

家族信託 導入の流れ

内容

1. 何のために家族信託をする？	2
2. 役割を担う人を考える	3
3. 相続発生時の承継者を検討する	7
4. 信託する財産を検討する	10
5. 受託者の責任と義務を知る	13
6. 信託口座を作成する金融機関を検討する	17
7. 用意する書類は何か？	19
8. 信託契約公正証書を作成する	21
9. 組成後に受託者が行うこと	23
10. 相続が起こったら	27
11. 信託を終了・変更したいとき	31
12. 不動産を売るとき	33



1. 何のために家族信託をする？

家族信託で何をしたい？

家族信託の導入を検討するうえで重要なのは、何のために家族信託をしたいのかを明確にすることです。

各々のご家族には、準備しておきたいこと、対策を立てておきたいことなどの課題があるかと思えます。これらをはっきりさせた上で、課題が家族信託で解決できるのかを検討します。例えば、家族信託を検討する動機として次のようなものが考えられます。

- ・ 親御さんが認知症になっても、親御さんの生活費のためにお子さんが預貯金を管理できるようにしたい。
- ・ 親御さんの所有する自宅不動産に誰も住まなくなったら、お子さんの判断で売却できるようにしたい。
- ・ 認知症の配偶者が困らないように、配偶者に相続させる財産の管理をお子さんにやってもらいたい。
- ・ アパート経営をしている親御さんが認知症になっても、賃貸物件の管理に困らないようにしたい。
- ・ 親御さんが認知症になっても、お子さんの判断でアパート建設や不動産の売買を続けたい。
- ・ 財産の承継者を何代にも渡って指定したい。
- ・ 既に共有となっている不動産の管理処分権限を一人に集約したい。
- ・ 将来、相続により不動産が共有化されて物件管理に支障が出ないように、管理処分権限を一人に集約したい。

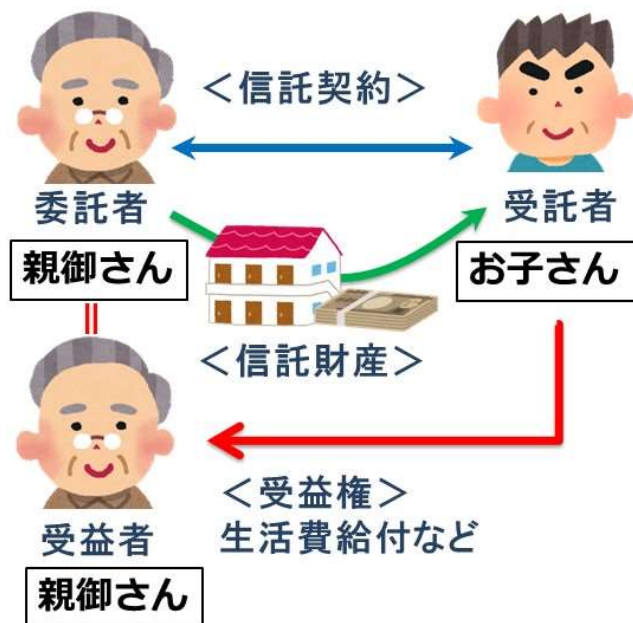
家族信託を導入する動機が明確になったら、それが他の手続で対策・解決できないか検討してみます。遺言書、生前贈与、成年後見制度、任意後見契約、財産管理委任契約などです。他の手続でも対策が可能であり、そちらの方が、費用が安いなら、家族信託を無理に導入する必要はありません。

ご自身でどの手続が適しているのか判断することは難しいかもしれませんが、家族信託、遺言、相続、成年後見に詳しい専門家に相談して、それぞれの手続・制度のメリット・デメリットなどを聞くと良いでしょう。



2. 役割を担う人を考える

役割を担う人を誰にする？



信託契約により家族信託を組む場合、少なくとも二人が必要となります。財産を信託する人（委託者）と財産を信託される人（受託者）です。

委託者

委託者は元々財産を持っていて、その財産を信託する人です。親子間で信託する場合は、親御さんが委託者になるケースが多いのではないのでしょうか。

家族信託を導入する場合、委託者となる人が家族信託の仕組みや契約内容を理解する必要があります。認知症等で既に判断能力が低下していて、家族信託の仕組み等を理解できなければ、家族信託の導入も断念せざるを得ません。

判断能力の有無は、組成に携わる専門家が面談を通じて判断したり、信託契約書を公正証書で作成する公証人が面談して判断します。状況に応じて医師の診断書を求めることもあります。



受託者

信託された財産の管理処分を行う人を受託者と言います。委託者は、受託者に財産管理を任せることになりますから、委託者の信頼のおける人物を受託者にする必要があります。

「受託者が財産を使い込むかもしれない」という心配があるなら家族信託はしない方が良いでしょう。認知症になった場合の財産管理であれば、成年後見制度を使えば家庭裁判所の監督が行われる訳ですから、受託者が信頼できないケースでは家族信託ではなく、成年後見制度を選択することも考えられます。

なお、受託者は人の財産を管理するという性質上、義務と責任が生じます。これらについては後述しますが、この義務と責任を受託者になる人は理解しておかなければなりません。その結果、親子などのように委託者と深い間柄の人でないと、なかなか受託者になろうとは思わないかもしれません。

その他、未成年者は受託者になれませんのでご注意ください。

受託者になる人を検討するうえで、予備的な受託者になる人も考える必要があります。信託が継続している間に、受託者の方が先に亡くなったり、判断能力が低下して信託の事務を行えなくなる可能性もあるからです。そのとき、予備的な受託者を信託契約書で指定しておけば、スムーズに受託者の変更を行えます。

