相続や認知症で空き家にしないために！
今からできる対策
「家族信託」とは？
司法書士法人 ファミリア

当事務所のご紹介

事務所案内

当事務所は相続相談を始め、多くのお客様からご相談をいただいております。また今話題の家族信託にも積極的に取り組んでおります。

グループ名	ファミリアグループ
構成組織	司法書士法人ファミリア 土地家屋調査士法人ファミリア 行政書士法人ファミリア 株式会社ファミリア 税理士法人ファミリア
本　社	名古屋市中区錦一丁目3番18号 エターナル北山ビル7F
創　業	2003年(平成15年)1月
事業内容	司法書士業務、土地家屋調査士業務、行政書士業務、税理士業務
代表者	金子 英之
従業員	司法書士資格者　……12名 土地家屋調査士資格者…3名 行政書士資格者……2名 税理士資格者……2名 スタッフ……150名 (人数についてはのべ人数)

当事務所ホームページ

当事務所では、今話題の家族信託・民事信託に積極的に取り組んでおり、家族信託専門のHPを開設いたしました。家族信託に関する最新情報を随時更新してまいりますので、ぜひご覧くださいませ。お電話でのご相談も受け付けております。

名古屋　家族信託　検索

ファミリアグループのご紹介

本日お話する家族信託について、豊富な実績を有します。

ご家族の「資産凍結」を防ぎ、想いをつなぐ家族信託

- 家族信託のプロフェッショナルが多数在籍
- 全国でもトップクラスのご相談・受任実績
- 無料セミナー・相談会を多数開催中

ご相談件数	家族信託の受任実績	セミナー実績
累計：1,285件	累計：357件	累計：502件
(2024年9月末時点)	(2024年9月末時点)	(2024年9月末時点)
ご相談予約はこちら	解決事例はこちら	セミナー情報はこちら

ファミリアグループのご紹介

家族信託の受任件数　357件（2024年9月末時点）

※相談件数ではなく、実際にご依頼をいただいた件数

家族信託のセミナー開催件数　502件（2024年9月末時点）

・・・金融機関（貴行、豊田信金、碧海信金、百五銀行）、長久手市、安城市、
不動産会社（大東建託、東建コーポレーション、オンテック）、 愛知宅建協会など（敬称略）

家族信託の担当コンサルタント　6名

・・・ 司法書士 國枝
・・・ 司法書士 山下
・・・ 司法書士 小林
・・・ 司法書士 竹田
・・・ 司法書士 志津野
・・・ 司法書士 中村

**経験豊富な司法書士が直接、
お客様との面談を行います。**

**セミナーや勉強会、面談について
社内の育成カリキュラム（座学・ロープレ・OJT）を
修了した社員が対応しています。**

本日のセミナーでお伝えしたいこと

「空き家」の現状と問題点を知りましょう

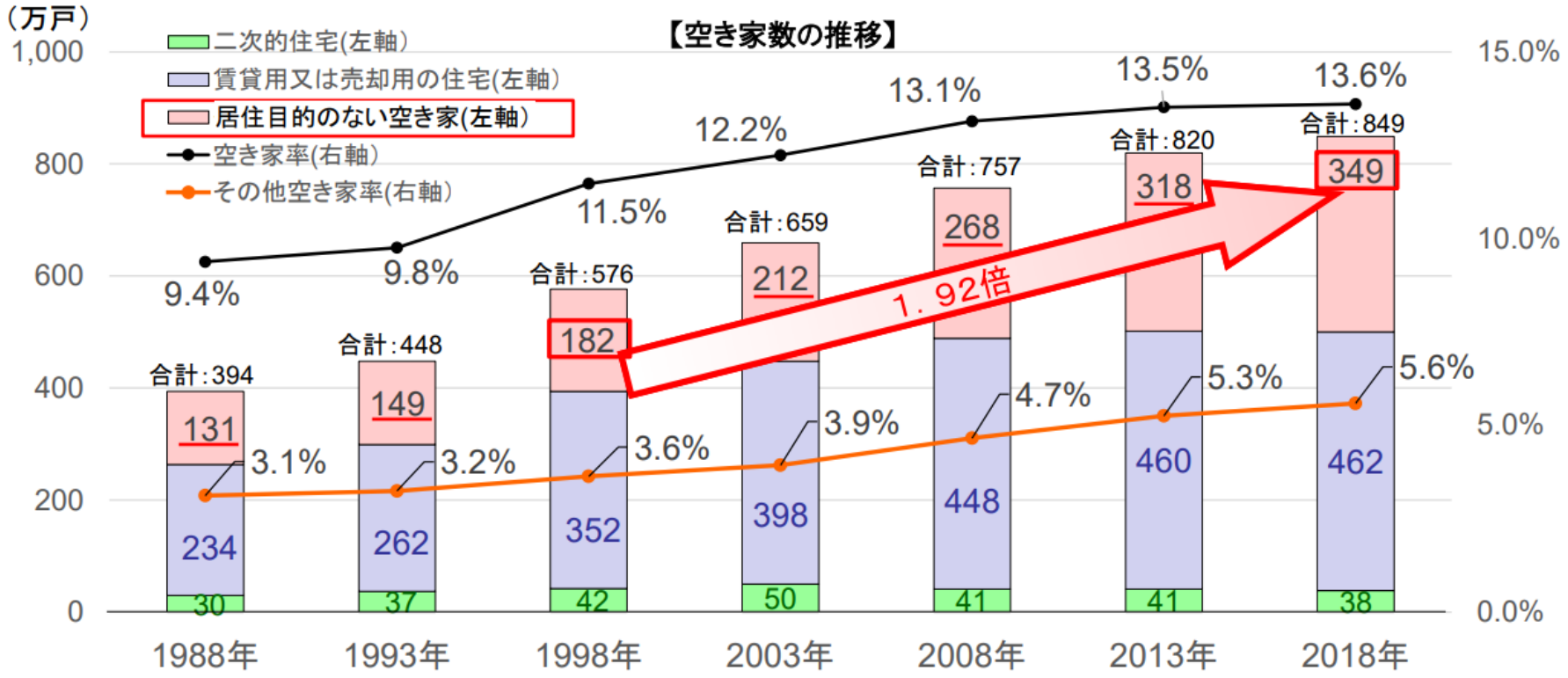
「空き家にしない・させない」ポイントをおさえましょう

新たな空き家対策としての「家族信託」を学びましょう

空き家に関する現状

○ 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約１.５倍（576万戸→849万戸）に増加。

○ 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの**「居住目的のない空き家」（349万戸）**がこの20年で**約1.９倍に増加**。



