

**物件名** クレール コート  
**構造** 木造軸組工法2階建て  
**規模** 1LDK×3世帯、  
 2LDK×3世帯  
 計6世帯



**セールスポイント**

東武スカイツリーライン「新田」駅徒歩10分の場所に、新築アパートを建築させていただきました。

建物は約100坪の敷地に1階1LDK×3世帯・2階2LDK×3世帯の重層長屋6世帯を提案させていただきました。プランによって、ウォークインクローゼットや、食品庫にもなるキッチン横の収納、小物が飾れるギャラリースェルフなど、収納量も確保しました。

6世帯全て1坪タイプのバスルームにし、インターネット無料など、設備も充実させました。外観には息子様のご意見を取り入れさせていただき、スタイリッシュなデザインの建物が完成しました。

営業：小林 利夫  
 設計：長谷川 淳一、櫻井 一臣  
 工事：川守田 直樹

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.209

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:日橋満臣



家族信託の使い方  
 第1回：家族信託とは？

1. 高齢社会が抱える問題点

総務省の統計によると、現在、日本の総人口のうち28・4%が65歳以上の高齢者という状況になっています。高齢者が増えてくると、どのような問題が起きてくるでしょうか？



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

高齢者が抱える問題点として「家族信託」という方法をご紹介します。

まず、第1回目では、「家族信託」の大枠をつかんでみましょう。

2. 家族信託の仕組みの概要

家族信託とは、とても簡単に言うと「元気なうちに信頼できる家族に財産の管理を任せる仕組み」です。まず信託の登場人物ですが主に次の3人です。

●委託者―財産の所有者であり、財産を受託者に預ける人

●受託者―財産を預かって、受益者のために管理・運用・処分を行う人

●受益者―信託財産から、家賃収入などの経済的利益を受け取る人

委託者は受託者に自分の財産を信託し、受託者は、今後受益者のために財産を管理していくことになります。

「騙されて自宅を売ってしまった」、「金銭管理が難しくなってしまった」、「家族の1人が金銭を管理して親族間でトラブルになった」……など。今回から、高齢者の財産凍結に関

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。

家族信託では、通常、親が委託者兼受益者、子が受託者となります。

**家族信託を行うと、不動産のご名義は受託者である子に変わります。**名義が変わったからといって子が自分の財産として親御さんの財産を使えるのではなく、あくまで、親御さんのために財産の管理・運用・処分をしていくこととなります。

**家族信託を行う場合は、委託者と受託者が信託契約を締結します。**家族信託は、家族間といってもあくまで「契約」ですので、契約当事者となる親子が契約の目的・内容を理解していないと締結することができません。親御さんの認知症が進んでから慌てて対策しようとする方もいらっしゃいますが、認知症により判断能力が低下していた場合、家族信託を実行することはできませんので注意が必要です。

また、信託は財産管理のみではなく相続時の財産承継方法についても定めることができます。例えば、「自分が亡くなった後は財産を全部妻に、妻が亡くなった後は、自宅は長男に、アパートは次男に、預貯金は長女に渡したい」という想いを実現したい場合、どのような方法が考えられるでしょうか？

このようにすることで、後世のトラブルを未然に防止することができます。

④銀行の本人確認手続きができず家族でも預金を引出すことが難しくなり、医療・介護費用等を家族が自己資金で立て替えないといけなくなった

いわゆる銀行口座凍結問題です。その後2000万円問題が取りざたされていますが、今後このような問題は増えていく可能性が高く、対策を打っておくことが重要だと感じています。金銭を信託し、受託者名義の信託用の口座を作成しておけば、施設の入所費用や入院費用など、多額のお金を受託者のみで出し入れすることが可能になります。一緒に不動産を信託しておけば、受託者が単独で売却し、その代金で費用を賄うことも得策です。

そのほかにも、「親が施設に入所することになった場合、入所費用の捻出のために実家を売却したい」、「数年後にアパートの大規模修繕が予定されているが親の判断能力が心配」といったお悩みを相談される方が増えてきました。

**家族信託は、オーダーメイド型の相続対策と言われています。**次回以降は、上記事例の家族信託活用方法を、個別に掘り下げて解説していきます。

財産の承継方法をあらかじめ決めておくツールとして、オーソドックスなものは遺言です。ただし、遺言で指定できるのは「自分から直接財産を引き継ぐ人まで」です。遺言では上記のような引継ぎ方法を叶えることができませんので、注意が必要です。

先ほどの事例に当てはめると、妻に全財産を渡すところまでは、実現できたととしても、その後のことは、妻が遺言を書かない限り実現されません。結果として、妻の相続人全員で遺産分割協議を行い、財産の分け方を決めることとなります。

そうすると、自分が最初に考えていた財産の渡し方が実現できない可能性があります。自分の想いを理解していない相続人とそうでない相続人との間で、意見の食い違いが生じ、いわゆる争族に発展してしまうこともあります。

