

# 家族信託専門士・コーディネーター フォロー研修

第30回

公開：2025年3月

# 本研修のスケジュール

開始	終了	内容		担当
13:30	13:35	0:05	オリエンテーション	事務局
13:35	14:45	0:70	I : 事案検討 : 信託の設計	本協会代表理事 司法書士 宮田 浩志
14:45	14:55	0:10	休憩	
14:55	16:20	0:80	II : 信託が設計通りに機能するために ～信託条項の重要性と、信託登記において 留意すべきポイント～	司法書士 福田 修平 様
16:20	16:30	0:10	全体質疑応答	

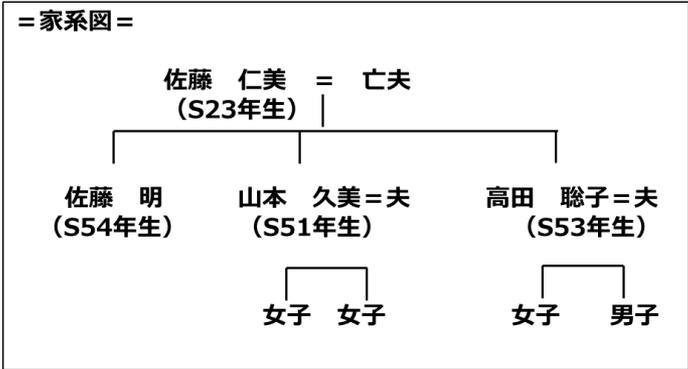
# I : 事案検討 : 信託の設計

本協会代表理事・司法書士

宮田 浩志

**【講義の進め方】**

- 1) 演習事案の振り返り（再読と確認） (10分)
- 2) 演習事案から得られる解決すべきテーマの抽出・整理 (15分)
- 3) テーマに対応する解決策の立案 (15分)
- 4) プレゼンテーション資料と、信託設計、そして信託契約書案 (20分)
- 5) 質疑応答 (10分)



## = 事実関係（家族） =

- ・ 佐藤仁美は、3年前に夫を亡くし、名古屋市千種区で長男の明とともに居住。
- ・ 長女の久美（山本姓）は、東京都杉並区在住。二人の子供は成人。
- ・ 次女の聡子（高田姓）は、名古屋市名東区藤が丘（近隣）在住。二人の子供は成人。
- ・ 長男の明は、知的障害を持っており、母と同居しながら共同作業所に通う。独身。

## = 事実関係（生活） =

- ・ 仁美は、義父から相続した不動産に亡夫が建築した自宅とアパート5棟、土地（400坪程度の宅地2～3筆他）を所有している。
- ・ 仁美の生活費は、年金が30万円（隔月）、賃料収入が約1200万円（年間概算：借入金返済後）程度。
- ・ 明は障害者年金を貰っているが、お金を使うことなく（できず）、全て仁美が預金している。
- ・ 明は難しい話を理解する能力はなく自身で財産管理をすることは難しい。将来は施設に移り生涯そこで暮らすことになるだろう。
- ・ 仁美が保有する金融資産は、夫から相続した分も含め約1億円。金融機関3行庫に分けて預金している。
- ・ 仁美が保有する自宅（土地・建物）は、築30年だが、まだしばらくは建て替える必要はないであろう。
- ・ 仁美が保有するアパート5棟は、築20年が1棟、築18年が1棟、築15年が2棟、そして築10年が1棟。
- ・ 築15年の2棟と築10年の1棟にはまだ残債が残っており、その合計額は約1億2千万円程度である。
- ・ アパート経営は、亡父の頃から付き合いのある地元の管理会社に任せている。

## = 仁美の想い① =

- ・ 私はこの2月で75歳を超え、以前のような体力が無くなってきている。
- ・ 持病もなく日常生活に問題は無いものの、疲れやすく物事に集中できなくなった気がする。
- ・ アパートの管理会社から修繕等の連絡が来ても、これまで夫に任せっきりで細かなことが分からず心配。
- ・ 実際、管理会社の担当もコロコロ変わるため、信頼して良いのかどうか分からない。
  
- ・ 3年前の夫の相続時には相続税は少なく済んだが、それでも1000万円程度かかった。
- ・ 自分の相続時に向けた対策などは何もできていないことが心配である。
  
- ・ 明は今は自分が同居して支えているが、自分が死亡又は同居できなくなれば、グループホームなどの施設に入れないとは思っている。ただ、現段階では、まだ何の検討も準備もできていない。
  
