

家族信託 導入の流れ

〒355-0063

埼玉県東松山市元宿二丁目26番地18 2階

司法書士柴崎智哉

TEL 0493-31-2010

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



家族信託で何をしたい？

- 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。

家族信託で何をしたい？

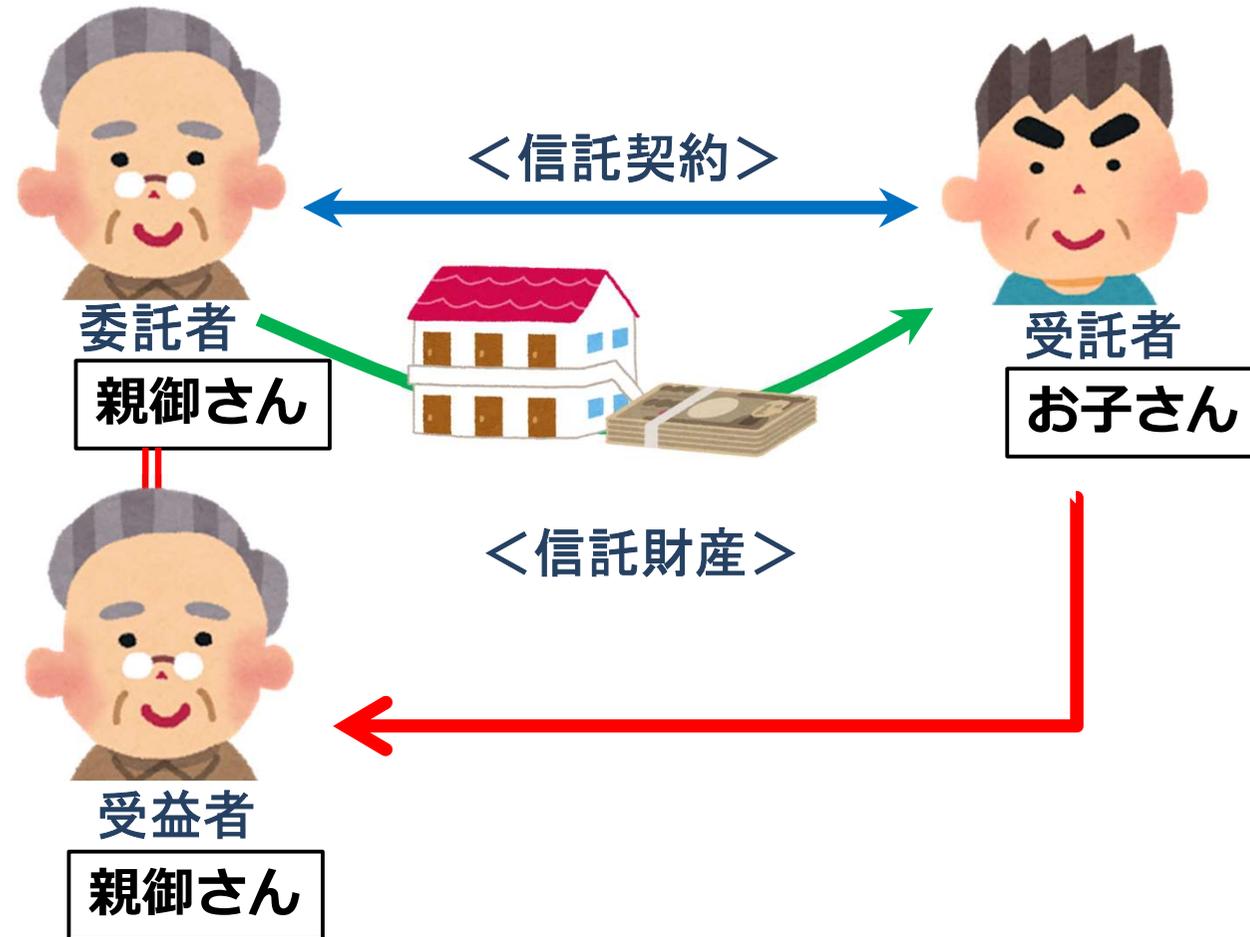
- 親御さんが認知症になっても、お子さんの判断でアパート建設や不動産の売買を続けたい。
- 財産の承継者を何代にも渡って指定したい。
- 既に共有となっている不動産の管理処分権限を一人に集約したい。
- 将来、相続により不動産が共有化されても、物件管理に支障が出ないように、管理処分権限を一人に集約したい。

