

ポラスの賃貸経営パートナーズ

賃貸経営のお役立ち情報を**ポラス**がお届けします

2026
February

2

次世代への引き継ぎをスムーズに!

知っておきたい 「家族信託」

お役立ち情報

築古物件の競争力を高める
室内リフォームのポイント

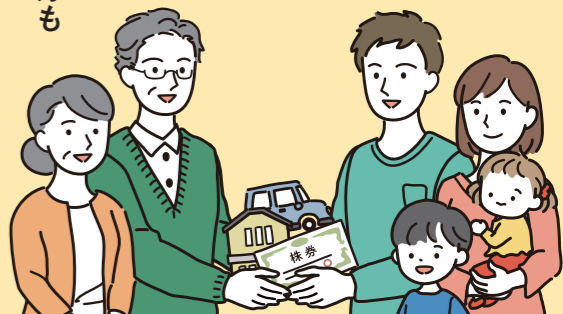


次世代への引き継ぎをスムーズに！

知っておきたい

家族信託

「自分はまだ元気」と、次世代への引き継ぎについて考えていない方も多いのではないのでしょうか。しかし、認知症を発症してしまったら、相続対策をすることはできないので、元気なうちに対策する必要があります。その対策の1つとして、近年話題の「家族信託」について解説します。



宮田総合法務事務所
所長 宮田 浩志氏
一般財団法人家族信託普及協会の代表として、家族信託の認知と普及、専門家の育成に携わっている。

認知症患者は年々増加 発症すると経営に支障も

認知症患者は2025年には約700万人に達し、65歳以上の高齢者の5人に1人が認知症になるといわれ、もはや他人事ではありません。認知症にならずとも事故や病気がきっかけで判断能力が失われるおそれも。そうなる前と預貯金の引き出しや各種契約などの法律行為ができません。

成年後見制度に代わり 注目される「家族信託」

たとえ家族でも、本人の了承なく勝手に代行することは法的に認められていません。賃貸経営に支障が出るだけでなく、相続対策や事業承継もスムーズに行えなくなるのです。もしもの事態に備えるには、認知症になる前から対策を始めることが重要です。

判断力が低下した場合の財産管

る家族などに本人の財産を管理・処分する権限を託すことで、本人の判断能力が低下しても、意向に沿った財産管理を実行することができます。

例えば、父を「委託者」兼「受益者」、長男を「受託者」として信託契

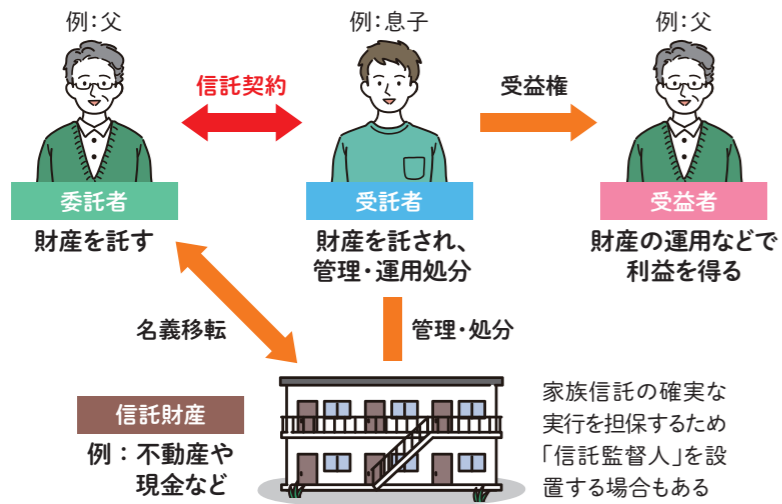
約を締結するとします(左図参照)。父が元気なうちは、サポートを受けながら一緒に賃貸経営を行い、父は受益者として生活費を受け取ります。もし認知症になっても長男は「受託者」として賃貸経営を継続できます。加えて、契約締結とともに

原則効力が発生するので、受託者の主導で不動産の売却換金や優良資産への組み換えなど、相続対策の実行が可能になります。自宅やアパートなど、不動産関連の問題解決時には、特に威力を発揮する仕組みとなっています。

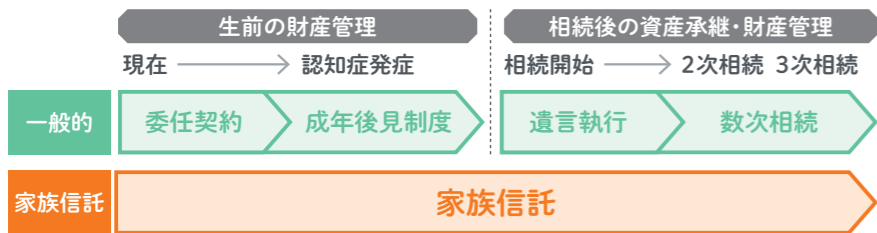
家族信託のポイント

- 親の体調・判断能力に左右されない財産管理・運用ができる。
- 不動産の共有リスクや一族の資産の流出を回避できる。
- 賃貸経営の引き継ぎがスムーズに行える。
- 成年後見制度や遺言が適している場合もある。
- 家族で話し合い、理解しあうことが大事。
- 仕組みを理解している専門家のサポートを受ける。

