

金融審議会

意見書レジュメ

株式会社 朝日信託

皆見 一夫

1. 株式会社朝日信託の概要・実績

2. 当社が現在扱っている個人信託

①土地信託およびリバースモーゲージ信託（資料1）

②相続開始型財産管理運用信託

③任意後見付き財産管理運用信託（資料2）

④扶養給付型財産管理運用信託

3. よくある相談・今後の課題

①後継ぎ信託（受益者連続型信託、資料3）

②老人ホーム・高齢者専用賃貸住宅入居一時金保全信託

③公益信託

4. 福祉型信託とは

「福祉信託とは、個人信託のうち端的に高齢者および障がい者の財産を保全する目的で設定される信託であり、融資等の商行為を伴わず、高齢者、障がい者の死亡により終了するもの」

5. 高齢者および障がい者の財産を保全する目的で設定される信託を業として行う場合の問題点。対処の仕方

①三つの保障

(ア) 分別管理という制度的保障

(イ) 株式会社として、純資産1億円の財政的基盤の確保、各部門間のファイアウォール、内部監査等の体制

(ウ) 金融庁の監督という行政的保障

## ②信託契約代理店

6. 高齢者および障がい者の財産を保全する目的で設定される信託の経営環境

7. 担い手拡大の考えについて

8. 弁護士による高齢者および障がい者の財産を保全する目的で設定される信託の受託の問題について

# 朝日信託の土地信託

—特定土地活用信託—

株式会社 朝日信託

# 目次

1. 朝日信託の土地信託—特定土地活用信託—とは
2. 朝日信託の土地信託—特定土地活用信託—の活用例
3. 朝日信託の土地信託—特定土地活用信託—の手続きの流れ
  - STEP 1 土地の有効活用プランの検討
  - STEP 2 金融機関の融資審査
  - STEP 3 信託契約の締結と土地の信託
  - STEP 4 建築請負契約の締結
  - STEP 5 建築実行
  - STEP 6 完成した建物の信託
  - STEP 7 賃貸の開始、賃貸管理
  - STEP 8 特定土地活用信託の終了と信託財産の交付

# 1. 朝日信託の土地信託—特定土地活用信託—とは

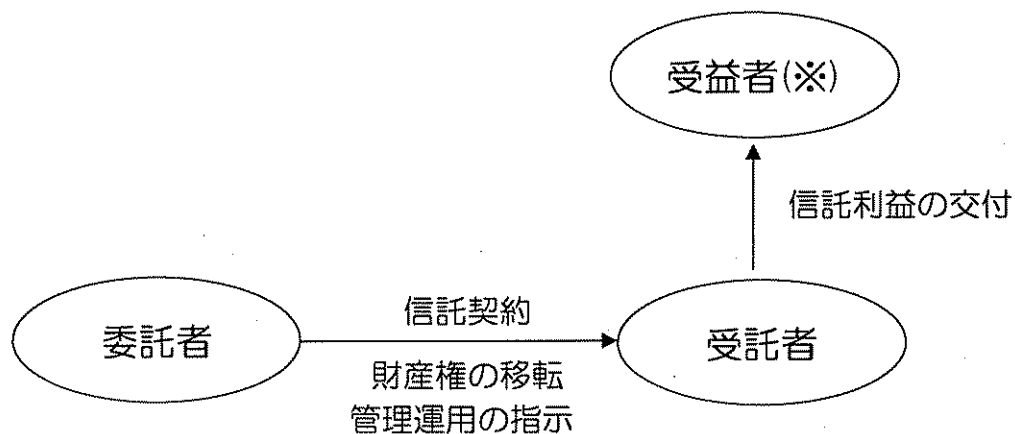
朝日信託の土地信託は、土地有効活用をお考えのお客様の土地を朝日信託に信託していただき、お客様に代わり朝日信託が金融機関から借入れをして有効活用を行い、お客様の代わりに建物の管理、賃料の収受、借入金の返済、経費等の支払を行い、借入金の返済、経費等の支払後の余剰金をお客様にお支払する土地有効活用の方法です。朝日信託は、借入が完済されて信託期間が終了すれば、有効活用された土地建物をお客様（お客様に相続が発生している場合は、相続人の方）にお返しします。

