

老いじたく あんしんねっと 1 月研修会

『民事信託の活用事例』

平成 3 1 年 1 月 2 0 日（日）

司法書士法人・行政書士法人 芝トラスト

司法書士・行政書士・CFP 都 筑 崇 博



講師自己紹介

都 筑 崇 博（つづき たかひろ）



●司法書士法人・行政書士法人 芝トラスト

社員 司法書士・行政書士、CFP、1級ファイナンシャルプランニング技能士

昭和53年3月生まれ

平成8年 東京都立小石川高等学校卒業

平成12年 中央大学法学部卒業

同年 安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）入社

新潟支店にて法人営業、アパートローン営業に従事しながら、越後の日本酒の味を覚える。

平成14年 プライベートアセットマネジメント部に異動。

上場企業オーナーのインサイダー取引回避のための「アセットマネジメントトラスト（有価証券処分信託）」やオーダーメイド型運用商品「マイトラスト（単独運用指定金外信託）」といった信託商品の開発、販売業務を行う。

平成16年 コンサルティング部に異動。

主に未上場オーナー企業向けの事業承継対策や財務コンサルティング業務に従事。

平成17年 セントラルスポーツ株式会社入社

その後、横浜の個人司法書士事務所勤務を経て

平成19年 司法書士法人芝トラスト入社

平成21年 行政書士法人芝トラスト設立。社員行政書士に就任。

平成28年 司法書士法人芝トラスト 社員司法書士に就任。

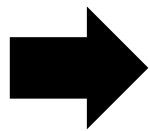
一般社団法人民事信託推進センター 会員

一般社団法人民事信託士協会認定 民事信託士

日本FP協会千葉支部 スタディグループ「SG柏の葉」代表

● 民事信託を取り巻く現状

税理士・司法書士等専門職が催すセミナー、
新聞・雑誌・テレビ等マスコミ報道などから
富裕層（地主やオーナー社長）のみならず、
一般の方からも問い合わせが各方面に寄せられている。



なんでもっと早く教えてくれなかったのか等の
クレームになることも

● 商事信託と民事信託の比較

【商事信託】

- ・ 受託者
 - ➡ 金融庁から免許・登録を受けた信託銀行・信託会社
- ・ 信託財産
 - ➡ 金銭、上場株式が中心

【民事信託（家族信託）】

- ・ 受託者
 - ➡ 家族または家族（本人）が出資する法人
 - ※現状弁護士や司法書士は受託者になれない
- ・ 信託財産
 - ➡ 不動産（自宅含む）、未上場株式など

● 民事信託の主な担い手

- (1) 税理士 . . . セミナー等を積極的に展開。
- (2) 司法書士 . . . ここ数年の民事信託推進の中心的役割を果たす。
一般社団法人民事信託推進センター
一般社団法人家族信託普及協会 等の設立
- (3) 弁護士 . . . 遅ればせながら、昨年研究会（各種信託契約書のひな形作成）を弁護士会で立ち上げ。
- (4) 行政書士 . . . 全国の有志で一般社団法人ファミリーアニマル支援協会（FASA）を立ち上げるなど、ペット信託の分野で先進的役割。
- (5) ハウスメーカー . 共同住宅の営業推進のため、積極的に提案。
- (6) 銀行等 . . . 民事信託支援業務、信託預金口座の開設

【積極的な金融機関】

りそな、三井住友信託、横浜銀行、千葉銀行、広島銀行、栃木銀行、山口銀行、城南信金、世田谷信金、西武信金 等

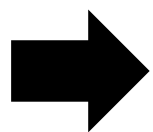
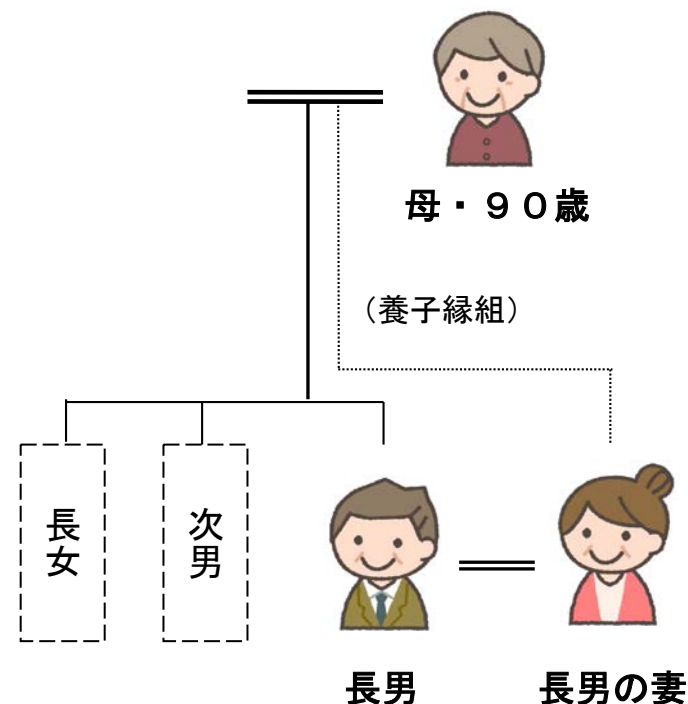
● 民事信託が生きるスキーム

- (1) 高齢者の財産管理としての信託
- (2) 法人一個人間の売買としての信託
- (3) 次の次の代の信託
- (4) 事業承継（自社株承継）としての信託
- (5) 親なき後のための信託

(1) 高齢者の財産管理としての信託

<事例 1>

- ・ 都内の自宅周辺にまとまった規模の土地を所有。母、長男、長男の妻（母と養子縁組）の3人で共有。
- ・ 現在は貸駐車場としているが、いずれ再開発したい。
- ・ 現在は建築費が高騰しているため、東京オリンピック後から再開発をスタートさせたいが、その時に母の状態がどうなっているか心配。



3年後に再開発をスムーズに進めるためには
どうすればよいでしょうか？

<①そもそも、なぜ対策が必要なのか？>

⇒認知症になると、不動産の売却等、資産の組換え、
借り入れ・担保提供等が非常に困難となる。

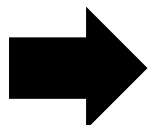
<従来の対策>

① **贈与**（精算課税制度を利用した贈与を含む）

➡ 多額の贈与税、不動産取得税、登録免許税がかかり、現実的ではない

② **任意後見制度**

➡ 後見人が再開発のための建築請負契約、借入、担保設定契約を行うことは困難。

 **そこで、信託スキームを利用をする！**

<②対策スキーム図>

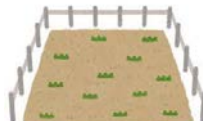
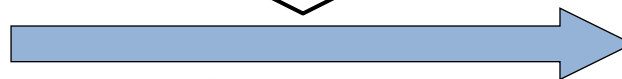
【当事者】