- ・ 私の老後やアパートの管理は、聡子に助けて貰おうと思っているし、今も色々と手伝ってくれている。
- ・ しかし聡子は子育ては終わったものの、地元の会社で事務の仕事をしており結構忙しいようだ。
  
- ・ 久美は、子供の頃から我が強く、育てるのに苦労した。
- ・ 久美が東京の大学に行きそのまま就職、結婚したので離れて暮らすようになって以降は関係は落ち着いた。
- ・ 久美の夫は普通のサラリーマンで、そこそこの収入を得ており、久美は特に仕事はしていない。
  
- ・ しかし、夫が亡くなった葬儀の後、皆で食事をしている際に、久美が「いずれお父さんの不動産の半分は自分のものなのだから、きちんと手続きをしておいて欲しい」と言い出し、家族皆唖然としたことがある。
- ・ 明には障害があるので、自分と聡子で分けることになるということと言いたかったようだが、場が一気に白けてしまった。
- ・ 聡子はその場では何も言わなかったが、日頃から母親や明の面倒を何も見ていない久美のその発言には少し気を悪くしたようだ。

### = 仁美の想い② =

- ・ 聡子は久美とは「財産関係の話」はしないようにしているそうで、それ以外はぶつかることもなく普通にやりとりはしているようだ。
- ・ 久美は、余り周囲への配慮なしに発言するところもあり、確かに付き合いにくいところはあるが、根は優しい子だと思っている。
- ・ 久美や聡子の両家族は年に一度は集まってくれており、それなりに楽しい時間を過ごせている。

### = 資産の承継に関して =

- ・ 夫から相続した土地は、佐藤家が代々受け継いできた土地なので、地元に住まない久美に分けることは考えられない。
- ・ だから土地は出来るだけ売らずにそのまま次の世代（孫の世代）に残してあげたいが、先々のことは次の世代の判断に任せるしかないと思う。
- ・ かといって近隣に住んでいるという理由だけで聡子に全て相続させるのも、久美は納得しないと思うし、無理にそうしても姉妹仲を考えるとよろしくないと思う。
- ・ 明のことも考えに入れて、久美や聡子たちが納得できるようにできればと思う。

## =久美の想い=

- ・ たまたま聡子が地元に住んでおり、自分は遠方に住むことになったが、やはり姉妹は平等であるべき。
- ・ 自分も度々母に電話で様子を聞いているし、明のことも心配して相談に乗っている。
- ・ 聡子にだけ母や明の手助けを背負わせていることには申し訳ないという気持ちはあるが、私は私で忙しい日々を送っているので、できることには限度がある。けれど、できるだけことはやっている。
- ・ 将来、地元に戻る気持ちは無く、ひょっとすると夫の関係で海外に移住することもあり得ると思う。
- ・ 明は早く施設に入れてあげて、母も一人暮らしは何かと物騒だし、家事も大変だろうから良い老人施設があればそこに移ることも検討して欲しいと思っている。

## =聡子の想い=

- ・ 母や明と出来るだけ近くにいてあげたいと思うが、同居まではやはり難しい。
- ・ 私の住まいは車で30分ほどの距離なので、何かがあればすぐに行けるので、不自由は感じていない。
- ・ 父が残したアパートは、管理会社に任せているものの、収支とかは分からないし、専門的なことも知らない。
- ・ ただ、それは母も同じなので、今後は出来るだけ私が母に代わってアパート関係も見ていくつもりである。
- ・ 相続税などは素人なのでよく分からないが、母が心配していることは知っている。
- ・ 母が元気な間は、明と同居した方が母の気持ちとしても良いと思うが、いずれは母も明の面倒を見切れなくなるだろうから、その際には明を安心できる施設に入れるしかないと思う。
- ・ 明が居なくなると母も寂しくなるだろうから、しばらくは私の家に来て住むのもいいかもしれない。
- ・ 姉は不満があるとすぐに口に出すタイプなので、母の相続時には文句を言わせないように穏便にしたい。
- ・ 母や明の支援をしているのは、近くに住む家族だから当然のことで、その分多く貰おうとは思っていない。

## = 設問 =

仁美さんは今回、「将来のことを考えたときに、何かやっておかなければならないのでは？」と、相談にいられました。（事案に記載の情報の範囲でお考え下さい）

- 1) 仁美さん一家は何種類の対策を講じておく必要があるでしょうか？  
具体的設計の骨子をお考え下さい。  
（「1）対策整理フォーム」をご利用ください）
- 2) コーディネーター・専門士として、  
設計段階で仁美さん家族とのやりとりを行う際に、何に最も留意が必要だと考えますか？  
（「2）留意点」をご利用ください）
- 3) 仁美さん一家に提案した対策がきちんと機能するためには、継続的にどのようなサポートが必要だと考えますか？  
（「3）必要なサポート」をご利用ください）