出典：住宅･土地統計調査（総務省）

空き家に関する現状

想定される問題の例

○防災性の低下
倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下
犯罪の誘発

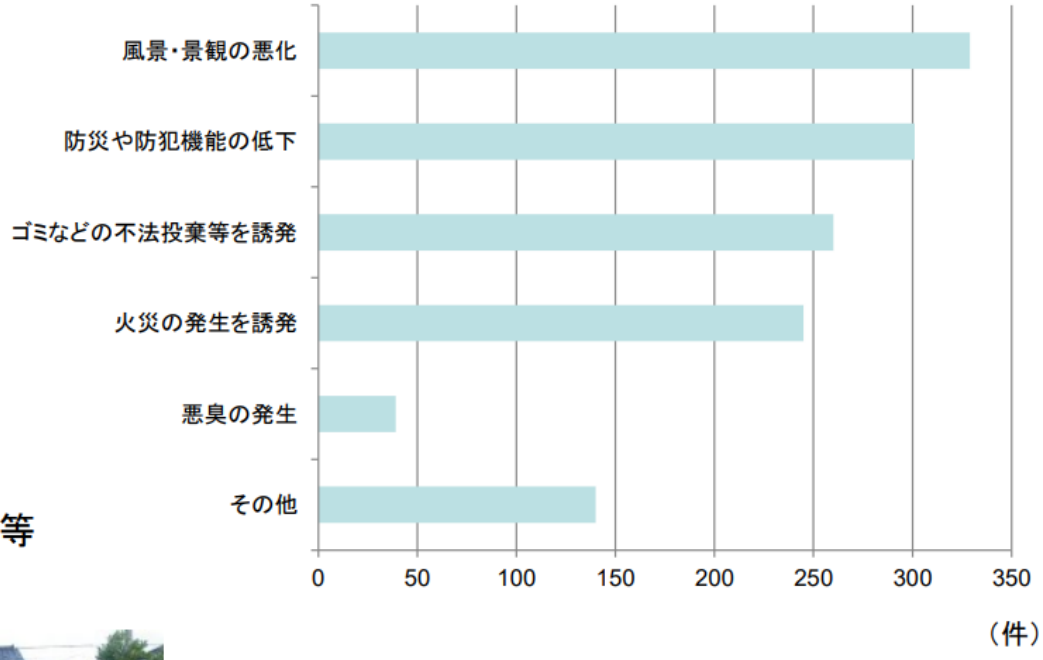
○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生
蚊、蝿、ねずみ、野良猫の発生、集中

○風景、景観の悪化

○その他
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散　等

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



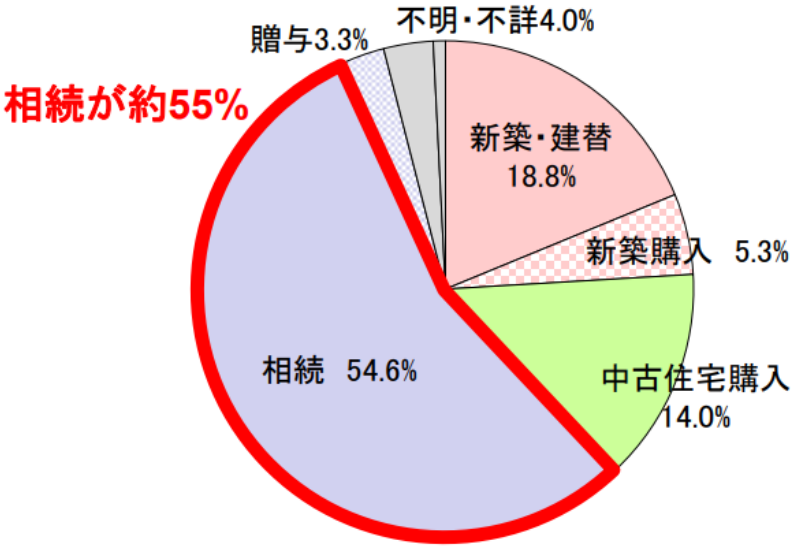
※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート（H21.1）結果。回答率は67%
※上記の件数は、複数回答によるもの

出典：空き家対策を巡る現状・改正法の解説（国土交通省）

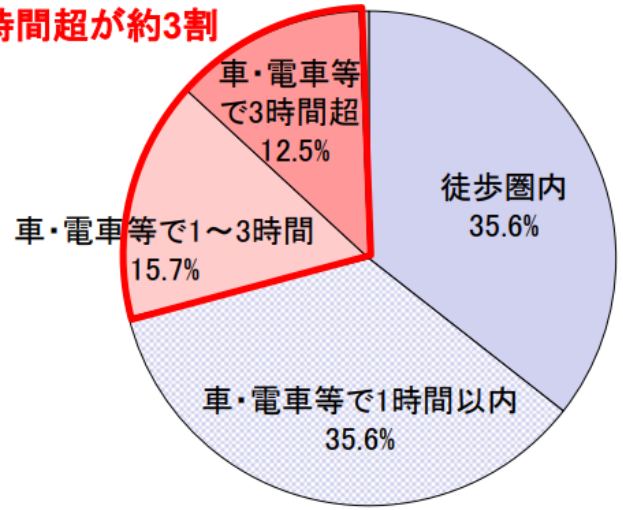
空き家に関する現状

○ 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
○ 所有者の**約3割は遠隔地**（車・電車等で1時間超）**に居住。**
○ 所有世帯の家計を支える者の**約６割超が65歳以上の高齢者**

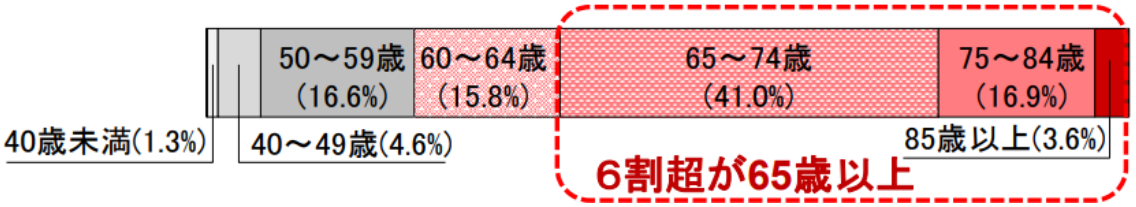
【空き家の取得経緯(N=3,912)】



【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】



【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】



出典：空き家対策を巡る現状・改正法の解説（国土交通省）

空き家に関する現状

少し小難しい話が続きましたが・・・
皆様に知っておいていただきたい
空き家に関する**キーワードは2つ**です！

特定空き家	管理不全空き家

これらは空き家に関する法律で定められているもので・・・
（空家等対策の推進に関する特別措置法）

空き家に関する現状

特定空き家

- **危険性：** 屋根や外壁が崩壊するおそれがあり、倒壊のリスクが高い状態。
- **衛生面の問題：** ごみが放置され、害虫・ネズミの発生が見られる。
- **景観への悪影響：** 建物や庭が荒れ果て、地域の景観を著しく損なっている。
- **近隣住民への迷惑：** 悪臭や枝木の越境、不法侵入者の発生リスクがある。

行政からの指導を受けても改善しない、放置すると・・・

「住宅用地特例」が解除され、固定資産税が増額・・・

さらに、

自治体が強制的に空き家を撤去し、費用を所有者に請求・・・

空き家に関する現状

管理不全空き家

2023年の法改正で新たに導入された概念で、「特定空き家」になる可能性がある、その前段階にある空き家をいう。

- 建物の老朽化が進行しているが、倒壊などの危険はまだ顕在化していない。
- ゴミの放置や植栽の管理不足により、衛生面での問題が発生しつつある。
- 早期に管理しなければ、景観や住環境に悪影響を与える可能性が高い。

