

家族信託 PDF レポート

本 PDF レポートは、書籍「はじめての家族信託 安心ガイド」第 1 章及び第 2 章のうちの一部を抜粋したものです。

「はじめての家族信託 安心ガイド」は Amazon にて販売しております。

<https://www.amazon.co.jp/dp/4802094728>



司法書士柴崎智哉

〒355-0063

埼玉県東松山市元宿 2 丁目 2 6 番地 1 8 2 階

電話 0493-31-2010

<http://souzoku-shiba.com/sintaku/>

認知症になって判断能力がなくなるとどうなる？

認知症になって判断能力がなくなると、不動産・預貯金などの財産の管理や処分（売却など）ができなくなります。判断能力とは「物事について個人的な判断をすることのできる能力」のことです。認知症などで判断能力が衰えると、自分がおかれた状況を正しく認識し、適切な判断をすることが難しくなります。ある契約や取引が自分にとって良いことなのか悪いことなのか、メリットがあることなのかデメリットがあることなのか、得なことなのか損なことなのかなどの判断ができなくなります。そうすると、預貯金を解約したり、不動産を売ったりすることができなくなってしまうのです。

例えば、定期預金をお持ちの親御さんがいらしたとします。仮に、親御さんが脳梗塞などで倒れ、認知症の症状が急に進んで判断能力がなくなってしまったとします。

お子さんが、親御さんの医療費や施設費に充てるため、親御さんの定期預金を解約しに銀行に行ったらどうなるのでしょうか？銀行員は、「定期預金の解約は親御さんご本人が手続をしてください。」と言うのではないのでしょうか。そこで、お子さんが「親は認知症で手続ができません。」と言うと、銀行員は「ご本人の意思確認ができないと定期預金は解約できません。認知症で判断能力がない場合は、成年後見人をつけて、成年後見人が解約手続をしてください。」と答えるでしょう。

親御さんに判断能力がなくなると、定期預金を解約するために成年後見人をつけなくてはならないのです。普通預金の場合、キャッシュカードがあり暗証番号を知っていれば、事実上、家族が下ろせるかもしれません。しかし、キャッシュカードが磁気不良を起こせば普通預金も凍結となってしまうでしょう。また、普段と違う振込や出金をした場合、金融機関が親御さんに確認の電話をかけてくることもあります。その様なときに認知症で判断能力がないことが分かってしまうと、口座が凍結されてしまうかもしれません。口座の凍結を解除

するに成年後見人をつけることになります。

不動産の場合はどうでしょうか？例えば、自宅不動産をお持ちの親御さんがいらしたとします。認知症などで親御さんの判断能力がなくなったら、お子さんは親御さん名義の自宅不動産を売って、親御さんの医療費・介護費などに充てることができるでしょうか？

不動産を売るときには、司法書士が登記申請を担当します。司法書士は取引の安全を図るため、売主さん本人と面談して、不動産を売る意思を確認します。このとき、売主さんに判断能力がなければ、不動産売却の意思を確認できませんから、司法書士は登記の依頼を受けられません。したがって、売主さん本人に判断能力がなければ、不動産を売ることはできないのです。お子さんが売りたいと言っても、不動産の所有者である親御さんの判断能力がなければ売却できません。

不動産の場合も、売りたいのであれば、成年後見人をつけて成年後見人が売る手続きをするという話になります。

成年後見制度のデメリット

判断能力がなくなった人に成年後見人をつければ何でもできるのでしょうか？
実は、成年後見制度には様々な制限があります（なお、本書では「成年後見」という言葉は、「任意後見」ではなく「法定後見」を意味して使っております。本人がしっかりしているうちに任意後見契約を結んでいなければ、「法定後見」を使うことになります）。

まず、成年後見制度は本人のために本人の財産を守っていくことが目的です。したがって、資産活用や投資などは成年後見人をつけてもすることができません。本人が預貯金でもっていた財産は、そのまま預貯金で管理していくのが原則です。預貯金を下ろして、株、国債、投資信託などを購入することはできません。投資用の不動産などを購入することもできません。本人がアパートなどの賃貸物件を持っていた場合、リフォームなどがどの程度認められるのかも分かりません。賃貸物件をリフォームして、設備や外観を新築物件に近づけて、資産価値を上げ収益性の向上を図るのであれば、投資的な意味合いが大きくなります。成年後見人や家庭裁判所がどの程度まで許容してくれるか未知数です。

成年後見制度では相続税対策も禁止されています。アパートを建設したり賃貸物件を買ったりして相続税対策をなさる家族もいらっしゃるかと思いますが、成年後見制度ではこれらをすることはできません。成年後見制度は本人のための制度です。相続税対策は本人の利益のためではなく、将来、相続が起こった際の相続人のためのものなので、禁止されているのです。

また、成年後見制度では自宅不動産が必ず売却できるとは限りません。本人の居住用不動産を処分するには、成年後見人がついたとしても家庭裁判所の許可が必要なのです。しかし、本人の預貯金がたくさんあって、預貯金で十分に

生活費・医療費・介護費等をまかなえる場合は、家庭裁判所が自宅売却の許可を出さないかもしれません。すると、施設に移って自宅不動産が空き家になったとしても、売ることができずに固定資産税や草刈代・庭木の剪定代・修繕費などの維持費を払い続けなければならないかもしれないのです。

成年後見人に家族がなれないかもしれないという問題もあります。法定後見の場合、成年後見人になる人を最終的に選ぶのは家庭裁判所です。

家庭裁判所に後見の申立をするときに、家族を後見人候補者として挙げておくことはできます。しかし、他の家族がその候補者が後見人になることに反対したり、本人の財産が多かったり、後見人になった後に重要な法律行為が予定されていたりするような場合、家庭裁判所は家族を後見人を選ばず、司法書士や弁護士などの専門職を後見人を選んでしまう可能性があります。

なお、家族が後見人選ばれなさそうだから、やっぱり後見の申立を取り下げたいと思っても、家庭裁判所の許可がなければ取り下げられないので、基本的には無理でしょう。

一度、後見人がついてしまうと、後見の申立のきっかけとなった事（不動産の売買や預貯金の解約など）が完了しても、本人の判断能力が回復しない限り、後見人はついたままとなります。したがって、司法書士や弁護士などの専門職が後見人になった場合、継続的に後見人の報酬が発生してしまうということになります。東京家庭裁判所の発表している後見人報酬の目安では月額2万円～6万円となっています。本人の預貯金などの流動資産の額に応じて、1000万円以下の場合は月額報酬2万円、1000万円超え5000万円以下の場合は月額報酬3万円～4万円、5000万円越えの場合は月額報酬5万円～6万円が目安のようです。仮に、月3万円だとしても、1年で36万円、10年で360万円の後見人報酬がかかるという話になります。

家族が後見人選ばれた場合は、専門職後見人への報酬はかかりませんが、後見人となった家族は概ね1年に1回は家庭裁判所に報告書を提出することに

なります。報告書には本人の現状などを記載し、その他、財産目録を作ったり、帳簿や領収書などのコピーを提出したりします。

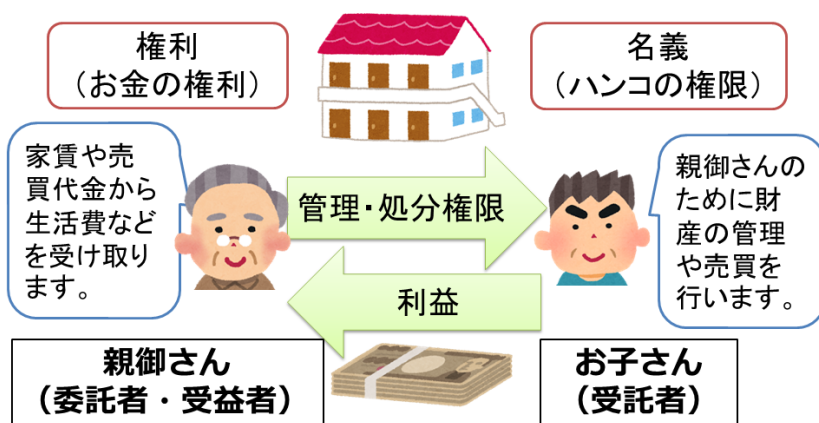
家族信託なら

家族信託という手続を使えば成年後見制度の制約をいくつか解決できます。

信託とは「自分の財産を、信頼できる人に託し、自分が決めた目的に沿って、自分（又は、大切な人）のために管理・処分してもらう」手続です。財産の管理などを信頼できる人に任せる手続とイメージしてみてください。財産の管理などを家族に任せる（託す）信託を一般的に「家族信託」と呼んでいます。「民事信託」という言葉も「家族信託」と同じような意味合いで使われることがあります。

