



【1日目:6限目】

不動産関連業者による相談対応・支援

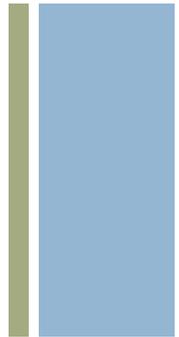
信託とファイナンス

(民事信託・リバースモーゲージ・セールアンドリースバック)

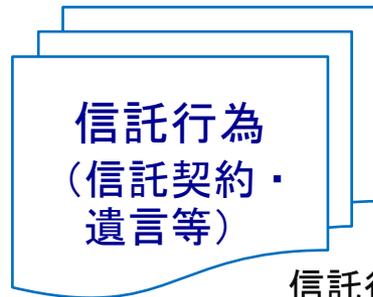
エスクローファイナンス株式会社
代表取締役 須田 幸生



信託の仕組み

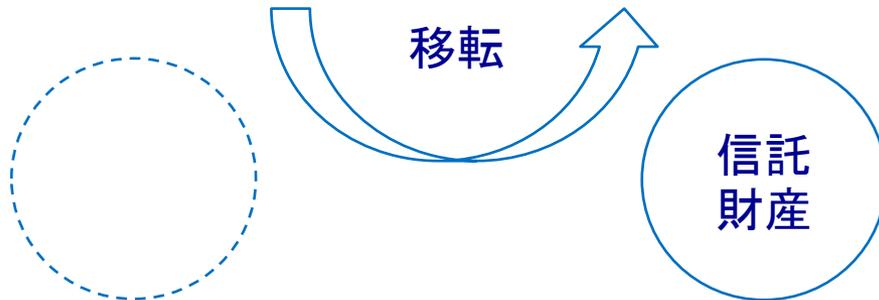
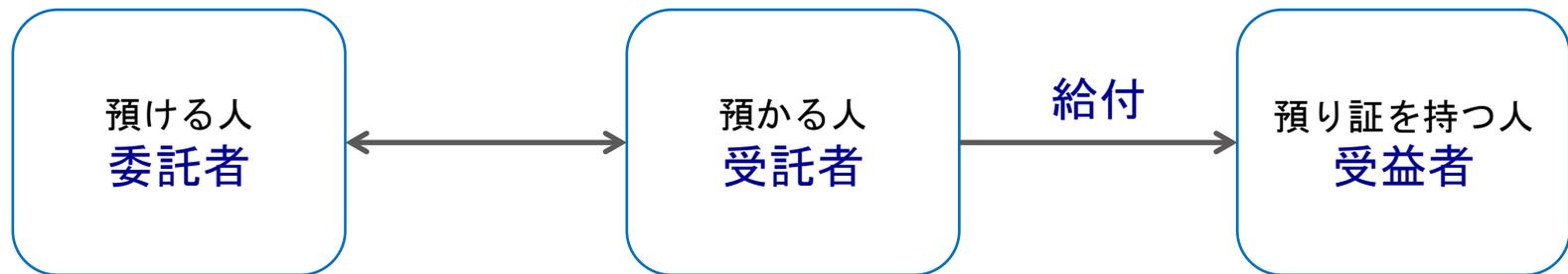


