



民事信託と後見制度の関係性 ～使い分けと事例紹介～

不動産後見アドバイザー向け「フォローアップ研修」

エスクローファイナンス株式会社
代表取締役 須田 幸生

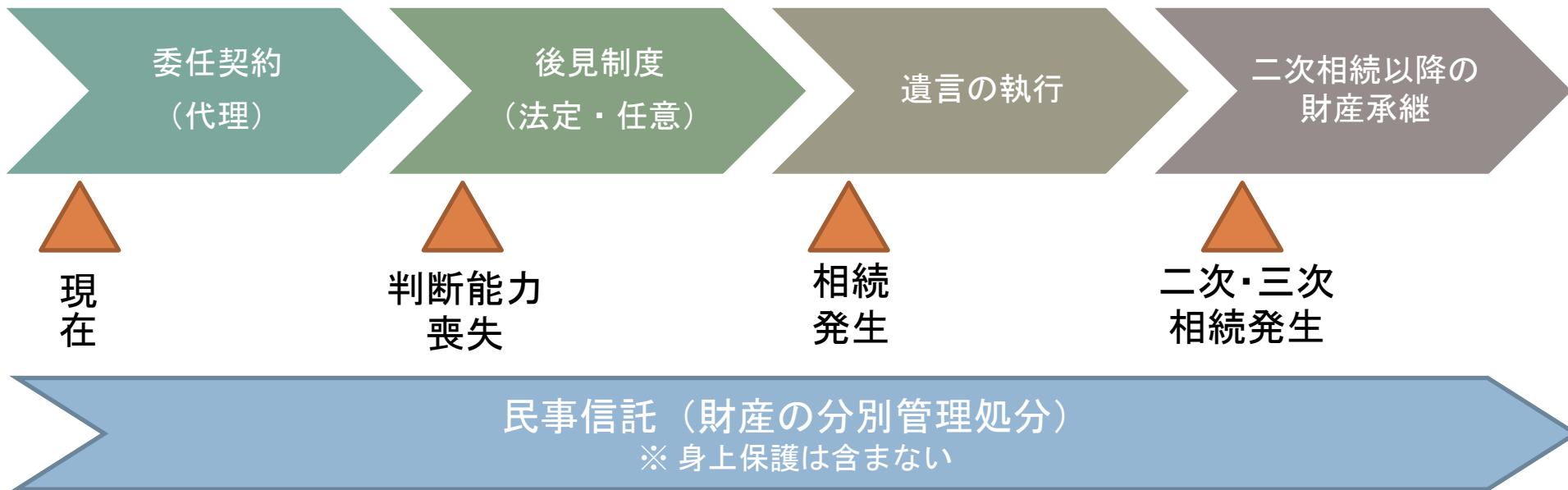


後見制度と民事信託の違い

	法定後見	任意後見	民事信託
目的	判断能力が不十分な方を支援する制度	判断能力があるうちに将来の能力低下に備え、自分の希望に沿った内容で支援を依頼する制度	認知症への備え 生前からの財産の承継
財産管理・ 身上保護	財産管理・身上保護	財産管理・身上保護	信託財産の管理と処分 身上保護なし
財産処分	財産維持が原則 重要な財産の処分には一定の制限が生じる場合がある	財産処分のあり方は任意後見契約の内容に依存する	自由に運用や処分を することが可能
犯罪被害の 取消	取消権を持つことができる 被害回復可能	取消権なし 被害回復不能	取消権なし 信託財産を分別管理
監督	家庭裁判所または 後見監督人による監督	後見監督人による監督	信託監督人を任意で設定可能
報酬	家庭裁判所の審判により 月額2万円程度	任意後見契約で自由に設定	受託者への報酬は 信託契約で自由に設定