それでは、アパート（賃貸物件）をお持ちの親御さんがお子さんに財産を信託して、お子さんにアパートの管理をしてもらうという例で説明します。

家族信託のイメージ



親御さんがアパートを所有権で持っているときは、アパートの名義は親御さんになっていますし、アパートから発生するお金などを受け取る権利も親御さんにあります。不動産を所有権で持っているときは、権利も名義も親御さんに

あるのです。名義が親御さんである以上、不動産に関する契約は親御さんのハンコや書類が必要となります。新たな入居者と賃貸借契約を結ぶのも名義人である親御さんだし、仮に不動産を売るとしたら親御さんが売主となってハンコを押します。

所有権で持っている不動産をお子さんに信託すると、権利を親御さんに残したまま名義だけをお子さんにできると考えてください。名義がお子さんに変わりますので、不動産に関する契約はすべてお子さんがすることになります。お子さんは入居者から家賃を回収し、必要な経費等を支払い、アパートを管理していきます。新たな入居希望者が来たらお子さんが賃貸借契約を結びます。場合によっては、お子さんにアパートを売却する権限を与えておくこともできます。親御さんがしっかり元気なうちに、お子さんにアパートを信託しておけば、その後、親御さんが認知症で判断能力がなくなったとしても、アパートの管理や売却などをお子さんができるのです。

アパートからの利益や売却した際の代金などはお子さんのものになる訳ではありません。お金の管理はお子さんがしますが、あくまでも権利のある親御さんのために使うべきお金です。信託財産の管理や処分（売却）によって得たお金も信託財産なのです。権利を持っている親御さんに生活費などとして渡したり、親御さんの医療費・施設費などの支払のために使ったりします。

信託法で、それぞれの立場の人を何というのでしょうか？元々、財産（アパート）を持っていた親御さんのことを**委託者**と呼びます。そして、委託者（親御さん）から財産を託されて、財産の管理や処分（売却）をする人（お子さん）のことを**受託者**と呼びます。そして、受託者が管理している信託財産からの利益の給付を受ける人のことを**受益者**と呼びます。今回のケースでは、親御さんは、元々財産を持っていた委託者と信託財産からの利益の給付を受ける受益者の二つの立場となります。

家族信託を言葉で表すと、①ご自身（委託者）の財産を、②信頼できる家族（受託者）に託し、③利益を受ける人（受益者）のために、④特定の目的に従って、管理・処分してもらう財産管理の手法と言えます。

今回のケースでは、親御さんの財産を、お子さんに託して、親御さんのために、特定の目的に従って、管理・処分してもらう手続ということになります。

特定の目的（信託の目的）とはどんなことでしょうか？家族信託でよく見かける目的は、「受益者の生活・介護・療養・納税等に必要な資金を給付すること」というものです。お子さんが財産管理をして、親御さんの生活などに必要なお金を渡したり、支払ったりするのです。親御さんが認知症になり、ご自身では預貯金の管理ができなくなっても、お子さんがお金や他の財産の管理をして、親御さんが生活に困らないようにすることが目的です。

「円滑な資産承継を実現すること」を信託の目的に入れることもあります。後で述べますが、家族信託では信託財産の承継者を信託契約書で定めることができます。遺言書と似たような機能を持たせることができるのです。さらに、いざ相続が起こったときに、通常の相続手続よりも家族信託の方がスムーズに財産を承継させることが可能となります。

その他、自宅不動産に誰も住まなくなったら売却したいような場合は、信託の目的に「住む者がいなくなった場合は必要に応じて自宅不動産を売却すること」と入れることもあります。賃貸物件などを信託する場合は、「不動産賃貸等で資産の有効活用を図ること」などと入れます。

信託銀行以外が受託者になれる？

財産を託される人のことを受託者といいましたが、信託銀行や信託会社じゃなくても受託者になれるのでしょうか？

営業として受託者になるのであれば信託業の免許や届出が必要になりますが、営業でなければ免許や届出なしに受託者になれるのです。営業とはどういうことかという、不特定多数を相手に反復・継続して信託の引き受け（信託の受託）を行い、報酬を得ようとする場合です。

したがって、親御さんがお子さんを受託者として信託するのであれば、不特定多数を相手に反復・継続している訳ではないので、信託業の免許や届出なしに、お子さんは受託者になれるのです。

なお、未成年者、成年被後見人、被保佐人は受託者となることができません。また、司法書士や税理士などの士業が受託者になることもできません。

それでは、営業に該当しない、家族などが受託者になるケースにおいて、信託財産から受託者としての報酬を受け取ることはできるのでしょうか？不特定多数を相手に反復・継続していなければ、家族信託の受託者が報酬を得ることは可能です。報酬を出すのであれば、親御さん（委託者）とお子さん（受託者）とで締結する信託契約書において報酬のことについて定めておきます。ただ、親御さんのためにお子さんが財産管理をするということで、受託者としての報酬はなしにする家族が多い印象があります。

信託銀行は関係ない

家族信託で財産を託されるのは家族ですので、信託銀行は家族信託に関係ありません。

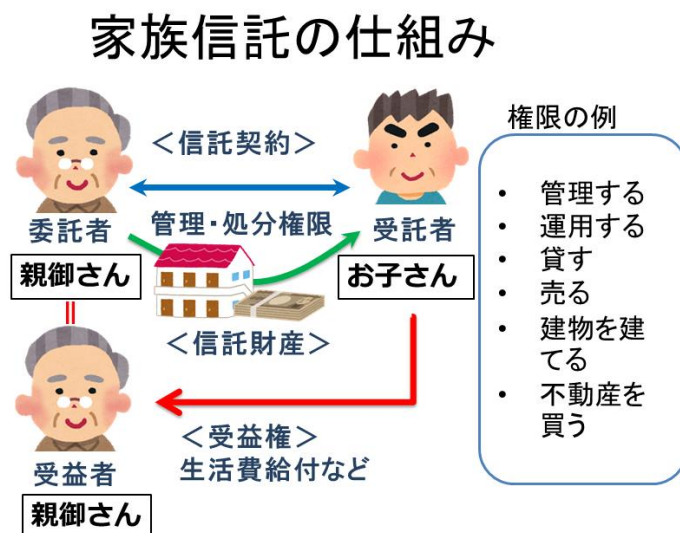
よく信託銀行などが「遺言信託」というサービス名で宣伝していますが、こ

これは信託法上の信託ではありません。信託銀行のいう遺言信託は、遺言書を作る手伝いをして、遺言書を保管し、相続が開始したら遺言執行（預貯金の相続手続など）を信託銀行が行うサービスです。これと家族信託を同じものだと思ってしまうと混乱しますので、全く別のものであると考えてください。

遺言書は、遺言者が亡くなってから効力を発生しますので、認知症対策にはならないのです。生前の財産管理も含めて対策をしておきたいなら家族信託を選択することになります。なお、家族信託なら信託した財産については相続開始後の承継者を指定することもできます。信託した財産については遺言書を作ったのと同様の効果をもたせられます。

また、信託していない財産の承継者を指定するために、家族信託と遺言書を併用することもあります。遺言書を作る際は、家族信託との兼ね合いも検討するようですので、家族信託の組成に携わった士業・専門家に遺言書作成の支援も相談した方が良いでしょう。

家族信託の仕組み



家族信託の仕組みについて図を使って説明していきます。図の左側に親御さんの絵が二つ描いてありますが、委託者と受益者の二つの立場を表しております。この二つは同一人物です。

親御さんの不動産（アパート）とお金をお子さんに信託することを想定してみます。信託する場合は、まず、委託者である親御さんと、受託者となるお子さんとで信託契約書を交わします。信託契約書の作成は、ご自身で作るのは難しいと思われるので、家族信託に詳しい士業に依頼するのが一般的です。

