



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なにか必要なかを一緒に考えていける場にできればと思っております。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフ便り

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 🔍



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews 🔍

vol.82 専用お問合せフォーム



今回のお題目

《特集》家族信託で安心な老後を 高齢化社会の財産管理。家族信託の便利な活用方法で賃貸経営オーナーも安心!

■Rent Life News 長野市と諏訪市にウィークリーホテルが新規オープンしました。

■0円リフォーム預かりくん事例紹介 昔ながらの和室仕様のお部屋が、最新設備の洋室仕様でオシャレに大変身

認知症対策としての財産管理の方法としては成年後見制度があ

り、自分の死後の相続による財産分配については遺言の制度がすでに存在していますが、近年注目されているのが家族信託です。そこで家族信託について詳しくご案内したいと思います。

日本は超高齢化社会に確実に向かっていきます。国立社会保障・人口問題研究所が2019年に公表した、2040年までの世帯数の将来推計によりますと、40年には世帯主が75歳以上の世帯が1217万と、全体の4分の1を占めるといいます。高齢化社会の進展にともない、いざれ訪れるであろう死や身体の老化に伴う認知症など様々な病気に対して高齢者自身もその家族と共に真剣に向き合っていかなければなりません。私も高齢者の一員である現在、「まさか自分がそんな羽目に!」と考えると、自分自身も認知症や、重病など万が一の場合に財産の管理をどのように行うべきかについて不安を持っている方も多いかもしれません。特に認知症では意思能力の欠如により自身の財産も管理できなくなってしまう。



家族信託とは 家族信託は法律用語で正確に言えば、民事信託に含まれる手続きです。この家族信託を一言でいえば、「高齢者等が自身の財産管理をできなくなってしまう時に備えて、家族に自分の財産の管理や処分についての権限を事前に与えておく」ことをいいます。

家族信託とは

り、自分の死後の相続による財産分配については遺言の制度がすでに存在していますが、近年注目されているのが家族信託です。そこで家族信託について詳しくご案内したいと思います。

家族信託で安心な老後を

高齢化社会の財産管理。家族信託の便利な活用方法で賃貸経営オーナーも安心!

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101

- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

【本社】 長野県長野市栗田 859-1 レ・コンフォर्टィ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

家族信託による手続き方法は、信託契約による方法、遺言による方法、自分で信託宣言を行う方法の3種類があります。

① 信託契約による方法

委託者と受託者が信託契約を締結する方法で、認知症対策などのために家族信託では最も多く利用されているもので、普通に言われている家族信託とは、この信託契約による方法のことを指しています。

② 遺言による方法

委託者が受託者を定めた遺言を書き、委託者が死亡すると同時に信託を開始させる方法で、遺言信託とも呼ばれています。遺言は遺言者（委託者）の一方的な意思で書くことができですが、受託者がそれに対して承諾をしなかった場合は、信託は開始しません。

ですから、あらかじめ受託者に承諾を得てから遺言を作成する必要があります。

③ 自分で信託宣言を行う方法

自らが委託者兼受託者となり、財産の一部を信託する旨の「信託宣言」を公正証書で行う方法で、自己信託と呼ばれています。自己信託による信託財産は、個人の財産と分けて管理されることになります。

例えば倒産した場合の保全として、自己信託を設定することで、信託財産に強制執行をされることなくになります。また、障害のある子どもがいる場合には、子どもに残す資産を親の資産から分離して信託財産とすることができます。子どもに残す資産については、受益者を子どもとして、自らは委託者兼受託者となることで、その管理を行っていきます。



家族信託の概要

家族信託の基本的な概要は次のようになります。

家族信託では **委託者** **受託者** **受益者** の3者が当事者



家族信託 親が子に委託する場合



合がありますので、実際にはこの形が多いということですが。

家族信託手続きの流れ

家族信託では、初めに信託契約を締結します。以下、手続きの流れを簡単にご案内します。

信託の内容を決める

まず、どのような内容の信託をするのかを決めます。決めておくべきことは、信託の目的、信託の当事者（委託者、受託者、受益者ほか）、信託する財産、信託期間、残余財産の帰属先

などです。

1. 信託の目的

そもそも家族信託は資産を持つ人が、特定の目的に従って、その保有する不動産・預貯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。いわば、「家族の家族による家族のための信託（財産管理）」と言えます。従って信託の目的は、例えば

