

# 司法書士に聞く

家族信託制度を活用した相続対策

司法書士 白木 愛

## 備えて安心、賃貸マンション経営

### 第1回 認知症対策としての家族信託

はじめまして。司法書士の白木愛と申します。札幌市内の司法書士事務所では、不動産登記や成年後見を中心に業務を行っています。その一方で、公認会計士や弁護士とともに株式会社つなぐ相続アドバイザーズを設立し、顧問としてお客様に相続対策に関する様々なサービスを提供しております。

#### 1 賃貸マンション経営に伴う認知症のトラブル

皆さんは「老いたこの先、認知症になったら…」と漠然とした不安を感じたことはありませんか？ 特に賃貸マンションの経営をなさっていたら、いくら普段の管理は管理会社さんにお任せしていたとしても、色々気にかかるものですよ。新しく賃貸マンションを買増したり、

経細胞が壊れるために起こる症状や状態のことをさします。理解し、判断する能力が低下することによって日常生活に支障をきたしてしまいます。65歳以上の高齢者のうち認知症を発症している人は推計で15%、2012年時点で約462万人程度ということが厚生労働省研究班の調査で明らかになっています。

#### ② 成年後見制度とは

大規模修繕を行ったり、賃料滞納の店子さんへの対応だったりオーナーさんの判断が必要な局面は数多くあります。つまり、オーナーさんが認知症にかかり判断ができなくなってしまう(＝意思能力※1)を失ってしまうと、管理会社さんやご家族が代わりに行えることにはどうしても限界があるため、賃貸マンション経営が滞ってしまうことに直結するのです。

※1 意思能力とは自分の行為の結果を弁識して判断できる精神的な能力のこと。

#### 2 認知症対策としての家族信託

##### ① 認知症とは

年齢とともに出てくる「もの忘れ」は脳の老化によるものと言われています。しかし、認知症は「老化によるもの忘れ」とは異なり何らかの病気によって脳の神

では、認知症の症状が進行し意思能力をすっかり失ってしまった後はどうなってしまうのでしょうか。1.でも触れたように、物事の判断ができなくなってしまうと賃貸マンション経営のことだけではなく、日常生活においても不要な高額商品を買わされてしまったり、安全な住まいを確保できなかつたり様々な支障をきたしてしまう可能性があります。そこで、意思能力が不十分になってしまった方が今までと同じような生活をおくることのできるようにご本人を支援することを目的に創設されたのが成年後見制度になります。家庭裁判所によって選任され、その監督下におかれる成年後見人が意思能力を失ってしまったご本人のために財産を管理し、また医療契約行為等をご本人に代わって行いご本人の生活を支えること(身上監護)を通して目的実現を目指すものです。

なお財産管理については、ご本人の有する財産全てに及び、財産の積極的な運用については消極に解されています。さらに成年後見人には親族以外の第三者(司法書士や弁護士等)が選任されることも多く、これらの第三者が必ずしも賃貸マンション経営に精通しているわけではないということも、留意しておくべきポイントと考えられます。

表1 成年後見人とは

- ◆家庭裁判所が選任する
- ◆35%が親族、65%が第三者 (司法書士、弁護士等)
- ◆ご本人の財産管理事務、身上監護事務を行う
- ◆行った事務内容は 家庭裁判所に報告をする
- ◆選任後はご本人の意思能力が回復するまで継続する

具体的には、まずはオーナーさんであり財産を託す人(委託者)と賃貸マンション経営の後継者となるご家族であり財産を託される人(受託者)との間の信託契約を結ぶことにより開始されます(図1)。賃貸マンションの管理処分権限は受託者に移りますが、賃料収入はオーナーさんが受け取り、また委託者の指示のもとで受託者が管理処分をするという契約内容が一般的になっていますので、オーナーさんの意図せぬ賃貸マンション経営がなされる可能性は少なくなります。ただし、ここでのポイントは『万が一、委託者が意思能力を失ってしまった場合には委託者の指示は不要』とする信託契約が可能であることです。こうすることで、オーナーさんが元気なうちは賃貸マンション経営に関与ができ、意思能力を失ってしまった後は後継者であるご家族が単独で賃貸マンション経営を継続できることになるのです。

また、家族信託では賃貸マンション経営方針を信託契約に反映させることで、オーナーさんの今後の経営方針がスムーズに承継されていくことも期待できますし、信託の対象となる不動産を指定しますので受託者の管理処分対象となる財産は限定的になります。

では、家族信託を活用することで、今までの賃貸マンション経営から変わってしまうことがあるかという点ですが、形式的には賃貸マンションの所有権は受託者に移りますので、賃貸借契約や不動産管理契約等の契約当事者には変更が生じます。このことは、受託者が、委託者が意思能力を失っても、引き続き賃貸マンションに対して法的に正当な権限を有している根拠でもあります。