信託とは... **ポイント**
財産を預けること。



信託行為に従い、信託財産を管理・処分する。

信託行為に基づき、信託財産に係る給付を受ける。



預り証
受益権 **ポイント**

税務上は受益権を信託財産の所有権とみなして計算。

ポイント 名義は受託者に移転。
ただし、受託者の固有財産とは区別される。

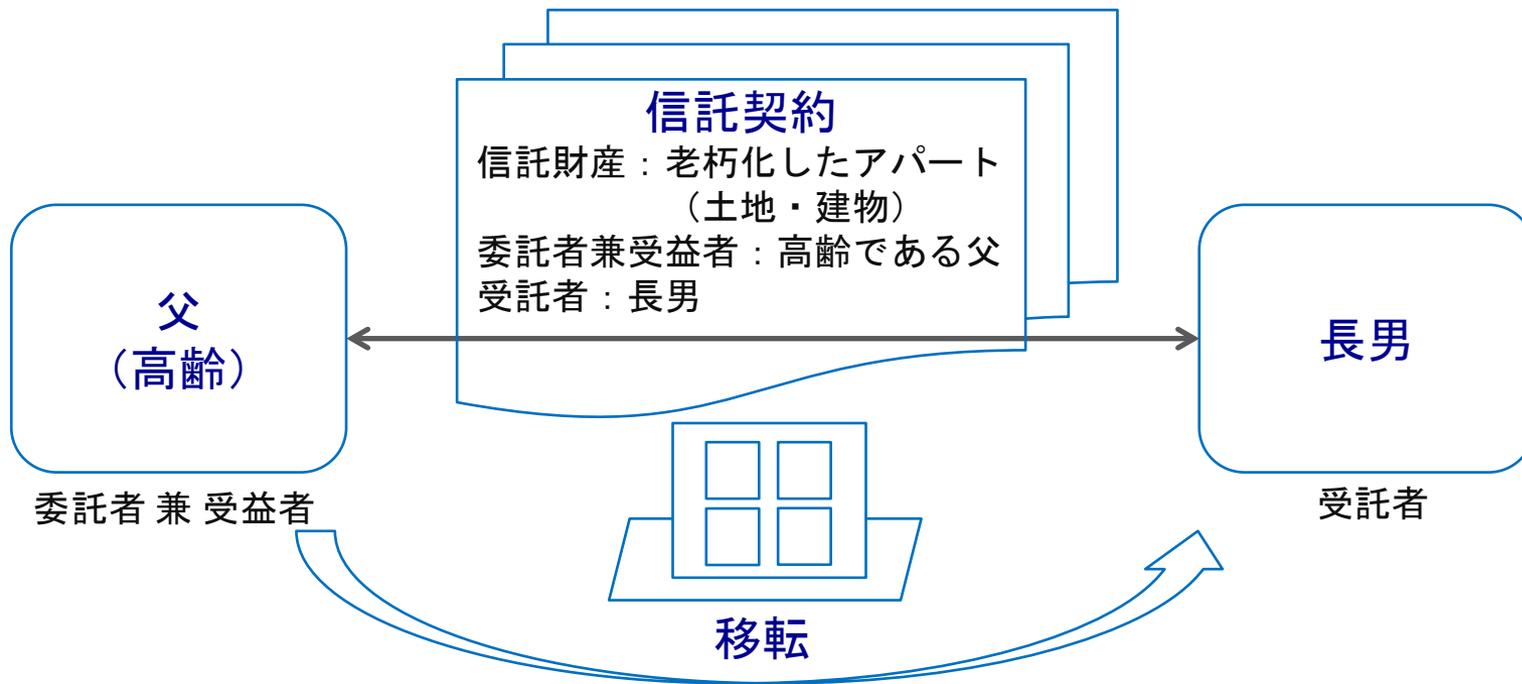
+ 信託の担い手（受託者）

	信託銀行 （会社）	民事信託
資格等	信託受託のプロ 免許or登録が必要	信託を業としない受託者 個人でも法人でもOK
信託報酬	高額	任意 無償でもOK
対象財産	遵法生の確保が 厳格に求められることが多い	任意
（規模）	一定額以上の規模を 求められることが多い	任意
その他	信託会社には 運用型と管理型がある	信託業法に抵触しないよう 留意が必要

