

物件名 エイル
構造 軽量鉄骨造3階建て
規模 1LDK×3世帯 2LDK×2世帯
 計5世帯

セールスポイント

埼玉県草加市に弊社新商品の軽量鉄骨造アパート「ライブハーモニー」が完成いたしました。ポラス初の軽量鉄骨造のアパートになります。

既存建物の建替えということでご入居者の退去・引越し等もあり、完成まで2年近くかかる長期間のプロジェクトでしたが、中央ビル管理の協力もあり最終的には、コロナウィルスの影響を受ける中でも満室にてお引渡しすることができました。

スマートロックキーの採用や、木製



ルーバーによる外観での差別化等、他にはないオンリーワンの物件が完成いたしました。

営業：鎌田 一輝、南 圭佑
 設計：栗山 翔太、岸野 真奈美
 工事：平松 資生

情報発信

アネックス
ANNEX

土地資産活用情報誌

住まい価値創造企業

POLUS
 ポラスグループ

Vol.210

発行 ポラスグランテック株式会社

建設業/埼玉県知事許可(特-30)第26937号

〒343-0845 埼玉県越谷市南越谷1-15-1

南越谷RAKUUN 3F

TEL:048-989-9211

URL:https://www.polusgrandtec.jp

編集 ポラスオーナーズ株式会社

TEL:048-989-3113

文責:日橋満匡

家族信託の使い方

第2回：いざという時のための自宅信託

羽を伸ばせる介護施設に入ってもら
 ワードに、『将来的には、不自由なく
 際に、必ずと言っていいほど出てくる
 いのが現状です。ご相談をお受けする
 円以上貯蓄がある人はなかなか少な
 してあります。ただ、実際に2000万
 はありますか?』と問いかけるように
 御様に『2000万円程度の預貯金
 をお受けする際、必ず、ご自身や親
 私たちは、普段、生前対策のご相談

でとらえていただければと思います。
 はこのようなケースもあるという程度
 えるわけではありません。一例として
 況は各家庭で異なるため、一概には言
 されたことがあります。生活費や状
 金融審査会がまとめた報告書が提出
 2000万円必要となるとの金融庁、

1. 老後2000万円問題、
 施設入所費用が足りない?!



かみうち のりひろ

上内 紀裕 氏

司法書士法人 みつ葉グループ
 株式会社 みつ葉グループ
 一般社団法人 民事信託協会
 執行役員/東京オフィス統括マネ
 ージャー

民事信託業務について、法人内で
 中核的な役割を担いつつも、「あく
 まで民事信託も生前対策の一手法
 に過ぎない」という考えのもと、幅
 広い視野でコンサルティングサー
 ビスを提供。

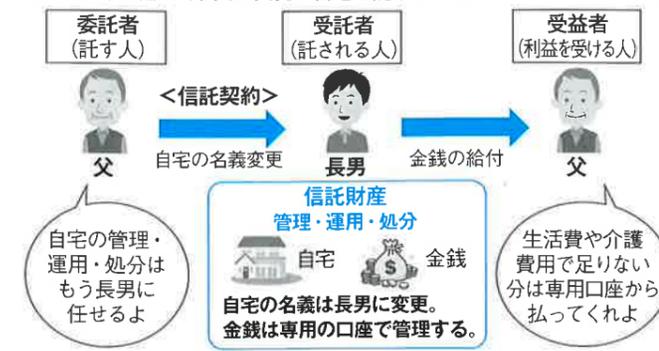
あるとするならばどうでしょうか?
 今日、このような事態に備え、
 家族信託を活用するお話をします。
 2. 万が一認知症になったら
 自宅を売却できない?
 みなさん、「親が認知症になつた
 ら自宅の売却ができない」という話
 を聞いたことがありますか?これは、

「住まなくなった後、ご自宅を売
 却した資金で何とかか」と考えてい
 らっしゃる方も相当数いらっしゃいま
 す。では、もし、いざという時に親御
 様のご自宅が売却できないといった
 ような事態が生じてしまうことが
 あるとするならばどうでしょうか?
 今日、このような事態に備え、
 家族信託を活用するお話をします。
 2. 万が一認知症になったら
 自宅を売却できない?
 みなさん、「親が認知症になつた
 ら自宅の売却ができない」という話
 を聞いたことがありますか?これは、

認知症になって「判断能力」が無くなった人が自宅を売却するための契約をして、もその契約は無効になってしまう可能性があります。性がある、ということ。そもそも「判断能力」とは「自分の行動、その行動がどういった結果になるかを理解することができる精神的な能力」のことです。つまり、自宅の売買契約を結べば、自宅は買った人の持ち物となり、自分は住めなくなる、その代わりに売却代金を買主から受け取ることができ、とはつきりと認識できない人は「判断能力」がない人、ということになります。

図：信託の基本的な仕組み（不動産信託）

認知症などにより、判断能力が低下した際の介護費用の捻出や自宅の売却に備えて、父が長男へ自宅を託すケース



認知症と言ってもその人の認知度合いや症状は様々です。認知症が疑われる場合であっても一律に判断能力がないとされるわけではありません。判断能力があるとされるのなら、通常通り単独で不動産を売却できる可能性はあります。例えば、施設入所中であり、自分自身で不動産会社に行くことができないような方であっても判断能力が十分ならば売却は可能です。この場合は、子供などに売却の手続きを委任することで、子供が親御様の代理人として契約の手続きを途中まで進めていくことができます。ただし、最終局面の名義を買主に変更する際は必ず、親御様が対応しなければなりません。その際、司法書士が、売却する人の判断能力の有無を確認することになります。そこで判断能力がないとなれば、不動産の売却ができなくなってしまう。もちろん、司法書士は、認知症の専門家ではありませんから、最終的には医師の診断を根拠に、可否を判断することもあります。現場では、昨今そういったケースが増えてきたかな？といった印象です。では、いざという時、自宅の売却ができない事態に陥らないようにす

