

## すまいる通信 平成28年10月 第39号

当社で管理をしているアパートの大家さんの息子さんからご相談を受けました。

「賃料収入を妹の収入にしたいんだけど、何か良い方法はないか？」というご相談です。アパートの所有者はお母様。賃料は建物所有者の収入になりますので、収入先を変えたければ、建物の所有者を変えなければなりません。

相続時精算課税制度を利用した贈与の説明をしたのですが…

所有者であるお母様は認知症とのことです。

すでに認知症になってしまっていると、何も対策を講じることができません。

金銭の贈与もできないですし、厳密なことを言えば入居者との賃貸借契約すらできません。後見人をたてれば賃貸借契約は可能となりますが、「ローンを借りて、建物の大規模修繕をしようと思っていたのだけど…」このような借り入れは、たとえ後見人を付けてもできません。

将来的に、大規模修繕や相続対策を行うことを考えているのであれば、認知症になる前に準備が必要です。『家族信託』を活用すれば、お母様が認知症になったとしても、そのような行為が可能となります。

お母様とお子さんが家族信託契約を締結することにより、お子さんがお母様にならなくなってそれらの行為をできるようになるのです。

お母様が認知症となった今では家族信託も使うことができないのですが…

何か問題が起きてからでは何もできないのです。

みなさまも、いざというときに困らないよう、元気なうちに準備をするようにしましょうね。

# キャンパスおだわら学習講座【公募型市民企画講座】

## 幸せを遺す 遺言・相続セミナー

相続のことについて勉強したことがない方  
誰に相談したら良いか分からないという方  
相続の基本について、わかりやすく説明します。  
みなさんと一緒に学びましょう。

<b>参加費：無料</b> 9：45～11：45	マロニエ 203号室
相続の基礎知識と認知症対策	7月24日（日）
相続トラブルの事例と遺言書	8月28日（日）
相続対策と円満相続の秘訣	9月25日（日）
新しい財産管理と相続「家族信託」	10月16日（日）

\*日程が変更になることがありますので必ず電話でご確認ください。  
\*5分前までにご来場ください

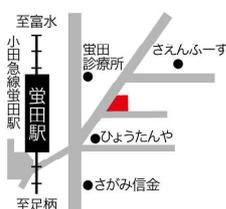
お申し込み TEL：0465-39-1900  
(行政書士長尾影正事務所まで)

**参加特典** エンディングノート差し上げます。

先着10名様までです。お気軽にご参加ください。



◆講師：長尾影正（ながおかげまさ）◆  
昭和49年7月生まれ 小田原市在住  
行政書士  
宅地建物取引士  
家族信託専門士  
NPO 法人相続アドバイザー協議会 認定会員  
一般社団法人家族信託普及協会 会員



行政書士長尾影正事務所  
小田原市蓮正寺370番地の68  
TEL: 0465-39-1900  
mail: nagao@yuigon-souzoku.info  
http://www.yuigon-souzoku.info