

NEWS LETTER

2019 9月号

敬老の日の由来は、農作業の落ち着く頃である9月15日に老人を集めて行った会合(としよりの日)がはじまりとされています。当初は祝日ではありませんでしたが、子供の日や成人の日と同じように老人の日も祝日にすべきという声が上がったことから、1965年に国民の祝日として制定されました。現在では敬老の日は、9月15日ではなく、9月の第3月曜日に変更しています。

掲載内容に関しましてご不明点等あれば、お気軽に当事務所までお問合せ下さい。

〒856-0828 長崎県大村市杭出津三丁目395番地7
司法書士・土地家屋調査士・行政書士平野旅人総合事務所

代表 平野 旅人

電話0957-46-6133 FAX0957-46-6134

メール:nrn14982@nifty.com

●家族信託について①

前回は、お盆に実家へ帰省する方が多いと考え、遺産分割のお話をしました。今回は、実家へ帰省した際に、そろそろ両親が高齢になり、今後の財産管理等を検討するといった話をしたいと思います。

財産を持つ本人が認知症等で判断能力が低下・喪失してしまうと、自らでは銀行窓口で預金の払戻を受けたり、不動産の売却をすることができなくなります。この預金の払戻手続きや不動産の売却手続きについては、「本人確認手続き」(手続きをしているのが本人であること及び本人の明確な理解及びに意思に基づいて手続きをしていることの確認作業)が原則として行われますので、代理人による手続きもできなくなります。これにより配偶者や子が代行しようとしても本人の資産が凍結されてしまうこととなります。

この認知症による資産が動かさなくなり困る事態を未然に回避するための最有力の方策が『家族信託』です。

本人が認知症になる前に、家族信託を利用することにより、本人の財産を売却したり、活用したりといったことが可能となります。

一方、この家族信託を利用しない状態で、ご本人が認知症等になりますと、資産が動かさなくなります。この状態から、資産を動かせるようにするためには、成年後見制度を利用して、後見人(本人の判断能力の低下の程度に応じて、「成年後見人」「保佐人」「補助人」に分けられます)を就け、その後見人からの手続きが必要になります。この後見制度自体は、家庭裁判所の監督の下、しっかりとした財産管理を実現することができる仕組みとして重要な意味を持ちますが、現実的な問題としては、この後見制度を使うべき方と使うべきではない方がいます。

例えば、家族全員が円満で、かつ本人の希望としては亡くなるギリギリまで相続税対策を完遂して、家族になるべく多くの資産を遺したいという方は、成年後見制度を使うことは避けたいところです。と言いますのは、成年後見制度を利用した時点で、積極的な資産活用・運用はできなくなりますので、相続税対策はできなくなるからです。

また、成年後見制度を一旦利用すると、本人が亡くなるまでずっと後見人としての職務(数か月に1回又は年に1回の報告義務も含む)が継続しますので、家族が後見人に就任する場合は、時間的・精神的負担が結構かかります。反対に、家族・親族が後見人に就任しないで、司法書士・弁護士等の職業後見人が就任する場合には、毎月金2～5万円程度の後見人報酬がずっと発生しますので、経済的な負担も累積すると相当な額になるリスクもあります。



●家族信託について②

それでは、事例を検討します。Aさんには実家に一人暮らししている母がいます。そのAさんからの相談です。

「母が病院や施設に入所したら、実家が 空き家 になってしまいます。できるだけ生きているうちには家は残しておきたいのですが、施設の費用や入院費などが かさんでいけば、売却を先に検討するかもしれません。でも、母が認知症になったら簡単に売却ができないと聞きました。今すぐに売却するのは忍びないのですが、高齢なので認知症になっていく不安もあります。どうすればよいのでしょうか？」

このようなケースで有効な方法が、家族信託です。

認知症になる前に親と子ども等の信頼できる人との間で結ぶ契約で、本人の代わりに管理をすることができるようになります。そのため、「施設入所のため家を売却したい」となった場合、本人ではなく予め約束をしていた子どもが直ぐに執り行うことができるようになるのでいま大注目されているのです。

それでは、実際にどのような手順を踏めばよいのかご説明します。まず第一に、母とAさんによる信託契約の締結を行います。

その内容は、委託者＝受益者を母、受託者をAさん、信託財産を実家の不動産とし、実家の管理、処分を行い受益者の生活、介護、療養、納税等に必要な資金を給付して生活の安定を確保していくことを目的とします。

ここでの委託者とは、財産を託したい人(財産の所有者)、受託者とは、財産を託される人、受益者とは利益をもらう人を指します。

つまり、委託者は、実家という財産を託したい母、受託者は、その実家を託され、売却したり、管理したりするAさん、そして受益者は、その実家が売却されたりした場合にその収益を受け取る母を指します。

この信託契約を締結することで、不動産の管理処分権限が、Aさんに移転しますので、Aさんは、自己の判断で、実家の売却が可能になります。母の署名や印鑑等も必要ありませんので、仮に、母に判断能力が無くなった後でも、売却が可能です。