朝日信託の土地信託は、賃貸物件の維持管理の煩わしさ、相続発生後の相続人による賃貸物件の管理の不安、有効活用に伴う融資手続きの煩わしさと融資を受けることの不安、高齢の不動産オーナーの有効活用で障害になる相続人の連帯保証問題、共有物件の有効活用の問題、などを解決することができます。

## 信託とは

我が国においては、信託法という法律により、「自分（委託者）の信頼できる人（受託者）に財産権を引き渡し、一定の目的(信託目的)に従い、ある人(受益者)のために、受託者がその引き渡しを受けた財産（信託財産）を管理・処分すること」が制度として認められています。

この受託を、業として行うには、信託業法により原則として内閣総理大臣の免許が必要となります。受託者には、自分の財産と信託財産をはっきり分けて管理する分別管理義務、法令や信託の本旨に従い受益者のために忠実に信託業務を行う忠実義務、信頼を受けて他人の財産を管理するものとして、善良なる管理者の注意を行う善管注意義務などが課せられています。



(※)通常は、委託者が受益者となります。

#### 委託者：

財産権を受託者に引き渡し、信託を設定する人を委託者といいます。

土地信託の場合は、土地を所有し有効活用をお考えのお客様が委託者です。委託者は受託者に対し財産の管理・運用の指示をしますが、別途相続人などを指図権者に指定して、自分の代わりに指図をさせることもできます。

#### 受益者：

信託の利益を受ける権利を持つ人のことを受益者といいます。

通常は、委託者＝受益者になります。

受益者を妻や子供にすることや複数人にすることも可能です。お客様に相続が発生した場合は、相続人がその受益者の地位を引き継ぐこととなります。

#### 受託者：

信託を引き受け、信託財産を管理・処分する者を受託者といいます。

朝日信託の土地信託の場合は、朝日信託が受託者となります。

朝日信託は、お客様の土地有効活用という目的に従って受託財産を運用し管理します。

## 2. 朝日信託の土地信託—特定土地活用信託—の活用例

- ・ お客様の管理の煩わしさをクリアします  
朝日信託が、名義上の所有者として管理をしますので、お客様の、有効活用した不動産の管理の煩わしさをクリアできます。
- ・ 相続発生後、相続人が管理することに不安がある場合の問題をクリアできます。  
お客様がご自身の賃貸物件の管理を一人でしておられて、配偶者、お子様が賃貸物件の管理に全く経験がないということがあります。また、お子様が遠隔地に住んでおられて、お客様の相続発生後、賃貸物件の管理に困難が生じることがあります。朝日信託がお客様に代わりお客様の土地の有効活用を行えば、お客様の生前、相続発生後も朝日信託がお客様とその相続人の方に代わり管理を行いますので、お客様の不安をクリアできます。
- ・ お客様ご自身の名義では借入をしたくないので、有効活用が出来ないという問題をクリアできます。  
朝日信託がお客様に代わり金融機関から融資を受け有効活用を実現することにより、お客様ご自身の名義で借入をされることに伴う不安感、融資手続きの煩わしさをクリアできます。



- ・お客様がご高齢であることにより、金融機関から借入を行う時に、推定相続人の連帯保証を求められ、推定相続人の同意が得られないなどにより、ご希望の有効活用が実現できないという問題をクリアできます。

朝日信託が、お客様から受託した土地を担保にして、朝日信託名義で借入をしますので、お客様や推定相続人の連帯保証は必要ありません。

- ・共有土地の有効活用に伴う問題をクリアできます。

複数の方の共有になっている土地を有効活用する場合、共有者の考えを統一して、プランをまとめ融資の手続きを行い建築と賃貸管理をスムーズに行うことが困難な場合があります。

