

不動産オーナーのための「民事信託」の使い方

ふくし信託株式会社 弁護士 清水晃

最近、ニュースや雑誌などで、「民事信託」とか「家族信託」という言葉を耳にすることがあると思います。この「民事信託」とはどのようなものでしょうか。

1 相続対策から認知症対策へ

人生100年時代という言葉を聞いて久しくなります。これまで、亡くなることによって生じる相続の問題に焦点が当てられていました（相続の問題は「争族」などとも揶揄されました）。しかし現在では、医療技術の進展や介護環境の整備によって、死亡により発生する相続リスクだけでなく、判断能力の喪失、つまり認知症リスクが目立ちはじめています。この認知症

リスクは、不動産取引においても大きな影響を与えます。例えば認知症になれば、**表1**のように、アパートの管理委託契約や修繕のための請負契約の締結などができなくなります。



2 民事信託とは何か

「信託」と聞くと、証券会社の投資信託を思い浮かべるかもしれません。実は、民事信託・家族信託も、この投資信託と同じ仕組みを利用します。投資信託では、資産を持っている人が証券会社に投資を任せ、そこから生まれる利益を得られます。この仕組みには、財産を活用したい人（この人を「委託者」といいます）、そして、この仕組みによって利益を受ける人（この人を「受益者」といいます）が登場します。

それでは、不動産の管理や取引の場面において、認知症対策として、民事信託がどの

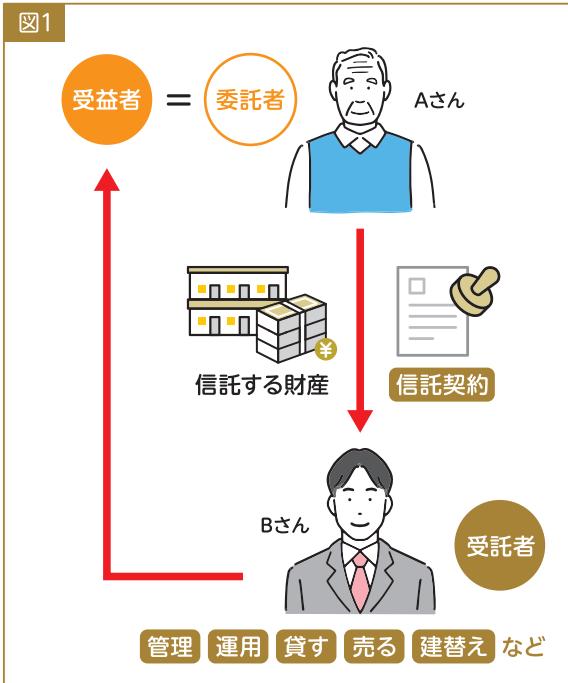


3 認知症対策 よくある事例

離れて暮らす長女・Cさん
近所に住む長男・Bさん
Aさん

【事例】

Aさん（70歳）には妻がいませんが、数年前に他界しましたが、今は一人で暮らしています。Aさんは、自宅のほか、アパートを2棟管理しています。Aさんは長女のCさんがいて、BさんはAさんの近所に住み、アパートの管理を手伝っています。近年、Aさんは加齢による身体の衰えとともに、物忘れも目立つようになりました。



この事例のように不動産のオーナーであるAさんは、判断能力の低下による様々な問題（**表1**）が懸念されます。そこで、Aさんを委託者として信託の仕組みを利用することが考えられます。Aさんは代わって不動産を管理する受託者としては、これまで

もAさんの不動産の管理を手伝ってきたBさんが適任です。また、この信託の仕組みによって利益を受けるのは、Aさん自身ですから、Aさんが受益者になるということになります。ここで、AさんとBさんの決めを信託契約と呼びます（**図1**）。

【表1】認知症になるとできなくなること（一例）

| | |
|----------|------------------------------------------|
| 不動産の管理 | 管理会社への管理委託契約、修繕やリフォームのための工事業者との請負契約 |
| 賃貸経営 | テナントとの賃貸借契約や更新契約、賃料が未納の場合の督促、解約のための合意 |
| 不動産取引 | 不動産の購入・売却・建替え |
| 金融機関との取引 | 預金の入出金、不動産の購入・建替え・リフォームのための借入れ（金銭消費貸借契約） |
| 保険 | 保険会社との火災保険などの契約 |
| 資産管理会社 | 株主総会の開催、取締役としての業務執行 |