また、信託口座を作る際に、予備的な受託者も定めて欲しいと金融機関に言われる可能性もあります。

予備的な受託者になる候補者がいなければ止むを得ませんが、候補者がいる場合は予備的な受託者を信託契約書に記載しておきましょう。

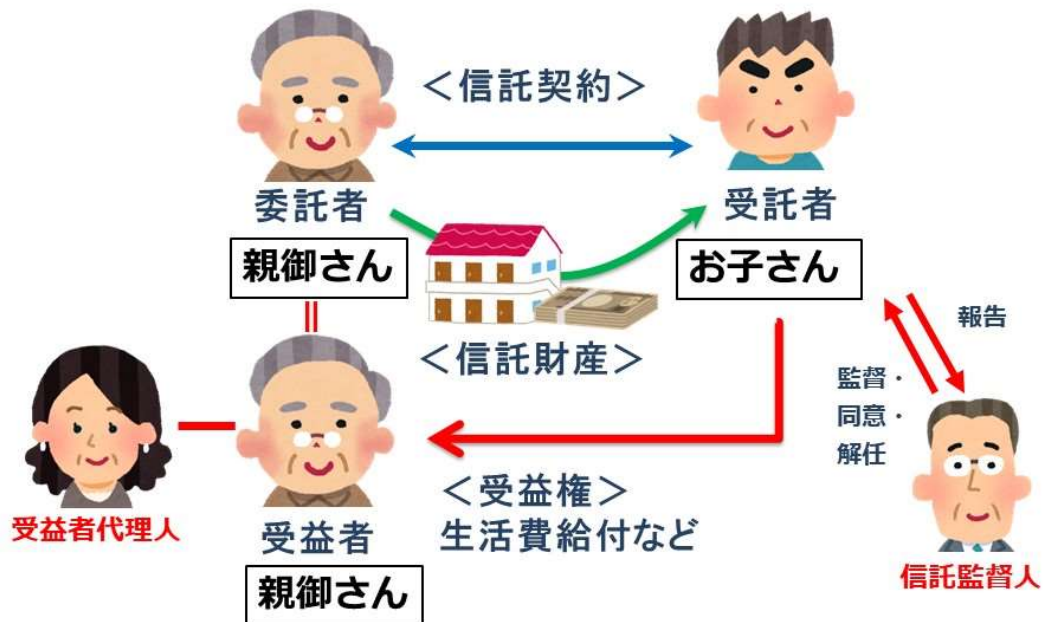
受益者

受益者は信託された財産からの利益の給付を受ける人です。受託者が信託財産を管理して、そこからの利益を生活費などとして渡したり、医療費・施設費の支払をしてもらったりする人です。

信託組成時に委託者と受益者を別人にしまうと贈与税が課税されてしまうので、通常は委託者と同じ人を受益者にします。親御さんが委託者の場合は、受益者も親御さんという形にします。



オプション



以上のおとり家族信託は委託者（兼受益者）と受託者の二人がいれば組成することができます。その他に、オプションとして当事者の希望によっては信託監督人や受益者代理人などをつけることもできます。

また、導入時にはこれらの役割をつけずに、後で選任できる設定にしておくことも可能です。

信託監督人

信託監督人は主に受託者の監督に関する権限を行使できる役割になります。

受託者のつけている帳簿を閲覧したり、受託者に報告を求めたりすることができます。

受託者が信託法などに違反して取り消すことができる行為をした場合に信託監督人が取り消すこともできます。



信託監督人になるのに資格等はいりませんので、ご家族の誰かを信託監督人にすることも可能です。なお、未成年者は信託監督人になれませんし、信託監督人と受託者の兼任もできません。

受益者代理人

受益者代理人は受益者の有する一切の権利行使ができます。

信託監督人は基本的に受託者の監督に関する権限を有していますが、これに加えて受益者代理人には受益者に代わって意思表示をする権限もあるとお考えください。

信託の運用中に状況が変わって信託契約を変更したり、終了したりすることがありますが、この変更や終了を受益者と受託者の合意でできると定めておくことがあります。ただ、この定め方だと受益者が認知症になって判断能力が無くなると、合意ができなくなり、その結果、信託の変更や終了ができないという事態が考えられます。

受益者代理人がいれば、受益者に代わって意思表示ができますから、受益者代理人と受託者の合意で信託の変更や終了が可能となります。受益者の判断能力の低下で意思表示ができない事態に備えて、受益者代理人を選任するという対策が考えられます。

ただし、受益者代理人が選任されると、その受益者代理人に代理される受益者自身は一部の例外を除いて自分自身では受益者の権限を行使できなくなります（受益者代理人に言って権限行使してもらおうということが考えられますが）。そのため、受益者の判断能力があるうちは受益者代理人をつけないで、受益者代理人を指定できる人だけを決めておき、受益者の判断能力が低下したら、受益者代理人を選任するという方法もあります。

受益者代理人になるには特に資格等がある訳ではありませんので、ご家族の一人を受益者代理人にすることは可能です。なお、未成年者は受益者代理人になれません。また、受益者代理人と受託者の兼任もできません。

以上、信託監督人と受益者代理人を説明しましたが、これらはつけることもできますし、当事者が希望しなければつけなくても構いません。



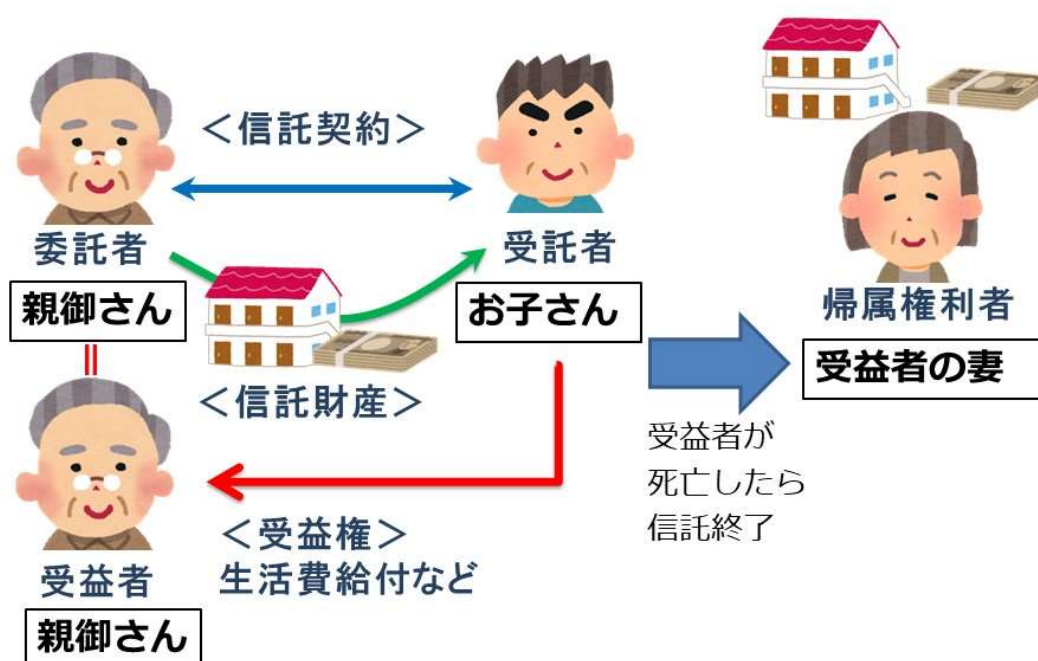
3. 相続発生時の承継者を検討する

受益者が亡くなった場合はどうする？

親御さんを委託者兼受益者として、お子さんを受託者として信託をしたとします。受益者である親御さんが亡くなった場合、どのような流れにするか検討しましょう。

受益者である親御さんが亡くなったら信託を終了して残った財産を承継させる方法と、信託を終了させずに次の受益者に受益権を承継させる方法の二つがあります。

信託を終了させる方法



受益者である親御さんが亡くなったら信託を終了させる方法の場合は、信託契約書に受益者が亡くなったら信託を終了させる旨を記載しておきます。そして、信託が終了したら残った財産（残余財産）を承継させる人（帰属権利者）を指定しておけば、その人が財産を承継することになります。

