会社概要

商　　号	共同信託株式会社
所　在　地	〒５４１－００５３　大阪市中央区本町１丁目５番６号大阪山甚ビル４階
ＴＥＬ番号	０６－６２６６－６２６６
ＦＡＸ番号	０６－６２６６－６２６２
Ｅ-ｍａｉｌ	kyoudoushintaku@ookuchi-step21.jp
ホームページ	http://www.ookuchi-step21.jp
設立年月日	平成１８年（２００６年）５月１９日
代　表　者	代表取締役　大口保弘
資　本　金	５，５００万円
事業内容	●管理型信託業務 近畿財務局長（信５）第３号　平成１８年１２月４日登録 ●第二種金融商品取引業務 近畿財務局長（金商）第１３６号　平成１９年９月３０日登録 ●信託機能の活用に関する研究及びコンサルタント業務 近畿財務局長　平成２５年３月２９日承認
関連会社	●大口・山本司法書士事務所　司法書士　大口保弘（昭和５０年２月開業） 司法書士業 ●有限会社Ａ＆Ｎ（昭和５５年１月設立） 不動産コンサルタント業 宅地建物取扱業（大阪府知事（８）第３２４０８号）

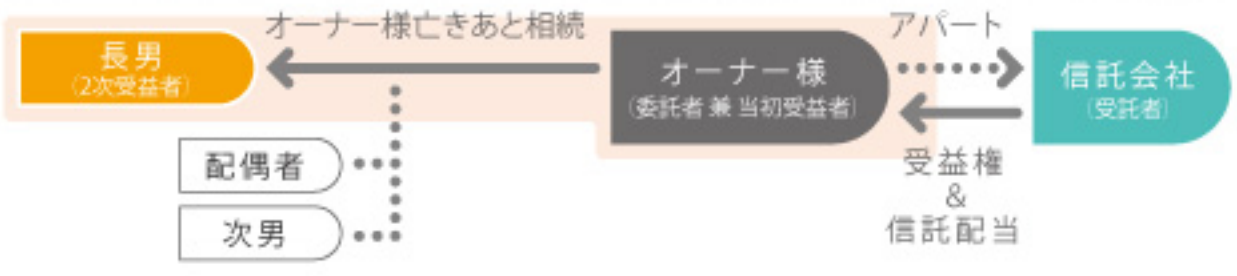
共同信託株式会社は、大口・山本司法書士事務所を設立母体とし、街の法律家として、信託機能をもっと身近に有効活用していただきたいとの思いで、それまで信託銀行等に限られていた信託業が規制緩和され、一般企業が参入できるようになると同時に、将来を見据え設立いたしました。

遺言代用信託

- 自身には、配偶者と長男と次男の計３人の相続人がいる。
- 土地を有効活用し、アパート・マンションで賃貸経営を続けてきた。
  幸い事業は順調で、現貯金で資産を貯めることができた。
- 自身も高齢化を迎え、万が一、認知症などで判断能力を失ってしまってからでは、相続対策を含めて、なにもできなくなる。
- アパート・マンション賃貸経営は、長男に後を継いでもらいたい。

- 遺言と同じことが信託でも行うことができます。アパート・マンションの不動産については、自身を受益者とする信託を設定し、自身が亡きあとの受益者を予め長男に指定しておくことで、承継先となるレールを事前に引くことができますし、その後の対応も信託会社が行うことになります。
- 現預金等その他資産は、遺留分を考えたうえで、贈与の様々な特例を利用することより事前に相続人に承継し、自身の資産を圧縮させることができます。
- 自身が元気なうちに、家族と合意し対策を立てておくことで、円満な資産承継を図ることができます。
- 万一信託期間中に自身の判断能力が低下しても、信託財産であるアパート・マンションの管理は信託会社が継続して行います。