※ 信託銀行のサービスである遺言信託は信託では無いので混同に注意！

+ 信託活用事例（その1）

有効活用が見込まれる不動産の信託を活用した管理処分

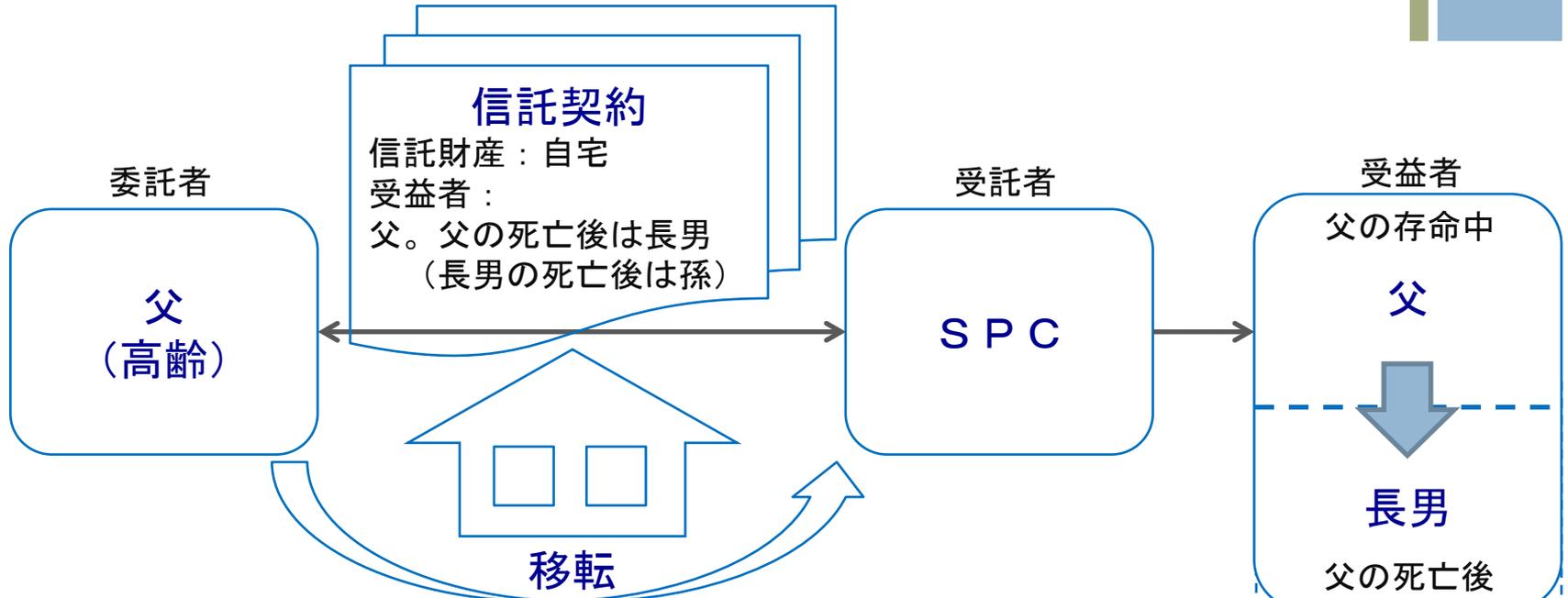


登記簿謄本
（甲区）
のイメージ

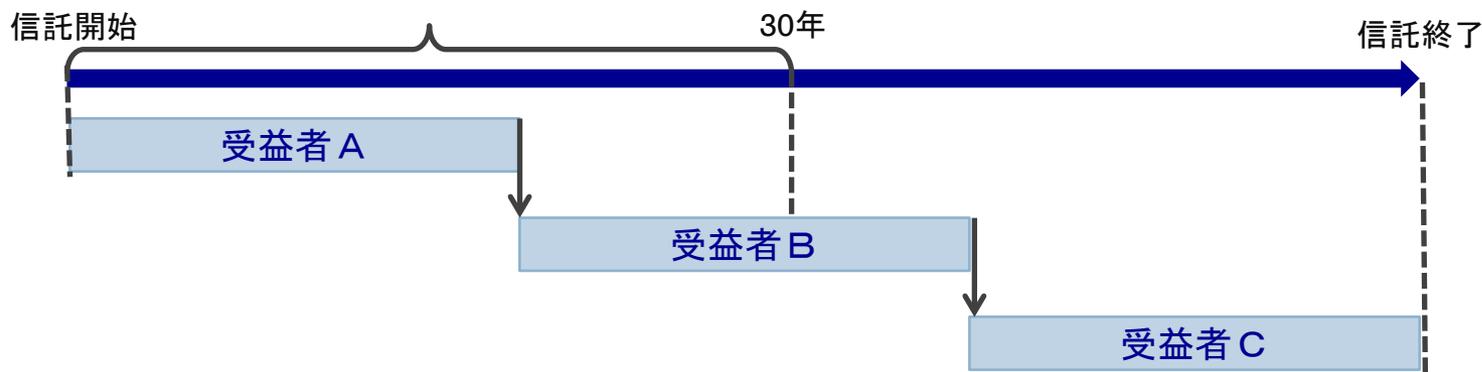
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他事項】
1	所有権移転	昭和48年12月7日 第×××号	昭和48年11月16日 相続	東京都××× 父
2	所有権移転	平成28年11月24日 第×××号	平成28年11月22日 信託	東京都××× 長男
	信託			信託目録××号