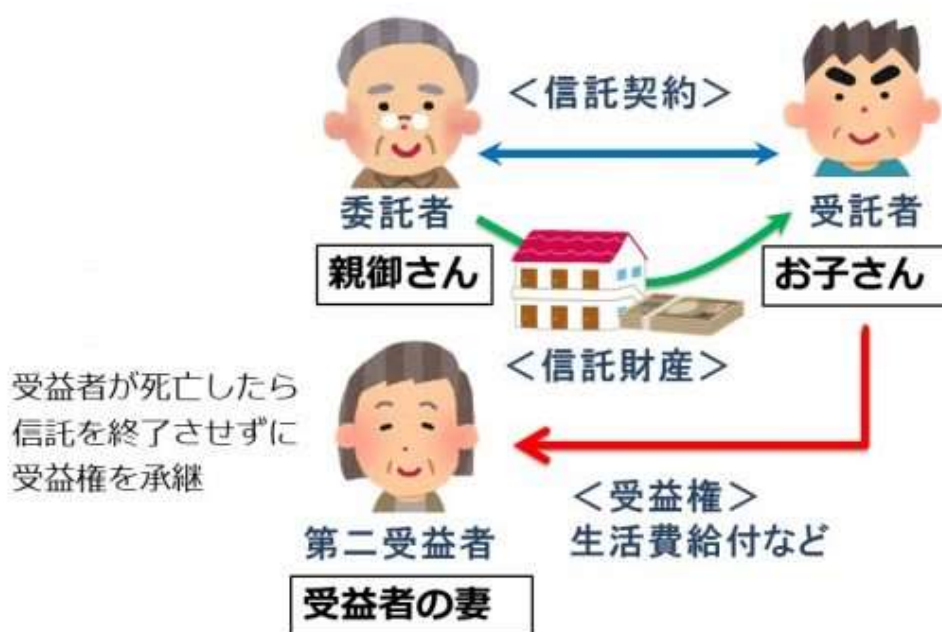


例えば、受益者の配偶者を帰属権利者に指定しておくことで、受益者が亡くなった後から信託が終了し、受託者が残った不動産を普通の所有権として受益者の配偶者に所有権移転登記します（信託の登記は抹消します）。信託されていたお金は、受託者が受益者の配偶者の個人口座に振り込むなどして渡します。

なお、残余財産の帰属権利者が指定してある場合、受益者が亡くなった後に法定相続人の協議で帰属権利者を変えることは基本的にできないとお考えください（受益者の生存中に、受益者の意向で帰属権利者を変更できる余地は残しておけます）。変えられるケースにおいても課税が問題となる可能性もあります。

また、受益者が亡くなったら法定相続人の協議で財産の取得者を決めたいという要望がある場合は事前にお知らせください。受益権を相続の対象とし、法定相続人の遺産分割協議で取得者を決められるようにしておくなどの対策が必要になると考えられます。

信託を終了させない方法



受益者が亡くなっても信託を終了させない方法では、受益権を承継する人（第二次以降の受益者）を指定しておくことによって、受託者が新たな受益者のために信託財産の管理を継続できます。



委託者兼受益者が親御さんであり、受託者がお子さんであるケースにおいて、受益者の親御さんが亡くなったら次の受益者は配偶者であると信託契約書に指定しておけば、受益者の親御さんが亡くなったら、その配偶者が受益権を取得して新たな受益者となり、受託者は新たな受益者のために信託財産の管理をしていくということになります。

お父さんが当初受益者であれば、お父さんが亡くなった後は、その配偶者（お子さんからすればお母さん）が受益者となり、受託者のお子さんは、今度はお母さんに信託財産からの利益を給付していきます。

お父さんとお母さんの両名が亡くなった後は、受益権はお子さん達が均等の割合で取得するような形にしておけば、最終的には信託財産を換価してお子さん達で均等にお金を分けて終わりにするという流れも考えられます。

信託財産であった不動産を最終的には一部の相続人が単独で取得したいというケースでは予めその旨をご相談ください。予めその様な設計にしておかないと、後で課税の問題が生じる可能性があります。

相続税の対象

受益者が亡くなったら信託を終了して残余財産を取得する方法でも、受益者が亡くなったら信託を終了させずに受益権を承継する方法でも相続税の課税対象にはなりません。信託したから相続税を払わなくて良いという話ではありませんので、ご注意ください。



4. 信託する財産を検討する

信託する不動産について

信託する不動産を検討しましょう。複数の不動産を持っている場合、全部を信託することもできますし、一部の不動産だけを信託することも可能です。例えば、自宅不動産と賃貸物件を持っている場合、賃貸物件のみを信託するというだけでも構いません。

なお、賃貸物件を信託する場合、「損益通算の禁止規定」があるので注意しましょう。受益者が個人である場合、信託財産から生じる不動産所得の損失（赤字）はなかったものとみなされます。したがって、この損失（赤字）を、信託していない不動産に係る不動産所得の黒字や他の所得から差し引くことができません。

また、信託した不動産から生じた損失（赤字）を翌年に繰り越すこともできません。

そのため、信託した不動産に赤字の年がある場合、信託していなかったときよりも税金を多く払うことがある可能性があります。

その他、信託する不動産に漏れがないかどうかにも注意しましょう。例えば、土地と建物を信託する場合、土地が数筆に分かれているケースもあります。敷地と私道で分かれていることもあります。このとき私道を漏らして信託してしまうと、後で不動産の売却ができなくなってしまうかもしれません。

信託するお金について

信託するお金については委託者の全財産である必要はありません。例えば、2000万円もっているうちの1500万円を信託して、手元に500万円残しておくということも可能です。

