

九州不動産開発協議会 様

超高齢社会の不動産開発を成功に導く
民事信託（家族信託）活用法

2021. 5. 11

民事信託監督人協会理事

司法書士 家族信託専門士 橋本雅文

1. はじめに

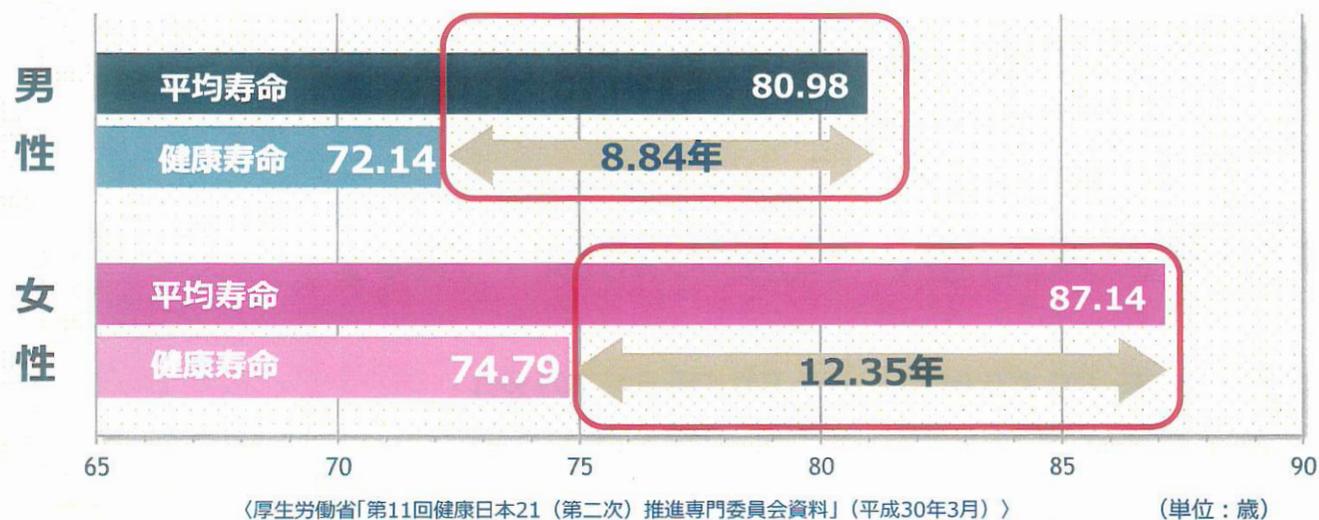
- ▶ 皆様、お忙しいところご参加ありがとうございます。
- ▶ 皆様は、オーナーの意思確認で、お困りになられたことはありませんか？
- ▶ 実は、所有者の高齢化に伴い、意思確認できずに、不動産の開発や売買ができない事例が増えています。
- ▶ このようなお困りごとを解決する方法の1つに、家族信託があります。
- ▶ 家族信託が、皆様のお困りごとの解決になればうれしいです。
- ▶ 本日は、どうぞよろしくお願いいたします。



2. 平均寿命と健康寿命

高齢により自立して生活できない期間（不自由な期間）が増えています

■ 平均寿命と健康寿命との差：平成28年



健康寿命

「健康寿命」とは、寝たきりや介護を受けたりせずに自立して健康に生活できる期間。健康寿命は、平均寿命よりも約10年短い。

「健康寿命」と「平均寿命」の差は、認知症や重度の介護状態など、自立して生活できない期間（不自由な期間）があることを示す。

3. 不自由な期間にできなくなること

①体の不自由は、家族の協力で解決できる。

②頭の不自由は、家族の協力で解決できない。

→判断能力の低下は、本人の意思確認ができない。

- ・ 預貯金口座の管理や入出金、口座の開設や解約
- ・ リフォーム契約、委任契約、業務委託契約
- ・ 不動産の賃貸借、売却、購入
- ・ 贈与、相続対策



4. 対策しないまま判断能力が低下した場合

(1) 成年後見制度を利用することができます。

- ・ 法定後見では、本人の判断能力低下後、家庭裁判所で、本人に代わって手続きする人（成年後見人）を選んでもらう。
- ・ 成年後見人の業務は、本人の生活と財産を守る。
家族の要望を聞くことではない。
- ・ 成年後見人の75%以上は、弁護士、司法書士、社会福祉士などの専門職。
- ・ 専門職後見人は、通帳を預かり財産管理する。
- ・ 専門職後見人に、本人の預貯金から毎年報酬が支払われる。