+ 信託活用事例（その2）

遺言代用信託を活用した資産承継方針の明確化

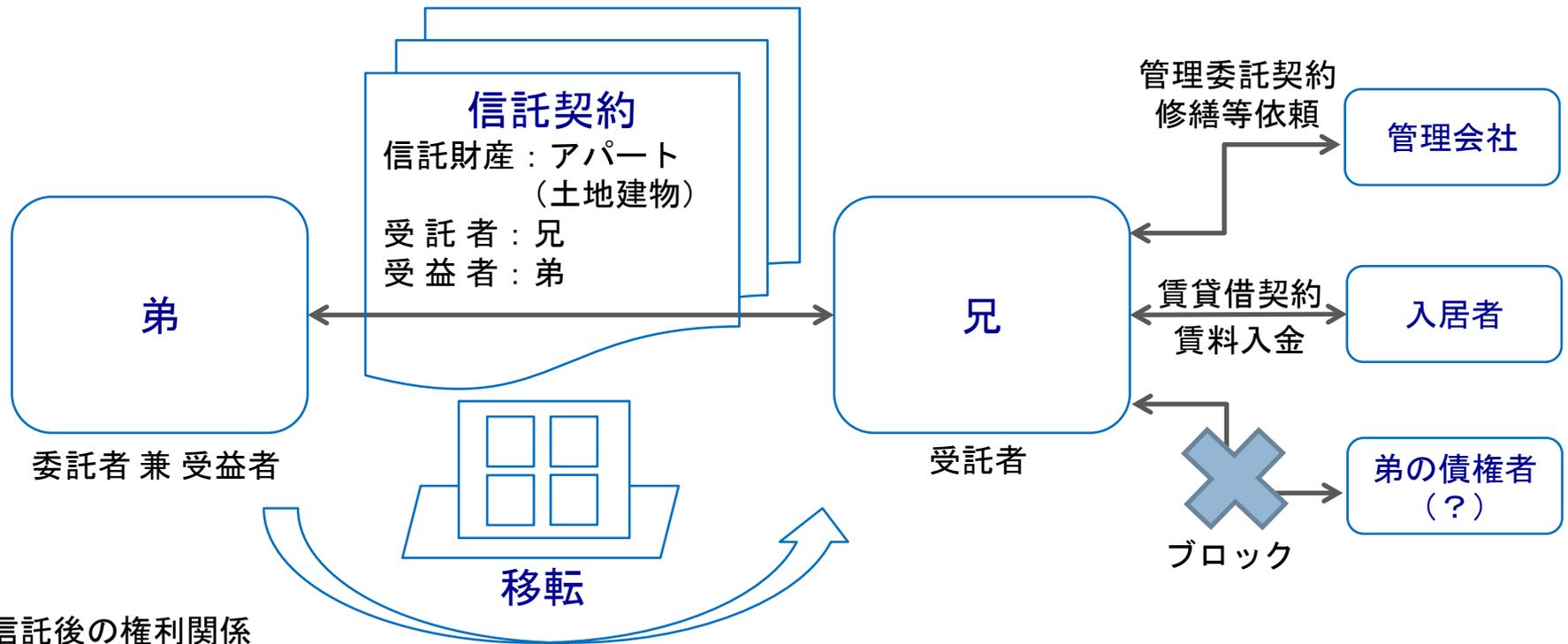


後継ぎ遺贈型受益者連続信託



+ 信託活用事例（その3）

不動産管理能力に不安がある場合の資産隔離



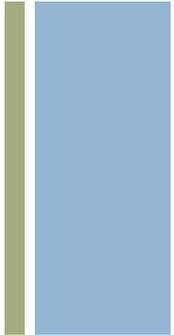
信託後の権利関係

賃貸借契約	兄（受託者）入居者との間の契約
賃料の入金口座	兄（受託者）の口座に入金
賃料収入の分配	兄（受託者）が賃料収入を弟（受益者）に分配することは可能
管理委託契約	兄（受託者）と管理会社等との間の契約
売却の場合	兄（受託者）と買主との間の契約
賃料収入	弟（受益者）の不動産収入として課税対象