委託者の判断能力があるうちであれば、信託を組んだ後に追加でお金を信託することもできます（信託契約書を作り直す必要はありません）。

不動産を信託すると固定資産税の請求は受託者に行くようになります。自宅不動産を信託する場合、売却するまでは不動産からの収益はない訳ですから、固



定資産税やその他の維持費（庭木の剪定、草刈り、修繕などの費用）をまかなえるお金も信託しておきましょう。

賃貸物件を信託する場合は、敷金の返還義務は受託者が引き継ぎますから、その分のお金を信託しておくかなども検討しましょう。

今後、修繕を予定している場合は、その費用も信託する必要があるかどうかとも検討します。

その他、受益者となる親御さんなどの生活費・医療費・介護費などにいくら必要となるかも踏まえて信託するお金を決めましょう。

受託者の権限を考える

信託する財産が決まったら、その財産の管理処分について受託者にどのような権限を与えるか検討しましょう。

不動産を売る権限

自宅不動産に誰も住まなくなったら売る予定の場合や、必要に応じて不動産を現金化するような可能性がある場合、不動産を売る権限を受託者に与えておきます。

不動産を貸す権限

賃貸物件を信託する場合、賃貸物件を建設したり購入したりする予定の場合などは不動産を貸す権限を受託者に与えておきましょう。

自宅不動産の場合も誰も住まなくなったら、第三者に貸す可能性があるか検討しましょう。

不動産を管理する権限

不動産の維持保全に必要なことや、修繕、改良などを受託者においてできるように権限を与えておきます。

不動産を買う権限、建設する権限

資産活用のために、受託者が不動産を建設・購入する予定の場合は、その様な権限を与えておきます。

受益者の居住用不動産として、老後の生活に適した物件に買い替えたり、建て替えたりする可能性があるなら、その様な権限も与えておきましょう。



建物を解体する権限

建物が老朽化したら解体したり、建て替えたりする可能性もあるので、必要に応じて建物を解体する権限を与えるか検討しましょう。

借入をして不動産に担保設定をする権限

受託者が金融機関から借入をして不動産に担保を設定するスキームを検討している場合は、その様な権限も与えておきます。

なお、借入をする場合は、将来の相続税申告の際に受託者の借入を債務控除できるのか否かという論点がありますので、あらかじめ税理士に相談しておきましょう。

お金に関する権限

信託されたお金については、受益者の請求や必要に応じて受益者に給付したり、受益者の医療費・施設費・介護費などの支払をするなどの権限を受託者に与えておくことが考えられます。



5. 受託者の責任と義務を知る

受託者の義務と責任

受託者には様々な義務や責任があります。家族信託の受託者になろうという方は、この義務や責任を把握しておきましょう。

受託者の無限責任

受託者は、信託に関する取引で生じた債務について信託財産で支払ができない場合は、受託者自身の固有財産で支払わなければなりません。

例えば、信託された不動産の修繕を受託者が業者に頼んだとします。その費用を、信託された財産で払えないのであれば、受託者が個人として払わなければなりません。

また、受託者は信託財産の形式的な所有者ですから、所有者責任を負います。例えば、工作物責任というのがありますが、信託された建物の瓦が落ちて、誰かが怪我をしたとします。その損害賠償請求をされたときに、信託財産で払えないのであれば、受託者の個人財産で払わなくてはなりません。

善管注意義務（信託法 29）

受託者は、「善良な管理者の注意」をもって信託事務を処理しなければなりません。「善良な管理者の注意」とは、その職業や地位にある人として通常要求される程度の注意です。信託にあたっては、信託の事務処理を担う同じ社会的地位にある者が負担するのと同等の注意義務が課せられています。

なかなか分かりづらいかもしれませんが、受託者は他の人の財産を扱っているため、自分の財産を扱うときよりも一層の注意を払って事務処理を行う義務があるとイメージしてください。

忠実義務（信託法 30）

受託者は、受益者のために忠実に信託事務を行わなければなりません。受託者はもっぱら受益者の利益のためにのみ行動すべきという原則です。

利益相反行為の制限（信託法 31）

受託者は次のような利益相反行為をすることができません。ただし、あらかじめ信託契約書で利益相反行為を許容している場合や、受託者が利益相反行為について重要な事実を開示して受益者の承認を得たときなどは例外的に認められます。



自己取引

信託財産を受託者個人の固有財産とすること、又は、受託者個人の固有財産を信託財産にすること。例えば、信託財産を受託者個人が購入したり、受託者個人の財産を信託されたお金で購入したりすることなどです。

信託財産間取引

信託財産間の取引。例えば、受託者が父と母それぞれから信託を受けている場合に、父の信託財産の一部を母の信託財産に移してしまうことなどです。

信託事務処理にかかる行為について第三者のための代理

信託財産と第三者との取引において受託者個人が第三者の代理人となって行うものです。例えば、受託者が他の会社の代表取締役として、信託財産である不動産を購入する取引においては、受託者が売主と買主の両方の立場になってしまいます。

間接取引

受託者個人が負う債務について信託不動産に抵当権を設定するような取引です。受託者の配偶者や子が利益を受けるような取引も、受託者が間接的に利益を受けるので禁止されています。

公平義務（信託法 33）

受益者が二人以上ある信託では、受託者は受益者のために公平にその職務を行わなければなりません。

分別管理義務（信託法 34）

受託者は、信託財産と受託者個人の固有財産、他に受託している信託の財産とを分別して管理しなくてはなりません。

まず、不動産など登記又は登録できる財産については、登記又は登録をします。したがって、不動産を信託したら、信託の登記をします。この登記の義務は、信託契約書で免除することはできません。

次に、金銭を除く動産については、信託財産、固有財産、他の信託に属する信託財産と外形上区別できる状態で保管します。動産を信託することはあまりないかもしれませんが、動産にシールを貼っておくなどの対応が考えられます。



最後に、金銭や上記以外の財産については、「その計算を明らかにする方法」と規定されています。受託者が、通帳を記帳したり、現金出納帳をつけたりして管理することになるでしょう。

信託事務の処理の委託における第三者の選任及び監督（信託法 35）

受託者が信託事務の処理を第三者に委託する場合は、適切な者に委託しなければなりません。また、適切な監督も行う義務があります。

報告義務（信託法 36）

委託者又は受益者から求められたときは、受託者は信託事務の処理状況、信託財産の状況について報告しなければなりません。

帳簿等の作成等、報告・保存の義務（信託法 37）

受託者は、信託財産に係る帳簿その他の書類を作成しなければなりません。

自宅不動産を信託したような場合は、通帳を記帳したり、現金出納帳などをつけたりすれば良いと思われまます。

賃貸物件を信託したような場合は、信託をする前も複式簿記で仕訳帳、総勘定元帳、その他の帳簿などをつけて管理していたのであれば、受託者も同様の帳簿をつけるべきでしょう。賃貸物件の信託で、信託する前に簡易簿記だった場合は、現金出納帳、預金出納帳、収入帳、経費帳、固定資産台帳を受託者もつけましよう。

いずれの帳簿作成においても領収書やレシートなどは保存するようにしましよう。

なお、受託者は上記の帳簿、書類、信託財産の処分に関する契約書、信託事務の処理に関する書類などを10年間保存しなければなりません。

また、受託者は、毎年1回、一定の時期に貸借対照表、損益計算書その他の書類を作成して、その内容について受益者に報告しなければなりません。

どれぐらいの書類が要求されるかですが、賃貸物件などが対象財産で、資産の運用が目的の信託であれば、貸借対照表、損益計算書を作成するべきかと思われまます。

ただ、自宅不動産の信託の場合は、年に1回、財産目録を作成し、通帳や現金出納帳を受益者に見せて報告するぐらいでよろしいのではないのでしょうか。



上記の貸借対照表、損益計算書、財産目録などは、信託が終了し、清算手続が終わるまで保存しておきましょう。

損失てん補責任（信託法40）

受益者は、受託者がその任務を怠ったことによって信託財産に損失が生じた場合には当該損失のてん補を、信託財産に変更が生じた場合には原状の回復を受託者に請求することができます。



6. 信託口座を作成する金融機関を検討する

信託口座を作成する金融機関を選ぶ

受託者は信託されたお金を信託用の口座（信託口座といいます）で管理するのが好ましいです。ちゃんとした信託口座であれば、万が一、受託者が先に亡くなっても信託契約書に定められた次の受託者に口座を引き継げます。