(2) 法定後見で実現が難しいことは？

① 家族やお世話になった人への贈与

→ 本人の資産が減る。ほとんど認められない。

② 自宅のリフォームや売却

→ 必要な理由と資金計画の説明が必要。

待った！

③ 施設への入所

→ 資産内容と平均寿命に基づく算定が必要

待った！



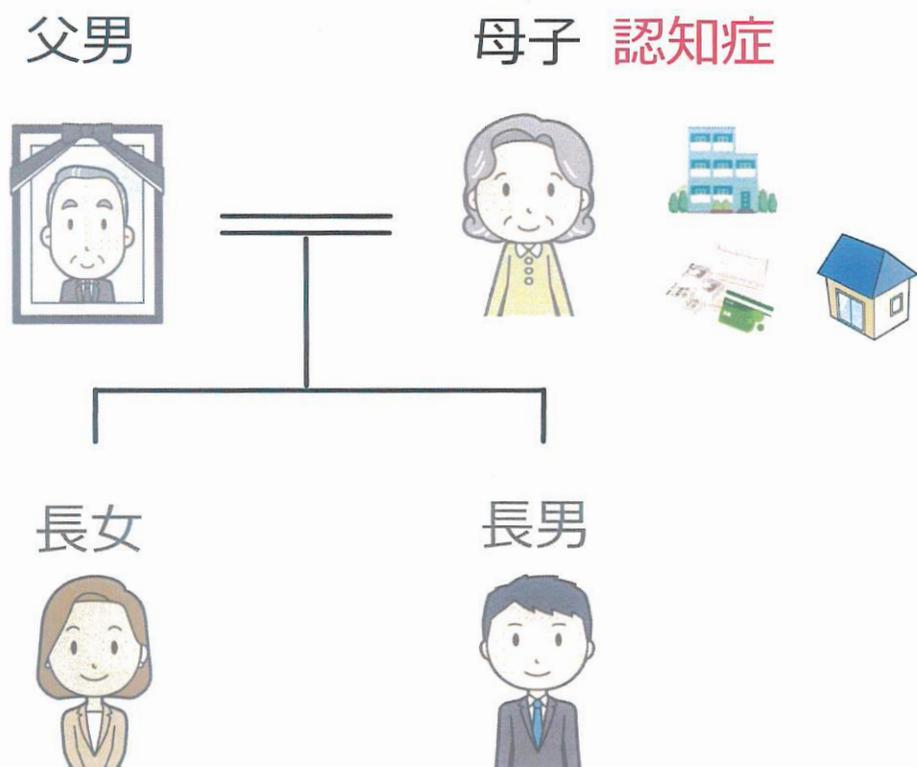
※ 計画実現には、家裁の許可や承認が必要。

→ 家裁は、家族の希望よりも、本人の財産保護を優先。許可や承認が下りず、財産が塩漬けになることもある！

5. 成年後見（法定後見）で苦労した事例

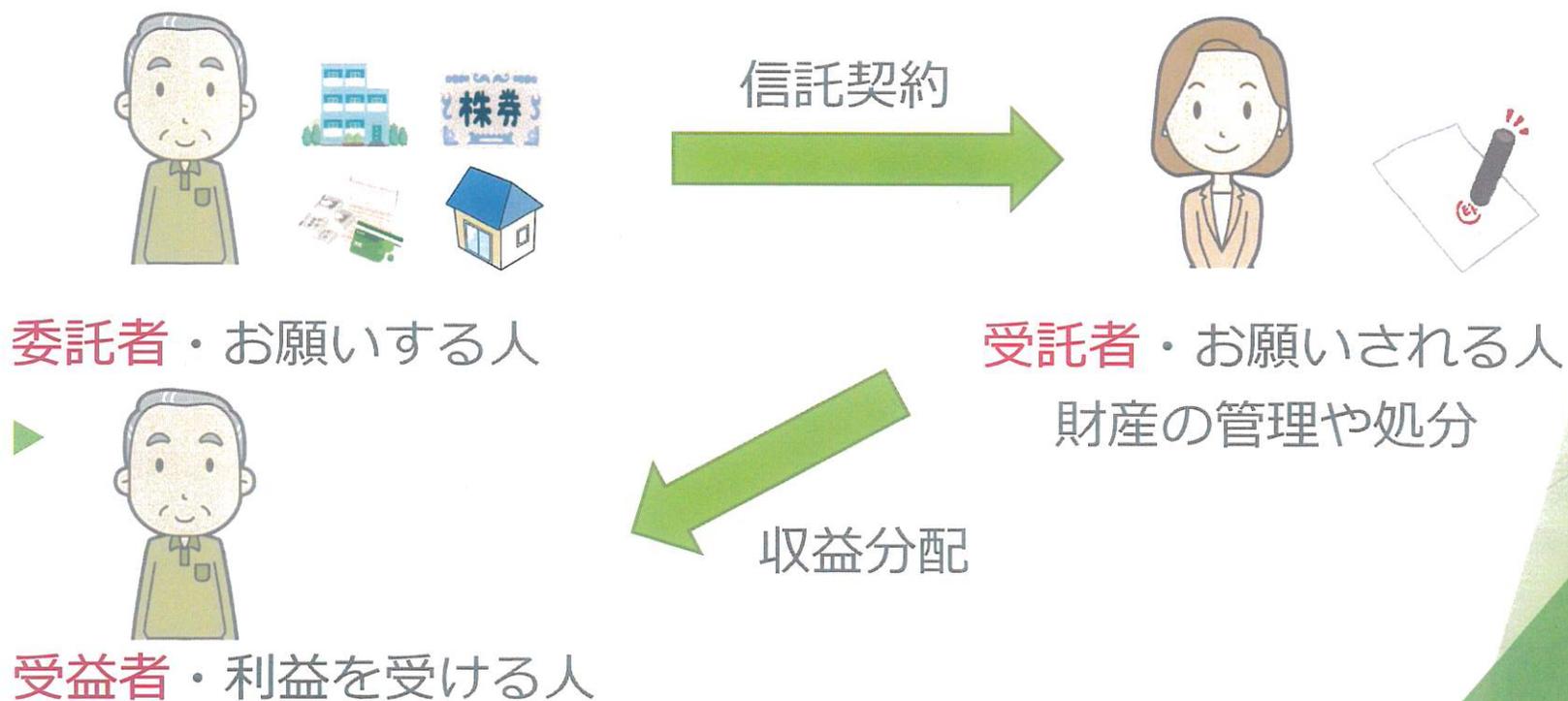
母が脳梗塞で判断能力喪失！

自宅建替えとアパート建築計画がストップ！！



6. 家族信託とは？

- ▶ 預金、不動産などの財産の管理や処分を、家族や信頼できる人に任せる新しい仕組み。



7. 家族信託の特長は？

(1) 家族や信頼する人に柔軟な財産管理を頼める。

- ▶ 家庭裁判所が決めたり、指示したりしない。
- ▶ 信託契約に従って、受託者が、財産の管理や処分を判断することができる。
- ▶ 委託者の意見や考えを尊重して、決めることができる。



(2) 財産の凍結を防ぐ。

- ▶ 本人の意思能力がなくても、受託者は、財産の管理や処分を続けることができる。
- ▶ 本人の死亡後は、遺言と同じように、財産を引き継がせることができる。
- ▶ 相続人全員で話し合う必要がない。

