



1. 『家族信託（5）』－信託活用

公認会計士 長谷川佐喜男

1. 共有不動産のトラブル回避

信託を活用すると不動産の所有権は、所有・管理権と収益受益権とに分離します。所有・管理権とはその不動産を所有し管理することができる権利のことであり、不動産の改築や売却などを行うことができる権利です。一方、収益受益権とはその不動産から発生する収益を受け取ることができる権利のことです。通常はこの2つの権利を分離することは出来ませんが、信託を活用することによって可能になります。また、この収益受益権は自由に分割が可能で、さらに、譲渡などもすることができるので、この信託の機能を活用すると不動産のように分割が難しい財産であっても委託者の思いを反映することができます。

現時点で共有になっている不動産や、今後の相続で共有になる可能性がある不動産については活用を検討することによってトラブルを未然に防ぐことができます。

例えば、被相続人の所有している収益不動産が一つのみであり、相続人が3人という場合には、誰が収益不動産を相続するかでもめる可能性がありますし、被相続人が平等に相続させたいとの思いから、共有分割の遺言をすると、その後の修繕や売却の段階でトラブルになる可能性があります。

こんな場合は、その土地を信託財産とする信託契約をし、受益者に相続人全員を指定し、受益権の割合を定めておくと、家賃などの収益は受益権の割合に応じた分配が可能となり相続人同士がもめる可能性は格段に低くなります。また、後々売却した場合であっても、売却収入も受益権の割合で分配されることになるため、相続人は安心して相続することができます。

また、共有は管理処分については共有者全員の合意が必要になり、合意が不成立では何もできませんが、信託では不動産を管理する権利は受託者が持っているため、売却や補修などの管理は受託者単独でおこなうことが可能となり、いちいち共有者で話し合いを行い、合意を得る必要もなく、手続きがスムーズに進む効果もあります。

このように、いままで相続や不動産の実務において大いに悩ませてきた共有という問題が一気に解決できる可能性を信託は秘めています。