## 1) 仁美さんご一家は、どのような施策を講じておく必要があるでしょうか？

考え方①：まず関係者一それぞれに焦点を当て、「何を解決できれば良いか？」を整理します。

(今回の場合)

≪仁美さんが懸念されている課題≫

- a) ご自身が所有するアパートの管理実務 (土地の活用も)
- b) ご自身の相続時において、税金面で子達に迷惑をかけない算段 (相続税対策)
- c) ご自身の相続時において、円満な資産の承継 (姉妹仲を違えないように)
- d) 明の将来の生活 (生涯を安心して暮らせるための支援体制)

≪久美さんが懸念されている課題≫

- a) 母の老後の安寧 (施設入所も含め)
- b) 母の相続時における“納得できる”資産の承継
- c) 明の今後 (施設入所のタイミング)

≪聡子さんが懸念されている課題≫

- a) 今後の母や明の生活サポート (自身の家庭との両立)
- b) アパート資産等の管理実務
- c) 母が独居となった際の住まい (同居や施設入所)
- d) 明が入居する施設の探索
- e) 母の相続時における“円満な (穏便な) ”資産の承継
- f) (潜在的に) 相続税対策の必要性・相続税額の把握

## 1) 仁美さんご一家は、どのような施策を講じておく必要があるでしょうか？

考え方②：次に、専門家として「このご一家が潜在的に持つリスク」を整理します。  
(何も対策をせずに意思判断能力を失うと起こる可能性)

## (今回の場合)

## ●仁美さん所有のアパート管理

- 賃貸借契約や管理会社との管理委託契約等が有効に出来なくなる
- 賃料収入が仁美さん口座で凍結し有効活用が出来なくなる
- 大規模修繕などの手配（契約・代金支払い）が出来なくなる
- 賃貸借契約におけるトラブル対応（滞納賃料請求訴訟、明渡訴訟など）

## ●仁美さんの日常生活（明さんとの同居）

- 生活資金の引き出しや振り込み行為が難しくなる
- 明の面倒を看ることが出来なくなる

## ●仁美さんの相続時

- 明に後見人を付けなければ有効な遺産分割協議が成立しない
- 明にとって不必要でも、法定相続分の1/3は明の財産として確保しなければならない
- 不動産を聡子に集約できずに久美や明が共有相続せざるを得ない
- 久美や明がアパート資産や土地を相続しても、万全の管理ができない
- 仁美さん存命中に適切な相続税対策が出来ず、相続税の負担が大きくなる可能性

## 1) 仁美さんご一家は何種類の対策を講じておく必要があるでしょうか？

考え方③：課題ごとに、当事者の希望の違い（納得できるポイント）を整理します。

(今回の場合)

テーマ	仁美さん	久美さん	聡子さん	専門家
仁美所有の アパートの管理	良く分からない 聡子に任せたい	言及なし	自分で担うつもり これから勉強	仁美さん所有のままでは種々の凍結 リスク
明の将来の生活	いずれ施設に まだ未定	早く施設に	母のサポートが困 難になれば入所へ	
明入所後の仁美 の生活	聡子に頼りたい	良い施設があれば そこに入所	同居も検討	
母の資産承継	姉妹が仲違いしな いように 出来れば不動産は 残したい	姉妹は平等の権利 がある	姉を刺激せず穏便 にしたい	何もしなければ明 に後見人が必要
相続税対策	心配	言及なし	母が心配している ことは承知	何もしなければ相 応の税払いが必要

## 1) 仁美さんご一家は何種類の対策を講じておく必要があるでしょうか？

考え方④：整理した「解決すべき（した方がよい）課題」に対応する解決策を比較検討します。

(今回の場合)

テーマ	後見制度	生前贈与・売却	遺言	信託
仁美所有の アパートの管理	仁美に後見人を 付けることで 解決可能	仁美資産を生前に 久美と聡子に移す ならば解決可能？	—	権限を信託する ことで解決可能
明の将来の生活	明に後見人を 付けることで 解決可能	—	—	明の資産を信託す ることは不可
明入所後の仁美 の生活	—	—	—	仁美の生活資金等 の管理は可能
母の資産承継	—	移転していない 資産については 別途対策が必要	承継先を指定する ことで、遺産分割 協議を排除できる	遺言と信託で承継 先と承継方法を指 定することが可能
相続税対策	—	贈与自体が相続税 対策になる？（贈 与税は要配慮）	—	信託受託者の権限 内で、信託目的に 合致する範囲で可

