

パナソニック ホームズの 土地活用 | 11

November
2024
vol.481

●特集 認知症に備えて 家族信託 活用のすすめ

月刊 パナソニック ホームズの土地活用 十一月号

発行日／二〇二四年 十月二十五日

発行所／パナソニック ホームズ株式会社

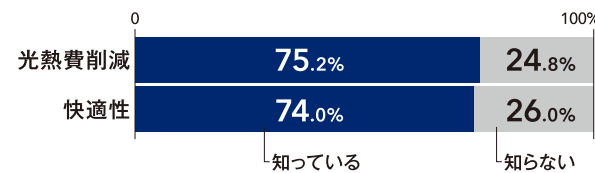
大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

賃貸住宅への転居意向者を対象に『省エネに関する認知調査』を実施

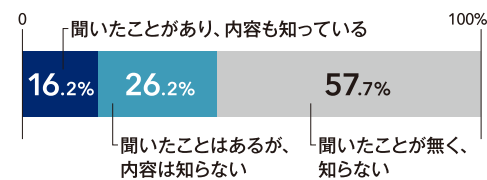
断熱メリットの理解は7割以上 しかしZEHの認知度は2割以下

当社の「くらし研究室」は、首都圏（1都3県）の賃貸住宅への転居意向者を対象に、『省エネに関する認知調査』を2024年7月に実施しました。

断熱性能メリットの理解



「ZEH」の理解



調査の結果、断熱性能の高さが光熱費削減や居住性の向上に有効であることを理解している人は7割以上もいることが分かる反面、「ZEH」の内容を理解している人は2割以下であることが分かりました。今後、ZEH賃貸や「省エネ性能ラベル」の認知・普及が進むことで、入居者の選択肢が増え、賃貸住宅の高付加価値化による家賃設定の上昇も予想されます。



プレスリリースの
詳細はこちら

当社は、今回の調査結果を踏まえ、今後もオーナーさまに向け、環境性能の高い賃貸住宅提案を強化するとともに、入居者にはZEH賃貸を選択しやすくなるよう、提供情報の充実に努めていきます。

「くらし研究室」とは

日々の家事の負担を軽くするには？ もっと便利な収納とは？ さまざまな側面から住まいと暮らしについて調査・研究を実施しています。世の中やライフスタイルの変化の兆しを読み取り、暮らしのアイデアをカタチにする活動を続け、より良い住まいの提案に繋げていきます。



「くらし研究室」
ホームページ
<https://homes.panasonic.com/kurashi-lab/>

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで！

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載！

パナソニックホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も！

パナソニックホームズ不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニックホームズのホームページ homes.panasonic.com



認知症に備える財産管理の手法 家族信託 活用のすすめ

高齢化が急速に進む日本。認知症は加齢とともに発症率が高くなり、
2025年には65歳以上の『約5.4人に1人』が認知症になる、との予測データもあります。^{※1}
ご所有の資産を守り、次の世代へ引き継ぐにあたり、認知症リスクは決して他人事ではありません。
その問題点と解決策をご紹介します。

※1.厚生労働省「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」より

認知症になると困ることとは

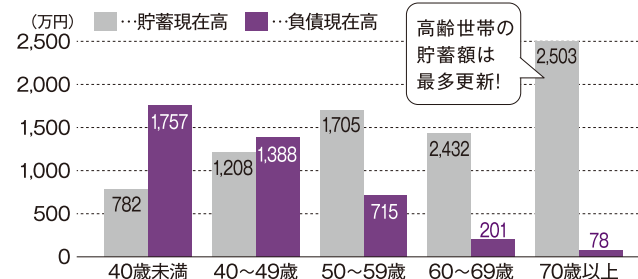
認知症の発症による最大のリスクは資産凍結です。本人の判断能力が低下・喪失した場合、金融機関の判断により預貯金口座が止められ、「本人の資産」を活用できなくなってしまいます。2030年には認知症患者の保有する金融資産額は215兆円に達する調査結果^{※2}もあります。この額はなんと日本国民全体の個人金融資産の10%を占め、経済にも影響を及ぼしかねません。

