

家族信託編

家族信託_⑧ ～信託不動産の登記～

(毎回の事例とテーマは関連がありません)

2025.3. 13

小川FP・行政書士事務所

小川 佳宏

家族信託⑧ ～信託不動産の登記～

信託を利用すると不動産も信託財産にすることができると聞きました。本当ですか。



はい、本当です。ただし、不動産に限らず信託の目的の設定、誰にその管理を委託するのか、つまり、誰に受託者になってもらうかなど、きちんと家族内で話し合い合意をしておくことが大前提です。



はい、それは理解しています。登記は誰にお願いすればよいのですか。



登記は信託に強い司法書士さんをお願いしてください。登記は最終段階なのでその前の信託口座の開設や契約書の作成、受託者、第二受託者、帰属権利者などまずそこを十分に検討してください。



はい、理解しています。契約までできたとして、信託不動産の登記にはどのようなことが書かれるのですか。



信託の設定により所有権が受託者に移転したり、委託者、受託者、受益者や信託設定の目的、信託財産の管理方法、終了の事由など信託全体のことがわかるような記載がされます。



家族信託⑧ ～信託不動産の登記～

どこまでの内容を記載するのかという制約はありますか。



制約は特にはないですが、少なくとも信託の対象の明記が必要ですが、信託の登記は誰でも見れるので、直接、家族内のことを見られたくない場合もあるかもしれません。その場合は少し配慮が必要ですね。



具体的にはどのようなことでしょうか。



受益者を直接記載したくない場合は、受益者代理人を契約書の中で決めておけばその代理人を記載するとか、後継の受託者や受益者、帰属権利者も直接記載せず、契約にした公正証書の番号で特定できればよいとされています。



要は家族内のプライバシーを知られたくないようにするということですね。



はい、そういうことになります。登記以外にも信託は税金面でも気を付けなければいけない点がたくさんあります。次回は信託の税金について勉強します。



本日、是非、知っていただきたいこと

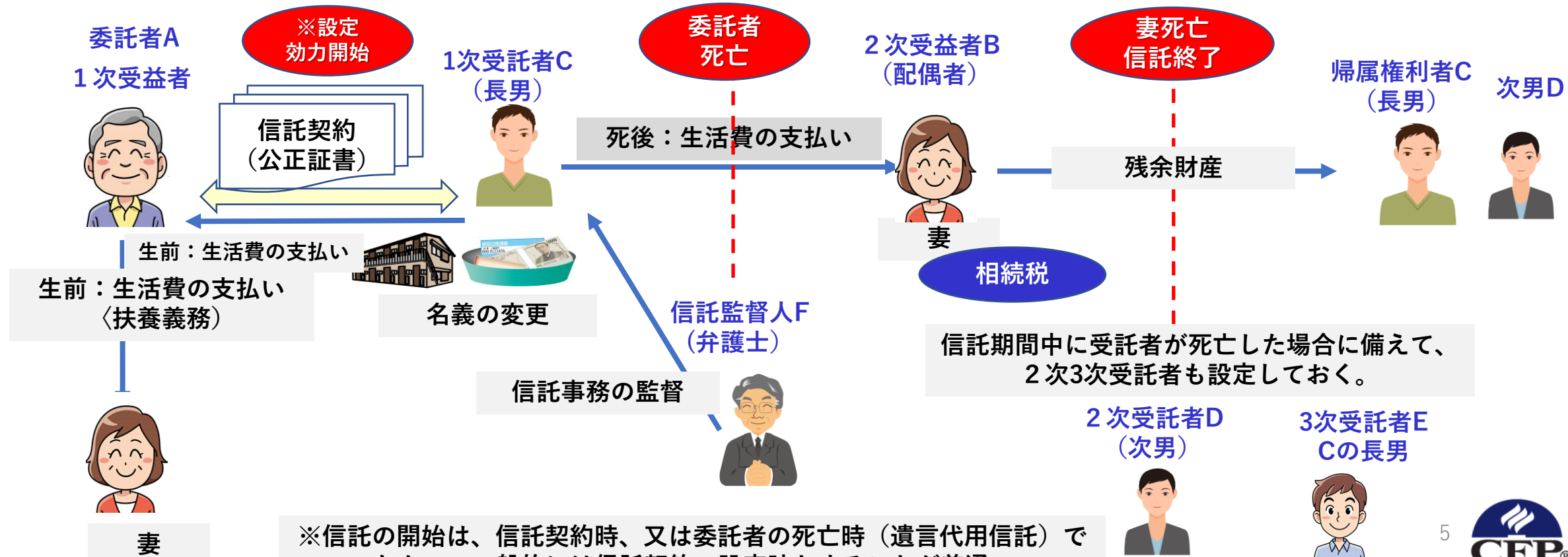
- ✓ 不動産を信託する場合は、信託登記が必要になります。
- ✓ 信託登記をするための登録免許税がかかります。相続と同様に固定資産税評価額の4/1000になります。所有権移転登記には登録免許税は課されません。
- ✓ 信託登記には信託の登場人物、設定の目的、管理の方法、終了事由が記載されます。プライバシーに配慮した記載にするように司法書士と相談するとよいでしょう。

