

Let's Plaza

2023
Spring

特集

子どもがいない…

甥や姪に負担をかけたくない…

「おひとりさま」にもきつと見つかる、納得・満足 of 解決法！

「思い」をつなぐ 不動産承継術

Interview

「家業を継いだ成功者たち」
父の思いに応え、
ロングセラー商品に新しいおいしさを。

岩下 和了（岩下食品株式会社 代表取締役社長）

Owner's Story 「Let's オーナー訪問！」

住まいづくりを通じて街づくりに貢献していきたい

法務

江口正夫「資産経営に差がつく、骨太“法務”塾」
法定相続人以外に財産を承継する方法は？

税務

高木康裕「すぐに役立つ、最新“税務”講座」
3つのケースから見る寄附税制のポイント



子どもがいない…

甥や姪に負担をかけたくない…

「おひとりさま」にもきつと見つかる、納得・満足の解決法！

「思い」をつなぐ不動産承継術

先祖代々受け継いできた土地、長年管理・運営してきた賃貸物件など、大切な不動産だからこそ、売却することなく、自分の「思い」とともに不動産のまま次世代に引き継ぎたい――。

そうしたお考えをお持ちの不動産オーナーも多いことでしょう。

一方、配偶者に先立たれて子どもがいない方、あるいは未婚の方など、いわゆる「おひとりさま」の不動産オーナーの中には、

「甥や姪に不動産経営の負担をかけたくない」などの理由から

不動産の承継は難しいと考えている方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

そこで今回の特集では、そうしたおひとりさまの不動産オーナーが、

ご自身の「思い」をつなぐ不動産承継を実現するための方法について解説します。

不動産を承継する方も、受け取る方も双方が納得・満足のいく解決方法を考えてみましょう。



監修

杉谷 範子

司法書士法人ソレイユ 代表社員

司法書士

京都女子大学卒業後、東京銀行（現在の三菱UFJ銀行）を経て、2003年司法書士登録。信託法大改正の2007年直後から研究を重ね、信託を活用した相続・事業承継コンサルティングで、多くの実績と信頼を得ている。NHK「クローズアップ現代+」「あさイチ」「ニュースウォッチ9」に出演。一般社団法人 実家信託協会理事長、信託法学会会員。主な著書に『認知症の親の介護に困らない「家族信託」の本』（大和出版）、『介護とお金の悩みを実家で解決する本』（近代セールス社）、『空き家にさせない！「実家信託」』（日本法令）など多数。

承継術 01 今から「終活」のこと、考えてみませんか？

自分の「思い」に沿って人生を
まっとうするための準備

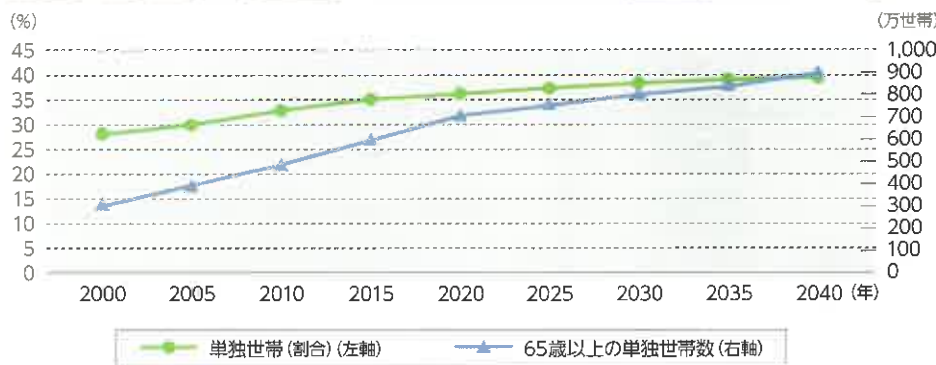
「おひとりさま」というと未婚の方を指すイメージですが、配偶者と離別・死別し、子どもがいない方もこれに含まれます。つまり、子どものいないご夫婦の場合、いずれ夫か妻のどちらかが旅立たら、どちらかはおひとりさまになるということなのです。



実際、未婚率の増加や核家族化の影響もあって、単独世帯の割合は年々増加しており、2040年には全体の約40%に達すると予測されています。特に65歳以上の単独世帯数の増加が顕著で、その数は2040年には約900万世帯に上ると推定されています(図表1)。

