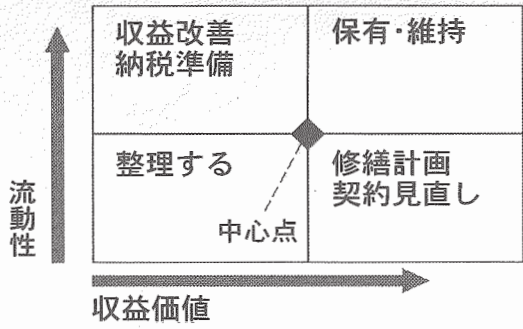


図①[相続財産分析]収益性・流動性ポジショニング表



面から分析し、ポジショニング表を作成します。横軸の収益価値は、不動産の区分が異なる場合、個々の不動産の収益性、流動性を客観的に分析することが可能です。そして、民事信託を用いた資産管理のメリットについて具体的に説明します。

例えば、すべての不動産を合わせた相続税評価額が2億円で、収益が全部で1000万円、経費・運営費・借入金返済を合わせた合計が600万円だとすると、差し引き400万円の余力があるように感じています。

図③[例]民事信託により受益権を比較で分割

名義(受託者)	収益	経費・運営費	収益(受益権)
長男	2億円	1000万円	200万円
次男	不動産の管理を長男に一本化		100万円
長女			100万円

不動産相続における民事信託では、収益改善や収益の再投資などから不動産の売却、相続

執筆者



株式会社シナジープラス 代表取締役 亀島淳一

CPMR®、CCIM、相続コンサルティングマスター、上級相続アドバイザー、他金融業界、アパートメーカーなどを経て平成23年にシナジープラスを設立。相続を中心としたコンサル業務に特化して中立的に相続問題に取り組みすることで、クライアントから高い信頼と評価を得ている。現在では、年間100件を超える相談に対応している。



高い倫理観と高度な知識で、オーナーの賃貸経営・資産活用をサポート。

民事信託の活用で争族問題を回避

相続税改正から約2年がたちました。相続の話、特に財産の分け方でもめている話などを耳にする機会も増えているように思います。管理している物件のオーナーが亡くなったことなどにより、相続のめめ事に巻き込まれている不動産会社もあるのではないのでしょうか。

そこで今回は、不動産相続によって賃貸事業の面から分析し、ポジショニング表を作成します。横軸の収益価値は、不動産の区分が異なる場合、個々の不動産の収益性、流動性を客観的に分析することが可能です。そして、民事信託を用いた資産管理のメリットについて具体的に説明します。

名義(名義権)と収益(受益権)に分けること、収益を維持し資産価値を下げないための管理運用(名義権)は一本化能力が必要で、アドバイザーとして受託者に持たせ、オーナーが一人でも所有しているときは、物件に空室が出て収益が下がっても、資産全体の収支で見ればまだ余裕があるでしょう。

後にも信託監督人として、受託者(財産の管理をする者)の優良なアドバイザーになっていくと安心です。必要に応じて、税理士や司法書士、弁護士等へのコーディネーター役としての役割も担うこととなります。

相続財産の分割は収益ベースで考える

相続税改正から約2年がたちました。相続の話、特に財産の分け方でもめている話などを耳にする機会も増えているように思います。管理している物件のオーナーが亡くなったことなどにより、相続のめめ事に巻き込まれている不動産会社もあるのではないのでしょうか。

縦軸の流動性については、築年数を指標として、オーナーの不動産の契約内容を指標として、知り尽くしている管理会社が信託監督人という立ち位置で相続財産の資産管理をサポートしていく、民事信託を用いた手法について解説します。不動産相続の難しい点でも「分け方」について、収益ベースで考えることでリスク回避の方法が見えてきます。

まず初めに、民事信託の不動産を保有している人兄弟で図②へ組み込む相続財産を決めていくために相続財産の分析方法から考えてみましょう。一つ一つの不動産について収益価値と流動性の観点から、個々の不動産に

CPM®がもたらす高い職業倫理とプロフェッショナルスキル

第26回

リスクが増加することを防ぐための新しい方法として、オーナーの不動産の契約内容を指標として、知り尽くしている管理会社が信託監督人という立ち位置で相続財産の資産管理をサポートしていく、民事信託を用いた手法について解説します。不動産相続の難しい点でも「分け方」について、収益ベースで考えることでリスク回避の方法が見えてきます。

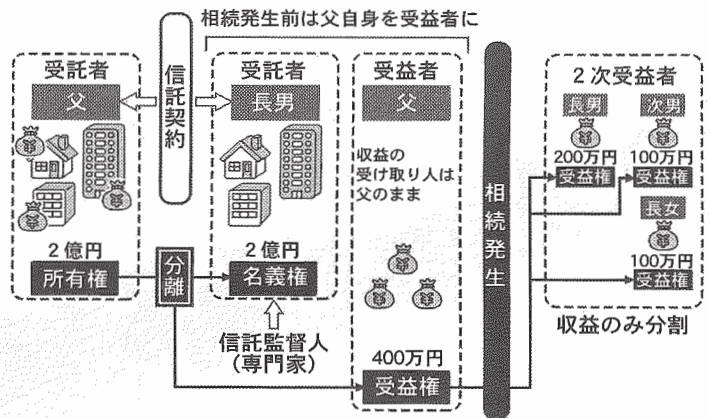
相続財産分析は、築年数を指標として、オーナーの不動産の契約内容を指標として、知り尽くしている管理会社が信託監督人という立ち位置で相続財産の資産管理をサポートしていく、民事信託を用いた手法について解説します。不動産相続の難しい点でも「分け方」について、収益ベースで考えることでリスク回避の方法が見えてきます。

図②[例]相続税評価額を基準に分割

	相続税評価額	収益	経費・運営費	余力
長男	1億2千万円	500万円	450万円	50万円
次男	4千万円	300万円	100万円	200万円
長女	4千万円	200万円	50万円	150万円
合計	2億円	1000万円	600万円	400万円

決めた比率で分けて渡すことができます(図③)。民事信託を使い相続財産の名義を受託者へ一本化することで、空室のリスクを全体で補うことができます。また、相続財産を不動産ごとではなく、不動産の生む収益の比率で決めて次の世代へ渡すこともできるので、相続で一番問題となる分け方についても、柔軟かつ公平に決めることができます。

[例]民事信託と信託監督人



※上記は一つの例であり、民事信託ではさまざまな組み合わせが可能です。

不動産サービスの総合比較サイト

スマイスク



株式会社シースタイル

東京本社：〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町1-8-12 さくら堀留ビル8階
大阪支店：〒530-0052 大阪府大阪市北区南船場7-17 MF 梅田ビル8階
福岡支店：〒812-0013 福岡県福岡市博多区博多駅東1-14-34 博多ICビル6階

03-5847-8558