信託契約書を交わしたら、不動産については親御さんから受託者であるお子さん名義に所有権移転登記をします。形式的には受託者であるお子さんが所有者となるのです。

お金については、受託者であるお子さんが信託用の口座（信託口座）を作成して、そこに委託者である親御さんがお金を振り込んで信託します。

なお、信託する財産については、親御さんの全財産でなくても構いません。一部の不動産だけ信託するとか、何百万円だけ信託するとか、信託する財産は親御さんが決められます。お金については、信託契約をした後でも、親御さん

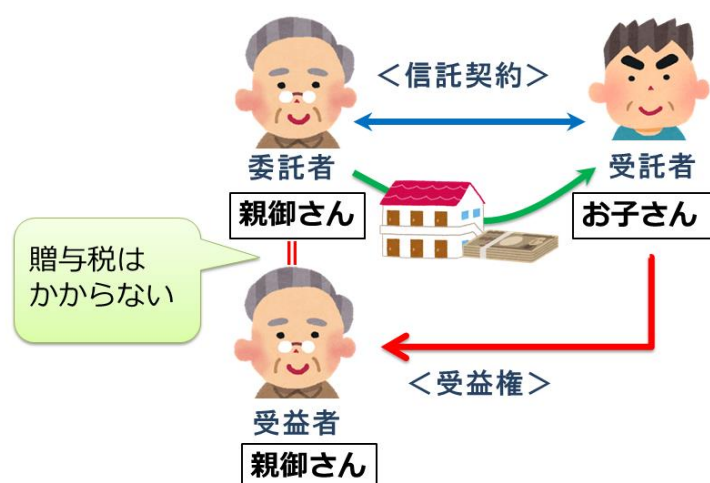
が追加で信託できるようにしておけます。

信託すると、不動産やお金の管理・処分の権限は受託者にいきます。具体的に受託者であるお子さんにどんな権限を与えるかは、信託契約書で親御さんの意向にしたがって決めることができます。例えば、受託者であるお子さんにアパートやお金を管理する権限を与えたり、お金を運用したり、アパートを貸したり、アパートを売ったりする権限を与えます。場合によっては、信託したお金を使って、新しくアパートを建設したり、投資用物件を買ったりする権限を与えることも考えられます。

親御さんがしっかり元気なうちに財産を信託しておけば、財産の管理・処分権限は受託者であるお子さんにいきますから、その後、親御さんが認知症等で判断能力がなくなったとしても、財産の管理・処分はお子さんが支障なく続けられます。したがって、親御さんが認知症になった後も、アパートの管理は問題なくできますし、親御さんに成年後見人をつけなくても受託者であるお子さんが不動産を売ることもできます。お金の管理も受託者であるお子さんが信託用の口座（信託口座）でできます。また、成年後見制度では相続税対策や資産活用が禁止されているところ、家族信託であれば新たにアパートなどの賃貸物件を建設したり、投資用物件を買ったりすることもできるのです。家族信託を組んだだけでは相続税の節税効果はありませんが、不動産の建設や組替えを通じて、結果として相続税の節税が実現できることになります。

アパートを信託した場合、受託者となったお子さんは家賃を回収したり、修繕を行ったり、固定資産税などの経費を払ったりします。また、場合によってはアパートを売却することもあるかもしれません。しかし、売却代金やアパートからの利益はお子さん自身のものになる訳ではありません。それらのお金の管理は受託者としてお子さんがしますが、受益者である親御さんのために使うべきものです。信託契約書の定め方にもよりますが、受益者である親御さんの要望により随時、生活費等として渡したり、必要に応じて親御さんの生活費・

施設費・入院費などの支払に使ったりします。信託財産からの利益の給付を受ける権利（と受託者を監督する権利）を**受益権**と呼んでいます。受益権を持っている人が**受益者**です。



親御さんの持っていた不動産やお金を、受託者であるお子さんに移してしまっ**て贈与税**はかからないのか心配な方もいらっしゃるかもしれません。委託者である親御さんの財産を受託者であるお子さんに移したとしても、お子さんは財産の管理・処分の権限を持っているだけです。財産はお子さんのものになる訳ではないので、受託者であるお子さんは形式的な所有者にすぎません。

実質的な信託財産の所有者は誰かという**と**、信託財産から利益の給付を受けることになる**受益者**です。元々、財産をもっていた委託者と信託財産の実質的な所有者である**受益者**が同一人物であれば、信託を組んでも**贈与税**は課税されません。今回のケースでは、委託者も**受益者**も親御さんで同一人物ですから、信託を組んでも**贈与税**は課税されないのです。信託を組んだときに、**受益者**を委託者と別の人にしてしまうと、**贈与税**が課税されてしまいますので注意してください。

また、信託すると不動産の所有権が委託者から受託者に移転しますが、**不動産取得税**はかからないのでしょうか？信託を組んだときは、地方税法第73条

の 7 第 3 号で不動産取得税は課税されないことになっています。聞くとところによると、家族信託を組んでしばらくすると、県税事務所から不動産取得税の納税通知書が送られてきてしまうこともあるようです。ただ、地方税法には、信託財産を委託者から受託者に移しても不動産取得税は課税できないと書いてありますので、そのことを県税事務所に言ってみましょう。

地方税法

第 7 3 条の 7 道府県は、次に掲げる不動産の取得に対しては、不動産取得税を課することができない。

- (3) 委託者から受託者に信託財産を移す場合における不動産の取得（当該信託財産の移転が第 7 3 条の 2 第 2 項本文の規定に該当する場合における不動産の取得を除く。）

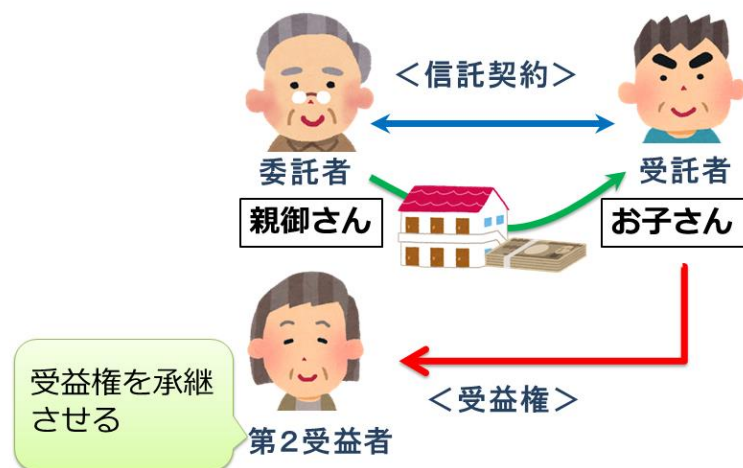
相続が発生したら

信託を組んだ後、受益者（兼委託者）である親御さんが亡くなったらどうなるでしょうか？大きく分けると、①信託を終了して残った財産を承継させる方法と、②信託を終了させずに受益権を承継させる方法があります。

受益者が亡くなったら信託を終了させる場合は、信託終了後に残っている財産（残余財産）を承継する人（**帰属権利者**）を信託契約書で指定しておくことができます。例えば、信託契約書で「残余財産は〇〇に帰属する」と指定しておけば、受益者が亡くなった後、信託財産は普通の所有権に戻って、指定された人のものになる訳です。遺言書を作ったのと同じような効果を信託契約書に持たせられることになります。

信託契約書で残余財産を承継する人（帰属権利者）を指定しても良いし、相続が発生してから「受益者の法定相続人の協議で決める」という形にもできます。相続開始後に相続人の話し合いで決めるという意味です。この辺は、信託契約書を作成するときに、委託者である親御さんの希望にしたがって検討することになります。

なお、受益者の死亡により残余財産を取得した場合は、相続税の対象となります。信託を組んだときには贈与税は課税されませんが、受益者が亡くなって残余財産を取得した場合は相続税が課税されます。信託を組んだからといって相続税を払わなくて済むということではありません。



受益者が亡くなっても信託を終了させずに受益権を承継させる方法はどうなるのでしょうか。例えば、受益者である親御さんが亡くなったら、受益権を親御さんの配偶者（お子さんからすればお母さん）に承継させるよう信託契約書に指定しておくのです。すると、初めの受益者である親御さんが亡くなったら、受益者は配偶者（お子さんからするとお母さん）に変わります。信託は終了していませんから、不動産やお金などの管理は受託者であるお子さんが続け、そこからの利益は生活費などとして新しい受益者に給付していくことになります。