行政からの指導を受けても改善しない、放置すると・・・

「住宅用地特例」が解除され、固定資産税が増額・・・

（特定空き家と同様）

空き家に関する問題点

ここまでのお話を整理すると・・・

- ✓ 空き家は、日本国内で**増加の一途**をたどっている
- ✓ 相続をきっかけに、**誰でも「空き家オーナー」になる可能性**がある

空き家が「特定空き家」や「管理不全空き家」になると、

- ✓ **税金の負担が増加する**
- ✓ **行政の介入による強制撤去や過料のリスクがある**

何よりも、空き家にしない・させないことが大切！

本日のセミナーでお伝えしたいこと

「空き家」の現状と問題点を知りましょう

「空き家にしない・させない」ポイントをおさえましょう

新たな空き家対策としての「家族信託」を学びましょう

空き家にしない･させないために

そもそも･･･

なぜ、空き家になってしまうのでしょうか？

ご自身のご状況や
ご家族、お知り合いなど
身近なところをイメージして
少し考えてみましょう。

空き家にしない･させないために

- 空き家のリスクは、**認知症の発症**からスタート
- 認知症発症～相続手続きが完了するまで、**自宅は「凍結状態」**
- 相続後も、**空き家になる確率は高い**（先に提示の政府資料を参照）

元気な今	認知症	相続発生	相続の後

なにもしなければ、
自宅は「凍結状態」に置かれる

スムーズに手続き
できないと空き家に

空き家にしない･させないために

相続、不動産などに関わる法律の専門家として、

たくさんのご相談にのってきた立場として、強く感じる事･･･

空き家対策の最適なタイミングは、元気な今！

認知症対策からスタートすることが最も効果的。

元気な今	認知症	相続発生	相続の後

ここでちゃんと対策をすれば

認知症になってからも、相続発生からその先までも、

道筋をつけることができる！

もちろん「空き家トラブル」も回避できる。

空き家にしない･させないために

そこでここからは･･･

認知症対策として非常に有効なものの

まだ新しい制度のため知らない方も多い、

家族信託（民事信託）

という制度･しくみについて解説します。

本日のセミナーでお伝えしたいこと

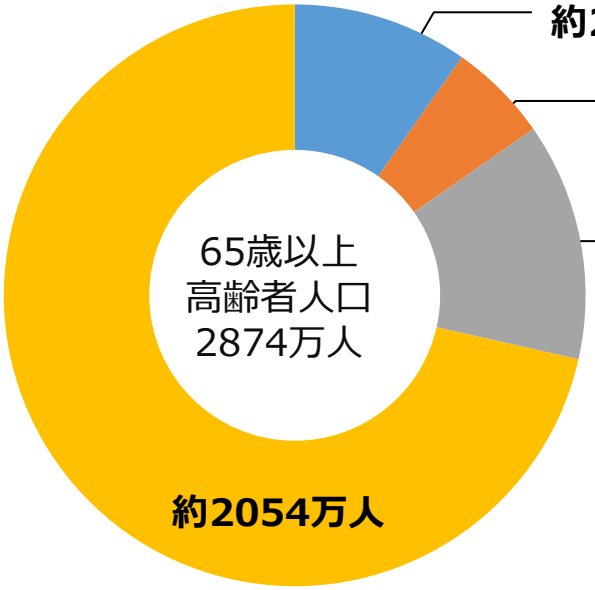
「空き家」の現状と問題点を知りましょう

「空き家にしない・させない」ポイントをおさえましょう

新たな空き家対策としての「家族信託」を学びましょう

認知症対策が大切である背景

- 全国の65歳以上の高齢者について、認知症有病率推定値15%、**認知症有病者数約439万人**と推計（平成22年）。また、全国のMCI（正常でもない、認知症でもない、「正常と認知症の中間」状態の者）の有病推定値13%、MCI有病者数約380万人と推計（平成22年）。
- 介護保険制度を利用している認知症高齢者は約280万人（平成22年）。



高齢者のうち４人に１人が認知症高齢者！

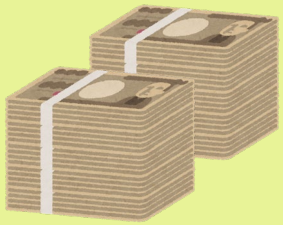
引用：「都市部における認知症有病率と認知症の生活機能障害への対応」（H25.5報告）及び『「認知症高齢者の日常生活自立度」Ⅱ以上の高齢者数について』（H24.8公表）

認知症対象者：439万人＋予備軍380万人＝ 約819万人
（認知症有病者）

※千以下の単位は四捨五入しているため、若干差異が生じています

認知症や病気で判断能力がなくなったら…

①預貯金の引き出しができなくなる



②不動産の売却や管理ができなくなる

資産が凍結されて何もできなくなる！

実家を売って
親の介護施設の入居費用に
しようと思ってたのに･･･

認知症や病気で判断能力がなくなったら…

本人確認ができないと
預金の振込・解約ができ
ません

本人確認ができないと
不動産の売却手続きは
できません

「成年後見制度をつかい、
成年後見人をつけてくだ
さい」

金融機関

司法書士

成年後見制度	判断能力のない方をサポートするために、法律上設けられた制度です。本人が認知症などで判断能力を喪失した場合に、後見人が本人の「財産管理」と「身上保護」を行う制度です。

成年後見制度とは？

成年後見制度を使うと

- 認知症になったあと、代わりに後見人がお金を管理し、本人のために使うことができる
- 相続税対策のための、不動産建築、生前贈与はできない
- **後見人は裁判所が決めるため家族がなれるとは限らない**

