週刊住宅
2020年（令和2年）9月28日号
NO. 2927　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円本体・送料込み（税込み19,980円）
発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050　FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流
新・大家実践塾

124

「不意打ち！信託口融資」

委託者を連帯保証人に
90歳近い高齢者は反発

「融資は問題ありません。ただ、委託者である父親に連帯保証人になっていただく必要があります」

某銀行の担当者から、信託口口座への融資打診の回答があった。少し面倒なことに……。

今回は、父親を委託者兼受益者、長男を受託者として公正証書により民事信託契約を締結した。もちろん、信託契約書を作るにあたってはその某銀行と打ち合わせする。父親の資産は相続税評価で10億円。相続人は子ども2人なので、それに対する相続税は4億円近い。現金は1億円くらいなので、納税資金が足りない。相続税額を減らしつつ、納税資金を増やさなければならない。

現時点では父親は元気だが、90歳近い年齢なので認知症対策も必要だ。時間もお金も足りないので、民事信託で資産を長男に移した上で、長男名義で不動産活用・組み替えを行っていくことにした。そうすれば、父親が認知症になったとしても相続対策を続けられる。

某銀行とは、このような打ち合わせをしていたが、結論は冒頭の通り。銀行と父親との間で連帯保証契約を締結しなければならないようだ。

今回、購入する物件の担保に十分な不動産を信託財産にしている。父親を保証人にとらなくても、返済には問題ないはず。「確かに担保には問題ないが、結局のところ、今回の不動産購入により利益を受けるのは受益者である父親ですよね。その人が何もリスクを負わないというのは通らないと本部で言われてしまいまして」。父親の不動産を信託財産にしているので、それを担保にすることも父親のリスクだと思うと反論したが、「やはり銀行としては長男にだけリスクを負わせるわけにいかない」となった。

また、スタンスが変わったら教えていただくようお願いしておいた。今回は、父親の意思能力に問題はないと確認したところ、「いや、父を連帯保証人になんて絶対無理。そんなこと言ったら、話は全部壊れてしまう」

結局のところ、自分の借金に対する保証人なので怖いものではないが、「保証人」に強烈な拒絶感情を持っているようだ。そのようなことは珍しくはない。となると、別の銀行にお願いするしかない。以前からお世話になっている○銀行の信託担当者に電話し、メールで資料を送った。翌日、「基本的にやらせていただく。もちろん、委託者を連帯保証人になんては言わない」と返事があった。

■鎌倉鑑定　小林雅裕