この様に受益者が亡くなっても、信託を終了させずに受益権を承継させていくこともできますが、受益権の承継時に相続税は課税されます。

信託と税金

信託と税金についてまとめてみましょう。まず、信託を組んだときに、委託者と受益者が同じ人であれば贈与税は課税されませんでした。しかし、信託を組んだときに、委託者と違う人を受益者にしてしまうと、贈与税が課税されてしまいます（相続税法 第9条の2 第1項）。

受益者が亡くなって、（適正な対価を負担せずに）新たな受益者が受益権を承継した場合は相続税が課税されます（相続税法 第9条の2 第2項）。受益者が亡くなっていないのに、新たな受益者に受益権を移してしまうと贈与税の対象となりますので注意してください（相続税法 第9条の2 第2項）。

なお、受益権を承継した場合、その相続税や贈与税を計算する際の受益権の評価額はいくらになるのでしょうか？基本的には、信託財産を所有権として持っていた場合と同じ評価であると考えてください。不動産を信託した場合、その受益権の評価額は、不動産の所有権を相続したときの評価額と同じとなります。

受益者が亡くなって信託を終了した場合、（適正な対価を負担せずに）残余財産を帰属権利者が承継したときは相続税が課税されます（相続税法 第9条の2 第4項）。受益者が亡くなっていないのに信託を終了して、残余財産を帰属権利者が取得した場合は、贈与税の対象となります（相続税法 第9条の2 第4項）。

信託すると不動産登記簿はどうなる？

委託者の親御さんの名前を鈴木父郎とし、受託者のお子さんの名前を鈴木一郎として、信託の登記をしたら不動産登記簿（登記事項証明書）がどうなるか見ていきます。

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	平成2年2月1日 第〇〇〇号	原因 平成2年2月1日売買 所有者 東松山市元宿×× 鈴木父郎
2	所有権移転	平成30年1月5日 第〇〇〇号	原因 平成30年1月5日信託 受託者 東松山市あずま町×× 鈴木一郎
	信託	余白	信託目録第△△号

登記簿には「権利部」という欄があり所有権に関することが載っています。上記の登記簿の例を見ると、「順位番号」1番の欄に、「所有者 鈴木父郎」と記載してあります。この不動産の元々の所有者は鈴木父郎でしたという意味です。

信託の登記をすると、所有者が委託者から受託者になります。「順位番号」2番の欄を見てください。「平成30年1月5日**信託**」を原因として「**受託者 鈴木一郎**」名義になっているのが分かるでしょうか。所有権が委託者である鈴木父郎から受託者である鈴木一郎に移転しているのです。信託して形式的な所有者を受託者にすれば、その後、不動産の売却などに原則として委託者である鈴木父郎のハンコや書類は必要ありません。所有者となった受託者・鈴木一郎が手続することで不動産の売却ができるのです。つまり、信託をした後に、委託者である鈴木父郎が認知症などで判断能力がなくなっても、成年後見人をつけ

ることなく、受託者である鈴木一郎が不動産を売れます。なお、不動産の売却代金は鈴木一郎個人のものになる訳ではなく、あくまで信託財産ですから、受託者が管理しますが、受益者のために使っていくお金となります。

また、信託の登記をすると、不動産登記簿（登記事項証明書）に信託目録というものが作成されます。

信託目録		調整	余白
番号	受付年月日・受付番号	予備	
第△△号	平成３０年１月５日 第〇〇〇号	余白	
１ 委託者に関する事項	東松山市元宿×× 鈴木父郎		
２ 受託者に関する事項	東松山市あずま町×× 鈴木一郎		
３ 受益者に関する事項	受益者 東松山市元宿×× 鈴木父郎		
４ 信託条項	信託の目的 資産の適切な管理及び有効活用を目的とする。 信託財産の管理方法 １．受託者は、信託不動産について、信託による所有権移転又は所有権保存の登記及び信託の登記手続を行うこととする。 ２．受託者は、信託不動産を第三者に賃貸することができる。 ３．受託者は、裁量により信託不動産を換価処分することができる。 ４．受託者は、信託の目的に照らして相当と認めるときは、信託不動産となる建物を建設することができる。 信託の終了事由 本件信託は、受益者鈴木父郎が死亡したときに終了する。 その他の信託条項		

	1. 本件信託の受益権は、受益者及び受託者の合意がない限り、譲渡、質入れその他担保設定すること及び分割することはできないものとする。 2. 受益者は、受託者との合意により、本件信託の内容を変更することができる。 3. 本件信託が終了した場合、残余の財産については信託終了時の受益者に帰属する。ただし、鈴木父郎が死亡していた場合は鈴木一郎に帰属するものとする。
--	---

信託目録には、委託者、受託者、受益者などが記載されます。また、信託条項の欄に、「信託の目的」、「信託財産の管理方法」、「信託の終了事由」、「その他の信託条項」などが載ります。信託目録の記載内容は、信託登記の申請を担当した司法書士が、信託契約書の中から必要な部分を抽出して作ります。信託登記の経験が十分にある司法書士でないと、信託目録に何を記載すれば良いのかの判断が難しいかもしれません。

上記の信託目録はサンプルですので、実際のものより少ない内容を記載してありますが、どの様なことが載るのか例として見ていきます。例えば、「4 信託条項」の「信託財産の管理方法」を見てください。

「2. 受託者は、信託不動産を**第三者に賃貸**することができる。」と書いてあります。受託者の権限として、信託された不動産を第三者に貸すことができるということです。

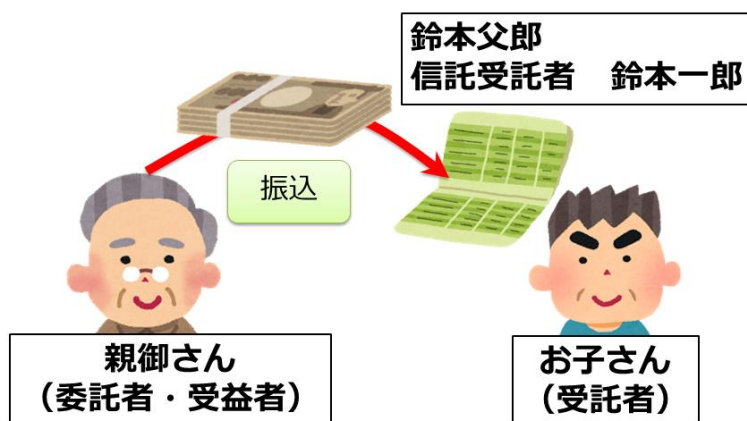
「3. 受託者は、裁量により信託不動産を**換価処分**することができる。」とも書いてあります。受託者の権限として、不動産を売ることもできるということです。委託者兼受益者である鈴木父郎の判断能力がなくなった場合でも、受託者である鈴木一郎の権限で不動産を売れることになります。

「4 信託条項」の「信託の終了事由」をご覧ください。「本件信託は、受益者鈴木父郎が死亡したときに終了する。」と記載してあります。今回のケースでは、鈴木父郎の老後の財産管理を目的としており、亡くなったら信託を終了さ

せるので、この様な条項にしております。なお、この様な条項を入れなければ、受益者が亡くなった後も信託は継続していくことになります。

それでは、受益者鈴木父郎が亡くなって信託が終了した場合、信託財産はどうなるでしょうか。「4 信託条項」の「その他の信託条項」をご覧ください。「3. 本件信託が終了した場合、残余の財産については信託終了時の受益者に帰属する。ただし、**鈴木父郎が死亡していた場合は鈴木一郎に帰属するものとする。**」と記載してあります。この様に鈴木父郎が亡くなって信託が終了した場合の残った財産（残余財産）の承継者を指定しておくことができます。信託した財産については、信託契約書で残余財産の帰属権利者を指定しておくことによって、遺言書を作ったのと同じような効果をもたせられます。

信託されたお金の管理方法



お金を信託する場合は、どのような手続になるのでしょうか？委託者である親御さんと受託者であるお子さんとで信託契約書を交わしたら、受託者であるお子さんが新たに信託口座を開設します。この信託口座に委託者である親御さんがお金を振り込むことによってお金を信託できます。この振込の手続ができないとお金を信託できないことになります。

親御さんの預金口座をそのまま信託できないのかと思うかもしれませんが、預金口座には譲渡禁止特約がついていますので、受託者の名義に変更できないのです。そのため預金口座そのものを信託するのではなくお金を信託するという形にして、委託者が受託者の作った口座に振り込むのです。信託契約書にも信託財産として「現金 〇〇万円」と記載します。親御さんの預金口座の情報を信託契約書の中に記載したりはしません。

