相続対策は東京中古ワンルームと家族信託で考えよう

株式会社日本財託
資産コンサルティング部
家族信託コーディネーター
横手彰太

クロスメディア・パブリッシング

相続対策でいままでにない、
全く新しいアプローチを始めよう。

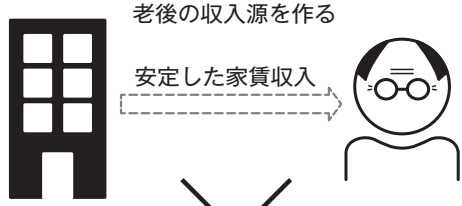
これからの相続対策は、

「東京中古ワンルーム」と「家族信託」

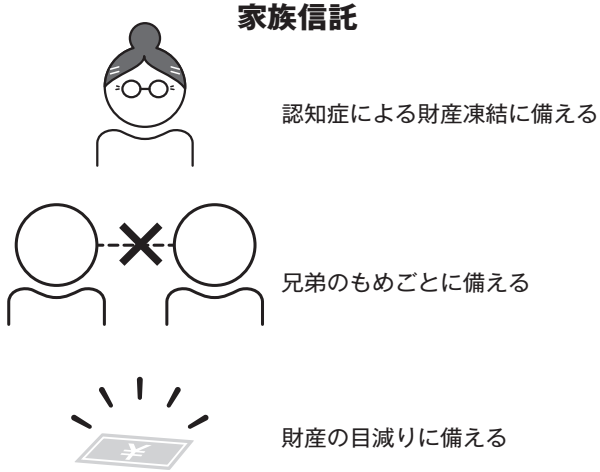
で考える

収入対策

老後の収入源を作る



家族信託



「家族信託®」の名称は、一般社団法人 家族信託普及協会®の
登録商標です。

はじめに

収入対策抜きに相続対策は考えられない

2015年１月から大幅に相続税が増税されました。増税の前後から多数の相続対策に関する書籍が発刊され、いまでは日本各地で相続対策と銘打ったセミナーが盛んに行われるようになっています。

ただ、その中で私が気になっているのは、財産を遺す立場である被相続人のこれからの生活についての想いが不十分なのではないかということです。

相続対策は被相続人である、ご両親、もしくはあなた自身が亡くなられた後に財産をどう分けるか、いかに節税をするのか、いかに揉めずに財産を承継するのかが話の中心で、ややもすると財産、お金の話ばかりになってしまいます。たしかに、お金の話も大切でしょう。

しかし、もっと大切なことは相続プランを作成した後も、ご両親やあなた自身が経済的に豊かに、幸せな生活を送ることができる環境を作ることです。もし、あなたが財産を遺す、被相続人の立場だったら、家族のことも大切でしょうが、あなたの老後の生活も同じように気になるのではないでしょうか。

また、ご両親にも安心して幸せな老後を過ごしてもらいた

いはずですよね。

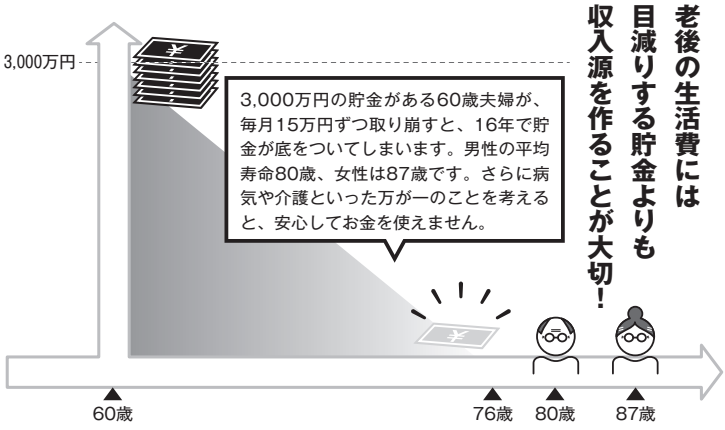
そのためには、やはり事前に豊かに暮らしていけるだけの収入源をしっかりと作っておくことが必要です。あなた自身、そしてご両親のこれからの生活基盤がしっかりできているからこそ、その先の「相続」のことも検討できるはずです。相続対策と収入対策はセットで考える必要があるのです。

20年ほど前、100歳の双子の姉妹、『きんさんぎんさん』が話題になり、お茶の間の人気者になりました。しかし、いまでは100歳まで長生きする高齢者は特別珍しい話ではありません。事実、日本人女性のおよそ２人に１人は90歳まで生きるという試算があります。定年後の老後の生活を考えるうえでは、年金だけで生活していかなくてはならない期間が30年以上もあるのです。これからは、収入対策も相続対策と同じように考える時代です。

収入対策と相続対策を兼ねる東京中古ワンルームマンション

収入対策と相続対策の２つを両立できる相続対策が、「東京中古ワンルームマンション」です。収入対策として求められる条件は、「安定的かつ継続的」に収入が入ってくるということです。この条件を満たせないのであれば、それは収入対策としては不十分です。