委託者兼
受益者



母

①信託契約



信託財産：土地・現金

受託者



長男

②
受託者に管理・
運用・処分権限

【土地の所有権】

持分 9 分の 3	母
持分 9 分の 4	長男
持分 9 分の 2	長男妻

母持分全部移転

持分 9 分の 3	受託者長男
持分 9 分の 4	長男
持分 9 分の 2	長男妻

<③登記事項証明書の記載>

4	■■■■持分全部移転	平成29年■■月■■日 第■■■号	原因 平成29年■■月■■日信託 受託者 東京都■■■■■■■■■■ 号■■■■■■■■■■ (受託者持分3分の1)
	信託	余白	信託目録第■■■号

信 託 目 録		調製	余白
番 号	受付年月日・受付番号	予 備	
第■■■号	平成29年■■月■■日 第■■■号	余白	
1 委託者に関する事項	東京都■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■		
2 受託者に関する事項	東京都■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■		
3 受益者に関する事項等	受益者 東京都■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■		

4 信託条項

「信託の目的」

将来における委託者の意思能力の減退又は喪失にかかわらず、本件信託財産の有効活用により、委託者の意思を反映した財産管理を継続し、受益者の安定した生活の支援と福祉を確保するため、受託者に本件信託財産の管理・運用・処分を行わせること。

「信託財産の管理方法」

1. 受託者は、信託目的を達成するために必要であると判断した場合には、次に掲げる行為を行うことができる。

(1) 受託者が適当と認める方法、時期及び範囲において、受託者の裁量により、本件不動産を維持、保全、修繕、改良、運用（受託者を含む第三者への賃貸借、使用貸借による運用を含む。）並びに処分すること

(2) 本件信託財産に属する不動産を売却すること及び本件信託財産となる不動産を購入すること

(3) 本件信託財産に属する土地上の建物を取り壊すこと及び本件信託財産となる新たな建物を建築すること

(4) 第1号ないし第3号に基づく不動産の管理、購入、建築等に関し、受益者又は受託者その他の第三者を債務者として、金融機関より借入すること（当該借入のために、担保権を設定することを含む）

(5) 本件信託財産の管理事務を遂行するために必要があるときは、本件信託財産の一部を無償で使用すること

(6) その他信託目的を達成するために必要であると受託者が判断する一切の行為

2. 前項第4号により受託者が金融機関から借り入れを行った場合の当該金融機関に対する債務については、信託財産責任負担債務とする。

3. 本信託に係る計算期間は、毎年1月1日から同年12月31日までとし、計算期間の末日を計算期日とする。ただし、最初の計算期間は、本契約締結日から本契約締結日が属する年の12月31日までとし、最終の計算期間は、直前の計算期日の翌日から本信託の終了日までとする。

4. 受託者は、信託目的を達成するために必要と認められる場合には、信託事務の処理の一部を第三者に委託することができるものとする。受託者は、当該第三者に対して、信託の目的の達成のため必要かつ適切な監督を行わなければならない。

5. 信託事務を処理するために必要な一切の費用等（信託契約に基づく借入の弁済金、利息その他一切の費用、信託財産に係る公租公課）は、受益者に対して前払いを受ける額及びその算定根拠を通知することなく本件信託財産に属する金銭より支弁するものとし、受託者は当該費用等を固有財産から支出したときは本件信託財産から償還を受けることができる（信託財産に係る担保権の実行又は処分による回収を含む）ものとする。また、受託者は、信託財産が費用等の支払いに不足する場合は、受益者にその償還又は前払いを請求することができる。

「信託の終了の事由」

本信託は、次に掲げる場合に終了する。

- (1) 委託者に相続が発生したとき
- (2) 受託者及び受益者が書面により合意したとき
- (3) その他法定の終了事由に該当するとき（ただし、信託法第164条第1項の規定による終了の場合を除く）

「その他の信託の条項」

1. 受託者について信託法第56条第1項に定める「受託者の任務の終了事由」が生じた場合、新受託者として次の者を後継受託者に指定する。

東京都

2. 受託者は、心身の状態等により信託財産の適切な管理等ができないと自ら判断した場合には、受益者に通知することにより、辞任することができる。

3. 受益者は、受託者の同意がない限り、本契約に基づく受益権を第三者に譲渡し、又はこれについて質権その他の担保権を設定することはできない。

4. 本信託終了時の清算受託者として、本信託終了時の受託者を指定する。

5. 清算受託者は、現務を終了し法令に従い清算手続を行うものとする。

6. 信託終了時の残余財産の帰属権利者は、平成29年 月 日付東京法務局所属大野宗公証人作成にかかる平成29年第 号不動産等管理処分信託契約公正証書第17条記載のとおりとする。

7. 本信託が終了した場合、清算受託者は、残余財産について換金等を行う必要はなく、現状有姿のままでこれを帰属権利者に引き渡すとともに、権利承継に関し対抗要件を具備するための手続が存在する場合にはかかる手続をとればよいものとする。

8. 本契約は、受託者及び受益者の書面による合意によってのみ変更することができる

<④留意点>

- 認知症対策と言いながら、**既に能力を欠く状態での相談が多い。**

→ 意思能力がない（又は著しく低下している）場合は、信託契約を締結できず、民事信託を利用することができない。

そのため、法定後見制度の利用を検討するしか方法がなくなるので、**意思能力が低下する前に検討をはじめることが不可欠。**

- 高齢者の場合は**公正証書で信託契約を締結すべき。**

任意後見制度と民事信託の比較

	任意後見制度（任意後見人）	民事信託（受託者）
存続期間	任意後見監督人選任 ～ 本人又は任意後見人の死亡まで	始期も終期も自由に設定可能
権限	・ 財産管理 ・ 法律行為の代理 （代理権が認められた行為に限る） ・ 身上監護	自由に権限付与が可能 （一般的には管理・運用・処分）
財産の積極的運用・処分	本人の利益のためにのみ支出することが求められる。 積極的な運用や合理的理由のない処分、本人の財産減少行為となる生前贈与等は不可	受託者の権限範囲内であれば、その責任と判断において信託目的に沿って自由に運用処分が可能。 所有権が受託者に移るため、受託者が売買や賃貸借の契約当事者となる。
本人死亡後の手続き	被後見人の死亡により後見業務が終了するため、相続人などに相続財産を引き継ぐのみ。死後事務は後見の対象外のため、別途死後事務委任契約が必要。	委託者死亡でも信託終了しない設計とすれば、預金口座の凍結は生じることなくスムーズに承継が可能。
監督機関	必ず就任する後見監督人による監督 （報告義務あり）	必須の機関はないが、信託監督人を置くことは可能。
存続期間中のコスト	契約書に記載の任意後見人への報酬の他、後見監督人への報酬（月約1～3万円）	無報酬も可能。