受託者の個人口座で代用するケースもありますが、個人口座ですと受託者が亡くなった場合、受託者の相続人の実印と印鑑証明書がないと下ろせなくなってしまうトラブルになる可能性があります。

また、信託口座の場合は、受託者の個人の債務の差し押さえの対象となりませんが、個人口座で代用してしまうと受託者個人の債務の差し押さえがなされてしまう可能性があります。

したがって、できれば信託口座を作りたいのですが、信託口座を作れる金融機関は限られています。また、基本的には専門家が窓口となって金融機関との打ち合わせをすることになりますので、個人の方がいきなり金融機関に行って「信託口座を作りたい」と言っても作ってもらえないと思われれます。

なお、埼玉県内では次のような金融機関で信託口座を作れます。

三井住友信託銀行

信託口座の作成実績はかなりある様です。

キャッシュカードを作ってくれるので他行のATMでの出し入れができますが、記帳しようとする三井住友信託銀行のATMに行く必要があります（ATMでの記帳は平日しかできないようです）。

埼玉県内ですと、大宮、浦和、所沢、越谷、杉戸に支店があるので、記帳に行ける方は三井住友信託銀行を利用するケースが多いです。

ただ、預金額が3000万円以上という内部規定があり、支店の判断でその基準を下げることもあるようですが、預金額によっては断られることもあるようです。

信託口座を作成する場合は、専門家が窓口となってやり取りをして、信託契約公正証書ができたなら受託者がそれを持参して口座開設の手続をします。



東和銀行

埼玉県内に支店が多いので、記帳等には便利だと思われれます。支店は埼玉県内ですと、上尾、朝霞、桶川、小川、川口、川越、北本、行田、久喜、熊谷、鴻巣、大宮、浦和、岩槻、坂戸、草加、秩父、所沢、蓮田、羽生、飯能、東松山、深谷、富士見、ふじみ野、本庄、毛呂山などにあります。キャッシュカードの発行も可能です。

東和銀行で信託口座を作成する場合は3万円(+税)の手数料がかかります(2020年3月現在の金額です。変更される可能性もあります)。

東和銀行で信託口座を作成するためには、民事信託士協会の民事信託士に登録されている専門家が組成に携わっている必要があるようです。この点、司法書士柴崎は民事信託士にも登録済みですので問題ありません。

栃木銀行

栃木銀行は、埼玉県内ですと、大宮、越谷、幸手、春日部、吉川、久喜、松伏、三郷などに支店があります。キャッシュカードの発行もしてもらえます。

栃木銀行で信託口座を作成する場合は5万円(+税)の手数料がかかります。

オリックス銀行

ネットバンキングで取引をします。振込はできますが、キャッシュカードがないため現金の引き出しができません。受託者の個人口座を併用して、現金の引き出しは個人口座を使うなどの対策が必要です。無利息型の決済用口座にはできないようです。

オリックス銀行で信託口座を作成する場合は5万円(+税)の手数料がかかります。

ペイオフ対策を考える

万が一、金融機関が破綻してしまうと元本1000万円とその利息しか保護の対象となりません。そこで、信託口座を無利息型の決済用口座にしておくことで、万が一のときも全額保護の対象とできます。

万が一、金融機関が破綻すると受託者が受益者から損失のてん補を求められる可能性もありますから、家族信託用の信託口座は無利息型にしておいた方が良いかもしれません。



7. 用意する書類は何か？

家族信託の組成にあたり用意するもの

家族信託の組成の際に概ね次のような書類が必要となります（相談する専門家によって多少変わると思います）。書類によっては専門家の方で取得できますので相談しましょう。

印鑑証明書

委託者と受託者の印鑑証明書が必要となります。受託者は公証役場に提出するものとして1通が必要です。委託者は、公証役場用で1通、不動産の登記申請用で1管轄につき1通必要です。

印鑑証明書は3ヶ月以内のものが要求されるので、取得のタイミングは専門家に相談しましょう。印鑑証明書は印鑑カードがないと取得できないのでご自身で用意して頂きます。

戸籍謄本・住民票

委託者・受託者・受益者（二次以降の受益者も含む）・帰属権利者・受益者代理人・信託監督人など信託に関係する人の戸籍謄本と住民票を取ります。信託契約書に正確な住所・氏名・生年月日・続柄等を記載するためです。

委託者の推定相続人を把握するため委託者の出生から現在までの戸籍謄本を取得することもあります。これらを集めるのは少し難しいこともあるため、委任状をもらって専門家の方で取得することもあります。

不動産の登記事項証明書、固定資産税評価証明書

信託契約書に正確な不動産の情報を記載するため、不動産の登記事項証明書を取得します。また、公証役場にコピーを提出するのと、登記申請の際に提出するために固定資産税評価証明書を取得します。これらの書類は司法書士の方で取得することが多いです。

不動産の名寄帳・公図

不動産の漏れを防ぐために不動産の名寄帳や公図を取得します。名寄帳は役場の税務課（23区内は都税事務所）、公図は法務局で取得できます。これらの書類も司法書士の方で取得することがあります。



不動産の権利証・登記識別情報

信託の登記を申請する際に、委託者の持っている不動産の権利証または登記識別情報が必要となります。これらの書類を紛失している場合も登記はできませんが、費用が余計にかかる可能性があります。

また、不動産の権利証や登記識別情報には物件の表示が載っているので、不動産の漏れをチェックするのにも役立ちます。

医師の診断書

委託者が高齢の場合、判断能力があったということを証拠として残すために医師の診断書を願う場合があります。

不動産に関する他の書類

不動産の状況を把握するため、不動産の火災保険証書、賃貸物件の場合は賃貸借契約書、管理委託契約書などを確認することがあります。



8. 信託契約公正証書を作成する

なぜ公正証書で信託契約書を作る？

契約による信託の場合、法律上は公正証書で契約書を作ることは必須ではありませんが、いくつかの理由により公正証書で作るべきであると考えます。

まず、委託者に判断能力があり、委託者の意思に基づいて信託契約がなされたという裏付けの一つになります。公正証書を作る場合は、委託者・受託者と公証人が面談をして、当事者の意思を確認するからです（委託者が信託契約の内容を理解していないようであると公証人が判断すると信託契約公正証書を作ってもらえないでしょう）。

また、公正証書は原則として20年は公証役場に原本が保存されますから、万一、委託者や受託者が手元の信託契約公正証書を紛失しても再交付してもらえます。信託契約は組成したら終わりではなく、組成後に数年、10年、20年、それ以上と長期に渡って継続していきますから、その間に契約書を紛失してしまうと、どんな契約だったのか分からなくなってしまいます。この点でも公正証書にしておいた方が安心です。