「自分の老後の生活・介護等に必要資金の管理及び給付」
「高齢病弱な配偶者の財産管理のため」

「認知症の配偶者の財産管理のため」
「財産管理が困難な子に代わって財産管理をするため」
「円滑な相続・事業承継を実現するため」など

家族信託では、このような信託目的を実現するために信託財産の管理や処分が行われ、受託者が信託目的に反する行為をすることは禁じられています。

ですから、目的はできるだけわかりやすく、また明確にしておく必要があります。

2. 信託の当事者

信託の当事者として、委託者、受託者、受益者を明確にします。

信託の内容によって必要と思われる場合は、信託監督人や受益者代理人を置くこともあります。

3. 信託財産

信託財産は、財産的価値があるものであれば、法律上は特に制限はありません。一般的には、不動産、現金（預貯金）、株式などが考

えられます。ただし、預貯金はそのまま信託するのではなく、現金として受託者が管理する信託管理用口座に入金して信託します。受託者は、信託管理用口座の入出金について、信託の目的に沿って管理することになります。そして、いずれの信託財産もきちんと特定できるようにして、現金(預貯金)については金額を明確にする必要があります。どの財産を信託して管理などを任せるとするかは、信託契約で自由に定めることができます。金銭のみ、または不動産のみを信託する等、当然どころかも信託することもできます。たとえば、不動産だけを信託しておき、現金・預貯金は手もとに置いておいて自分で自由に使うこともできますし、預金の一部だけを信託財産とすることもできます。

4. 信託の期間

基本的には、家族信託は信託目的を達成し



たときに終了しますが、契約で期間を定めることもできます。

5. 残余財産の帰属先

家族信託が終了すると、信託財産の清算が行われます。清算後に残った信託財産を残余財産といい、最終的な帰属先については、あらかじめ決めておくことができます。特に定めがない場合は、清算を行った受託者の財産となります。

6. 信託契約を締結する

信託の内容が決まったら、それをもとに信託契約を締結します。契約は、法律上は口頭でも成立する

家族信託後の名義変更に必要な手続き

ものですが、内容を明確にしておくために、書面にしておく必要があります。信託契約書を作成するうえで、法律上決められた方式

家族信託を締結した後、信託財産の名義変更をして、その管理をしていくこととなります。信託財産が、委託者の名義のままでは、受託者が管理していくことはできません。また、親権者や成年後見人とは異なり、受託者が勝手に名義を変更することはできないため、各種財産の名義変更等の手続きが必要となります。名義変更を行う信託財産には、不動産、金融資産、自社株式があります。

A. 信託財産に不動産が含まれている場合

↓ 信託登記

不動産については、登記が必要になります。司法書士に依頼して、委託者から受託者への名義変更(所有

などは特にありませんが、信託契約は財産上の重要な契約ですから、公正証書にしておいた方が安心です。

権移転登記)を行います。これが信託登記です。この信託登記では所有者名が受託者になりますが、あくまでも信託財産を分離して管理するための「形式的な」手続きです。信託登記をしたからといって、信託財産が受託者個人の財産になるわけではなく、独立した財産として登録されることとなります。登記は第三者に所有権を主張するための対抗要件であり、信託された財産であることを主張するためには、必ず登記が必要です。登記が完了したら、火災保険の名義変更も忘れずにしてください。

不動産が収益物件の場合

信託財産の中に、賃貸アパートや駐車場などの収

益物件がある場合は、賃料の管理も受託者が行っていくことになります。受託者名義の信託管理用口座を作り、家賃などの賃料は、その信託管理用口座に入金してもらう必要があります。ですから、賃借人に対して賃貸人変更の通知をし、あわせて賃料引き落とし口座の変更を伝えなければなりません。

B. 預貯金(現金)

委託者名義の預貯金はそのままでは信託財産にはなりません。委託者の預貯金から出金した現金を、受託者が管理する信託管理用口座に入金したものが、信託財産となります。信託契約書を作成したら、まず信託管理用口座を開設する予定の金融機関に連絡をして、打ち合わせをします。その後、金融機関に信託契約書を持参して、信託管理用口座を開設し、信託契約書で定めた金銭を入金します。このとき、委託者の口座から出金できるのは委託者だけです。

(受託者は、委託者の個人名義の口座から金銭を出金することはできません。委託者と受託者が一緒に金融機関に向いて、まず委託者が自分の口座から出金をしてから、受託者がある金銭を信託管理用口座に入金しなければなりません。信託契約書で定めた金銭を管理用口座に移してから、信託した金銭の管理がはじまります。)

C. 自社株式

委託者が事業を経営している場合、自社の株式を所有していると思われるため、自社株式を信託するためには、一般の株式譲渡と同様に、名義変更手続きが必要となります。



近年、家族信託を利用する方が増えている理由は？

① 認知症への備えになる

近年、認知症患者数が
増え、自己判断ができな
い高齢者も増加傾向にあ
ります。たとえ親族であ
っても、本人から託さ
れていない状態で預金の
引き出しや財産の処分は
できません。家族信託に
よってスムーズな財産管
理が期待できます。

**② 成年後見制度の利用に
は限界がある**

自分が認知症になって
しまったときに備えて家



認知症の備えは、大丈夫ですか？

**③ 財産の承継に安心感が
持てる**

家族信託では、信託契
約が完了した時点から、
すなわち委託者が認知症
になる前から受託者が財
産管理を始めることがで
きます。そのため、委託
者は信託財産の運用状況
の確認がしやすいといえ
ます。

**家族信託の
便利な活用方法**

預金の一部だけを信託して、
認知症や判断能力が
欠如する病気に備える。

自分が認知症になって
しまったときに備えて家
庭裁判所の許可を得なく
てはならないなどのデメ
リットがあります。この
点、家族信託を利用すれ
ば自分が認知症等の状態
になる前から財産管理を
任せることができます
し、財産の管理処分につ
いては信託契約であらか
じめ決めておくことがで
きますから、柔軟な資産
運用にも対応することが
可能となります。

託し、入院費や介護施設
の費用に充ててもらおう
など、万が一に備えること
ができます。

**賃貸住宅のオーナーに
とつての便利な活用方法**

名義変更の手続きのと
ころでご案内したように、
賃貸住宅のオーナーは認
知症などに備え賃貸ア
パート・マンションなど
の経営を子などに家族信
託で任せることができま
す。この場合、賃貸住宅
の賃料や収支の管理も受
託者が行っていくことに
なります。具体的には入
居者と賃貸借契約を結ぶ、
アパートの修繕を業者に
依頼する、家賃の振込口
座の管理など、今まで委
託者が行ってきたアパー
ト経営をしていくことに
なります。

また財産管理権だけは
受託者（子）に任せるこ
とになります。親は委
託者＝受益者として家賃
収入を得ることができま
す。したがって老後の生

1000万円を子供に信

活費や介護施設・病気療
養等の費用も賃料収入で
賄うことができます。こ
のように親が認知症に
なっても財産管理が可能
となるのです。なぜなら
認知症になると契約行為
ができなくなります。ア
パート経営をしている人
が契約行為をできなくな
ると、自力で経営を続け
ていくことは難しくなり
ます。そんな場合に家族
信託を利用することで、
受託者が委託者に代わっ
てアパート経営を続けて
いくことができるのです。

経営の自由度は契約内容
によって変えることがで
きるため、アパートのリ
フォームや買換え、新た
な借入れをして新アパー
トを建築することもでき
ます。さらに、信託財産
となったアパートの所有
権は委託者から受託者に
変わりますが、受託者固
有の財産とも区別され信
託財産となるため、委託
者のものでも受託者のも
のでもないということに

なります。よって、万が
一委託者や受託者が破産
した場合であっても、債
権者から差し押さえられ
ることはなく、アパー
トを守ることもできます。

家賃収入は受け取れる

**オーナー
(委託者 兼 受益者)**

アパート経営を任せる

**子
(受託者)**

とが目的であるため、アパートを売却するにしても、売却の必要性や相当性が求められます。(生活費や医療費捻出のためなど正当な理由) 勝手に売却すれば、後見人の解任、売却取引が無効になる可能性もあり、家族信託に比べて自由度が低くなります。

家族信託に関する税金

原則的な家族信託の形では、委託者・受益者・受益者の3者が当事者となりますが、受益者が委託者でない場合は注意が必要です。

例えば委託者が(親)で、受託者と受益者が(子)であるときは、委託者(親)から受益者(子)に対して財産の移転が行われたものとみなされ、贈与税が課せられることになりま

多額の贈与税が発生してしまうかも…



生してしまう可能性があります。対策としては、委託者(親)の生前は「委託者(親)≡受益者(親)」としておくことが考えられます。そうしておいて将来的に相続が発生した場合

には、親族(例えば子)に受益者としての地位を相続人として継承させることにより、委託者(親)の生前の状況をそのまま相続人(子)が引き継ぐ形になります。

ですから、家族信託では委託者の生前は贈与税の発生を避けるために「委託者≡受益者」となっていることが多いですが、委託者の死亡によって受益者がその親族などに変わった際には、その親族に対して相続税が発生することになります。