それは他の手続ではできない？

- 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

- 他の手続でもできるなら費用が安い方を使う
- それぞれの制度の特徴を専門家に相談
- 組み合わせとなる可能性もある

役割を担う人を誰にする？



少なくとも委託者（兼受益者）と受託者の二人が必要

委託者

- 元々財産を持っていて、その財産を信託する人
- 家族信託を導入するときには、信託の仕組みや内容を**理解**する必要がある。
- 既に判断能力が低下していると✕
- 専門家との複数回の面談、公証人との面談、医師の診断書

受託者

- 信託された財産の管理処分などを行う人
- **委託者が信頼できる人を選ぶ**
- 受託者には**責任と義務**が生じる
- 未成年者は受託者になれない
- **予備的な受託者**を決めておくことも重要

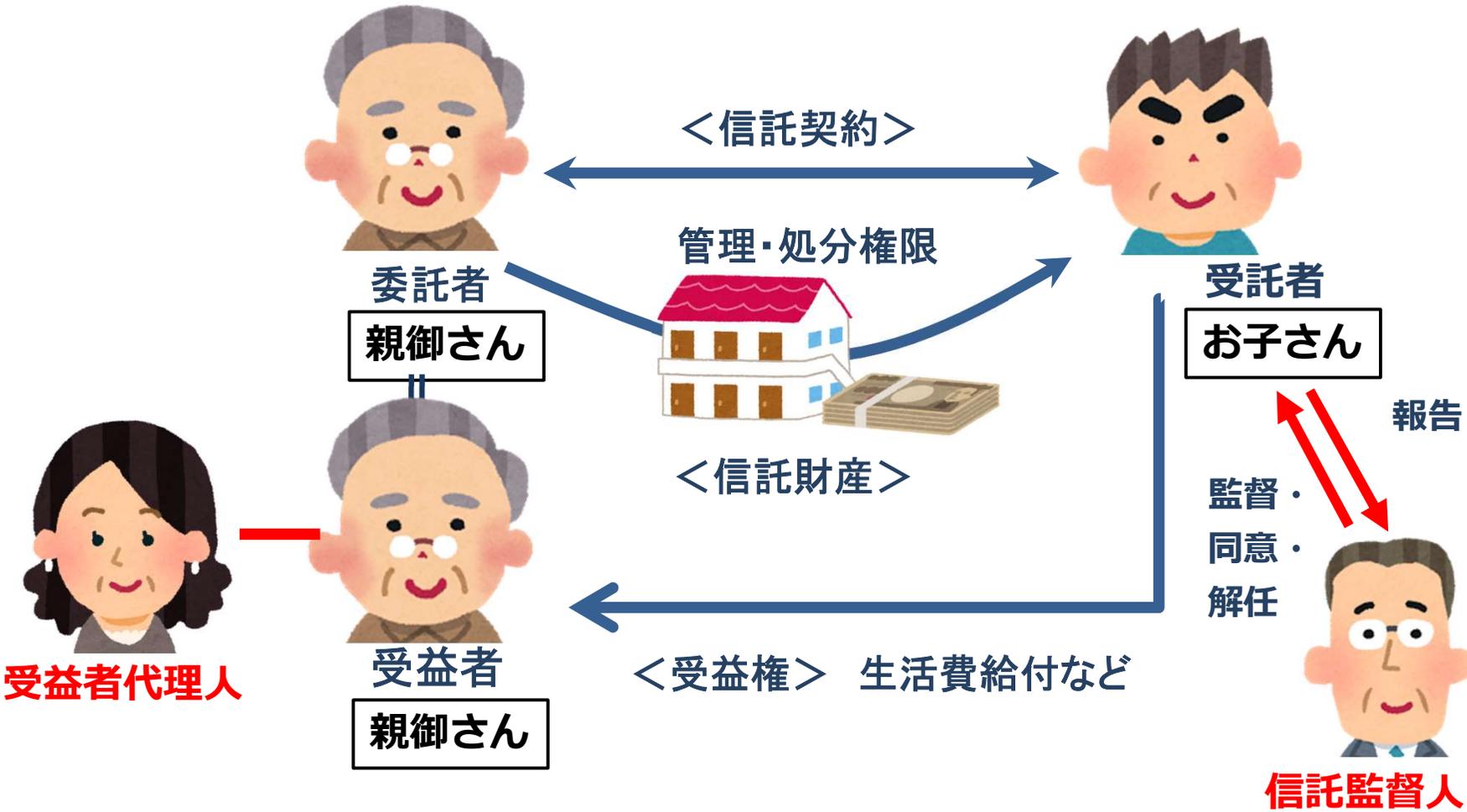
受益者

- 信託された財産からの利益の給付を受ける
- 信託財産からの利益を生活費などとして受け取ったり、医療費・施設費の支払をしてもらう
- 信託組成時に委託者と受益者を別人にしてしまうと贈与税が課税される
- 通常は**委託者と同じ人**を受益者にする

オプション

- 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できる
- オプションとして**信託監督人**や**受益者代理人**などをつけることも可
- 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

信託監督人と受益者代理人



信託監督人

- 主に受託者の**監督に関する権限**を行使できる役割
- 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
- 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ができる
- 信託監督人になるのに資格は不要。家族の誰かを信託監督人にすることも可
- 未成年者は信託監督人になれない
- 信託監督人と受託者の**兼任は不可**

受益者代理人

- 受益者の有する一切の権利行使ができる
- 受託者の**監督**に関する権限 +
受益者に代わって**意思表示**をする権限
- 受益者の判断能力が低下しても、受益者代理人と受託者の合意で**信託の変更**や**終了**をできるようにしておく