そうした状況も影響してか、昨今、関心が高まっているのが「終活」です。具体的には、預貯金や不動産等の資産の内容を明らかにしてその承継者を決める、葬儀やお墓に関する意向を記しておくなど、死後の手続きについて考え、自身の希望が実行されるよう準備をしておくことです。また、自身が亡くなった後のことだけではなく、万が一病気になる場合、誰に連絡してほしいかなど、いざというときのことにしても考えを整理します。すなわち、終活とは、自身の「思い」に沿って人生をまっとうするための大

図表1 単独世帯率の推移と65歳以上の単独世帯数の推移 (2020年以降は予測)



出典: 2015年まで総務省統計局「国勢調査」、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)2018年推計」

ご存じの通り、身の回りの整理や相続対策、お墓の準備など、人生の最期を迎えるにあたって準備を行うのが「終活」です。これは配偶者や子どもがいる方もぜひやっておきたいことです。できることから始めてみてはいかがでしょうか。

切な準備なのです。そのため、おひとりさまも、配偶者や子どもがいる方も、すべての方にとって終活は必要なものといえます。また、終活にはある程度時間がかかるため、できれば65歳、遅くとも70歳を迎えたら始めたいものです。そこで、不動産承継について解説する前に、まずは終活全般を見ていきましょう。

「医療」「資産」「死後の手続き」終活で行いたい3つのこと

終活で整理したい内容は「医療に伴うこと」「資産に関すること」「死後の手続き」の大きく3つに分けられます。これらについて、おひとりさまの場合を例に見ていきましょう。

「医療に伴うこと」で重要なのは、自身の病歴やかかりつけ医など医療に関する情報を整理し、必要なときに医療機関に伝わるようにしておくことです。メモにまとめておくのはもちろん、それ

を伝えてくれる人が必要となるため、親族や友人などに頼んでおくことを検討しましょう。

また、万が一の備えとして自身の終末期医療について考えておくことも重要です。人工呼吸器などの延命治療をするか否かという状況では本人の意思確認が難しく、親族が判断を求められることがあります。これは重い決断で、大きな精神的負担を伴います。自分の身近な人に急な決断をさせることのないよう、日ごろから話し合っておきましょう。また、医療に関する希望を「公正証書」として残しておく手法もあります。



次に、「資産に関すること」について見ていきます。大事なポイントの1つは、

資産状況を明らかにすることです。

亡くなった後は相続人等が不動産の承継、保険金の受け取り、預貯金の引き出しなどをしますが、資産の存在自体がわからないと承継や引き出し手続きができないうつた事態になりかねません。特に「ゆうちょ」は最後の取扱日から20年2カ月を経過すると権利が消滅するため注意が必要です。また、インターネット銀行やネット証券などは、相続人等に口座の有無がわかりづらいので留意しましょう。不要な口座は解約するなど取引金融機関を整理するとともに、資産内容がわかるようにしておくことが大切です。

最期まで自分の意向に沿って資産を活用するために

資産に関する終活のもう1つのポイントは、認知機能が低下した際にも自分の意向に沿った資産の使い方ができるようにしておくことです。

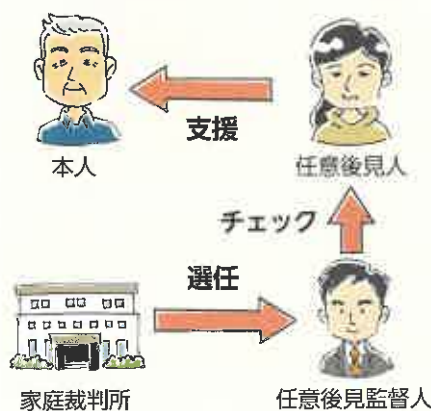
重い認知症になり、判断能力がなくなった場合、預貯金の引き出しや解約、不動産の売買などの各種契約行為等ができなくなります。所有する賃貸物件の修繕や建て替えを身近な人が代理で行おうとしてもそれらの契約を締結することができず、資金を預貯金から引き出すことすらできなくなるのです。

また、判断能力を失うと「家庭裁判所」が選任した「法定後見人」に財産管理などを委ねることになります。こうなると法定後見人がすべて判断するため、自分の希望を細やかに聞いてくれるとは限らず、意に沿わない資産の使い方になる可能性もあります。例えば、自分が望んでいた高齢者施設とは別の施設を法定後見人が選択するといった事態も起こり得るのです。そうした事態を回避する方法としては、「家族信託契約」や「任意後見契約」があります。