円満・円滑な資産承継を託す

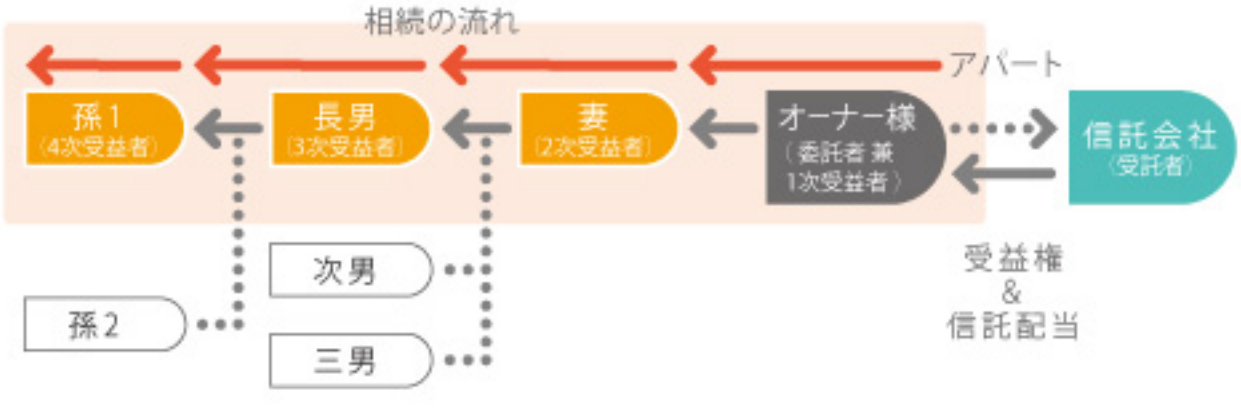


後継ぎ遺贈型
受益者連続信託

- 自身亡きあとの相続時は、まず妻へ財産を引き継ぎたい。
- 妻亡きあとは、長男に引き継いでもらいたい。
- 長男亡きあとも、やはり自身の本家である家系の孫に承継して欲しい。
- 遺言では、連続して相続を確定させることはできない。

- 1次受益者は、オーナー様自身として、信託配当による生活費などの確保をはかります。
- 2次受益者を妻とします。
- 3次受益者を長男とします。
- 4次受益者を長男の子（オーナー様の孫）として指定します。
- 通常の相続では、できなかったことが、信託することで可能になります。

本家の財産は、本家の財産として資産承継を託す。



福祉型信託

- オーナー様には、身体的な障がいを抱えた長男がいる。
- 自身も高齢となり、いつ判断能力が低下するかわからないから、元気なうちに長男にアパートの名義を譲り、アパートの賃料収入で長男の生活が維持できるよう、今のうちに道筋を立ててあげたい。
- そうは言っても、長男は自分でアパートを管理することができないから無理だ。

- 信託により、信託財産となったアパートの「信託受益権」を、オーナー様から長男に相続時精算課税制度等の特例を利用した形で『贈与』（場合により『売買』）します。（税金がかからない範囲内で対策を講じます。）
- 長男は、受託者である信託会社から信託配当を受けることによって毎月の生活費を受け取り、建物は、長男に代わって信託会社が管理を行います。
- 長男に相続人がいない場合は、長男が亡きあとの受益者を定めておくことも可能です。

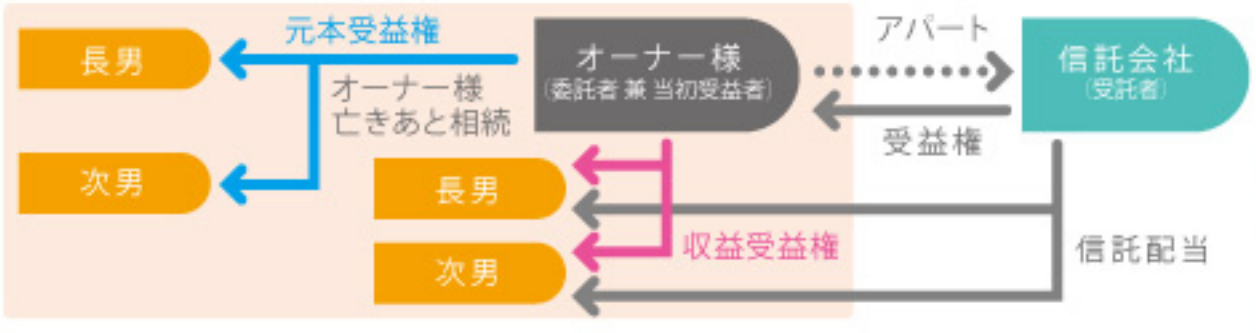
信託を効果的に活用し資産承継を託す。

受益者指定型信託

- 土地を有効活用し、アパート・マンションで賃貸経営を続けてきた。
- 幸い事業は順調で、現貯金で資産を貯めることができた。
- これ以上、所得額を増やしても、納税額がふくらむばかりである。
- そろそろ、長男と次男の資産形成を考えて、自身の財産を生前に贈与し、アパート・マンションの賃料を与えようと考えている。
- しかし、建物（アパート）は、３棟あり、均等に分けてやることができない。

- 自身が元気なうちに、子供の資産形成のために、受益者を指定して信託を組成します。
- 信託機能により、「信託受益権」を「元本（建物）受益権」と「収益受益権」に分割します。
- オーナー様は、「元本（建物）受益権」を得ます。
- 長男と次男は「収益受益権」を得て、アパート・マンションの賃料を『信託配当』として均等に得ることができ、順調に資産を貯めることができます。
- オーナー様は自身の所得を減らし、長男と次男は相続税に対する資金を確保することができます。

