



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、病气等により、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

却してきました。媒介契約（業務委託）中に認知症を発症し、信託契約が有効に機能したケースも数件あります。また、意思能力は衰えなかったのですが、四肢が不自由になったため、長距離の移動ができず、受託者の息子さんか処理したケースもあります。

もう一つの方法は相続時精算課税制度を利用し、贈与を行う方法です。いくつかの要件がありますが、不動産の承継と流通を図るうえでは有益な方法です。相続財産の額にもよりますが、贈与税を節約し、不動産を承継し利活用するには特に有効な方法なので、家族信託とど

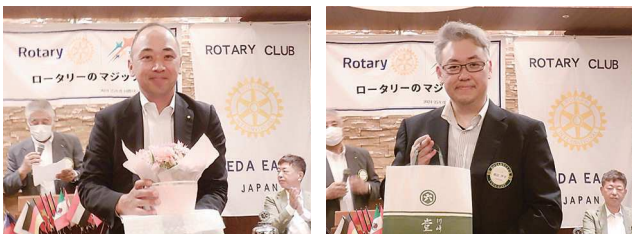
らにするかを検討してもよいかと思います。残念ながら、本日の講演テーマからは離れるので、詳細は割愛させていただきます。

以上、雑駁ではございますが、家族信託の内容と現状の利用法をご紹介しました。利用者の状況次第では、他の内容を盛り込んだ契約をすることも可能です。いろいろな可能性のある手法ですので、必要があれば、最寄りの司法書士、税理士、不動産業者等にご相談なされて、最良の方法を模索するのがよろしいかと思ひます。

本日はお招き頂きまして、ありがとうございました。

例会日誌 8月28日(水)曇り 2024～2025 No.7

- 司 会 中嶋大介君
- 斉 唱 「我等の生業」
- ゲ ス ト 樋口盛光様(長野県宅地建物取引業協会顧問)
- ラッキー賞 宮澤隆明君(季節のアレンジ花)
- 友 愛 賞 橋詰洋平君(山本君よりお菓子)



■会長挨拶 **渡辺 敏成 会長**



本日は、数日前にも信毎で取り上げられた埼玉県の高校の共学化について話します。

私も埼玉の男子校出身ですが、埼玉県・群馬県・栃木県には、まだ公立の男子校・女子高があり、男子校は埼玉で7校、群馬で6校残っています。埼玉県ではこれらの、特に男子校の共学化をもくろんでおり、OBや保護者などから賛否の意見が噴出しているそうです。このため教育委員会も長期的に共学化を目指すといった文言で終了しており、期日等を明示することはありませんでした。

なぜ今共学化の話が出ているのか、おそらく知事などの政治的思想の影響が強いと思われまますが、新聞報道では「ジェンダーレスの時代の流れ」とか「進学率の良い高校に女子がいけないのはおかしい」などの理由が挙げられておりました。男子校の近隣にほぼ同等の女子高があり、例えば浦和菫には浦和一女、熊谷には熊女、群馬でも高崎高校の近隣に高崎女子があります。どの女子高も高進学率を示しており、進学については個人の力量が関係するでしょう。また、ジェンダーについての許容範囲を広げるなら逆に男子校があっても良いはずで、映画やコミックではボーイズラブ全盛です。ジョークですが…。

男子校で過ごした経験から、きらびやかではなくグ

レーがかった青春でしたが、勉強にうち込めたり自由気ままな校風でしたしかけがえのない友人もできました。共学化ではそれらができないわけではないのですが、昨今「女尊男卑」といえる風潮で、女性の係われないものはすべて悪いとの考えには賛同しかねます。大学入学者の一定数を女性にするとか、議員の一定数を女性にするクォーター制などは逆に女性差別ではないでしょうか？

相撲の土俵には女子が上がれない、霞が関カントリーは女子会員を受け入れない、それもまた伝統や思想なので尊重すべきでしょう。

もちろん上田東ロータリーは女性会員歓迎ですので、お忘れなきようお願い致します。

■出席報告

	正会員数	ベース	欠席	メイク	出席率
本日	52	46	14	—	69.57%
前々回	52	46	9	5	91.30%

ニコニコBOX (敬称略)

飯島 (洋)、上原、遠藤、小田中、工藤、久保、倉島、後藤塩之入、春原、関、滝澤、竹内、竹花、田守、塚田、中嶋橋詰 (洋)、浜野、蓑輪、宮澤、母袋 (創)、母袋 (卓) 山寺、山本、渡辺

- ※工藤 恒君/樋口盛光様、卓話楽しみにしております。
- ※関 邦幸君/樋口さん、今日はよろしくお願ひします。
- ※蓑輪佳明君/樋口盛光さん、ようこそ。
- ※上原 達君/母袋創一さん、塚田さん、市民劇の成功おめでとうござひます。
- ※母袋創一君/市民劇「縄文の龍」、お陰さまで大成功でした。皆さんに感謝。
- ※塚田泰裕君/先日の劇団「今ここ」の演劇では、皆さんに大変お世話になりました。
- ※母袋卓郎君/処暑が過ぎても夏は終わらず、台風が秋を連れてくるのか？災害が無いように…。
- ※山本 修君/台風が心配です。橋、落ちませんように！！
- ※遠藤隆幸君/台風来そうです。電線が切れているのを発見したら触らずに中電PGにご連絡を。

本日の金額/31,000円 累計/299,010円