております。

WEBなら、「**姫路 相続**」で検索。  
**兵庫・姫路 相続遺言相談室**

**こんなお悩みありませんか？**

- ◆トラブル防止に遺言を書きたい。
  - ◆不動産の名義変更をしたい。
  - ◆借金があり、相続放棄をしたい。
  - ◆生前贈与の相談をしたい。
- 等々、何でも気軽にご相談ください。