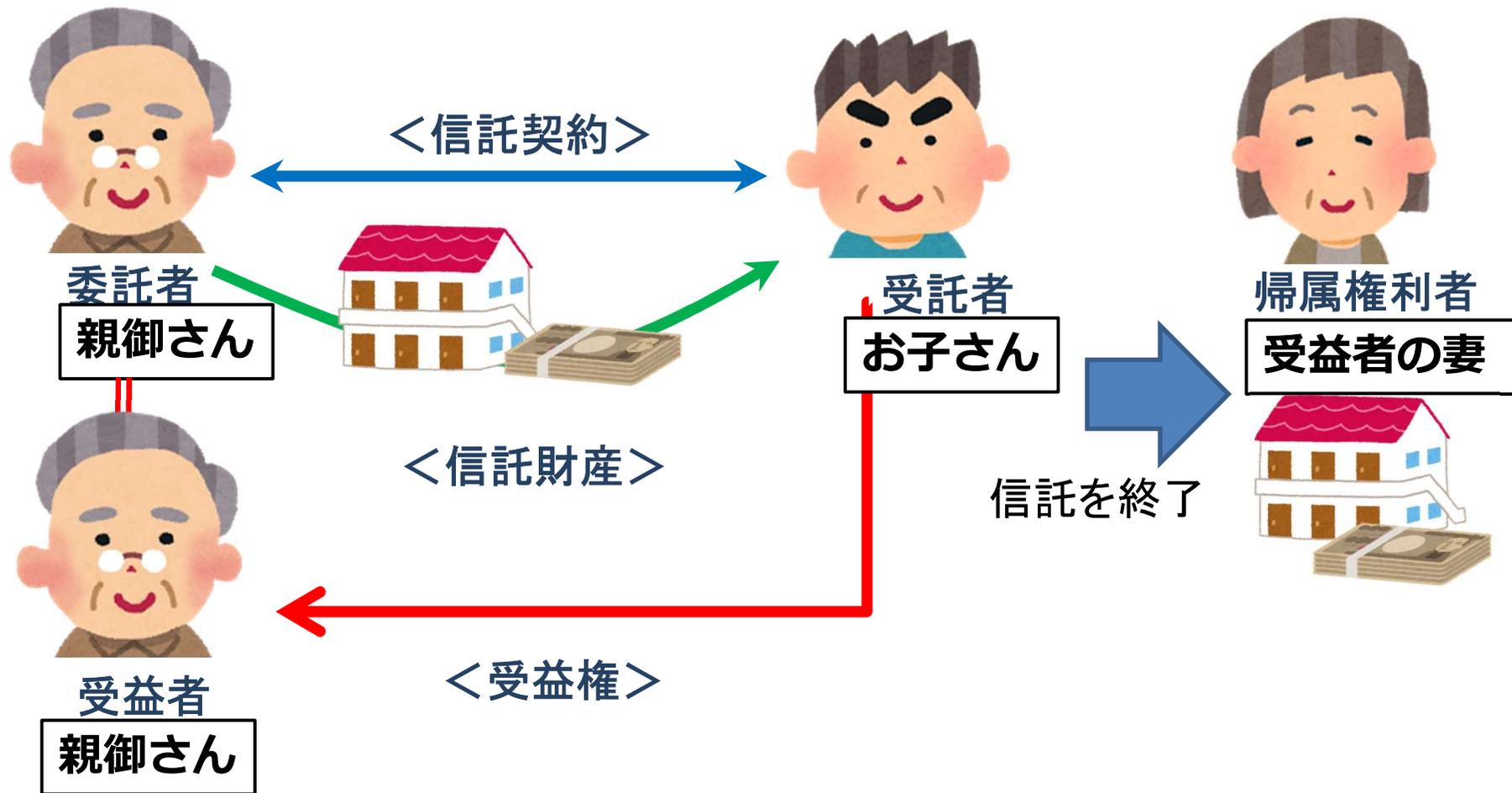
受益者代理人

- 受益者代理人が選任されると、受益者自身は一部の例外を除いて**自分では受益者の権限を行使できない**
- 受益者の判断能力があるうちは受益者代理人をつけなくて、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る
- 未成年者は受益者代理人になれない
- 受益者代理人と受託者の**兼任は不可**

相続発生時の承継者を検討する

- 受益者が亡くなったら信託を終了させて、残った財産を取得させる方法
- 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