1) 仁美さんご一家は何種類の対策を講じておく必要があるでしょうか？

考え方⑤ : 課題全体を満足できる解決策を設計します。

(今回の場合)

対策	対策の目的	委託者 (設定者)	対象財産	受託者 (誰が担う)	受益者 (誰のため)	対策終了事由	残余財産 帰属権利者	補足事項 (権限・制限等)
1 信託	所有不動産の維持管理と承継	仁美	所有不動産 AP・土地	聡子 →聡子の子	①仁美 ②久美・聡子 ③久美の子・ 聡子の子	久美、聡子、 明の全員の 死亡	久美の卑属、 聡子の卑属	監督人：久美  清算時に 換価処分権限
1' 税対策	税対策を検討できる余地を残す	仁美	所有不動産	聡子	仁美	—	—	受託者に資産組換・借入権限等を付与
2 信託	仁美の安心した老後生活と明の生活	仁美	自宅・金銭 (明の生活費も含め)	聡子 →聡子の子？	①仁美 ②明	仁美と明の 死亡	久美・聡子 (予備：各卑属)	監督人：久美 (久美と聡子で仁美と明を支える)
2' 後見	明の生活の保全と身上保護	聡子	明の保有資産	仁美の支援不可 後法定後見申立	明	明の死亡	久美・聡子 (予備：各卑属)	後見人は専門職？
3 遺言	遺産分割協議の排除	仁美	信託財産以外の全財産			仁美の死亡	久美・聡子 (予備：各卑属)	遺言追加信託も？

⇒以上、信託2通り+遺言+ (明の後見利用)

2) コーディネーター・専門士として、  
仁美さん家族とのやりとりを行う際に、何に最も留意が必要だと考えますか？

テーマ	配慮すべき対象	何に配慮するか	具体的なアクション	配慮が適切であったかを確認する方法
家族内のコミュニケーション	久美	<ul style="list-style-type: none"> <li>・久美との情報共有</li> <li>・久美が疎外感を持たないこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・MTGには必ず久美にもリモート参加してもらう</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・久美からの建設的な意見</li> </ul>
解決すべきテーマの共有	仁美 久美 聡子	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仁美の希望を正確に理解いただくこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仁美自身から、自分の希望を述べてもらう</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仁美の希望を叶えることに同意いただく</li> </ul>
果たすべき役割の合意	久美 聡子	<ul style="list-style-type: none"> <li>・それぞれの立場で「出来ること」「出来ないこと」を理解すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個別具体的な「必要な役割」を示し、それをどちらが担うかを決めてもらう</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・それぞれが果たす役割に全員が合意すること</li> </ul>

2) コーディネーター・専門士として、  
仁美さん家族とのやりとりを行う際に、何に最も留意が必要だと考えますか？

①遠方に住む、久美を「仲間外れ」にしてはならないこと

→毎回の面談にリモート同席してもらう、あるいは別途面談記録を送り解説するなど、常に「検討の当事者」として参画させること

②仁美の希望を、久美と聡子に共有すること

→仁美が夫から受け継いだ資産をどうしたいか  
→明をどう支えたいか  
→それらのために、娘たちに何を期待しているか

 これらを仁美の口から発言してもらう

③久美と聡子とが協力して進める内容と、聡子単独で行う内容をはっきりさせること

→地元に住るからできる内容と、遠方でもできることを自覚していただき、役割分担を明確にした上で協力関係を構築する

 分担する役割を明確に示し、全体の合意を得る

### 3) 仁美さん一家に提案した対策がきちんと機能するためには、継続的にどのようなサポートが必要だと考えますか？（サポートが明確であれば安心して『踏み出せる』）

テーマ	将来顕在化する可能性のある課題	どんなサポートがあれば課題が開設できるか	専門家として自分ができるサポート	自分が直接はできないが、手配しておくべきサポート
アパートの経営実務	管理会社とのやりとりや判断を適切に行うこと	困ったときに相談できる窓口	一次相談の受付	信頼できるアパート管理のセカンドオピニオンの紹介
明の将来の居住場所	仁美と同居できなくなった際に明が入所する施設	明にとって適切な施設の紹介や内覧	地元の障害者福祉の関係者（NPO・社会福祉法人など）の紹介	明の生涯を見通したフィナンシャルプランニング
相続税対策のための選択肢	仁美の相続時に相応の相続税負担が生じる	事前の相続税対策	相続税対策として採り得る選択肢の提示	信頼できる税理士の紹介
受託者実務	<ul style="list-style-type: none"> <li>信託計算書や申告等の実務</li> <li>信託変更要望への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>困ったときに相談できる窓口</li> <li>実務状況の定期的な確認ルール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一次対応</li> <li>定期的な様子伺い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じた専門家の紹介</li> </ul>

