

公益社団法人北海道宅建協会旭川支部第11回 市民不動産セミナー上映会 ～家族信託ついて～

司法書士 上村 修一郎

第1 家族信託とは？

1. 家族信託とは

家族信託とは、「契約によって、信頼できる家族などに、財産の管理を託す」仕組みです。

2. 通常信託と家族信託の違いは？

従来、信託については、信託業法の壁がありました。信託業法には、「信託業は、内閣総理大臣の免許を受けた者でなければ、営むことができない。」と定めがあるからです。従って、かつて、信託は、信託営業免許を受けた信託銀行などしか行えませんでした。

しかし、平成18年に信託法が改正され、営利目的でなければ信託業免許を持たなくとも受託者になれることになりました。これにより、「営利目的でない」信託、イコール民事信託という言葉が生まれました。その民事信託の一部として、家族が行う信託として、家族信託という言葉が使われています。

なお、信託銀行が、よくコマーシャルなどで、「相続をお考えの方は、信託を」といっているのは、「遺言信託」を指しています。遺言信託は「遺言書の作成、遺言書の保管、遺言の執行」の3つをセットとしているもので、通常信託とは異なります。

通常信託（民事信託に対し、「商事信託」とも言いますが、）は、信託銀行に財産を預けて運用して貰うものです。

第2 そもそも信託とは？

1. 信託の仕組み

信託とは、委託者（願いする人）が受託者（願いされる人）と信託契約を結び、委託者の財産を受託者に移し、受託者が信託契約の内容にそって財産を管理・運用し、その利益を受益者（信託契約により利益を受ける人）に渡していく仕組みです。

委託者：財産を託す人

受託者 財産を託される人

受益者 財産の利益を得る人

※ 委託者と受益者が同じ人であることも、別の人であることも可能です。

信託は、契約（信託契約）により行うもので、契約の定め次第でさまざまなことを決めておくことができます。例えば、

「信託の目的」：何のために信託を行うのかを自由に定めます。

※ 自由に定めれますが、必ず何かしら一定の目的を定める必要があります。

「信託財産」：どの財産を信託するか、金銭、不動産、株式・債券等の有価証券、債権のうち全部でも一部でも可能です。

「受託者監督人の定め」：受託者を監督する人を置くこともできます。

第3 家族信託のメリットデメリット

1. 他の制度との比較

	家族信託	任意後見契約	成年後見
所有権の移転	○	×	×
管理財産（または代理権の範囲）を選べるか	○	○	×
第三者のための財産管理または活用	○	△ (任意後見監督人によるチェックあり)	×
財産承継機能	○ (後継ぎ遺贈も可能)	×	×
		(相続による)	(相続による)
倒産隔離機能	○	×	×
取消権	×	×	○
身上監護	×	○	○
監督機能	定めによる (信託監督人・受益者代理人)	任意後見監督人	裁判所（後見監督人）
報酬	定めによる	定めによる	裁判所が決定
効力発生時期	定めによる	判断能力の低下 + 裁判所による任意後見監督人の選任	判断能力の低下 + 裁判所による後見開始の審判
終了時期	定めによる (死亡後も第三者のために存続可能)	死亡時	死亡時

2. 家族信託のメリット

(1) 信託契約後の委託者の判断能力の低下に対応できる

家族信託契約を締結した後であれば、委託者の判断能力が無くなっても受託者によって、財産の処分が可能となります。信託財産は、受託者の所有になっていることから、受託者の判断能力が処分の基準となります。ただ、信託契約に信託財産が処分できる旨の内容が記載されていることが前提となります。

(2) 委託者の思い通りに財産の承継・事業継承を決定できる

家族信託のメリットとして、遺言効果があります。家族信託契約の中に、次に受益権を承継する人を定めておくことによって、遺言を残すことと同様の効果が得られます。また、次の後継者だけでなく、その次の後継者以降を定めるもできます。いわゆる「後継ぎ遺贈」と言われるもので、これは遺言による方法では認められておらず、家族信託でのみできることです。

(3) 成年後見制度より柔軟な取り決めもできる

成年後見制度は、財産に関しては、保全が原則になることから、積極的な運用は認められない可能性が高いかと思われます。家族信託においては、契約によるものですから、その点、柔軟な取り決めができます。

(4) 倒産隔離機能が使える

信託における受託者が破産をしてしまった場合に、信託した財産が差し押さえられるのか? という疑問がありますが、信託した財産は、受託者のものではなく、委託者のものを託している状況です。そのため、受託者の債権者は差し押さえができないルールになっています。これを倒産隔離機能と呼んでいます。

3. 家族信託のデメリット

(1) 信託財産の所有権移転

家族信託契約締結により、財産は受託者に移転します。信託する財産の所有権が移転することが、委託者から受け入れられないことがあります。

(2) 信託契約の実効性の確認

家族信託は、後見制度と異なり、家庭裁判所の監督がありません。信託契約が契約どおりに行われているか、その確認をどうするかが問題となります。

(3) 信託期間の長期化

信託期間が長期間にわたることが想定されます。委託者・受託者の病気や判断能力の低下、死亡など様々な状況の変化がおこる可能性があります。

(4) あくまでも財産契約

信託は、あくまでも財産についてのみであり、身上監護については対象となってません。任意後見契約は、身上監護も対象となっていることから、身上監護を目的とするであれば、任意後見契約を検討する必要があります。

