🔑 2022.08.10 発行 プラチナパートフ

発行元:有限会社 村建地所 発行責任者:村上則夫 〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2 TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824 ホームページ https://www.muraken.com

メール info@muraken.com







村建地所公式 LINE



92 05% 0%

【2022年7月末日現在】

賃貸オーナーが家族信託契約を締結

今回は弊社オーナー様が家族信託契約を締結した内容を皆様にお伝えします。

私は終活バトラーとして日頃から皆様に終活の大切さ、エンディングノートの活用 方法等を伝えております。

ご紹介するオーナーAさんは、弊社創業当時から付き合いがあり、30年以上賃貸経 営を行っています。その当時オーナーAさんは現役バリバリでしたが、30年近くが 経ち、80歳を過ぎました。体力は衰え物忘れが始まり出しています。

オーナーAさんはとても勉強熱心な方で、弊社の終活セミナーにもご参加いただく など、終活の必要性をご理解いただいておりました。この度、公正証書遺言、家族信託 契約について説明をして欲しいとお話があり、弊社顧問弁護士に相談をしました。弁護 士からオーナーAさんと長男Cさんに公正証書遺言と家族信託契約の内容と必要性を 説明し、オーナーAさんにご理解いただき公正証書遺言と家族信託契約の見積もりを させていただきました。

公正証書遺言の費用は不動産の価格によって異 なります。オーナーAさんは 10 万円弱の見積もり が出ました。

【公正証書遺言とは】

公証役場の公証人が作成する遺言書。 法律の専門家である公証人が、遺言の 内容を聞き取り作成するので、後日紛 争になることがほとんどなく、相続ト ラブルを避けるのに有効な方法。

家族信託契約書の作成は ・弁護士 ・司法書士 ・行政書士 のいずれかに依頼 します。契約書を作成した後に、家族信託契約を結んだ不動産は、信託の登記をす ることが必要です。こちらは司法書士に依頼することになります。

オーナーAさんは家族信託契約を弁護士に依頼しました。弁護士と登記する司法書 士から見積もりを取り、50万円以上の見積もり額になりました。費用もさることながら、契約書を作成するには かなりの時間を要するため、オーナーAさんはまず公正証書遺言書を作成することにし、相続後の不要の争いを 避けるための手続きを行いました。

しばらく経った頃、長男Cさんから家族信託契約を結びたいと連絡がありました。オーナーAさんの様子がだ いぶ変わられたというのです。今後家族信託契約が結べなくなれば、賃貸物件の入居者に迷惑をかけるかもしれ ないし、賃貸経営にも支障を来すことになるかもしれません。早急に契約書を作成して、信託登記をして欲しい ということでした。 【裏面につづく】

オーナーAさん



妻Bさん 数年前から 若干の認知症を発症



長男Cさん オーナーAさんの 近隣で暮らす



次男Dさん 遠方で暮らす



【表面からつづく】

作成を依頼 契約書の 弁護士に

登記を依頼 司法書士に 契約後、

信託登記完了

作成は一つ一つがオーダー メイドなので、簡単ではあり ません。

今回は締結まで3ヶ月以上の期間を要しました。

信託登記完了までに約半年の期間を要しましたが、オーナー様 ご家族には大変喜んでいただきました。

今回の件で弊社が学んだことは、終活はやはりとても大事なことで、時期はいつになったらという事はなく、皆さんが**必要だと**

思ったらすぐに行動に移すことが大事だと感じました。どうか元気なうちに終活を始めてください。そして終活の第一歩はエンディングノートの作成です。 この機会に自分も終活を始めてみたいという方は是非弊社にご連絡ください。 皆様が安心して第2の人生を過ごすためのお手伝いをさせていただきます。

弁護士のちょっと気になるコト



天野 智之_{弁護士} 弁護士法人 天野・小池法律事務所 仙台弁護士会所属

先日、事業承継について講演をさせていただきました。事業承継については、中 小企業庁が事業承継ガイドラインというものを策定していますので、こちらをご覧 いただければと思います。

私が興味を引かれたのは、企業の67%が事業承継について経営上の問題と認識しており、移行に要する期間はとしては、過半数の会社が3年以上かかった、11%の会社が10年以上かかったとの回答しており、承継される側としても40代半ばぐらいの時期の引き継ぎが適切との回答をしている点です。つまり、事業承継の問題は、思っているより相当早い時期から着手して解決しなければならない問題だということです。

親族内で承継させるか、従業員に承継させるか、M&Aで会社そのものを譲渡するかなど選択肢は色々とありますが、いずれにしても承継先の人物にとって魅力のある事業でなければ引き継ぎは難航すると思われます。

法律的な観点から考えると、事業に用いる資産について、法人名義のものと代表者個人名義のものとが混在している場合や、会社の持分が集中しておらずバラバラになってしまっている場合などに、手続きが煩雑化する傾向があると思われます。一度事業に用いている資産の所有・使用関係を見直してみるといいかもしれません。また、会社の持分がバラバラになっている場合には、譲渡可否に関する意向確認や、仮に譲渡に消極の場合には承継について何か考えがあるか確認いただくと良いと思います。取締役の選任については、機関設計によりますが、原則は株主総会の決議によって選任するとされているためです。

専門家への相談は必須と考えます。まずは税理士の 大谷津先生に相談されるといいかもしれません(とて も穏やかで誠実な先生ですのできっと親身になって

編集後記

終活に「まだ早い」はないと考えさせ られました。 相談を聞いて 頂けると思い ます。)。

【SUUMO 住民実感調査 2022 宮城県版】が発表され、「住み続けたい自治体ランキング」に仙台都市圏が上位に入るなか、13 位に大河原町、18 位に柴田町が入りました!

■ 住み続けたい自治体ランキング TOP20

| 順位 | 自治体名 | 平均 評価点 | 偏差値 | 回答者数 |
|-----|---------|-----------|-------|------|
| 1位 | 富谷市 | 73.07 | 65.79 | 300 |
| 2位 | 宮城郡利府町 | 72.46 | 64.89 | 187 |
| 3位 | 仙台市太白区 | 71.82 | 63.95 | 1807 |
| 4位 | 名取市 | 71.72 | 63.80 | 529 |
| 5位 | 仙台市青葉区 | 71.59 | 63.61 | 2516 |
| 6位 | 仙台市若林区 | 70.80 | 62.44 | 1066 |
| 7位 | 仙台市泉区 | 70.79 | 62.43 | 1660 |
| 8位 | 仙台市宮城野区 | 69.89 | 61.10 | 1592 |
| 9位 | 多賀城市 | 68.69 | 59.32 | 426 |
| 10位 | 宮城郡七ヶ浜町 | 66.23 | 55.69 | 69 |
| 11位 | 東松島市 | 66.15 | 55.57 | 200 |
| 12位 | 岩沼市 | 66.07 | 55.45 | 318 |
| 13位 | 柴田郡大河原町 | 65.67 | 54.86 | 134 |
| 14位 | 塩竃市 | 62.60 | 50.33 | 292 |
| 15位 | 黒川郡大和町 | 62.30 | 49.89 | 165 |
| 16位 | 宮城郡松島町 | 61.92 | 49.33 | 78 |
| 17位 | 石巻市 | 61.76 | 49.09 | 660 |
| 18位 | 柴田郡柴田町 | 61.00 | 47.97 | 220 |
| 19位 | 亘理郡亘理町 | 60.85 | 47.75 | 189 |
| 20位 | 気仙沼市 | 59.83 | 46.24 | 299 |