※2.第一生命経済研究所 認知症患者の金融資産200兆円の未来 ～2030年度には個人金融資産の1割に達すると試算～

制限を受ける主な事項

- 預金の払い出し（医療費、介護費、生活費などの支払いができなくなる）
- 収益不動産の経営管理
- 不動産の建築・修繕・売却
- その他、一切の契約行為

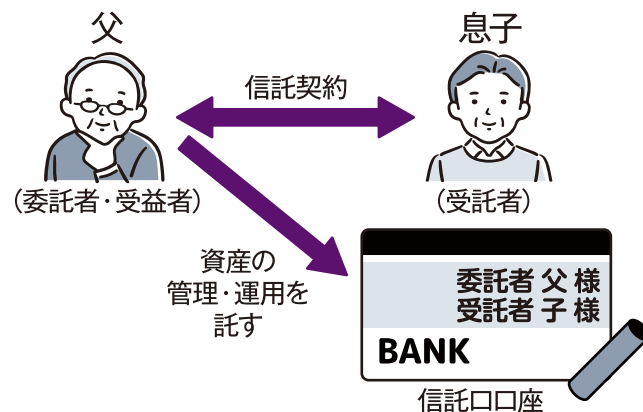
貯蓄現在高・負債現在高



総務省家計調査報告 2023年平均結果（二人以上の世帯）より

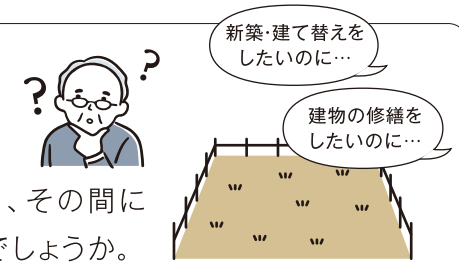
関心が高まる『家族信託』

この問題に対するひとつの解決策が「家族信託」です。家族信託とは信頼できる家族間で財産の管理や運用を任せる仕組み（契約）のこと。財産の所有者が、老後や介護時に備え、保有する不動産や預貯金などを家族に託し、管理・処分を任せる財産管理の方法です。委託者（例：父親）に代わり、受託者（例：子ども）による契約行為が可能になるため、認知症対策や相続対策として近年、関心が高まっています。家族信託では、受託者（例：子ども）が託された金銭を管理する口座として、『信託口座（しんたくぐちこうざ）』を開設する必要があります。信託口座は、委託者（例：父親）から託された金銭を、受託者（例：子ども）が安全に管理・運用できるよう、連名で開設され、受託者個人の財産と託された財産を明確に分離することができるようになっています。



CASE STUDY もし賃貸住宅オーナーが認知症になったら…

Q. 父が先代から相続した土地があり、古家も残っています。そこに土地活用で賃貸マンションの建築を計画しています。建物の完成までには2年ほどの期間を要すると言われており、その間に父の判断能力が喪失した場合、マンション建築はどうなるのでしょうか。

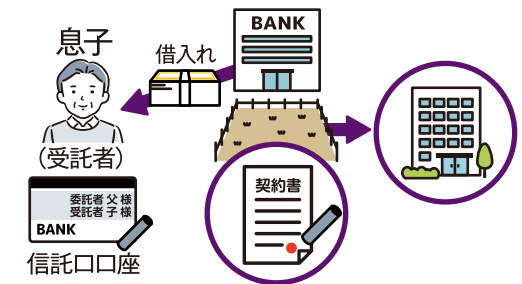


A. ご本人の判断能力が喪失した場合、借入れが困難となり、計画が頓挫してしまう可能性があります。その他の相続対策を講じることも不可能となってしまいます。



家族信託を活用すれば

- 父が認知症になっても計画どおり竣工できます。
- 建設業者も安心して計画を立てることができます。
- 息子は建築請負契約の締結が可能です。
- 金融機関との事前相談により受託者名義で建築資金の借入れが可能です。
- 建築工事代金の支払いが可能です。
- 完成後のマンションも信託財産として息子が管理運用することができます。