最後の理由として、信託口座を作成する場合、ほとんどの金融機関は公正証書を要求してきます。この場合、信託口座を作成するのであれば公正証書は必須となります。

公正証書作成の流れ

まずは専門家の支援を受けながら、どんな信託契約書にするのかを検討します。信託契約書の案ができたなら、信託口座を作成する場合は、専門家が金融機関に信託契約書案を提出します。

金融機関のOKがでたら（金融機関のチェックに3～4週間かかることがあります）、専門家が信託契約書の案を公証役場に送ります。

公証役場が信託契約公正証書の原稿を作ったら（公証役場が原稿を作成するのに3～4週間かかることがあります）、委託者と受託者が公証役場に行って署名押印をして信託契約公正証書が完成します。

信託契約公正証書の正本（原本と同じ効力のある書類）をもらえますので、大事に保管しておきましょう。



公正証書作成後の手続

公正証書ができたら、必要に応じて次のような手続をします。

不動産の登記

信託契約公正証書が完成したら、不動産を信託する場合、司法書士が信託の登記申請をします。

信託口座の作成

信託契約公正証書の正本を金融機関に受託者が持ち込んで信託口座を作成します（金融機関によっては委託者も手続に行くケースがあります）。

信託口座ができたら、そこに委託者が信託するお金を振込などによって入金します。

火災保険契約者の変更

火災保険の保険会社または代理店に「不動産を信託して所有者が受託者になっただけで火災保険の契約者を変更する必要があるか？」と聞いて確認してください。念のため信託登記をした不動産の登記事項証明書のコピーを見せておいた方が良いでしょう。

また、万が一、火災がおきたときに保険金を請求できるのは誰かも確認してください。委託者しか請求できないという話だと、そのときに認知症で判断能力がなかった場合、成年後見人をつけないと保険金を受け取れないかもしれません。

賃料振込先の変更

賃貸物件の場合、信託後は賃料を受託者の作った信託口座に変更してもらうこととなりますので、賃借人にその旨を連絡しましょう。

管理会社に管理委託している場合は、管理会社に連絡しましょう。管理委託契約を受託者と結び直すかもしれませんので、必要に応じて手続しましょう。



9. 組成後に受託者が行うこと

随時行うこと

帳簿をつける

家族信託の組成後、受託者は信託財産の管理を始めます。管理している財産の帳簿をつけることは受託者の重要な役目です。

自宅不動産のみの信託の場合、帳簿は通帳と現金出納帳をつけるということが考えられます。通帳でお金を振り込んだりしたのであれば、通帳にどのような費用かメモを残しておきましょう。

通帳からお金を下ろして費用を払った場合は、現金出納帳をつけておきましょう。現金出納帳は市販のノートを買っても良いし、エクセルなどで作っても良いでしょう。

なお、信託に関して行った取引の領収書、レシート、契約書、請求書などは保管しておきましょう。

賃貸物件を信託した場合などは、信託前につけていた帳簿と同程度の帳簿をつけるようにしましょう。信託前に簡易簿記で帳簿をつけていた場合は簡易簿記で、信託前に複式簿記で帳簿をつけていた場合は複式簿記で受託者も帳簿をつけるようにします。必要に応じて税理士に相談しましょう。

不動産の管理、金銭の給付等

不動産の管理や処分について信託契約書に記載していると思われるので、その内容に従って、受託者は不動産の管理等を行いましょう。

受益者への金銭の給付についても信託契約書に定めてあると思われるので、内容に従って金銭の給付等を行います。

年に1回行うこと

貸借対照表、損益計算書等の作成

受託者は年に1回、貸借対照表、損益計算書その他の法務省令で定める書類を作成することになっています。当事務所が組成に携わっている場合は12月31日付けで、その書類を作ってもらっています。



自宅不動産のみの信託の場合は、貸借対照表、損益計算書までは作らず、12月31日時点の財産目録を作るということでよろしいのではないのでしょうか（信託契約書の定め方にもよります）。

財産目録	
	○年12月31日
	受託者 鈴木一郎
1. 不動産	
東松山市元宿二丁目○番○ の土地 東松山市元宿二丁目○番地○ 家屋番号○番○ の建物	
2. 預貯金	
○○銀行○○支店 普通 口座番号○○ 残高金○○円	
3. 現金	
金○○円	

財産目録を作ったら、財産目録と通帳・現金出納帳などを受託者に見せて報告をしましょう。

賃貸物件を信託しているような場合は、年に1回、貸借対照表、損益計算書を作成しましょう。会計ソフトで帳簿をつけていれば、貸借対照表、損益計算書も簡単に出力できると思われます。

また、税理士に依頼していれば、そちらで作成するのではないのでしょうか。



信託計算書の提出

信託財産にかかる収益の額が3万円（信託の計算期間が1年未満の場合は1万5千円）を超える場合、受託者は毎年1月31日までに「信託の計算書」及びその合計表を税務署に提出します。

自宅不動産のみの信託の場合は、収益の額が3万円を超えるのは、基本的に自宅不動産を売ったときぐらいではないでしょうか。収益の額が3万円を超えなければ提出する必要はありません。

不動産を貸している場合は収益の額が3万円を超えるでしょうから、翌年1月31日までに「信託の計算書」及びその合計表を提出しましょう。必要に応じて税理士に依頼しましょう。

信 託 の 計 算 書 (自 年 月 日 至 年 月 日)

信託財産に帰せられる収益及び費用の受益者等	住所(居所)又は所在地 氏名又は名称 番号				
元本たる信託財産の受益者等	住所(居所)又は所在地 氏名又は名称 番号				
委託者	住所(居所)又は所在地 氏名又は名称 番号				
受託者	住所(居所)又は所在地 氏名又は名称 (電話)				
	計算書の作成年月日 年 月 日 番号				
信託の期間	自 年 月 日 至 年 月 日	受益者等の異動	原因		
信託の目的			報酬の額又はその計算方法		
受益者等に交付した利益の内容	種類	受益者の受けるべき報酬の額等	支払義務者		
	数量		支払時期		
	時期		補てん又は補足の割合		
	損益分配割合				
取 益 及 び 費 用 の 明 細					
取 益 の 内 訳		取 益 の 額		費 用 の 内 訳	
収 入		円		費 用	
支 出		円		支 払	
合 計		円		合 計	
資 産 及 び 負 債 の 明 細					
資産及び負債の内訳		資産の額及び負債の額		所在地 数量 備考	
資 産		円			
負 債		円			
合 計		円		(摘要)	
資産の合計-負債の合計		円			
整理欄	①		②		

○番号一欄に個人番号(12位)を記載する場合は、右誌に記載します。

357



税務署受付印

自平成 年 月 日 信託の計算書合計表
至平成 年 月 日

平成 年 月 日 提出 税務署長 殿		住所(居所)又は所在地 電話(- -)	整理番号 調査の提出区分 (第1-1、追加-2、訂正-3、整理-4)	通信日付印	検 収	整理簿登録	身元確認
				※	※	※	※
提出者		個人番号又は法人番号 ^①	提出媒体	本店一括	有・無		
		フリガナ氏名又は名称	作成担当者				
		フリガナ代表者氏名印	作成税理士署名押印	税理士番号() 電話(- -)			
信託財産の種類	件数	収益の額	費用の額	資産の額	負債の額		
金 銭	件	円	円	円	円		
有 価 証 券							
不 動 産							
そ の 他							
計							
(摘要)							

