

平成 29 年 5 月 15 日

# 行政書士 <sup>すずき</sup> 鱸 弥生の情報発信

## NO.41 家族信託 2 認知症になったら自宅は売れるか？



認知症対策として、最近、注目を浴びているものに家族信託があります。基本的なしくみは、[情報発信 NO. 31 \(平成 27 年 7 月\)](#) に書いていますので、そちらを参考にしてください。

85 歳になる友子さん、夫は 2 年前に他界し、現在は、築 50 年の古家に 1 人で住んでいます。友子さんは、最近、物忘れがひどくなってきています。近くに住む長男の一郎さんは、友子さんが認知症になったときのことを心配しています。「これからもずっと、母一人で、この家に住み続けることは不可能。いずれは、施設に入所しなければならない。預貯金は、それほど多くないので、いつかは、この家を売却しなければならない。母が認知症になっても、この家は売れるのだろうか？」今後のことについて、行政書士の鱸さんに相談してみました。

認知症になったら、家は売れるのかなあ？





長男・一郎さん





今日のえさは、あげたかしら？


友子さん 85 歳


 一郎さん「母の将来について心配しています。近い将来、母が認知症になった場合、施設に入所するために、この家を売ることができるのでしょうか？」


 鱸さん「お母様が認知症になった場合、成年後見制度を利用することになります。成年後見制度を利用すると、お母様に後見人がつき、ご本人の財産管理や身上監護（介護保険契約等）を行います。一定の資産があると、ご家族ではなく、弁護士や司法書士などの専門家が後見人になります。お母様の場合も、一郎さんではなく、専門家が後見人になる可能性が高いでしょう。本来、後見制度は、本人の財産を守る（できるだけ減らさないようにする）制度であるため、後見人がつくと、本人の生活費以外の資産は凍結されるといってもよいでしょう。ご自宅については、預貯金が少なく、お母様の生活のために、自宅を売却しなければならないと裁判所が判断すれば、売却も可能です。ただ、それ以外のときは、（例えば、ご自宅を有利な条件で買いたいという人が現れ売却したいと思った場合など）裁判所が、売却を認めることはありません。」


 一郎さん「自宅は、いつでも売れるようにしておきたいのですが・・・何かよい方法はありますか？」


 鱸さん「お母様との間で、信託契約を結べば可能ですよ。信託契約というと、信託銀行を思い浮かべられると思いますが、営利目的ではない家族信託が法改正で認められるようになりました。簡単にいうと、自宅不動産について、一郎さんが管理・処分するという信託契約をお母様と交わすことで、万一、お母様が認知症になり、後見人がついたとしても、自宅不動産については、後見人の管理に属さない財産として、一郎さんが、いつでも売却できるということになるのです。ただし、この契約は、お母様の判断能力のあるうちに行う必要がありますので、早くされた方がよいと思いますよ。」


 一郎さん「それは、助かります。でも、何かデメリットはないのですか？」

 鱸さん「自宅不動産について信託契約を結ぶと、不動産登記簿には、信託を目的として、お母様の名義から一郎さんの名義に所有権が移転したと記載されます。これは、形式的に名義が一郎さんになるだけなのですが、感情的な部分で、何となく納得できない方もいらっしゃると思います。お母様との間で、専門家を入れて、よく話し合う必要があります。また、ご兄弟姉妹がおられる場合、その方々の同意を得ておかないと、後々、もめる原因になりかねませんので、そこは、注意が必要です。」

 一郎さん「ぼくは、一人息子なので、その辺は、気楽ですね。あと、名義が変わるということで、贈与税などはかからないのですか？」

 鱸さん「あくまでも形式的な移転ですので、贈与税はかかりません。信託契約を結ぶ際は、司法書士、税理士がかかわることになりますので、ご安心ください。」

 一郎さん「そうですか。少し、考えてみますので、また、相談に乗っていただけますか？」

 鱸さん「もちろんです。よろしく願いいたします。」

家族信託について、何となくご理解いただけましたか？賃貸物件をお持ちの方は、家族信託を利用される方が多いようです。お元気なうちに、ご検討ください。

遺言、相続、離婚、内容証明、契約書  
不動産（業務提携）、保険（業務提携）  
遺品整理（業務提携）、その他何でも  
お気軽にご相談ください。

鱸（すずき）行政書士事務所  
行政書士 鱸 弥生

〒659-0068 芦屋市業平町 1-17-203 (JR 芦屋徒歩 1 分)  
TEL 0797- 55- 6203 FAX 0797- 55- 6204  
URL <http://suzuki-gyousei-office.com>  
E-mail [info@suzuki-gyousei-office.com](mailto:info@suzuki-gyousei-office.com)