これまでは「成年後見制度」のみが認知症になったときの選択肢でしたが、それまで家族で行ってきた財産管理ができなくなる場合があります。

家族信託の登場

成年後見制度より柔軟な財産管理方法として

家族信託（民事信託）の登場！

財産を持っている人が元気なときに、信頼できる相手に、自分の財産の管理や処分をする権限を託す

→ 信じて託す！

元気な時に**信託契約**を結ぶことで、任せた人が病気や事故、認知症等で**判断能力を失っても**、託された人が**財産を管理することができます**。

家族信託と成年後見制度の違い

家族信託の場合

財産の管理や、運用を
代わりにおこないます

家賃や売却代金は
私がもらいます

委託者（父）
財産の持ち主

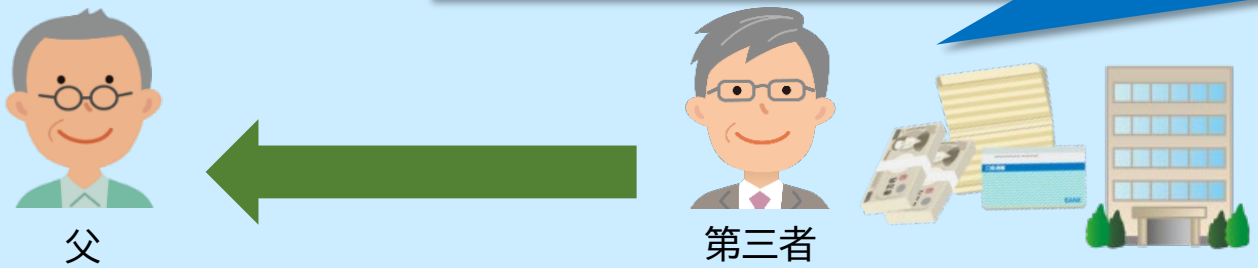
受託者（長男）
財産を託される人

受益者
利益を受け取る人

家族信託では、「委託者＝受益者」となることがほとんどです

成年後見の場合

生活に最低限必要なお金だけ引きおろします



父

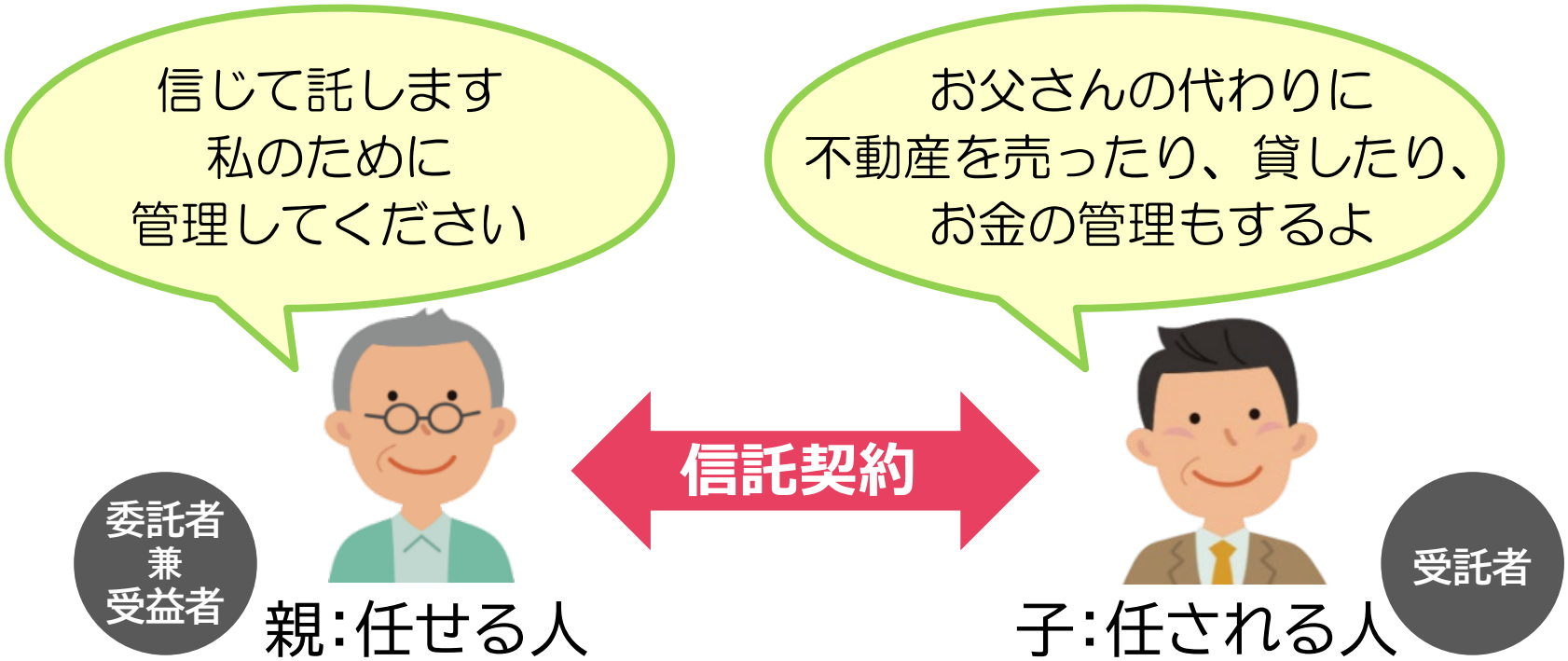
第三者

家族信託と成年後見制度の比較表

家族信託		成年後見制度
信託契約に基づいて委託者の希望に沿った柔軟な財産活用ができる（売却、賃貸、借入など）	財産の運用や処分は？	財産の現状維持が目的 本人の生活療養保護に必要な範囲で支出するのみ （財産運用はできない）
受託者の判断で財産管理ができる（すぐに関連業者・金融機関との打ち合わせができる）	財産管理にかかる時間は？	処分する場合、後見人はその都度裁判所へ確認する必要があり、時間がかかる
ご家族内で相談・解決	第三者の関与は？	裁判所が関与 収支等の報告義務あり
信託契約時に初期費用が必要	費用は？	専門家（弁護士や司法書士）が後見人になった場合は毎月財産額に応じて報酬が発生

