



あなたの所有するアパートの資産価値を守るために今から備える
アパート専用の家族信託パッケージ

『家族で守るアパート』



遺産相続コンシェルジュ

運営：プロサーチ株式会社

「家族で守るアパート」とは
アパート専用の**家族信託**が
手軽に低価格でできるパッケージ商品です



※家族信託契約締結には別途、公証役場手数料・登録免許税などの実費がかかります。

下記のチェック項目に当てはまる方は一度ご検討ください！

親またはご自身の年齢、体調などについて

- 親またはご自身が70歳以上 親またはご自身の体調面に不安がある

当てはまる方は下へ

- 築年数が古くなったアパートがあり、今後どうしていくか悩んでいる
- アパートの管理を今後、子供たちに任せたい
- 過去に後見制度で苦労した経験がある
- 相続税対策を検討中、またはこれから検討していく
- 状況によってはアパートの建替えや売却をすることもあり得る
- 家族信託に関心はあるが、なかなか踏み出せない



なぜ今、アパートの家族信託を検討する必要があるのか？

経年劣化をしていくアパートの資産価値を維持していくためには、建物の美観を保っていくのはもちろんのこと設備の更新や日常的な管理の徹底、計画的な修繕工事、入居者や時代のニーズに合わせたリニューアル工事・建替えなど状況に応じて様々な対策を行っていくことが必要不可欠となります。

そのような中で何も対策を打たないまま、アパートの所有者が認知症などで判断能力を喪失してしまうような状況になると、以下のようなことが起こり得ます。

- アパートの積極的な設備更新や間取り変更などのリニューアル工事ができなくなる
- アパートの建替えができなくなる
- アパートの売却(現金化)ができなくなる
- アパート経営のノウハウを子供に伝えることができなくなる

アパートの適正な管理ができなくなれば、当然アパートの入居率や賃料にも影響が出てきます。結果的に、収益性を引き下げることになり、アパートの資産価値を大幅に引き下げることもなり得るのです。

アパート所有者が判断能力を喪失してしまうと、状況に応じた適正なアパート管理ができなくなり、結果的にアパートの資産価値を大きく引下げてしまう可能性があります！

また判断能力が喪失した後に、「後見制度」を利用した場合、必要最低限のアパートの維持管理はできますが大規模リニューアル工事や建て替えなどの積極的なアパートの管理、相続税対策を視野に入れたアパートの売却など家族全体の資産を守るための積極的な対策が打てなくなります。