○ 提出媒体欄には、コードを記載してください。(電子=14、FD=15、MO=16、CD=17、DVD=18、書面=30、その他=99)
(注) 平成27年12月31日以前に開始する事業年度に係る合計表を作成する場合(信託会社以外の受託者にあつては、平成28年12月31日以前にこの合計表を提出する場合には、「個人番号又は法人番号」欄に何も記載しないでください。)

(用紙 日本工業規格 A4)

確定申告

信託財産からの収益は、受益者の収益とみなされますので、収益があった場合は受益者において確定申告します。自宅を売った場合、翌年の確定申告期限までに申告しましょう。不動産を賃貸している場合も確定申告しましょう。

確定申告は必要に応じて税理士に依頼しましょう。



10.相続が起こったら

受益者が亡くなった場合

受益者が亡くなった場合、受託者はどのような手続をするでしょうか？受益者が亡くなったら信託を終了する場合と、受益者が亡くなっても信託を終了せずに受益権を承継させる場合に分けて説明します。

受益者が亡くなったら信託が終了する場合

調書の提出

受益者が亡くなったら、受託者は翌月の末日までに「信託に関する受益者別（委託者別）調書」及びその合計表を税務署に提出します。必要に応じて税理士に依頼しましょう。

信託に関する受益者別（委託者別）調書

受益者	住所 (居所)	氏名又は称											
		個人番号又は法人番号											
特定委託者	又は	氏名又は称											
		個人番号又は法人番号											
委託者	所在地	氏名又は称											
		個人番号又は法人番号											
信託財産の種類		信託財産の所在場所		構造・数量等		信託財産の価額							
信託に関する権利の内容		信託の期間	提出事由	提出事由の生じた日		記号番号							
		自 至	・ ・	・ ・									
(摘要)													
(平成 年 月 日提出)													
受託者	所在地又は住所(居所)	(電話)											
	営業所在地等	(電話)											
	名称又は氏名												
	法人番号又は個人番号												
整理欄		①					②						

○「個人番号又は法人番号」又は「法人番号又は個人番号」欄に個人番号（12桁）を記載する場合には、右詰で記載します。

358



平成 年 月 分 信託に関する受益者別（委託者別）
調査合計表

税務署受付印

平成 年 月 日 提出	住所（居所） 又は 所在地	電話（ - - ）		整理番号	検 収	整理簿登録	身元確認
		個人番号又は法人番号 ^①		調査の提出区分 (電子=1、紙面=2、 訂正=3、無効=4)	提出媒体	本店一括	有・無
税務署長 殿	フリガナ氏名又は名称	作成担当者		作成税理士署名押印			
	フリガナ代表者氏名印						
提出事由	信託財産の種類	提出枚数	受益者数	特定委託者数	委託者数	信託財産の価額	
効力発生	<input type="checkbox"/> 金銭 <input type="checkbox"/> 有価証券 <input type="checkbox"/> 金銭債権 <input type="checkbox"/> 不動産 <input type="checkbox"/> その他（ ）	枚	人	人	人	円	
受益者変更	<input type="checkbox"/> 金銭 <input type="checkbox"/> 有価証券 <input type="checkbox"/> 金銭債権 <input type="checkbox"/> 不動産 <input type="checkbox"/> その他（ ）						
信託終了	<input type="checkbox"/> 金銭 <input type="checkbox"/> 有価証券 <input type="checkbox"/> 金銭債権 <input type="checkbox"/> 不動産 <input type="checkbox"/> その他（ ）						
権利内容変更	<input type="checkbox"/> 金銭 <input type="checkbox"/> 有価証券 <input type="checkbox"/> 金銭債権 <input type="checkbox"/> 不動産 <input type="checkbox"/> その他（ ）						
計							
(摘要)							

○ 提出媒体欄には、コードを記載してください。（電子=14、FD=15、MO=16、CD=17、DVD=18、書面=30、その他=99）
 (注) 平成27年12月分以前の合計表を作成する場合には、「個人番号又は法人番号」欄に何も記載しないでください。

(用紙 日本工業規格 A4)

債権の取り立て・債務の弁済

信託が終了したら、受託者は信託に関する債権が残っている場合は債権の取り立てを行います。

信託に関する債務が残っている場合は、弁済を行います。その後、残余財産の給付以外の受益債権に係る債務が残っている場合は、これを弁済します。原則として、受託者は残余財産を帰属権利者に給付する前にこれらの債務を弁済します。

帰属権利者への給付

受託者は残った財産（残余財産）を帰属権利者に給付します。信託契約書を読み、誰が帰属権利者か確認しましょう。

不動産が信託されているケースでは、受託者から帰属権利者に所有権移転登記をして、同時に信託の登記を抹消します。必要に応じて司法書士に依頼しましょう。

お金が信託されているケースでは、残ったお金を帰属権利者に給付します。帰属権利者の個人口座などに振り込むなどして給付しましょう。



最終の計算書の作成

残余財産の給付が終わったら、受託者は「最終の計算書」を作成します。「最終の計算書」の内容は次のようなものが考えられます。

- ・ 債権の取り立て、資産の処分などによって得た収入の額
- ・ 債務の弁済、清算に係る費用の支払などによる費用の額
- ・ 残余財産の種類、価額、分配方法、給付をした日など残余財産の給付内容

「最終の計算書」を作成したら帰属権利者に承認を求めましょう。

帰属権利者は何をする？

帰属権利者が給付を受ける残余財産は相続税の課税対象になります。相続税申告が必要であれば申告をしてください。必要に応じて税理士に依頼しましょう。

受益者が亡くなったら受益権を承継する場合

受益者が亡くなっても信託を終了させずに新たな受益者が受益権を承継する信託では受託者は次のようなことを行います。

調書の提出

受益者が亡くなったら、受託者は翌月の末日までに「信託に関する受益者別（委託者別）調書」及びその合計表（27～28ページ参照）を税務署に提出します。必要に応じて税理士に依頼しましょう。

変更登記

受益者が亡くなっても信託を終了させずに新たな受益者が受益権を取得する信託の場合、不動産を信託しているときは、不動産の登記記録（登記簿）の信託目録を変更登記する可能性があります。

信託目録の受益者の欄を新しい受益者に変更登記したり、信託の設計によっては委託者の欄も変更登記するかもしれません。司法書士に登記が必要かどうか確認して、必要に応じて変更登記を依頼しましょう。

