



想い 叶う

このニュースレターは、主に高齢者や障がい者の支援活動に携わっていらっしゃる団体宛てに送付させていただいています。

様々な障がいを抱えたお子さんをお持ちの方は、いわゆる「親亡き後問題」がご心配なことでしょう。

ご自身の資産を活用することで、お子さんの安心・安全な生活を、将来にわたり支えることができます。

静岡県司法書士会
業務研究委員会
民事信託グループ

「叶 (かなう)」

に所属する私たち司法書士が皆さんの想いを叶えます！

こんなこと、ご相談ください！

- ・ 子供の将来が不安. . .
- ・ 私たちの相続はどうすればいいの？
- ・ 私たち夫婦に代わって、子供の財産管理を頼みたい！
- ・ 成年後見を利用したい！！
- ・ 民事信託って??
- ・ 子供のために蓄えた財産があるけど、誰に託そう？

☛ **ご相談先は裏面に！**

大規模修繕が予定される場合の注意点

アパートのような収益不動産が老朽化すると、売却して管理を終了するのか、あるいは大規模修繕をして管理を継続するのかの選択をしなければなりません。今回は、信託財産であるアパートが老朽化した際、大規模修繕を選択しようとする場合の注意点について考えてみます。

大規模修繕のための費用は高額となるため、借入れが必要となるのが一般的ですが、金融機関から融資を受ける場合、信託財産であるアパートの担保提供を求められるのが通常です。この際に問題となるのは、信託の登記をした際に、信託目録にどのような条項を記載

したかという点です。

信託目録とは登記事項の一部を構成する情報であり「このアパートはどのような条件で信託されている」という情報を公示する機能があります。

信託契約締結の際、信託財産について将来の売却や担保提供が予測されるような場合には、処分や担保提供が可能であること、そのための要件などについて、具体的に信託目録に記載しておく必要があります。

この際に注意を要するのは、委託者の希望を確実に把握し、受託者の越権行為を防止するという観点です。

単に信託目録に「担保提供できる」と記載する

だけでなく、担保提供できるのは修繕のための借入れの場合に限定することを明らかにしたり、不必要に華美な修繕などを制限し、受益者への安定した賃料収入を確保するという観点から借入額の上限を設定したり、高利業者やノンバンクからの借入れを排除するために借入先の属性を銀行や信用金庫に限定したりするなどの工夫が必要です。

また、場合によっては信託監督人の同意を必要とするなどの条項を設けることにより、受託者の行為を監督する方法も考えられます。

将来の修繕を見越した信託条項のプランニングが重要となるわけです。

民事信託FAQ

皆さんの、いろんな疑問にお答えします！！

Q・父名義の駐車場を信託財産としました。受託者は私、受益者は父自身です。このたび、この駐車場に賃貸マンションの建設を勧められました。魅力ある提案であったため、私名義で賃貸マンションを建設し、父には私が地代を支払おうと考えています。父の賃料収入は減少しませんので、信託を利用した父の意向にも反しないと思いますが、なにか問題がありますか？

A・ ご相談のケースでは、受託者として管理する土地を自ら賃借することとなり、貸主と借主が同一人物になります。このような行為は、信託法では「利益相反行為」として禁止されています。なぜなら、受託者の意向次第で地代を自由に減額することができるため、受益者に予期せぬ損害を与える可能性が生じるからです

信託法では、信託契約において利益相反行為を許すことを明確に条項化した場合には例外的にこれを認めることとしていますので、仮に実質的には地代が下がらず受益者に損害が生じない場合であっても、受託者としてご質問のような契約をすることはできません。

また、信託財産としてアパートを建設するという方法が検討できそうですが、信託財産である土地を担保提供する際の問題（上記コラム参照）も生じますので、慎重な検討が必要です。

