

ケース1 一軒家から老人施設へ移住する (認・病対策)

相談者： 83歳女性 (子供1人)

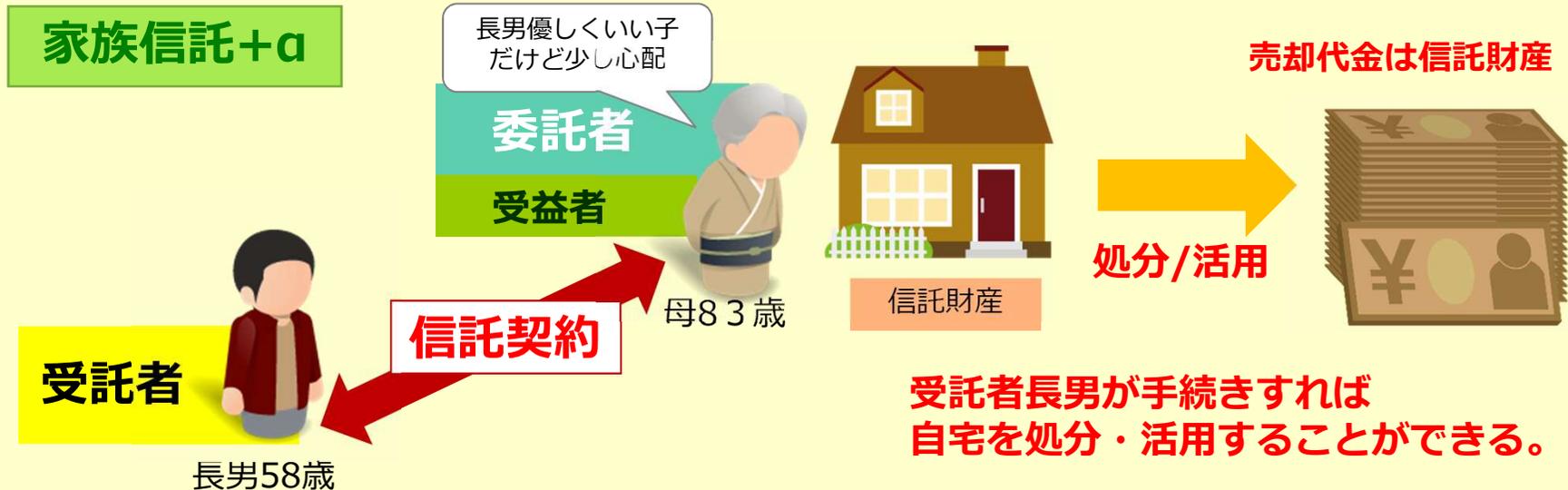
- ◆ 現在古家に一人暮らし→そろそろ安心できる施設へ移住しようかしら。
- ◆ 家はそのままにして、将来必要があれば貸しても売っても・・・

一般の
場合



★ 母が認知などで意識低下になると・・・自宅は売ることも活用することも大変になる

家族信託+a



ケース2 高齢者不動産オーナーの資産管理 (認・病対策)

父82歳 (長男60歳、長女52歳)

- ◆父が所有し自分で管理している2棟のアパートがある
- ◆賃貸借契約などは父の代わりに長男や長女がサイン (代筆) している

一般の
場合



Q : 父が万一意識判断能力がなくなると・・・大規模修繕？ 売却？ 建替え？
賃貸借契約？ 管理委託契約？

「成年後見制度」を活用すると一部可能

家族信託

委託者

受益者



父82歳



信託契約



信託財産



受託者



将来引き継ぐ物件ごとに
信託契約締結。

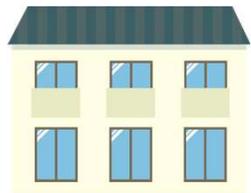
- ◆各々受託者ごとに
 - ・大規模修繕◎
 - ・売却◎
 - ・建替え◎
 - ・賃貸借契約◎
 - ・管理委託契約◎

ケース3 共有不動産のトラブル回避 (認・病・管理対策)

