

第1章 信託に対する現状認識、問題意識および留意点

第1 現状認識

第2 民事信託に取り組むに当たっての問題意識

- 1 信託前の注意点（その1）  
－商事信託における有用性からの気づき－
- 2 信託前の注意点（その2）  
－納得した上で締結すべき信託契約－
- 3 信託前の注意点（その3）
- 4 後見制度

第3 民事信託検討前の留意点

- 1 民事信託の受託者
- 2 信じて託す信託の意味（米国）

信託メモ①

○公益信託の萌芽というべき江戸時代の秋田藩内に設立された「感恩講」が示唆する「受託者」のあるべき姿  
－信託前に知っておきたいこと－

信託メモ②

- 歴史的判例と Fiduciary Duty  
－信託前に知っておきたいこと－
- 3 一般的には節税の手段とならない信託
  - 4 民事信託において未だ一般化されていない due diligence の実践

第4 大づかみで理解する信託

- 1 信託法の基本的構造
- 2 信託の基本ストラクチャー

信託メモ③

○音楽著作権等の保護に使われる信託契約  
－信託による財産権の移転とその効果を理解する－

- 3 信託の基本法は信託法
- 4 信託の定義

信託メモ④

○信託財産に属する財産の占有の瑕疵（かし）の承継  
－信託濫用の防止という観点から－

- 5 信託財産と信託財産責任負担債務
- 6 信託契約
- 7 時間軸で把握する信託契約

信託メモ⑤

○信託契約の締結により生ずる信託の効力  
－委託者となるべき者が判断能力を欠く常況にある場合の例－

- 8 信託実務の一部を構成する信託税制

第2章 具体例で理解する信託の仕組みと信託税制

第1 信託の仕組みと信託税制の概要を自宅を信託財産とする例で理解する  
－改正民法 899 条の2 第1 項に対する民事信託による対処法を例に－

- 1 自宅不動産の所有者が望む財産承継
- 2 改正民法 899 条の2 第1 項に関して予期すべきリスク
- 3 甲が対策として取り得る信託契約の利用法
- 4 本ケースにおける信託契約の下での信託税制

信託メモ⑥

○決して特別な取引ではない信託財産に属する

不動産（現物）の売買

- 5 相続財産となるのは信託財産でなく受益権

第2 遺言と信託契約の関係

- 1 遺言の遺産分割方法や相続分の指定について信託契約で変更する場合
- 2 信託契約に定める受益者を遺言によって変更する場合
- 3 受益者を変更することができない信託
- 4 遺言代用の信託と遺言

第3 顧客向けに不動産に関する民事信託の個人または家族に対する信託セミナーを実施するアプローチで学ぶ信託の使い方

- 1 問題意識の背景
- 2 判明している事実関係
- 3 上記2を踏まえた信託契約のあらまし
- 4 不動産の信託の登記の登記事項
- 5 信託契約の内容およびその背景にあるもの

信託メモ⑦

○信託契約書を公正証書とすることを求めない一部の金融機関

信託メモ⑧

○信託契約における協議事項の定めに注目する  
－後見制度を視野に入れた取り組みの実践のために－

信託メモ⑨

○信託法 88 条（受益権の取得）1 項の解釈  
－受益者について受益者を変更する権利との関係で－

信託メモ⑩

○信託財産に属する株式の分別管理義務  
－根拠法令に照らして－

第3章 法令条文で理解する賃貸不動産を所有する個人の信託税制

第1 相続税法

- 1 本書の対象範囲
- 2 贈与または遺贈により取得したものとみなす旨の規定を設ける相続税法  
－信託法と相続税法の違い－
- 3 受益者等の存する信託  
－相続税法9条の2（贈与又は遺贈により取得したものとみなす信託に関する権利）に規定する用語の定義－
- 4 受益者等の存する信託  
－相続税法9条の2（贈与又は遺贈により取得したものとみなす信託に関する権利）の各規定－

信託メモ⑪

○他益信託  
－課税対象となるものならないもの－

信託メモ⑫

○相続税法9条の2第6項に規定する取得または承継の意味

- 5 相続税法9条の3（受益者連続型信託の特例）

信託メモ⑬

○巷間伝え聞く信託の終了のさせ方・考え方に対する疑問  
－委託者兼受益者の死亡時には既に信託の目的を達成していませんか？－

- 6 具体例に当てはめて点検する相続税法9条の2および9条の3の規定
- 7 注目せざるを得ない令和4年12月20日東京国税局の回答

第2 所得税法

- 1 実質所得者課税の原則および所得税法13条（信託財産に属する資産及び負債並びに信託財産に帰せられる収益及び費用の帰属）の規定
- 2 所得税法13条1項の規定
- 3 所得税法13条2項（受益者とみなされる者）
- 4 所得税法13条4項（受益者が2以上ある場合等）
- 5 受益者の一部が存しない場合（所基通13－1）
- 6 信託財産に帰せられる収益および費用の帰属の時期（所基通13－2）
- 7 信託財産に帰せられる収益および費用の額の計算（所基通13－3）
- 8 権利の内容に応ずることの例示（所基通13－4）
- 9 信託による資産の移転等（所基通13－5）
- 10 信託の受益者としての権利の譲渡等（所基通13－6）
- 11 受益者等課税信託に係る受益者の範囲（所基通13－7）
- 12 受益者とみなされる委託者（所基通13－8）
- 13 注意すべき租税特別措置法41条の4の2の規定  
－不動産所得の損失の金額があったとしてもなかったものとする規定－