法律講座

【賃料滞納物件の明渡しについて②】

たなか ともみ
弁護士 田中 智美氏
弁護士法人グリーンリーフ法律事務所



1. 明渡しを実現するまでの流れ

前回、「賃料滞納を放っておいても良いことはひとつもない」ので、賃料滞納が続いたら速やかに賃貸借契約を解除して物件の明渡しを求めるとお話ししました。明渡しを実現するには、「賃貸借契約の解除」→「明渡し訴訟の提起」（明渡しを命じる勝訴判決の取得）→「明渡しの強制執行」という流れで進めていきます。

2. 賃貸借契約の解除

まずは、賃料滞納を理由に当該賃借人との賃貸借契約を解除することからスタートします。賃貸借契約を解除しないことには、どれだけ賃料の未払いがあっても、物件の明渡しを求めることはできないからです。賃貸借契約を解除するには、次の要件が揃う必要があります。

- ① 賃料の滞納があること
- ② 相当な期間を定めて支払いの催告をすること
- ③ 解除の意思表示をすること
- ④ 催告期限内に支払いがなかったこと
- ⑤ 賃料滞納によって賃借人と貸借人の信頼関係が破壊されたといえること

(1) ①賃料の滞納があること

1回でも賃料の支払を怠ったら解除できるのかというところではなく、一般的には3か月程度の滞納があることが必要だと言われています。これは、⑤の要件（信頼関係の破壊）とも関わってくるので、継続的契約である賃

貸借契約の場合、たった1回～2回の賃料不払いでは、未だ賃貸人・賃借人間の信頼関係が破壊されたとは言いえないだろう、という考え方に基づくものです。

賃貸借契約書の中には、「賃借人が1回でも賃料の支払いを怠った場合には、賃貸人は契約を解除することができる」という条項が記載されているものがあります。契約書にこのような条項が入っていれば、その通り1回の賃料滞納で契約を解除することができるのでしょうか？

答えは、Noです。このような条項が契約書にあるからといって、それだけを根拠に、1回の滞納で契約を解除することはできないと考えられています。この場合も信頼関係破壊の理論に照らして、やはり3回程度の滞納がなければ契約の解除はできないのが原則なのです。

(2) ②相当な期間を定めて支払いの催告をすること

「相当な期間」とは、例えば、5日、7日、10日といった期間です。そうした期間を定めて「支払いを催告」するので、通知書の文章としては、例えば、「貴殿は3か月分、合計30万円の賃料を滞納しています。本書面到達後7日以内に、上記30万円全額を支払うよう請求します」といった形になります。

この催告は、「③解除の意思表示」と併せて、必ず内容証明郵便（あるいは特定記録郵便）で行います。通知書がいつ賃借人のもとに到達したかを明確にするためです。

なお、賃貸借契約書に「賃借人が賃料を滞納した時、賃貸人は催告することなく直ちに契約を解除することができる」との条項がある場合でも原則として催告は必要です。このような条項に基づき無催告での解除が認められるのは、滞納を多数回繰り返してきた、賃借人の対応があまりにも不誠実、などの事情から、もはやこのような賃借人には催告によって最後の支払いの機会を与えなくてもよい、と言えるような例外的な場合に限られます。

るために、家族信託を活用した対策をご紹介します。たとえば、お父様が委託者、息子様を受託者として自宅を信託します。お父様がお元気なうちは自宅でも何も変わらずそのまま生活してもらおうことができます。お父様が生活をしてもらうことはやる間、息子様は特段何もすることはありません。強いていうのであれば、「ご自宅の名義が『お父様から託された息子様』という名義になりますので、固定資産税の納税義務は息子様に発生します。こちらも、自宅と一緒にお父様から一定額の金銭を預かり、そこから支払っていきます。そして施設に入所することが決まった際には、売却の手続きに入っていくことができます。不動産の売却手続きは、所有者（登記簿に記載された名義人）が単独で行います。家族信託を活用した不動産の名義は、『お父様から託された息子様』となるため、手続きを行うのは息子様お一人の問題ありません。もちろん、司法書士の確認も息子様だけ行えば足りるので、お父様の判断能力が万が一認知症で無くなってしまっても取引がストップすることはありません。売却代金は息子様が受け取るこ

とができ、以後、お父様のために活用することが可能です。家族信託を活用することで、いざという時の施設の入所費用や生活費の捻出が可能となる仕組みを手に入れることができるのです。

3. 財産、相続財産の名義を誰にするべきか

では、実際に自宅を売却する場合の税務面を見ていきましょう。不動産を売却した場合、通常は得た利益に対し、約20%から39%の譲渡税がかかります。そこで質問ですが、居住用不動産を売却するときの3000万円控除という言葉聞いたことありますか？これは、居住用不動産を売却して得た利益（譲渡所得）から3000万円を控除する特例のことです。居住用財産の保有期間を問わず適用でき、譲渡益が3000万円に満たない場合は、その金額までの控除となり、税額は0になります。譲渡益が3000万円を超える場合には、超える金額に対して、短期譲渡所得又は長期譲渡所得などの税率を適用することになります。このように居住用不動産を売却する際の3000万円控除の特例を使うと、譲渡所得税が大幅に抑えられる可能性