家族信託の仕組み



一般的な資産承継対策と家族信託の違い



これまでは委任契約、成年後見制度、遺言などを活用していたが、手続きなどが煩雑だった。家族信託は1度の信託契約で、生前から相続発生後の財産管理まで一貫して実行できる。さらに2次相続以降の承継先を決めることも可能。

「認知症」だとできないこと

- 預金口座の引出し・解約
- 不動産の建築・売却契約
- 賃貸管理委託契約
- 大規模修繕の発注・契約
- 入居者との賃貸借契約
- 家賃滞納の督促
- 生命保険への加入
- 生前贈与
- 遺言書の作成
- 遺産分割協議への参加
- 株主は議決権の行使



元気なうちにやるべき事

- 次世代への事業承継 (財産目録・協力会社リスト・修繕履歴の作成、賃貸経営ノウハウの伝達など)
- 相続対策と節税対策 (相続税の試算、法人設立、土地境界線の確定、生前贈与など)
- 遺言書の作成
- 認知症になったときの住まい・医療・財産管理の方針



は推定相続人のメリットで、本人のメリットには当たらないと判断されるのです。

これに対して近年注目されているのが「家族信託」です。信頼でき

目的に応じた対策が可能 まずは専門家に相談を

遺言では不可能な2次相続以降の資産の引き継ぎ先を決める、共有相続に対する争いごとを予防するなど、目的に応じた対策を打てるのも家族信託の大きなメリット。家族ごとにオーダーメイドで組み立てるため、より良い仕組みを作れます。そのため、契約者同士だけでなく、相続にかかわる家族全員がしっかりと話し合い、納得した上で取り組むことが大切です。

また、家族信託ではなく、成年後見制度や遺言が適しているというケースもあります。家族信託をするにしても、契約内容を決めたり、契約書を作成したりするには、専門家のアドバイスが不可欠です。税理士や司法書士でも仕組みをよく理解していない人が多いのが現状で、実績のある専門家に相談することが成功の力ギとなります。家族信託に興味・関心を持った方は、専門家へ相談してみましょう。

今のレベルを見きわめよう

築古物件の競争力を高める 室内リフォームのポイント

「築古物件だから入居が決まらない…」と考えていませんか？

近年では、築古物件でも内装や設備がきれいで新しければ、コスパが良いと好む人も少なくありません。

要点をおさえた改修で、積極的な物件再生に踏み出しましょう！

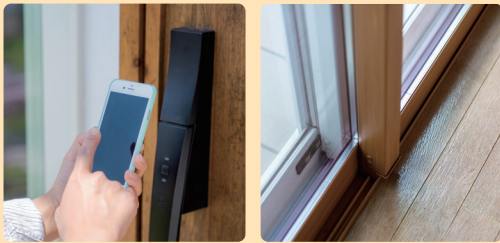
使いやすいさ&快適さに
見栄えの良さをプラス

築古物件の改修を成功させるには、大きく分けて3つの段階があります。第1段階の「レベル0」は、基本的な居住性能を保つために、建物の劣化を防ぐ大規模修繕や、設備の適切なメンテナンス・更新を行います。まずは古い設備から交換をしていきましょう。次の段階である「レベル1」では、時代のニーズに合わせて、「レベル2」では、周辺の競合物件に対抗するため、付加価値を高めることが求められます。詳しくは下の図を参考にしてみてください。

また、築古だからこそ内装は古さを感じさせないデザインが大切。素材・配色でインパクトを出すことで、入居者の印象に残りやすくなります。「使いやすい住み心地の良い部屋」、「写真を見て印象に残るデザイン」この2点を意識して、改修を試みてはいかがでしょうか。

Level 2

さらに付加価値をアップ！



より快適で安全な暮らしを実現

20代の若い世代は、実家で高性能な住宅を体感している人が多いため、断熱性・防音性の高さを求める声も珍しくありません。サッシへの内窓設置や玄関ドアの交換などは、開口部の断熱性と防音性アップに有効です。各自治体の補助金なども、賢く利用しましょう。

セキュリティへのニーズも高く、録画機能がありスマホと連動するテレビモニター付きインターホンや、キーレスで施錠できるスマートロックなども、近年人気の設備です。

Level 1

時代のニーズに合わせる



ポイントは「新しさ」と「使いやすさ」

3点ユニットの浴室は、別々に改修がおすすめです。部屋の広さの関係で分離が難しい場合は、壁1面にアクセントカラーのパネルを張るなどの方法で印象を変えることもできます。キッチンシステムキッチンへの交換、またはキャビネット扉の貼り替えで安価に仕上げるのも有効的です。

和室から洋室への変更や、巾木・建具枠をクロスに合わせた明るい色へ塗装することも効果◎。押し入れは扉を付けないオープンクローゼットにすれば、狭さを感じさせない空間を作ることができます。