それでは、信託口座とは、どのような口座でしょうか？まず、「鈴木父郎 信託受託者 鈴木一郎」などと受託者の個人財産ではなく、信託財産であることが分かる表示がされています。さらに、受託者が先に亡くなっても口座が凍結されず、信託契約書に基づいて後継の受託者に口座が引き継がれます。これが、受託者の個人口座を使ってしまうと、受託者が先に亡くなった場合、受託者の

法定相続人全員の実印の押印と印鑑証明書がないと預金を下ろせなくなってしまいます。

また、受託者の個人口座を使ってしまった場合は、受託者個人の債務に関する差押の対象にもなる可能性があります。信託口口座であれば、受託者個人の債務に関する差押の対象とはなりません。

したがって、可能であれば家族信託で信託されたお金の管理はちゃんとした信託口口座を作って行うのがベストです。しかし、現実的には信託口口座を作成できる金融機関は限られています。受託者の近所に金融機関の支店やATMがない場合、記帳に苦勞することになります。受託者が先に亡くなった場合や受託者個人の債務の差押の対象となるリスクはありますが、受託者の個人口座で代用される方もいらっしゃいます。

受託者の個人口座で代用する場合は、受託者に予め預金口座を開設してもらって、金融機関名、支店名、預金種類、口座番号などを信託契約書に記載して、どの口座で信託財産を管理しているか分かるようにします。

口座について注意しなければならないのは、家族信託を組んだとしても、親御さんの年金は親御さん名義の口座にしか振り込まれないということです。受託者の作った信託口口座に親御さんの年金は振り込んでもらえません。

親御さんの判断能力があるうちなら、年金がある程度たまったら、追加で信託することもできます。親御さんが受託者の信託口口座に振込をして追加信託します。

【ケース 1】 自宅の信託



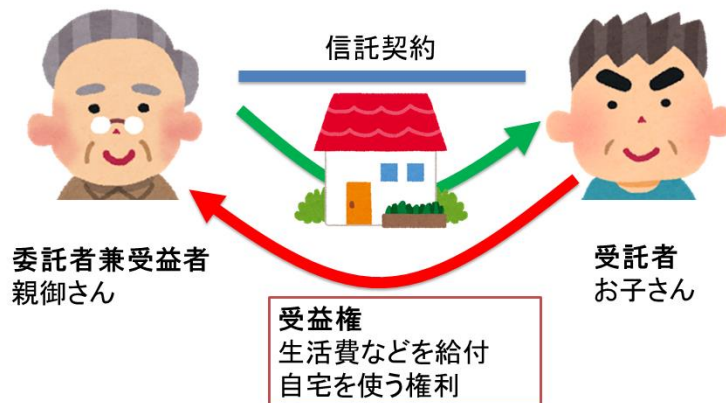
第2章では家族信託を活用できるケースについて解説していきます。非常にニーズの多いケースとして、親御さんが施設等に移って自宅不動産が空き家になったら、自宅不動産を売却したいというものがあります。

例えば、親御さんが自宅不動産に一人暮らしをしていたとします。お子さんたちは別々に住んでいるので、将来、親御さんが施設等に移ったら自宅不動産が空き家となってしまいます。そのとき親御さんに判断能力があれば売ることも可能ですが、認知症等で判断能力がなくなっていたらどうなるのでしょうか？

判断能力がなければ親御さんは不動産を売れません。成年後見人をつけても、居住用不動産の売却には家庭裁判所の許可が必要です。しかし、親御さんの預貯金が十分にあり、それで生活費・施設費・医療費などがまかなえる場合、家庭裁判所は売却の許可を出さないと思われます。成年後見人をつけても自宅不動産を売れないかもしれないのです。

すると、誰も住んでいない空き家を維持して、固定資産税や維持費を払い続けなくてはならないかもしれません。成年後見制度の一つの問題といえます。

そこで、この問題を、家族信託を活用して解決する方法を解説します。



親御さんがしっかり元気なうちに、お子さんを受託者として自宅不動産を信託するのです。信託すると、固定資産税は受託者であるお子さんが払うようですし、自宅の維持費もまかなえるように、不動産だけでなくお金も一緒に信託しておくべきです。また、信託したお金の管理は受託者であるお子さんができますから、その後、親御さんが認知症等で判断能力がなくなっても、お子さんが親御さんの生活に必要な費用の支払などを行うことができます。

自宅不動産を信託しても親御さんは受益者として自宅に住み続けられます。信託したからといって自宅に住めなくなる訳ではありません。

そして、将来、親御さんが施設等に移り、自宅が空き家となったら受託者であるお子さんの判断で自宅不動産を売却できるのです。そのとき、親御さんが認知症等で判断能力がなくなっていたとしても、成年後見人をつけることなく、受託者であるお子さんが売却の手続きをできます。

売却代金はお子さんのものになる訳ではありません。信託財産を売って得たお金も信託財産になります。売却代金はお子さんが受託者として受け取って管理しますが、受益者である親御さんに生活費として給付したり、親御さんの医療費・施設費などの支払に充てたりします。

以上のとおり、親御さんが元気なうちに予め家族信託を組んでおくことにより、万が一、認知症等で判断能力がなくなっても、お子さんの判断で柔軟に不

動産の売却ができます。これに対して、何も準備せずに成年後見制度を使うことになる、自宅不動産は売ることができないかもしれません。しっかりとした事前の準備が重要です。

なお、本ケースで、受益者である親御さんが亡くなった場合に、信託を終了して、残った財産（残余財産）を引き継ぐ人（帰属権利者）を信託契約書の中で親御さんが指定しておくことができます。親御さんが亡くなる前に不動産を売却済みであれば、お金を引き継ぐことになります。不動産をまだ売っていない、その不動産の所有権を引き継ぎます。

家族信託の導入時点において、終了後の残った財産を引き継ぐ人がまだ決まっていないうであれば、いざ相続が起こった際に相続人同士の話し合いで引き継ぐ人を決めるという方法もあります。

身上監護とは

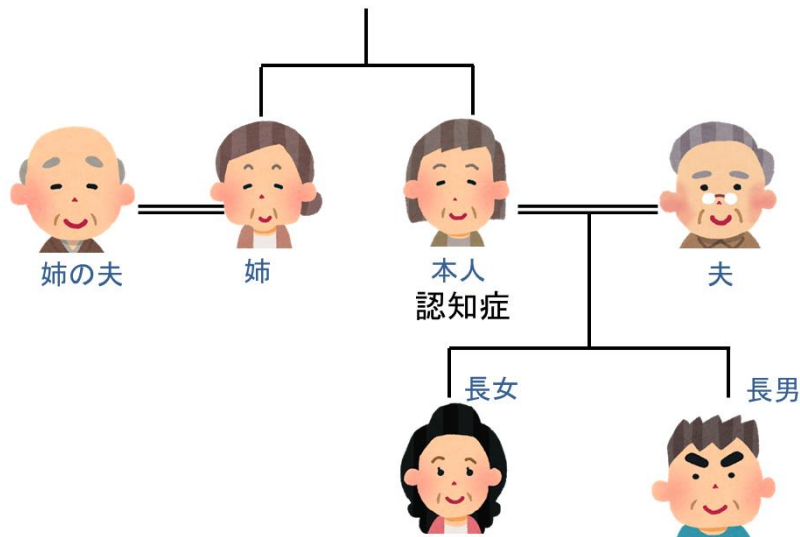
家族信託には、「身上監護」の機能がありません。身上監護とは、本人が適切な環境で適切な医療や介護を受けられるように配慮して、その手配をすることです。例えば、本人のために医療や入院に関する契約を行ったり、要介護・要支援の認定申請を行ったり、介護に関する契約を行ったり、施設入所に関する契約を行ったり、リハビリに関する契約を行ったりします。これらの契約については、家族信託の受託者だからといって、本人に代わって契約できる訳ではありません。

ただ、現実的には、本人に判断能力がなければ、上記の契約は家族が代筆して済んでいるケースが多いと思われます。しかし、施設等が厳しくて「本人に判断能力がなければ成年後見人をつけて成年後見人が契約をしてください。」と言われてしまうと、成年後見人をつけざるを得ないかもしれません。

