

終活

元気な今だから考える

ご存知ですか？

「家族信託を利用した空き家予防対策」

—あなたも遺産相続に関する予備知識をもとに—

高度経済成長期に建てられたマンションや戸建て住宅などの空き家が
増えつつあります。そこで、今回は家族信託を利用した空き家対策の
具体的事例と福岡県青年司法書士協議会の取り組みを紹介します。



小倉南区守恒の田中稔さん（仮）

は妻と二人で50年前に建てた一軒家に住んでいます。70代後半の妻は軽度認知症で判断能力が低下しつつあります。子供は二人で、長女は小倉北区の商家に嫁ぎ、病弱の父親と母親の世話のため週2回実家通いをしています。長男は転勤族のサラリーマンで東京に家族と住んでいます。現在は札幌支店へ赴任しており、両親との関係は疎遠となっています。85歳の稔さんは数年前の胃ガン手術で転移など憂慮していることから、自分が亡くなった後は妻に自宅を相続させたいと考えています。しかし、妻は既に軽度認知症の進行により判断能力が低下しつつあり、自宅管理ができるかどうか不安と心配で一杯です。そこで、稔さんは近くにいる長女に、自分亡きあとは妻の面倒と自

とが必須条件となります。

従来までの空き家対策はこの2つでしたが、家族信託制度の登場で次のように変わることとなりました。

【3】家族信託による対策をした場合

稔さんと長女の間で、次のような家族信託契約を結びます。

- ① 自宅を長女に託し、長女が病弱の稔さんのために自宅管理を行う。
- ② 稔さんの死亡後は、長女が引き継ぎ妻のために自宅管理等を行う。
- ③ 妻の死亡後は、長女が自宅を承継する。

家族信託の利点は、稔さん死亡後に財産の承継者を妻と指定し、妻亡きあとは長女を第二次承継者に指定できることです。また、妻が認知症になり遺言が書けなくなった場合でも、長男・長女による遺産分割協議の必要はなく、争続による空き家の発生も回避できるという大きな利点があります。

前述した事例は、福岡県青年司法書士協議会（青年会）が作成したモデルケースを基に読者向けに一部創作したものです。そこで、空き家の



福岡県青年司法書士協議会 会員
家族信託専門士
田代洋平さん

宅管理を託し、妻亡きあとは空き家対策も含め長女へ自宅を相続させたいと考えました。さて、稔さんはどうすればよいのでしょうか？

【1】遺言による対策をした場合

稔さんが遺言書の中で、「自宅は妻へ相続させ、妻亡きあとは長女へ相続させる」と明記すれば、問題は解決すると思いますよね。ところが、遺言書では稔さんが妻へ相続させる（二次相続）ことは指定できても、次の承継者である長女（二次相続）への指定はできません。

この場合、稔さん亡きあとに妻が長女へ自宅を相続させる遺言を書くことはできませんが、認知症などで遺言能力（意思・判断能力）を喪失すると書くことはできません。従って、

家族信託専門士の田代洋平さんにお話を伺いました。

Q なぜ、青年会が空き家問題に取り組んだのですか？

A 4〜5年前に空き家が社会問題化し、当会での空き家相談件数が増えたことから専門部会を設け、問題解決に取り組みました。相談会やセミナーを実施する中で、空き家の主な原因は①認知症②相続問題にあることが分かりました。危険な家屋除去などの対症療法でなく、法的手段を通じて根本的な対策がとれないかを検討してまいりました。

Q それで「家族信託を利用した空き家予防対策」ですね！

A 財産相続には、遺言や成年後見、贈与や委任契約など各種制度がありますが、一長一短あり対応できない場面も生じて来ます。

妻亡きあとは長男・長女の両者で遺産分割協議を行なうこととなり、長女の自宅相続がまともならなければ「空き家」が発生します。

【2】委任契約による対策をした場合

稔さんと長女の間で、自宅管理の委任契約（財産管理契約）を結びます。稔さんの存命期間中は委任契約により、長女が自宅管理を行うことができますが、稔さんが死亡した時点で委任契約は終了します。引き続き、自宅相続した妻と長女で委任契約を結ぶことは可能ですが、妻が認知症などで判断能力をなくしていると、妻は長女との委任契約が結べなくなることから自宅管理のできる人はいなくなり、従って、委任契約の場合は両親ともに健康であるこ

そこで、新しい民事信託制度「家族信託」を利用すればこれらの問題をクリアできることから、空き家予防対策に取り組みないかということに至りました。

そんな折、国土交通省が募集している「先駆的空き家対策モデル事業」に採択されたことを契機に、空き家予防と家族信託の普及活動に乗り出すことにしました。家族信託を利用した3つの空き家予防対策を紹介したパンフレットを作成し、市町村や社会福祉協議会を訪問、またセミナー・相談会等も開催しました。

Q 最後に、今回の活動で感じたことは？

A 空き家に対する当事者意識の欠如と市町村の空き家担当者不足を痛感しました。また、家族信託の専門スタッフが少ないことから同制度が一般に浸透していないことを思い知らされました。今後は青年会として、信託制度普及のためのテキスト（教科書）作成に取り組んでいく所存です。

シニアスタッフ 上田篤彦