→ 不動産の管理処分すべての権限は受託者が有す一方、税務上は受益者＝不動産所有者とみなされる。



信託と後見制度の使い分け



■ 後見人制度の制約

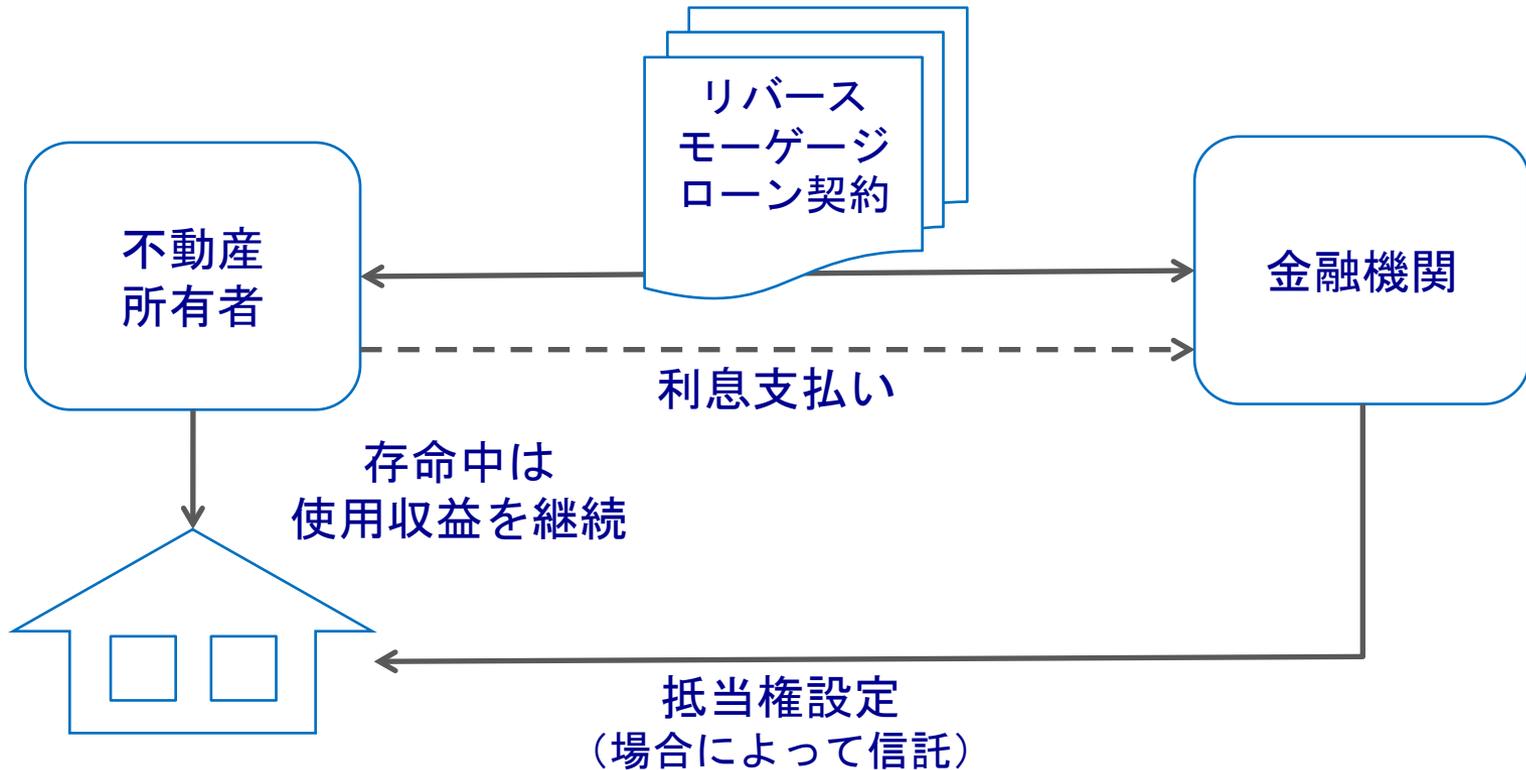
- 後見開始以降は、財産の管理処分に制約が生じる。
- 資産の売買・活用（建築など）・交換等が必要となる可能性がある場合には、後見開始前に準備しておく必要がある。
- 任意後見契約を締結している場合を含む、後見開始前の信託の活用。