節税・納税を目的としたハイブリットで資産承継を託す。

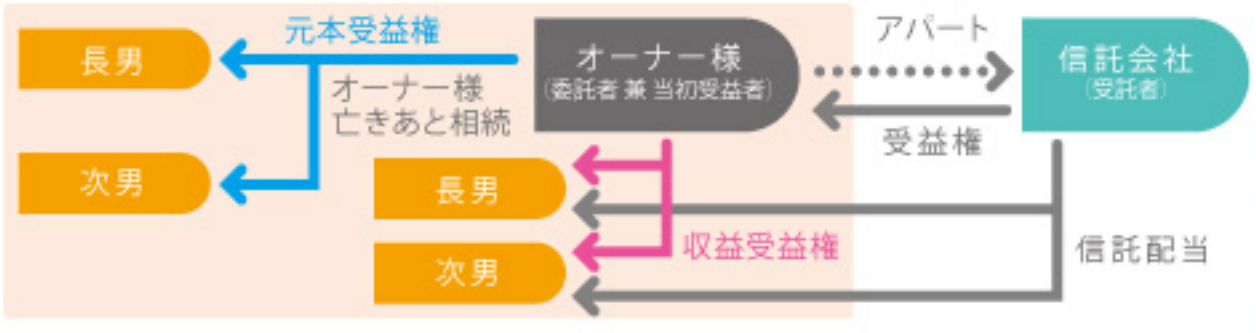


受益権
先行取得型信託

- 土地を有効活用し、アパート・マンションで賃貸経営を続けてきた。
- 幸い事業は順調で、現貯金で資産を貯めることができた。
- これ以上、所得額を増やしても、納税額がふくらむばかりである。
- そろそろ、長男と次男の資産形成を考えて、自身の財産を生前に贈与し、アパート・マンションの賃料を与えようと考えている。
- しかし、建物（アパート）は、３棟あり、均等に分けてやることができない。

- 自身が元気なうちに、子供の資産形成のために、受益者を指定して信託を組成します。
- 信託機能により、「信託受益権」を「元本（建物）受益権」と「収益受益権」に分割します。
- オーナー様は、「元本（建物）受益権」を得ます。
- 長男と次男は「収益受益権」を得て、アパート・マンションの賃料を『信託配当』として均等に得ることができ、順調に資産を貯めることができます。
- オーナー様は自身の所得を減らし、長男と次男は相続税に対する資金を確保することができます。

節税・納税を目的としたハイブリットで資産承継を託す。



共有不動産の管理を一元化する信託

- 長男と次男は、親の遺言で、１棟のアパートを相続し、半分ずつの割合で所有することになり、今日に至っている。
- 幸い、現在のところは、兄弟仲も良好だが、将来、子供や孫の世代となると、関係も複雑になるし、紛争などが生じないか大変心配だ。
- アパートは１棟なので、分割することもできないし、建物はまだしっかりしていて、２棟に建て替えるタイミングでもないし、それは無駄だ。
- 兄弟仲も、いつ仲違いしてしまうかは、だれにもわからない。