朝日信託が共有者全員から土地の信託を受け、朝日信託の名義で有効活用を行うことにより、上記のような問題をクリアできます。

- ・相続税、所得税の軽減効果があります。

特定土地活用信託は、朝日信託がお客様の土地の信託を受け、朝日信託がお客様に代わり名義人として借入により有効活用を行いますが、税法上はお客様がご自身で有効活用されているものとして取扱われます。

従って、減価償却費や、借入金利はお客様ご自身の不動産所得の経費として計上できますし、お客様に相続が発生した場合には、相続税上、信託財産である土地建物、借入金はおお客様の財産、負債として扱うこととなっていますので、相続税対策、所得税対策として有効です。

### 3. 朝日信託の土地信託—特定土地活用信託—の手続きの流れ

#### Step 1

#### 土地の有効活用プランの検討

お客様が有効活用を希望される土地について、建築会社が有効活用プランを作成し事業計画を作成します。お客様は建築会社とご相談の上、事業計画を確定します。朝日信託は、確定した事業計画に基づき、事業リスクの判定等の受託審査を行います。

#### Step 2

#### 金融機関の融資審査

金融機関は、確定した事業計画に基づき融資の条件につき審査を行います。

#### Step 3

#### 信託契約の締結と土地の信託

金融機関による融資の承認が出た段階で、お客様と株式会社朝日信託は土地信託に関する信託契約を結び、朝日信託はお客様の土地を受託します。

#### Step 4

#### 建築請負契約の締結

土地の受託後速やかに、朝日信託と建築会社は建築請負契約を結びます。



## 融資実行と建築

朝日信託は、金融機関に受託土地を担保提供し融資を受けます。建築会社は建築プランに基づき建築を行います。



## 完成した建物の信託

朝日信託は完成した建物の引き渡しを受け、信託財産に組み入れます。



## 賃貸の開始、賃貸管理

朝日信託は、管理会社との間で建物管理契約を結び、賃貸物件の管理を委託します。賃貸物件からの賃料収入は、朝日信託のお客様ごとの信託口座に入金され、その口座から借入金返済、経費の支払が行われます。残った余剰金は、信託報酬を差し引いてお客様の指定される口座に振り込みます。



## 特定土地活用信託の終了と信託財産の交付

原則として、有効活用のために朝日信託名義で借り入れた融資が完済された時に信託契約は終了しますので、信託財産である有効活用を行った土地建物をお客様（お客様に相続が発生している場合はお客様の相続人の方）に交付し、精算をおこないます。

朝日信託の任意後見付き信託のご案内

## 1. 朝日信託の「任意後見付き信託」

- 朝日信託は、信託業法の改正により日本で初めて個人信託、家族信託の専門会社として内閣総理大臣により信託業の免許を受けて設立された会社です。法律、税務、財務のトータルファーム朝日中央総合経済法律事務所グループを母体として設立されました。
- お客様の老後の判断能力の低下や認知症への不安、お客様の相続後に残されたご家族の生活に関する不安などを解決するために、朝日信託がお客様やご家族に代わって財産の管理業務をお引受けさせていただきます。
- 朝日信託の「任意後見つき財産管理信託」は、次のような方に、おすすめいたします。
  - ・ 認知症になった場合のご自身の財産管理に不安のある方
  - ・ 頼れるご家族が近くにおられない方
  - ・ 配偶者や子供に障がいがあり、自分が面倒を診ることができなくなった時の事が心配な方
  - ・ 任意後見人に財産管理など全てを任せることについて不安がある方