つまり後見制度を利用すると、相続税対策が一切できなくなります！

そこで、親が元気な今のうちにアパートの家族信託をしておくで…

元気なうちは…

今まで通りの
アパート管理が
親の判断で行えます

今のうちから
アパートの
管理・経営ノウハウを
子供に教えられます

アパートの管理を
子供に任せて
収益を受け取ることも
可能です

もし判断能力を喪失した場合でも…

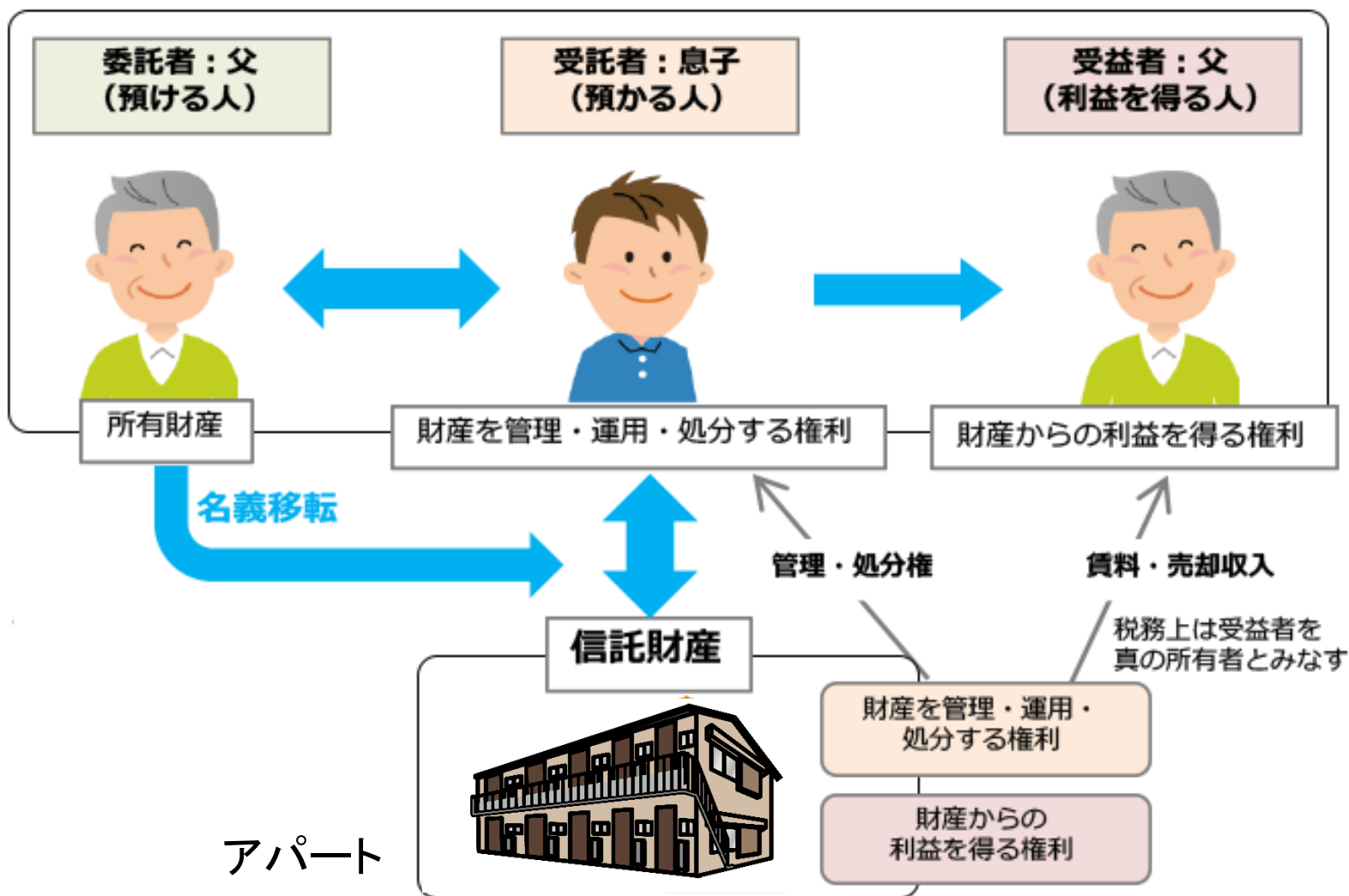
今まで通りの
アパート管理が
子供の判断で行えます

新たな設備投資や
借入をしての建替え
など積極的な
管理・運用ができます。

相続税対策を視野に
入れたアパートの売却
や組み換えなどの
実行も可能です

家族だけでアパートの資産価値を守り続けていくことができます！

アパートの家族信託の仕組み



大切なアパートを家族で守る、アパートの「家族信託」

「家族で守るアパート」では資産や収入は親（委託者・受益者）のままで、資産の管理や運用を子（受託者）が行います。

アパートの「家族信託」によって、親（委託者）が元気なうちは、子（受託者）は親の意見を聴きながら資産の管理・運営をし、万一、意思判断できない状況になっても継続して、アパートの管理や運用、将来の相続に向けた相続税対策が子の判断で行えるのです。

