

不動産を保有する形態を考慮する際、不動産プランナーは往々にして、「生前信託」をオプションとして推奨します。不動産が生前信託の形態で保有される場合、不動産取引の実施に伴い、権原保険会社は特別な要件を求めます。以下の記載事項は、生前信託に関する全てを網羅するものではありませんが、よく受ける質問事項への回答です。適切な回答が見つからない場合は、権原保険会社の担当者までご相談ください。場合により、弁護士へ相談するのが適切なこともあります。

質問：誰が信託に係わるのか？

答え：一般的な信託は家族信託で、夫と妻が被信託人、当該夫婦の子供が受益者となります。信託を設定し、不動産を信託に移管する者は、信託設定者と呼称されます。信託設定者は通常信託設定者自身を被信託人として指名し、信託設定者の生存期間中に於ける第一受益者となります。信託を存続させる場合、被信託人の死亡に伴い、通常、被信託人の子供と孫が第一受益者となります。信託を終結させる場合、受益者が信託より直接分配を受けます。

質問：生前信託とは？

答え：生前信託は、信託設定者の生存期間中に設定されるものです（死後に有効な遺言とは対象的です）。生前信託は、信託設定者の死亡に伴い終結し、受益人に分配されます。

質問：信託は不動産を保有できますか？

答え：いいえ、信託に代わり被信託人が不動産を保有します。

質問：信託は不動産を保有する最良の形態ですか？

答え：弁護士または会計士のみが回答できます。不動産を信託の形態で保有する理由として、相続税の支払いを低減または延期、手間のかかる遺言検認を回避、無担保債券より不動産を保護することなどが挙げられます。

質問：不動産を信託の形態とすることで、どのような税を回避できますか？

答え：通常、既婚者は所有地に関する課税から大幅に免除され、夫婦の一方が死亡した後、税の支払いを延

期できる場合もあります。意思決定する前に、弁護士または会計士にご相談ください。

質問：信託の形態で保有される不動産を農耕に使用できますか？

答え：はい、所有地が他の要件を満たすかぎり農耕に使用できます。

質問：被信託人は不動産を担保にお金を借りることができますか？

答え：被信託人は信託で定められた規約内で任意の行為をとることができます。一般的な信託合意では、不動産を抵当に入れ、お金を借りる権限が、被信託人に与えられます。しかしながら、全ての貸手が信託の形態で保有される不動産に対し貸付をおこなうわけではありません。まず貸手にご相談ください。

質問：第三者が私のために「信託」の形態で所有権を保有することは可能ですか？

答え：所有権保有者として名前が表れることを望まない人が、第三者と私的な取り決めを交わす場合があります。しかし、この取り決めは違法である場合があります。なぜなら、記載された被信託人のみが、不動産の譲渡、または不動産を抵当に金を借用する権限を有すわけで、被信託人とあなたの間で私的に交わされた合意にも係わらず被信託人があなたの要請に従って行動しない場合は、権原所有保険会社が、あなたを保護できないからです。

California Land Title Association の許可を得て転載