■ 信託のリスク

- 民事信託を活用する場合、受託者の選任や分別管理の規定に注意が必要。
- 信託期間中に契約当事者、特に受託者の状況に変化があった場合の対応も要検討。
- 信託銀行（会社）を活用する場合、継続的な信託報酬負担を考慮することが必要。



+ リバースモーゲージとは



所有者死亡後は

A 配偶者がローンを引き継ぐ or

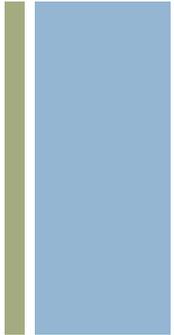
B ① 遺族が不動産を売却して返済

② 遺族等が譲り受ける

③ 代物弁済 のいずれかの方法でリバースモーゲージローンを清算する。



リバースモーゲージ活用事例



- 生活資金が必要
 - 年金等では生活資金が不足しており、自宅以外に資産が無い。
- 住宅ローンの借り換え
 - 高齢まで住宅ローン返済が継続していて、負担が重い。
- 余裕資金
 - 長生きリスクを考えて、余裕資金を確保しておきたい。
- リフォーム資金
 - 体の自由がきかなくなる前に、暮らしやすい家にリフォームしたい。
- 留意点
 - 成年被後見人が自宅不動産を担保にリバースモーゲージを利用しようとする場合、自宅不動産に担保を設定することになるため、家庭裁判所の許可が必要となる。
 - 後見人は家庭裁判所に対し、居住用不動産処分許可の申立てを行い、許可を得た上で、リバースモーゲージを設定する。
 - ただし、金融機関によっては、後見開始以降は新規の融資が受けられないケースもあり、利用が想定されるケースには、事前準備も含めた検討が必要。



リバースモーゲージが使いやすい物件

- ・ 使いにくい物件

■ 立地

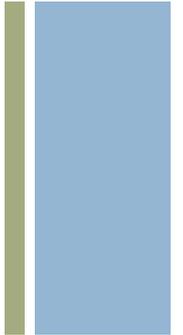
- 流動性のある立地。
- 地方銀行等では、営業エリア内で路線価が付されている地域であれば可というケースも。