後見制度と民事信託との関係性



- ① 元気なうちから本人に代わり財産の管理処分を託す＜委任契約との併用＞
- ② 本人の判断能力低下後における財産の管理処分を託す＜後見制度における管理財産との分離＞
- ③ 本人死亡後の資産承継先の指定と円滑化＜遺言との併用＞
- ④ 二次相続以降の資産の承継先の指定

＜ポイント＞
管理処分が必要となる資産の「切り離し」



民事信託活用事例

(売買＋建て替え)

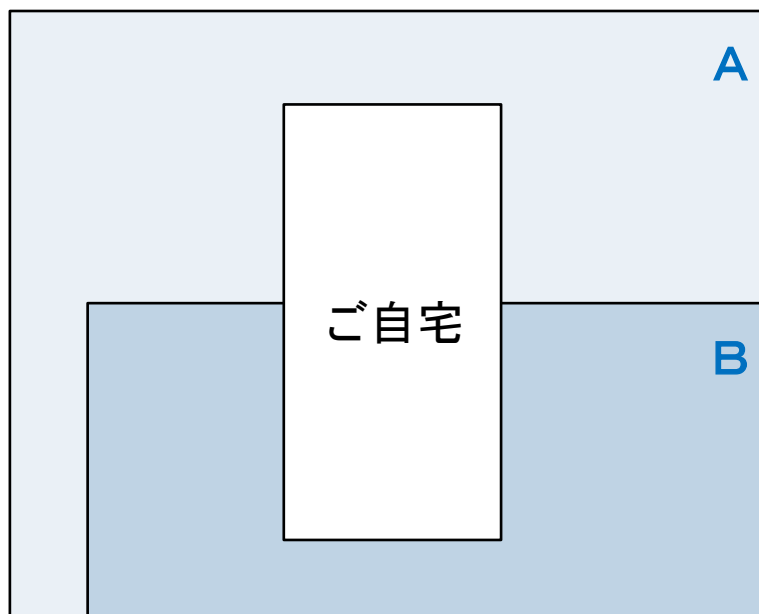
所有者：母（76歳）

不動産：東京都下にある180坪の土地とご自宅建物

法定相続人：お子様3名

<課題>

- ・ A土地について隣地所有者から購入意向があった。
- ・ A土地を売却して、その代金と借入金でB土地に自宅・アパート併用の建物を建築したい。
- ・ ご所有者様が、最近ご自宅近くで転倒して療養しており、今後の手続きが不安。



