

# 家族信託Q&A

## 〔ケース編〕 第4回 登記について

回答：一般社団法人家族信託普及協会

監修：司法書士 宮田 浩志

一般社団法人家族信託普及協会には、全国の専門家（約1,200名）の会員から様々なご質問が日々寄せられます。「制度のこと」、「お客様への提案方法」、「信託組成に伴う諸手続き」などのご質問に対し、事務局が専門家に確認しながら回答しております。

本連載では、それらのご質問の中から普遍性が高いものを、回答例とともにご紹介します。

今回は「信託登記について」です。

Q1

行政書士として信託契約公正証書の作成までのコンサルティングを実行しましたが、その後の信託登記はどのタイミングで司法書士につなげばよいのでしょうか？

**A1** 通常の不動産の売買や贈与の契約と同様、信託契約に基づく不動産手続に關与する司法書士は、信託契約締結時に立ち会い、契約当事者の本人確認をすべきです。

したがって、司法書士以外の法律専門職が中心となって信託契約公正証書の作成コンサルティング業務を実行したとしても、公証人の前で公正証書を作成する現場には、登記手続を担う司法書士が立ち会うことが原則となり、その場で登記関係書類（登記原因証明情報や登記委任状等）への調印や必要書類（登記済権利証や印鑑証明書、固定資産評価証明書など）の原本を受領することが一般的です。

Q2の回答にも関連しますが、不動産登記簿にどこまで記載すべきかは、事前

にお客様なり契約書作成に關与した法律専門職なりと協議が必要になると考えますので、契約締結前の信託契約書の文案が確定した段階で、早めに司法書士に依頼をしておくといよいでしょう。

Q2

信託目録には、信託契約のすべての情報を掲載する必要があるのですか？

**A2** 信託目録の掲載情報については、不動産登記法に登記しなければならない項目が定められています。基本的な考え方としては、信託契約書の内容をすべて掲載する必要はなく、当該信託不動産に關係する情報にしぼって、登記申請代理人たる司法書士が信託契約書の条項から取捨選択することになります。つまり、当該不動産に関する取引等の法律行為が安全・適正になされるために必要と思われる情報は、登記簿に公示すべきという判断になります。法定の項目を含め、信託目録に記載される代表的なものは下記のとおりとなります（下記の項目がすべ

全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)		調製	平成13年11月21日	不動産番号	[余白]
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所在				[余白]	
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
[余白]	[余白]	[余白]		[余白]	
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	①変更 〔昭和41年5月1日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年11月21日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	[余白]	原因 [余白] 所有者 [余白] 順位3番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成13年11月21日
2	所有権移転	[余白]	原因 平成29年9月19日信託 受託者 [余白]
	信託	[余白]	信託目録第87号

信託目録

信託目録		調製	[余白]
番号	受付年月日・受付番号	予備	
第87号	[余白]	[余白]	
1 委託者に関する事項	[余白]		
2 受託者に関する事項	[余白]		
3 受益者に関する事項等	受益者 [余白]		
4 信託条項	①信託の目的 本件信託は、不動産（以下、「本件信託不動産」という。）及び金融資産（以下、「本件信託金融資産」という。）を本件信託財産として管理及び処分を行い、受益者及びその配偶者（以下、「受益者ら」という。）の生活・介護・療養・納税等に必要資金を給付して、受益者らの幸福な生活及び福祉を確保すること並びに受益者の体調に左右されない資産の適正な管理・運用・保全・活用を通じて、資産の円満な承継を実現することを目的として信託するものである。		

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D42060- (1/1) 1/2

全部事項証明書 (土地)	
4 信託条項	<p>②信託財産の管理方法</p> <p>ア. 受託者は、本件信託財産の保存及び管理運用に必要な処置、特に本件信託不動産の維持・保全・修繕・改良・建物解体について、受託者が適当と認める方法、時期及び範囲において行うものとする。</p> <p>イ. 受託者は、受益者が居住の用に供している以外の本件信託不動産について、受託者の裁量で第三者に賃貸することができる。</p> <p>ウ. 受託者は、本件信託の目的に照らして相当と認めるときは、本件信託不動産を換価処分をすることができる。</p> <p>エ. 受託者は、本件信託不動産に関し、土地の測量、境界確定作業、地目変更登記、分合筆登記、建物の表題登記・表示変更登記等の手続を行うことができる。</p> <p>オ. 受託者は、前記②ア乃至エに伴い発生する一切の諸費用につき、本件信託金融資産から支払いに充当することができる。</p> <p>③信託の終了事由</p> <p>本件信託は、次の事由によって終了する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. [ ] 及び [ ] が死亡したとき。</li> <li>2. 受益者及び受託者が合意したとき。</li> <li>3. 本件信託財産が消滅したとき。</li> </ol> <p>④その他の信託の条項</p> <p>ア. 受託者が信託法第56条第1項各号に掲げる事由に該当した場合には、受託者の任務が終了する。</p> <p>イ. 前記④アに定めた事由により当初受託者の任務が終了した場合の後継受託者については、平成 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日付「不動産及び金融資産の管理処分に関する信託契約書」（以下、「本件信託契約書」という。）に記載のとおりとする。</p> <p>ウ. 当初受益者が死亡した場合、本件信託の受益権は、信託法第91条の規定に基づき当初受益者の受益権が消滅し、後継受益者については本件信託契約書に記載のとおりとする。</p> <p>エ. 受益者は、受託者との合意により、本件信託の内容を変更し、もしくは本件信託を一部解約し、または本件信託を将来に向けて終了させることができるものとし、受益者単独の意思表示によってはこれらの行為を行うことはできないものとする。</p> <p>オ. 清算受託者として、本件信託終了時の受託者を指定する。</p>

てというわけではありません)。

- 委託者、受託者、受益者の住所・氏名
- 信託の目的
- 信託財産の管理方法(受託者の権限)
- 信託監督人や受益者代理人があるときは、その住所・氏名
- 信託の終了事由
- 予備的受託者や後継受益者があるときは、その定め

上記に含まれない信託契約の内容については、ケースバイケースで専門家がお客様と相談のうえ、登記するかどうかを判断します。

例えば、受益者連続型信託における後継受益者や信託終了時における残余財産の権利帰属者については、重大な個人情報になりますので、安易に信託目録に記載することは避け、「年月日付信託契約書第〇条記載のとおりのこと……」のような文言で具体的には記載しない方法もあり

ます。

「信託目録に何を掲載するか」あるいは「何を掲載しないか」は、各事案の信託目的や内容によって慎重に検討することが必要となりますので、家族信託の実務に精通した司法書士が信託登記を担うことが重要といえます。

※一般社団法人家族信託普及協会では、家族信託の組成に携わる専門家の方々のサポートを行っております。協会へのお問合せやご質問は、

- 協会正会員の方  
⇒会員ページ内の「問合せ相談」フォームよりお問い合わせください。
- 協会会員でない方  
⇒協会ホームページの「お問合せ」よりお問い合わせください。

※ご質問いただいてから回答までは1週間程度のお時間をいただきます。

※協会にお問合せをいただきましても、個別具体的なお相談に関して回答はできません。よってこの場合は一般論の範囲での回答とさせていただきます。(コーディネーター、専門士サポートサービスは除く)