事件簿

とかく事務作業の連続と思われがちな司法書士業務ですが、依頼者との関係を通じて数多くのドラマが展開されています！！

給料差押えからの解放



「給料が差し押さえられた。

このままでは生活できない…」
憔悴しきった表情の男は、席に着くなり悲痛な声を上げた。手には「差押命令」と書かれた書面が握られていた。

「どうにかできないか？」

結論を急ぐ男を落ち着かせて事実関係を整理してみると、次のような経緯が判明したのだった。

20年ほど前、男は生活苦を理由に借金を始めた。ほどなくして悪いことに勤務先が倒産。転職先が見つからず無収入の状態が続く間、借金は雪だるま式に膨れ上が

り、ついに300万円超となったときに男は返済をあきらめた。いわゆる“夜逃げ”だ。

数年前、兄が男を呼び寄せて家業を手伝わせるようになるまで、男は取立ての恐怖と闘いながら隠遁生活を続けていたのだった。

賢明な読者なら「そんなに古い借金を返す必要があるのか？」と疑問に感じることだろう。そう、すでに「時効」が完成した300万円超の借金は、本来であれば支払う必要のない借金なのだ。

無論、いきなり「差押え」を受けけることはない。必ず、その前さばきの手続きとして何らかの書面が裁判所や公証役場から郵送されるはずであり、その段階で相談してくれさえすれば、男の給料が差し押さえられるような事態には至らなかったのに……

「いろんな書類が届いたでしょ？
なんで放置しちゃたの？」
私の質問に対する男の回答はこうだった。

「大変なことになるとも思った。
でも、当時の記憶が甦ることは

耐えられなかった……」

サラ金地獄真っ只中の時代の取立ての不安と恐怖、自転車操業に追われる疲弊した毎日は、経験した者にしかわからない。男にとってそれは、まさに「生き地獄」だったに違いない。

もはや差押えの段階だ。「さすがに破産しかないか…」と思いつつ男の手にしていた書面を眺めていたところ「支払督促に表示された…」という文字が目飛び込んできた。この瞬間、私の頭には解決に向けた一本の筋道が明確に浮かび上がった！

専門的な説明は省くが、他の裁判手続きよりも簡易な手続きとして位置付けられる「支払督促」では、差押えの段階に至っていたとしてもなお、時効の権利を行使して差押えを中止させることができる。しかし、これを知っている司法書士は、残念ながら多くない。

数ヶ月後、男の顔に晴れやかな笑顔が戻っていたことは、言うまでもないだろう。(中里)

新しい相続のかたち 民事信託セミナー

ご心配はございませんか？

- ・親が高齢のため、本人ができなくなる前に財産管理の対策をしたい
- ・認知症になった後のアパート経営が不安
- ・自分が亡くなった後、障がいを抱えた子の将来が心配

万が一に備えて、ご家族が困らないような財産管理の方法が「民事信託」です。事例を加えて、わかりやすくお伝えします。

日時 11月10日(土) 地図
【13:00 受付開始】
場所 ○○○○○○
内容 ① 民事信託セミナー
講師 小出洋史
【13:30～14:30】
② 相談会
【14:40～15:40】
費用 無料

主催：静岡県司法書士会 民事信託グループ「叶」
お問合せ：小出司法書士事務所
TEL 053-589-5745

オーダーメイドの財産管理～信託のススメ

前々号でご案内した「叶」主催のセミナーは、11月10日開催となりました(会場、チラシは調整中)。

内容は下記のとおり。追って、正式なご案内をさせていただきますが、取り急ぎの速報として告知します。ご予約の上、ご参加をお願いします！

【第1部】 …… 信託の概要についてのご説明(担当・小出)

日頃から専門書を読み漁り、信託について精通している小出司法書士が、実際の活用事例を交えながら分かりやすく信託の概要をご紹介します。

【第2部】 …… 【無料】個別相談会(担当・叶所属の司法書士)

信託に限らず、相続や老後の財産管理など、将来の不安について専門家に直接お尋ねください。

ご相談・お問い合わせはこちらへ！！

☎ 053-589-5745

【窓口担当・小出洋史】

※ 電話相談の段階では費用は発生しません。「叶」所属の司法書士が対応いたします。

