

# 信託 でラクラク "不動産運用"

土地や建物など不動産に関する悩みごと、実は「信託会社」に相談すればスッキリ解決するケースが！「オーナーに代わり土地や建物の管理・運営を行う最高に頼れる存在なんです」とスターツ信託が教えてくれました

## CASE 2 家族が所有している土地を 楽して有効活用したい・・・



銀行から資金の借入も可能  
建物の完成後はそのまま経営

不動産経営についての知識がなくても大丈夫。私たちにとって最も王道のニーズです。建築資金などを銀行から借り入れる際は私たちの名義で行うので安心。建築会社を選定して工事を発注し、建物が完成した後は管理会社を選んで安定運営も。固定資産税や都市計画税の納税もオーナーに代わり行います。

## CASE 1 親が認知症になったら マンション経営はどうなる？



今後の運営一切をおまかせ！  
老朽化したら修繕も対応

さまざまな契約書の確認や、適正な賃料の設定、交渉など、マンション経営は多岐にわたる業務を行う必要があります。信託契約を交わすことで、ご両親がされていた業務は私たちが引き受けますので、不動産経営のわずらわしさとは無縁。収支も把握し、老朽化を見越して長期的な修繕の計画も立てています。

## どんどん出てくるこんな心配ごととも解決!

不動産信託を活用するメリットのひとつが相続についてのさまざまな問題もクリアにできること。持分割合に応じた分配や相続人の指定もスムーズに

CASE  
4

親が経営するアパートは1棟だけど兄弟は4人…どう分ける? 役割は?



配当金だけを受け取れる! 持分割合に応じて分配を



両親が行っていた経営を兄弟で分担しようとする複雑な事態に。負担の大きい業務を担当する人は取り分も多く欲しいとなり計算も難しい。信託して、持分割合に応じて配当金を受け取れば一気に楽に!

CASE  
3

子供がいない私たち夫婦。所有する土地や賃貸マンションは誰に?



不動産の相続先をオーダーメイドで設定可



一般的な公正証書遺言は相続先の指定を1代しかできませんが、私たちなら遺言代用信託制度を利用し、さらにその先の指定が可能。例えば夫が亡くなったら妻へ、その妻の死亡後は夫の弟などに細かく設定できます。

CASE  
6

再婚後の子供だけでなく、前妻との子供にも資産を引き継げたら…



不動産を信託することで相続人を自由に指定



生前に不動産を信託いただければ、その資産の相続人を細かく設定することができます。自分が亡くなったら後妻とその子、前妻の子に3等分に。さらに後妻が亡くなったら子2人に半分ずつなど2段階に設定もできます。

CASE  
5

障がいのある子に、収入源として所有する駐車場を贈与したい



受益者に設定することで定期的に配当金を渡せる



駐車場を私たちに信託いただき、その受益者にお子様を設定することで定期的に配当金がある安定した収入源を贈与することが可能に。条件を満たせば、特定贈与信託の制度を利用して贈与税が軽減できます。

## まるで専用コンシェルジュ! スターツ信託に頼むとよい理由

オーナーに代わり不動産を運営管理するのが信託会社です。賃貸マンションの管理会社の選定や収支の決算など広範囲の業務を行い、建築資金の借入も担当。オーナーは信託配当を受け取るのみ。今年で15周年を迎えるスタート信託は厳しい基準をクリアし、内閣総理大臣の免許を取得した不動産・建設業界では国内

初の「運用型信託会社」。オーナーに負担をかけないよう、物件を最適な状態に管理運用します。不動産仲介のビタットハウスや建設のスタートCAMなどスタートグループ企業と一体になり、グループ55年の歴史の中で培ったノウハウを駆使し、不動産オーナーにしっかりと寄り添ってくれる心強い存在です。

スタート信託  
☎ 03-6202-0116 (9:00~18:00、水・日・定休)  
東京都中央区日本橋3-1-8  
スタート日本橋ビル5F



詳細・お問い合わせはこちら

\*配当金(信託配当): 不動産から得られる収入から、諸々の費用、借入の元本、修繕の積立等を差し引いて交付されます \*信託配当及び事業リスクについて: 不動産信託はあくまでも実績配当になります。一定の信託配当および信託元本の交付をスタート信託がお約束するものではありません。従って不動産市況の悪化などにより、信託財産の価値が低下したり賃料収入が減少するなどの損失が発生した場合は、お客様に必要な資金をご負担いただく場合もございます \*不動産信託に関する税金について: 信託期間中の信託不動産、信託事業に係る税金は、お客様のご負担となります。固定資産税・都市計画税などは、信託勘定より支払われますが、その他の法人税・所得税・住民税・事業税・消費税・相続税・贈与税などについては、お客様が直接事業を行った場合と同様に課税されます。なお、お客様が個人の場合、お客様の所得税の計算上、信託に係る不動産所得の計算上生じた損失については、生じなかったものとみなされます \*瑕疵担保について: 信託財産である不動産に瑕疵が発見された場合、お客様は受益権の譲受人、または受託者より瑕疵担保責任に基づく賠償の請求を受ける可能性があります \*債務負担について: 事業の状況により、信託終了時において借入金などの債務が残る場合、信託財産やお客様にご負担いただくこととなります \*信託報酬について: スターツ信託は、不動産信託執行の手数料として、規定の信託報酬を信託財産の中から受領いたします \*信託契約の解除について: 信託契約期間中は、お客様とスタート信託の合意がなければ、契約を解除することはできません \*法人税・所得税・相続税の計算、申告手続きなどの取り扱いにつきましては別途税理士・会計士等にご相談ください