

相続実務徹底解説シリーズ

民事信託では解決できなかった問題点をカバーする!

不動産コンサルティングにおける商事信託(不動産信託)の活用法

～遺言・任意後見・信託(民事・商事)の使い分けで顧客ニーズに対応～

ごあんない

近年は民事信託(家族信託)を利用した顧客提案が増えていますが、賃貸用不動産を信託する際にはいくつかの問題点が残っています。特に借入金が残っている場合には金融機関の承諾や債務者変更、連帯保証人の切り替えなどがネックとなり信託組成を諦めるケースも多々あります。また、新たに融資を受ける場合でも数世代にわたる「受益者連続型信託」を容認する金融機関はほとんどありません。今回は、民事信託では解決できなかった問題点を金融機関の実務面も含めて解説し、民事信託と商事信託を併用することで解決した信託事例を数多く紹介します。

講座内容

【1】信託会社による不動産信託の基本スキームと財産管理における役割

- (1) 金融資産(現預金・株式)と違い不動産は「何かと手間がかかる財産」
- (2) プロによる運用で入居率改善・修繕コスト削減で手取収入がアップ
- (3) 連帯保証人不要。商事信託の「信託内借入」で顧客のニーズに対応

【2】資産継承をとまなう不動産の信託では借入金への対応がポイント

- (1) 債務者をどうするか? 相続発生時の債務控除で問題を残さない
- (2) 信託していても継承先・帰属先でトラブルが数多く発生する理由
- (3) 障がいを持つ未成年者への承継では「任意後見」との連携が重要

【3】コンサルティングの最前線は「民事信託」「商事信託」のハイブリッド

- (1) 「商事信託」は「民事信託」の欠点を補完するという考え方
- (2) 「商事信託」におけるメリット・デメリットを正しく理解する
- (3) 遺言・任意後見・信託契約(民事・商事)の組み合わせが主流へ

講師紹介



すずき まさゆき
鈴木 真行 氏 スターツ信託株式会社
取締役営業開発部長

平成元年(1989年)、スターズ株式会社(現スターズコーポレーション)入社。

主に資産家の税務対策や相続事業承継をサポートする部門に在籍。不動産、金融商品、生命保険、相続・事業継承の各分野にわたりコンサルティングの実績を有し、対象も不動産オーナー・自営業者、中小法人およびその経営者など多岐に渡る。平成22年(2010年)4月よりスターズ信託に在籍。現在は税理士や金融機関を通じて不動産信託の普及に取り組んでいる。CFP、1級ファイナンシャルプランニング技能士。

■開催日(収録日) | 2025年3月13日(木) 14:00~16:00 (15分前受付開始)