4 「後見」と 「どこ」が違うのか

認知症への対応として、「後見」という言葉を聞いたことがあるかもしれません。民事信託がはやる前は、後見を使って認知症に対応するというのが一般的でした。しかし、この後見には使いにくい面もあります。

まず、この後見とはどのような制度かを簡単に見てみましょう。後見には、判断能力が衰えたあと家庭裁判所を使って利用する「法定後見」という制度と、判断能力が衰える前から後見人になる人とあらかじめ契約を結んでおく「任意後見」という制度があります。任意後見の場合には、本人の判断能力が衰えたときに家庭裁判所に申立てをして後見を開始します。このように後見では、家庭

裁判所を使うことが必須になります。一方、民事信託では、家庭裁判所を挟む必要はないので、家族内で柔軟にプランを立てることができます(表2)。

また、後見では、後見人は本人の代理人として行動します。一方、民事信託では、受託者は委託者の代理人ではなく、あくまで自分名義で行動します。この点が民事信託の大きな特徴です。委託者は財産の名義を受託者に変更し、受託者は自分名義の財産として管理するわけです。なお、あくまで管理のために名義を変更するだけなので、贈与ではありません。

実務では、例えば、不動産のリフォームや建替えをしようと思ったとき、後見制度を使うと家庭裁判所が難色を示し、計画が実現できない場合

【表2】民事信託と後見との違い

| | 民事信託 | 任意後見 | 法定後見 |
|-------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 方法 | ●委託者と受託者が契約を結ぶ。 | ●本人と後見人(候補)が契約を結ぶ。 ●本人の判断能力がなくなった後に家庭裁判所に申立てをして開始する。 | ●本人の判断能力がなくなった後に家庭裁判所に申立てをする。 |
| 方式 | ●自由 | ●任意後見契約は公正証書で行う。 ●家庭裁判所への申立ては所定の書式で行う(診断書などの添付書類が必要)。 | ●家庭裁判所への申立ては所定の書式で行う(診断書などの添付書類が必要)。 |
| 受託者・後見人の選び方 | ●受託者は委託者が自由に選ぶ。 | ●後見人(候補)は本人が自由に選ぶ。 | ●後見人は家庭裁判所が選ぶ。 |
| 対象となる財産 | ●自由に選べる(ある不動産だけ信託することもできる)。 | ●一般的には全財産。 | ●全財産 |
| 受託者・後見人の解任 | ●原則として自由にできる。 | ●開始した後は家庭裁判所の許可が必要。 | ●家庭裁判所に請求する。 |
| 終了の時期 | ●委託者が自由に決められる。 ●委託者が亡くなつても配偶者や子のために信託を続けておくことも可能。 | ●原則として本人が亡くなるまで。 | ●原則として本人が亡くなるまで。 |



5 受託者になる人が 家族内にいないうちは

P 11 【事例】のように、家

族内に受託者としてふさわしい者がいる場合には、民事信託の利用は可能です。

しかし、そもそも次の世代がいないとか、いても仲がよくなっていることもあります。このような場合は、信託会社の利用が考えられます。

6 身上保護に注意

P 11 【図1】の例でいうと、信託会社は、家族に代わって財産を管理してくれます。信託会社を利用する場合、自分の不動産を受託してくれるなど、諸条件を検討する必要があります。

P 11 【図1】の例でいうと、Aさんが施設に入所することになり、施設への入所の契約をする場合は後見制度を利用することになります。

なお、民事信託と後見制度は、二者択一のものでなく両方をあわせて使うこともできます。ハイブリッドな利用が可能ということです。

7 おわりに

民事信託と後見についてざっと見てきましたが、実際にこれを活用するにはテクニックが要ります。みなさまにおかれましては、「民事信託といふ選択肢があるのか」と、考え方の幅を広げていただければ幸いです。実際に、これらを検討する場合には、お近くの弁護士などの専門家にご相談いただることをお勧めします。