(2) 法人－個人間の売買としての信託

<事例2>

- ・ 都内に商業ビル2棟を所有するビルオーナー。
- ・ 賃料収入が相当額あり、**所得税は最高税率となっている。**
- ・ そのため、資産管理会社を設立し、商業ビルを資産管理会社で保有することで、賃貸収入にかかる税負担を抑えることを税理士から提案されている。
- ・ しかし、不動産を資産管理会社に移転する際の**移転コスト負担が重く**、二の足を踏んでいる。



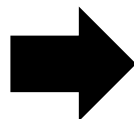
<①法人一個人間売買を行う理由>

メリット

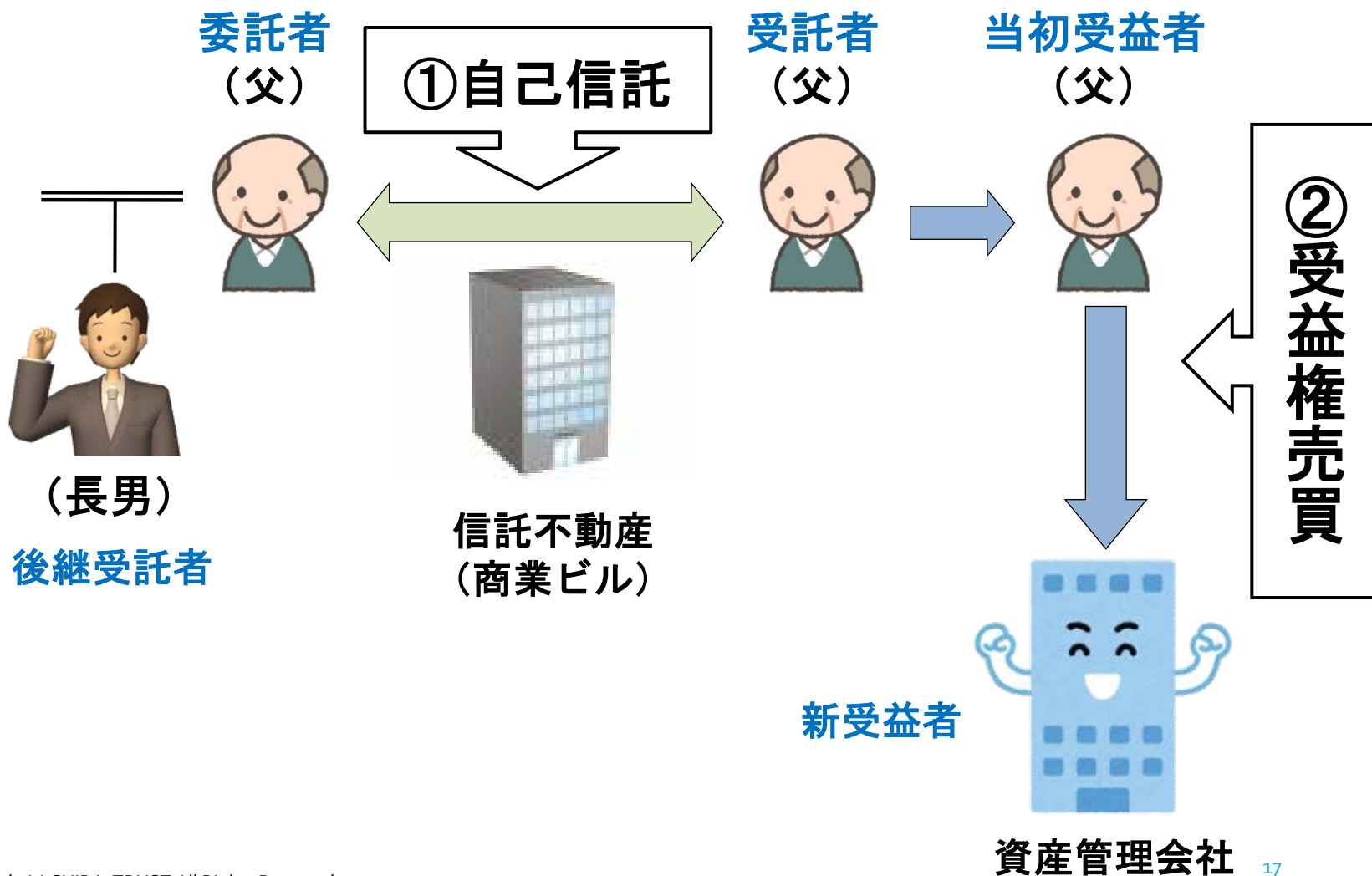
- ・ 所得税（高税率）と法人税（低税率）の差額による
キャッシュフロー（**賃料収入**手取額）の増大

デメリット

- ・ 移転費用がかかる（登記費用・不動産取得税等）
- ・ 売却代金が個人に入るため、相続税対策効果が薄まる
- ・ 物件所有者変更に伴う入金口座・契約者変更手続き

 **信託を利用することで移転費用の低減が可能！**

<②対策スキーム図>



<③登記事項証明書の記載>

5	信託財産となった旨の登記	平成29年 第 号	原因 平成29年 日自己信託 受託者 東京都
	信託	余白	信託目録第 号

①自己信託

信 託 目 録		調製	余白
番 号	受付年月日・受付番号	予 備	
第 号	平成29年 第 号	余白	
1 委託者に関する事項	東京都		
2 受託者に関する事項	東京都		
3 受益者に関する事項等	受益者 東京都		
	受益者変更 平成29年 日 第 号 原因 平成29年 日売買 受益者 東京都 株 式 会 社		