家族信託契約時

信頼できる二人の間で信託契約を結びます。
任される人に**預金・不動産**を**信託します。**

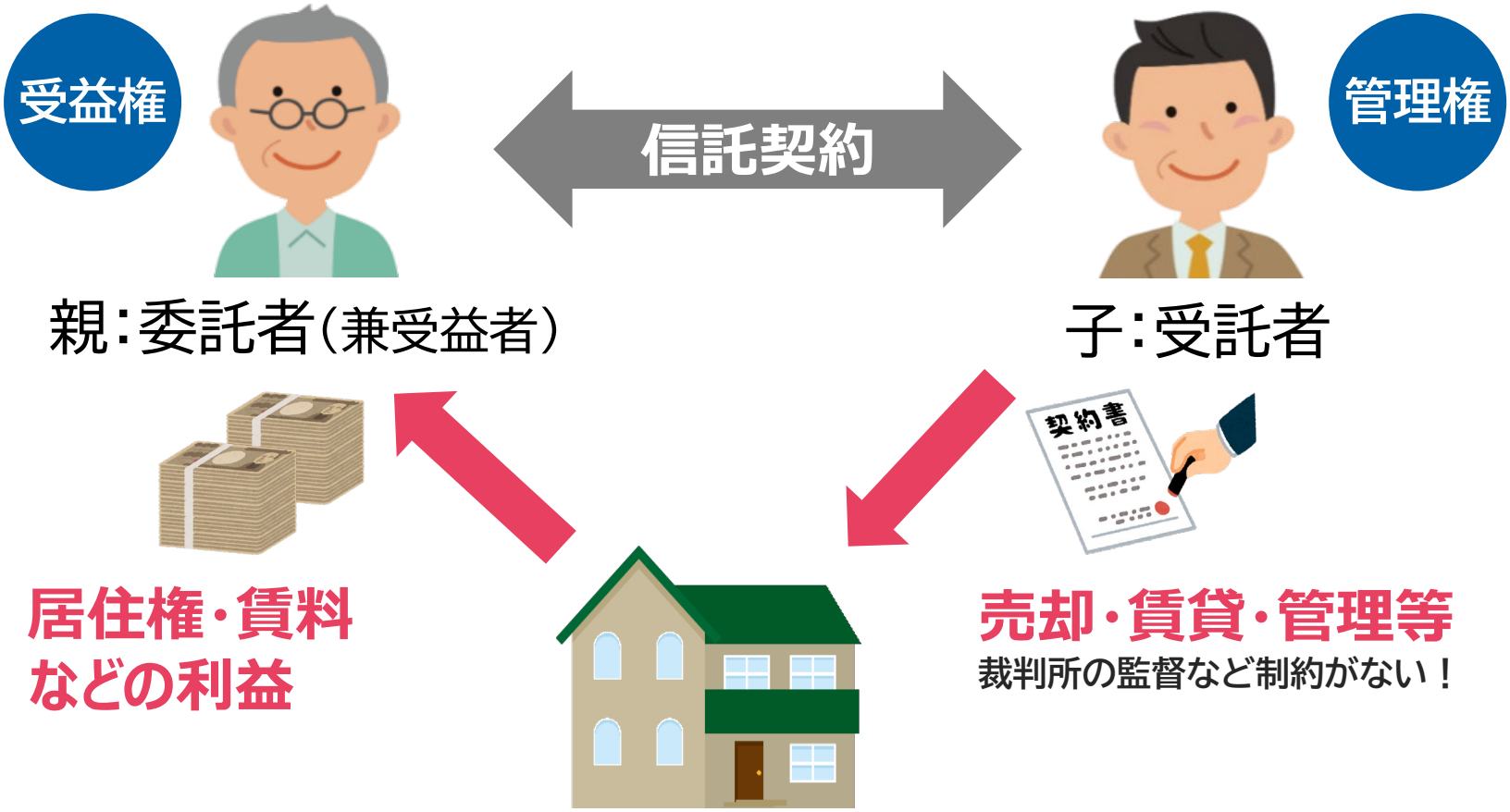


親子でなくても契約することができます

資産の中から選んで信託することができます

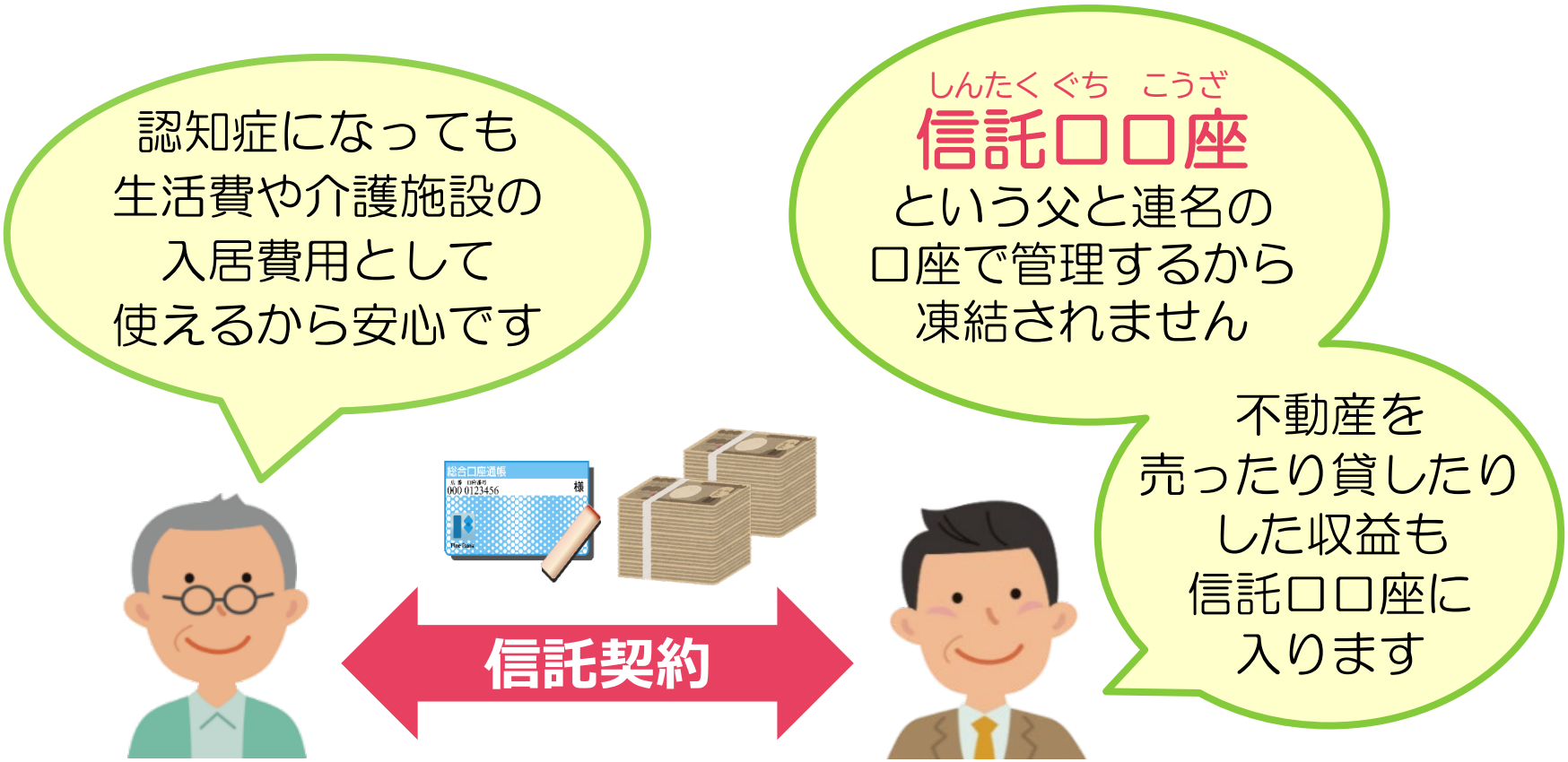
家族信託契約中の不動産の取り扱い

信託された不動産の管理などは全て受託者である子が行います。
不動産の居住権や売却・賃貸した際の利益（売却代金、賃料）は、受益権を持つ親に帰属します。



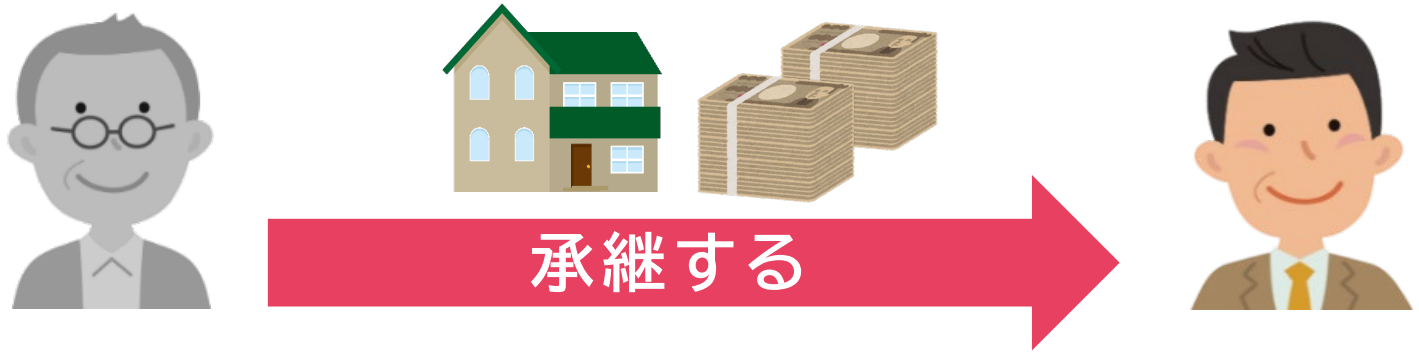
家族信託契約中の金銭の取り扱い

信託された金銭は、子が親のために管理をし、
親の生活費や介護費用として親に渡します。



信託終了時

信託された財産を誰が引き継ぐかを信託契約の中で決めておくことができます。
多くの場合は親が亡くなった時点で信託は終了します。



ポイント

信託契約で引継ぎ先を決めることで
遺言の代わりにもなります！

※ 信託契約の中で承継先を定めることができるのは
信託した財産だけです

家族信託のまとめ

◆ポイント◆

①信託したお金や不動産は受託者が管理をする

②贈与とは異なり**贈与税は発生しない**

③財産から生じる**収益は委託者（受益者）の所得のまま**

④信託できる財産：**不動産・金銭**（預金）**・株式**（自社株式、有価証券）

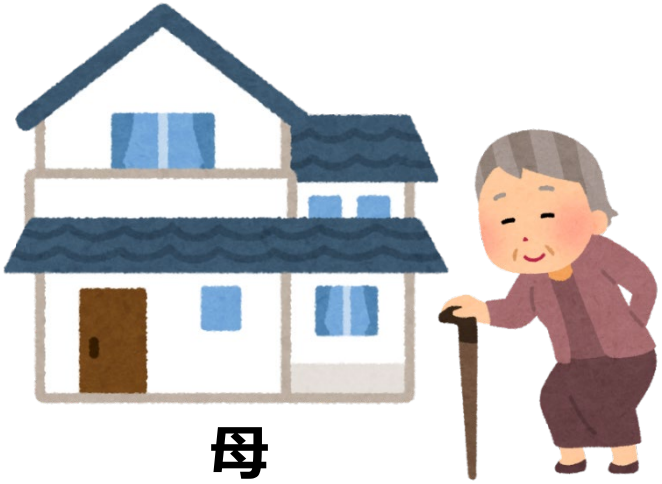
⑤信託財産の承継先を定めることで、**遺言の代わりとなる**

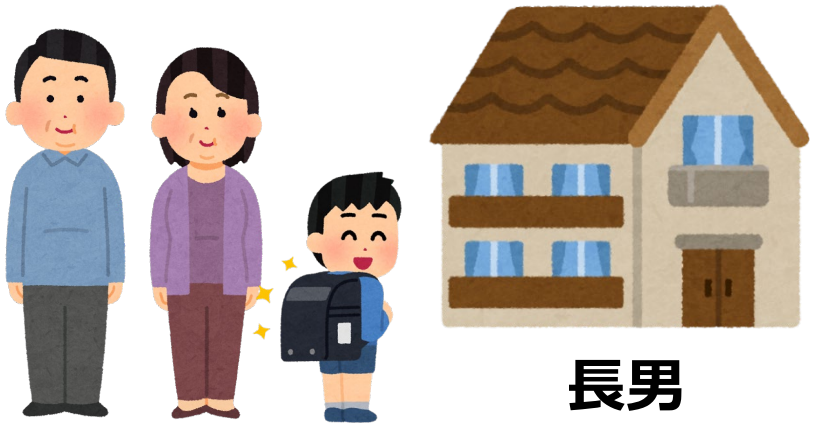
⑥信託契約は判断能力があるうちに締結する

事例紹介

家族信託を活用した
「空き家対策」の事例を見てみましょう！

ケース１　実家を家族信託して介護費用に





- 母は、実家で一人暮らし
- 最近物忘れが多くなってきた
- 長男家族は家を買って実家から離れて暮らしている
- 母は、将来的には家を売って老人ホームに入ろうと思っている

