



～賃貸不動産の民事信託～

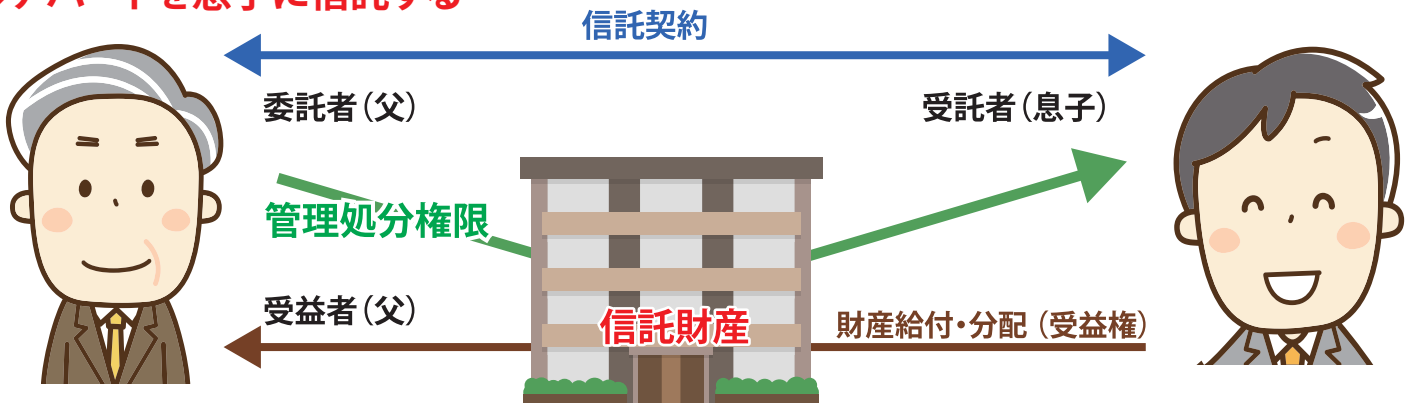
税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



◆賃貸不動産の管理を息子に任せたい

高齢のお父さんが賃貸アパートのオーナーであったとします。お父さんはアパートのオーナーとして、新規入居者の賃貸契約を締結したり、家賃の集金管理をしたり、アパートの修繕が必要なときは業者に依頼などしてきましたが、高齢のためこれらの手続きが面倒で億劫になってきました。そこで、アパートの管理は息子に任せて、アパートの家賃から生活に必要な分だけをお願いしたいと考えています。この様なときに民事信託が活用できます。

◆アパートを息子に信託する



信託する財産を持っている人(お父さん)を「委託者」といいます。お父さんが委託者として、息子と信託契約を結び、アパートを息子に信託します。上記の例では、息子は「受託者」としてアパートを管理していくこととなります。家賃の管理、入居者との賃貸借契約をする権限を与えて、アパートの管理をしてもらい、アパートの収益の中から生活費を振り込んでもらいます。受託者である息子にどのような権限を与えるかは信託契約で定めます。信託契約で息子に、アパートの大規模修繕、建て替え、売却などの権限も与えておけば、息子が受託者としてこれらを行うこともできます。アパートの収益を受け取るお父さんのことを「受益者」といいます。上記の例では、委託者と受益者が両方ともお父さんで同一人物なので贈与税の問題は生じません。

◆民事信託しておけば認知症になっても安心

上記の例のように、民事信託を組んでおけば、もしもお父さんが認知症になったとしても、受託者である息子は信託契約に定められた内容の管理・処分をすることができます。民事信託を組んでなければ、認知症になったとたんに家賃の振込口座からお金を引き出せなくなったり、賃貸借契約が結べなかったり、修繕の契約ができなかったりと困ることになるおそれがあります。大規模修繕、建て替え、売却などもできなくなります。成年後見制度で対応することもできますが、家庭裁判所の監督下におかれ年に1回は裁判所への報告が必要となります。後見人や後見監督人の報酬が発生する場合も負担となることもあります。アパートの大規模修繕、建て替え、売却などについては、本人のために本当に必要な行為であるかどうか、家庭裁判所の判断も入ってくることになると考えられます。事前に民事信託を組んでおくことによって、これらの問題を解決できます。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp