

TOPICS

空家放置で最悪、固定資産税が6倍に増額。 任意後見・家族信託で早めに対処しよう

最近空家家となっている「実家」をどう処
分するのが悩まれる方が増えています。
親が施設に入所してしまい実家が空き家
になってしまったり、親が遠方で子どもが
実家の管理に行くことが難しくなったりする
ケースです。

空き家のまま放置しておく、固定資産
税がかかり続けます。

また、家の管理をしっかりとしていなかつた
ら家が朽ちて他人に迷惑をかけたり、行政か
ら改善指導を受けたり、場合によっては固定
資産税が増額されるリスクも発生します。

今回は、親が元気なうちから話し合っ
て決めておきたい「実家問題」と、対応するた
めの「任意後見」や「家族信託」制度について
弁護士が解説します。

実家問題とは

親の実家問題とはどういったことな
のでしょうか？

これは、親または実家を相続した子ども
が、実家を利用しなくなったときに、誰も管
理しなくなった実家が放置されたり、家の固
定資産税や管理費用などの負担がかかったり
する問題です。

問題1：実家が適切に管理されず放置される

一昔前までは長男などの子どもが親と同居
しており、親が死亡しても引き継いで子ども
が実家に住み管理するケースが多数でした。

しかし最近では核家族化が進み、子どもは
独立すると都会へ出たりして自分の家を建て
て暮らしているケースが多くなっています。

親が施設に入所したり相続が発生したか
らといって実家に戻ることはありません。
そうなると誰も実家を継がず管理するこ
ともなく放置されます。

問題2：相続した子どもに負担がかかる

子どもが相続しても面倒なので名義変更
をしなかったり、適切に管理せず放置して家
が朽ち、周辺環境が大きく悪化したりする
事例もあります。

スムーズに実家の売却や有効活用ができ
ると良いですが、それができない場合は、子
どもに固定資産税や家の管理費用などの経
済的負担がかかりますし、自分で管理する
としても労力がかかります。

問題3：特定空き家に指定されるリスク

家を管理せずに放置しておく「特定空
き家」に指定されて行政から改善指導を受
けたり、最悪の場合には土地にかかる固定

資産税の軽減制度を適用されなくなると課
税価格が6倍程度まで増額されたりする可
能性もあります。

問題4：親が認知症になって家を管理できなくなる

また親が生きていても「認知症」になつた
ら家をどうやって管理するかが問題です。
認知症になつたら、親が自分一人で実家に
住み続けることが不可能となり、施設など
に入所しなければならぬケースもあります。
そのようなとき、子どもに家の管理処分
権がなかったら、家の売却も建て替えも賃貸
もできず、まさに「放置」するしかなくなつて
しまいます。

このように子どもが将来親の住む家を継
がない場合には、親が元気なうちから「将来
親が弱ったとき、実家をどのように処分あ
るいは利用するのか」決めておかないと、大
変なリスクが及ぶので注意が必要です。

実家問題に対応するための 任意後見と家族信託

では実家問題に対応するには、どうい
った方法をとれば良いのでしょうか？

ここでは、実家問題に対処するための方法
として「任意後見」と「家族信託」をご紹介
させていただきます。

任意後見とは

任意後見とは、本人が元気なうちに信
頼できる後見人を選んで契約し、財産管理や
身上監護の方法を取り決めて将来に備える
制度です。

将来、本人の判断能力が低下したら、任意
後見人が、家庭裁判所に申立をして任意後
見業務を開始し、契約内容で定めたとおり
に財産管理や身上監護の業務を進めます。

任意後見制度を利用すると、親が元
気なうちに子どもや専門家と任意後見契約を締
結し、将来認知症になったときの家の管理処
分方法などを定めておくことができます。

任意後見契約の中に、しっかりと家の管
理処分方法を定める必要があるため、契約
書の作成は専門家に任せられた方がよいで
しょう。

また、実際に任意後見人が、職務を遂行す
るためには、家庭裁判所に任意後見監督人
(裁判所が選任する任意後見人が契約ど
おりに職務を遂行しているかチェックする人
を選任してもらったための申立てをする必要
があります。