家族信託を活用した財産の承継であれば、「自分から直接引き継ぐ人、から引き継ぐ人」も決めておくことが可能なので、先ほどの事例のような承継が実現可能になるのです。

### 3. 家族信託を使って解決できる認知症の問題

では、認知症の方によくあるトラブルに家族信託を活用していればどのような効果を得ることができるのかを見ていきましょう。

#### ① 自宅を騙されて売ってしまった

ご自宅に家族信託を活用していれば、このようなことは起こりません。なぜなら、ご自宅を信託した場合、ご自宅の名義は、受託者である子になるからです。売却手続きの際はご自宅の名義人が手続きすることが必須になります。よって、親御さんが騙されてしまったとしても、勝手に売却まで手続きが進むことはまずありえないでしょう。

#### ② 物忘れがひどく、自身で金銭管理が難しくなってしまった

家族信託を活用すると、委託者の金銭を管理するために受託者名義の専用口座が作成されます。

要するに、親御さんの預貯金を信託用の口座に移動して今後、受託者である子が、預貯金の管理を行っていただけるようになるということです。親御さんに、日常で使用する金額をその都度お渡しする、毎月お渡しする、といったように柔軟な給付方法を定めることも可能です。このような定めは、高額品の購入や買ひすぎの防止になります。

また、親御さんのお元気がうちは、親御さんがご自身で受け取る金額を希望することなども可能です。

#### ③ 家族の1人が金銭を管理して親族間でトラブルになってしまった

これは、よくあるケースの1つです。兄弟が数名いらっしゃる場合に、親御さんの近くに住むご家族が一人で通帳の管理を任せられ、出納を実行しているご家庭を相談ではよく見受けられます。このような場合、相続が発生した後に、遺産分割で取分につき他の兄弟とトラブルになるケースもあります（例：親の生活費と自分の生活費両方を、親の口座から支出していた）。

信託を活用すると、受託者の正当な権限のもと、親御さんの生活費を支出することが認められるようになります。受託者は出納を全て帳簿に記載し、受益者に開示する義務がありますので、状況が明確になります。

また、信託に信託監督人（受託者が、信託の目的に照らして、受益者のために信託事務を適切に遂行されているかを受益者に代わって監督する人）や受益者代理人（受益者を代理する人）を設定し、他の親族が親御さんの財産管理の監督に参加することも可能です。

## 2. それでも滞納が続いたら

滞納発生後、直ちに支払いの催促に動いたにもかかわらず、賃料の滞納が解消されないばかりか、翌月以降も滞納が続いてしまった…という場合はどうすればよいのでしょうか。

ここでオーナーの皆さんに肝に銘じていただきたいのは、「賃料滞納を放っておいても良いことはひとつもない」ということです。対応を先延ばしにすれば、その分、滞納金額がどんどん増加していきます。さらに、賃料を滞納するような賃借人からは、一括であれ分割であれ、滞納金額の全額を後から回収することは極めて困難なケースが多いのも事実です。

そのため、賃料滞納が数か月（一般的には3か月）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ます。

賃借人が任意に物件から出て行ってくれない場合には、弁護士に依頼して、物件の明渡しを求める訴訟や明渡しの強制執行を行う必要があります。そのためには相応の費用がかかります。しかしながら、それらの費用をかけても、早期の明渡しを実現して、一日も早く次の優良な賃借人に入居してもらった方が、オーナーの皆さんの経済的負担は確実に少なくなるのです。

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」という手順を踏んでいきます。次回から、これらの手続きについて説明していきます。



## 法律講座

### 【賃料滞納物件の明渡しについて①】

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. 賃借人からの賃料支払が滞ったら

賃貸物件において、ある賃借人からの賃料支払が滞った場合、オーナーの皆さん（あるいは管理会社の皆さん）は日頃どのように対処されているのでしょうか。

滞納が発生したら、まずは直ちに、賃借人に支払いを催促すべきです。

例えば、毎月末日を期限としているのに入金がなかったならば、翌1日にでも、賃借人に電話ないし直接会いに行くなどして支払いを求めます。こうした行動は、賃借人に対し、「支払いの遅れは許しませんよ」というプレッシャーになります。逆に、期限を過ぎてだいぶ時間が経ってから支払いを催促したのでは、「数日の遅れは許される」という誤解を生じさせ、以後の支払いがルーズになりかねません。

また、連帯保証人がいる場合には、その連帯保証人にも賃料滞納の事実を通知しておきます（なお、改正民法が適用される個人の保証契約では、賃借人が支払期限を徒過した後2か月以内に連帯保証人にその事実を通知しなければ、支払期限から現に通知をした日までの遅延損害金を連帯保証人に請求することができなくなります。改正民法458条の3）。連帯保証人にも連絡しておくことで、連帯保証人から賃借人に賃料を支払うよう促してもらい、契約時に立ち会っていなかった連帯保証人に保証の事実を改めて認識してもらい、といった効果があります。

そして、こうした催促や通知の状況を、後に裁判になった場合に備えて形に残しておく（賃借人とのやり取りの手控え、ポストインした書面のコピーなど）とよいでしょう。