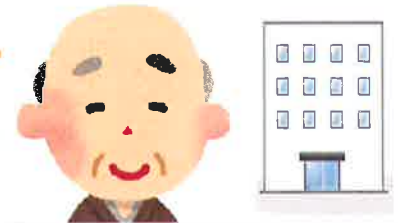


今月のご相談：「認知症対策で実家と収益不動産を信託」したケース

ご相談：82歳の父が川西のマンションで妻と共に二人暮らし。父は、身体的には問題ないが、最近少し忘れっぽくなってきており、若干認知症の傾向があるかもしれないと家族は心配しています。父は、自宅と同じマンションの下層階の店舗1室を所有しており、そこで自営業を営んでいましたが、最近高齢のため廃業しました。そのため、この店舗部分を賃貸・売却に出していますが、なかなか借主・買主共に見つかりません。**貯金も年金も多くないが、なんとかやりくりをしているが、将来的にはこの店舗を売却して介護施設への入所を検討しております。**

ご家族の不安点・希望：

店舗をできる限り高額で売却したいと思っているが、**時期が来たときに父の認知症状が進行してしまい、売却手続きができるかどうか心配である。**預金もあまり多くないので、その時がきたら速やかに売却するにはどうしたら良いか悩んでいる。



売り時が来たら**不動産を売却したい**が、それまでに認知症にならないかが心配

家族信託を用いた解決方法：

不動産の処分と老後費用の管理を目的とし、長男さんに不動産の名義変更をした。

【家族信託契約による効果】

信託を原因として長男さんに所有権移転することで

- ①贈与税がかからず、贈与より低い登録免許税で名義移転をすることができた
- ②信託で預けているだけの状態なので、不動産取得税もかからず名義移転できた
- ③信託契約費用はかかったが、贈与と比較すると安価に済ませる結果となった
- ④売却時にお父様が認知症でも、長男さんの契約と印鑑で売却できるようになった
- ⑤売却後は、売却代金を介護費用として長男さんが管理できるようになり、成年後見の心配も減った

家族信託契約

家族信託で
不動産の名義を
長男さんに変更
します



【ポイント】当事務所で多いご相談は「不動産はあるが現金が少ないので、いずれ売却して換金したい」という相談です。「じっくり不動産を売却したい」「実家に住めなくなってから売却したい」と思っている人が多いです。その時には認知症で売れないという問題を事前に信託で長男さんに預けておくことで解決できる。長男さんは三人兄弟だったが、全員揃って当職による説明もさせていただき、家族関係の対立もなく、認知症が進行する前に手を打っておくことができた！！

やなぎ総合法務事務所では、家族信託の設計・サポートを行っております。

認知症対策や相続対策・事業承継をお考えのお客様は、家族信託を活用することでより有効な解決手段を見つけることができる可能性があります。ご興味のあるお客様は、是非当社へご相談下さい。