ケース１　実家を家族信託して介護費用に

母

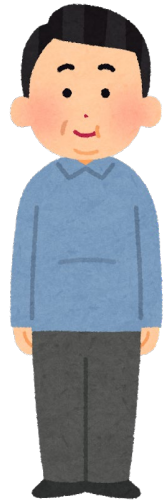
息子に迷惑かけたくないから、
もう少ししたら介護施設に入りたいわ。

固定資産税も高いから、
家は売ってしまいたいわ。

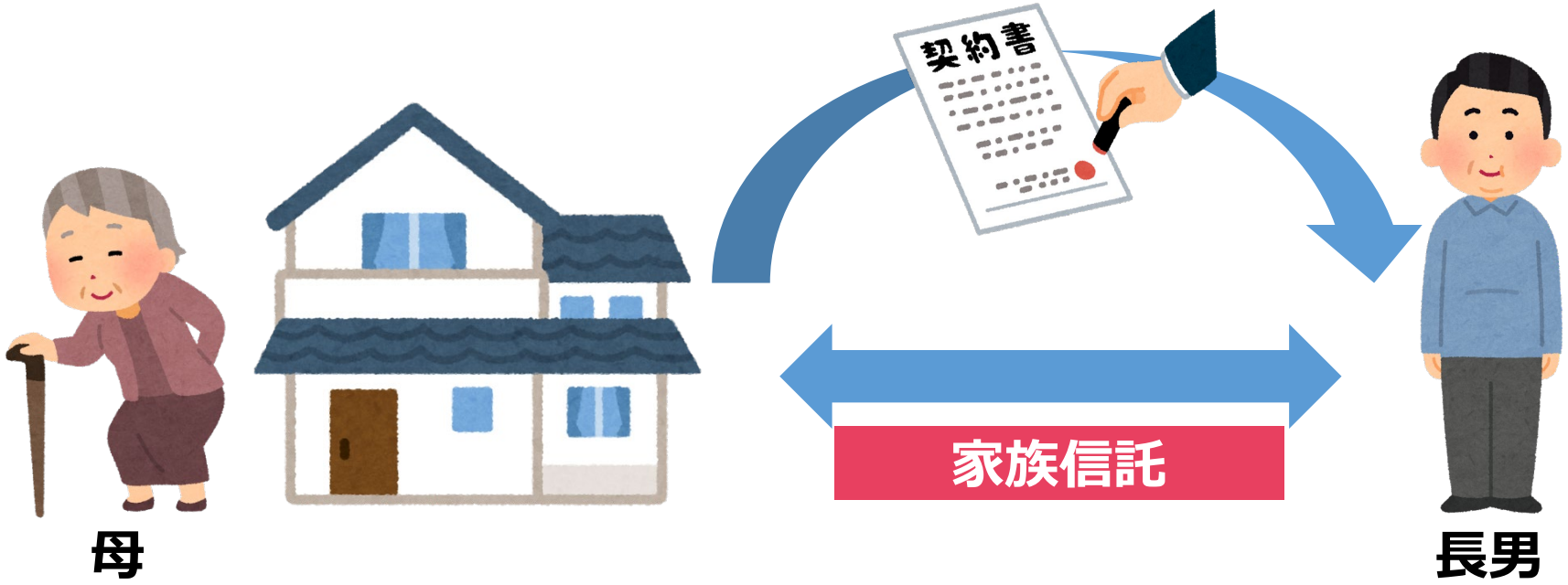
長男

念願のマイホームを買ったし、将来実家に住むことはないなぁ。

今の生活でいっぱいいっぱいで、母さんの介護費用を負担するのは、正直大変だな・・・



ケース１　実家を家族信託して介護費用に

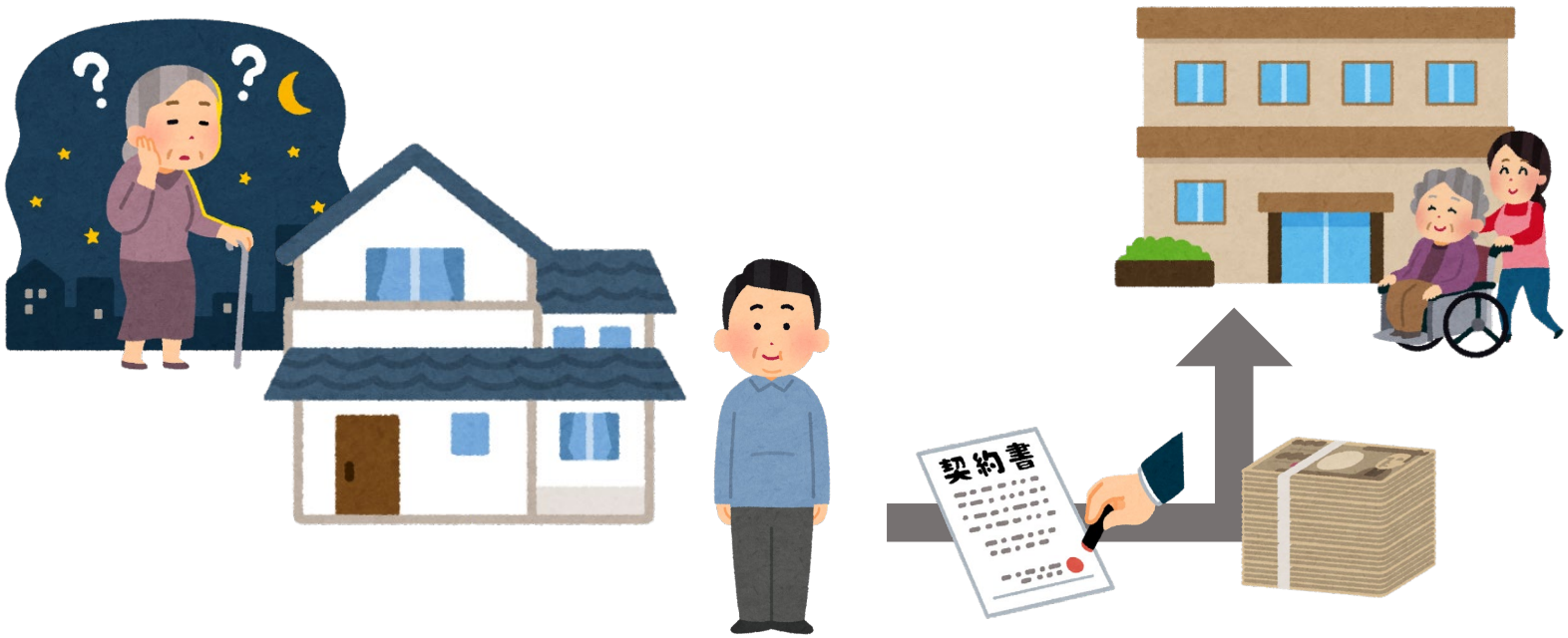