②受益権売買

4 信託条項

I、信託の目的

第1条 本信託は、信託財産の管理処分を行い、かつ受益権の譲渡等を通じて受益者の安定した経営を確保すること及び信託財産の適正な管理と承継をすることを目的とする。

II、信託不動産の管理及び処分

第2条 受託者は、本信託条項に従い信託財産の管理処分を行って、本信託の必要経費等を支払い、その上で、受託者が相当と認める額の信託配当を受益者に給付する。

2 受託者は、前項の本件不動産の修繕費用その他信託費用等の支払いのための金銭が不足するなど、本信託の目的を達成するうえで特に必要がある場合には、受益者と合意のうえ、信託財産を換金処分すること、金融機関に担保提供して金銭の借入れを行うなどの処分ができる。なお、換金処分して得た金銭は、信託財産として管理する。

3 受託者は、債務者を委託者[REDACTED]又は株式会社[REDACTED]とする債務の担保として本件不動産について担保権の設定又は設定済担保権の債務者等の変更並びにその登記申請を行うことができ、この場合、受益者との合意を要しないものとする。

第3条 受託者は、本件不動産について本信託設定日において既に締結済みの賃貸借契約（以下「原賃貸借契約」という。）の賃借人があるときは、原賃貸借契約上の貸主の地位及び権利義務を委託者から承継する。

第4条 受託者は、信託財産の保存あるいは管理運用に必要な処置（賃貸用不動産にかかる賃借人の募集、賃貸借契約の締結・改定及び解約、賃料・礼金・更新料等の請求・受領及びその管理、信託財産の維持、保全、修理等、そのために必要な工事の発注、工事完了の確認及び工事代金の支払い、租税公課、地代の支払い等信託財産に係る諸経費の支払い、その他の信託財産の維持・管理に伴い生じる業務など）を行うこととする。ただし、受託者は、信託目的を達成するために必要と認められる場合には、信託事務の一部を第三者に委託することができる。

第5条 本信託にかかる計算期間は、毎年3月1日から翌年2月末日までとし、計算期間の末日を計算期日（以下、単に「計算期日」という。）とする。ただし、最初の計算期間は、本信託効力発生日から平成30年2月末日までとし、最終の計算期間は、直前の計算期日の翌日から信託終了日までとする。

<POINT>

受益権売買が予め想定されている場合は、信託契約書に受益権譲渡の同意不要条項を入れることで、受益権売買の登記をスムーズに行うことが可能に。

Ⅲ、信託の終了

第6条 本信託の終了事由（期間）は、次のとおりである。

- （1）信託設定の日から40年間を経過したとき
- （2）本件不動産の全てを売却し受託者がその売買代金を受領したとき
- （3）本件不動産のうち、全ての建物が取り壊しにより滅失したとき
- （4）受託者及び受益者が合意したとき

2 前項（1）の信託期間については、信託期間終了の日の6か月前までに受益者又は受託者からの申出がない限り、さらに10年間自動的に延長するものとし、以後同様とする。

Ⅳ、その他の信託条項

第7条 受益者は、受託者の同意がない限り、受益権の譲渡または質入れその他の担保設定の処分をすることができない。ただし、株式会社[REDACTED]に対する受益権の譲渡については受託者の同意を要しない。

第8条 信託終了時の清算受託者として、信託終了時の受託者を指定する。

2 清算受託者は、現務を終了し法令に従い清算手続を行うものとする。

3 信託終了に伴う残余の信託財産は、信託終了時の受益者に帰属する。ただし、清算受託者が相当と認めたときは、その全部または一部を換価し、金銭をもって交付することができる。なお、信託債務その他の債務については、債権者の同意を得て、帰属権利者が当該債務等を引き受けて承継し、受託者が免責されることを妨げない。

第9条 受託者及び清算受託者には、報酬は支給しない。

第10条 本信託の定めは、本信託の目的に反しない限り、受託者及び受益者が合意により、これを変更することができる。

<④売買と信託の比較>

建物を売買した場合：合計 600 万円

	建物（評価額 1 億円）
登録免許税（2%）	200 万円
不動産取得税（4%）	400 万円

建物を信託した場合：合計 40 万円

	建物（評価額 1 億円）
登録免許税（0.4%）	40 万円
不動産取得税（4%）	非課税

差額：560 万円！（約 15 分の 1）

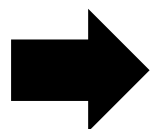
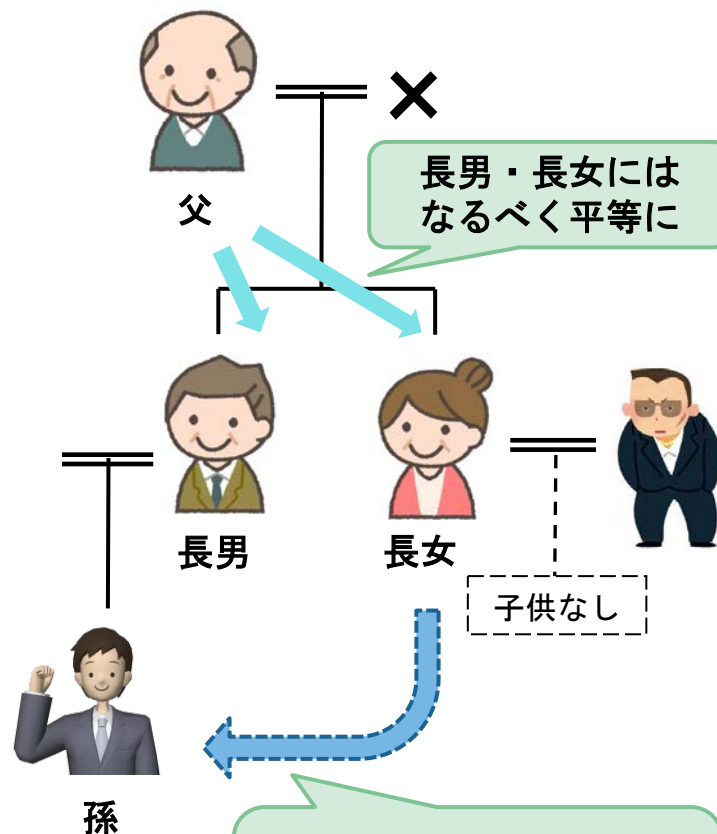
<⑤留意点>

1. 土地は原則として**信託移転しない**。
 - 土地自体は収益を生まない
 - 多額の不動産譲渡益課税が生じる場合がある
2. **敷金相当額の金銭**も信託財産とする。
3. 抵当債務が残っている不動産では、**金融機関との債務の取り扱い**についての交渉が必要になる。

(3) 次の次の代の信託(後継ぎ遺贈型受益者連続信託)

