

GOOD OWNER

グッドオーナー

2018年1月号 vol.212

未来予想図



資産活用の

特集 / 3人のプロに聞く。



巻頭コラム

正月太り解消に必見!
帳消しダイエット

オーナー訪問

食堂から大浴場、サウナも完備。
名門陸上競技部の学生寮



宮田浩志氏
Hiroshi Miyata

宮田総合法律事務所代表司法書士。一般社団法人家族信託普及協会代表理事。一般社団法人日本相続学会理事。2000年に吉祥寺で開業。登記業務のみならず、個人・法人に関する幅広い法律・業務のコンサルティングサービスを提供中。

超高齢社会の相続対策。 スタートは家族会議。

平均寿命と健康寿命の差は「約10年」。この差が相続を難しくする。

「健康寿命」という言葉を聞いたことあるでしょうか。健康寿命とは「健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できる期間」を指し、近年平均寿命との差が問題視されています。下のグラフでも分かる通り、その差は約10年となっています。平均寿命は伸びていますが、その差は縮まっています。

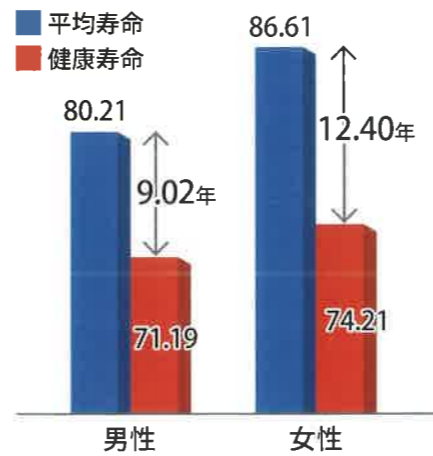
相続発生の前に、その期間をどう過ごすか考えておくことが大切です。介護が必要な親を誰が支えていくのか、その費用をどう捻出していくのかを家族間で話し合っておく必要があります。

また、認知症などで意思判断能力を喪失すると、財産の管理や処分などが原則的にできなくなります。認知症はその予備軍を合わせると約862万人。高齢者人口の約4分の1になるといわれています。どのご家庭でもその可能性はあるわけです。

意思判断能力を喪失した場合、「成年後見制度」を利用するのが一般的です。これは意思判断能力が無くなった方の代わりに、裁判所が指定した家族または弁護士が代理として財産管理を行なう制度です。しかし基本的に財産の現状維持を目的としますので、賃貸住宅を建て替えたり、新たな借り入れで更地に賃貸住宅を建てる事業などは難しくなるといってデメリットもあります。

平均寿命 80.21
健康寿命 71.19
差 9.02年

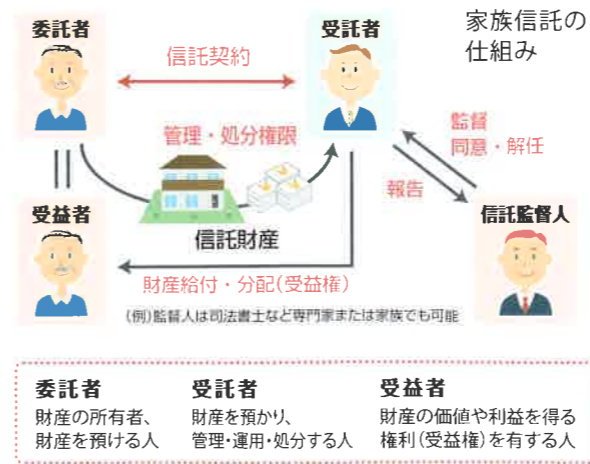
平均寿命 86.61
健康寿命 74.21
差 12.40年



出典：厚生労働省

ぜひ知っておきたい、新しい
財産管理の手法「家族信託」。

「家族信託」とは、「一言でいうと『財産管理の手法』のひとつです。財産の管理・処分から資産の承継までを包括した、新しい手法として注目されています。家族信託は資産を持つ方が、その保有する不動産・現金等の資産を信託できる家族に託し、その管理・処分を任せる仕組みです。ひとつの信託契約の中に、「委任」「成年後見制度」「遺言」、それぞれの機能を盛り込めるメリットがあります。「委任」として考えた場合、家族・親族



に老親が元気なうちから管理を任せることができません。管理・処分の権限も柔軟に設定することが可能です。

「成年後見制度」と類似の機能として、意思判断能力の無くなった老親などの代わりに、財産の管理や処分などを行なうことができます。

成年後見制度では難しかった、古くからの自己所有の家屋を建て替える、あるいは入居率が芳しくない収益物件を、収益性の高いマンションに買い替えるなどの自由度の高い活用が可能になります。また成年後見制度は職業後見人または後見監督人への報酬が必要で、介護の費用などに加え、本人が亡くなるまで継続的に運営コストがかかります。一方、家族信託では初期費用がかかりますが、運営コストはほぼ発生しません。

「遺言」と同じく、資産を誰にどのように分けていくかを指定することもできます。しかも遺言書ではできない二次相続以降についても指定することが可能です。たとえば、長男に自宅を相続させて、長男が亡くなった時には配偶者ではなく、次男に家を継がせたいなどの指定が可能になります。本人及び家族の「思い」に沿った資産承継を実現できるのです。

ただし、家族信託は意思判断能力があるうち、元気なうちに行なう必要があります。だからこそできるだけ早く家族で話し合うことが大切です。

不動産は持っているだけでは「負動産」になる可能性も。

地価が右肩上がりに上昇して行き、不動産を持つだけで資産が増えている時代なら、老後の心配もそう多くなかったのかもしれない。

しかし、現在では売りたいくても買い手がつかない、資産価値よりも管理コストや税負担が重くなってしまう不動産も増えています。今や、持っているだけでは「負動産」になってしまうとさえ言われています。この現状を解決するためには、持っているだけの不動産から「活用し収益を生む資産」にどう変えられるかを積極的に検討する必要があります。

例えば相続が発生する前に、売却しておくべき土地、賃貸住宅などを建築して相続税評価を減らす工夫をすべき土地など様々な手法を検討する必要があります。ですが、これらはオーナーに意思判断能力が無くなってしまうと、実行が難しくなってしまう。

だからこそなるべく早い段階で家族との話し合う場を設け、所有している不動産をはじめとした資産の現状や問題を家族で共有して、対策を考えることが大切です。

相続対策の第一歩は、「家族会議」です。

相続は家族で話し合う「家族会議」が何よりも大切です。家族で話し合いを行なうことで、資産状況やその問題点を共有でき、さらに親の思い、子の思いも互いに把握することができます。

親の健康に問題が発生した時に、誰が支えるのか。その費用をどうするのか。また財産を誰にどのようにしてもらいたいのかを明確にすることが大切です。

家族信託は、相続対策・財産管理の手法として有効な選択肢ですが、生前贈与や遺言、成年後見制度などと併せて検討しましょう。家族で話し合い、どのような手法を選ぶかを決めるのも「家族会議」です。そしてどの手法を選ぶのがベストなのかを相談し、それを実行するためにパートナーを見つけることも大切です。



ミサワホームが発行する家族信託の解説読本「マンガで読む家族しんたく」