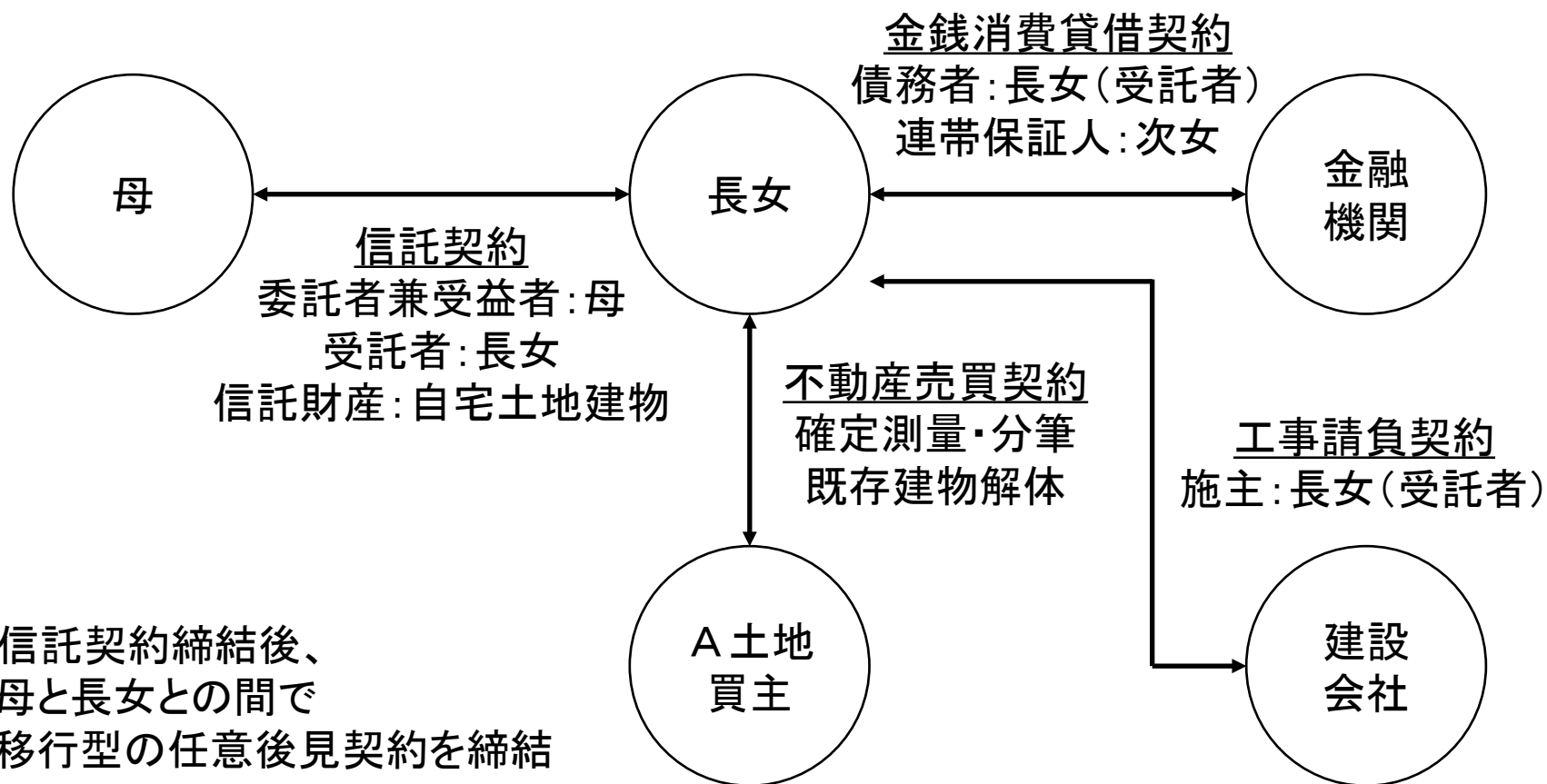
<ポイント>

手続きに時間を要する不動産の「切り離し」



民事信託活用事例

(売買＋建て替え)