事例7 福祉型信託：配偶者亡き後の信託契約

設定の背景、想い

目的：自分が亡くなった後の妻の生活費を支払っていききたい。

- ◆今、私（父）は私の死後、認知がでてきた妻が財産管理ができるかが心配。
- ◆将来の妻のため生活費などの財産管理の手配をしておきたい。長男、次男がいる。
- ◆財産は預貯金、上場株式、不動産がある。



信託財産の登記

不動産を信託設定すると契約書への明記と登記が必要になります。

	贈与税	相続税	登録免許税	不動産取得税	固定資産税	所得税
設定時 自益信託	課税なし (生前)	—	受託者 (不動産 信託登記)	—	受託者 (⇒実質、受益者)	—
他益信託	受益者 (生前)	—	受託者 (不動産 信託登記)	—	受託者 (⇒実質、受益者)	—
信託期間中 自益信託	—	税額は「不動産の固定資産税評価額×0.4%」 土地については0.3%の軽減税率 (帰属権利者が委託者の相続人であるケース)			受託者 (⇒実質、受益者)	受益者が確定申告 (不動産：損益通算、 繰越損失不可)
他益信託	—	—	—	—	受託者 (⇒実質、受益者)	受益者が確定申告 (不動産：損益通算、 繰越損失不可)
信託終了時 自益信託	残余財産の帰属権利者 (≠受益者、対価 支払無、 相続以外)	受益者 (相続) 受益権評価でなく 元の財産の評価	残余財産の帰属 権利者 (不動産)	帰属権利者	帰属権利者	—
他益信託	残余財産の帰属権利者 (≠受益者、対価 支払無、相続以外)	—	残余財産の帰属 権利者 (不動産)	帰属権利者	帰属権利者	—

信託財産が不動産の場合の信託契約例

不動産等信託契約書

託者：山田太郎（以下「甲」という。）及び受託者：山田一郎（以下「乙」という。）は、本日、以下のとおり信託契約を締結する（以下「本契約」という。）。

第1条（本契約の趣旨）

委託者甲は、受託者乙に対し、次条記載の信託の目的を達成するため、第3条記載の財産を信託財産として管理運用処分することを信託し、受託者乙はこれを引き受けた（以下「本件信託」という。）。

第2条（信託の目的）

本件信託は、受託者による資産の適正な管理・保全・活用を通じて、受益者の安定した生活を支援し、併せて生活・看護・療養・納税等に必要な資金を確保及び給付して、受益者の最善の福祉を確保すること目的とするものである。

第3条（信託する財産）

1 本契約で定める乙に信託する財産は、以下のものとする。

- （1）別紙信託財産目録1記載の不動産（以下「本件信託不動産」という。）
- （2）別紙信託財産目録2記載の金銭（以下「本件信託金融資産」という。）

2 委託者は、本件信託財産に、金銭の追加信託をすることができる。

3 前項の追加信託をする場合、委託者は受託者指定の銀行口座への振込みにより行うものとし、受託者は、振込みを受けたときは、速やかに追加信託を受けた旨の通知書面を委託者に対し交付する。

第4条（〇〇〇〇）

（以下省略）

令和7年1月2日

委託者 住所~~~~~
氏名~~~~~印

受託者 住所~~~~~
氏名~~~~~印

◆ 文言が非常に重要なので、経験のある弁護士、司法書士、行政書士等に依頼します。

◆ **公正証書**にします。

- ・ 公証人が文面を確認します。
- ・ 公証人が当事者の意思確認をします。
- ・ 紛失の場合の再発行が可能です。
- ・ 金融機関で信託口座を開けるか確認してから契約書にします。

◆ **信託設定の目的、信託財産、委託者、受託者、受益者**を記載します。

◆ 令和4年12月20日、国税当局の見解
⇒ 居住用財産に係る譲渡所得につき、信託契約における残余財産の帰属権利者は特別控除の特例の適用はない。（＝ **空き家対策のための信託では、その空き家になった実家を売却しても3000万円の特別控除が受けられない。**）

信託財産が不動産の場合の信託登記簿の記載例

信託不動産の登記簿の記載例			
権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成2年12月1日 第●●●号	原因 平成2年12月1日売買 所有者 大阪府中央区 ××× 登記太郎
2	所有権移転	平成25年1月25日 第○○○号	原因 平成27年12月1日信託 所有者 大阪市北区 ××× 登記花子
	信託	余白	信託目録第△号

信託の登場人物

形式的所有権の移転

番号	受付年月日・受付番号	予備	調整
第△△号	平成27年12月1日 第○○○号	余白	
1. 委託者に関する事項	大阪市中央区 ××× 丁目…番…号 登記太郎	受益者と同じ例	
2. 受託者に関する事項	大阪市北区 ××× 丁目…番…号 登記花子		
3. 受益者に関する事項	大阪市中央区 ××× 丁目…番…号 登記太郎	自益信託の例	