家族信託契約を結ぶことで、特定の財産を信頼できる人に任せて管理してもらうことが可能です。

また、任意後見契約を使うことで、重度の認知症になってから高齢者施設の入居契約を結ぶなど後見人が必要な場面においては、裁判所に決められた法定後見人ではなく、自分の意思で決めた信頼できる親族や士業専門家を後見人に指定し、契約等を委ねることができず。なお、任意後見を使う場合は、信頼できる人に自身の健康状態などを見守ってもらう「見守り契約」を付加するのもよい方法です(詳細は10ページを参照ください)。

家族信託も任意後見契約も、判断能力を失う前の手続きとなるので早めに



検討してみるのがよいでしょう。

最後は、「死後の手続き」についてです。死亡後には葬儀や埋葬のほか、それまでにかかった医療費や公共料金などの支払い、年金受給の停止など、さまざまな手続きが発生します。親族に頼んでおくという方法もありますが、誰にも迷惑をかけたくない場合は司法書士など「死後事務委任契約」(詳細は10ページを参照ください)を結んでおく方法もあるので検討してみてください。

次ページに「終活でやっておきたい手続き」のリストをまとめました。自身の「想い」に沿って人生をまっとうするために、これまでご紹介したことやリストを参考にし、早めに検討を始めていただきたいと思います。

終活でやっておきたい手続きリスト10

01 預貯金や投資商品

所有資産を明らかにし、通帳やキャッシュカード、資産の一覧表、印鑑の保管場所などを信頼できる人に伝えておきます。不要な口座の解約(特に相続手続きが煩雑な海外金融機関の口座)や不動産の整理などは早めに進めておくことをお勧めします。



02 保険

入院や手術、通院、高度障害など、生存中に受け取ることができる保障を含めて保障内容を把握し、病気になった際は迅速に保険金請求ができるよう準備しておきましょう。任意後見契約を結んでおけば、後見人が保険金請求をすることも可能です。



03 重要書類

マイナンバーカードや健康保険証、パスポート、印鑑登録カード、年金手帳等の公的書類や、不動産の図面や契約書などの重要書類は、信頼できる人に保管場所を伝えましょう。運転免許証など携帯するものはコピーをとっておくことをお勧めします。



04 デジタル資産

インターネット銀行やネット証券などの資産は、通帳がなく自身の死後に気づかれにくいので、口座の存在やID、パスワードを安全な形で記録しておくことが重要です。スマートフォンやパソコン、インターネットなどのIDやパスワードも同様です。



05 ペット

親族やペット仲間に打診する、里親を探すなど、万が一に備えてペットの引き取り手を決めておきます。飼育にかかる費用についても、親族に託す、遺言に記載するなど、引き取り手に渡せるよう準備しましょう。また、老犬・老猫を預かって看取る施設もあります。



06 不用品の整理

不用品は体力があるうちに処分しておきましょう。体力のない方は不用品回収会社を活用する方法もあります。骨とう品や宝飾品など、形見分けしたいものは生前に渡しておくのもよいでしょう(生前贈与には、贈与税がかかるので注意してください)。



07 医療情報や治療方針

かかりつけ医、健康診断の結果、病歴、手術歴、アレルギー、服薬している薬などの情報をまとめておきます。終末期に受けたい医療や理想の過ごし方などについても身近な人に伝え、必要な場合は公正証書などに残すことも検討しましょう。



08 連絡先

自身が病気になった際や死亡した際に、すぐに連絡して欲しい人、後日書中で知らせればよい人などを整理し、住所・電話番号などの連絡先とともにリストにしておきましょう。知らせないでほしい人がいれば、その旨も書き留めておきます。



09 お葬式・お墓

自分がどのような形で送られたいかにについて、菩提寺や宗派の情報とともにメモをつくっておきます。遺影用の写真も決めておくことで安心です。永代供養墓や樹木葬など、お墓についての検討も重要です。また、これらにかかる費用も用意しておきましょう。



10 遺言

誰に、何を残したいかを考え、遺言書を作成します。遺言には一般に自筆証書遺言と公正証書遺言がありますが、確実性を持たせるために公正証書遺言を用いることをお勧めします。作成後も内容を変更することができるので、早めに準備しましょう。



承継術 02

不動産承継 7つのステップとは？

法定相続人を確認し、資産の棚卸しをする

代々受け継いできた土地、手塩にかけて経営してきた賃貸物件など、大切な不動産を自身の「思い」に沿って次世代に引き継ぎたいという不動産オーナーは少なくありません。そのためには承継者の選定や話し合いなどに時間をかけ、しっかりとした対策を立てておく必要があります。