新しい受益者は何をする？

新しい受益者が取得した受益権は相続税の課税対象となります。相続税の申告が必要であれば申告しましょう。必要に応じて税理士に依頼しましょう。



受託者が亡くなった場合

受託者が亡くなった場合は、新たな受託者に信託財産を引き継ぎます。信託契約書を見て、新たな受託者が指定されているか、または指定の方法が定められているか確認しましょう。

受託者が亡くなって受託者がいない状態が1年間続くと信託が強制的に終了となってしまいます。速やかに新たな受託者を選任しましょう。

新たな受託者を選任した場合、不動産が信託されているときは新たな受託者に所有権移転登記をします。必要に応じて司法書士に依頼しましょう。

信託口座も新たな受託者に引き継ぐこととなりますので、金融機関に相談してみましょう（なお、信託口座を作成せずに受託者の個人口座で代用していた場合は、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いと考えられます）。

受託者の判断能力が低下して信託事務ができなくなった場合、受託者に成年後見人をつけないと不動産の所有権を新たな受託者に移転登記できないかもしれません。そのため、万が一、受託者の判断能力が低下する兆候があった場合は、低下の程度が軽いうちに新たな受託者に引き継いだ方が良いかもしれません。

信託監督人・受益者代理人が亡くなった場合

信託監督人や受益者代理人が亡くなった場合も信託契約書を見て、新たな信託監督人や受益者代理人の指定や指定の方法が定められているか確認しましょう。不動産が信託されている場合は、不動産の登記記録（登記簿）の信託目録の信託監督人や受益者代理人の欄を変更登記するかもしれません。司法書士に相談し、必要に応じて依頼しましょう。



11.信託を終了・変更したいとき

信託を終了したいとき

終了させる条件を確認する

信託を組んだけれども事情が変わって信託を終了して財産を委託者に戻したいときや、受益者連続信託で最終的に財産を承継させたい受益者まで受益権が回ってきたときなど、合意によって信託を終了させる手続をすることがあるかもしれません。信託契約書を見て、信託を終了させる条件を確認しましょう。

当事務所が携わった信託では、受益者と受託者の合意で終了させられるようにしていることが多いです。

信託を終了させたら受託者が行うこと

信託を合意によって終了させたら、受託者は次のようなことを行います。

調書の提出

信託が終了したら、受託者は翌月の末日までに「信託に関する受益者別（委託者別）調書」及びその合計表（27～28ページ参照）を税務署に提出します。ただし、終了直前の受益者と帰属権利者が同じ人であれば調書の提出は必要ありません。

当事務所が携わった信託では、受益者の存命中に信託を終了させる場合は、その受益者に残余財産を給付する内容にしていることが多いです。その様なときは、調書の提出は不要です。

債権の取り立て・債務の弁済

信託が終了したら、受託者は信託に関する債権が残っている場合は債権の取り立てを行います。

信託に関する債務が残っている場合は、弁済を行います。その後、残余財産の給付以外の受益債権に係る債務が残っている場合は、これを弁済します。

原則として、受託者は残余財産を帰属権利者に給付する前にこれらの債務を弁済します。

帰属権利者への給付

受託者は残った財産（残余財産）を帰属権利者に給付します。信託契約書をみて、誰が帰属権利者か確認しましょう。



不動産が信託されているケースでは、受託者から帰属権利者に所有権移転登記をして、同時に信託の登記を抹消します。必要に応じて司法書士に依頼しましょう。

お金が信託されているケースでは、残ったお金を帰属権利者に給付します。帰属権利者の個人口座などに振り込むなどして給付しましょう。

最終の計算書の作成

残余財産の給付が終わったら、受託者は「最終の計算書」を作成します。「最終の計算書」の内容は次のようなものが考えられます。

- ・ 債権の取り立て、資産の処分などによって得た収入の額
- ・ 債務の弁済、清算に係る費用の支払などによる費用の額
- ・ 残余財産の種類、価額、分配方法、給付をした日など残余財産の給付内容

「最終の計算書」を作成したら帰属権利者に承認を求めましょう。

信託を変更したいとき

変更の条件を確認する

家族信託の運用中に状況の変化により、信託契約書の内容を変更したくなることもあるかもしれません。信託契約書の内容を見て、変更できる条件を確認しましょう（信託法149条も参考にしましょう）。

当事務所が携わった信託では、受益者と受託者の合意によって変更できるとしているケースが多いです。

変更登記を申請する

不動産を信託している場合、信託の変更が不動産の登記記録（登記簿）に載っている箇所だと変更の登記申請をすることになります。必要に応じて司法書士に依頼しましょう。



12.不動産を売るとき

不動産売却の権限が与えられているか

信託契約書を見て、不動産を売却する権限が受託者に与えられているか確認しましょう。与えられていれば、受託者において信託された不動産の売却手続きができます。

売買契約書の署名捺印の際には信託受託者であることを明示しておきましょう。

売買の登記申請

不動産を信託したことにより、不動産の所有者は受託者となっており、信託の登記もされています。

これを買主に売買により所有権移転登記する場合は、信託登記を抹消してから所有権移転登記をするのではなく、所有権移転登記をするのと同時に「信託財産の処分」を原因として信託登記を抹消します。売買による所有権移転登記の申請人は買主と受託者となり、信託契約書で別段の定めを設けてなければ、委託者や受益者のハンコは不要です。

売却代金は信託財産である

不動産を売却した場合、売却代金は受託者が受け取りますが、受託者自身のものになるわけではありません。信託された不動産を売却して得た代金も信託財産となります。受託者はお金を信託用の口座で管理して、受益者のために使うこととなります。

信託計算書の提出

信託財産にかかる収益の額が3万円（信託の計算期間が1年未満の場合は1万5千円）を超える場合、受託者は毎年1月31日までに「信託の計算書」及びその合計表（25～26ページ参照）を税務署に提出します。

不動産を売却すると収益の額が3万円を超えるでしょうから、翌年1月31日までに提出しましょう。必要に応じて税理士に依頼しましょう。



確定申告

信託財産からの収益は、受益者の収益とみなされますので、収益があった場合は受益者において確定申告します。不動産を売った場合、翌年の確定申告期限までに譲渡所得税の申告をしましょう。確定申告は必要に応じて税理士に依頼しましょう。

なお、マイホーム(居住用財産)を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3000万円まで控除ができる特例があります。受益者において要件を満たしていれば特例が使えると思われるので、必要に応じて税理士に相談しましょう。





柴崎 智哉 (しばざき ともや)

司法書士として相続手続や成年後見の業務を多く取り扱いながら、認知症や相続は事前の準備をしておかないと大変になってしまうケースがあることを強く認識する。準備の大切さを知ってもらうために継続的に講演活動を行っている。成年後見制度ではできないことを可能にする家族信託・民事信託の普及活動にも力を入れており、相談、組成、講演などの実績多数。著書に「Q&A『家族信託』の活用」(セルバ出版)。



<https://www.amazon.co.jp/dp/4863674775>

司法書士柴崎智哉事務所

〒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

家族信託の初回相談を無料にて承っております。お電話にてご予約ください。