委託者兼当初受益者

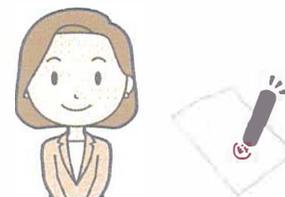


受益権

信託契約



受託者

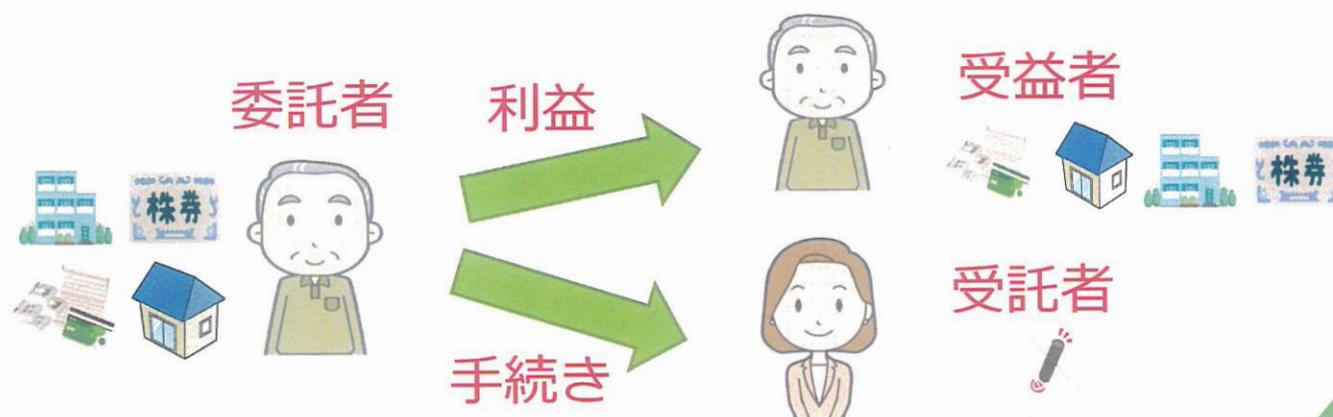


第二受益者



(3) 信託の効果

- ▶ 本人の財産について、受託者が手続きできる。
- ▶ 受託者は、自分の財産と区別して管理する。
不動産は受託者の名義に変更し、預貯金は信託専用の口座を作成する。
- ▶ 受託者は、信託契約に従う義務と、信託財産に責任を持つ。