兄弟姉妹4人(88歳・86歳・82歳・78歳)で不動産を共有

- ◆ 共有の古アパートを今後改修・建替え・売却しようか思案中
- ◆ 現在長男が管理中！しかし長女が最近、物忘れが激しくなってきた。

一般の
場合



★ 長女の判断能力が低下したら→建替え？大規模改修？売却？管理？

「成年後見制度」を活用すると一部可能

家族信託

委託者
受益者

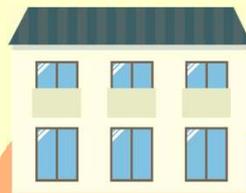


長女86歳

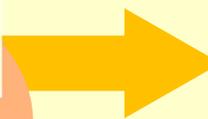
信託契約



2人 受託者



持ち分を
信託財産



共有者の意思統一が
できれば実行可能

建替え◎
大規模修繕◎
売却◎

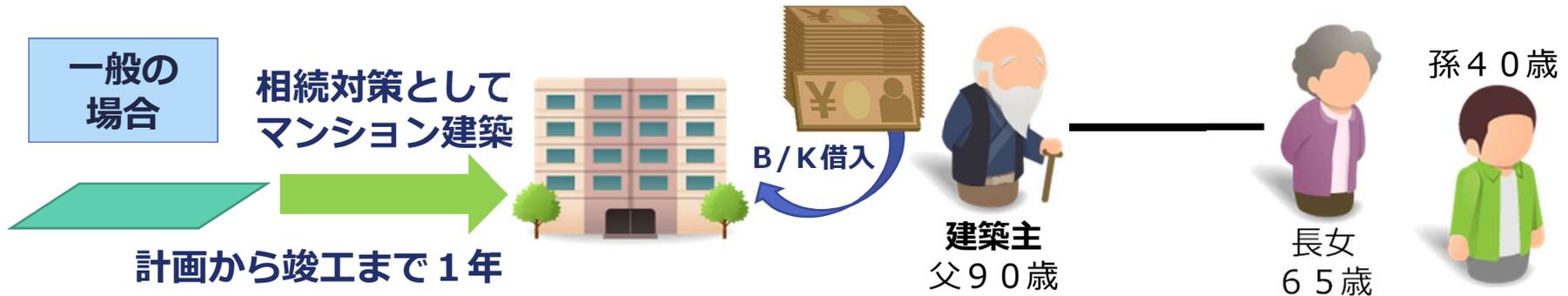


共有の持分に信託を設定。
これにより共有者の意識低下による
実行不能リスクを軽減。

ケース4 相続対策として建物建築 (認・病・相続・管理対策)

父90歳 (長女65歳 その子供40歳)

- ◆ 古家を壊して、相続対策と称してマンションを建築、計画期間1年
- ◆ 請負契約締結後、測量・建物の取壊し・建築。資金調達は銀行からの借入金。



竣工時にお父さんが意識判断できなくなったら→引渡し? 借入? 賃貸契約?

「成年後見制度」を活用すると一部可能

家族信託



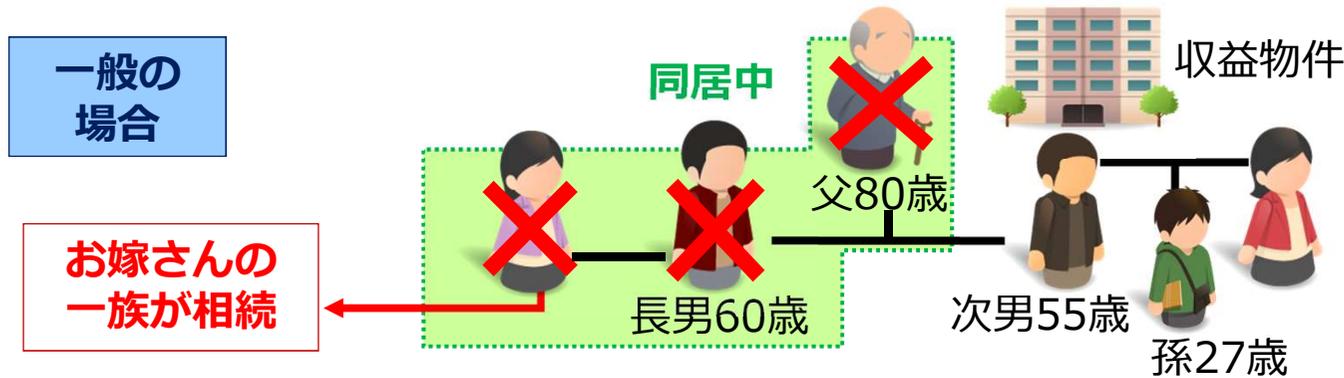
請負契約前に信託契約、不動産移転登記をして、各種契約を受託者が行うと引渡しや借入のリスクが回避できる可能性がある。

しかし、事前に金融機関や建設業者と相談必要。

ケース5 家督相続と孫への資産承継 (承継対策)

相談者： 80歳男性 (子供2人)

- ◆長男家族には子供がない。現在長男家族と同居中 (家督相続重視)
- ◆最終的には家の財産 (不動産) は次男の子供 (孫) へ引き継がせたい



★お嫁さんの遺言が無ければ大半の財産がお嫁さんの一家に引き継がれてしまう！

