

●介護まわりのプロを「徹底活用する術」③

「不動産は共有名義にしない。承継時の問題を複雑にしないためにも、『家族信託』をおすすめいたします」

リーガルエーステート・代表
司法書士

斎藤 竜

極めて、複雑な作業になってしまいがちな「共有名義の不動産売却」。斎藤先生は、家族信託であれば、問題をシンプルに解決できると話します。では、具体的に、どのような問題を、どんな方法で解決させるのでしょうか。

共有名義の不動産を売却するとき、共有者全員の承諾が必要ならば

親御さんの財産の管理や相続について、不安をお持ちの方に知っておいていただきたいのが「家族信託」です。不動産や預貯金などの資産を信頼できる家族に託し、その管理や処分を任せる仕組みです。

家族信託を利用することにより、資産承継で起こり得るさまざまな問題について、事前に手を打っておくことができます。その一つが、相続した不動産を共有名義で持つことに関する問題です。共有名義の不動産を売却するには、共有者全員の承諾が

必要です。ご両親から相続した不動産を兄弟姉妹で共有名義にした場合、それぞれの持ちは、さらにその家族が分割して相続することになる

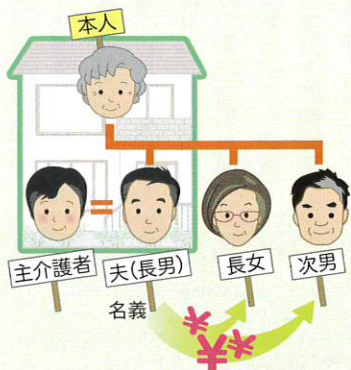
ため、将来的に名義が細分化され、売却などの処分が極めて難しくなります。

家族信託を使えば、不動産の名義を一本化し、その不動産に関する権利のみを分け合う形にすることができます。例えば、自宅兼アパートを3人の兄弟で相続する場合、名義は居住する長男として、管理も長男が行い、賃貸収入を兄弟で分けるといったやり方です。名義が1人に固まっていれば、最終的に売却して現

金で分けることもスムーズにできるので、分割をめぐるトラブルが起きる心配もありません。

託すことに不安があるのなら、小口から始める方法もある

こうした資産の分け方などについて、親が元気なうちに話し合っておく、信託契約書にしておけば、その後に認知症などで親の判断能力が失われても、親の意志に沿う形での財産管理や資産承継ができます。ご両親のどちらかが他界したら、話し合いを始めるタイミングだと考えてください。いきなり多額の資産を子どもに託すのは、親としても抵抗感があ



るかもしれません。その場合は、小口から始めることをおすすめしています。例えば10万円から信託契約をスタートさせ、安心して任せられると思えるようになったら金額を追加していくこともできます。

●斎藤竜●大学卒業後、コンビニエンスストアの営業職を経て司法書士の資格を取得。複数の司法書士事務所実務経験を積み、2013年に独立開業。横浜市白楽地区を拠点に事業を展開する。

撮影：佐藤龍



あいらいふが、入居後の「アフターサポート」サービスを始めました。

あいらいふ入居相談室が、老人ホーム入居後の相続、後見、空き家問題の解消のお手伝いを始めました。
「お客様サポートセンター」まで、お気軽に、ご連絡ください。

相談無料!!

専用フリーダイヤルを設置しました!!