※ 信託契約締結後、
母と長女との間で
移行型の任意後見契約を締結

<ポイント>

手続きに時間を要する不動産の「切り離し」



民事信託導入の一般的な流れ

ご相談内容に応じて、資産や家族構成等の調査を行った上で、想定されるスキーム案を作成し、相談者と共有する。

信託導入の目的が達成できるよう、過不足無く、将来的な変化にも対応できる内容を十分に検討する。
金融機関等を含む関係者との調整も併せて行う。

信託目録は第三者が閲覧できるため、過不足の無い内容で作成する。

ご相談

20**年4月

信託の
内容を
理解する

20**年5月～

契約の
内容を
決める

20**年6月～

信託契約を
締結する

20**年8月

信託登記等
手続き

20**年8月

信託の基本的な考え方について説明する。
また、提案スキームのもたらす効果や、必要に応じてリスクについての説明を行う。

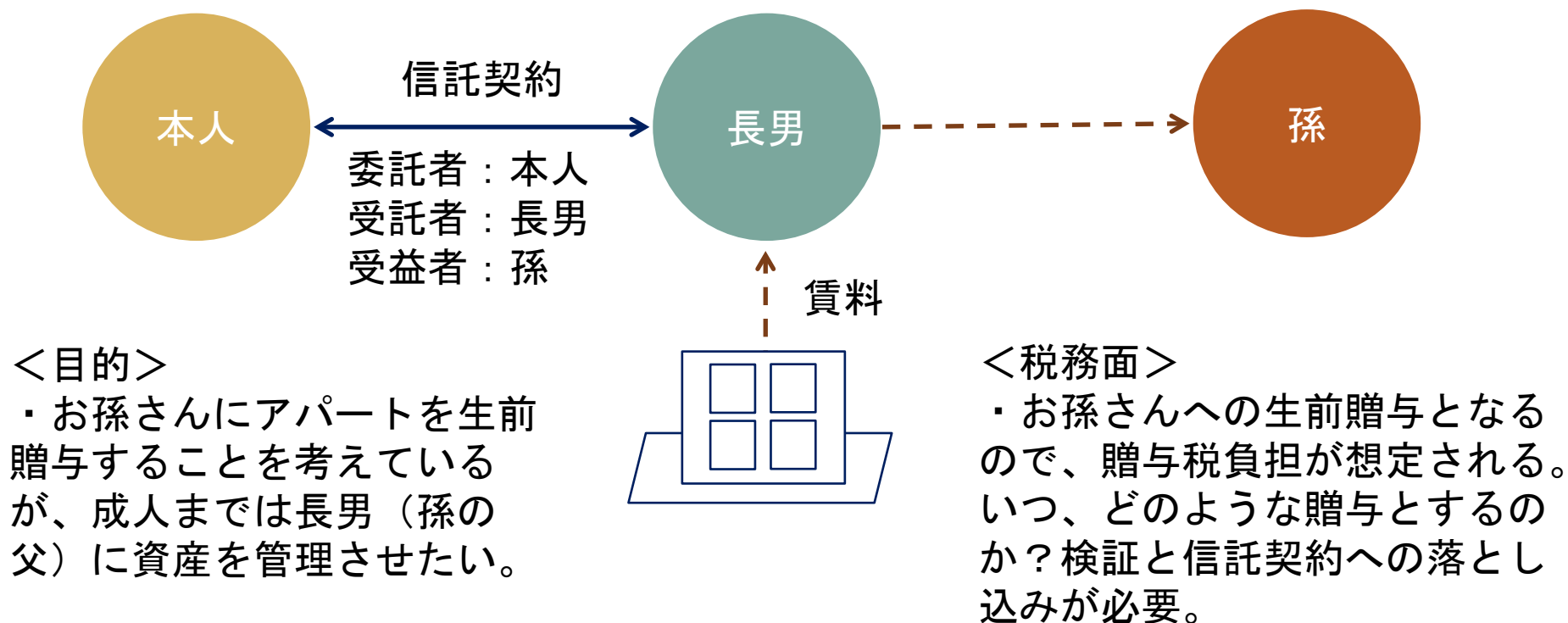
信託の設定、信託の目的、信託財産、信託財産の引渡し等、後継受託者、受益者及び受益権等、委託者の地位、信託給付の内容、追加の信託、信託財産の管理・運用・処分の方法、信託不動産に係る瑕疵担保責任、信託の計算、信託の終了、信託終了時の清算手続き、残余財産の帰属、信託報酬、信託財産目録等が基本的な条項。
必要に応じて公正証書で作成する。



民事信託活用事例

(他益信託)