<事例3>

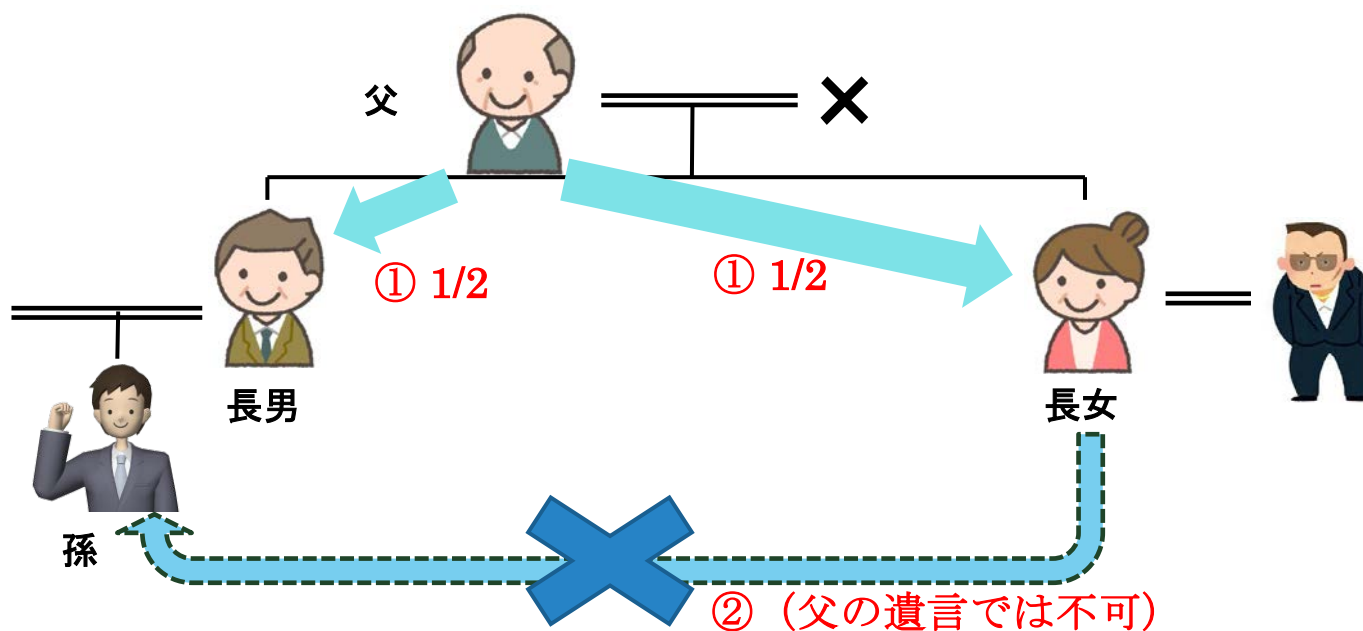
- ・ 東京郊外に住む地主。
- ・ 自分の亡き後は二人の子供（長男・長女）になるべく平等に財産を与えたいと思っている。
- ・ 一方、先祖代々承継してきた不動産については長男家に継いでもらいたい。
- ・ 特に長女の夫側には財産をもっていかなれないので、長女亡き後は、**長女の財産は長男家の孫に引き継がせたい。**



何か良い方法はないでしょうか？

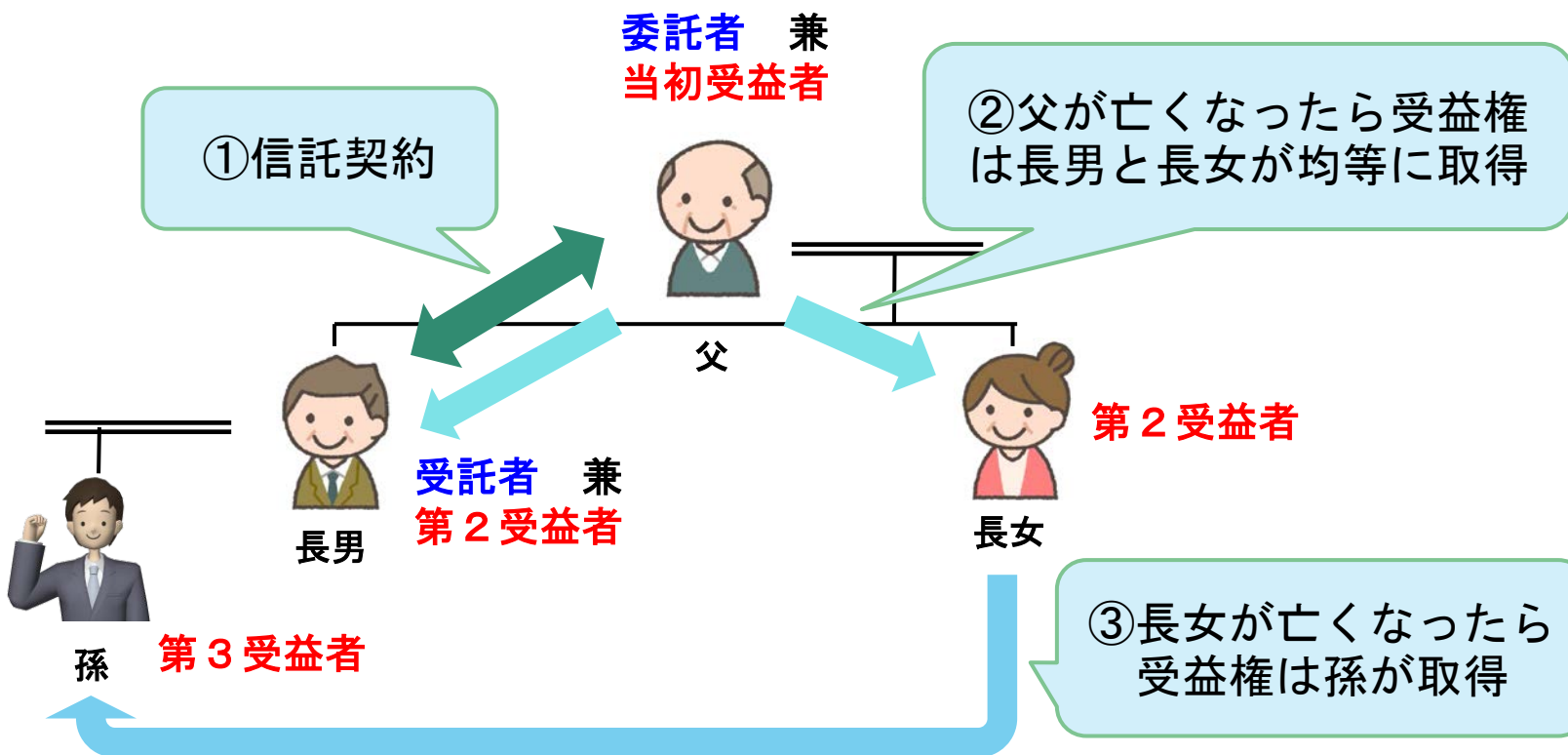
<①遺言の場合>

- 父が遺言で「長女に相続させる。その後、長女が死んだら孫に相続させる」と書いても無効であり、孫への相続は認められない。
- 長女が自ら「遺贈する」遺言を作成すればよいが、後から長女が遺言を撤回する可能性がある。