その対策を7つのステップに分けて、ご紹介します。図表2も合わせてご参照ください。1つ目は、法定相続人の確認です。法定相続人とは資産を相続する権利がある人で、遺言書などで希望を明らかにしていない場合は法定相続人が相続します。法定相続人は次ページの図表3の通りです。未婚あるいは配偶者と死別・離別して子どもも孫もない場合は父母が相続人となります。

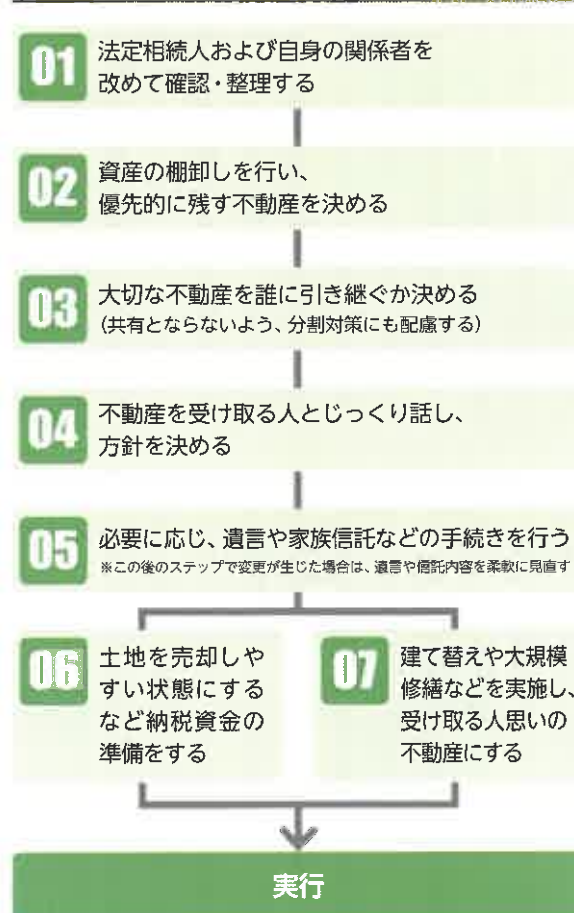
いずれもない場合は兄弟が相続人となり、亡くなった兄弟がいればその子どもが代襲相続します。

法定相続人がいない、あるいは法定相続人はいるがその人たちには資産を引き継ぎたくないという場合、慈善団体などへの資産承継を考える方もいらっしゃいます。

ただし、法定相続人がいる中でそれ以外の人に資産を引き継ごうとする場合、法定相続人の中には「遺留分」という一定の割合の相続財産を金銭で請求できる権利を持つ人がいる場合があることを理解しておきましょう。

次に行いたいのが、資産の棚卸しです。『Let's Plaza 2020年1月号』（7ページ）の二次元コードから該当箇所をご覧いただけます）でもご紹介しましたが、不動産は「収益性」はもちろん、中長期で収益を生み出せる「安定性」、売却がしやすい「流動性」に加え、「相続」の観点から

図表2 “思い”をつなぐ不動産承継 7つのステップ

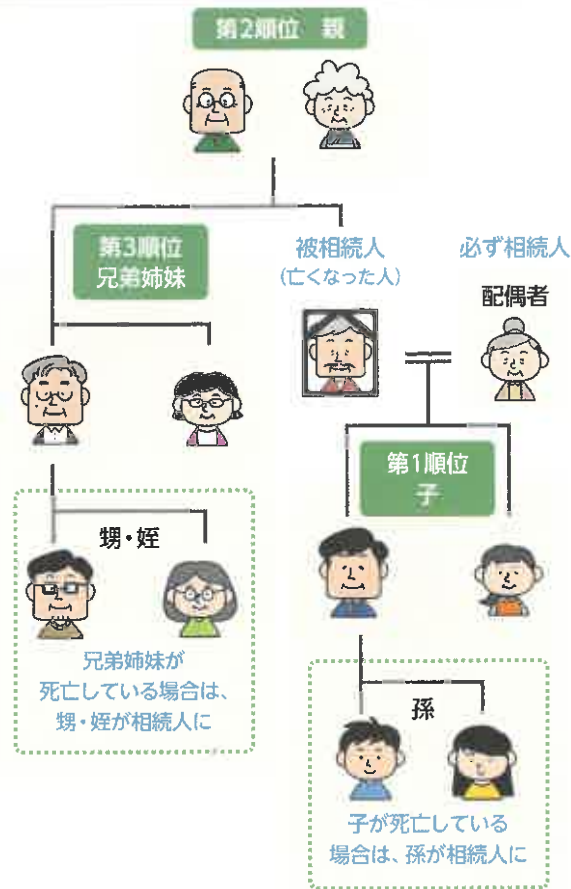


終活の基本を押さえた後は、自身の「思い」をつなぐ不動産承継を実現する方法について見ていきます。早めに検討し、効果的な対策を打つことで、円滑・円満な承継が実現するでしょう。