土地の調査・測量から竣工・完成・建物の管理まで、長い期間の途中で父が認知症を発症しても、問題ありません。

信託口座を活用するメリット

1 親が認知症になった場合でも信託財産から支出できる

信託口座とは、信託契約に基づき受託者（子）が委託者（親）から信託された金銭を管理するための口座です。委託者（親）の認知症に関わらず、受託者（子）の判断で日常生活費の送金など、信託契約で決めた目的に従って受託者である子が入出金管理を行うことができます。

2 受託者個人の債権者が信託財産を差し押さえない

信託口座は受託者の個人財産ではありません。受託者個人の口座とは分別されており、仮に

受託者個人の債務（借金等）についての預金口座への差押えがあったとしても、信託口座の預金は守られます。

3 委託者・受益者の認知症や死亡により口座は凍結されない

委託者兼受益者（親）が認知症や死亡してしまった場合でも信託口座は凍結されません。一般的に個人の口座は銀行が本人の認知症や死亡を知るとその時点で凍結されますが、信託口座は凍結されません。

また、受託者を債務者とする信託口座への融資は委託者の相続発生時に要件があれば相続税の債務控除を受けられます。なお、お借り入れについては、信託外借入と信託内借入の2通りの扱いがあります。

債務控除の可否について、信託外借入の場合は可能ですが、信託内借入の場合は内容により異なります。家族信託において確実に債務控除したい場合には、信託外借入にするか、信託内借入で債務控除が受けられる内容にするかのいず

れかが良いでしょう。ただし、手続きは慣れないことが多く、日々の仕事や家事をこなしながら進めることはとても手間も時間がかかる作業です。かつ的確な知識も必要になりますので、経験豊富な専門家へのご相談をおすすめいたします。

①信託外借入

家族信託契約の範囲外とする借入金。
債務者が父であるケースが信託外借入です。

- 委託者：父
- 受益者：父
- 受託者(不動産所有者)：子
- 債務者：父

②信託内借入

家族信託契約の範囲内とする借入金。
債務者が子(受託者)であるケースが信託内借入です。

- 委託者：父
- 受益者：父
- 受託者(不動産所有者)：子
- 債務者：子(受託者)

ご参考

成年後見制度と 家族信託との違い

認知症などで判断能力が不十分になった人をサポートする仕組みとして、『成年後見』制度もあります。有効な方法ではありますが、デメリットもあり広まっていないのが実状です。

	成年後見制度	家族信託
財産の管理者	管理者：成年後見人 専門家が選任されることが多い (弁護士、司法書士、社会福祉士など)	管理者：受託者 ご本人が信頼している家族や友人
管理者の選任者	家庭裁判所	本人
裁判所の関与	あり	なし
不動産の売却	家庭裁判所の許可が必要 ご本人居住用不動産以外は 事前相談のみで売却可能	受託者の判断で売却できる 信託契約で売却権限を与えておく必要あり
存続期間中のコスト	発生する 成年後見人への報酬額は家庭裁判所が決定	受託者に報酬を支払うことも無報酬も可能
メリット	ご本人の財産について 家庭裁判所の監督を受けられる	家庭裁判所の関与なく 家族など信頼できる人が管理できる
デメリット	ご本人の生活に必要な最低限の 支出しか認められない	受託者に身上監護権がないので 本人の入院手続きや施設入所手続きを することはできない



ファイナンシャルプランナー 山本 祐一 (やまもと ゆういち)

一般社団法人相続FP協会 相続FPの学校 代表理事

1973年 神奈川県横浜市生まれ。

大学卒業後、大手ハウスメーカーにて営業店長職を11年経験。生命保険会社で営業とマネージャーを計14年経験。「家族信託を知らなくて困る人を無くしたい」との想いから、2022年に独立。