<②信託を活用した場合>

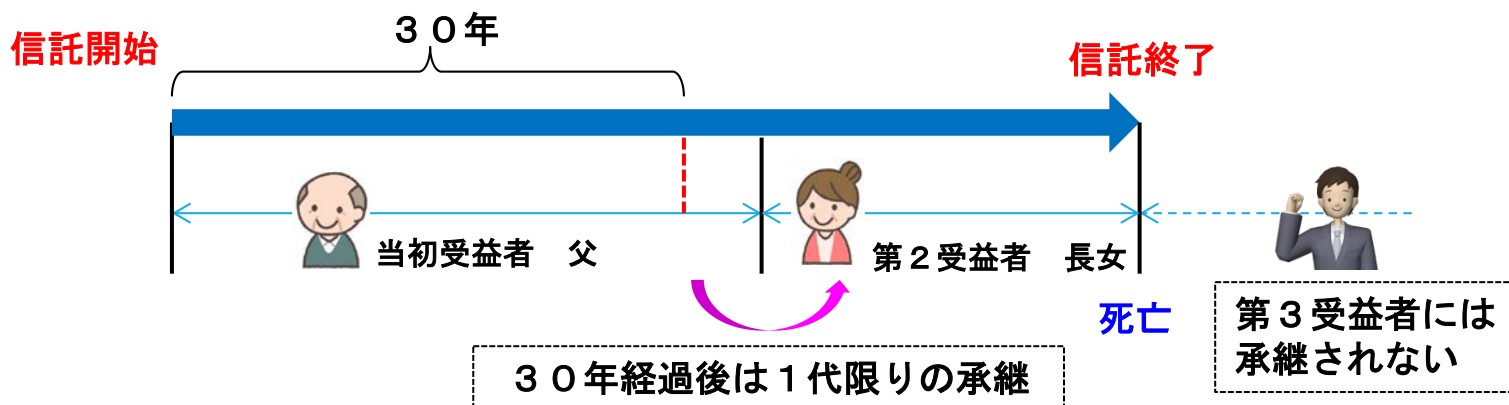
信託なら孫への資産承継が可能！



<③留意点>

1. 信託期間に限りがある。

- 信託開始から30年経過後に新たに受益権を取得した受益者の死亡まで



2. 遺留分の問題

- 当初受益者の相続発生時には、第2受益者が取得した受益権は**遺留分減殺請求の対象**となる（可能性が高い）。
- 第2受益者以降の死亡時には遺留分の問題は生じないとする見解もあるが、明確な判例の出ていない現段階では注意が必要。

(4) 事業承継(自社株承継)としての信託

<事例 4>

- ・ 業績好調な電子部品金型製造会社のオーナー。
- ・ 今般相談役に退くこととなり、役員退職金が支払われたことから、一時的に会社の株価が低くなっている。
- ・ この株価が低いタイミングで、保有する**自社株式**を**長男**に**贈与**してしまいたい、長男はまだ30代と若いので、**議決権**はしばらくの間、**自分が確保しておきたい**。

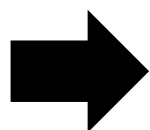


オーナー
(相談役)

株は贈与したいが
議決権はまだ早い
なあ・・・



長男
(取締役経営企画室長)