も評価することが重要です。また、代々引き継いできた愛着のある不動産を優先的に残したいといった自身の「思い」にも向き合ひましょう。さらに、資産を受け取る人の「管理の手間」や「思い」などの観点も重要となります。収益性が低い、管理が煩雑、受け取った後に修繕

等の多額な費用がかかるといった不動産は、受け取る側の経済的・精神的負担になってしまいます。まずは所有している資産を明らかにしたうえで、不動産に関して収益性、安定性、流動性、相続の観点から評価し、どの不動産を引き継ぐかを検討しましょう。

図表3 法定相続人とは



次に、自身の資産を誰に引き継ぐかを考えます。法定相続人がいない場合は、親しい親族が有力な候補となるでしょう。あるいは、法定相続人がいてもそれ以外の人に承継したい場合もあると思います。例えば、いとこ一家が身の回りのことを手伝ってくれているので、いとこの子どもに資産を承継したいというケースなどが考えられます。自身の「想い」を引き継ぎ、大切な不動産を守ってくれる人は誰なのかをこの機会に考えてみてはいかががでしょうか。

誰にどの不動産を引き継ぐかを決めたら、相手と話し合い、意思を確認します。まずは食事などに誘い、相手の状況を

「遺贈」「家族信託」などの手続きを検討する

相手の承諾が得られたら、具体的な

を確認しつつ、時間をかけて関係を築いていくのが望ましいでしょう。そして、「そろそろ終活を始めようと思う」と切り出し、引き継いでほしい資産やその理由、どのように資産を使ってほしいのかなど自身の「想い」を伝えることが大切です。

特に、不動産経営を承継してほしい場合は一定の手間や負担がかかるものの、収益ややりがいが見られることなども説明するとよいでしょう。

手続きに歩を進めます。いとこやその子どもなど法定相続人ではない人に資産を残したい場合、また資産の分け方を指定しておきたい場合は遺言書が不可欠です。例えば、法定相続人がいるのに亡くなった配偶者の親戚などに資産を残したい場合なども遺言書を作成することでその希望を実現できます。このように、遺言を活用して、法定相続人ではない人に無償で財産を譲ることを「遺贈」といいます(詳細は11ページをご参照ください)。

ただし、法定相続人がいる場合は、法定相続人が遺言書の内容に不満を持つなどとして、遺贈を受けた人との間でトラブルが起りかねません。そのため、遺言書を作成する際は、「日常的なことに加え、入院手続きその他一切の世話をしてくれた」など法定相続人以外の人に資産を引き継ぐ理由を付言事項として記しておくことがお勧めです。理由が明確ならば、法定相続人も納得しやすくなります。

また、遺贈のほかに、「養子縁組」をすれば実子と同じように相続できます。

このほか、「想い」をつなぐ承継を実現させるには、「家族信託契約」や「任意後見契約」の活用も検討したいところです。承継術01で見た通り、重い認知症に

なった場合は、預貯金の引き出しや不動産の売却などができなくなります。そうした事態を回避する方法の1つが家族信託です。家族信託は、財産を任せる「委託者」、引き受ける「受託者」、財産から利益を得る「受益者」で成り立ちます。例えば、ある賃貸物件を家族信託する場合、本人が委託者兼受益者になり、甥や姪を受託者とするなどが考えられます。信託する資産の名義は受託者に変更し、以後、受託者が物件の管理を行い、得られた賃料などは受益者が受け取ります(図表4)。

また家族信託には「遺言代用機能」があり、委託者が亡くなった場合、信託財産は契約で指定した人に残すことができます。

例えば、甥に賃貸アパートを承継したい場合、甥と家族信託を結ぶことで、自身の認知機能が低下した場合も、受託者である甥の適切な管理によって資産価値を維持できます。そして委託者が亡くなった際には、甥を指定しておけば自分自身で管理してきた賃貸アパートを承継できるということです。

