2015年（平成27年）9月7日号
NO.2695　（毎週月曜日発行）
株式会社　週刊住宅新聞社
本社　〒160-0022　東京都新宿区新宿1-9-4　中公ビル
TEL.03(5363)5810　FAX.03(5363)5815　郵便振替口座 00120-5-83424
発行人　長尾　浩章　昭和35年5月10日　第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CFネッツ流大家実践塾　159

二世帯住宅への建て替え

信託制度を有効活用

契約で「心配事」回避も

「母の自宅を建て替えて、母・私の家族の二世帯住宅にしようと思います」相談者は50代の男性。その母の自宅は都内の一等地だ。

たしかに、こんなところに住めたら素敵である。

「ただ、心配事が3点ある。一つは、母の健康状態。最近、ちょっとぼけ始めているような感じがして、途中で痴呆状態になったりしないか心配です。二つ目は母の性格。痴呆状態にならないまでも、母は結構気まぐれで、建築中に途中で気が変わってしまわないか心配なんです。三つめは、今回、私がいろいろ計画して実家を建てなおしても、将来妹が相続することになると、やり切れないですよね……」

現在、母は孫と一緒に生活できる二世帯住宅に前向きとのこと。

通常は、夫の親との二世帯住宅は、なかなか妻の理解を得るのが難しいが「完全分離型の二世帯住宅ならば我慢できる」という。

このような場合、後見制度を使うよりも、信託制度を利用した方が目的を達成しやすい。

後見制度は、そもそも本人を保護することを目的とする制度である。

まだ元気な母の意思を縛ることはできない。痴呆状態に陥った場合でも、後見人は家庭裁判所の許可を得なければ自宅を二世帯住宅に建て替えることはできない。

一方で、信託制度とは、「委託者」が自分の財産を「信託財産」として、その管理・運営・処分を「受託者」に託し、そこから得られる収益を得ることができる「受益者」を指定する制度である。所有権自体を受託者に移転させるため、信託契約で設定しておけば、受託者は自由に財産の処分、担保提供などを行うことができることになる。

今回の場合、二世帯住宅を建築するための信託契約を締結し、自宅の土地・建物を長男に信託することで、受託者である長男は土地建物の所有権を取得する。自宅を取り壊し、土地を担保に銀行から資金を借り入れ、二世帯住宅を建築することができるようになる。

「信託契約の解除をするためには受託者の同意を必要とする」旨を信託契約に盛り込むことで、母の気まぐれで計画が白紙に戻ることを防ぐこともできる。さらに、信託契約で母が亡くなった後の受益者を長男に指定することで、二世帯住宅を確実に長男に相続させることが可能になる。

こうすることで、長男の心配している3つの懸念事項をクリアすることができるのである。

CFネッツ　不動産コンサルタント　小林雅裕
（土地家屋調査士・CPM・宅建主任者）

～小林によるセミナーのご紹介～

「不動産と法人を活用した資産運用と相続対策」セミナー　10月10日（土）東京で無料開催。詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnets.co.jp/