第3 地方税法、消費税法

信託メモ⑭

○特定公益信託等（参考）

資料

信託法（抄）（平成18年12月15日法律第108号）  
相続税法（抄）（昭和25年3月31日法律第73号）  
相続税法施行令（抄）（昭和25年3月31日政令第71号）  
相続税法基本通達（抄）（昭和34年1月28日直資10）  
所得税法（抄）（昭和40年3月31日法律第33号）  
所得税法施行令（抄）（昭和40年3月31日政令第96号）  
所得税基本通達（抄）（昭和45年7月1日直審（所）30）  
消費税法（抄）（昭和63年12月30日法律第108号）  
消費税法施行令（抄）（昭和63年12月30日政令第360号）  
租税特別措置法（抄）（昭和32年3月31日法律第26号）  
租税特別措置法施行令（抄）（昭和32年3月31日政令第43号）  
租税特別措置法に係る所得税の取扱いについて（抄）（昭和55年12月26日直所3－20ほか）  
租税特別措置法（相続税法の特例関係）の取扱いについて（抄）（昭和50年11月4日直資2－224ほか）

具体例と法令条文で理解する

信託の仕組みと  
信託税制のポイント

－不動産を中心とする民事信託からのアプローチ－

著 石垣 雄一郎（税理士）

✓ 根拠となる法令条文の解釈を踏まえて、信託の実践に必要な知識を解説しています。

✓ 信託契約書の条項例を多数掲載しています。

✓ 民事信託の最前線で活躍している第一人者による執筆です。

A5判・総頁306頁

定価3,630円（本体3,300円）送料460円

ISBN978-4-7882-9536-0

電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価3,300円（本体3,000円）  
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339（通話料無料）  
受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

会員登録  
はお済みですか？

01  
会員限定の  
法令情報が読める

02  
会員限定のサービスが  
受けられる

03  
ポイント・クーポンが  
利用できる

会員登録はこちら

## 第1 信託の仕組みと信託税制の概要を自宅を信託財産とする例で理解するー改正民法899条の第1項に対する民事信託による対処法を例にー

内容見本  
(A5判縮小)

### 1 自宅不動産の所有者が望む財産承継

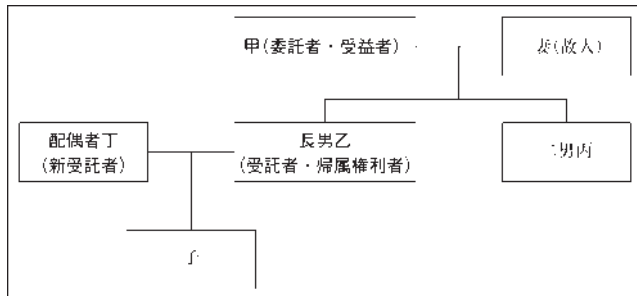
妻に先立たれた甲は、現在、国内に所有する自宅（土地・建物等）（以下「甲不動産」といいます。）で長男乙とその妻子と共に暮らしています（下記図表③参照）。甲の子は乙以外に二男丙がいます。

甲は、妻の亡き後、自宅で同居し、何かと気にかけてくれる乙に、甲不動産を相続させることを決めています。甲には借入金などの債務はありません（乙も同様です。）。

幸いにも長男乙の仕事は安定し、経済的な支障はありません。一方、別居する二男丙は、事業を営み、個人保証の借入金が多量にあり、甲は、乙に比べ経済的に不安定な丙の将来に多少の不安を感じています。

以上のような背景がある甲は、近々、乙に甲不動産を相続させる旨を記載した遺言書を作成する予定です（本書では丙への財産分割、遺留分についての言及はしません。）（以下【ケース1】とします。）。

＜図表③ 信託財産 甲不動産（土地・建物等／自宅）＞



○民法  
（共同相続における権利の承継の対抗要件）

第899条の2 相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、次条及び第901条の規定により算定した相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない。

② 〔省略〕

※ 上記規定中の「次条及び第901条」は、民法900条（法定相続分）および同法901条（代襲相続人の相続分）のことをいいます。

### 2 改正民法899条の2第1項に関して予期すべきリスク

#### （1）【ケース1】について顕在化するリスク

本項の新設前は、判例により、相続させる旨の遺言による権利の承継は、登記なくして第三者に対抗できるとされてきました

### ＜信託契約書案文・受託者への賃貸人の地位の承継＞

信託契約の定めとして「受託者への賃貸人の地位の承継」は不可欠なものでないため設けないことはありますが、本ケースは次のような案文にしました。

#### ○信託契約書（案）（受託者への賃貸人の地位の承継）

- 第○条 受託者は、委託者から信託不動産の建物等賃貸借契約における賃貸人の地位を承継する。
- 2 本信託の効力が生じたときに、委託者は受託者に対し、遅滞なく、前項に係る建物等賃貸借契約書その他の必要な書類（複製可）を引き渡す。
- 3 受託者は、第1項の賃貸人の地位を承継すると同時に、敷金に係る返還債務を承継し（※）、委託者は受託者に対し、遅滞なく、当該敷金返還債務に相当する金銭を引き渡す。