家族信託では、特定の資産を信託できるほか、契約時点で所有している不動産すべてを信託する、金融資産を信託するなど可能です。ただ、自身が今

図表4 家族信託の仕組み



後使う金融資産もあるため、どの資産をどのような形で家族信託するかをしっかりと考えましょう。

任意後見は、信頼できる人を任意後見人にしており、自身の認知機能が低下してから死亡するまでの財産管理や契約締結など、あらかじめ決めた行為を任せられるというものです。ただ、財産管理という面では、不動産の購入・売却などの際、任意後見人は家庭裁判所が選んだ監督人にお伺いを立てなければならぬため、任意後見契約を結んだからといって資産活用などがすべて自由に行えるわけではありません。その点では、前述の家族信託のほうが使い勝手がよいといえます。

一方、家族信託は契約で定めた資産の管理を任せられますが、高齢者施設の入居契約などは信託することができず、後見人による手続きが必要となります。裁判所が選任した法定後見人に比べ、任意後見人は自身が元気なときに希望を伝えることができるため、希望通りの施設に入居できるなど細やかな対応が可能というメリットがあります。

家族信託や任意後見契約など活用できる手続きをよく理解した上で、うまく組み合わせることで対策を練ることが重要です（下記二次元コードから詳細情報をご覧ください）。

受け取る人思いの不動産にする対策

どの資産を残し、誰に引き継ぐかが決まり、遺言や家族信託など必要な手続きを行ったら、次のステップに進みましょう。それは、次世代に引き継ぐ不動産について、収益性や安定性、流動性のほか、資産を受け取る人に負担をかけず、かつ自身の「想い」がつけられるよう、受け取る人思いの不動産にする対策を講ずることです。

例えば、特定の不動産を手放してほしくないという「想い」があったとしても、①収益性が低かったり、管理手間が

かかったりする物件、②何かしらのトラブルを抱えている物件の場合、受け取る人の負担となり、いずれ売却という道を辿ることもなりかねません。①の建物が老朽化し収益性が落ちている場合は、建て替えや大規模修繕などにより対策を完了させておく、②の借地人と裁判になっっている借地や老朽化しているのに立ち退きが進まないビルなどトラブルを抱えた物件の場合は、一定の費用をかけてでも相続発生前に整理をしておくなどの対策が必要といえます。

受け取る人思いの不動産にする対策としては、「建て替え」「改修」「解体」等価交換」「売却して別の収益不動産に組み換え」「管理会社の見直し」「サブリース契約への切り替え」などさまざまな方法がありますが、それぞれの対策のメリットや留意点を踏まえ、資産を受け取る方との対話を重ねながら対策を立てることが重要です（下記二次元コードから詳細情報をご覧ください）。

また、どのような対策を選択するにしても、生前に土地の測量や境界線の確定を済ませておくなど、建物だけでなく、土地の権利関係を明確にしておくことも重要なポイントです。なお、これらの対策には資金が伴い、ご所有の資金だけでは不足の場合、借入れや一部

資産の売却という選択が必要となることもあります。必要な費用も確認したうえで、どういう対策をとるかについて資産を受け取る人とも相談しながら改めて考えることが大切です。

さらに、相続税や将来的な修繕等に必要現金など、不動産を承継するうえで必要な資金についても、現金や売却用不動産という形で一緒に引き継ぐこと、受け取る人の心理的ハードルが低くなることも考えられるでしょう。

もしも納税対策として売却用不動産を継がせる場合には、流動性の高いものにしておくこと、あらかじめ査定を取り売却の見込み額を把握しておくことをお勧めします。

これで「想い」をつなぐ不動産承継のためのステップは完了です。次は事例から納得・満足の解決法をご紹介します。

Let's Plaza
(2020年1月号)をお読みにになりたい方はこちら。

任意後見と家族信託の活用法について詳しく知りたい方はこちら。

受け取る人思いの不動産にする対策について詳しく知りたい方はこちら。

術継承 03

事例から学ぶ 納得・満足の解決法

最後に、「想いをつなぐ相続を
実現した方の事例を見ていきましょう。
不動産の取捨選択や不動産の整え方など、
納得・満足の解決法を導くヒントが満載です。

※この4つの事例は、実例をアレンジしたものです。

事例01 一部不動産の売却資金で、 大切な資産を承継しやすい形に

姉のAさん(83歳)と妹のBさん(80歳)は未婚で、両親から引き継いだ自宅と、別の場所にある木造店舗2棟を共同所有しています。姉妹は兄の息子である甥のCさんをかわいがつており、資産を承継させたいと考えていました。仕事で忙しいCさんに賃貸経営を引き継ぐことに躊躇もありましたが、思い切った話を切り出したところ、Cさんは快く引き受けてくれました。これを受け、AさんとBさんは相続対策も考えCさんと養子縁組をし、認知症に備えてCさんと家族信託を組みました。