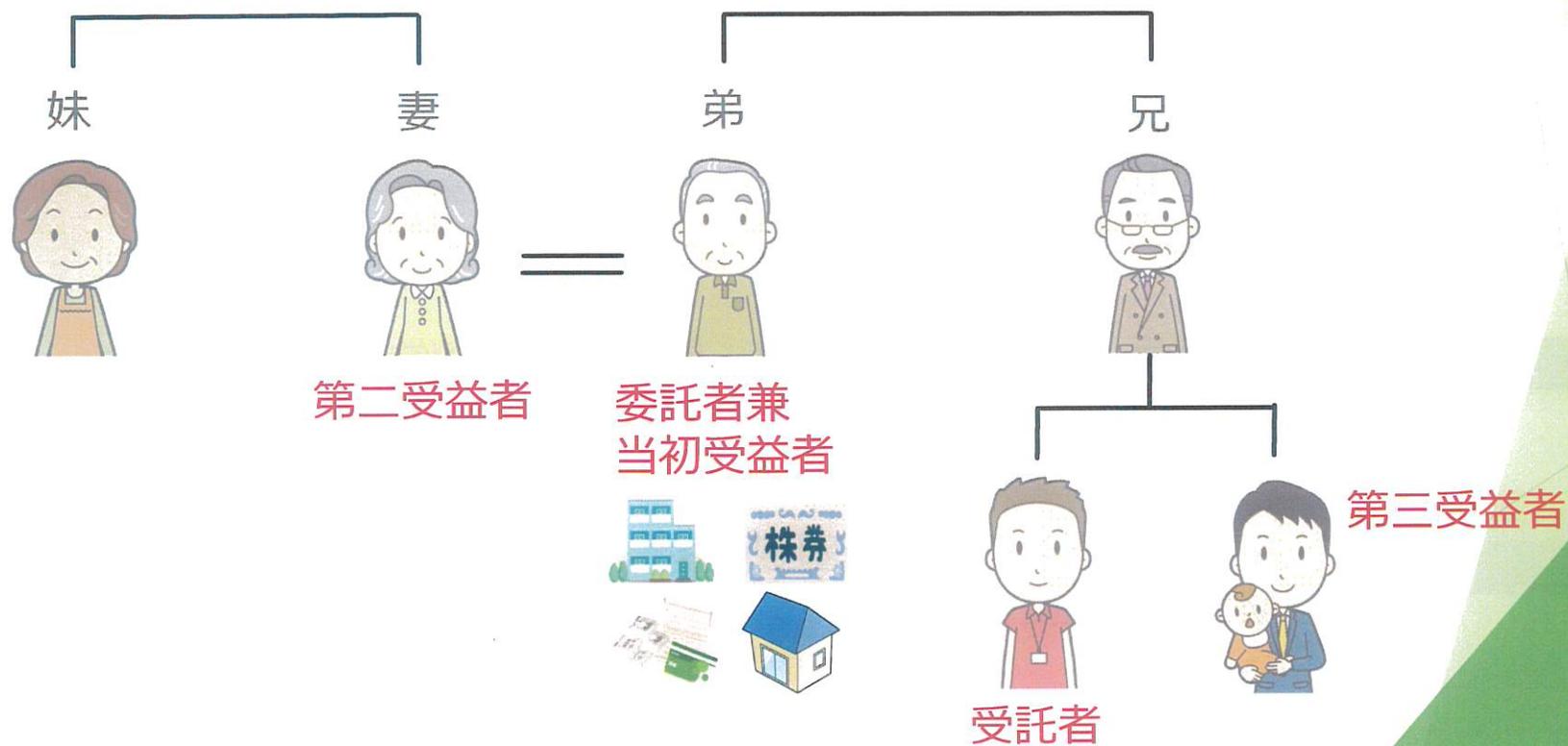


(4) 遺留分との関係

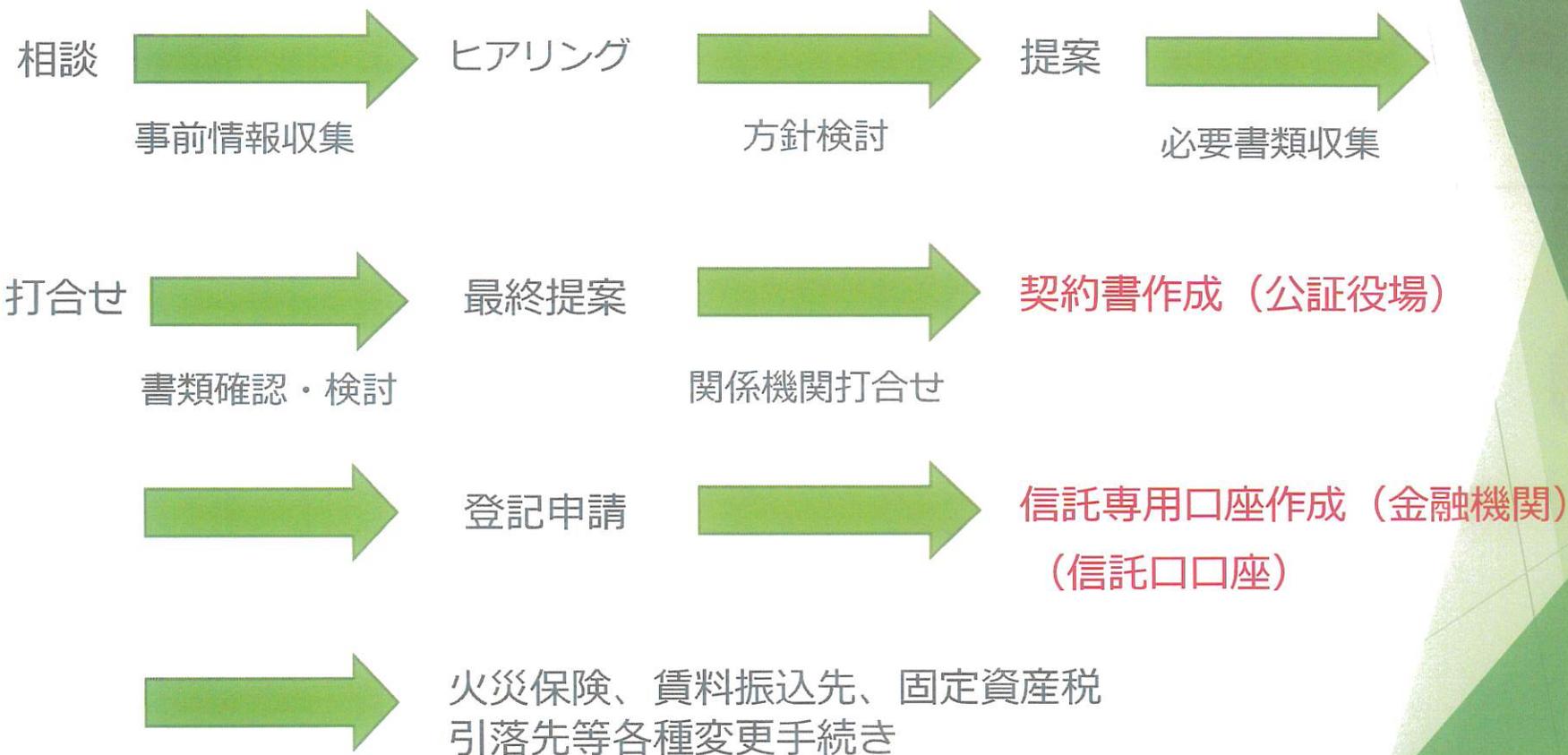
- ▶ 信託は、法定相続と異なる承継先を指定できるが、遺言と同じく、遺留分の対象となる。
- ▶ 遺留分侵害額は、原則として、金銭で支払う。
- ▶ 信託で特定の財産を承継させる場合、遺留分を考慮するために、以下の方法がある。
 - ①遺言で、その他の財産を承継させる。
 - ②遺言の付言事項を活用し、理解を求める。
 - ③生命保険金で、遺留分侵害額を支払う。