（※） 承継する敷金に係る返還債務は、信託財産に属する財産について信託前  
の原因によって生じた権利に係る債務（信託21①二）に該当します。

#### （10）受託者の職務

本ケースでは受託者Kの権限の一部について、受託者Kに対し同意権または指図権を行使してその権限を制限します（信託26ただし書参照）（下記案文参照）。本ケースで受託者の権限に制限を加える理由は、

受託者がその権限を行使して行いますが、一部の事項は、下記案文のように同意権または指図権の行使を受け、制限されるとします（信託26ただし書参照）。

#### ○信託契約書（案）（受託者の職務）（※1）

- 第Ⅴ条 受託者は、本信託の目的を達成するために次に掲げる信託事務の処理をしなければならない。
- 一 入居者募集及び入退去手続
- 二 建物等賃貸借契約の締結、解約、変更及び更新
- 三 建物等の見回り、点検及び修繕維持
- 四 不動産に関する損害保険の点検・見直し及び付保
- 五 設備等の点検、更新及び追加工事
- 六 建物等の大修繕（※同意権行使の対象とする。）
- 七 建物等のリノベーション又は建替え（※指図権行使の対象とする。）
- 八 不動産の購入（※指図権行使の対象とする。）
- 九 不動産の処分（※指図権行使の対象とする。）
- 十 近隣の不動産市場の動向把握（第三者への調査依頼を含む。）
- 十一 業務委託先との契約及び見直し
- 十二 別途定める受益者に対する金銭の給付及び信託帳簿の作成
- 十三 信託の計算書（※2）の作成を含む所轄税務署長への書類の届出
- 十四 翌年の不動産賃貸事業（※同計画の実行に当
- 十五 訴訟行為（訴訟代理人
- 十六 各信託事務の処理及び
- 十七 上記一から十六に関連
- 2 前項の規定にかかわらず、

#### 新日本法規出版株式会社

本社 〒460-0011  
総務本部 名古屋市中区大須4-1-65

東京本社 〒162-8407  
東京都新宿区市谷砂土原町2-6

#### （c）相続税の課税物件

上記（b）の納税義務者が当該信託の委託者から遺贈により取得したものとみなされる当該信託に関する権利。

#### （イ）コメント

（a）本項（みなし遺贈）は、典型的には遺言信託（信託3二・4②参照）（注）において、または信託契約（委託者となるべき者の死亡を停止条件に効力が生じる信託）（信託4④参照）において、信託の効力が生じた時に、当該信託の受益者等となる者に対し適用される規定です。

（b）上記（a）のいずれの信託も委託者の死亡時に信託の効力が生じます。

（注） 信託法の遺言信託は、金融機関が遺言の作成・保管・執行といった一連の業務をパッケージ商品として提供する「遺言信託」とは全く別物です。

#### 信託メモ①

#### ○他益信託ー課税対象となるものならないものー

信託の効力が生じた時に、委託者（個人）以外の者を受益者（個人）とする信託（他益信託）は、原則として、受益者に贈与税が課されます（相税9の2①）。例外として、信託会社等を受託者とするのが要件の

### （2）信託の効力が生じた時に信託に関する権利の一部を無償譲渡し、受益者連続型信託の特例を適用するケース（その1）

- ◆本ケースの委託者兼受益者Y（母）は、信託の効力が生じた時（贈与税の課税時期）の信託に関する権利の一部（権利割合50%）（贈与税の課税物件）をK（子・二女）（贈与税の納税義務者）に対し、無償で譲渡する（Kはこの割合に見合う信託財産責任負担債務を負担する（上記＜各ケース共通の前提条件＞④参照）。）。
- ◆信託の効力が生じた時、YとKの2人が受益者（「受益者としての権利を現に有する者」（相税9の2①、相基通9の2－1））となる（信託期間中、受益者の変動はない。）。
- ◆Yの死亡（相続税の課税時期）を信託の終了事由とし、残余財産受益者または帰属権利者をK（相続税の納税義務者）とする。この時、Kは、残余財産（現金預金・Yマンション）（相続税の課税物件）とともに残りの信託財産責任負担債務（預り敷金・借入金）を承継する。

#### ＜課税関係の考え方＞

- ① 信託の効力が生じた時の残余財産受益者または帰属権利者に関する考え方は上記（1）①と同じです。
- ② 信託の効力が生じた時に贈与により取得したものとみなされる「信託に関する権利」（50%）（相税9の2①）を取得した受益者Kは、