- 息子に**家を売る権利**を信じて託しておく
- 将来母が認知症になっても長男が代わりに家を売ることができる

ケース１　実家を家族信託して介護費用に

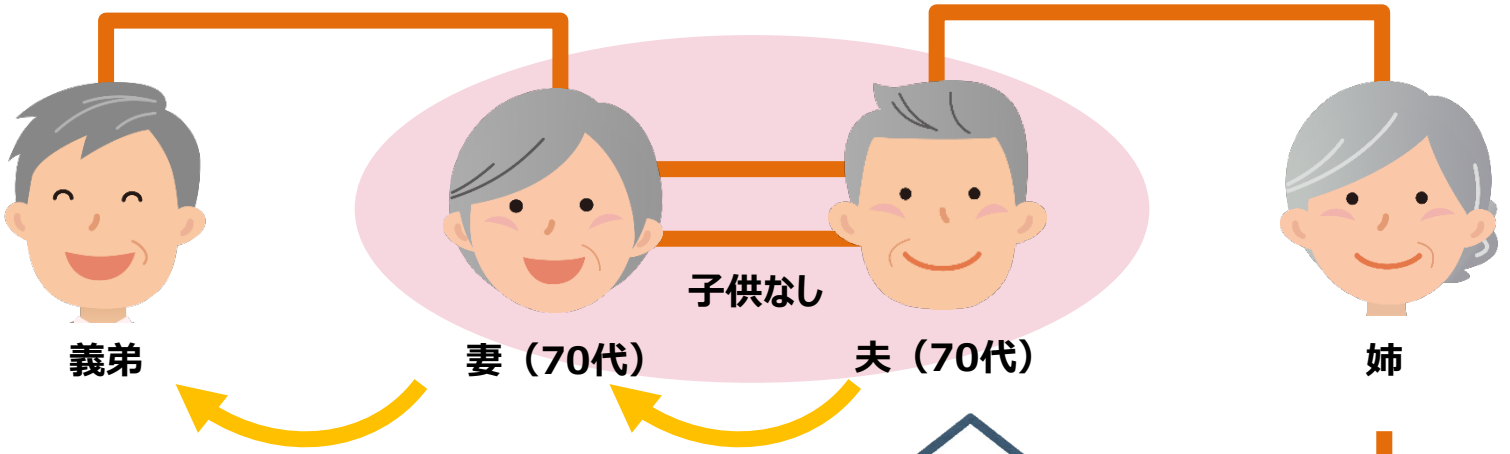
空き家になった実家を売ることができる！

介護費用が捻出できる！



ケース2　お子さまのいないご夫婦の相続対策

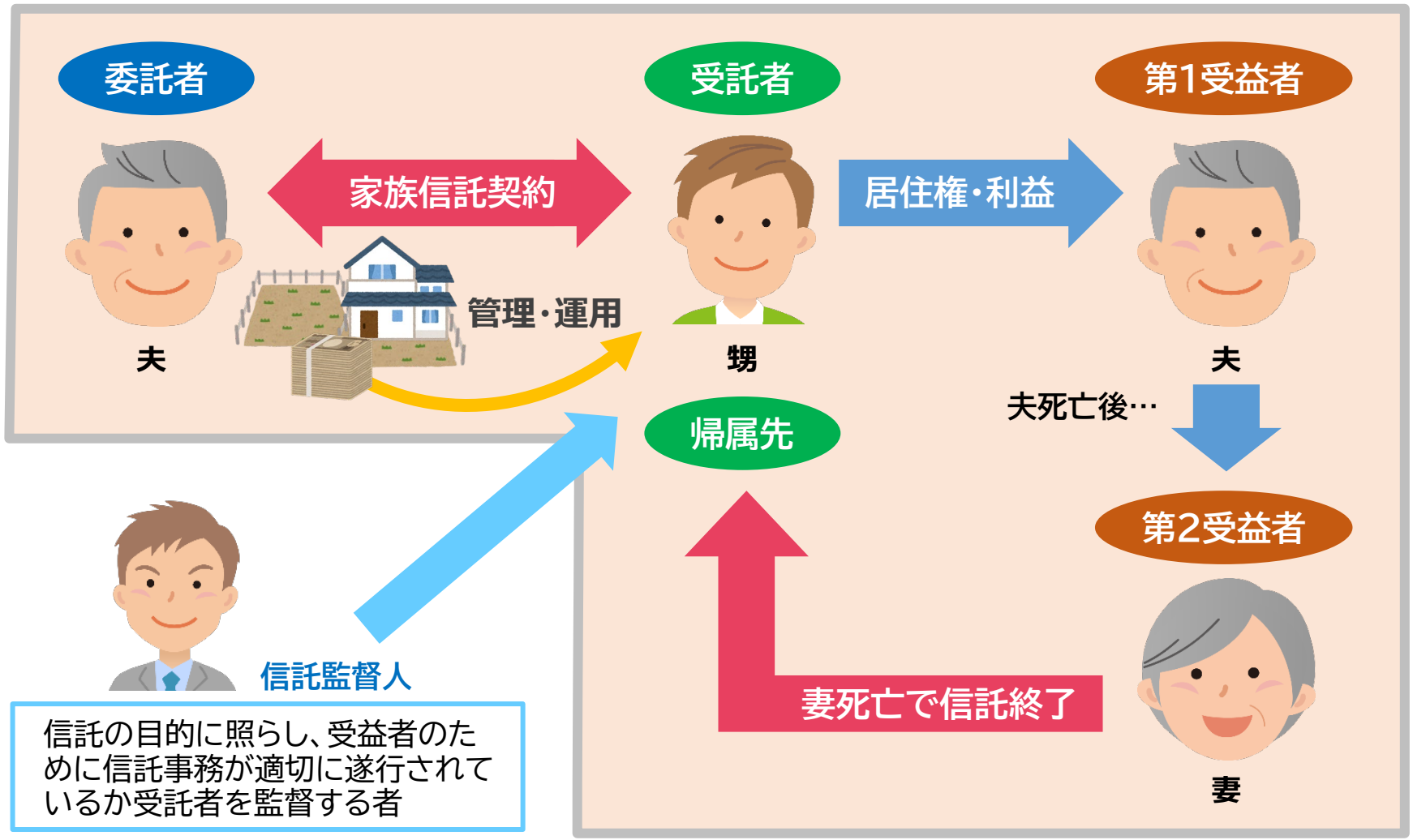
- 70代夫婦には子どもがいない
- 夫の死後は妻に自宅や土地などの財産を相続させたい
- 妻が亡くなった後は妻の相続人の義弟ではなく、夫の家系である甥に相続させたい