一方、2棟の木造店舗を査定した結果、収益性は高いものの、どちらも老朽化していて、両方をそのまま残すとCさんに迷惑をかけることがわかりました。2つの店舗が建つそれぞれの土地は

一方が20年前に購入したもので、もう一方は先祖代々引き継いできたものです。姉妹は先祖代々の土地をCさんに引き継いでもらうため、もう一方を土地ごと売却し、その資金で残す1棟を建て替えることにしました。不足分はローンを組み、質料から返済しています。また竣工後は、「叔母さんたちのもとで賃貸経営



のノウハウを身につけたい」というCさんの申し入れを受け、姉妹はCさんを資産管理会社の役員に迎え入れました。こうして2人が大切に守ってきた先祖代々の土地は、Cさんにしっかりと引き継がれたのです。

事例02 夫が代々受け継いだ不動産を 遺贈により夫の血族へ

去年夫を亡くしたDさん(68歳)は自宅で一人暮らしをしています。唯一の相続人である妹は遠くに住んでいて、何年か会っていません。近くには夫のいとこ一家が住んでおり、Eさんという娘がいます。Eさんは夫やDさんを慕ってくれ、親しくつき合ってきました。そこで、ひとりになったDさんは老後のお金の管理などをEさんに頼みたいと思いい、Eさんの理解も得て任意後見契約を結びました。



もう1つ気になっているのは、夫が代々引き継いできた土地に建築家の設計で建てたこだわりの自宅です。疎遠になっていく妹に引き継いだら、持て余して売却するかもしれません。それでは夫に申し訳なく、夫の血族に自宅を引き継ぎたいというのが願いです。その想いをEさんに話したところ、「ゆくゆく

「私が引き継ぎたい」と言ってくれたのは私です。Dさんは公正証書遺言を作成し、Eさんに自宅を引き継ぐうえで必要な納税用資金等以上の現金を遺贈をすることになりました。妹にはその旨を連絡し、納得してもらったほか、遺言書の付言事項にもEさんへの感謝の気持ちを記載しました。こうして、Dさんは夫の「想い」も自身の「想い」も叶える承継の準備を整えたのです。

事例03 不動産を売却し「想い」を実現。自分のためにも資産を活用

夫に先立たれ、子どもがいないGさん(83歳)は都内の一軒家で一人暮らしをしています。ここ数年は体調が優れず、いとこの子のHさんが親身になって世話をしてくれています。Gさんご夫妻は、2人とも親や兄弟を亡くし、相続人はつき合いない甥だけです。ご夫妻は一代で資産を築いた苦勞人のため、苦勞をして若者の力になりたいとの想いが強く、夫とは「高齢になって誰かの世話になることがあればその人に資産の一部を譲り、残りは慈善団体に寄附しよう」と話していました。Gさんが資産の一部を譲りたいと考えたのは、親身

Gさんの資産は金融資産と自宅で、当初は夫との思い出の詰まった自宅をHさんに引き継いでほしいと思っていました。Gさんが老朽化していることもあり、このまま引き継げばHさんに管理の間がかかります。そこで、自分が亡くなった後に売却することを前提にご自宅と金融資産の一部をHさんに遺贈し、残りは貧しくても学べる機会を子どもたちに届けたいとの想いから公益の財団法人に遺贈寄附することになりました。Gさんは公正証書遺言を作成し、自宅の売却を含む遺言執行者には司法書士を指定しました。

一連の手続きを終え安心したGさんは、亡き夫と行こうと約束していた客船



の旅を楽しみ、その後は夫と入居を希望していたシニアレジデンスに入居、現在も元気に暮らしています。

事例04 家族信託により不動産承継し、一部収益を医療団体に寄附

Iさんは(80歳)は子どもがおらず、妻を2年前に病気で亡くしました。相続人は兄と妹ですが、妹とは疎遠のため、兄一家に資産を残したいと思っています。資産は金融資産と自宅のほか、妻から引き継いだ賃貸アパートです。

妻は生前、「自分が患った病気の研究

をしている医療団体に賃貸アパートを寄附したい」と望んでいたため、司法書士に依頼して交渉しましたが、不動産のままでの寄附は受け入れられないとの返答でした。そこで、Iさんは老朽化していたアパートを全面改修したうえで、兄の息子である甥のKさんを受託者、Iさんを受益者とし、自身の死後も契約が続く家族信託を結んでアパート経営を任せることにしました。そして、自身の生存中は自分が家賃収入を受け取って医療団体に寄附し、自分が亡くなった後は甥が家賃収入を受け取り、管理・運営の費用を引いても余裕が生じた場合は団体に寄附するというスキームを組