### 3) 仁美さん一家に提案した対策がきちんと機能するためには、継続的にどのようなサポートが必要だと考えますか？（サポートが明確であれば安心して『踏み出せる』）

#### ① アパート経営実務をサポートできる体制を検討すること

- 保有するアパートの現状（状態・収支等）を把握する
- 日常的な管理に必要な事項を把握する
- 大規模修繕の計画を把握する

#### ② 明の将来の居住場所（明が入所する施設）を検討すること

- 明の障害レベルに応じた入所施設、費用等を調査する
- 明の生涯を支えるには、年金、保有金銭の範囲で充当できるか、仁美の支援が必要か？
- 通所施設（作業所）やグループホーム（GH）を運営するNPOや社会福祉法人と連携

#### ③ 相続税対策のための選択肢を検討すること

- 現状の資産で想定される相続税額を試算する（税務シミュレーション）
- 実行可能な節税策を検討する（資産の組換え・借入れ・法人化・生前贈与など）
- 税理士等を交え、具体的プランニングを行う

#### ④ 信託受託者実務をサポートできる体制を検討すること

- 受託者による賃貸経営に対するサポート（振込先変更通知書の作成、賃貸契約締結のサポート）
- 信託計算書の作成、資産状況を監督人へ報告する様式（ルール）の作

#### 4) 本事案で想定される「信託設計フォーム」「信託契約書」

別途お配りしている「信託設計フォーム」と「信託契約書案」をもとに、ポイントのみ解説いただきます。

## 5) 質疑応答

# 休憩

(14 : 45~14 : 55)

## Ⅱ：信託が設計通りに機能するために ～信託条項の重要性と、 信託登記において留意すべきポイント～

司法書士  
福田 修平 様

## 福田様プロフィール

1977年 山口県山口市生まれ

2000年 亜細亜大学卒業

2004年 司法書士試験合格

2005年 福田修平司法書士事務所開業

2007年 司法書士法人やまぐち中央事務所設立

2016年 家族信託専門士、家族信託コーディネーター取得

やまぐち中央事務所の強み<家族信託サービス>

**家族に託す安心円滑な財産管理**  
のことなら私たちにお任せください

「もしも」に備えて、財産管理を家族に託したい

費用について

家族信託を活用して悩みを解決する



### 事務所概要

事務所名	司法書士法人やまぐち中央事務所
司法書士	福田修平 松井成夫 丸山清孝 中川陽介 村田直哉 松川 心 阿南典子
事務スタッフ	25名
所在地	山口オフィス 山口市後河原28番地3 防府オフィス 防府市駅南町7番37号 小郡オフィス 山口市小郡長谷一丁目8番21号
相談予約専用 フリーダイヤル	0120-753-793

**受託者が委託者の意図（希望）通りの任務を  
果たせ（果たさ）ない可能性について、どこまで考慮しているか？**

### **どんなケースがあるか**

- 1) 信託契約書記載の受託者権限に過不足（曖昧な点）があるがゆえに**
  - ・ 受託者に実務を担う「権限が足りない」
  - ・ 受託者の権限内の行為か、解釈に争いが生じる
  - ・ 委託者の意に反した「権限外行為」を行ってしまう
  
- 2) 信託登記（信託目録）の記載内容に問題があるがゆえに**
  - ・ 登記官の判断で受託者の行為に制限が発生する
  - ・ 実務上、委託者兼受益者の意に反した「権限外行為」ができてしまう

### 1) 信託契約書記載の受託者権限に過不足（曖昧な点）があるがゆえに

本日前半の講義にあった通り、

- 「将来起こり得る事態」を想定して受託者に与える権限を**網羅する**

ことに加え、

- 受託者に**与えていない権限**（禁止事項）を明確に条文に盛り込む
- 受託者の権限行使の際の「**同意権者**」を設定する
- 受託者の利益相反行為の可能性が有れば、容認条項を盛り込む