関係者：ご本人・お子様・未成年のお孫さん
不動産：埼玉県内のアパート



＜ポイント＞
資産の承継と管理の分別



民事信託活用事例

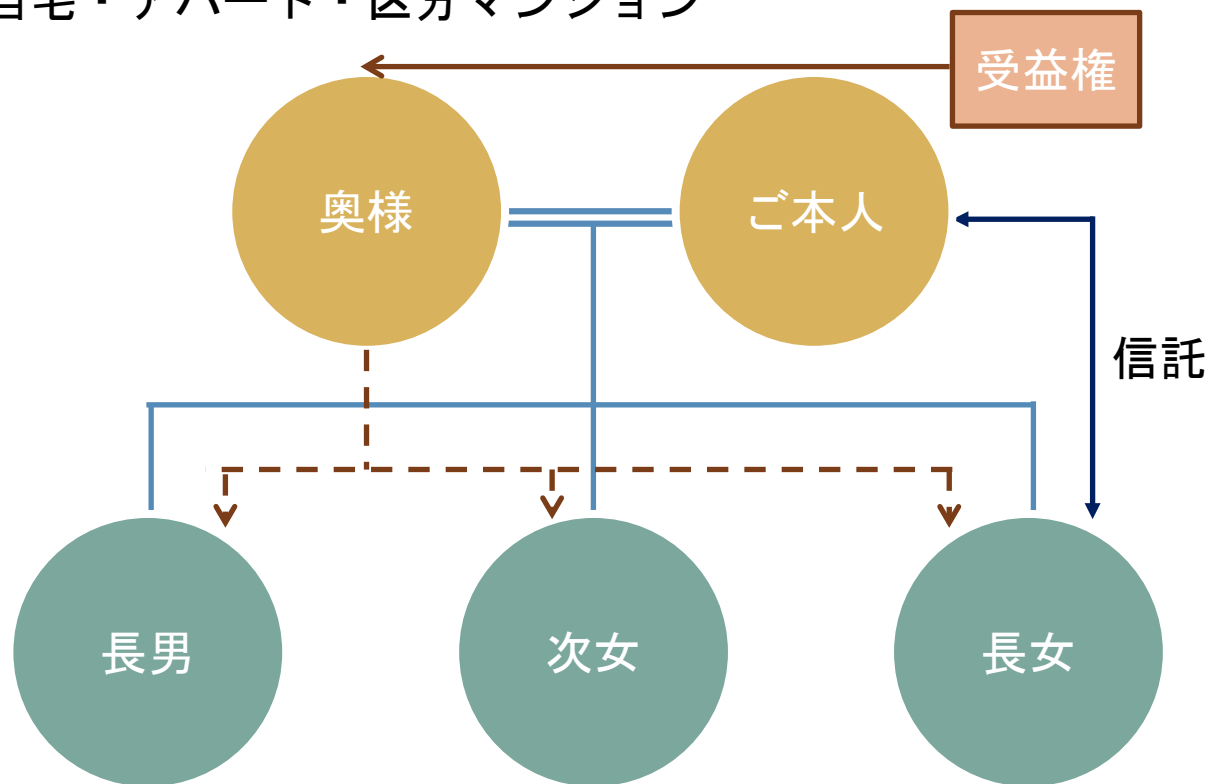
(後継ぎ遺贈型の受益者連続信託)

関係者：ご本人・奥様（認知症）・お子様3名

不動産：神奈川県内のご自宅・アパート・区分マンション

<課題>

- ・奥様が認知症で遺言の作成が困難
- ・ご兄弟のうち、同居の長女夫婦にご自宅を、他の2人にはアパートや区分マンションを渡して、現金等は応分に分けてほしい。



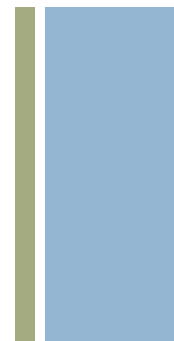
<ポイント>

二次相続での争族の回避

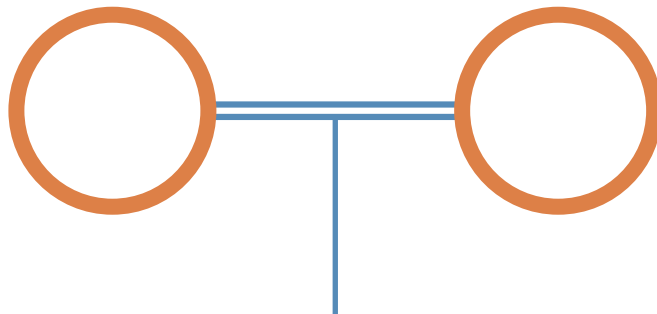


民事信託活用事例

(共有解消)

