

## NEWS LETTER

2020 7月号

新型コロナウイルスによる緊急事態宣言が解除され一か月以上が経過しましたが、東京では連日、100人を超える方の感染が確認され、長崎でも感染が確認されたようです。

新型コロナウイルスが身近にあることを前提とした「新しい生活様式」が、このまま通常的生活様式になるのか、コロナウイルスが収束すれば、以前の生活様式に戻れるのか、どうなるのでしょうか？

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

# ●信託を利用した不動産管理、処分①

最近、高齢になったお一人暮らしの親御さんの不動産についての相談が多いように感じます。

例として、県外に住む方から次のような相談があったとします。

「実家で一人暮らしをしている高齢の母がだんだん弱ってきており、近い将来、施設への入所を検討している。施設への入所までは、実家で生活をするが、入所の時期に実家を売却し、母の生活費に充てたい」

さて、このような場合、どのような問題が考えられるでしょうか？

一番大きな問題は、実家に住む母が施設へ入所する頃、認知症等になっていないか、という問題です。

程度によりますが、認知症などにより、判断能力（自分で不動産の売却等の法律行為を判断する能力）を失うと、実家の不動産を売却することができなくなります。

施設への入所費用を、自宅の売却により用意しようとしても、実家の所有者である母が判断能力を失うと、売却ができません。

それでは、このような場合はどうすればよいのでしょうか？

このような場合は、後見申立という手続きを家庭裁判所で行い、後見人を裁判所に選任してもらい、その後見人が不動産売却等の法律行為を行っていくしかありません。

しかし、裁判所の手続きを利用するのは、かなり時間がかかります（早くても3か月以上かかるようです）し、裁判所への申立てに必要な書類もかなりの量があります。

また、後見人が選任されると、基本的にはその方が亡くなるまで、この手続きは止めることができません。後見人に弁護士や司法書士等の身内以外の方が就任すると、その後見人への報酬を母の財産から支弁することとなります（報酬額は裁判所が決定します）。

身内が後見人に就任しても、定期的に裁判所へ報告を行う義務があり、裁判所の監督のもと後見事務を行っていくことになります。

後見手続きを利用して、不動産の売却はできますが、申立も大変ですし、後見人が就任したあとも、様々な負担が発生します。



## ●信託を利用した不動産管理、処分②

後見申立により、判断能力を失った方の不動産を売却することは可能ですが、先ほどのケースは、そうなる前に相談が 있습니다。事前に対策を取っておくことで、スムーズに財産管理、処分が可能となります。

それでは事前の対策として、どのような方法があるでしょうか？一つは、生前に不動産を子供さんに贈与（負担付き）しておくことが考えられます。将来の面倒をみることを条件に不動産を贈与するのですが、贈与税の問題や他の相続人との関係の問題が発生しますし、不動産の贈与を受けた子供が売却をする場合、譲渡所得税の問題があります。

このような税金の問題や相続人間の問題を考えないでよい方法は無いのでしょうか？

「信託」が一番有効的な方法だと思います。

信託というのは、一言で言うと「財産管理の一手法」です。「わたし」の財産を「あなた」に託します。だから「あの人」（わたしでもOK）のことを頼みます。ということです。信託の主な登場人物は三人です。「わたし」（委託者）財産を託したい人（財産の所有者）、「あなた」（受託者）財産を託される人、「あの人」（受益者）利益をもらう人となります。

今回のケースであれば、実家の所有者である母が委託者、その実家の不動産を託される人は子供さん（受託者）、そして、その財産である不動産から利益をもらう人、母（受益者）となり、委託者＝受益者という形になります。

母名義の不動産を子供さんへ信託により名義変更します。これにより、子供さんは母の意向や認知症の有無、契約の内容によっては死亡した後も、自己の判断のみで実家を売却することができます。そして、不動産の売却により発生する収益（代金）は、受益者である母が貰いますので、不動産の価値は、もともとの所有者である母に留まったままとなっています。

贈与税などの税金の問題はありませんし、不動産の価値が母に留まっていますので、相続人間で、もめることもありません。

信託の内容を不動産の売却が終わるまで終了しないようにすれば、母が死亡した後も、子供さんは相続登記を行うことなく不動産を売却し、代金を相続人で分割するということが可能です。信託は非常に有効な不動産の管理処分方法ですのでぜひご検討ください。



## ● ミニ情報

### 債権譲渡登記

コロナウイルス等の影響により、資金繰りが厳しかったり、新たな設備投資を強いられる事業者さんが増えてくるのではないのでしょうか？金融機関は事業用資金を借り入れる場合には、万が一返済不能となったときの担保として、所有不動産に（根）抵当権を設定する取引慣行が一般的です。

しかし、担保価値のある不動産を所有していない法人については、この方法で資金需要を満たすことができず、事業拡大のための投資ができないことが懸念されます。

そこで、不動産ではなく取引先への売掛金債権などを、担保とする債権譲渡登記を用いる方法があります。

通常、第三者に対し、債権譲渡を主張するには民法所定の手続きによる債権者への通知または債務者の承諾が必要ですが、。債権譲渡登記を利用することにより、第三者への立証が容易になります。

この方法を利用することにより金融機関から債権を担保にして融資を受けやすくなることが考えられ、不動産などを有していない会社であっても、融資を得られるチャンスが広がります。



### 動産譲渡登記

先ほどは融資を受けるために法人が持つ債権を担保に入れる債権譲渡登記のお話をしましたが、不動産を担保に入れない方法がもう一つあります。

それは、企業が保有する動産（在庫商品、機械設備等）を担保に入れる動産譲渡登記という制度です。動産は不動産以外のものをいいます。しかし、借金の担保に入れるわけですから、それなりの価値があるものが前提となると思います。

例えば、工場にある機械、倉庫内の在庫商品、事務所のパソコン、牛や豚、鶏といった家畜等が考えられます。不動産を所有していない法人は、このような動産を担保に入れることで、融資を得られる可能性があります。



## ● コラム?・・・

コロナによる県外移動の自粛要請解除等、生活での様々な自粛要請が解除されましたが、まだ、以前のような生活には戻れていないところ  
です。以前は、結構な頻度で映画館に足を運んでいたのですが、しばらく行けていませんし、お城巡りも中断しており、ネタがありません……

そこで、今回は、私のおすすめ映画をご紹介しますと思います。

第1回目は(いつまで続くかは分かりませんがWWW)、リドリー・スコット監督とマット・デイモンが  
タッグを組んだSF超大作『オデッセイ』を紹介します。まず、リドリー・スコット監督とマット・デイモン  
の二人が組んで面白くないわけがない(笑)。

舞台は火星です。調査ミッションの最中、猛烈な砂嵐に襲われた宇宙飛行士たちは脱出を試みますが、  
その途中でマット・デイモン演じるマーク・ワトニーが事故に遭い行方不明になります。彼は死んだと思った  
乗組員たちは火星を去りますが、実は生きていました。

食料もわずかしかない絶望的状况の中、マークは知恵をふり絞って生き抜き、NASAに連絡を取る方法を見つけようとします。  
内容はシリアスなのですが、マークのキャラが悲壮感を感じさせず、笑いもあり、面白い作品だと思います。



コロナウイルスの話ばかりになりますね……

相続、遺言、不動産や会社にかかる登記、なんでもご相談ください！

# ● 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