また「家族信託」そのものは契約を取り交わした時点から発動しますが、現所有者がお元気な間はこれまで通りご自身が実質的に財産の管理を継続して行うことも可能です。

状況によっては、その間に、託す人を途中で変更することもできます。

どうしても受託者に全てを任せることが不安だという場合には、「信託監督人」という、受託者を監督する役割を置くこともできます。（※注 この場合は、別途監督人費用が発生します）

なぜ、こんなに家族信託が低価格でできるのか？

私たちプロサーチは、アパートを所有する皆様が将来、認知症によって管理や処分で困ることがないように必要最低限の信託パッケージ商品「家族で守るアパート」を開発いたしました。



信託財産をアパートのみに限定！

信託目的を認知症対策だけに特化！

配偶者以外への相続先の指定は行いません。

信託するアパートの数が増えても信託登記報酬は同じ！

低価格でアパートの「家族信託」が実現可能に！



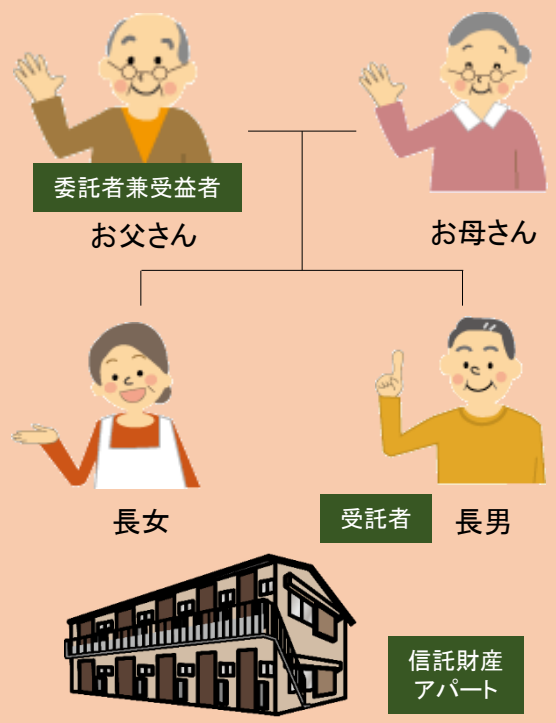
さらに安心して家族信託をできるための充実のサービスがこちら

- 家族信託の専門家がご自宅まで伺って、丁寧に説明します！
- 信託口座の新規開設などの銀行対応もサポート！
- 信託契約後のアパートの運用についてもアドバイスします！



※ 訪問可能な場所は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県に限らせていただきます
※ 上記に該当しない「家族信託」については本パッケージでは取扱いできません。その場合は別途、お見積りをご提案させていただきます。