その後、相続FPの学校を運営するとともに全国で家族信託セミナーや個別相談会を開催し普及に努めています。

ご存知ですか 法定相続情報証明制度

相続に関する一連の手続きは、煩雑で多岐にわたり、揃える書類も多くて面倒だ…。

ご親族からの相続を経験された方は、煩雑さに閉口されたことでしょう。

その手続きが少しでも簡便になる『法定相続情報証明制度』をご紹介します。

法定相続情報証明制度とは、被相続人の相続関係を一覧にした『法定相続情報一覧図』という家系図のようなものがあれば、戸除籍謄本等の束の代わりにさまざまな手続きに使える制度です。法定相続情報一覧図1枚で、戸籍謄本の代わりに相続関係を証明(=法定相続人が誰なのか証明)できるようになり、相続登記をはじめ、他の行政庁や金融機関などのさまざまな相続関係の手続きが楽にできるようになります。法定相続情報一覧図の写しは、必要な範囲で何通でも、無料で発行することが可能です。ただし、専門家に手続きをご依頼の場合は別途費用が発生します。

さらに令和6年4月1からは、登記申請書の添付情報欄に法定相続情報番号(一覧図右肩部分の番号)を記載すれば、法定相続情報一覧図の原本添付を省略できるようになりました。

法定相続情報一覧図の写しで行える手続き例

- 法務局での不動産の名義変更
- 預貯金の払い戻し、名義変更
- 株式、投資信託などの名義変更
- 相続した自動車や船の名義変更
- 税務署での相続税申告、納税

■法定相続情報一覧図サンプル

手続きの流れ

- 1.必要書類の収集
- 2.法定相続情報一覧図の作成
- 3.申出書の記入・登記所へ申出

法定相続情報一覧図の写しの交付

各種相続手続きに利用

★詳しくは法務局ホームページをご覧ください。



安定した収益確保を目指し 永住志向への魅力あふれる ZEH賃貸住宅を建築

メンテナンス負担のご不安を解消し 建て替えを決断に

お母さまから引き継いだ賃貸住宅を都内にも複数ご所有のオーナーさま。今回建て替えされた千葉・船橋の建物は築30年程の物件で、当初は売却もお考えでした。「定期的に外壁の塗り替えなど負担がかかり、面倒でしょ。キラテックタイルなら手間なく美しさも維持できる」と。オーナーさまは、当社の戸建住宅にお住まいで、タイルの上質感や美しさを実感されていたことも決め手のひとつとなりました。さらに重視されたのは将来まで安定した収入の柱になること。「入居者の方が気に入って長く住んでもらえる間取りや設備は、先々まで家賃が下がらないように、先行投資だと思っています。メンテナンス費用が抑えられ、固定金利のローンを組んだので、安定してやっていける目途が立ちました。一括借上げも安心です」と、穏やかにお話をくださいました。

将来の競合をも排する 魅力的な差別化ポイントが充実

『ディア ランド ピア』は、80㎡超の3SLDKを含む9戸の3階建ZEH賃貸住宅。全戸分の駐車場を確保し電気自動車用の充電器も備えています。太陽光発電は各戸に分配され、日々の光熱費削減だけでなく売電収入も入居者に還元。エントランスの自動ドアやスマートフォンでの操作に対応したIoT仕様の玄関錠やエアコンなど、便利かつ快適な生活をサポートします。また空間を柔らかな光で包む間接照明やフラット対面キッチン、大理石調のフロアタイルなど、高級感あふれる設備仕様が各所に充実しています。オーナーさまからは「潤いある外構も良い雰囲気ですね。目先の収支にとらわれず、先々を見据えた計画を立て、手間のかからない建物を建てるのが一番ですね」との賃貸住宅経営に対する考えをお聞かせいただきました。

ディア ランド ピア (千葉県)