など

お客様の様々なお悩みを、朝日信託の「任意後見付き信託」は解決いたします。

## 2. 朝日信託の「任意後見付き信託」のサービス内容、手続の流れと費用

### (1) サービス内容

#### ○ 事前の準備

お客様と十分にご相談のうえ、将来に備えて、ご希望される内容の財産管理信託契約書を作成し、当社との間で締結をいたします。

#### ○ 任意後見契約書作成

ご希望される方との任意後見契約書作成のお手伝いをいたします。適任者がおられない場合には、任意後見人候補者のご紹介もさせていただきます。

#### ○ 財産管理

任意後見人と協同して、お客様やご家族に代わって財産管理を行います。  
信託契約書に記載された方針に基づき管理運用いたします。

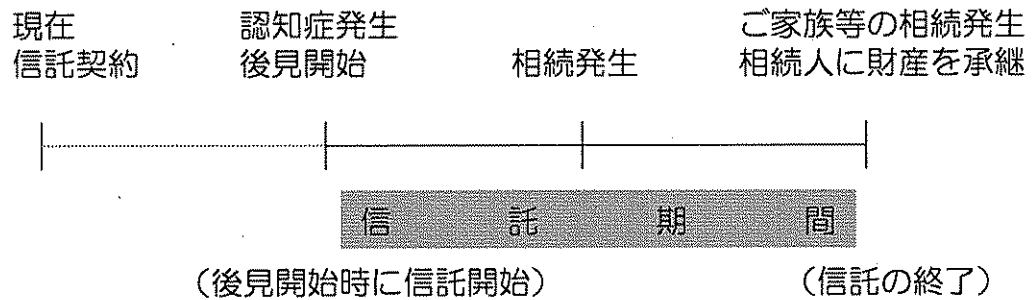
#### ○ 相続人などへの財産の承継

ご相続人の方々へ、相続財産の承継を行います。信託契約書に定めることにより任意の方に財産を承継させることが可能ですので、遺言作成と同様の効果があります。

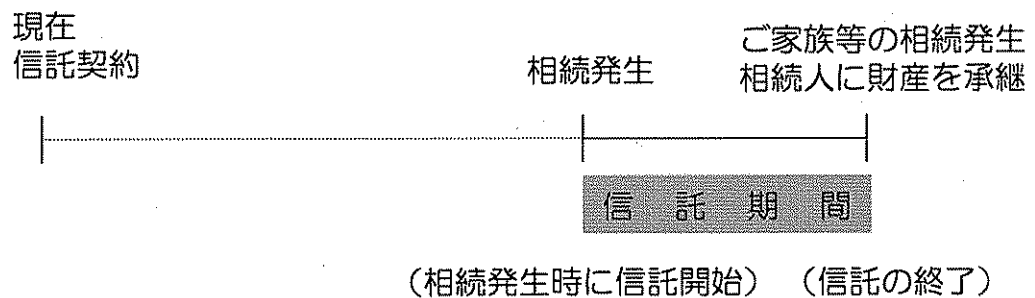
なお、信託契約では、遺言では実現できない様々な効果がありますので、詳しくはご相談下さい。

○ 信託契約により、様々なケースに対応できるようにいたしております。

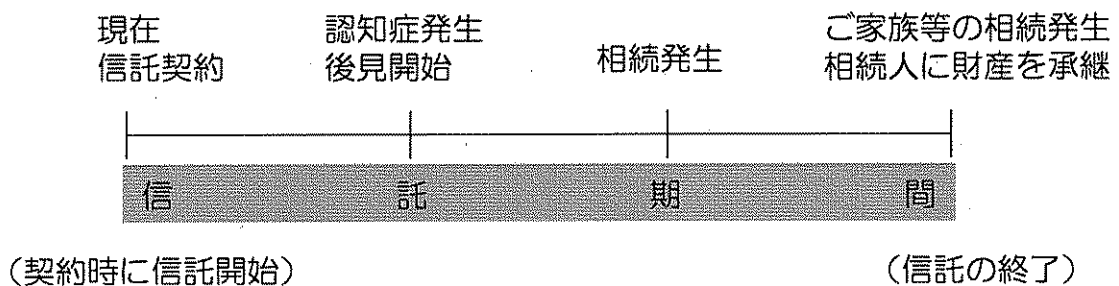
① 認知症になった後に、相続が発生するケース



② 認知症にならずに、相続が発生するケース

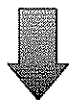


③ ご自身で財産管理を行うのが煩雑なため、契約時点から任意後見付き信託を行うケース)