ご相談、お問合わせは
お電話どうぞ。

お客様サポートセンター ☎ **0120-298-900**

※フリーダイヤルをご利用できない方は ☎03-5835-3088 ●月～金 / 9:00～18:00

新宿区 Consult 相談 「家族だから言い出しにくい」をサポートします。

司法書士うみの事務所

平成17年東北大学法学部卒業、19年司法書士試験合格、24年現事務所開業。当事務所では、登記業務と並行して「家族信託・家族のお話しサポート」を研究・推進しております。

ワンポイントアドバイス

Q. 家族間で“財産のこと”、話しにくいのですが…。

海埜先生から一言 ご家族間で財産や相続のお話をするによって、大切なご家族に想いを伝えることができます。親御さんご自身の手でデザインした資産継承で、ご家族へのお気持ちを表現することができます。将来を見据えたご相談を承ります。



相談件数年間500件超！ 司法書士、税理士が無料相談会開催。

司法書士事務所リーガルエステート

地域密着型の事務所を目指し商店街の一角に店舗を構え、年間500件超の相続に関するご相談を受けています。フジテレビ情報番組「バイキング」でも紹介され、セミナーの講演の依頼も頂きます。

ワンポイントアドバイス

Q. 親が認知症になる前に生前対策、二次相続対策しておきたい。

斎藤先生から一言 認知症になってしまつと相続対策ができなくなります。当事務所では、生前における相続対策に強みを持ち、成年後見、遺言作成、家族信託、生前贈与などのお手続について、ご家族の状況に合わせ、最適なご提案をさせていただきます。



目黒区 Consult 相談 「お一人様でも安心」。 専門家と一緒に考える老後のこと。

宮内悠衣子司法書士事務所

平成17年司法書士試験合格、18年大手司法書士事務所勤務、25年宮内悠衣子司法書士事務所開設、中目黒で開業5年目、司法書士歴12年目の女性司法書士が対応します。

ワンポイントアドバイス

Q. 元気なうちにできることは何ですか？

宮内先生から一言 老後の過ごし方(自宅がいい、施設がいい)を考えること。判断能力が低下したとき、後見人になる方を決めておくこと。相続手続きのことなど様々です。独居の方、お子様のいないご夫婦の方、遠くに住む親御様のことが心配な方など、お気軽にご相談ください。



年間相談数100件超 成年後見に特化した司法書士事務所。

NSパートナーズ司法書士事務所

平成26年3月渋谷で開業。開業当初より成年後見に関する相談が多く寄せられ、現在10名を超えるお年寄りの後見人に就任している。亡くなった後の相続も含めトータルでサポートを行っている。

ワンポイントアドバイス

Q. 認知症の両親の財産管理はどうしたらよいでしょうか？

新宮先生から一言 家族と言えども認知症で判断能力が低下したご両親の預貯金を勝手に解約したり、不動産を売却したりすることはできません。そこで、成年後見制度を利用し、後見人として手続きを行えるように事前に準備しておくことが大切です。



千代田区 Consult 相談 認知症のご親族を支える、 兄弟姉妹・甥・姪の皆様を強力サポート。

司法書士法人おおさか法務事務所

スタッフ31名、後見業務実績100名以上。本誌をご覧になり、あいらいふ入居相談室へお問合わせを頂いた方の中から抽選で、介護現場から大好評の「成年後見一問一答」をプレゼント!

ワンポイントアドバイス

Q. 施設入居した認知症の姉の今後が心配です…。

坂西先生から一言 「姉の支払いを立て替えている」「役所や年金の手続きを代理している」といった状態が負担になっている方は、後見制度の利用をご検討ください。司法書士が後見人に就くと、手続きや費用の支払いを任せることができます。



「まだ早い」が「もう遅い」になる前にできることは？

松野下事務所

開業以来、不動産登記を中心に業務を行ってきたが、後見人・後見監督人の受任も多い。平成29年1月現在、所員16名(内、司法書士7名)。昨年「家族信託」普及の為、一般社団法人エム・グリエイトを設立。

ワンポイントアドバイス

Q. 現在の資産総額は？ 今後の収支見込みは？ 相続財産を残せる？

松野下先生から一言 「寿命」と「健康寿命」とは異なります。認知症になってからでは自分では何も決められません。心身が健康なうちに将来の家族の安心のために生活設計をしましょう。信頼できる家族などに財産の管理・運用を任せる「信託」をおすすめします。