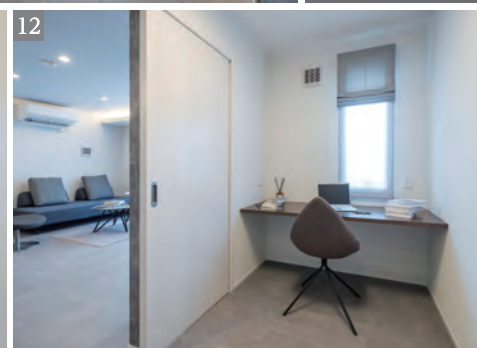
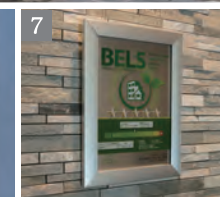
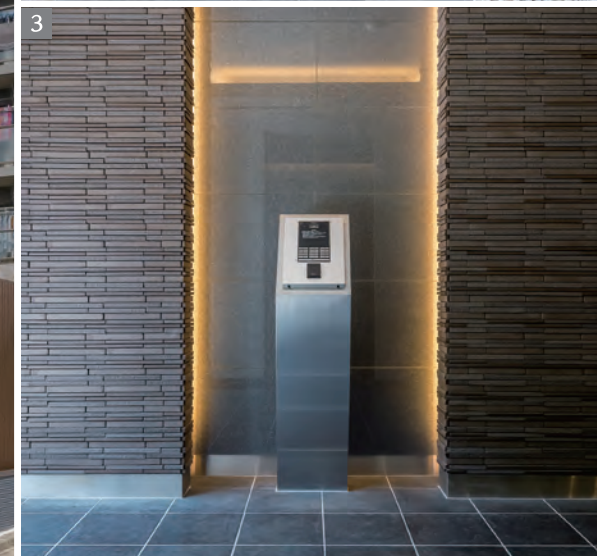
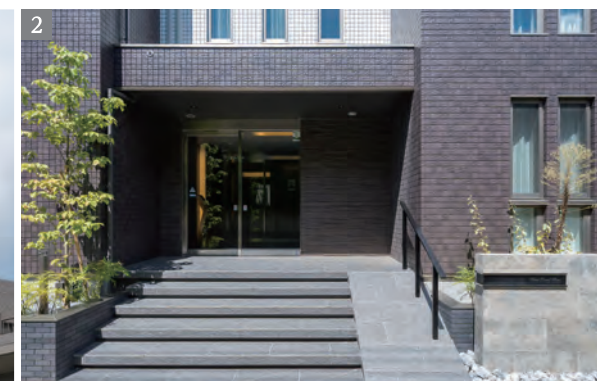
パナソニック ホームズ株式会社 千葉支社 千葉支店 青葉営業所

■敷地面積：476.44㎡(約144坪) ■延床面積：797.07㎡(約241坪) ■棟数・戸数：1棟・9戸
■用途地域：第一種中高層住居専用地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産

【COMMENT】 駅前は造成や開発が続いており、これからも新築の賃貸住宅がたくさん建ってくるエリアです。将来的にもそれらに負けないようZEHやIoTスマート設備を充実させ、暮らしやすい間取り、間接照明等でグレード感の演出にもこだわりました。どれもが差別化ポイントにつながる素晴らしい賃貸住宅を実現できたと自負しています。オーナーさまにご満足いただける、長く価値が続く『持続資産』をお手伝いする経験をさせていただいたので、今後も生かしていきたいと思っています。



営業担当
清島 弘隆



- ①②堂々のファサードが邸宅感を醸し出す外観。タイルを2色使い、変化をもたせています。
- ③ロビーインターホンも格調高く仕上げました。
- ④宅配物受け取りや発送も可能な利便性を高める宅配ロッカー。
- ⑤電気自動車用の充電器を全戸分を設置。
- ⑥駐輪場はスリット状のフェンスで目隠し。
- ⑦高い省エネ性を証明するBELS®認定証。
- ⑧太陽光の発電量をモニターで確認。
- ⑨⑩3連のIHヒーター・フラット対面のキッチンで奥行き感のあるLDK。連窓からの自然光と間接照明で印象をアップ。
- ⑪落ち着いたきのあるベッドルーム。
- ⑫⑬在宅ワークにも対応できる機能的な2か所の書斎コーナー。

※BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)