任意後見監督人のチェックがあるため、任

意後見人による不適切な管理処分がなされ
ない可能性が高い一方で、任意後見監督人の
報酬(裁判所が決定する金額。月1〜3万円
程度が多い)を任意後見人が負担しなけれ
ばなりません。

任意後見を用いた具体例

任意後見で実家問題に対応できる範囲は
「親が生きている間の家の管理処分」に限ら
れます。

死亡すると任意後見では対応できなくな
るので、親が生きている間に実家を処分し
後に問題を残さないようにする必要があり
ます。

具体的には以下のように対応しましょう。
生前に家を売却して施設入所費用に充てる
親が子どもや専門家を任意後見人として
選任し、将来認知症などになったときの管理が
できなくなったときに家を売却処分できる
としておきます。

売却代金は、老人施設への入所費用などに
充て、残りは本人の生活費などに使います。
最終的にあまったお金は遺産として子ど
もたちに相続されます。

このように生前に家を処分しておけば、死
後に実家問題を残すことなく解決できます。
遺言を併用する

任意後見でも家を売らず、後見人に「管理
してもらったことも可能ですが、その場合、親が
亡くなると同時に相続問題が発生します。

そうなる実家が放置される可能性が
あるので、死亡するまで家を売却しないの
であれば、遺言書によって対応する必要が
あります。

たとえば事前に子どもに「死後には実家
を売却処分するように」と話しをして合意を
得た上で、遺言書で特定の相続人に実家を
相続させるなどの対処をすれば、死後にその
相続人がスムーズに家を売却するでしょう。

家族信託とは

家族信託とは、特定の目的に従って、財産
をしないで家族に託し、管理処分を任せ
る制度です。

・ 財産の管理処分を任せる人(委託者)
・ 財産の管理処分を託される人(受託者)
・ 信託による利益を受ける人(受益者)
が出てきます。

家族信託の制度は、まだ制度が普及して
から時間があまりたっていないため、判例や
解釈が確定していない部分もあります。

そのため、家族信託を検討される場合は、
専門家に相談されることをお勧めします。

家族信託を用いた具体例

家族信託は任意後見と異なり、委託者(本
人)の死後にも効力を継続させられるの
で、任意後見よりも柔軟かつ長期的な対応
を実現できます。

以下で家族信託を使った具体的な対処の例
をご紹介します。

生前は親のために家を管理、死後は家を売却
親の生前は親のために家を管理してもら
い、親が亡くなったなら家を売却してもら
う方法があります。

子どもに家を託し、生前は親を受益者(家族
信託によって利益を受ける人)とします。
こうすることで、親が認知症になって家を
管理できなくなったとき、子どもが代わりに
家を管理できます。

親が亡くなったなら家族信託を終了させて家
の権利を子どもに帰属させることもできま
すし、引き続き妻や孫などを受益者として
家の管理を任せることも可能です。

家を売却して得たお金を受益者のために
使ってもらう方法もあります。

家を建て替え、賃貸に出して活用
家族信託を利用すると、家の建て替えや
賃貸などの活用も容易です。

親が子どもに家を託し、親が施設に入所
した後は実家を建て替えたり改修したりし
て賃貸活用するように定めます。

親を受益者としておけば賃料は親のため
に使うこととなりますし、妻や孫、他の子ど
もなどを受益者としておけば賃料はそれら
の人の生活費に使われます。

親が亡くなった後も信託契約の効果を継続さ
せられるので、死亡後も引き続いて受託者に
家の管理をさせることが可能となります。

家族信託の場合、生前から死後にかけて
長期にわたって実家問題に対応できますし、
バリエーションも豊かなのでさまざまなケ
ースに対応できるでしょう。

任意後見も家族信託も、 早めの話合いが大切

任意後見も家族信託も、本人が元気なう
ちに対処する必要があります。

認知症などが悪化して判断能力を失つた
らどちらも利用できません。
離れて暮らす親がいる場合、実家問題は
他人事ではありません。
今からしっかりと親と話し合っ
て対応を進めてい
きましょう。(執筆者：松村茉莉)