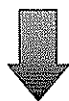
## (2) 手続の流れ

- ・ 将来の財産管理に関するご相談



信託設計に関するご報告書を作成致します。

- ・ 信託契約のご締結



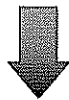
契約時点から財産管理をお引受けさせていただくことも可能です。

- ・ 任意後見人候補者の選定



適任者がおられない場合には、候補者をご紹介させていただくことも可能です。

- ・ 任意後見契約の締結と公正証書化



公証人費用が、別途必要となります。

- ・ 信託契約締結から信託開始までの間



お客様のお悩みやご相談、信託契約書の内容の変更もお受けいたします。

- ・ 任意後見契約の効力 又は 相続の発生



任意後見人 又は ご相続人からの信託開始事由発生のご連絡をいただきます。

- ・ 信託の開始



任意後見人報酬が、別途必要となります。

- ・ 信託の終了



- ・ 財産の承継



朝日信託の後継ぎ信託のご案内

# 1. 朝日信託の「後継ぎ信託」

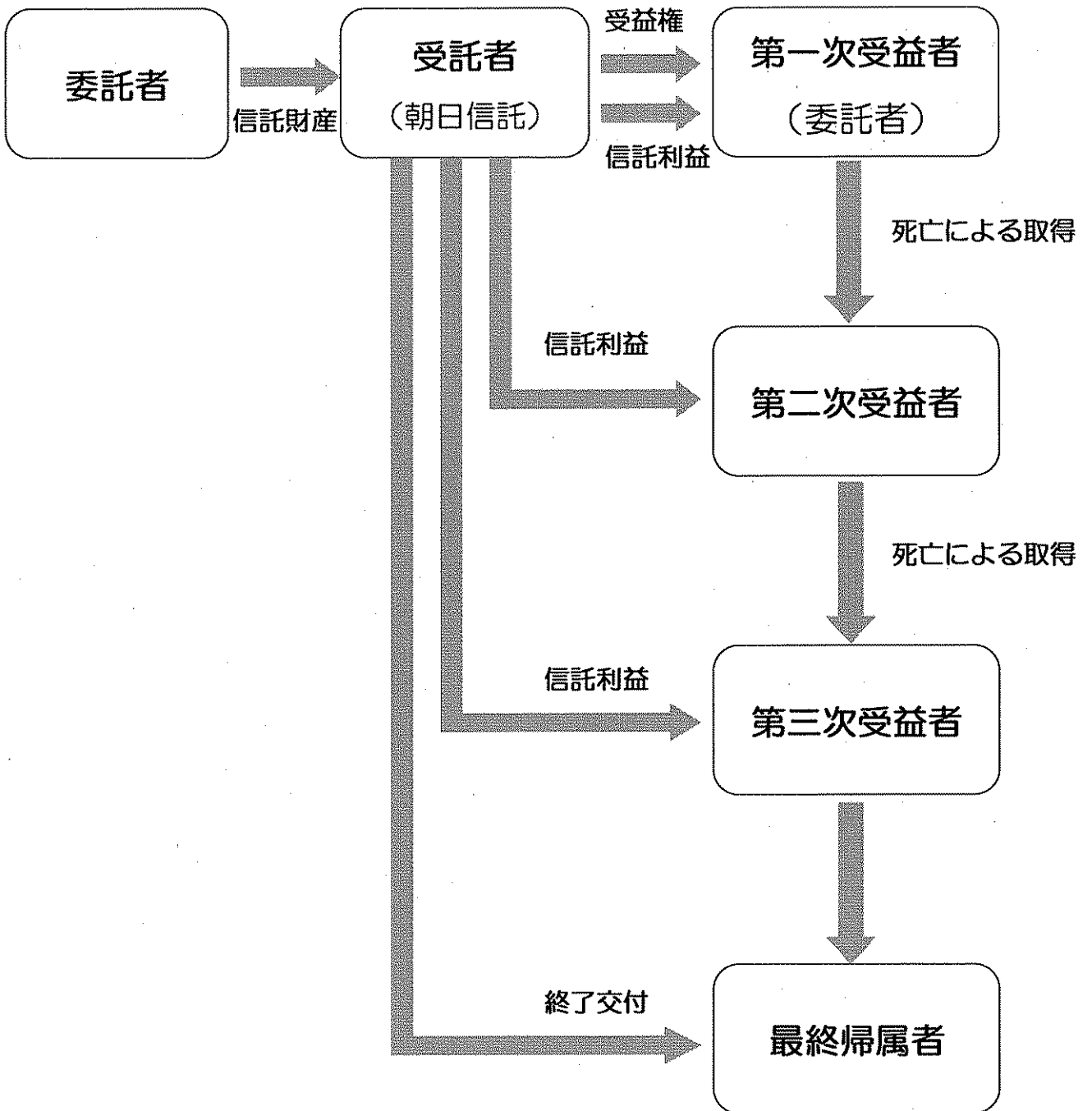
- 朝日信託は、信託業法の改正により日本で初めて個人信託、家族信託の専門会社として内閣総理大臣により信託業の免許を受けて設立された会社です。法律、税務、財務のトータルファーム朝日中央総合経済法律事務所グループを母体として設立されました。