よく老後資金として3,000万円が必要だといわれることがありますが、3,000万円の貯金があったとしてもそれで安心



とはいきません。仮に、60歳から毎月15万円ずつ取り崩していくと、16年後には貯金が底をついてしまいます。男性の平均寿命80歳、女性の平均寿命87歳ですから、貯金が底をついた後の生活が心配ですよね。さらに病気や怪我になることを考えれば、貯金があったとしても安心してはいられません。だからこそ、安定した収入源を作ることが大切なのです。

その点、賃貸需要の安定している東京都内のワンルームマンション経営であれば、長期にわたって安定して家賃収入を得ることができます。当社では都内を中心に現在約16,000戸のマンションを管理していますが、昨年の年間平均入居率は実に99％以上を記録しています。それだけ、都内のワンルームマンションの賃貸需要は安定しているのです。さらに、東京中古ワンルームマンションは相続対策の３つの要素「分

割・納税・節税」に大いに効果を発揮してくれます。

つまり、不動産投資から得られる家賃収入は老後に不足する年金代わりにもなり、万が一のことがあった際には相続対策としても活用できるのです。東京中古ワンルームマンションは収入対策と相続対策を両立できる優れた投資先です。

「認知症対策」なくして相続対策なし

収入対策と相続対策を両立する東京中古ワンルームマンション経営は、あなたやあなたのご家族の将来に役立ってくれるはずです。

しかし、ここで問題となるのが認知症です。日本人の平均寿命が延びるにつれて認知症患者数も急増しています。ひとたび認知症になってしまうと、意思能力が失われたと判断されて契約行為ができなくなります。

そのため、事前に考えていた相続対策を実行しようにも、不動産の売却や購入ができないので、すべて絵に描いた餅になってしまうのです。

そしていま認知症対策も含めた新たな相続対策手法として脚光を浴びつつあるのが「家族信託」です。これからの長寿化社会において、家族信託を抜きに相続対策を考えることはできません。ゲーム業界で言えば、スマホ抜きにビジネスを考えるようなものです。特に、「家族信託」はこれからの相続で、それだけスタンダードな手法になると確信していま

す。

もしあなたが、相続対策を考えているのなら、まず今までのやり方を大きく見直す必要があります。「家族信託」を知らないことが、あなたの家族にとって大きな損失になりかねません。

まだあなたが耳慣れない「家族信託」を私が強くお勧めする理由は３つです。

①認知症対策ができる

相続対策といったら、一番に節税対策が浮かぶかもしれませんが、それよりも重要なことは認知症対策です。

先ほどお伝えしたように、認知症になってしまうと、せっかく万全の相続対策を計画していたとしても、所有している資産の売買、組み換えなどは困難になります。いわゆる「財産凍結」です。こうなってしまうと相続対策どころではありません。

超高齢化社会の現在は、相続対策と一緒に認知症に対しても備えておく必要があるのです。家族信託を活用すれば、認知症対策をしながら、将来の相続にも備えることができます。

高齢者のうち、80歳以上の５人に１人、85歳以上の２人に１人が認知症といわれており、それほど身近な存在なのです。これからの時代の相続は認知症対策もセットで考えてく

ださい。

②相続対策を家族の手で「自由にデザイン」できる

これまで相続対策というと、相続プランの作成や資産の管理運用は税理士や弁護士、不動産会社など、プロの専門家が行っていました。しかし、家族信託の登場によって、専門家の領域だった相続と財産管理を、あなた自身の手で自由にデザインできるようになったのです。たとえば、不動産の管理運用は長男にすべてを任せて、家賃収入だけは兄弟で仲よく分けてほしいということも、法の裏付けのもとにできるようになります。このほかにも家族信託の活用法は様々です。

特に、これまで相続の相談を専門家に頼んだことがあり、あなたの考える理想の相続を実現できなかった方には、家族信託に新しい可能性を見いだせるはずです。

③両親の死後のことを話さなくても、相続対策へ一歩踏み出せる

相続対策の必要性はわかっていても、生前に対策をしている方は多くはありません。たとえ、両親が高齢になったり、病気になったとしても、子どもから相続のことを切り出すことは至難の業です。親にとって相続は自分が亡くなってしまってからのもの。決して愉快な話ではありません。

親から言い出してくれればよいのですが、息子、娘から相続対策を考えてほしいとは、なかなか言えないはずです。

「財産目的だと思われたくない」

「親子関係が崩れてしまう」

そう考えるのも無理はありません。しかし、家族信託は親が亡くなった後のことだけのものではありません。むしろ、高齢のご両親がこれからも豊かに、そして安心して暮らしていくための方法を家族で考えるものです。その延長線上に相続があります。相続がスタートではないのです。