■ 物件

- 一戸建てがメイン。
- マンションは、立地・築年数等の制約がある。

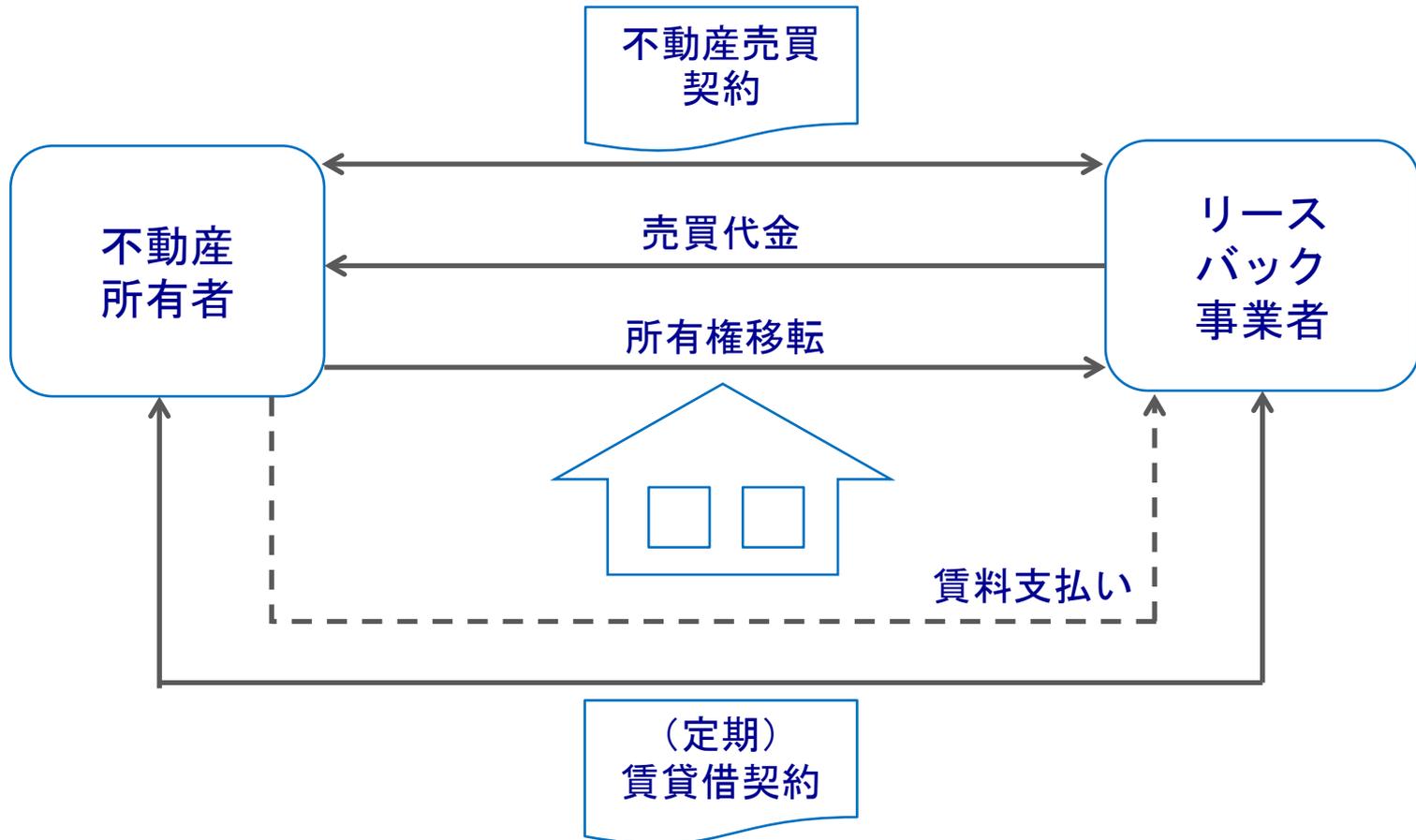
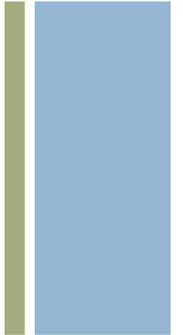
■ その他の条件

- 同居親族がいるケース、住宅ローンの残債があるケースには、金融機関が限定される。



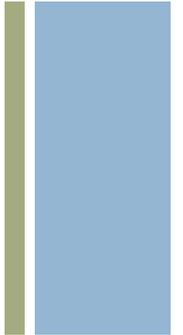


セールアンドリースバックとは





セールアンドリースバックの活用



■ 活用場面

- 売買代金の使途に制約は無いため、多様な活用が想定できる。
- 事業用の不動産（本社ビルや工場など）についても、活用できる場合もある。

■ 活用にあたっての留意点

■ 譲渡所得税

- 譲渡益が発生する場合には、譲渡税の負担が生じる。

■ 賃貸借契約

- 定期借家契約での賃貸借になることが多く、終の住処としての利用が必ずしも保証されない。
- 環境の変化等により賃料の支払いが滞った場合には、退去が必要な場合も生じる。

■ 改修工事・原状回復

- リースバック開始後の改修工事や設備の設置には事業者の許可が必要となる。
- 退去時やリースバック期間中に賃借人が死亡した場合など、賃借人や相続人が原状回復義務を負う場合もある。