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



「賃貸経営」 一問一答



Q
質問

賃貸借契約書では、住居としてお部屋を貸しました。しかし、先日分かったのですが、少人数制も学習塾を行っていいのでしょうか？ 契約違反です。規約会場はできません。願います。



借家人の居住の有無や規模にもよりますが、解約は原則可能です。借家契約を結ぶとき、借家期間、契約終了後の更新の有無、家賃とその支払方法、そして使用目的は、必ず決めなければなりません。この4項目は、当事者と賃貸物件の表示とともに、契約書に最低限盛り込まなければならぬ項目です。住居として貸したのに学習塾に使われるような場合、これは明らかに使用目的違反で、借家人に対し、契約違反を理由に契約を解除し立退きを要求できます。なお、大家さんが違反の事実を知りながらも何の対応をしないと、使用目的の変更を黙認したとみなされることもあるので注意してください。使用目的違反ですが、借家人の契約違反による契約解除が認め

められるのは、その違反が大家さんとの信頼関係を著しく損なった場合だけです。信頼関係が損なわれたかどうかは、特約条項の有無、これまでの経緯、大家さんが違反行為の中止の申入れや催告をしたかどうか、大家さんと借家人双方の事情などを考慮して判断します。居住用で貸したのに借家人はそこに住まず、事務所や店舗に使っている場合は一般的に信頼関係を損なっていると判断でき、契約解除が認められます。しかし、借家人がその建物で暮らしていて、少人数を呼んで茶道教室や華道教室、学習塾などを開いている場合は、信頼関係を損なうとまでは言えず、契約解除は難しいでしょう。もちろん、業務用に使ったため、建物を無断で改築・改造しているような場合は、たとえ借家人がその建物に居住していても、信頼関係を損なっているとして契約解除できる場合もあると思います。ただし、裁判までもつれ込んだ場合、大家さんが借家人に違反使用を止めるように申し入れたという事実は、信頼関係を損なったかどうかの判断において、大家さん側に優位に働きます。大家さんとしては、いきなり契約解除するのではなく、まず「使用目的違反だから、業務用として使うのは注意してほしい」と、申入れすべきです。

Q
質問

もう40年ほどアパート経営を行っております。物件が老朽化してきたため、立替を検討しております。現在入居している方々への、立退き料はどれくらい払えばよろしいのでしょうか？



立退料は、賃貸物件の立退きだけではなく、土地建物全般に明け渡しのトラブルを解決方として、地上的に使われます。パブル時代、わずかに10坪の貸店舗に1000万円を超す立退料が払われたこともあると聞きましたが、最近では、そんな高額な立退料が払われることはまずありません。とくに、賃貸住宅の立退きでは、大家さんは引越費用程度の提供を申し出るだけのことです。その額は、当事者同士（大家さんと借家人）の話し合いで決まらなければ、最終的には裁判所の判断を仰ぐしかありません。残念ながら、立退料を出す定型的な計算はありません。判例も、立退料の計算は「裁判所がその裁量によって自由に決定しよう」と、個別事例ごとにその金額を算出するしかない指摘されています。もちろん、これは何の基準もないということではありません。大家さんと借家人との対象建物使用の必要性の都合と関連するすべての事情を考慮して決められるのです。立退料の算定に当たっては、考慮する事情ですが、具体的には、次のようなものがあげられます。

- 借家人の年齢、経歴、職業など
- 借家人の資産(移転可能な建物の有無)