等の検討が必要。

いずれが適切かは「ケースバイケース」で判断するしかないが。

=ケース検討（自宅の売却）=

例）高齢の親世代を支える信託の場合、「自宅の売却権限」をどう考えるか？

多くの参考書には、

「信託契約を結ぶことで、親世代が認知症等で施設に入所した後、誰も住まなくなった自宅を換価処分して、介護施設費用等に充当できる」とあるが…。

理論上は可能だが、実務としては・・・

自宅を売却するためには、**自宅内にある全ての動産を「処分」する**必要がある  
→親世代が元気な間に大多数を処分してしまっておく

⇔親世代の意思判断能力が喪失した後では、果たしてそれは可能か？

そもそも、「親の自宅売却」を受託者の判断のみで行って良いのか？

「親世代が望んでいない自宅売却を受託者が強行」する事態との違いは？

= ケース検討（自宅の売却） =

例）高齢の親世代を支える信託の場合、「自宅の売却権限」をどう考えるか？

受託者の行為が正当とされる要件

- ・ 信託目的との整合性
- ・ 受益者の利益
- ・ 受託者の権限内

問題は、これらを「誰が判断し」「誰が正当であると認めるか」

家族信託なのだから、「家族内の自治」で判断し認める ⇔ 裁判所etc.

＝ケース検討（自宅の売却）＝

例）高齢の親世代を支える信託の場合、「自宅の売却権限」をどう考えるか？

自宅を換価処分して、その換価金を親世代の施設代等に充てる行為が

- ・ 信託目的：親世代が安心した老後生活を送る場の確保
- ・ 受益者の利益：換価金で親世代が施設に入居し続けられる
- ・ 受託者の権限：自宅の換価処分権限が与えられている

のであれば、受託者の行為としては妥当。

→しかし、その判断を受託者が単独で行うのではなく、  
第三者（監督人）の同意や家族の納得の下で進めることが大切。

→信託契約書に、自宅を売却する権限とともに、売却を検討する際の  
ルール（前提となる状況）を明記することも良策

### ＝ケース検討（受託者の越権行為）＝

例)

- ・当初「収益不動産の信託」を想定していたが、専門家の助言もあり遺言機能として自宅不動産も信託財産に組み入れた。
- ・委託者と受託者以外の家族は、「自宅は処分しないもの」と考えていたが、信託契約書には「受託者は信託不動産を管理し、必要に応じて換価処分することができる」と記載されていた。

信託発効後、

- ・委託者が施設に入居した後、受託者は自らの権限を行使し勝手に自宅を売却してしまった。

**=ケース検討（受託者の越権行為）=**

**なぜこのような事態が発生してしまったか？**

**※信託の遺言代用機能を活用するために自宅を含む所有不動産の多くを信託財産として組み込むことはあり得る**

しかし、

**その対象不動産の中に、売却したくない不動産（今回の例では自宅）があるならば、受託者の権限を制限する配慮が必要であった。**

**(特定の不動産の売却権限を制限)**

**「但し、信託財産目録 ①②の不動産については本条第●項の権限は除外する」等**

**(状況によって家族の同意があれば売却できるようにしておく)**

**「但し、信託不動産の換価については信託監督人の同意を要する」等**

問題はここからです。

2) 信託登記（信託目録）の記載内容に問題があるがゆえに

- ・ 登記官の判断で受託者の行為に制限が発生する
- ・ 実務上、委託者兼受益者の意に反した「権限外行為」ができてしまう

可能性があることを認識すべき。

つまり、たとえ信託契約書作成段階で、きちんとした信託設計を行ったとしても、こと不動産に関してその契約書の精神（理念・希望）を実現するためには

## 適切な「信託目録の登記」が必須条件

信託目録の記載表現により、

- ・ 権限がある（とっていたのに）不動産の処分ができない
- ・ 権限外行為が行えてしまう

可能性があり得る。

### そもそも「信託登記」とは。

#### 信託法

(信託財産に属する財産の対抗要件)

第十四条 登記又は登録をしなければ権利の得喪及び変更を第三者に対抗することができない財産については、信託の登記又は登録をしなければ、当該財産が信託財産に属することを第三者に対抗することができない。

(分別管理義務)

第三十四条 受託者は、信託財産に属する財産と固有財産及び他の信託の信託財産に属する財産とを、次の各号に掲げる財産の区分に応じ、当該各号に定める方法により、分別して管理しなければならない。ただし、分別して管理する方法については、信託行為に別段の定めがあるときは、その定めるところによる。

