



ロータリーの
マジック
2024～2025年度
国際ロータリーテーマ

UEDA EAST

上田東ロータリークラブ

第2600地区 東信第2グループ 創立1978.6.14

会長／渡辺敏成 幹事／工藤 恒 会報委員長／飯島洋一
例 会：毎週水曜日 午後12:30～1:30
会 場：上田東急REIホテル
事務局：上田市天神4-24-1 上田東急REIホテル 3F
TEL 0268-21-3500 FAX 0268-21-3501
U R L : <http://www6.ueda.ne.jp/~uedaeast/rc/>
E-mail : uedaeast-rc@po6.ueda.ne.jp

WEEKLY REPORT

AUGUST.28.2024 第2115回

不動産（空き家）承継手段について



(公社)長野県宅地建物取引業協会
顧問 樋口 盛光様

「家族信託」（民事信託）とは、なじみのない方には難しい法律用語と思われる。そこで、我々不動産業界でどのような場面で利用されているかをわかりやすく、お伝えします。皆様が人生の中で、必要な局面を迎えた時、少しでも参考にしていただければ幸いです。

今の日本の法律の中では、不動産の承継がスムーズになされない場合が多々あります。民法、不動産登記法等の改正がなされましたが、まだ課題があります。特に今、話題になり、我々が取り組んでいる空家問題が最たるものです。

不動産の権利の承継には売買、贈与、相続等がありますが、どれも登記するための協議が必要なおうえ、税金も考慮しなくてはなりません。その中で不動産を現金に換価し、流動しやすくするのも一つの方法です。その際に起こる問題を解決する手法として不動産業界では「家族信託」を利用しています。

例えば、空き家、他の不動産を売却、賃貸しようとするとき所有者の方が高齢ですと、処理期間中に認知症を発症したり、病気等により、意思能力を失う場合があります。その際、今までですと成年後見人制度を利用するしか方法がありませんでした。しかし今はより一層、柔軟な処理を身内でするため、相続人を受託者、不動産所有者を委託者とした家族信託を利用することができます。民事信託なので、報酬は発生しませんが、管理にかかる実費は請求できます。利点は相続人が受託者であるので、

本人や家族の思いに従い不動産の処分、利活用ができます。事前の契約に盛り込む必要はありますが、重要な資産の売却の際も本人、相続人の意向を反映した処理ができます。さらに売買、賃貸等の法律行為を行う時も、本人確認が必要な司法書士、不動産業者はもとより、購入者にも不安がありません。これにより本人の意思能力が失われても受託者がきちんと処理できれば、売買も、賃貸等の法律行為も問題ありません。円滑に資産承継、現金への資産の組み換えができます。

不安な税金面ですが、売却や賃貸収入に伴う税金等は本人に帰属するため、申告さえすれば問題ありません。また、我々が利用する信託契約は本人の死亡により終了するため、それ以降は一般的な相続手続きに移行します。

ただ、問題は相続人の一人を選んで委託するため、他の相続人の相続分を侵害する可能性があります。できれば、相続人全員が参加して、信託契約を作成する方がよいでしょう。さらに遺言を併用するのも有効な方法です。一番の問題は信託契約が家族や相続人の心情的不満により、不仲や不信感を抱く関係を招くことです。関係者全員で十分な話し合いが必要でしょう。委託者の意思能力がしっかりしている段階のはずですので、委託者が自分の思いを込めた意思をはっきり示すことが重要です。

ただ、ここまでの処理で経費（信託契約書作成、公正証書作成、信託登記等）も発生しますが、通常は不動産の売却益や賃料収入の中から捻出するので、心配いりません。物件を管理、処理するための諸経費も信託口座で委託者より預かれますので心配いりません。ただ、現預金がない場合は諸経費を確保するための検討が必要です。

我々はこの方法で、いくつもの信託された不動産を売

もし、不動産(空き家)の所有者が認知症になったら・・・

・ **なににもできません！！**

売ること、貸すこともできなくなります。

・ **では、どうしたらいいでしょう？**

発症後 成年後見人制度を利用。費用がかかる。家族の思いを反映しづらい。

発症前 意思能力がはっきりしている間なら他の方法があります。

・ **どんな方法でしょうか？**

① 家族信託の利用

方法詳細は別紙

所有者を委託者とし、受益を家族等の受託者に委任しておきます。契約ですので、管理、処分権を与えることもできます。

必須事項

- ・ 税効果は委託者
- ・ 相続人の全員の合意
- ・ 契約書作成・公正証書作成
- ・ 信託登記費用
- ・ 必要資金の管理
- ・ 信託口座開設

② 相続時精算課税制度を利用した贈与

要件

贈与者 60歳以上の親又は祖父

受贈者 20歳以上の直系単属の相続人の子と孫

非課税枠 2,500万円 超えた場合は贈与税(20%)を納付

処分することが可能

贈与者死亡時に相続財産として申告後贈与税が還付される可能性