信託の実施のキー

信託の目的
受益者の資産の適正な管理及び有効活用を目的とする。

信託財産の管理方法
1. 受託者は、信託不動産について、信託による所有権移転または所有権保存の登記及び信託の登記手続きを行うこととする。
2. 受託者は、信託不動産を第三者に賃貸することができる。
3. 受託者は、裁量により信託不動産を換価処分することができる。
4. 受託者は、信託の目的に照らして相当と認める時は、信託不動産となる建物を建設することができる。

信託の終了の事由
本件信託は、委託者兼受益者 登記太郎 が死亡したときに終了する。

4. 信託事項

委託者の死亡が典型だが、それ以外の終了事由も可能

その他の信託の条項
1. 本件信託の受益権は、受益者及び受託者の合意がない限り、譲渡、質入れその他担保設定等すること及び分割することはできないものとする。
2. 受益者は、受託者との合意により、本件信託の内容を変更することができる。
3. 本件信託が終了した場合、残余の信託財産については、登記花子に帰属するものとする。

帰属権利者を書くべきか慎重に検討する

結局、どこまで詳しく書くか司法書士は慎重に顧客のプライバシーに配慮しなければならない

出所：グリーン司法書士 OnLine HPより一部筆者加工

信託財産が不動産の場合の信託登記簿の記載上の配慮

信託登記による信託目録に「争族」を避けるため記載上の配慮も必要です。

秘匿したい項目

対応方法

① 当初受益者

受益者代理人を記載すれば受益者の記載は不要です。（不動産登記法97条2）

背景：受益者が障害を有することを秘匿したい場合
特定の孫への教育資金贈与をしたい場合

効果：受益者を登記簿上、秘匿することで**プライバシー保護**になります

② 後継受益者

③ 後継受託者

④ 残余財産受益者 帰属権利者

公正証書の条項を引用して秘匿できます。

しかし、日付けや何に関する公正証書であるかにより**特定**できるようにしておきます。

Thinking time !

不動産を信託する場合の注意点を考えてみましょう。

信託不動産の登記

- ・ 不動産を信託登記する場合、どのような税金がかかるのでしょうか。

注意点

- ・ 不動産を信託設定する場合、記載上どういうことに配慮する必要があると思いますか。
- ・ それはどういう背景や理由がありますか。



業務範囲 ～当事務所で取扱相談範囲について～

● 個人のお客様のご相談

◆ ライフプランニング

お金の将来を見えるようにします

◆ 贈与・相続支援

ご家族の誰にもご納得いただけるようなプランニングをします

◆ 任意後見・家族信託

移行型任意後見契約や家族信託の利用をご支援します

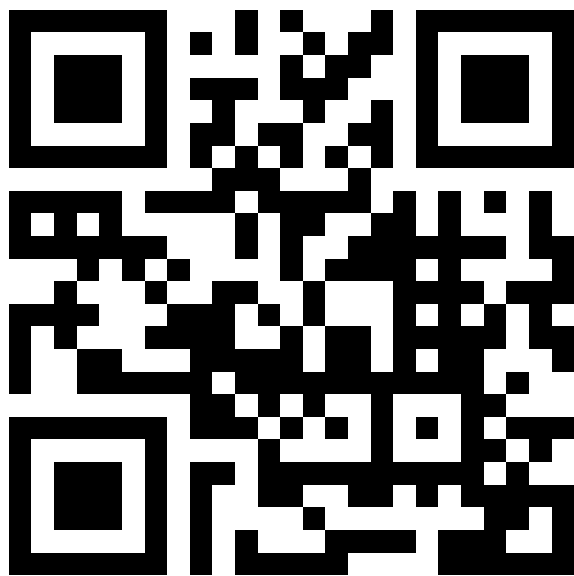
● 各種セミナー

◆ 世代別セミナー

◆ テーマ別セミナー

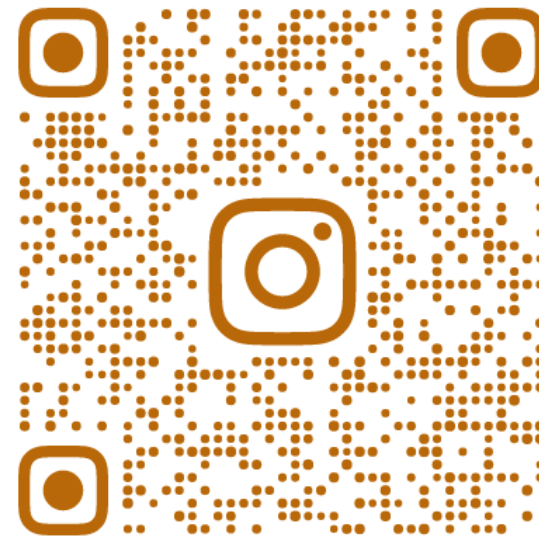
詳細はホームページとインスタをご覧ください

ホームページ



<https://www.fp-aichi-lcm.jp>

インスタグラム



@FP_YOSHISAN