この場合は、信託した財産については受託者が管理して、信託しなかった財産の管理と身上監護については成年後見人が担当するという形になります。ケースによっては家族信託と成年後見制度を併用する可能性もあるということです。家族信託を導入したからといって、絶対に成年後見制度を使わなくても大丈夫ということではありませんのでご注意ください。

身上監護の他に、成年後見人をつけなくてはならないかもしれないケースは、判断能力がなくなった本人が誰かの相続人になった場合です。亡くなった人が遺言書を作っていなかった場合、不動産や預貯金の相続手続をするには、基本的に相続人全員での遺産分割協議が必要となります。認知症等で判断能力がない相続人がいた場合、遺産分割協議ができませんから、成年後見人をつけて、その成年後見人が本人に代わって遺産分割協議に参加することになります。つまり、成年後見人をつけないと相続手続が進まず、不動産の相続登記をしたり、

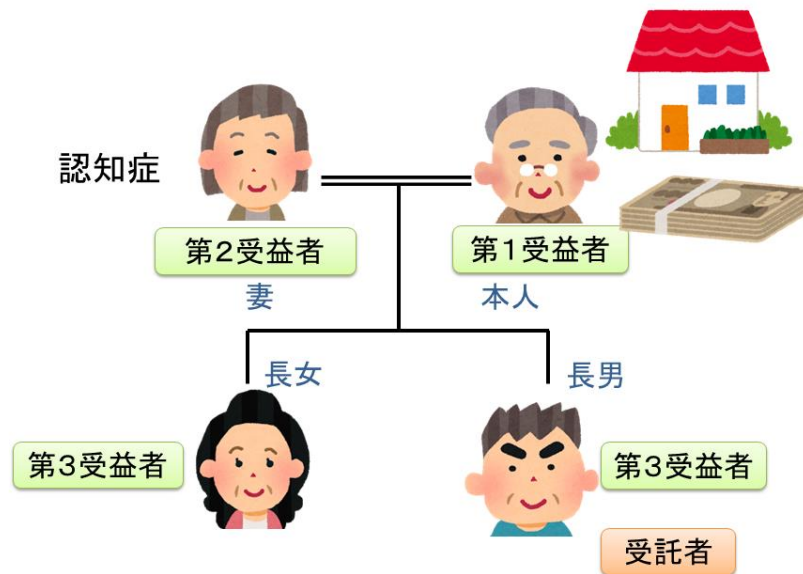
預貯金を払い戻したりできないかもしれないのです。



例えば、上記の図で本人が認知症で判断能力がなかったとします。本人のお姉さんは結婚しているが子どもがいなかったとすると、お姉さんが亡くなったとき、相続人はお姉さんの夫と妹（上記の図の本人）となります。お姉さんには子どもがおらず、親などの直系尊属も既に亡くなっているため、兄弟姉妹も相続人に入ってくるのです。この状態になってしまうと認知症の本人に成年後見人をつけないと相続手続きが進まなくなります。お姉さんが生前に「全ての財産を夫に相続させる」旨の遺言書を作っておけば、遺言書を使って相続手続きができたので、本人に成年後見人をつける事態を回避できます。認知症の方が誰かの相続人になる可能性も考え、必要に応じて対策を取りましょう。

【ケース 2】配偶者の認知症対策信託

【ケース 1】では親御さんが自宅不動産に一人暮らししているケースについて解説してきました。その応用として、自宅不動産をお持ちの親御さんに認知症の配偶者がいるケースでの信託活用法を解説します。



自宅不動産をお持ちの本人がいて、家族構成が妻と長男、長女だったとします。妻は認知症で判断能力がない状態で、自宅不動産には本人と妻が住んでいます。本人は、自宅不動産やお金は今後の生活のために妻に相続させたいと思っていました。この様な状況で、本人が「全財産を妻に相続させる」旨の遺言書を作ったとしても、いざ相続が開始したら、妻は認知症ですから財産の相続手続もできないし、その後の財産管理もできません。妻に成年後見人をつけないと、それらの手続・管理ができないという話になります。

そこで、家族信託を活用して、受託者として財産を管理する人を用意しておいてあげるのです。まず、本人がしっかり元気なうちに、例えば長男を受託者として、自宅不動産やお金を信託します。そして、信託契約書の中で受益者を指定するのですが、最初は本人自身を第1受益者に指定します。初めに委託者

と受益者を違う人にしてしまうと贈与税が課税されるので、委託者である本人自身を受益者にするのです。次に信託契約書に、第1受益者である本人が死亡した場合は、妻が第2受益者になる旨を指定します。その後、本人と妻の両名が亡くなった場合は、第3受益者に長男と長女がなると指定しておきます。長男と長女の受益権の割合も委託者である本人の希望で決められますが、例えば、長男と長女で2分の1ずつ受益権を取得すると指定しておきます。

信託をした後は、受託者となった長男が自宅不動産やお金を管理していきます。当然、自宅不動産を信託しても、本人は受益者として自宅不動産に住み続けられます。また、受託者である長男は、信託されたお金を使って、受益者である本人に生活費などを給付したり、本人の医療費・介護費などを支払ったりします。

その後、第1受益者である本人が亡くなると、信託は終了せずに、第2受益者に妻（長男からすれば母）がなります。妻も受益者として自宅不動産に住めますし、受託者である長男が管理するお金から生活費を受け取ったり、必要な費用を支払ってもらったりすることができます。妻が認知症でも、財産の管理は受託者である長男が行いますので、財産管理の問題で妻に成年後見人をつける必要はありません。

また、妻が施設などに入り、自宅不動産が空き家となった場合は、受託者である長男の判断で自宅不動産を売却することもできます。売却代金は長男のものになる訳ではなく、信託財産を売って得たお金もまた信託財産ですから、受託者である長男が管理して受益者である妻のために使います。

その後、妻も亡くなったら、第3受益者に長男と長女がなります。そのときに既に自宅不動産を売却済みであれば、残っている信託財産はお金だけでしょうから、お金を長男と長女で半分ずつ分けて信託を終わらせるという形が考えられます。

自宅不動産がまだ残っていれば、受託者である長男が売却して換価してから、売却代金も含めたお金を長男と長女で半分ずつ分けるというケースもあるかも

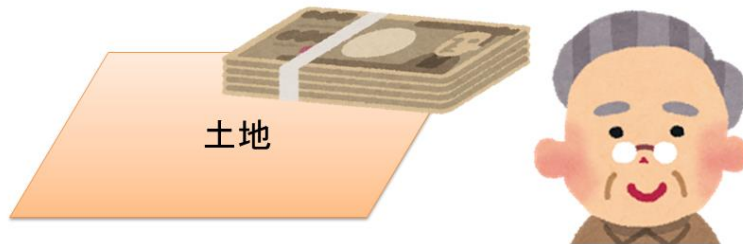
しれません。

受益者が亡くなっても信託を終了させずに、受益権を承継させる人を指定する信託を「**受益者連続信託**」と呼んでいます。これを活用して、認知症の配偶者のために財産を管理する人を用意する方法を解説しました。ニーズの多い家族信託の活用法です。

なお、このケースにおいては、信託しなかった財産の承継者を指定するために本人が生前に遺言書を作っておくべきです。なぜなら、本人が亡くなったときに、妻が存命で相続人になると、判断能力がないので遺産分割協議ができないからです。妻に成年後見人をつけないと遺産分割協議ができないという話になるので、長男や長女に財産を相続させる旨の遺言書を作っておいた方が良いでしょう。

【ケース3】相続対策信託

家族信託を活用して、認知症で判断能力がなくなった後も、相続税対策や資産活用を続ける方法を解説します。



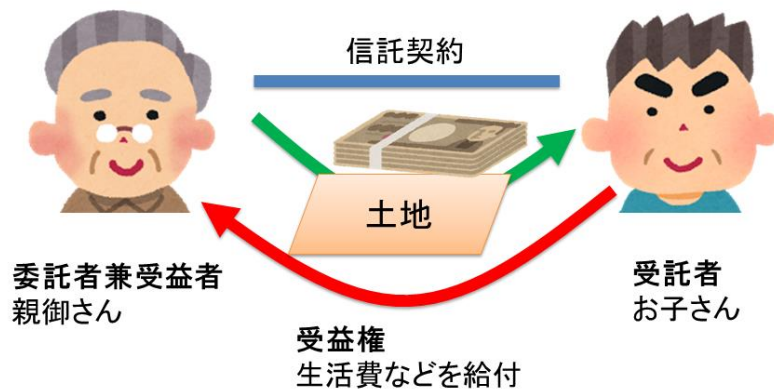
土地やお金をたくさん持っている親御さんがいらしたとします。このままでは相続税がたくさんかかってしまうので、アパートを建設したり、賃貸物件を購入したりして相続税対策をしたいと考えていました。

