

# 空き家にしないために今からできる予防対策！その1

これまで、4回にわたり「空き家になってしまった場合」について紹介してきました。第5回・第6回では空き家になる前からできる「空き家の予防策」をご紹介します。

## ①家族信託

家族信託とは、財産を自分で管理できなくなる場合などに備えて、特定の目的（例えば、自分の老後の生活や介護等に必要な金銭の管理や給付等）に従って、信頼できる家族に財産を託し、その管理や処分を任せることです。

つまり、家族信託を利用すると、自分が元気で判断能力がしっかりしているうちに、信頼できる家族に財産を託すことができ、例えば施設に入所したり認知症等で判断能力がなくなったりしてしまっても、その家族が実家を売却するなどして必要経費に充ててもらうことができます。手続きとしては、家族信託の契約を結び、登記を行う必要があります。

### 具体的な活用事例

#### ■ 親が高齢者施設等に入所した場合

親の住んでいた実家を空き家にしないために家族信託を活用すると…



親が元気なうちに、**親を「委託者兼受益者」、子どもを「受託者」**として、実家を信頼できる子どもに信託して名義を親から子どもに変更する。



このとき、贈与税や不動産取得税は発生しない

将来、認知症等で親の判断能力がなくなっても、受託者である子どもの判断と手続きで、実家を売却して金銭に換えることができる。

- 一切の交渉や手続きは、子どもの判断で行える。
- 実家の売却に際し、家庭裁判所の許可は不要。

### 家族信託のメリット

- 判断能力や健康等に問題はないけれど、高齢なので財産の管理処分が億劫になり、誰かに任せたい場合に、元気なうちから利用できる。
- 認知症になっても目的に沿った財産の処分等ができる。
- 受益者につき、第1順位、第2順位と継承する人を誰にするか決めておける。



第1順位



第2順位



第3順位



第4順位

## ②生前贈与

生前贈与とは、財産の所有者が活着しているときに、その財産を渡したい人に託すことです。贈与契約は口頭でも成立しますが、後の争いなどを避けるため、書面で贈与契約を締結し、不動産の場合は、登記も済ませておくことをお勧めします。

### 贈与のメリット

- 認知症等で判断能力に支障が生じる前に、自分の意思で、財産を、譲りたい人に引き継ぐことができます。



### 贈与のデメリット

- 贈与税が高額になってしまう可能性があります。  
※ただし、これについては、配偶者控除や相続時精算課税等の利用により対応できる場合もあります。



このように、元気なうちに、自分の意思で、所有している財産や家の将来を決めることのできる制度があります。これらを利用することによって「空き家の管理が大変だけど、売却できる権利がない」ことや「利用する人がいなくて空き家になってしまう」などの問題が未然に防げるかもしれません。

ぜひこの機会にご自身のお家についても考えてみましょう。

※村では、空き家所有者のお話を聞き、活用方法などの相談もお受けしていますので、ご興味のある方は定住支援室へご相談ください。

(参考文献 長野県司法書士会「ひとつとではない空き家問題」パンフレットより引用)