- 弊社では後継ぎ信託（後継ぎ遺贈型受益者連続信託）をオーダーメイドで提供しております。これは平成19年9月30日の信託法の施行により創設されたものです。この信託を使えば、ご自身の意思により二代、三代に渡って財産を承継させていくことができます。
- 朝日信託の「後継ぎ信託」は、次のような方に、おすすめいたします。
  - ・ 自社株を分散させずに、配偶者から後継者と目している長男、孫（長男の子）に順次継がせたい方
  - ・ 財産をできる限り分散させないで、配偶者、長男、孫へと順次代々継がせたい方
  - ・ 配偶者の生涯にわたる生活を確保し、配偶者死亡後にご自分が指定された方に財産を継がせたい方
  - ・ 配偶者との間に子供がない場合に配偶者の生計を確保した後、配偶者の兄弟ではなくご自分の家系に財産を継がせたい方
  - ・ たった一人のお子様に障害がある場合に、財産をお子様の生涯にわたる生活費に充当した後、残る財産を公益活動などに役立てたい方

など

お客様の様々なお悩みを、朝日信託の「後継ぎ信託」は解決いたします。

# 《後継ぎ信託の仕組み》

(参考例)



## 2. 朝日信託の「後継ぎ信託」のサービス内容、 手続の流れと費用

### (1) サービス内容

#### ○ 信託契約の締結

遺留分への配慮、その他の法律問題を十分に検討のうえ、お客様のご希望される内容の財産管理信託契約を締結いたします。

#### ○ 財産管理

お客様の相続開始後に信託契約書に記載された方針に基づき弊社が財産管理を行います。

(信託契約時から弊社が財産管理を行う信託契約も可能です。)