または、お金はそれ程なく、不動産をたくさんお持ちの親御さんだと、納税資金の準備のために生前から不動産を売っていく必要があるかもしれません。基本的に相続開始後10ヶ月以内に相続税を納めなくてはならないので、相続が開始してからだと急いで不動産を売らなくてはなりません。足元をみられて買いたたかれるかもしれません。そうならないように、生前から時間をかけて不動産の売却を進めていこうと親御さんは考えていたとします。

しかし、アパートの建設や不動産の売買は時間がかかります。その間に親御さんが認知症になって判断能力がなくなってしまうたらどうなるでしょうか。判断能力がなくなればアパートの建設や不動産の売買はできません。

成年後見人をつけても、相続税対策のためのアパート建設や不動産の売買はできませんでした。成年後見制度は本人のために本人の財産を守ることが目的です。相続税対策や資産活用は認められていないのです。

この様に親御さんが認知症になると、相続税対策の計画は頓挫してしまいます。そうならない様に家族信託が活用できます。



親御さんがしっかり元気なうちにお子さんを受託者として土地やお金を信託するのです。そして、信託契約書で受託者であるお子さんに、アパートを建設する権限、不動産を買う権限、不動産を売る権限などを与えておきます。権限を与えることによって、これらの取引や契約はお子さんができるようになります。信託をした後に親御さんが認知症になって判断能力がなくなっても、信託をしたときの親御さんの意思に基づいて受託者であるお子さんはアパートの建設や不動産の売買を続けられます。

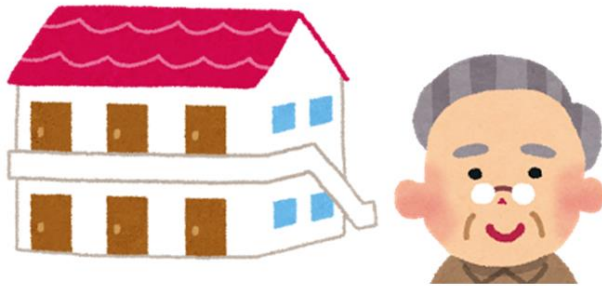
成年後見制度では相続税対策や資産活用は禁止されていましたが、予め家族信託を組んでおけば、アパート建設や不動産の売買を通じて相続税対策・資産活用を受託者が継続できるのです。

なお、信託財産はお子さん自身のものになる訳ではありません。受益者である親御さんの生活費、医療費、施設費などの支払のために使います。

また、将来、親御さんの相続が開始したときに、予め信託契約書で残余財産の帰属権利者などを定めておけば、スムーズに資産の承継ができます。財産を承継する人が家族信託の導入時点で決まっていなかった場合は、相続開始時に相続人の話し合いで決めるという設定にすることも可能です。

【ケース4】アパートの信託

賃貸物件オーナーの認知症対策に家族信託を活用する事例を紹介します。



賃貸物件（アパート）をお持ちの親御さんがいらしたとします。親御さんが認知症になるとどんなことに困るでしょうか？

まず、判断能力がなければ預金口座からお金を下ろせなくなるかもしれません。賃料が振り込まれる口座からお金を下ろせなくなれば、賃貸経営に必要な経費の支払ができずに困るでしょう。

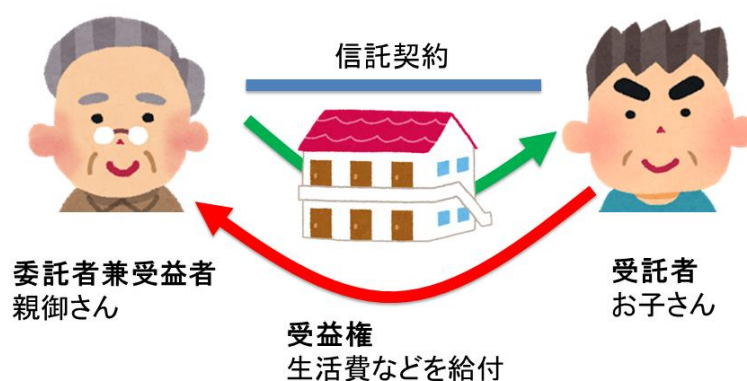
また、新たな入居希望者が来ても、判断能力がなければ法律行為をすることができません。親御さんには賃貸借契約が結べないのです。物件の管理を管理会社に任せているときは、管理委託契約やその更新契約ができません。大規模修繕・リフォームなどの契約もできませんし、不動産の売却や建替えもできません。

それでは、親御さんに成年後見人をつければ問題は解決するでしょうか。成年後見人は本人の財産を本人のために守ることが任務です。したがって、賃貸物件の維持については成年後見人でもできるかもしれません。しかし、資産活用や相続税対策は成年後見人にはできませんでした。外観を新築物件に近づけたり、設備を新しくしたりして資産価値を高めるようなリフォームは、投資的な意味合いが強くなります。成年後見人や家庭裁判所がどの程度まで認めてくれるのかは、やってみなければ分かりません。賃貸物件の建替えなども成年後

見制度ではハードルが高いでしょう。

なお、賃貸物件オーナーの場合は、資産をたくさんお持ちでしょうから、それを理由に家庭裁判所は家族ではなく司法書士や弁護士などの専門職を成年後見人にしてしまうかもしれません。その場合、判断能力が回復しない限り成年後見人がついたままとなりますので、継続的に後見人報酬がかかることになります。

家族信託を使って成年後見制度の問題を解決する方法を解説します。

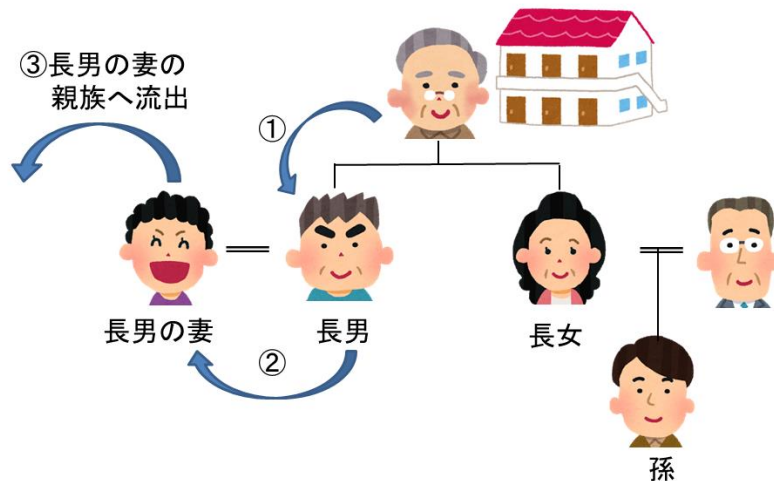


親御さんがしっかり元気なうちにお子さんを受託者として賃貸物件を信託します。信託契約書でお子さんに不動産を管理する権限、リフォームをする権限、建替えをする権限なども与えておきます。信託後、受託者であるお子さんは不動産を管理して、家賃を回収し、必要な経費を払い、そこからの利益を受益者である親御さんに生活費などとして給付していきます。その後、親御さんが認知症になったとしても、受託者であるお子さんは不動産の管理を続けられますし、リフォームや建替えなども権限に基づいてお子さんの判断で行えます。成年後見制度では制限されるかもしれないリフォームや建替えも、家族信託では受託者の判断で行えます。これにより、親御さんが認知症になったとしても、柔軟な賃貸経営が可能となります。