この信託契約を締結した後は、登記手続きを行い、母名義の実家をA名義に変更する必要があります。この登記を行わないと、Aさんが実家の管理処分権限を持っているかが分からないためです。これにより、実家の空き家になった後、売却できないといったリスクを避けることができます。



● ミニ情報

10㎡以内の増築工事について

よく、10㎡に満たない増築工事では、登記は不要なのではないか？との質問を受けます。

実際、登記が不要とのネット記事もありますが、これは誤りです。

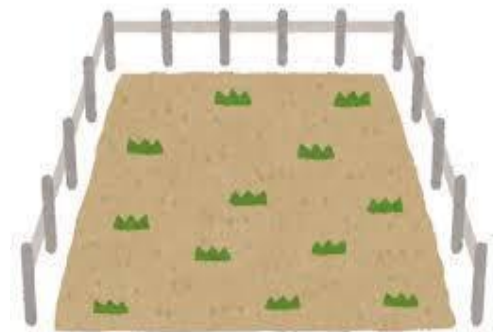
10㎡以内の増築工事に不要な手続は、確認申請の手続であって、登記は行う義務はあります。

しかし、このような小さな工事においては、金融機関から融資を受けて工事費用を出すケースは少なく、また、そのようなケースでも不動産への担保設定登記がない場合は、登記を行うように誰からか言われることはありません。その結果、小さな増築工事を行っても、登記を行わず、そのまま放置されるケースが多いと思います。市や町の固定資産税課が、増築部分を把握して課税していればよいのですが、登記も課税もされていないまま、いざ、売却する際に登記を行うと、それまでの固定資産税が遡って課税されることとなりますので、注意が必要です。

不動産の共有持分の放棄

ひとつの物を複数人が共同で割合的に所有することを「共有」といいます。相続や共同購入等により不動産を複数人において共有するに至るケースは決して珍しいことではありませんが、不動産を複数人で共有していると不都合な問題が生じます。各共有者は、他の共有者の同意がなくとも、自己の持分を処分することは認められますが、他の共有者の持分を無断で処分することはできません。

また、各共有者が、共有物の性質や形状を変えてしまう行為(変更行為)を他の共有者の同意を得ずに行うことは許されません。つまり、共有者の意見が一致して、全員が協力しない限り、売却したり、開発したりといった活用ができないということになります。それでは、この共有状態を解消するにはどのような方法があるのでしょうか？通常の不動産と同じで、売却したり、贈与したりも可能ですが、通常の不動産と異なり放棄することができます。放棄することで他の共有者に権利が帰属することになります。



● コラム?・・・

天気が悪い日が続きますね・・・

平戸にふらっと行ってきました。平戸を治めていた松浦家26代鎮信は、慶長4年、亀岡に「日の岳城」を築きました。しかし徳川家康は、豊臣秀吉と親交が深かった松浦家に疑いのまなざしを向けたため、鎮信は、その疑いを払うため「日の岳城」を焼却、平戸6万1,700石と民を守ったそうです。以来約90年間を「御館」で過ごしますが、1704年「平戸城」の再築を開始、1718年に完成しました。その後、明治6年廃城となり、昭和37年平戸市により復元されたそうです。



雨ばかりですね・・・
ご不明な点は、お気軽にお尋ね下さい。

七



● 事務所紹介

事務所の概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

〔平野旅人総合事務所〕

(司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士、海事代理士)

住所:長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL:0957-46-6133 FAX:0957-46-6134

フリーダイヤル:0120-786-712 メール:nrn14982@nifty.com

主な取扱業務

- ①不動産の売買による所有権移転登記
- ②不動産への住宅ローン等の担保権設定登記
- ③不動産の贈与、その他の原因による所有権移転登記
- ④住宅ローン完済による担保権抹消登記
- ⑤建物新築時の建物表題登記
- ⑥建物の増築、物置等の建築による建物表題変更登記
- ⑦建物の取壊しによる建物滅失登記
- ⑧地目の変更、合筆登記
- ⑧不動産売買契約書、賃貸借契約書等の各種契約書作成
- ⑩農地法の許可申請(農地以外への転用申請に必要な設計図面作成は含みません)
- ⑪太陽光発電設備設置等に伴う動産譲渡登記、債権譲渡登記
- ⑫相続手続に必要な戸籍等の収集、遺産分割協議書等の作成
- ⑬相続による不動産の名義変更、預貯金等の名義変更
- ⑭遺言書の作成サポート
- ⑮相続放棄手続に必要な書類作成、書類取得
- ⑯会社、法人の設立、役員変更、本店移転、増資等による変更
- ⑰離婚調停、訴状等の裁判所関係書類作成、簡易裁判所における訴訟代理
- ⑱成年後見、任意後見等の書類作成、後見人等への就任