家族信託 料金比較例



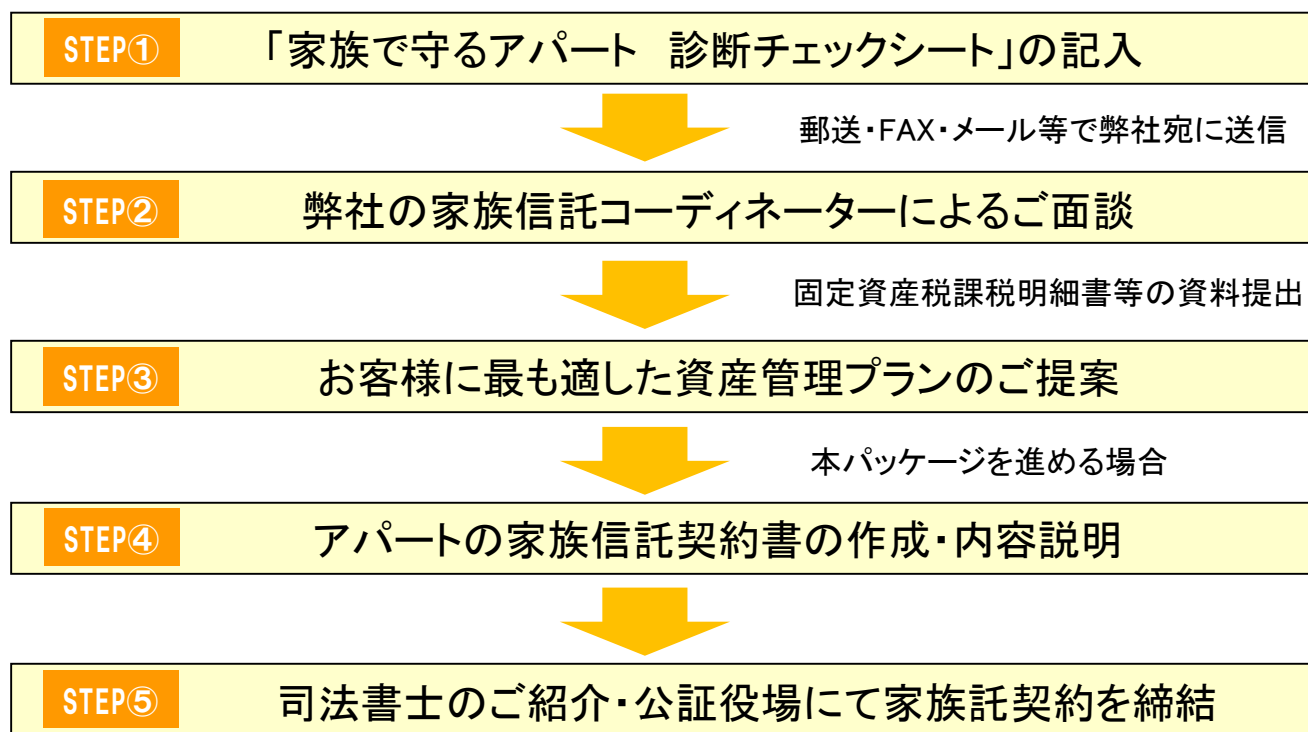
土地・建物固定資産税評価額
5,000万円

一般的な家族信託と本パッケージとの料金比較表

項目	『家族で守る アパート』 パッケージ	一般的な 家族信託
① コンサルティング 報酬	100,000円	500,000円 ※信託財産額の1%程度
② 契約書作成	コンサルティング 報酬に含む	150,000円
③ 信託登記報酬	50,000円	50,000円
上記合計(①+②+③)	150,000円	700,000円

※表示は税別金額です
※登録免許税・公証役場手数料などの実費が別途発生します。

「家族で守るアパート」の進め方



ここまで
無料



「家族で守るアパート」料金区分

1. 設計コンサルティング費用

専門家の家族間調整はほぼ不要(面談2回+公証役場同行)	100,000円 (税別)
専門家による家族間調整が若干必要(面談3~4回まで+公証役場同行)	150,000円 (税別)
専門家による多大な家族間調整が必要(面談5回以上+公証役場同行)	200,000円 (税別)

※ 訪問可能な場所は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県に限らせていただきます。

2. 登記報酬 ※司法書士に登記を依頼する場合にかかる費用です。

登記件数に関わらず	50,000円 (税別)
-----------	--------------

【参考】家族信託締結にかかる実費

公正証書作成費用

信託するアパートの評価額	公正証書作成費用
100万円以下	5,000円
100万円を超え、200万円以下	7,000円
200万円を超え、500万円以下	11,000円
500万円を超え、1,000万円以下	17,000円
1,000万円を超え、3,000万円以下	23,000円
3,000万円を超え、5,000万円以下	29,000円
5,000万円を超え、1億円以下	43,000円
1億円を超え、3億円以下	43,000円に5,000万円までごとに13,000円を加算
3億円を超え、10億円以下	95,000円に5,000万円までごとに11,000円を加算
10億円を超える場合	249,000円に5,000万円までごとに8,000円を加算

登録免許税(平成30年10月時点)

信託するアパートの土地	固定資産税評価額の0.3%
信託するアパートの家屋	固定資産税評価額の0.4%