



料金後納

ゆうメール

【差出人】 ADD
【運付先】 SPS Support 内 ADD
〒422-8005 静岡県駿河区池田 220-1

資産価値を上げるマンション管理会社



NEWS LETTER

vol.55

2025 Aug

認知症による資産凍結から家族を守る 家族信託のススメ

まんがでわかる家族信託

親父が最近、リモコンを“電話”って言うようになってさ…

それは…新しいスマート家電かもね（笑）

でも正直、認知症が進んだらマンションの管理とかどうなるんだろう…

実はそれ、**「資産凍結」**って言われる状態で

マンションの修繕・売却ができなくなるんだよ

すーん…

うちの知り合いのマンションも部屋の修繕や募集費用を掛けて入居付けしたいのに費用が出せないから、新規募集もできなくて…

ご家族の大切な資産が凍結されてしまう前に対策を考えておきましょう！

不動産の資産凍結の注意！

凍結状態

~~売却~~ ~~贈与~~ ~~大規模修繕~~ ~~開発~~

認知症などで“判断能力”が失われると、名義人の意思確認ができず、金融機関も不動産も“凍結”状態になります。家族でも勝手に動かさせません。

えっ！子供でもダメなの？！

“家族信託”という選択肢

“家族信託”を使えば、ご本人が元気なうちに資産の管理や処分を信頼できる家族に託せます。

資産凍結を防ぎ、収益の確保を！

もっと詳しく教えてみい先生～！

認知症による資産凍結から家族を守る ～家族信託のススメ～

家族信託は新しい相続対策のひとつとして、最近注目を集めています。実際、どういった場合に家族信託が使われるかというと、主に一番活用されるのはご家族の認知症対策です。認知症、もしくは何か事故などで、判断能力が失われた場合、預金を引き出す、物を売却する、といった行為ができなくなります。不動産の場合ですと、**売買や修繕などの法律行為ができなくなってしまうので、契約を結ぶということができなくなります**。不動産を信託すると、『信託で所有権が移転している』ことが登記されますので、第三者に対しても目に見えるようになります。

できなくなることの例

売却

贈与

大規模な修繕

開発

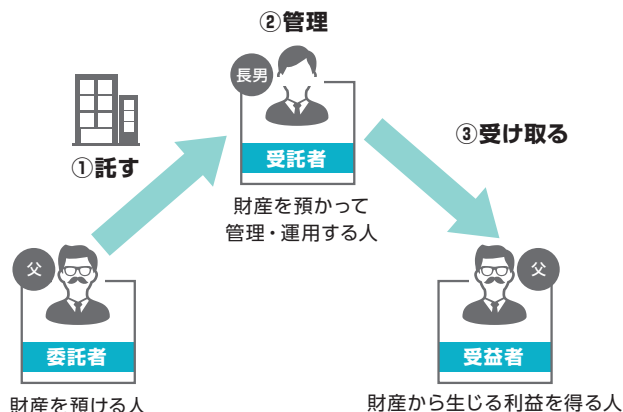
信託している旨を登記する

子が主体となって
契約することが可能

登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日信託 所有者 ----- (受託者の名前)

家族信託の主な3つの役割と仕組み

例)父のために、父の財産を息子が管理する場合



贈与税がかからない信託（自益信託）

左の図で示す様に、家族信託には委託者・受託者・受益者の3つの役割があります。委託者と受益者が同一人物の場合、財産を預ける人が引き続き利益を得ることとなり、受託者は飽くまで財産を預かっているだけとなり、**贈与税課税は無し**になります。（ただし、報酬を受け取る場合は所得税課税になります）受益者は、マンションの収益から生活費を受け取るのので今まで通り**確定申告が必要**になります。家族信託は、専門家やご家族と話し合っ、ニーズに合った契約を行うことができるのが特色です。まずは、専門家にご相談ください。

（資料提供：日本経営ウィル税理士法人）

税務・経営の意思決定は、様々な判断材料に基づいて行う必要があります。本資料の内容を実行される場合には、専門家等に個別具体的にご相談の上、意思決定ください。本資料をそのまま実行されたことに伴い、直接・間接的な損害を蒙られたとしても、一切の責任を負いかねます。

こんにちは

株式会社アドミニと申します。

株式会社アドミニは、入居率98%超を誇る1988年創業のマンション管理会社です。税務に強い当社だからこそできる知識と経験でマンションオーナー様の大切な資産をお守りいたします。この『NEWS LETTER』では、オーナー様にとって、有益な最新情報を提供してまいります。相続や節税、空室対策、売買など不動産物件に関することでお困りのことがございましたら、ぜひお気軽にご相談ください。



株式会社アドミニ

<https://www.admini.co.jp/>

〒541-0053 大阪市中央区本町2-2-5 本町第2ビル4階
Tel.06-6271-1500 (代表)

代表取締役 影山 真由美

事業内容

賃貸および分譲マンション管理業務／不動産仲介売買／建築設計監理、企画、立案、工事管理／長期修繕計画の策定と修繕工事のコーディネート、リフォーム／クリニックの設計・施工／エネルギーマネジメント事業

取得資格

宅地建物取引士／1級建築士／2級建築士／管理業務主任者／建築物環境衛生管理技術者／個人情報取扱主任者／不動産コンサルティング／AFP



お問い合わせ・ご相談ごとなど

管理部直通

06-6271-1542

担当：竹林