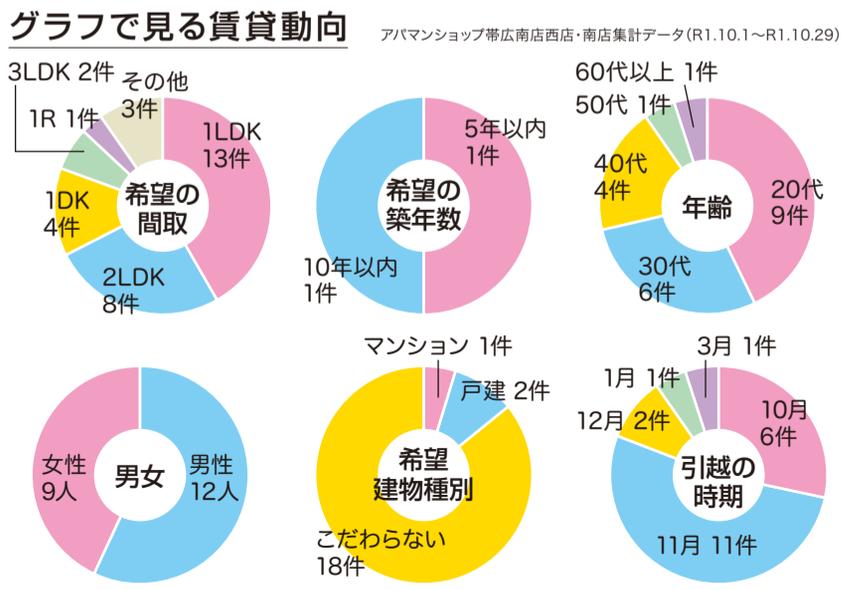
- 借家人の経済状況(年間の収入と支出など)
 - 借家人の健康状態
 - 家族関係(構成、家族の年齢、職業、収入、円満度、健康状態など)
 - 借家人が法人または営業者である場合(設立時期、資本金業種、営業成績、従業員数など)
 - 立退き対象建物の事情(使用目的、居住用か営業用か、愛着度、通勤・通学時間、顧客に対する影響、自費修繕の有無など)
- 立退料は、これらすべての事情を考慮して算出されます。
- 借家人に立退を求めたら、大家さん側で考えていた金額よりかなり高額な立退料を要求された場合は、どうなるのでしょうか？ 弁護士会、業界団体、市区役所、国民生活センターなどに相談してみるのも一つの方法です。ADR(裁判外紛争処理機関)や相手との仲裁・あっせんまでしてくれる機関もあります。弁護士会は、全国に30の紛争解決センターを設置して、話し合いによる解決をあと押ししています。また、まらなければ仲裁という、判決と同じ効力のある判断をしてもらうこともできます(日本弁護士連合会ホームページ参照)。
- 老朽化による建て替えなどでは、「この程度は必要です」と、具体的な立退料の金額を提示することもありません。なお、裁判所の調停なども利用できますが、裁判所を利用する場合には、やはり弁護士を頼んだ方がいいでしょう。裁判を起すにしろ、ある程度妥協な立退料の金額で解決できる可能性が高まります。

一級管工事施工管理技士
一級配管技能士
液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9
TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266
携帯.090-3397-5819
fwie4349@navy.plala.or.jp



建築・リフォーム業

株式会社 **カトウ**

代表取締役 社長 加藤 康成

携帯 **080-8287-5539**E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4

中古住宅

POINT①

▶平成30年5月
外壁・屋根塗装

POINT②

▶駐車スペース3台



帯広市西22条南3丁目

土地面積:212.13㎡(64.16坪)

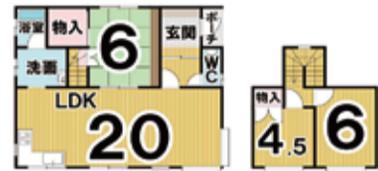
延床面積:85.86㎡(25.97坪)