種類株式を利用することは聞いたことがあるが、他に何か良い方法はないでしょうか？

<①種類株式（拒否権付株式）を利用した対策>

- ① 発行済株式 100株のうち 1株だけ拒否権付株式に転換
- ② 残りの 99株は長男へ相続時精算課税制度により移転

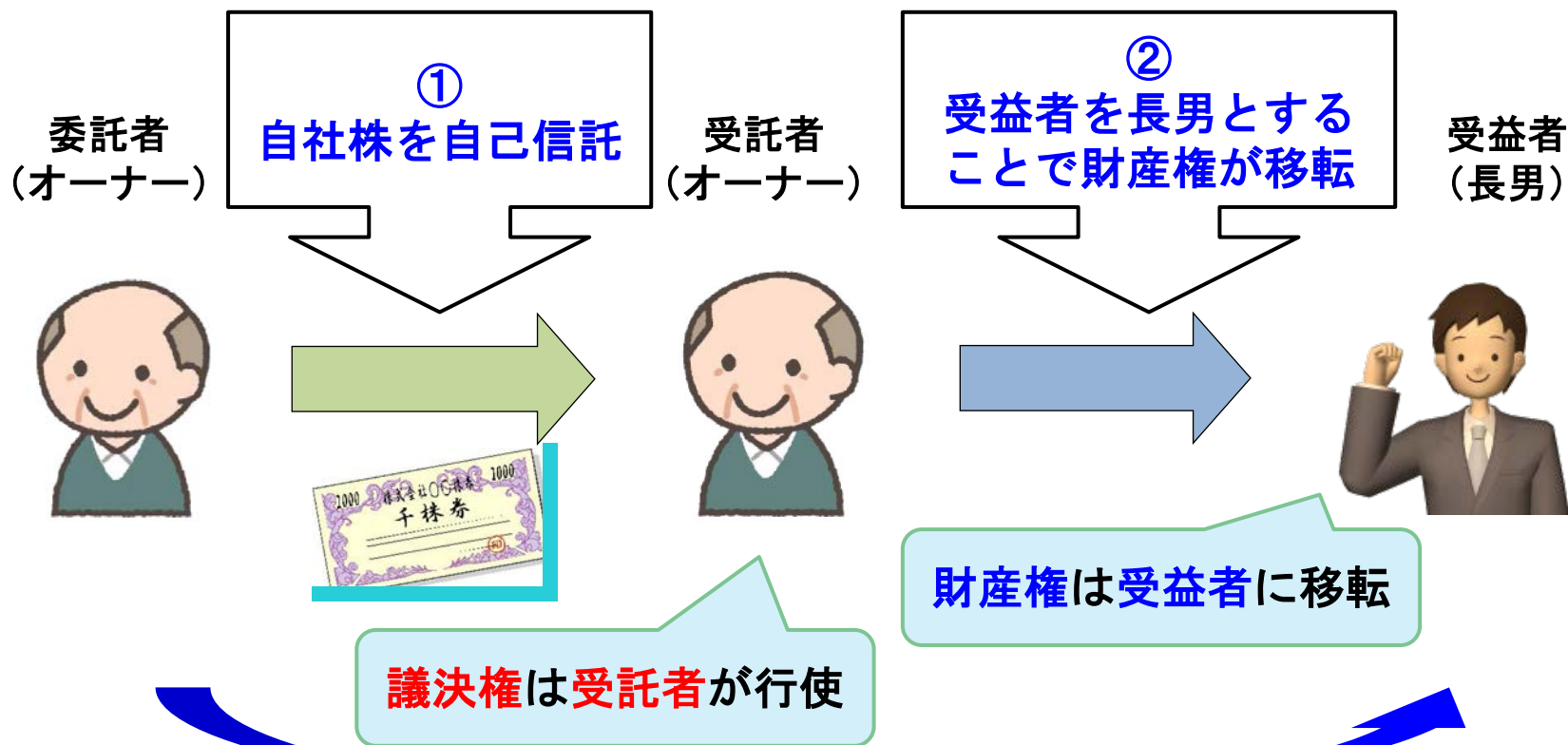


＜②属人的株式（会社法第109条2項の株主ごとに異なる取扱）を利用した対策＞

- ① 定款変更により、**属人的株式**を導入
（オーナーの所有する株式は**1株につき1万個の議決権**）
- ② オーナーに1株残し、99株は長男へ相続時精算課税制度により移転



<③信託を活用した場合>



税務上は適正な対価の授受がなければ信託設定時に委託者から受益者に贈与があったものとされ、受益者に贈与税が課せられる。
(相続時精算課税制度の利用も可)

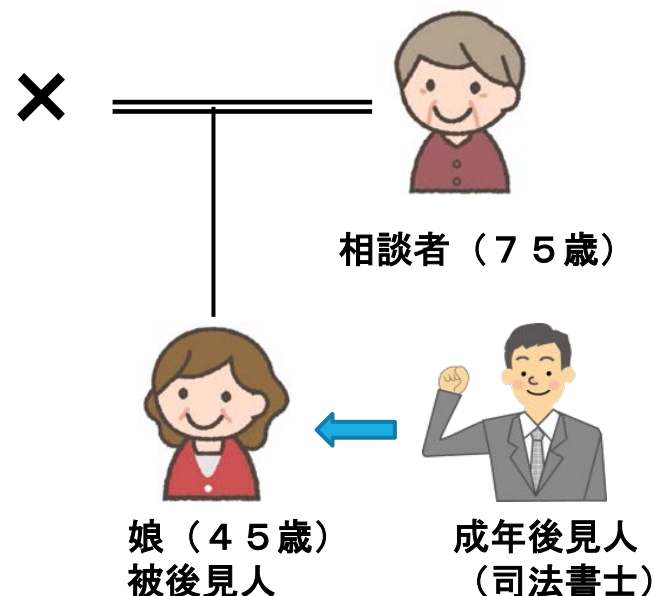
<④種類株と信託の比較>

	メリット	デメリット
種類株式 (拒否権)	・ 通常業務は後継者に意思決定させられる	・ 株主総会決議が必要 ・ 登記されるため、対外的には後継者に実権がないと思われる可能性がある
属人的株式	・ 登記が不要なので、対外的に内容がわからない	・ 株主総会決議が必要 ・ 決議要件が重い（頭数の半数以上で議決権の4分の3以上） ・ 定款を見ないと内容がわからないので、管理体制が重要になる
自社株信託	・ 株主間のみの契約で手続きが完結するため、会社側に負担がかからない ・ 信託期間や信託終了事由を当事者の自由に決められる	・ 会社からの配当は受託者であるオーナーに入るため、配当事務が煩雑になる ・ 事業承継税制の納税猶予制度が使えない

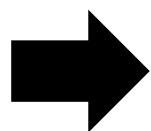
(5) 親なき後のための信託

<事例5>

- ・ 相談者は75歳の年金暮らし。
- ・ 知的障がいのある45歳の娘がおり、成年後見人として司法書士が選任されている。
- ・ 自分の死後の娘の生活に不安を感じている。また、娘には相続人がいないため、娘が亡くなった後の残余の財産は、娘が入居する施設（社会福祉法人）に寄付したいと考えている。