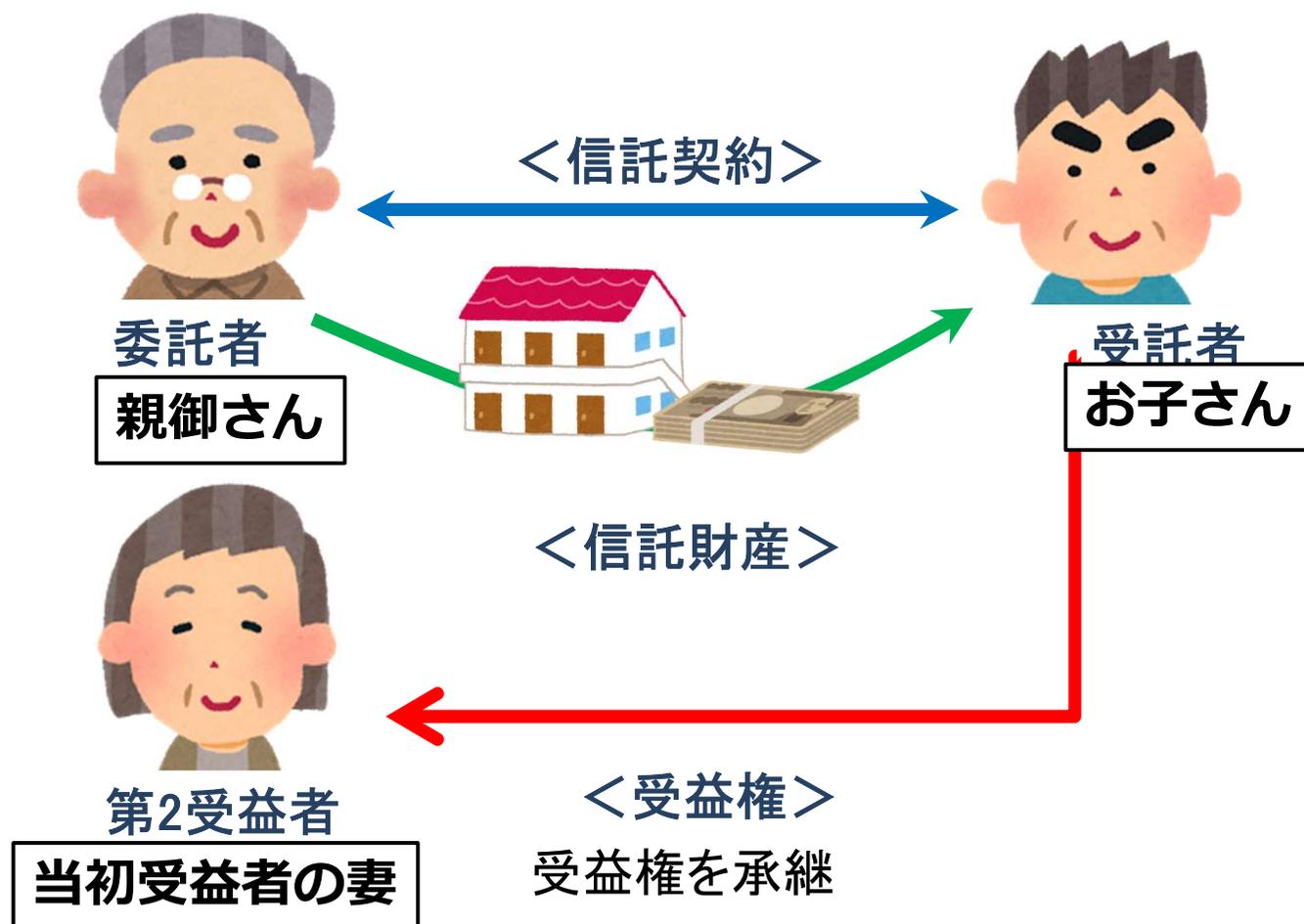
信託を終了させる方法



信託を終了させる方法

- 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
 - 変えられるケースにおいても課税が問題となる可能性あり
 - 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る
- 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相談
 - 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

信託を終了させない方法



信託を終了させない方法

- 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相談
 - 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あり

信託する財産を検討する

- 不動産

- ▶ 全部の不動産でなくてもOK

- ▶ 賃貸物件だけ信託するでもOK

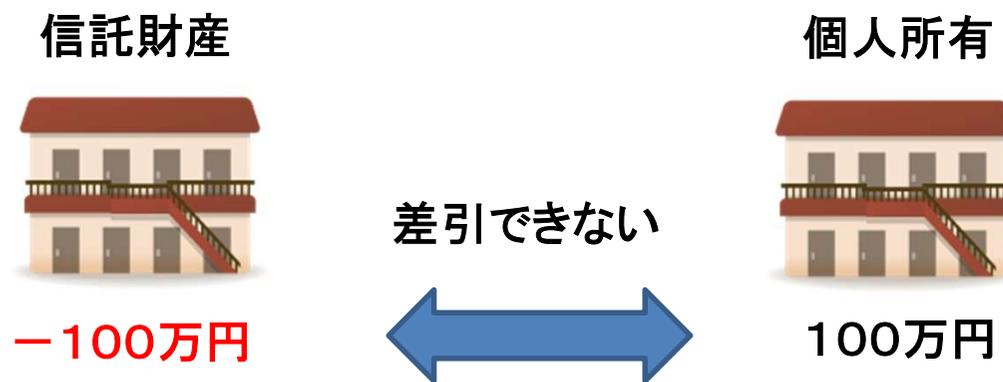
- ▶ 不動産の漏れに注意

将来の売却に備えて不動産会社のチェックを受けることも検討

- ▶ 損益通算の禁止規定に注意

損益通算の禁止規定