8. 家族信託の具体例

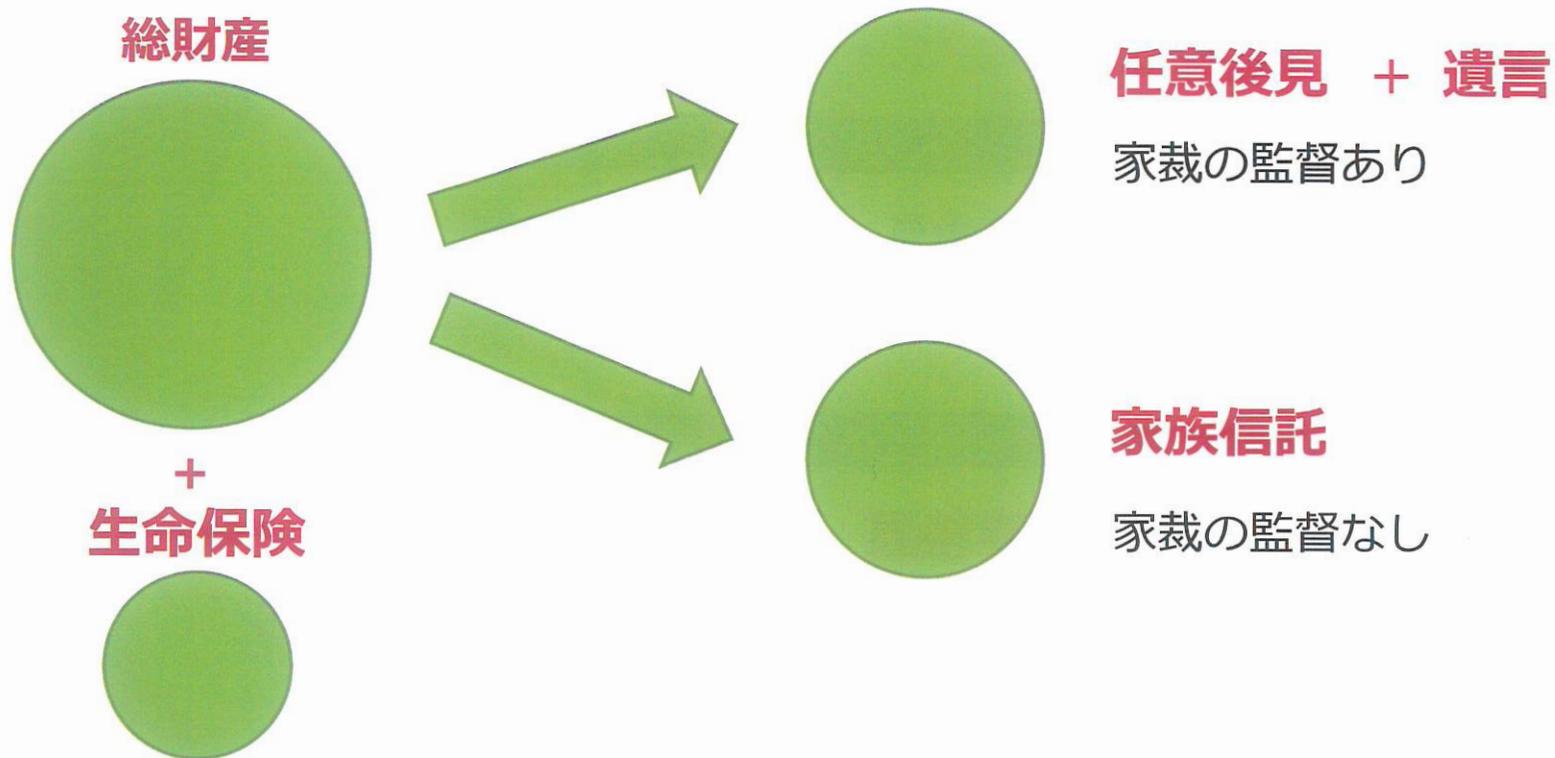
妻の死亡後に残った財産は、自分の血族に引き継いで欲しい。



9. 家族信託の相談から組成までの流れ



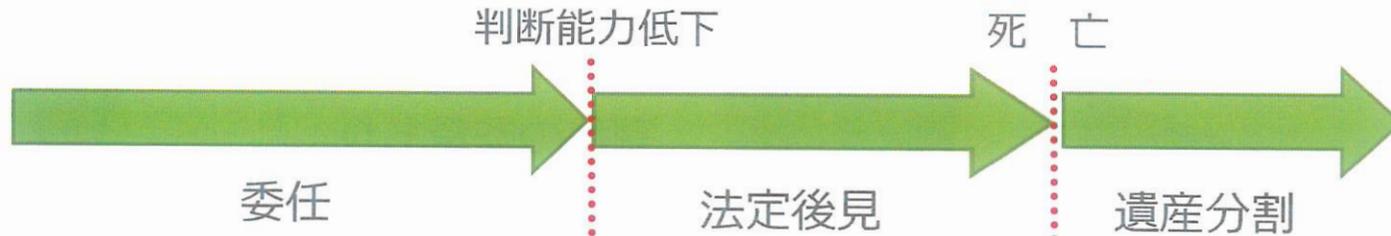
10. 対応策の組み合わせ