宅地 S62年築

十勝バス 新緑通22条 1分

開西小学校

緑園中学校区

価格 **1,280万円**

不動産情報

解説

家賃滞納に関するトラブル
— 賃貸経営で起こる難題

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

◆質問◆

身寄りが無い借主の滞納で連帯保証人に連絡したのですが亡くなってしまう。そこで戸籍等を調べたら、この方に相続人がいたので連絡すると「相続放棄していたので関係ありません」と言われました。借主には、収入がなく連帯保証人の相続人の方に支払っていただきたいのですが可能ですが？ また、法的な明渡し請求は難しいのでしょうか？

◆回答◆

相続放棄が有効であれば連帯保証人の相続人への請求は困難です。訴訟で明渡しを求めると、訴えで3ヶ月程度の家賃滞納が必要ですので、もしも家賃滞納期間が3ヶ月に達していないのであれば、即時に明渡しを請求することが困難です。

①連帯保証債務は相続の対象になる

一般的に、賃料を滞納されたら

②相続人が全員相続放棄をしたら、誰にも請求できない

本件では、保証人の相続人が「相続放棄」しています。相続放棄とは、一切の新規および負債、権利義務の相続をしないことです。相続放棄されたら、その人ははじめてから相続人でなかったことになり、連帯債務も相続しないので、保証債務の履行を求めることは不可能です。ただ、現在判明して

③明け渡し請求の方法

この相続人の他にも相続人がいる場合、そちらの方が相続放棄していなかったら滞納家賃のうち法定相続分を請求できます。

本件の賃貸人は今後家賃が払われる見込みがないと考えて、即時の賃貸借契約の解除と明け渡しを希望されています。しかし法的には、3ヶ月程度の家賃滞納がないと明け渡し請求は認められません。本件で、すでに3ヶ月以上の家賃を滞納された状態であれば、賃借人に内容証明郵便による通知書を送付して賃貸借契約を解除し、明け渡しを求めると良いでしょう。相手が任意に退去しない場合、訴訟を起し、その後強制執行を以て明け渡しを実現することが可能です。現時点で滞納期間が3ヶ月になつていなければ、3ヶ月分滞納するまで待ち、それから明け渡しの手続きを進めましょう。

これだけは
知っておきたい
不動産
関連用語代表的な「不動産関連用語」
をピックアップして
開設します。

●移転登記

ある権利を有した人から他人へその権利が移転した事によってなされる登記で、記入登記の一つです。記入登記とは登記をその内容によって分類した場合の一つで、新しい登記事項が生じた場合これを登記簿に記入する事を目的としてなすものをいい、他に表示登

●売建住宅

開発業者が開発した宅地を売り、取引の際その土地への住宅建築を購入者の選択、意向に沿って受注して建てる住宅の事です。言葉の上では建売住宅（企業側の計画で建てた住宅）のバリエーションのようにも思われますが、実質は個別受注建設に近く、建物を造つての販売よりも、リスクを少なくする利点等があります。

●エスクロー

語源は押印書類の巻き物を意味する古代フランス語で、未受渡押印済み証書ともいいます。米国においてヨーロッパ諸国の移民が持ち込んだ各国の不動産取引商習慣が整理淘汰され、実務的な取引の安全確保を図る第三者寄託の制度となつて発展し定着したものです。不動産取引の当事者は、合意に達すると取引の一件書類を第三者エスクローホルダーへ寄託します。第三者は当事者が寄託した代金や権利証書等を確認し、それぞれの当事者に代わって物件の確認・決済・登記・引渡しを行う事により、取引の安全と契約履行を確保する制度です。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください☎ **(0155) 24-5988**

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 **緑**

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

おすすめのお店



広い！安い！一人2500円で時間無制限飲み放題！飲み放題&カラオケ無料プラン（時間制限無し）お一人様2500円〜（5名様以上）ビール、日本酒、ワイン、カクテル、焼酎（麦・米・芋ほか）などが飲み放題。おつまみ付でカラオケも無料。カウンター、BOX、小上がりで最大50名様まで入れます。最高です！