むことによつて、妻の「想い」を次世代へとつないだのです。また、介護が必要になつた際には老人ホームの入居費用にあてるため、自宅は甥が売却できるという家族信託も結びました。さらに、それ以外の資産を甥に残す旨の公正証書遺言も作成しています。

こうしてIさんは納得・満足のいく準備を整えることができたのです。



◆ ◆ ◆
 いかがでしたでしょうか？ 所有する資産や自身の「想い」などにより、一人ひとりとつとってベストな解決法は異なります。専門家に相談しながら、ご自身も資産を受け取る方も納得・満足できる解決法を計画・実行してください。

知っておきたい「終活に役立つ手続き」

自身の「想い」に沿って人生をまっとうするために、「終活に役立つ手続き」をご紹介します。

見守り契約

その名の通り、自身の健康状態や生活状況を見守ってもらう契約で、多くは信頼できる親族や士業専門家との間で契約を結びます。

法律で定められている契約ではないため、内容は当事者間で自由に決めることができます。定期的な電話連絡や自宅訪問を通じて健康状態などを確認してもらい、治療が必要な病気やケガをした場合は病院への受診・入院の手続きをしてもらうという契約が多いですが、ほかに病院への付き添いや緊急時の連絡先となることを加えるケースもあります。

ただし、見守り契約単体での利用は少なく、通常は任意後見とセットで契約を結びます。こうすることで任意後見が開始する前から自身の健康状態を確認してもらえるため、認知症などで判断能力がなくなった際には速やかに任意後見開始の手続きをとることが可能です。



死後事務委任契約

死後事務委任契約とは、親族などの相続人が行うべき手続きを、相続人に代わって第三者が行うことを目的とした契約です。

委任できる内容には、医療費や介護施設利用料などの支払い、関係者への連絡、葬儀や埋葬の手配、死亡届や年金受給の停止、公共料金や税金などの支払い、墓石の建立、永代供養、菩提寺の選定、自毛の片付けなどがあります。

遺言書を作成する際、司法書士などを遺言執行者に指定し、加えて死後事務委任契約を結んでおくのもよい方法です。依頼する内容に応じて一定のお金を預け、そこから費用を支出してもらうこともできます。また、任意後見契約を結ぶ際に、任意後見人と死後事務委任契約をするといふ選択肢もあります。

死後事務委任契約を結ぶ際は、公正証書として作成するのが安心です。



レッツ資産経営セミナーのご案内

令和5年度税制改正を読み解く!『今必要な相続対策の見直し術』

相続・贈与の一体課税や相続時精算課税制度の見直し等……、税制改正は不動産オーナー様の相続対策にどのような影響を与えるのでしょうか? 本セミナーでは、今後の資産税の方向性や税制改正を踏まえた相続対策の見直し方法、相続対策の課題を明らかにするために有効な資産状況の把握の仕方について、税理士および弊社コンサルタントが解説いたします。

要予約 参加無料

セミナーの概要

日時: 2023年3月16日(木)
13:00開場 13:30開始 15:20講演終了(予定) 個別相談会(15:30~)

会場: 室町三井ホール&カンファレンス
東京都中央区日本橋室町3-2-1(COREDO室町テラス3階)
地下鉄「三越前」駅・JR「新日本橋」駅直結

- Web聴講も同時開催
- 定員: 会場聴講100名・Web聴講200名
- セミナー後個別相談会実施

お申込み方法: 弊社Webサイトよりお申込みください。

【お申込み締切日: 2023年3月6日(月)】

三井のレッツ 検索 右記二次元コードからアクセス可能です。

※お申込み多数の場合は抽選とさせていただきます。

お問い合わせ先 ☎ 0120-81-3102 (平日10:00~17:00)



講演内容・講師

第1部

税制改正を徹底解説!
これから求められる相続対策とは
【講師】税理士法人エーティーオー財産相談室
代表社員 税理士 高木 康裕氏

第2部

「今」を知り「将来」を見据える
現状把握から始める相続対策
【講師】三井不動産株式会社ソリューションパートナー本部
レッツ資産活用部 横石 紗季

個別相談会 (無料)

事前予約制(15:30~)
◆弊社コンサルタントがご相談を承ります。
◆オンラインでのご相談も承ります。
◆お申込み多数の場合は抽選とさせていただきます。
※別日程でのご相談も可能です。