- 一 第十四条の信託の登記又は登録をすることができる財産  
(第三号に掲げるものを除く。) 当該信託の登記又は登録
- 二 以下略

### 不動産登記法

#### 第97条（信託の登記の登記事項）

信託の登記の登記事項は、第59条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- ①委託者、受託者及び受益者の氏名又は名称及び住所
  - ②受益者の指定に関する条件又は受益者を定める方法の定めがあるときは、その定め
  - ③信託管理人があるときは、その氏名又は名称及び住所
  - ④受益者代理人があるときは、その氏名又は名称及び住所
  - ⑤信託法第185条第3項に規定する受益証券発行信託であるときは、その旨
  - ⑥信託法第258条第1項に規定する受益者の定めのない信託であるときは、その旨
  - ⑦公益信託に関する法律第1条に規定する公益信託であるときは、その旨
  - ⑧信託の目的
  - ⑨信託財産の管理方法
  - ⑩信託の終了の事由
  - ⑪その他の信託の条項
- 2 前項第2号から第6号までに掲げる事項のいずれかを登記したときは、同項第1号の受益者（同項第4号に掲げる事項を登記した場合にあっては、当該受益者代理人が代理する受益者に限る。）の氏名又は名称及び住所を登記することを要しない。
- 3 登記官は、第1項各号に掲げる事項を明らかにするため、法務省令で定めるところにより、信託目録を作成することができる。

信託の登記は、「受益者の保護」「取引の安全性の確保」のために行われるものであり、信託登記をすることで、受益者の判断能力の有無に関わりなく、信託目的を実現するための信託不動産の管理・処分等を受託者が実行できるというメリットがある。

しかし、

受託者はあくまで「**名目上の所有者であり、実質的な不動産の持主ではない**」ため、甲区所有者欄に名前が載っていたとしても、当該不動産の処分に係る権限は「**所有者と同じではない**」

※信託不動産に関して処分等の登記申請がなされた場合、登記官は形式的審査権の範囲内では「適切」「不適切」を判断できず、「不適切」と判断した場合には登記申請を受理できない。

※登記官は、原則として「信託契約書原本」を確認する訳ではないので（登記官によっては、信託契約書の添付を求めてくる余地はあるが）、基本的に「信託目録にどのように記載されているか」次第で登記官の判断が決まる。

→信託目録上、受託者の権限に係る記載が、「欠落」「曖昧」であれば、登記官は自らが「形式的」に判断せざるを得なくなる。

### 信託条項及び信託目録の表現検討

#### 【受託者の権限】

- ・受託者は、信託不動産を自らの裁量で管理・処分することができる

- 「自らの裁量で」とあっても、信託目的に照らして当該取引が適当であるか否かに解釈が分かれる余地が出てきてしまう。
- 信託財産の中に、「本当は売却して欲しくなかった」不動産があってもそれが特定できない
- 「管理・処分」という表現だけでは、「売却、解体、建替え、担保設定」をはじめ、その他の不動産に係る権限の概念が含まれるか否かに解釈が分かれる余地が出てきてしまう。

#### (考察)

「財産の管理又は処分」というのは、一般的な権限として常に受託者に存在して、それに「その他の信託の目的の達成のために必要な行為」という権限がプラスされたと考えるのか、それとも、そもそも受託者が持つのは、「信託の目的の達成のために必要な行為」についての権限を有するだけであって、「信託財産に属する財産の管理又は処分」というのは、ある種、多くの場合はその典型例であるというだけだと考えるのか」（道垣内弘人教授）

### 信託条項及び信託目録の表現検討

#### 検討案の例

##### ・受託者の権限

- ・受託者は、信託目的に照らして相応でありかつ受益者と信託監督人が合意した場合に限り、信託不動産の売却や担保設定をすることができる

→信託監督人による「合意書面」を添付することで、「信託目的に合致し、かつ受益者の利益につながる」ことが形式的に確認でき、かつ受託者の権限内であることが明らかであるため、登記官の主観が入り込む余地がない。

##### ・受託者の権限

- ・受託者は、受益者または信託監督人の合意が無ければ、信託不動産を売却することはできない

→受託者の権限外行為を制限し、かつ、「受益者または信託監督人の合意書面」があれば受託者に権限内行為となることが明確となる

### 信託条項及び信託目録の表現検討

#### 曖昧に記載（または欠落）しがちな権限

- ・ 建物の解体権限とそれに関連する建物滅失登記手続きに関する権限
- ・ 建替え、新たな不動産の購入権限とそれに関連する登記手続きに関する権限
- ・ 境界確定作業、土地測量、分合筆、関連する表示登記

⇒ これらは「不動産を信託財産とした場合に、  
『当然に受託者が持つ権限』ではない

⇒ 信託契約書に明確な記載が必要！  
それと連動して、信託目録にも明確な記載が必要

### まとめ

まずは、信託契約書の作成段階で、将来起こり得る様々な事態を想定して、受託者に想定し得る具体的な権限を付与しておくべき（条件付にしたい場合や禁止事項、利益相反取引容認条項については、信託契約書に明記すべき）。特に受託者が何でもできてしまうような包括的・曖昧な条項は避けるべき。