(5) 扱えない不動産がある（農地）

農地については、農地法により所有権移転が制限されており、信託財産とすることはできません。

(6) 直接的な節税対策にはならない

家族信託は、節税対策にはなりません。信託において、委託者の財産は形式的に受託者へ移転しますが、実際に信託財産から生まれた利益を得るのは受益者です。そのため、委託者から受益者へ財産が移転したとみなされます。委託者と受益者が同じであれば、税法的には財産の移転はないと考えられます。

(7) 遺留分の対象となる

信託においても、遺留分の規定が適用されると解されており、事業承継のための信託などの場合、遺留分への配慮を検討する必要があります。

(8) 信託口座、信託登記の対応

信託口座の開設は、金融機関によって対応が異なります。また、不動産については、信託を原因とする所有権移転が必要です。信託を原因とする所有権移転については、申請時に以下の登録免許税が課税されます。

・土地の場合 固定資産税評価額の 3/1000

(ただし、令和5年3月31日まで、租税特別措置法第72条第1項)

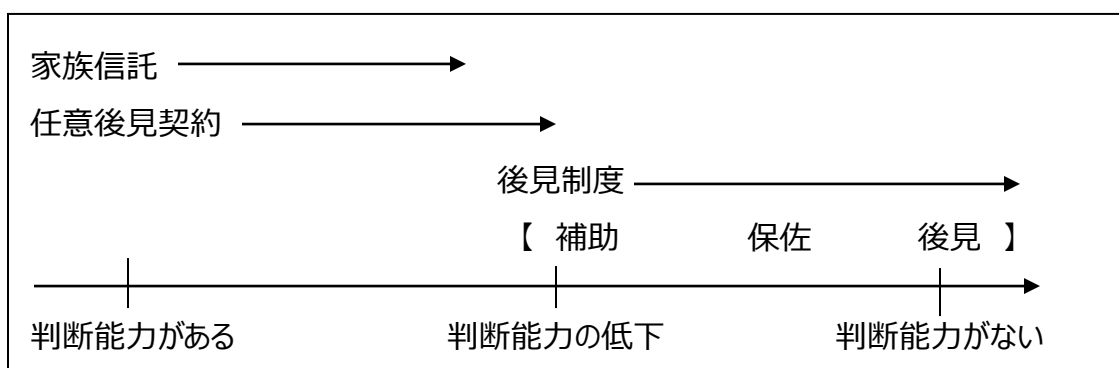
・建物の場合 固定資産税評価額の 4/1000

第4 家族信託を利用するタイミング及び進め方

1. 家族信託を利用するタイミング

信託は、契約で全て決めることから、委託者が契約内容をきちんと理解していることが大切です。契約締結時には、当然、委託者及び受託者の判断能力が必要です。委託者の判断能力が低下しているなか信託を進めると、将来、当該信託契約について、判断能力が無かったことから無効であると主張される可能性があります。後見制度の潜脱的な家族信託はお勧めできません。

【判断能力と家族信託・任意後見契約・後見制度の適用範囲】



2. 家族信託の活用が期待されるケース

- ① 実家の管理と親の生活費の管理のための信託（認知症対応）
- ② 障害を持ったお子様の親亡き後の信託
- ③ 事業承継のための信託
- ④ 共有名義の不動産を効率的に活用するための信託
- ⑤ ペットのための信託

3. 家族信託の進め方

家族信託は、契約内容や税制面での関係で、専門家の関与が重要になります。

（1）聞き取り及び打ち合わせ

弁護士、司法書士など法律職専門家が、家族信託に関わる場合、どのような信託を希望するのか細かく聞き取りを行い、打ち合わせを行い、家族信託契約書の案を作成し、当該契約内容を説明します。

(2) 信託契約締結

信託契約は、契約書に取り交わしによって行うことが通常であります。大事な契約であることから、できれば公正証書によることが望ましいと考えます。

(3) 信託財産の移転

信託契約締結後、不動産については、信託を原因とする所有権移転登記を行い、預金等については、信託口座を開設する必要があります。

(4) 信託契約に従った信託財産の管理・処分

受託者は、信託契約に従った信託財産の管理・処分を行い、信託契約に従った報告等を行っていきます。

第5 家族信託契約後の不動産の処分

家族信託の契約条項に、信託した不動産を売買または処分することが可能な旨が含まれていれば、受託者が売主として信託不動産を売却することができます。売却の時点で、委託者が認知症等で意思判断能力が喪失していても売却することができます。

委託者が親、受託者が子の場合、子が信託した不動産の買主さんと直接取引することができます。売主が子となるだけで、一般の不動産売買と変わりません。

宅地建物取引業者は、受託者である子に対し、重要事項説明を行い、契約書の署名・押印は、子が自分の名前で行います。犯罪収益移転防止法上の本人確認も、子が対象となります。