家族間の相続トラブルにならないために、手続きは専門家に。家族信託にかかる費用は？

委託者にとって家族信託による信託財産や残余財産の帰属先を決めるときに、何もしなければ帰属先は受託者の財産となりますので、他の相続人の相続分に配慮した内容

にしておくなど素人では難しい手続きも必要です。なぜなら、相続人が複数名いる場合、信託の内容によっては、他の相続人の相続分が法定相続分より減ってしまうことがあるからです。家族信託を相談するときは相続問題に詳しい専門家を選び、遺留分侵害額請求などの相続トラブルにならないように、将来の相続まで踏まえた内容にしておかなければなりません。従って実際に家族信託を利用される際には司法書士や弁護士といった法律家からアドバイスを受け、手続きをお願いするのが適切です。

そして、家族信託にかかる費用としては次のようなものがあります。

●不動産の登記を行う場合には登録免許税

信託財産に不動産がある場合は、所有権移転登記と信託登記の手続きが必要になり、あわせて、法務局に納める登録免許税がかかります。

●専門家に依頼する場合、専門家に対して支払う費用

弁護士や司法書士に契約書の作成を依頼する場合は相談料や書類作成費用が、また不動産の登記が、司法書士に依頼しますの

●公正証書による場合の作成費用

信託契約書を公証役場で公正証書にすると、信託契約書は公証役場で保管され、トラブルが起きたときは証拠とすることが

ができます。また、契約期間中に事情が変わって信託内容を変更する場合には、新たな公正証書を作成することができるともできます。公正証書を作成する場合は、公証役場へ支払う公正証書作成手数料がかかります。

●その道のプロに相談を

いずれにしても、このような手続きにはかなりの専門的知識が要求されますので、多少の費用は掛かっても、将来の認知症などの病に備えて、そ

の道のプロに相談することを勧めます。特に、賃貸住宅を経営しているオーナー様にとっては、家族信託を有効に活用することで、ご自身に万が一の事があっても、安心した将来の賃貸経営に対する備えができますので、お勧めです。

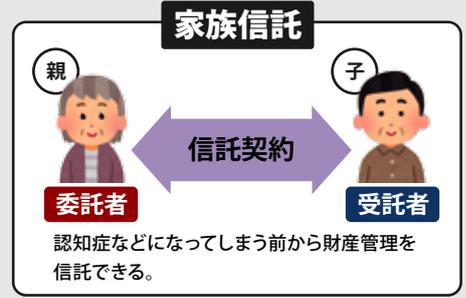
私共レントライフでは2名の顧問弁護士が在籍していますので、分からない事やご不安なことがありましたら、まずは私共レントライフの各店を窓口にお気軽にお声がけください。



参考 家族信託と成年後見制度の比較

家族信託

- 目的…子どもや孫など信頼できる家族を「受託者」として、財産の管理・運用・処分を託す。
- 財産管理をする人…受託者。委託者が信頼できる人を自由に選ぶことができる。
- 対策できる時期…認知症になる前の元気なうちで、判断能力が低下していなければいつでも可能。
- 開始時期…信託契約を結んだとき。

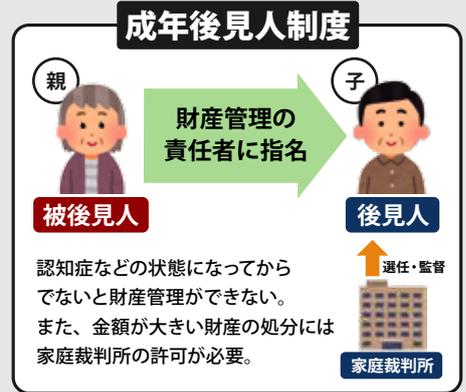


後見制度

後見制度には、「任意後見制度」と「法定後見制度」の2種類があります。

【任意後見制度】

- 目的…判断能力が低下した時に備え「任意後見人」と契約を結び、財産管理や、身の回りの手続きなど、身上管理を行ってもらう。
- 財産を管理する人…あらかじめ元気なうちに指名し契約した「任意後見人」が、「任意後見監督人」の監督下で管理を行う。任意後見監督人は、司法書士や弁護士などの専門家が選ばれる。
- 対策できる時期…元気で、判断能力が著しく低下していなければいつでも可能。
- 開始時期…認知症などによって判断能力が著しく低下したとき。



【法定後見制度】

- 目的…判断能力が低下した人を守るために「法定後見人」に財産管理や、身の回りの手続きなど、身上管理を行ってもらう。
- 財産を管理する人…裁判所によって選任された「法定後見人」。司法書士や弁護士などの専門家が選ばれることもある。
- 対策できる時期…判断能力の著しい低下が見られてから、家族などが申し立てることで後見人の選任が開始される。
- 開始時期…家族などの申し立てが通り、後見人が選任されたとき。

