

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ 代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

不動産信託 可能性は広がるか



九州に本社を構える初めての信託会社として福岡市で設立する「三好スマイル信託」。不動産関連の信託業務を行いスムーズな事業承継に助力するとともに、新たな可能性に取り組み(福岡市中央区)

福岡市で初の信託会社始動

三好スマイル信託阿部俊一社長に聞く

2025年には、5人に1人が認知症になると世の中が騒ぎ出したら、8年前にブームが起った民事信託(家族信託とも呼ばれる)認知症対策だけでなく、不動産所有者が障害者の場合など、さまざまなケースに対応できるスキームとして現在も注目され続けている。委託者、受託者、受益者は個人、とくに親族がなることがほとんどだ。三好不動産グループの福岡相模サポーターセンター(福岡県福岡市、江頭寛社長)で民事信託組成を行った際に、後継者はいるが受託者として任せられる人がいないという問題が浮き上がった。受託者が、不動産の専門知識を持っていない場合は、誤った判断を下す可能性も高い。法人である信託会社なら、これらのデメリットをカバーできる利点がある。九州で初の信託会社として始動した三好スマイル信託の阿部俊一社長に民事信託について聞いた。

不動産信託や資産活用提案を行う「三好不動産(福岡市、三好修社長)は、九州で初となる信託会社「三好スマイル信託(福岡市、阿部俊一社長)を2022年3月に設立した。全国で31社目の信託会社として「福岡財務局長(信) 第一号」の登録を得たことで、九州に本社所在地がある初の信託会社となった。

全国の信託会社は31社(うち運用型1社、管理型19社)あるが、不動産関連の信託業務を行う会社は13社のみとなる。信託業は、内閣府の大臣の免許を受けた株式会社でなければ営むことができず、膨大な手続きと書類が必要となり、煩雑なことから諦めてしまう企業も少なくない。しかし、同信託会社は信託を貴き登録まで約2年という長い月日をかけ、今年3月に登録に至った。

主な信託業務は、不動産管理信託(個人顧客)、家賃保証信託、金銭保証信託、不動産管理処分信託、土地開発信託、リースバック信託、受益権複雑化信託、阿部社長は自らの会社を「管理信託会社」と呼び、オー



ナーの「アバター」になり、有の不動産に同信託会社名を付けて、今後オーナーの気分で信託登記を行い同信託会社特許に寄り添う企業になり、社が受託者に、委託者・受益者・受益者はオーナーとする。受託者はオーナー以外でも社と一線を画す企業を目標とするを宣言した。具体的には不動産管理信託することもあるため、慎重に考える。オーナーは所有する。託約を結び、オーナー所

事業承継、売買などで商機

法人の信託は「商事信託」として任せられる家族が一定資産評価額の3〜4%課税とも呼ばれる。今まで、商ない場合の定期的な金銭の税を課せられる。しかし、信託で事業承継を金に、不動産の所有権移転に代る。物件や運用のために、融資が行うことができる。不動産を管理する信託は、お得税はからない。この点に着目し、節税をしながら、全国75カ所に拠点を置く、三好不動産が管理を行う「三好スマイル信託」が所有する「アバター」など、資産の組み替えを行うスキームも近年注目されている。福岡相模サポーターセンター。つまり、信託の売買がのネットワークを利用して、全国にも広がったと考

権移転と不動産管理に関する「管理信託会社」は、不動産管理信託会社と賃貸住宅管理委託契約を行う。このスキームを用いるのは、オーナーの意思判断能力がなくなったときに、アバターが老朽化しても、大規模修繕を行う、売却する。首都圏や近畿圏などでは、超高額不動産を中心に、信託受益権が売買され始める。政治指定都市の中で、同信託会社が所在する福岡市は、人口増加率も高く、アジア諸国のアクセスポイントとして捉えられている。同信託会社が、信託を投資案件として捉えるのは、首都圏や近畿圏と同様に、福岡の信託受益権取引が増加すると思われるため