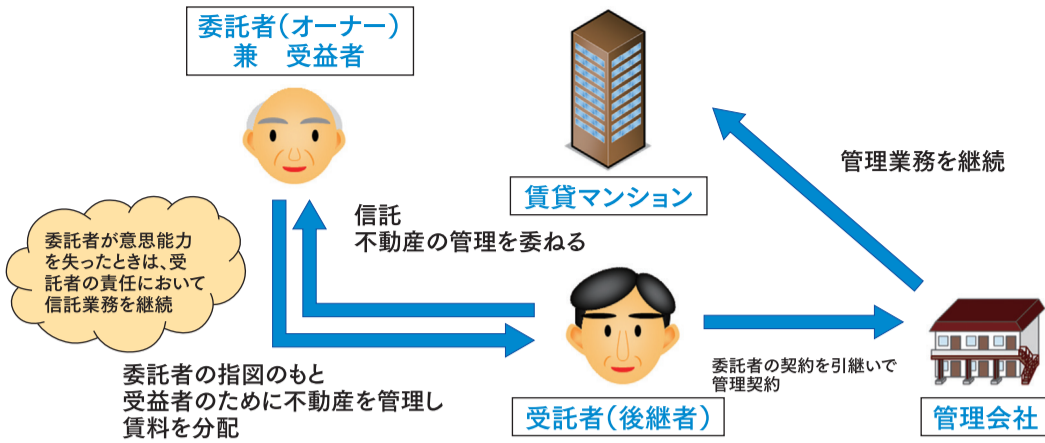


3 まとめ

「今はまだ早いか」と考えているうちに忍び寄ってくる認知症は、気付いた時にはもう対策のしようがないケースが多いようです。成年後見制度が転んでしまった後の手当てであるならば、家族信託は転ばぬ先の杖と言えるかもしれません。備えておけば安心なもの。ここまで続けてきた賃貸マンション経営をこのまま滞らせないために、「今はまだ早いか」と認知症の対策を検討してみてくださいいかがでしょうか。

【認知症対策として賃貸マンションを対象とした家族信託】

【図1】



つなぐ相続アドバイザーズ

賃貸オーナー向けセミナーを開催

賃貸アパートオーナーが抱える高齢化の問題！

家族信託を活用した認知症・相続対策について



本コーナーで筆者をお願いしている(株)つなぐ相続アドバイザーズが6月18日(木)に経済センター8階(札幌市中央区)を会場に、賃貸オーナー向けのセミナー「賃貸アパートオーナーが抱える高齢化の問題！〜家族信託を活用した認知症・相続対策について〜」を開催されました。



左から深谷陽次郎先生、荒木俊和先生、白木愛先生

同セミナーは、常口アトムからも管理オーナー様にご案内させていただいておりましたが、会場には賃貸オーナー様をはじめ、管理会社、金融機関の関係者らが多数出席されました。

セミナーは、「オーナーの高齢化によりご家族に生じる問題」―「家族信託とはどのような制度か」―「家族信託を活用した認知症・相続対策」の3部構成で開催され、第1部を司法書士の白木愛先生、第2部を弁護士荒木俊和先生、第3部を公認会計士・税理士の深谷陽次郎先生が、それぞれ講師となつて講演されました。

第1部では、認知症対策の準備をいつ始めるのか、成年後見人について、相続に関する対策、アパートオーナーの経営交代の方法などについて、お話しされました。

講演されました。



司法書士 白木 愛 (しらき・あい)

2002年北海道大学文学部人間システム科学科卒業。精神保健福祉士の資格を取得するが、障害者の社会復帰支援には多角的な支援が必要との思いから司法書士を目指す。2012年司法書士登録。不動産登記、商業登記、後見を中心に業務を行っている。公益社団法人成年後見センター リーガル・サポート会員

新しい相続のカタチ・家族信託や相続対策のことなら (株)つなぐ相続アドバイザーズ

〒060-0002 札幌市中央区北2条西9丁目1番地 Wall annex

☎011-557-8914 HP www.tsunagu-s.jp

代表取締役 深谷陽次郎 (公認会計士・税理士)

(略歴等は下欄をご参照ください)

メンバー紹介



深谷陽次郎 (ふかや・ようじろう)

2000年 北海道大学経済学部経営学科卒業
2009年 オランダ Rotterdam School of Management MBA 取得
2013年 独立開業
2014年 (株)つなぐ相続アドバイザーズ設立



弁護士 荒木俊和 (あらき・としかず)

2005年 一橋大学法学部卒業
2008年 東京大学法科大学院修了
2014年 アンサーズ法律事務所設立

業務内容

- 家族信託を活用した資産承継コンサルティング
収益不動産の管理運用支援
遺言書の作成支援
任意後見制度活用の支援