#### ○ 第1受益者の相続開始に伴う第2受益者への受益権の引継ぎと財産管理の継続

第1受益者が亡くなると受益権はお客様が信託契約で指定された第2受益者に引き継がれ、以後、第2受益者のために弊社が財産管理を行います。

#### ○ 第2受益者の相続開始に伴う第3受益者への受益権の引継ぎと財産管理の継続

以降順次受益権の引継ぎと弊社の財産管理の継続

#### ○ 信託契約から30年経過後の新受益者への引継ぎと弊社による財産管理の継続

信託契約から30年を経過すると、その後に新しく受益権を引き継いだ方が死亡されることで信託は終了することになっております。

#### ○ 信託契約から30年経過後の新受益者の死亡による信託の終了と最終帰属者への財産の承継

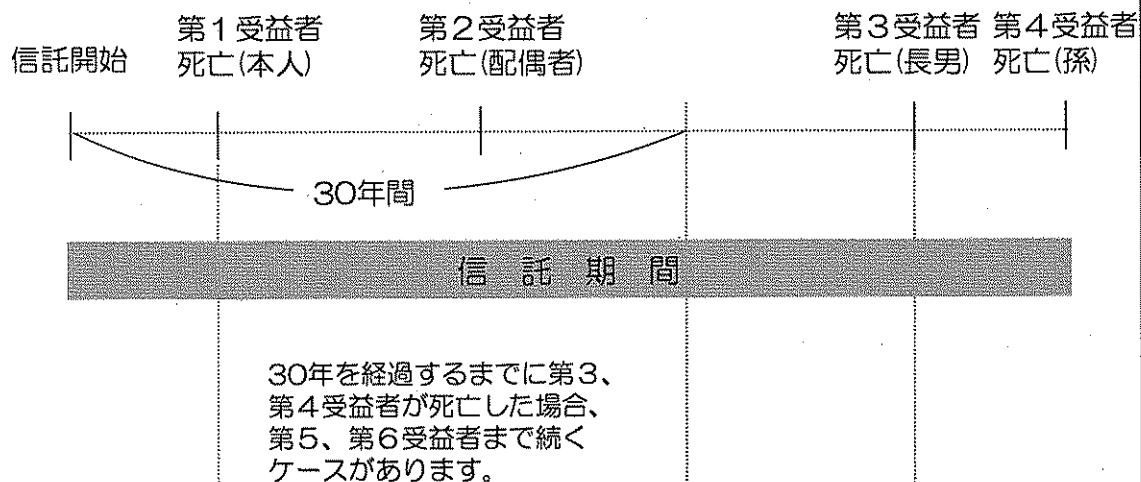
## 信託期間の説明

信託期間は、信託契約により定められます。

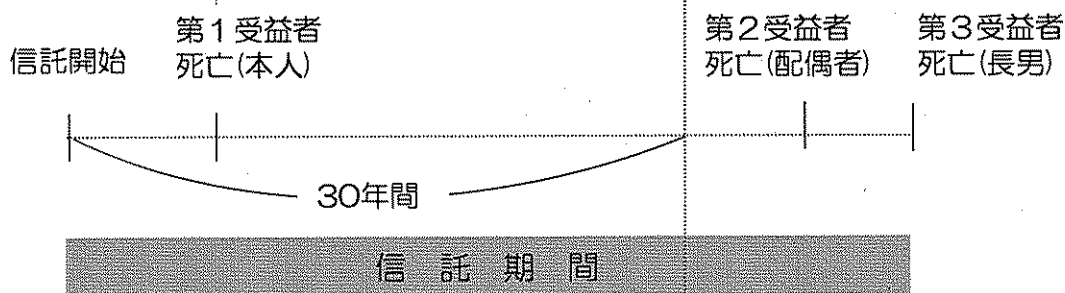
通常は、委託者が指定する最終受益者の死亡により信託期間が満了します。

但し、法律上の制限があり、信託契約から30年経過した時点以降に受益者になった人が死亡することにより信託期間満了となり、信託は終了します。

### ① 第4受益者死亡まで続くケース



### ② 第3受益者死亡で終了するケース



### ③ 第2受益者死亡で終了するケース