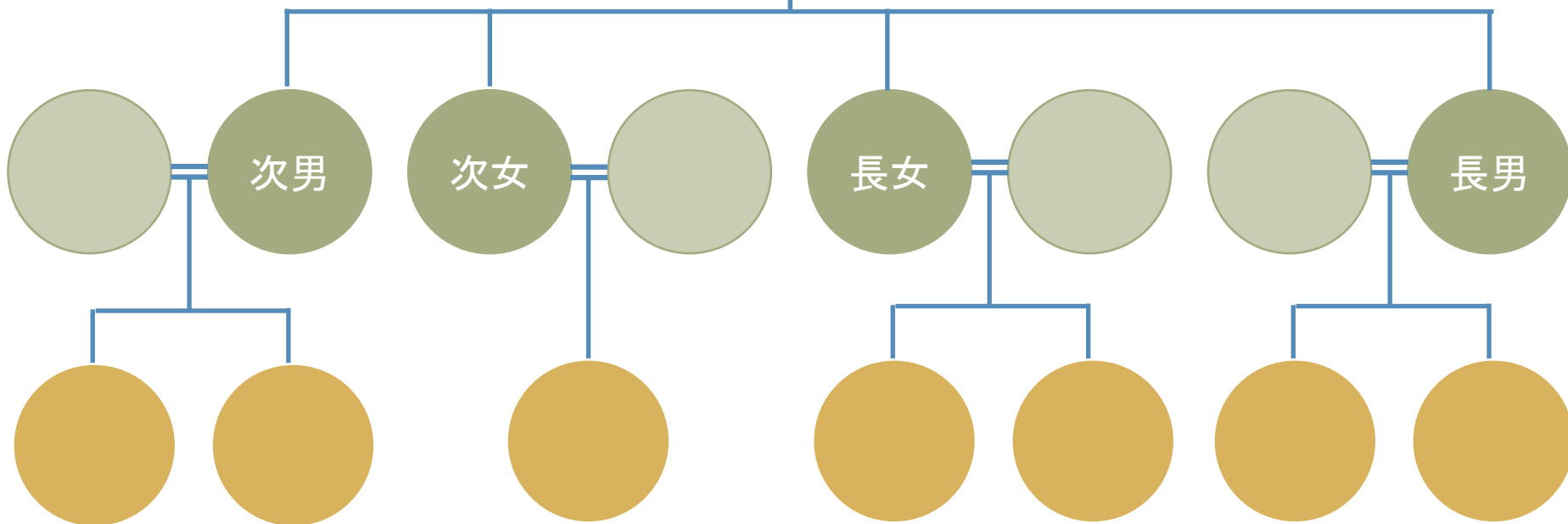


所有者：ご兄弟4名（共有）
（60代後半～70代前半）
不動産：福岡市内にある
オフィスビル



<課題>

将来的に共有持分が移転・
細分化した場合の、維持管理
の方向性の相違による紛争や
資産の劣化の可能性



<ポイント>

資産管理のルールと意思決定機能の明確化

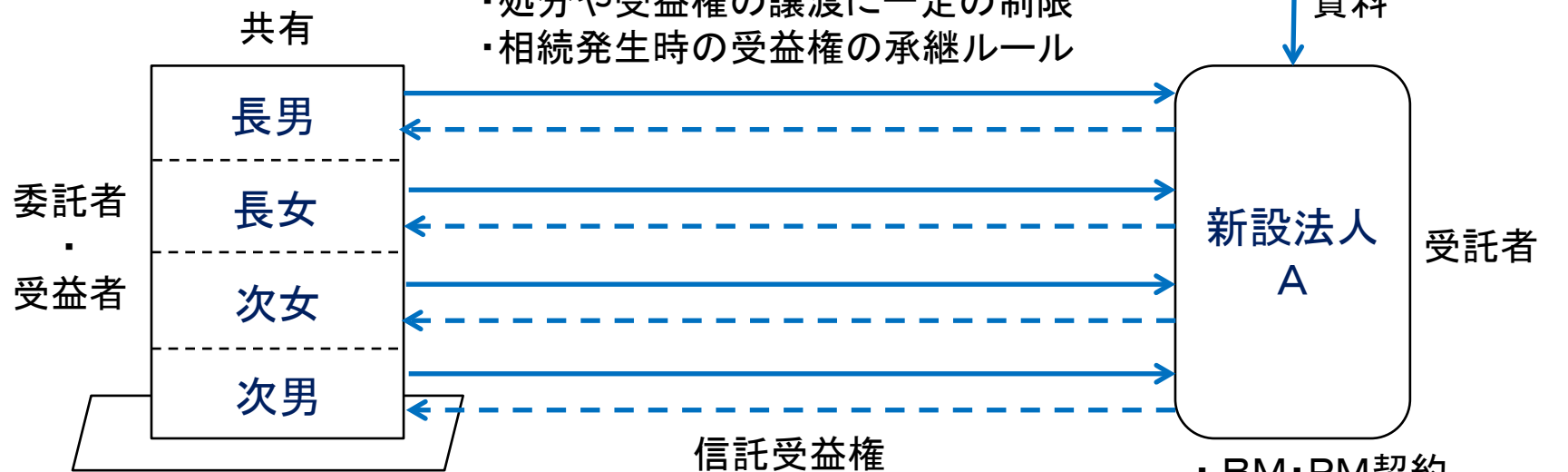


民事信託活用事例

(共有解消)

信託契約

- ・不動産の管理運用のルール
- ・処分や受益権の譲渡に一定の制限
- ・相続発生時の受益権の承継ルール



- ・ BM・PM契約
- ・ 修繕工事の発注 etc.

<手法採用にあたっての検討事項>

- ・ 資産管理会社への移転との比較
- ・ 金融機関の理解・協力の必要性

<ポイント>

資産管理のルールと意思決定機能の明確化



信託活用時の流通税

	流通税	信託	売買	差額
土地	不動産取得税	非課税	1.5% ※2	
		0	3,600,000	-3,600,000
	登録免許税	0.3%	1.5% ※3	
		720,000	3,600,000	-2,880,000
建物	不動産取得税	非課税	4.0% ※4	
		0	12,000,000	-12,000,000