登記的には、「所有権移転及び信託抹消」という登記を申請することから、売主側に信託抹消登記分登記費用の負担が発生するといった違いはあります。

信託不動産の売却の依頼を受けた宅地建物取引業者として注意しなければならない点は、信託の契約条項に、不動産の売却が可能な旨の定めがあるかどうかです。不動産登記事項証明書または不動産登記情報を信託目録付きで取得し、信託目録中、信託条項に当該記載があるかを確認することが重要です。

第6 参考に・・・

参 考

※ イメージしやすいよう最低限の記載のみしております。実際は、各状況により更に条項を加えます。
甲が父、妻は亡くなっており、子供が乙のみ。
不動産の処分を前提にした内容となっています。

不動産管理・処分に関する信託契約書（案）

委託者〇〇（以下、「甲」という。）及び受託者××（以下、「乙」という。）は、本日、以下のとおり、信託契約を締結する。

（信託契約）

第1条 甲は、乙に対し、次条記載の信託の目的を達成するため、第3条記載の財産を本件信託財産として管理・運用・処分することを信託し、乙はこれを引き受けた。
（以下、「本件信託」という。）

（信託目的）

第2条 本契約の信託目的は、以下のとおりである。

甲の別紙信託財産目録記載の財産を乙が管理、賃貸、処分等することにより、

- （1）甲の財産管理、賃貸、処分等の負担を低減すること
- （2）甲が詐欺等の被害に遭うことを予防し、甲が安全かつ安心な生活を送れるようにすること
- （3）甲が、従前と変わらぬ生活を送れることにより、快適な生活を送れるようにすること

（信託財産）

第3条 本件信託にかかる信託財産は、以下のものとし、本件信託開始日に、乙に移転する。

- （1）別紙信託財産目録1記載の自宅不動産（以下「信託不動産」という。）

（委託者）

第4条 本件信託の委託者は、次の者である。

住所

氏名 〇〇

生年月日 年 月 日

(受託者)

第5条 本件信託の受託者は、次の者とする。

住所

氏名 ××

生年月日 年 月 日

(受益者)

第6条 本件信託の受益者は、委託者である甲とする。

(信託の公示)

第7条 甲及び乙は、本件信託の効力発生後、遅滞なく、信託不動産につき信託を原因とする所有権移転の登記申請を行うものとする。

(追加の信託)

第8条 乙は、甲との合意に基づき本件信託の信託事務を処理するのに必要な金銭を甲の負担により、本件信託に追加し、信託財産とすることができる。

(信託財産の管理方法)

第9条 乙は、以下の信託事務を行う。

- (1) 信託不動産を管理、賃貸、処分すること。
- (2) 信託不動産から受領した賃料及び信託不動産の売却代金を管理し、信託不動産の管理費(保全、管理、大規模リフォームを含む修繕に関する一切の費用)、甲の生活費、医療費、介護費等に充てるために支出すること。
- (3) その他信託目的を達成するために必要な事務を行うこと。
- (4) 乙は信託不動産の管理を第三者に委託することができる。
- (5) 乙は、信託財産の管理、賃貸、処分その他の信託事務について善良な管理者の注意をもって処理しなければならない。

(信託事務の処理の状況についての報告義務)

第10条 甲は、乙に対し、信託事務の処理の状況及び信託財産の状況について報告を求めることができる。

(費用等の負担等)

第11条 乙は、信託事務を処理するのに必要と認められる費用(公租公課を含む。以下同じ。)を固有財産から支出した場合には、信託財産から当該費用の償還を受けることができる。

2 乙は、信託事務を処理するのについて費用を要するときは、信託財産からその前払を受けることができる。

(信託の計算期間等)

第 12 条 本件信託の信託財産に関する計算期間は、毎年 1 月 1 日（第 1 回計算期間においては本件信託契約締結日）から同年 1 2 月 3 1 日（これより前に信託の終了となった場合は、当該終了日）までとする。

2 乙は、毎年 1 回、一定の時期に前項に規定する計算期間における収支計算書を作成しなければならない。

3 乙は、前項に規定する収支計算書の内容について、甲の求めがあったときは、甲に対し、遅滞なく報告しなければならない。

(信託の終了事由)

第 13 条 本件信託は、次の各号のいずれかが生じたときに終了する。

(1) 甲と乙が合意したとき

(2) 甲が死亡したとき

(3) 信託財産が消滅したとき（但し、信託不動産が売却されても、その賃料及び売却代金等が残存している場合は信託財産が消滅したことにはならない。）

(残余財産の帰属権利者)

第 14 条 本件信託に関わる残余財産の帰属権利者は、乙とする。ただし、甲の存命中に本件信託が終了した場合の残余財産の帰属権利者は、甲とする。

信託財産目録

1 土地

所在地 旭川市〇〇
地番 〇番〇
地目 宅地
地積 〇〇. 〇〇 平方メートル

2 建物

所在地 旭川市〇〇 〇番地〇
家屋番号 〇番〇
種類 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床面積 1 階 〇〇. 〇〇 平方メートル
2 階 〇〇. 〇〇 平方メートル