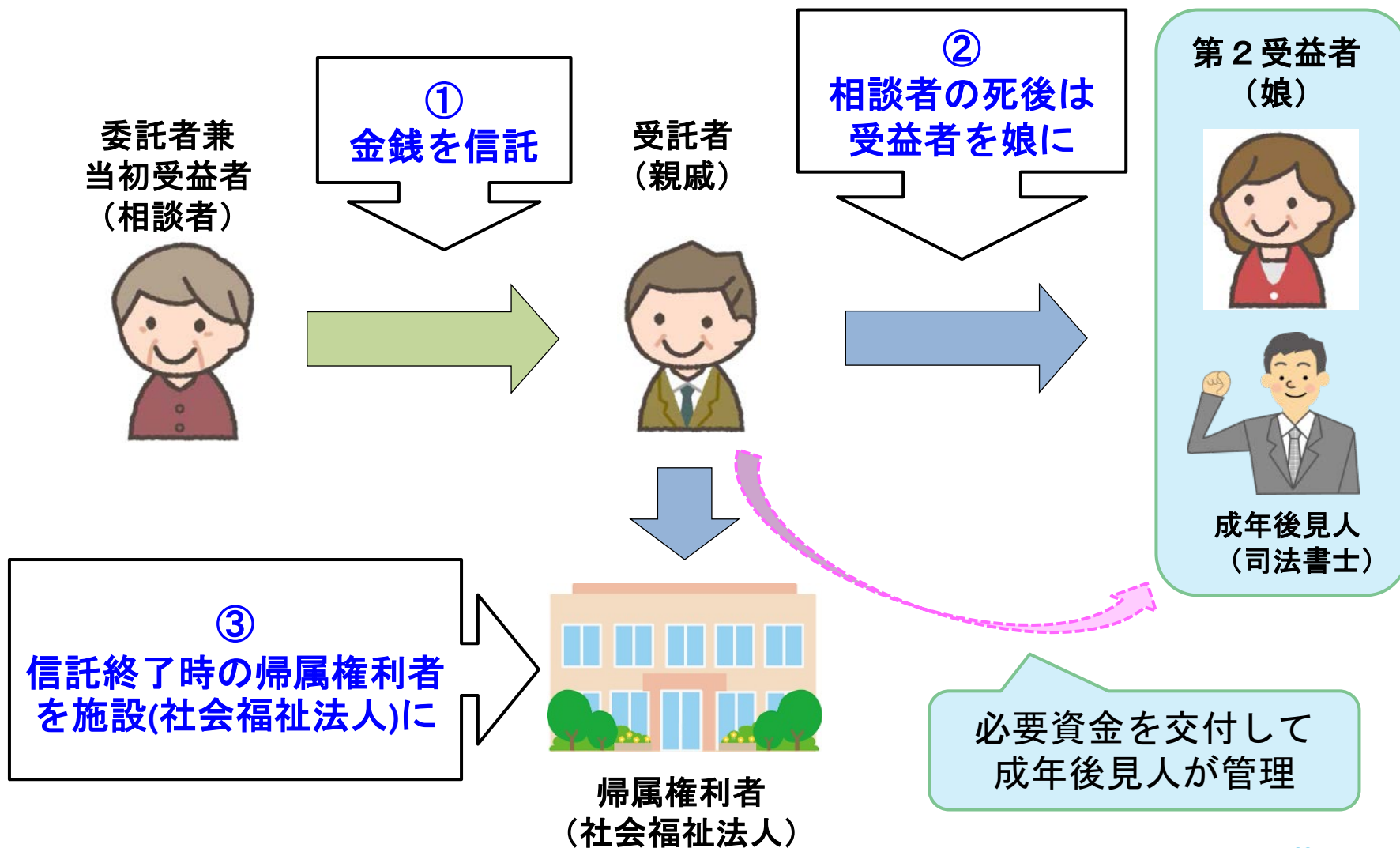


相談者の死後は、娘には相続人がいないため、娘の死後の残余財産は国庫に帰属してしまう・・・。



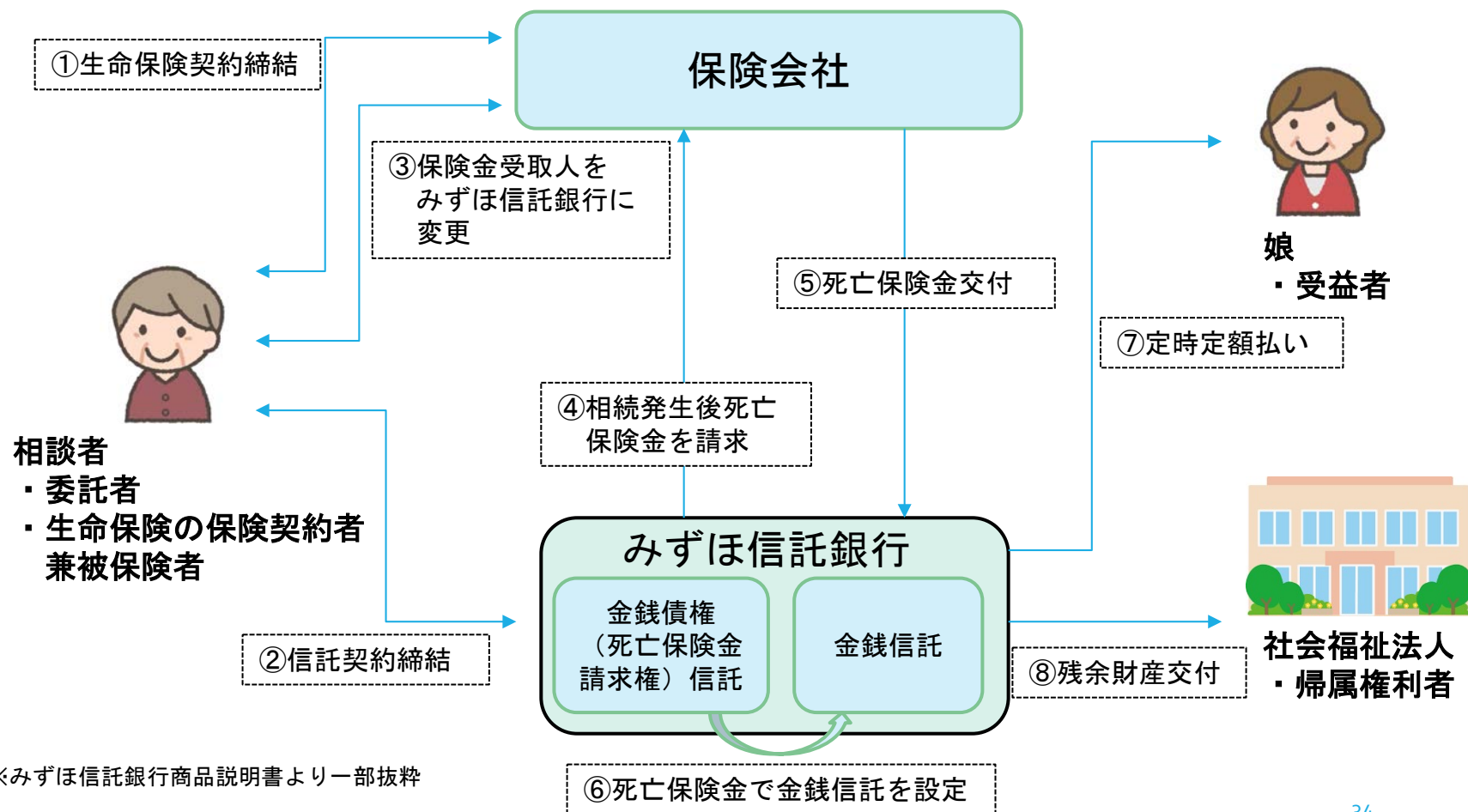
娘は遺言書を作成することができないため、施設に財産を寄付することはできないのでしょうか？

<①対応スキーム>



<②参考：商事信託の対応商品>

【みずほ信託銀行の「想いの定期便（生命保険信託）」】



※みずほ信託銀行商品説明書より一部抜粋

おわりに・・・

民事信託が今後ますます普及していくには
⇒正しく使われることが重要

- ①「まず信託ありき」の考えは捨てる
- ②他の制度との比較検討を行う
- ③税務の専門家と一体となり、長い年月に
耐えられる信託の構築を目指す

ご清聴いただき、ありがとうございました。