	登録免許税	0.4%	2.0%	
		1,200,000	6,000,000	-4,800,000
合計		1,920,000	25,200,000	-23,280,000

※1 下段は固定資産税評価額が土地2億4,000万円、建物3億円と想定した場合の税額。

※2 2124年3月31日までに宅地等（宅地及び宅地評価された土地）を取得した場合。

※3 2023年3月31日までに登記を受けた場合。

※4 非住宅の場合。住宅の場合は3.0%

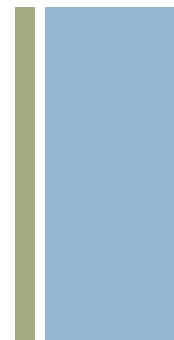
※5 受益者変更登記の登録免許税は不動産1個につき1,000円です。

※6 信託を終了させて帰属権利者に所有権移転するときの登録免許税は、所有権移転分として2.0%、信託抹消分として不動産1個につき1,000円です。

なお、2.0%が非課税となったり0.4%になる例外もあります。



信託導入の際のリスク検証



- 受託者に関するリスク
 - 受託者の背任行為
 - 受託者の死亡や行為・判断能力の欠陥
- 関係者間でのリスク
 - 全ての関係者の理解や同意が得られていない場合
 - 遺留分の侵害
- 法務面のリスク
 - 詐害行為
 - 信託業法違反
 - 課税回避行為
- 顧客からの苦情
 - 他のソリューションの検証不足
 - 想定外の事象が発生した場合の対応