- 個人が受益者である信託において、**信託した不動産から生じた損失**がある場合には、その損失がなかったものとされる。**黒字の他の不動産所得や他の所得との損益通算ができない**。信託した不動産から生じた所得のマイナスを**将来に繰り越すこともできない**。



信託する財産を検討する

- お金

- 委託者の全財産でなくてもOK
- 委託者の判断能力があるうちは追加信託ができる
(契約書を作り直す必要はない)
- 固定資産税、草刈り代、庭木の剪定代など維持費を払えるお金も信託
- 敷金の返還義務は受託者が引き継ぐので、それをまかなえるお金も信託
- 受益者の生活費・医療費・施設費に必要なお金も考えながら信託する額を決める

受託者の権限を考える

- 不動産を売る権限
- 不動産を貸す権限
- 不動産を管理（維持、保全、修繕、改良）する権限
- 不動産を買う権限
- 不動産を建設する権限
- 建物を解体する権限
- 借入をして不動産に担保を設定する権限
- お金に関する権限

受託者の責任と義務

- 受託者の無限責任
 - 信託に関する取引などで生じた債務を、信託財産で払えなければ、個人として払わなければならない
- 善管注意義務
 - 「善良な管理者の注意」をもって信託事務を処理
 - 自分の財産を扱うときよりも一層の注意を払う
- 忠実義務
 - 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