そして、相続が起こったときに、信託契約書に承継者を定めておけば、スムーズに資産承継ができるのは他の事例と同様です。

【ケース5】承継者指定信託

家族信託では通常の遺言と違って、何代にも渡る承継者の指定が可能です。
この仕組みを活用する事例を紹介します。



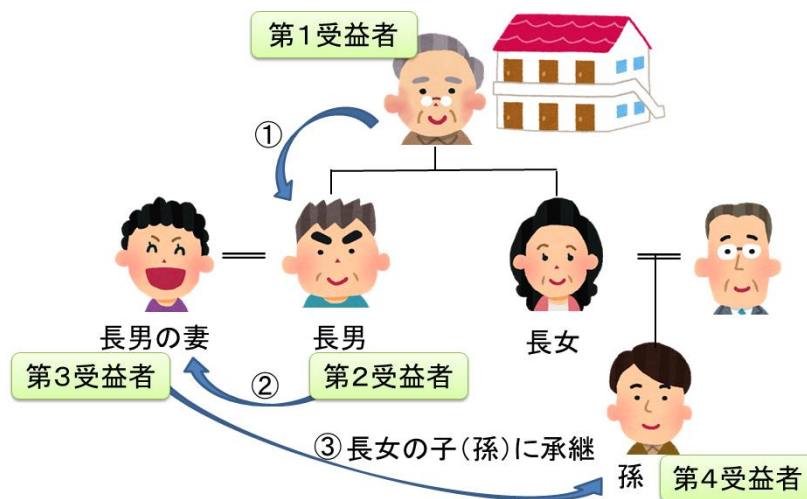
賃貸物件（アパート）をお持ちの親御さんがいらしたとします。家族構成は長男と長女がいます。長女は結婚していて子どもがいます。長男は結婚していますが、子どもがいません。このような事例では、親御さんのアパートが巡り巡って、親御さんとは直接関係のない長男の妻の親族に流出してしまう可能性があります。

親御さんはアパートをまず長男に相続させたいと思っていました。親御さんが「アパートを長男に相続させる」旨の遺言書を作っておけば、相続によりアパートは長男が取得します。その後、長男が亡くなると、長男には子どもがいませんので、相続人は長男の妻と姉（上記の図の長女）になります。長男の妻の法定相続分は4分の3ですから、ほとんどの財産は長男の妻が相続することになるでしょう。アパートも長男の妻が相続したとします。続いて長男の妻が亡くなると、子どもがいませんから、相続人は長男の妻の直系尊属（親など）になります。直系尊属が全て亡くなっていれば、長男の妻の兄弟姉妹が相続人となります。つまり、アパートは長男の妻の直系尊属か兄弟姉妹が相続するこ

とになるのです。

親御さんが最終的に自分の孫（長女の子ども）に承継させたいと思っていたとしても、通常の遺言書では自分の次に承継させる人しか指定できません。長男や長男の妻の亡くなる順番によっては、親御さんの財産が直接関係のない長男の妻の親族に流出してしまうのです。

そこで家族信託を活用します。



親御さんがしっかり元気なうちにアパートを、例えば孫を受託者として信託します。そして、信託契約書の中で受益者となる人を順番に指定しておきます。まず、親御さん自身の存命中は、自分を第1受益者として指定しておきます。親御さん自身を受益者に指定すれば、信託を組成した段階で贈与税は課税されません。親御さんが亡くなった場合は、長男が第2受益者になるように指定します。長男も亡くなった場合は、長男の妻が第3受益者になるように指定します。最後に、長男の妻が亡くなった場合は孫（長女の子ども）が第4受益者になるように指定しておきます。

信託をした後は、受託者となった孫がアパートを管理して、家賃を回収し、

必要経費を払い、そこからの利益を第1受益者である親御さんに給付していきます。親御さんが亡くなった場合は、第2受益者となった長男に、受託者である孫は利益を給付していきます。長男が亡くなった後は、第3受益者となった長男の妻に利益の給付を行います。長男の妻が亡くなると、第4受益者に孫になります。この時点で受託者と受益者がどちらも孫になります。受託者と受益者の合意で信託を終了できる設計にしておいて、孫が信託を終了し、アパートを所有権に戻して、以降は孫がアパートを所持するという流れにします。

家族信託であれば委託者である親御さんが、受益者を何代にも渡って信託契約書の中で指定しておけます。この様な信託を**受益者連続信託**と呼んでいます。通常の遺言書と違って、最終的に自分の直系の孫に財産を取得させたいという親御さんの希望を叶えることができます。

【ケース6】共有名義解消信託

家族信託は不動産の共有問題の解決にも活用できます。



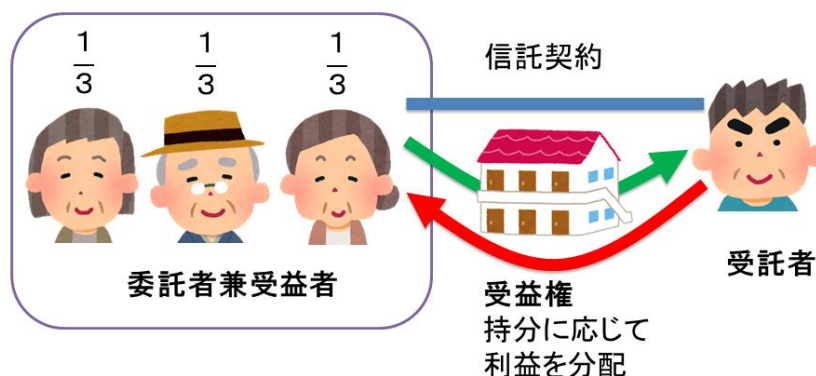
例えば、賃貸物件（アパート）を高齢の兄弟姉妹が3分の1ずつ共有で持っていたとします。共有者が認知症で判断能力がなくなったり、共有者に相続が起こったりしたらどうなるのでしょうか？

共有の不動産の場合、その不動産を売るには共有者全員が賛成しなくてはなりません。また、不動産を貸す場合も、ケースによって共有者の過半数の賛成か全員の賛成が必要となります。共有者の誰かが認知症になってしまったら、これらの取引ができなくなってしまうのです。

また、現在は共有者が3人だったとしても、相続を繰り返すことによって共有者がどんどん増えていってしまうかもしれません。共有者が10人、20人と増えてしまえば、連絡が取れない人も出てくるのではないのでしょうか。認知症の人もいるかもしれません。成年後見人をつけるといっても、不動産の共有持分が10分の1とか20分の1とかだったら、成年後見人をつけるコストの方が高くなるかもしれません。共有の不動産は、相続や認知症が原因で管理や処分ができなくなってしまうリスクがあるのです。

家族信託を活用して、不動産の管理・処分権限を受託者一人に集約して、こ

の問題を解決する方法を解説します。



3人の兄弟姉妹がしっかり元気なうちに、身内の一人を受託者として、それぞれの共有持分を信託します。受益権の割合は、信託した持分と同じ各3分の1とします。そして、信託契約書の中で受託者に管理・処分権限を与えておきます。

受託者は、家賃を回収し、必要な費用を払いアパートを管理していきます。そこからの利益を受益者である兄弟姉妹に受益権の割合に応じて給付していきます。その後、兄弟姉妹のうちの誰かが認知症で判断能力がなくなったとしても、不動産の管理・処分は受託者が単独でできます。新たな入居者希望者が来たら受託者が賃貸借契約を結びます。共有者の認知症が原因で賃貸借契約ができないという事態を防げます。受託者は認知症になった受益者の銀行口座に、受益権の割合にしたがって信託財産からの利益の振込を行えば良いのです。

兄弟姉妹に相続が起こった場合はどうでしょうか？相続が原因で受益者がさらに増えてしまっても、不動産の管理・処分は相変わらず受託者が単独で行えます。受益者に相続が起こって、受益権が複数の人に相続されたとしても、受託者が不動産の管理を行い、そこからの利益を受益権の割合にしたがって各受益者に振り込んでいきます。

以上のように家族信託を活用すれば不動産の管理・処分権限を受託者一人に集約できます。受託者は不動産の管理はもちろんのこと、場合によっては単独で不動産を売却することもできます。売却代金は受益権の割合にしたがって各受益者に給付すればよいのです。共有者の認知症や相続が原因で、全員の賛成や過半数の賛成が得られず、不動産が塩漬けになってしまうことを防げます。

家族信託 PDF レポートをお読みくださりましてありがとうございました。本レポートは書籍「はじめての家族信託 安心ガイド」の一部を抜粋したものです。「はじめての家族信託 安心ガイド」は Amazon にて販売しております。

<https://www.amazon.co.jp/dp/4802094728>

家族信託 初回相談 無料

家族信託の面談相談を初回無料にて承っております。
お電話またはホームページからご予約のうえ、事務所までお越しください。



司法書士柴崎智哉

〒355-0063

埼玉県東松山市元宿2丁目26番地18 2階

電話 0493-31-2010

<http://souzoku-shiba.com/sintaku/>

