

# ムラケン通信

## -OWNERS NEWS-

H31.02.08 発行



入居率 80.68%  
滞納率 0%

【2019年1月末現在】

発行元：有限会社 村建地所 〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2  
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824 発行責任者：村上則夫  
ホームページ <http://www.muraken.com> メール [info@muraken.com](mailto:info@muraken.com)

## 家族信託 活用事例

新しい資産の  
管理・継承

2007年に改正信託法が施行され、家主や地主の資産継承における新たな手段として、「家族信託」に注目が集まっています。施行から10年以上が経過し、資産規模にかかわらず、さまざまな目的での活用事例が出てきました。『全国賃貸住宅新聞』で特集が組まれましたので、抜粋してご紹介いたします。

家族信託は、認知症によって判断能力を失った高齢者の財産を守る手段として、信頼できる親族に財産の管理・運用を任せることができます。通常認知症により判断能力が低下すると、契約の締結や議決権の行使、遺産分割協議への参加、贈与、定期預金の解約などの行為ができなくなります。従来対策としては『成年後見制度』があります。家庭裁判所が選任した成年後見人が代理となりますが、財産を適切に維持し、管理する義務があるため、投資用不動産などに支払うことは原則認められていません。賃貸住宅を建てて相続税を節税する対策もできません。

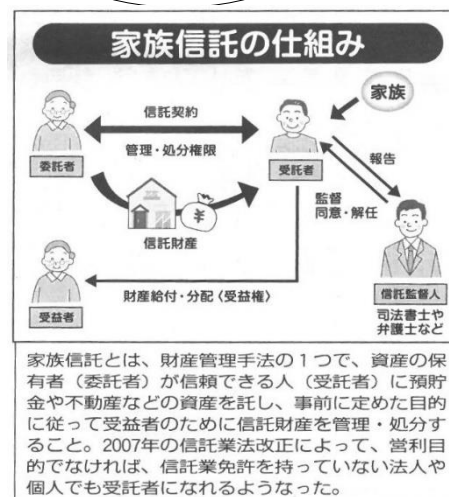
一方家族信託は親族間などで自由に活用できるようになった新しい仕組み。財産を権利と名義とに分離することで、民法では不可能な財産管理・資産継承が可能となりました。その活用事例を紹介します。

	成年後見制度	家族信託
資産管理者の決定	裁判所が定めた身内か第三者 一定の金額以上の資産がある場合は親族ではなく、弁護士、司法書士などの専門家が選ばれることが多い	委託者が自由に決められる
資産を使用する場合	所有者に必要なであると裁判所が認めた場合(特養老人ホームへの入所など)	委託者が自由に決められる
報酬	家庭裁判所が資産管理者に支払う額を決める。目安は1~3万円。管理資産が多いほど報酬も増加する。成年後見を実施している間は払い続ける	基本的には無報酬。渡すことも可能だが、税務上認められない場合がある

### 【事例1】妻と子がないアパートオーナー

仙台市に住むAさん・80歳男性。市内にアパートなどの収益不動産を複数保有している。Aさんには配偶者や子どもがおらず、今後賃貸経営にかかわる判断能力が衰えてしまうと、契約ができなくなってしまう。Aさんの兄弟もすでに亡くなっていて、兄弟の子どもは複数人いるが、Aさんと連絡を取っている人は少ない。遺産分割トラブルを避けるため、唯一

近くで面倒を見てくれている姪のBさんに財産を残すことにした。まず遺言書を作成し、資産をBさんに相続することを明記。Aさんが認知症になるなど賃貸経営が難しくなった時、Bさんが賃貸経営をできるように家族信託を組成。Aさんが委託者で受益者、Bさんが受託者に。家族信託の契約にもAさんが亡くなった《裏面に続く》



《表面から続く》後は、信託財産の承継先をBさんにする要件を付けている。

## 【事例2】父親の認知症に備える

神奈川県内で130坪の自宅敷地を持つAさん・80代女性。夫のBさんは施設に入り、一人暮らし。息子Cさんは遠方で暮らす。Aさん夫婦には預金がわずかしくなく、自宅を売却して生活資金に充てなければなくなる可能性もある。息子Cさんも売却には賛成している。しかし売却したい時、父Bさんにその判断能力があるか不安だった。そのためCさんの判断で自宅を売却できるよう家族信託を組成した。

# ムラケン クリスマスコンサート

昨年12月22日(土)、村建地所主催のクリスマスコンサートを、バイオリン 庄司葉子さん、ピアノ 高塚美奈子さん、歌(バリトン) 野崎貴男さんをお迎えし、



ピアノ：高塚美奈子さん

開催しました。

会場となりましたペニーレインの食事やお酒を楽しみながら、とても和やかな雰囲気の中、多彩なバイオリン、ピアノの音色、バリトンの生の声が響きわたりました。「千の風になって」や「オペラ座の怪人」の中の一曲など、よく知られた曲を中心に、1時間ほど演奏いただきました。最後は当社社長が庄司葉子さんの伴奏でサザンオールスターズの「蛍」を熱唱しました。

年末のお忙しい時期にお集まりいただいたオーナーの皆様、協力会社の皆様に改めて御礼申し上げます。



バイオリン：庄司葉子さん



歌(バリトン)：野崎貴男さん



大河原在住の画家・岩澤誠一氏と当社社長が同級生だった縁から、当社の壁に満開の桜を描いていただきました。満開の桜をご覧になり、ぜひお越しください！



桜が満開です



製作中には枯れ枝のようだったのですが・・・

## 終活セミナー

今回の終活セミナーは、2月24日(日)10時から、フローラメモリアルホール桜(村田町)にて開催されます。テーマは今号でも取り上げた「民事信託(民事信託の中で、家族が受託者になることを家族信託と呼ばれます)」。この機会にお話を聞いてみませんか。

## 賃貸不動産経営管理士

賃貸管理実務の登録資格『賃貸不動産経営管理士』試験に専務が合格しました。オーナーの皆様安心して任せいただけるよう今後もがんばってまいります。

## 編集後記

親が入院・入所し、空き家になった実家を売却や賃貸にしたいと相談いただくのですが、その親が認知症のため本人の意思確認ができず、売却、賃貸ができなかったというケースが、昨年だけでも数件ありました。当社の規模でもある事、大手さんはもっとあるでしょう。私も実家のこと、考えねば。