■受講料 | 12,000円(資料代・税込み) ■受講形態 | 会場(東京アプレイザル本社)受講/オンライン(録画)受講

■定員 | 会場受講のみ先着20名/オンライン受講の人数制限はございません

■オンライン申込期限 | 2026年1月4日(日)23:59まで ■オンライン視聴期限 | 2026年1月8日(木)23:59まで

FAX:03-6261-9032

セミナー詳細・お申込は、ホームページからでも
ご利用可能です。 [TAP 実務セミナー](#) または



2025.3.13(木) 講師:鈴木 真行 氏

民事信託では解決できなかった問題点をカバーする！ 不動産コンサルティングにおける商事信託(不動産信託)の活用法

ご記入月日	年 月 日	受講形態	<input type="checkbox"/> [麹町]会場受講 <input type="checkbox"/> オンライン(録画)受講
ふりがな		ふりがな	
事務所名 または会社名		参加者名	
事業所または 会社所在地 ご住所	〒	TEL	<small>※携帯電話など必ず連絡がつく番号をご記入ください。</small>
		FAX	
業種		E-mail	<small>※必ずご記入ください。</small>
認定区分	AFP・CFP [®] 番号() <small>※2026年1月4日(日)までにお申込みされた方には「日本ファイナンシャル・プランナーズ協会」の「継続教育研修受講証明書」をお渡します。 ご希望の方は、お申込み時に「AFPもしくはCFP」の区分と番号をご記載ください。</small>		
<input type="checkbox"/> TAP実務家クラブ会員 <input type="checkbox"/> 定額制クラブ会員 <input type="checkbox"/> TAPオンラインセミナー会員 <input type="checkbox"/> TAP実務セミナー利用券 <input type="checkbox"/> 相続診断士 <input type="checkbox"/> 上級相続診断士 <input type="checkbox"/> 一般			
TAP実務セミナー利用券を使用の方は必ずご記入ください。 利用券番号() 会員様ご氏名()			
「相続診断士」「上級相続診断士」の方は必ずご記入ください。 認定番号()			

<オンライン(録画)受講>

配信開始日 | 収録後、3営業日頃を目安に配信を開始する予定です。

ご視聴期間 | 2026年1月8日(木)23:59までとなります。

※配信期間中は何度でもご視聴いただけます。

※動画のご視聴にはインターネット回線が必要となります。

※「視聴専用URL」はお申込みの際にご連絡いただいたメールアドレスに
お送りしますので必ずご記載ください。

※配信期間中のお申込みも承ります。視聴専用URLにつきましては、
お申込後3営業日以内にお送りいたします。

なお、お申込みのタイミングによってはご視聴期間が短くなる場合が
ございますので予めご了承ください。

※「申込期限」及び「視聴期限」はWebサイトに記載されている日程が最新と
なります。パンフレットに記載されている期間が満了している場合は
Webサイトをご覧ください。

※お申込み期限は2026年1月4日(日)23:59までとなります。

★TAPオンラインセミナー会員の方は、本セミナーのお申込みは不要です。
配信開始日以降、「専用ページ」よりご視聴いただけます。

【お問合せ先】

TAP 株式会社 東京アプレイザル

TEL.03-6261-9031 / FAX.03-6261-9032

<https://tap-seminar.jp> seminar@t-ap.jp

共催 : TAP 株式会社 東京アプレイザル × 保険サービスシステムHD
Hoken Service System Holdings

<会場受講>東京アプレイザル本社セミナールーム(麹町)

[所在地]東京都千代田区二番町5-5 番町フィフスビル4階

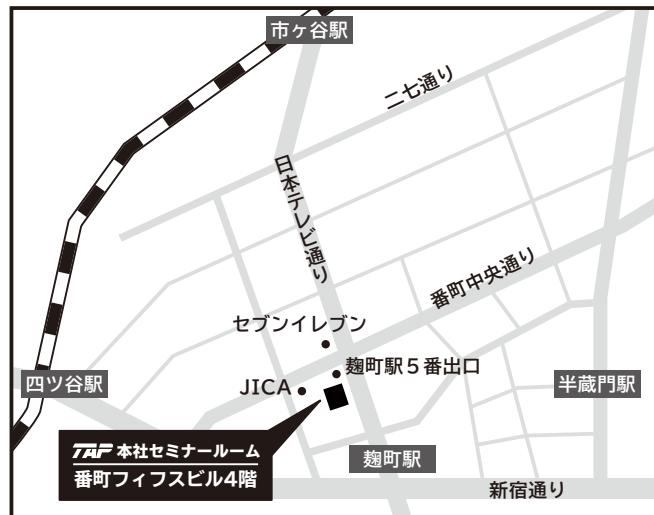
[交通アクセス]

麹町駅(東京メトロ有楽町線 5番出口)より徒歩約1分(5番出口の隣のビル)

四ツ谷駅(JR、東京メトロ南北線)より徒歩約8分

半蔵門駅(東京メトロ半蔵門線)より徒歩約7分

市ヶ谷駅(JR、東京メトロ有楽町線、都営地下鉄新宿線)より徒歩約8分



会場受講特典

配信日より約1ヶ月限定で視聴できる
オンライン動画をお送りいたします。