両親の幸せ、想いを叶えることが家族信託のスタートラインです。むしろ、両親の幸せを願うのであれば、積極的に家族信託を活用すべきだと思います。

このように家族信託はこれからの相続対策に欠かせない画期的なツールです。しかし、あくまでも財産管理の一手法であり、直接的に節税になるわけではありません。

また、家族信託を使えば収入が増えていくものではありません。

そこで、収入対策としての東京中古ワンルームマンションと家族信託をセットで考えると、家族信託ではかなわなかった節税、収入増という欠けたピースを補うことができます。本書は、賃貸管理会社としてオーナー様の老後の収入対策をサポートしてきたノウハウと私がこれまで家族信託コーディネーターとして、お客様にご相談を頂いた中から、お悩みに対して「家族信託」をどのようにお役に立ちできるのか、わかりやすくまとめたものです。

この本を執筆した目的は２つあります。

①あなたのご家族に「家族信託」を説明できるほど、わかりやすく仕組みをお伝えすること
②収入対策と家族信託を活用して、相続を通じてご家族が幸せになってもらうこと

本書では、専門的な言葉はなるべく使わないように配慮しております。具体的に家族信託を検討する場合には、家族信託コーディネーターをはじめとする専門家に相談されたり、専門書と合わせて読まれることをお勧めいたします。

誰もが必ずやってくる相続を通して、この家族信託を活用することで、皆さんのご家族の幸せにお役に立てれば、これほど嬉しいことはありません。

ぜひ最後までお付き合いください。

はじめに…… 5

第1章 相続対策は収入対策から！
東京中古ワンルームだからできる収入対策と相続対策
4人に1人が90歳まで生きる時代
収入対策は欠かせない …… 18
収入対策として求められる投資の条件 …… 19
収入対策と相続対策を兼ねる不動産投資 …… 21
節税対策目的のアパート経営に
手を出してはいけない …… 22
東京中古ワンルームマンション投資が
収入対策に効果抜群 …… 26
ファミリータイプよりもワンルームを選ぶ …… 30
中古物件は価格が安く、高利回り …… 31
相続対策は築浅物件がお勧め …… 33

第2章 相続対策に効果抜群！
東京中古ワンルームの分割・納税・節税力
相続対策は分割・納税・節税の3本柱で考える …… 36
とりあえずの共有名義がトラブルの元 …… 37
申告・納税は10カ月以内！　待ったなし …… 39
ワンルームマンションの節税力 …… 40
資産価値を下げずに、相続税評価額を下げる …… 41
2,120万円のマンションの相続税評価額515万円 …… 43
タワーマンション節税の仕組みと問題点 …… 45

タワーマンションの賃貸マーケットはわずか1% …… 46
生前贈与も活用すれば有効 …… 48
昭和の時代の相続対策とこれからの時代の相続対策 …… 50

第3章 なぜいままでの相続対策ではダメなのか

人生で財産は2度凍結する !? …… 55
成年後見制度の仕組みと現状の運用体制 …… 57
親の財産が家庭裁判所の管理下に置かれる？ …… 59
利用率7%！「遺言」がダメな理由 …… 62
親に「遺言」を書いてくれとは言えない …… 65
いいも悪いも書き換えが簡単 …… 66
財産の承継先の指定は1代限り …… 67
ハウスメーカーが盛んに勧める
節税目的のアパート経営に手を出してはいけない …… 68
「何もしない」という選択が一番ダメな理由 …… 72
認知症対策をしてこなかったケース …… 74
相続対策をしてこなかったケース …… 75
財産の分け方を何も決めなかったケース …… 76
コラム 認知症は、ごく自然な病気 …… 79

第4章 新しい相続対策のかたち「家族信託」のメリット

民法の相続対策の欠点を補う家族信託 …… 83
認知症になっても、
財産が凍結せず財産管理ができる …… 84

遺言を超える自由度！　財産を思い通りに遺せる …… 86
財産承継のめんどうな手間から解放される …… 89
認知症になっても本人の意思が尊重される …… 91
家族の絆が深まる …… 93
家族信託を通じて6年間音信不通だった息子と和解 …… 94

第5章　「家族信託」の基本を学ぶ

家族信託に登場する3人のキープレイヤー …… 100
信託財産の考え方 …… 110
信託の税金は受益者が負担する …… 112
信託の登記事例 …… 114
信託契約が終了するとき …… 115
「家族信託」と「信託銀行が行う相続サービス」との違い …… 117
家族信託を成功させるためには
「目的の設定」が最重要 …… 118

第6章　「家族信託」6つの事例

事例 1　認知症になると実家が売れない？
著者自身の事例を徹底解説！ …… 122
事例 2　親亡き後の障がいのある子どもは
こうして守る …… 131
事例 3　不動産の共有問題に圧倒的な力を発揮 …… 140
事例 4　財産を長男の妻の実家に
相続させない、資産承継策 …… 146

事例 5 家族信託と東京中古ワンルームの
新しい相続対策 …… 152

事例 6 中小企業のオーナーは、
こうして家族信託を活用する …… 158

第7章 「家族信託」はこうして進める

家族信託をスタートするまでの10のステップ …… 164

家族信託の費用 …… 178

契約書の落とし穴 …… 180

家族信託の問題点 …… 182

家族信託をはじめるベストタイミング …… 186

あとがき …… 189