●兄弟それぞれが、共同で建物（アパート）の持ち分を信託することにより、信託会社が一元管理をします。

●信託の「転換機能」により、建物そのものである「物」としての資産が、アパートが生む賃料収入の「信託受益権」という権利に転換されます。

●アパートそのものは二つに分けられなくとも、「信託受益権」は分割することも可能です。

●建物そのものは、維持可能な限り、信託会社が管理会社と引き継ぎます。また、いずれ時間をかけて共有から単有にすることもできます。

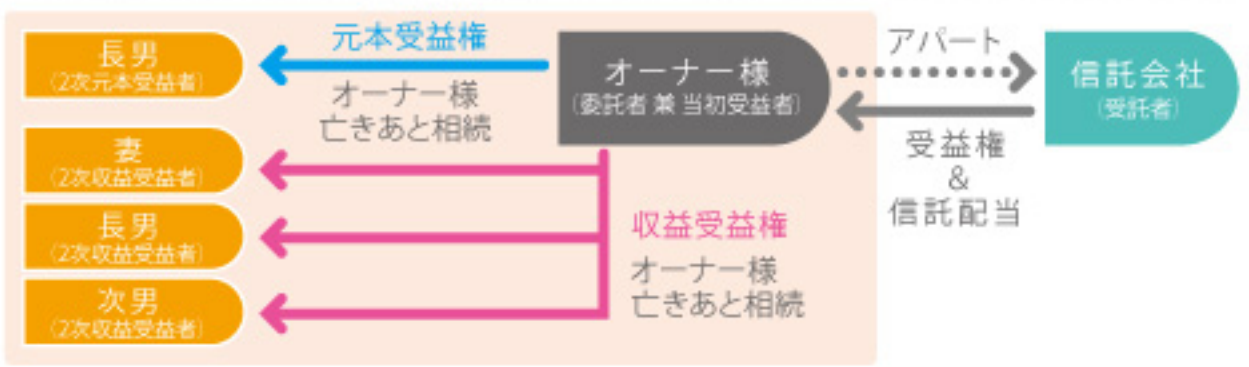
共有財産も揉めることなく資産承継を託す。

収益・
元本分離型信託

- オーナー様は、先祖代々の不動産を守ってきた。
- オーナー様には、配偶者と子供（長男・次男）２人の計３人の相続人がいる。自身亡きあと、長男にすべて相続させたいが、妻や次男に対し気が引けかといって、何も手を打たずに不動産が法定相続で共有となり、将来的に分散することになってしまったら、先祖に申し訳ない。

- 信託を組成し、「信託受益権」を「元本（建物）受益権」と「収益受益権」に変換し、オーナー様亡きあと、「元本（建物）受益権」を長男に指定し、「収益受益権」を法定相続人全員（妻・長男・次男）に相続させるよう指定します。
- 「収益受益権」を法定相続人が取得することにより、収益を受け取る権利のみ、相続人間で不公平なく承継させることができます。（遺留分を考慮。）
- 「元本（建物）受益権」を長男とし、また長男亡きあとも、特定の承継者（本家相続人）を連続的に指定しておくことで、分散することなく承継させることが可能です。

信託の機能をフル活用で資産承継を託す。



よくあるご質問

FAQ 1　信託の安全性について

信託法及び信託業法により、信託会社が倒産してもオーナー様から受託した財産には及ばない「倒産隔離機能」のしくみが確立されておりますので、オーナー様の財産は影響を受けません。また、信託会社は法律により「分別管理」が義務付けられておりますので、信託会社固有の財産とオーナー様の財産はすべて区別して管理します。

FAQ 2　税制面について

相続税・贈与税は、一般の相続や贈与と同じ扱いとなり、信託した場合であっても受益者が課税対象となります。ただし、信託をした場合には時間をかけて対策を立てることができますので、資産を圧縮させることによって将来発生する税金を少なくすることが可能となります。

FAQ 3　遺言との違いについて

「遺言」はご自身が亡くなった後から効力が発生します。ただし、遺言を作成していても相続人全員が合意した場合は遺言には従わずに遺産分割協議により相続されてしまう可能性もあり、ご自身の思い描く資産承継ができないこともあります。
一方、信託はご自身がご存命中に相続人の（受益者）を指定することができますので、生前に道筋を反映させることができます。信託設定後に万一ご自身の判断能力が低下してしまっても一切影響されず（「意思凍結機能」）、ご自身の意思に沿った承継が可能となります。なお、財産が不動産の場合は登記手続きを行うことができますので、より想いを確実に承継させることができます。

FAQ 4　家賃収入について

信託設定後は、従来の管理会社からのお受け取りから、信託会社からの「信託配当」としてお受け取りいただくことになります。（ただし、信託配当前に信託会社にて信託報酬・固定資産税預り金等をお預りしますので、残りの金額が「信託配当」となります。）

よくあるご質問

FAQ-5　信託銀行と信託会社の違いについて

信託銀行は、今まで金銭信託や投資信託が中心で、一般個人のお客様の不動産に対する小口案件はほとんど扱っておりません。信託会社は内閣総理大臣の免許や登録をうけた数少ない会社となっております。

FAQ-6　建物管理について

現在オーナー様と管理会社との間で締結している賃貸契約のオーナー様の地位を信託会社が引継ぎますので、建物は今までどおり管理会社が管理します。

FAQ-7　信託の変更や中止について

信託は柔軟性を備えた制度となっておりますので、ご自身の想いに変化が生じたり当初の想定から変更が生じた場合には、その都度信託内容の変更することが可能です。ご相談いただいたうえで対応させていただきます。

FAQ-8　金融機関の借入について

現在のお借り入れに関しましては、信託を設定する前に金融機関に対して確認手続きが必要となります。信託は適合性のあるすばらしい制度でありますが、残念ながら金融機関のなかでも信託の認知度は低いのが実情であり、世の中の動きに対応している金融機関は、さほど多くありません。金融機関への対応については、信託会社においてもご協力させていただき、できる範囲でお手伝いいたします。