何も対策をしないと・・・
遠方の妻の親族(義弟)が
相続することになる。

ケース2　お子さまのいないご夫婦の相続対策

家族信託による対策



ケース2 お子さまのいないご夫婦の相続対策

家族信託による対策

夫と甥で次のような家族信託契約を結びます。
1. 夫の財産を甥に託して、甥が夫のために、託された財産の管理などを行う。
2. 夫死亡後は、甥が引き続き妻のために管理などを行う。
3. 妻の死亡後は、甥が承継する。

ポイント

通常の遺言では対応できない、家系への財産承継を確定することができます。

→契約なので、生前に、自分の意思で決めることができます。

※管理等の内容として、信託終了までは売却を禁止することも可能！

※信託監督人（専門家）をおいて、甥を監督することも可能！

どのような人に家族信託は必要！？

チェックしてみましょう！

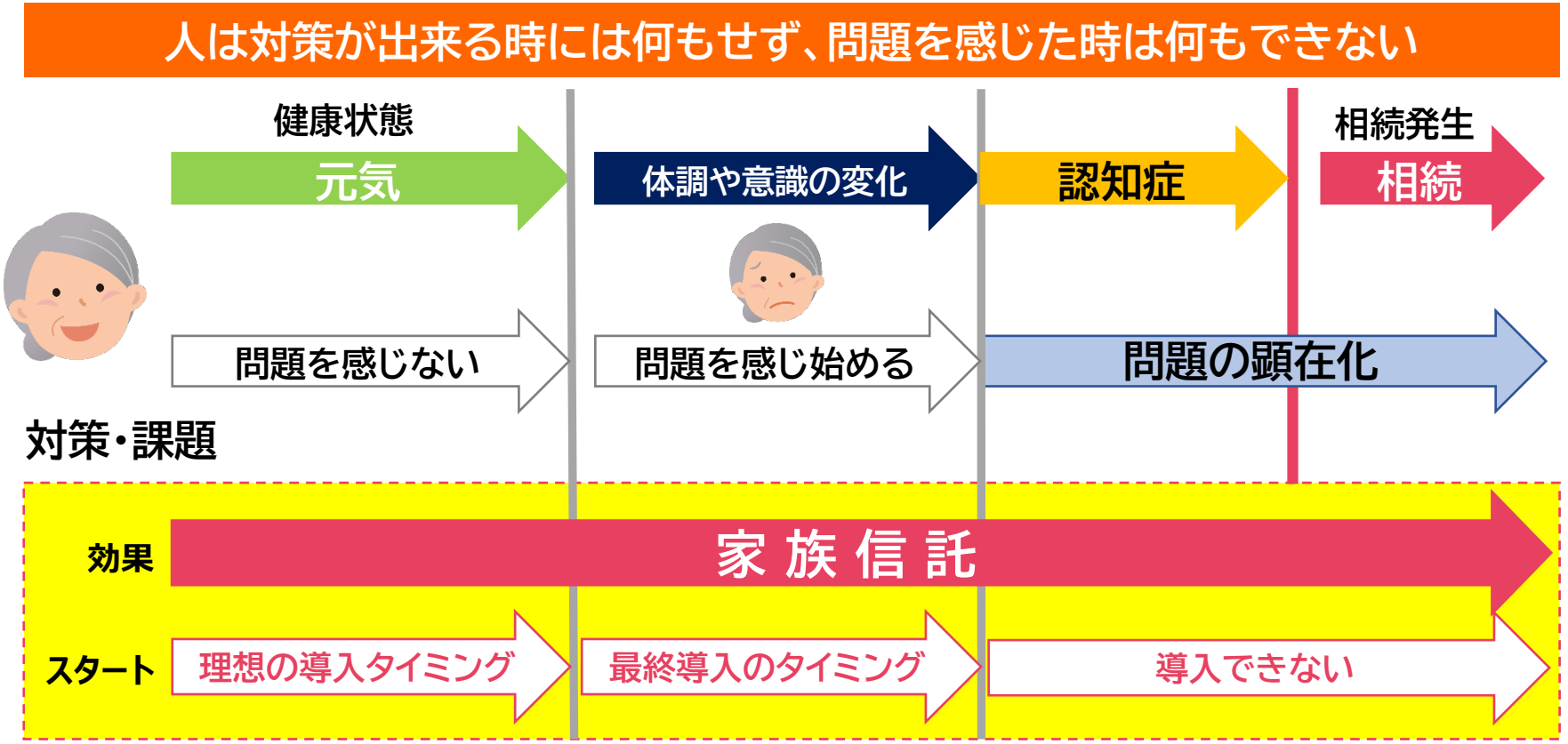
- □ 認知症の不安がある（親族に認知症がいる方は特に注意）
- □ 認知症、相続直後の不動産・預貯金の凍結を防ぎたい
- □ 自宅や不動産を適切に管理しながら生活資金として活用したい
- □ 現住所と実家が離れている
- □ 施設等に入所した後も、安心して管理や売却ができるようにしたい
- □ 空き家の維持管理に手が回らなくなる不安がある

一つでも当てはまったら、対策をしておいた方がいいかもしれません。
これらをまとめて解決できる選択肢が

➡ **家族信託です！**

相続対策・家族信託のタイミングはいつ？

問題の顕在化と対策のタイミング



家族信託は元気なうちに行う必要があります！

判断能力がなくなると契約できなくなりますのでご注意ください

相続対策・家族信託のタイミングはいつ？

「うちも相続・認知症対策が必要なのかな・・・？」

そう思った時が、まさに相続・認知症対策をするタイミングです！

今や認知症は、他人事ではなく、誰しもに起こりうることです。

なってからでは、対策も限られてしまいます。

まずは、ご相談にのらせてください！