SNACK ゴン

☎0155-25-8616

帯広市西1条南10丁目 名門小路
営:20:00~翌1:00 休:不定

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



**ドットコム不動産株
塩見 剛史**

今年10月10日よりドットコム不動産(株)にて勤務しております。塩見剛史です。職務経歴としては、高校卒業後、建築会社・証券会社・芸能プロダクションを経て不動産業界に入っております。芸能プロダクションにて、マネージメント業務や企画書を作成し新規ホテル・企業・学校・テレビ局に提案し売り込み営業の経験はあるものの、不動産の業務は初めての経験になります。自分の中での長所と短所として、長所は、人見知りがなく、ハートが強い事です！短所は、人見知りがなく、好奇心が強く誰にでも付いて行っちゃう事です!! そのような不束者ですが、何卒、ご指導ご鞭撻の程宜しくお願い致します。

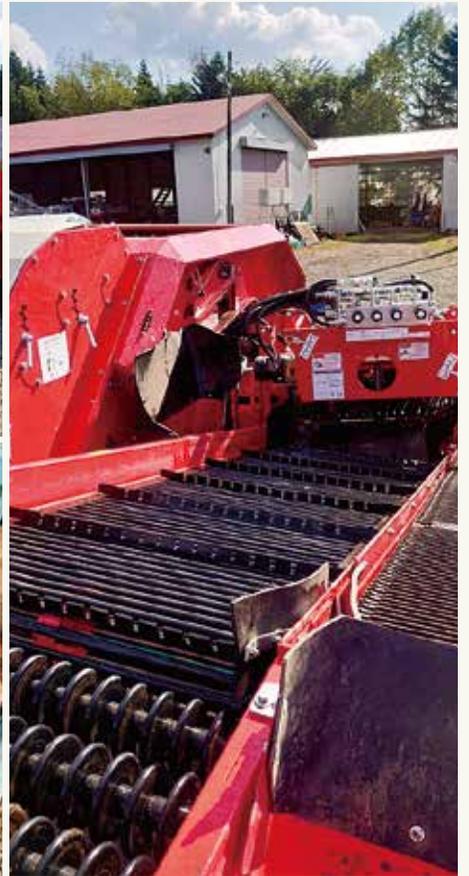
池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

芋と芋の機械

2019年
10月6日

昨日、「芋あるから取りにこないかい」と前回のブログで登場した田舎の同級生から電話がありました。早速お言葉に甘えて、この農民同級生からご指名があった当社のスタッフを連れて、行って参りました。「自分たちが食べるために作っている無農薬の芋だよ...。」と言われましたが、生産者自身はそういうものなのか...。ということを知りました...。昼過ぎに帯広を出たんですが、芋只で頂くのもかっこ悪いなあと思い、地元の高橋まんじゅうやで大量(?)の大判焼きと肉まんを買い、彼の農場に向かいました。ちょうど、着いたときに、彼はトラクターで何か作業中?でした。「これ、何する機会なんだい?」聞いてみました。「最新の芋掘機なんだ。農機具メーカーさん、試しに使ってみて持ってきて、今年の芋掘に使ってみたい

だよ。旧式のものだと1ヶ月かかる芋掘作業が半分くらいの日数で終わる優れたものだなあ」どの業界も日進月歩でしょうか。このトラクターにくっ付ける機械、みなさん、いくらだと思いますか?ちなみに上に登ってみるとこんな感じでした。1,400万円だそうです。導入するかどうか迷っているとのことでした。借金したくないのは、よくわかります...。そんなこんなで立ち話をして、倉庫にある芋頂いてきました。これを段ボールに詰め替えて全部で6箱。トランクに積み込めるだけもってけ...。というありがたいお言葉を頂いたので、遠慮せずに積み込んで帰ってきました。いつでもあげるよという言われたので、次回お伺いするときは、軽トラで行こうかなあと思っております(笑)。収穫の秋を感じた一日でした。



不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。<相談無料>



渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp



11:00~21:00 (LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00 (LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

三楽 三楽 三楽
5-めん 三楽 5-めん
5-めん 三楽 5-めん
3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り