また、たとえ様々な将来想定を踏まえて文案を練ったとしても、信託登記の段階で、信託目録にそれがきちんと反映されていないければ、信託不動産が受託者によって不適切に処分されてしまったり、受託者が信託不動産について適切な処分を行えなかったりするリスクが生じ得る。

故に、「登記実務」は司法書士の専権事項であるが、信託設計に係る専門家（行政書士・コーディネーター）も、司法書士作成による「登記原因証明情報（信託目録に記載すべき事項）」を事前に確認すべき。

また、信託登記完了後の登記事項証明書の情報は、担当司法書士からきちんと受け取っておくべき。

<MEMO>



## 家族信託普及協会クレド(「約束」)

私たちは、肩書や保有資格に関わらず、家族信託制度を真摯に学ぶことを通じて、お客様の相続や資産管理に関する問題を解決するプロフェッショナルたろうと考えています。

私たちが考えるプロフェッショナルとは、

- ・お客様のお話を傾聴し、その想いを正確に受け止めること
- ・分かりやすい言葉で、お客様が理解・納得できるような説明・打合せができること
- ・私たちと接して下さったお客様には、必ず安心して笑顔を持ち帰っていただくこと
- ・自分がプロとして未完成であることを率直に認め、謙虚な気持ちで学び続けること
- ・全ての出会いが「学ぶ機会」であると意識すること
- ・自分が発した言葉、書いた文章に責任を持つこと
- ・「信頼」こそが私たちの財産であり、約束は必ず守ること

ができる人であると考えており、私たちはそのための努力を怠りません。

私たちは、今日よりも明日、今年よりも来年、より質の高いサービスを提供できるようになれる自分に、誇りを持っています。

お客様が私にお話しいただいた内容は、お客様の問題解決のためだけに使用し、私自らの営業活動のためには決して使用しません。

## 行動指針

1. 誰に対しても丁寧に礼儀を忘れることなく傾聴し、相手の真意・想いをきちんと受け止めます
2. 難解な法律用語を避け、誰でも理解・納得できる平易な言葉を使うように心がけます
3. 委託者の想いをないがしろにし、一部の者に利益誘導するような意図のある依頼は受任しません
4. 依頼人は、委託者の家族・親族全員であることを認識し、「依頼人の課題解決」に最善を尽くします
5. 報酬基準の明示と概算見積(総費用)の事前提示を徹底し、依頼人に安心・納得いただきます
6. 虚偽の実績を誇示すること(誇大広告)、著しく安い報酬を提示すること(不当廉価)、家族信託なら「暦年贈与ができる」「節税できる」など誤解を招く謳い文句で説明すること(不当誘致)はしません
7. 違法・脱法行為を意図した依頼、またそれらの行為の手助けとなり得る依頼には一切関与しません
8. 自分の専門外の分野は、当該分野の専門職を紹介できるネットワークを構築し、チームとしてコンサルティングサービスを提供します
9. 「無知は罪悪」であることを忘れず、関連する法規及びそれらの関係税法に関する解釈・法改正・判例・通達・実務的運用について学び続け、情報収集を怠りません
10. 未完成な自分を常に自覚し、知識・コミュニケーション力・コンサルティング力の向上に取り組みます

## 信託設計における基本姿勢

1. 直接委託者から想いや希望を伺っているか
2. 家族全員が参加をする「家族会議」に同席することを前提に、家族の想いや希望も踏まえた施策を検討・実行することについて、委託者及びその家族全員の合意は得られているか
3. 将来リスク(資産凍結、争族、税務、家族構成・社会の変化)を考慮・説明したか
4. 家族信託以外の施策についてもメリット・デメリットを比較検討・説明したか
5. 家族信託と遺言・任意後見等の併用策について検討・説明をしたか
6. 信託の設計や信託契約書の内容について第三者の確認を得たか(セカンドオピニオンをもらったか)
7. 不測の事態が生じて、契約の変更・終了を含め対応可能な備えができていないか
8. 信託契約書の各条文の内容、条文を置く意味を依頼人家族及び第三者に説明できるか
9. 依頼内容に関する総費用につき事前見積をし、納得して依頼をもらったか
10. 専門職間で共同受任する際の報酬のシェアについて、事前に明朗な取り決めをしたか
11. 「信託組成はゴールではなくスタートである」という認識の下、信託組成後の実務及び定期的なフォロー体制について、委託者・受託者及びその家族に説明をし安心してもらえたか
12. 定期的な家族会議の開催を促し、必要に応じていつでもそこに同席することを説明したか