今回オープンのホテルは、長野七瀬・長野石堂、松本駅東に続くホテルで、レントライフが所有するホテルは新規オープンも含め、計47室を運用することになりました。すでに運用中のホテルは、中古建物にリノベ-

■レントライフの
ホテル事業が拡大中！
この度レントライフでは、2021年10月、SA Inn 長野中御所とSA Inn 諏訪インターを同時オープン致しました。私共が運用している長期滞在型のサービスアパートメントホテル『SA Inn Hotels』の新しい施設となります。今回はSA Inn Hotels について詳しくご紹介させて頂こうと思っております。

ーレントライフニュースー

ションを施したものです。今回の中御所・諏訪については、新規に建設されたホテルです。どちらもエレベーター完備となっています。間取りについては、専門家の建築士と打合わせながら、最適なプランをつくることができました。また、内外装のデザインも社内ですべて選定しています。さらに、これまで統一できていなかった名称やマークも新たに制作し、本格的に長野県内の拡大を目指すことになりました。特長としては、ホテルライクな室内で非日常の時間を過ごしていただけるよう、シックな

内装で統一しています。また、レントライフの提供するSA Inn Hotelsならではのシステムである、iPadを使用した無人フロントでのチェックインは、今の時代の流れにもマッチしているかと思えます。各室内にもiPadを設置しており、WEB閲覧に利用していただけるのと同時に、緊急時の連絡手段としてもご利用頂けるようになっていきます。

内装で統一しています。また、レントライフの提供するSA Inn Hotelsならではのシステムである、iPadを使用した無人フロントでのチェックインは、今の時代の流れにもマッチしているかと思えます。各室内にもiPadを設置しており、WEB閲覧に利用していただけるのと同時に、緊急時の連絡手段としてもご利用頂けるようになっていきます。

SA Inn Hotels 一覧

■新施設をご紹介！
SA Inn 長野中御所

SA Inn 長野中御所は、長野駅東口から徒歩約15分、裾花川沿いの便利な場所に位置し、長野駅や新幹線をご利用の方にも大変便利です。1フロア4室5階建の20室で、全室30㎡以上のセミダブルベッドを備えた、ツインユースになります。敷地内に駐車場も完備で、ビジネスユースにも便利です。

SA Inn 長野中御所



長野市中御所4丁目12-29
5階建 / 20室 / 30㎡以上



SA Inn 諏訪インター

SA Inn 諏訪インターは、諏訪インターチェンジ前という大変便利な場所に位置し、高速バスの停留所も近くです。また、ホテル前にはコンビニがあり、長期滞在にもホテルユースにも最適な環境です。こちらにも全室ツインユース、さらに、ソファベッドも設置していますので、3名での入居も可能です。もちろん、敷地内駐車場も完備です。

■今後も各地で長期滞在型
宿泊施設を展開！

現在は、長野市、松本市、諏訪市にて運用中ですが、今後も店舗のあるエリアを中心に拡大予定です。今松本市にて計画中の宿泊施設は、城下町の雰囲気を意識して、くつろぎの和の要素を取り入れリノベーションした一軒家で、趣きのある宿泊施設になっています。こちらは家族やお友達同士で一緒に宿泊することができ、観光に適し

SA Inn 諏訪インター



諏訪市沖田町4丁目31-2
3階建 / 9室 / 全室30㎡以上



ています。また、伊那市にも SA Inn Hotels を建築準備中で、どちらも2022年オープン予定です。これらの施設は一泊からのホテル利用もできますが、一か月、三か月など、長期滞在のお客様の需要も多くなっています。実際現在展開中の各ホテルは長期滞在のお客様も多くご利用いただいています。

私共の SA Inn Hotels は、充実で良質な家具家電が揃ったホテルです。さらに Wi-Fi 無料、各室 Pad 設置など、サービスも充実させています。出張や研修・単身赴任先での住まいに、旅行しながら旅先で仕事をするワーケーションの拠点に、また、長期観光滞在など、宿泊するお客様ごとの使い方があります。ホテルであり、ビジネスの場でもあり、暮らしの場でもある、SA Inn Hotels だからこそ実現できる、まるで自宅で過ごすかのようにゆった

SA Inn 伊那ナイスロード



松本 戸建宿泊施設



今後も各エリアで展開してまいります。

りと滞在していただけるホテル。暮らしのように宿泊する『新しいカタチのホテルです。オーナー様も、ぜひ一度ご利用ください。