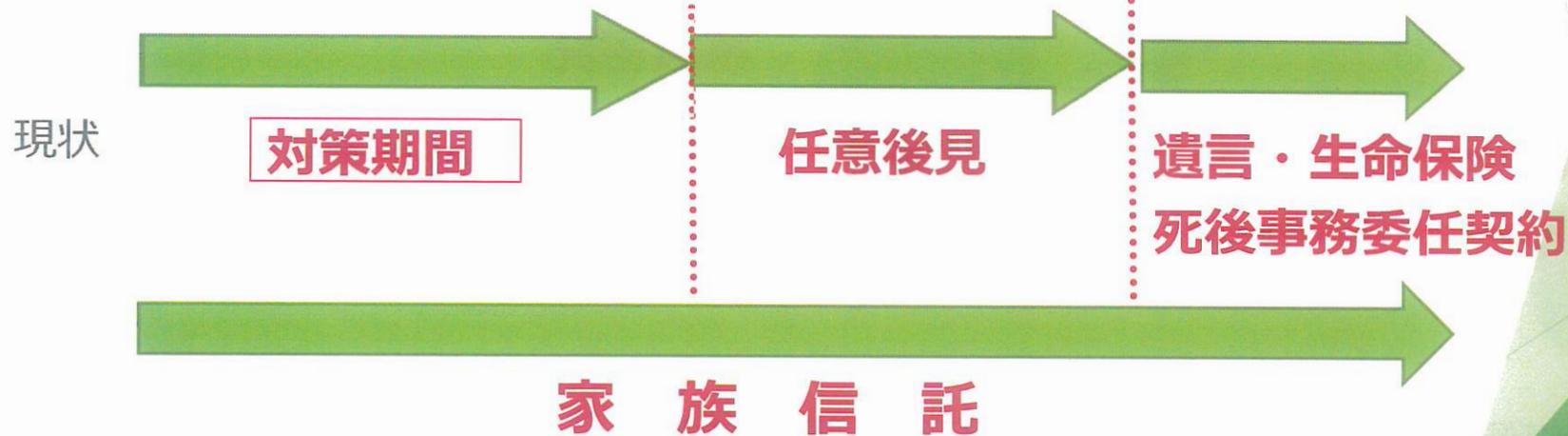
※家族信託と任意後見に分けて、財産を管理できる。
柔軟な管理と承継が必要な財産は、家族信託が最適。
遺留分と相続税の資金対策は、生命保険が最適。

11. ライフステージに応じた対応策

(1) 対策しなかった場合



(2) 対策した場合



※いずれも対策期間内に取り組むことがポイント！