受託者の責任と義務

- 利益相反行為の制限
 - 受託者は利益相反行為をすることができない
 - 例外
 - 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
 - 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**を得た場合

利益相反行為

- 自己取引
 - 信託財産を受託者個人の固有財産とすること
 - 信託財産を受託者個人が購入
 - 受託者個人の固有財産を信託財産にすること
 - 受託者個人の財産を信託されたお金で購入
- 信託財産間取引
 - 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

利益相反行為

- 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しまうもの
 - 受託者として売主になるが、買主の代理人にもなっている
 - 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
- 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
 - 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

受託者の責任と義務

- 公平義務
 - 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う
- 分別管理義務
 - 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
 - 不動産など登記・登録できる財産
登記又は登録
 - 金銭を除く動産
外形上区別できる状態で保管
 - 金銭や上記以外の財産
その計算を明らかにする方法
通帳記帳、現金出納帳

受託者の責任と義務

- 信託事務の処理の委託における第三者の選任及び監督
 - 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らない
 - 適切な監督も行う義務
- 報告義務
 - 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らない

受託者の責任と義務

- 帳簿等の作成等、報告・保存の義務
 - 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らない
 - 自宅を信託 通帳記帳、現金出納帳
 - 賃貸物件を信託 信託前と同程度の帳簿
複式簿記 簡易簿記
 - 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**

受託者の責任と義務

- 帳簿等の作成等、報告・保存の義務
 - 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
 - 資産の運用が目的の信託
貸借対照表、損益計算書
 - 自宅の信託
財産目録、通帳や現金出納帳
 - 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**

受託者の責任と義務

- 損失てん補責任
 - 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る
- 受託者には責任と義務があるので、委託者と深い関係にある人でないと難しい
- 受託者の判断能力が低下した場合、受託者に成年後見人をつけないと、予備的受託者に不動産を所有権移転登記できないかもしれない

信託口座を作成する 金融機関を検討

- ちゃんとした信託口座
 - 受託者が先に死亡した場合、信託契約書の指定に基づいて次の受託者に引き継がれる
- 受託者の個人口座で代用すると
 - 受託者が先に死亡した場合、受託者の相続人の実印と印鑑証明書がないと下ろせない
 - 受託者個人の債務の差押えがなされてしまう可能性

信託口座を作成する 金融機関を検討

- ペイオフ対策

- 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らない
- 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

用意する書類は何か？

- 印鑑証明書
 - 委託者の印鑑証明書 1通 + 不動産の管轄数
 - 受託者の印鑑証明書 1通
 - 公証役場に行く時点、登記申請時点で3ヶ月以内
- 戸籍謄本・住民票
 - 信託に関係する人
 - 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
 - 委託者の出生から現在までの戸籍謄本
 - 推定相続人の調査のため

用意する書類は何か？

- 不動産の登記事項証明書、固定資産税評価証明書
- 不動産の名寄帳・公図
 - 不動産の漏れを防ぐ
- 不動産の権利証・登記識別情報
 - 登記に必要
 - 紛失している場合は費用がよけいにかかる可能性あり
 - 不動産の漏れを防ぐ

用意する書類は何か？

- 医師の診断書
- 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

なぜ公正証書で契約書を作る？

- 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
- 公正証書は原則として**20年**は公証役場に**原本保存**
- 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

公正証書作成の流れ

- 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
- 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
- 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る）、専門家が信託契約書の案を公証役場に送る
- 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る）、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
- 信託契約公正証書の正本（原本と同じ効力のある書類）を受け取る

公正証書作成後の手続

- 不動産登記
 - 司法書士が信託の登記をする
- 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（金融機関によっては委託者も手続に行くケースあり）
 - 信託口座ができたなら、委託者が信託するお金を振込などによって入金

公正証書作成後の手続

- 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
 - 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よい
 - 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
 - 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ない（c f. **指定代理請求人**の制度）

公正証書作成後の手続

- 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
 - 管理会社に管理委託している場合は、管理会社に連絡
 - 管理委託契約を受託者と結び直すかもしれないので、必要に応じて手続

ご視聴ありがとうございました。

家族信託の面談相談を
初回無料で承っております。

お電話またはホームページからご
予約ください。



司法書士柴崎智哉事務所

〒355-0063

埼玉県東松山市元宿二丁目26番地18 2階

TEL **0493-31-2010**

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

東武東上線 高坂駅 西口より徒歩4分

