

高齢化社会における不動産取引や財産管理のリスクについて

～後見制度や民事信託(家族信託)の活用方法～

第1部 成年後見制度の基礎とその運用

2025.6.11

東京税理士会日本橋支所 研修会

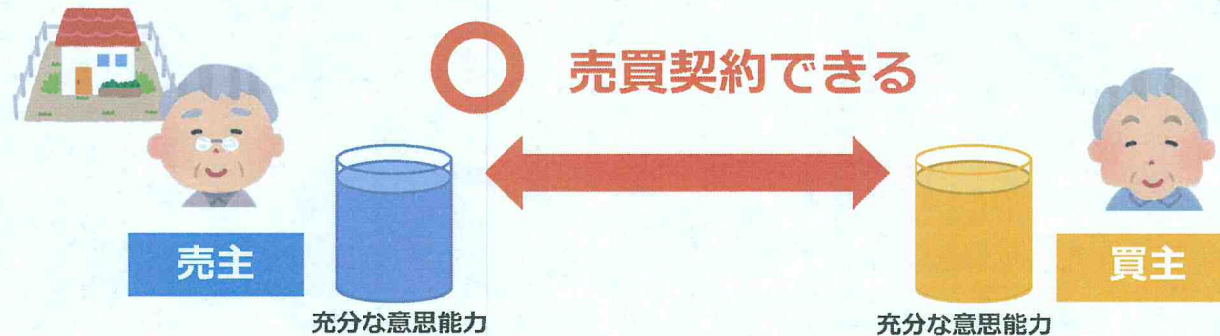


司法書士法人 行政書士法人
社会福祉士事務所

UNIBEST

意思能力と売買契約のイメージ

● 意思能力が充分であれば…



● 意思能力が欠如してしまうと…



では、
? 認知症になったらもう売却できない?

意思能力がない状況での不動産売買。民法の条文では？

定義

改正民法第三条の二

法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする

事実

自宅の売買契約は法律行為にあたる

結論

認知症の名義人が自宅の売買契約を行っても
(親族が勝手に名義人を代筆するなどして)
その売買契約は無効になる

法律行為の無効とは

① 法律的な効果が生じない状態

- 例えば売買契約が無効になると、買主は売主に対して商品の引き渡しを求めることができず、売主は買主に対して代金の支払いを求めることができません。
すでに商品の引き渡しや代金支払いが行われていた場合は、それぞれに返還義務が生じます。

② いつでも誰からでも主張できる

- 法律行為の無効は誰からでも主張することができ、また時間の経過による影響を受けません。
そのため無効原因のある法律行為がなされた場合、当該行為はいつその効力を失ってもおかしくない、非常に不安定な状態におかれます。

契約や遺言が無効とされた裁判例

①不動産売買

(東京高判 平成27年4月28日)

- 不動産を所有する高齢者を訪問した不動産業者が、訪問の翌日には売買契約を締結して決済及び所有権移転登記を行った事案について、売買契約は売主の判断能力欠如に乗じて不動産を奪取したものだとして、買主業者等（業者、同社代表者、営業担当者）及び登記手続をした司法書士に対して共同不法行為等に基づく損害賠償を求めた裁判で、**買主業者等への損害賠償請求の一部を認容し、司法書士の責任も認容**した事例。

②公正証書遺言

(東京地判 平成28年8月25日)

- 遺言者が税理士に遺言の相談をした日から約2年後に、遺言者の長男からの依頼により同税理士によって作成された公正証書遺言書について、遺言者はパーキンソン病による痴呆が進行していたこと、公証人の読み聞かせに対し遺言者は「はあ」「はい」などの返事しか発しなかったこと、読み聞かせの後公証人は公正証書を再度読み返したが読み返した通りの内容で良いか遺言者本人に確認を求めなかったこと、遺言者の主治医が公証人からの診断書作成依頼（「遺言が可能な状態であった」旨の診断書）を断ったことなどから、**遺言書作成時、遺言者には遺言内容を決めたり、遺言の効果を理解したりするような能力はなかったとして、税理士が作成した案文をもとに作成された公正証書遺言が無効とされた**事例。

成年後見制度とは

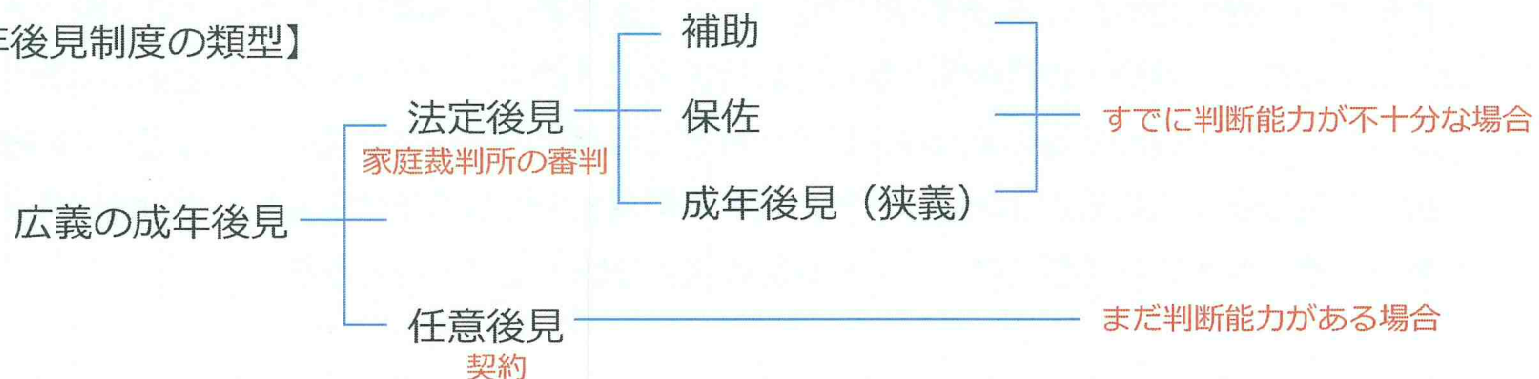
判断能力が不十分な人の支援者

認知症の方、知的障害や精神障害のある方が、社会生活において様々な契約や遺産分割などの法律行為をする場合に、判断能力が不十分なために、その契約によってどのような効果が発生するのか、自分の行った行為の結果の判断ができなかったり、不十分だったりする場合があります。

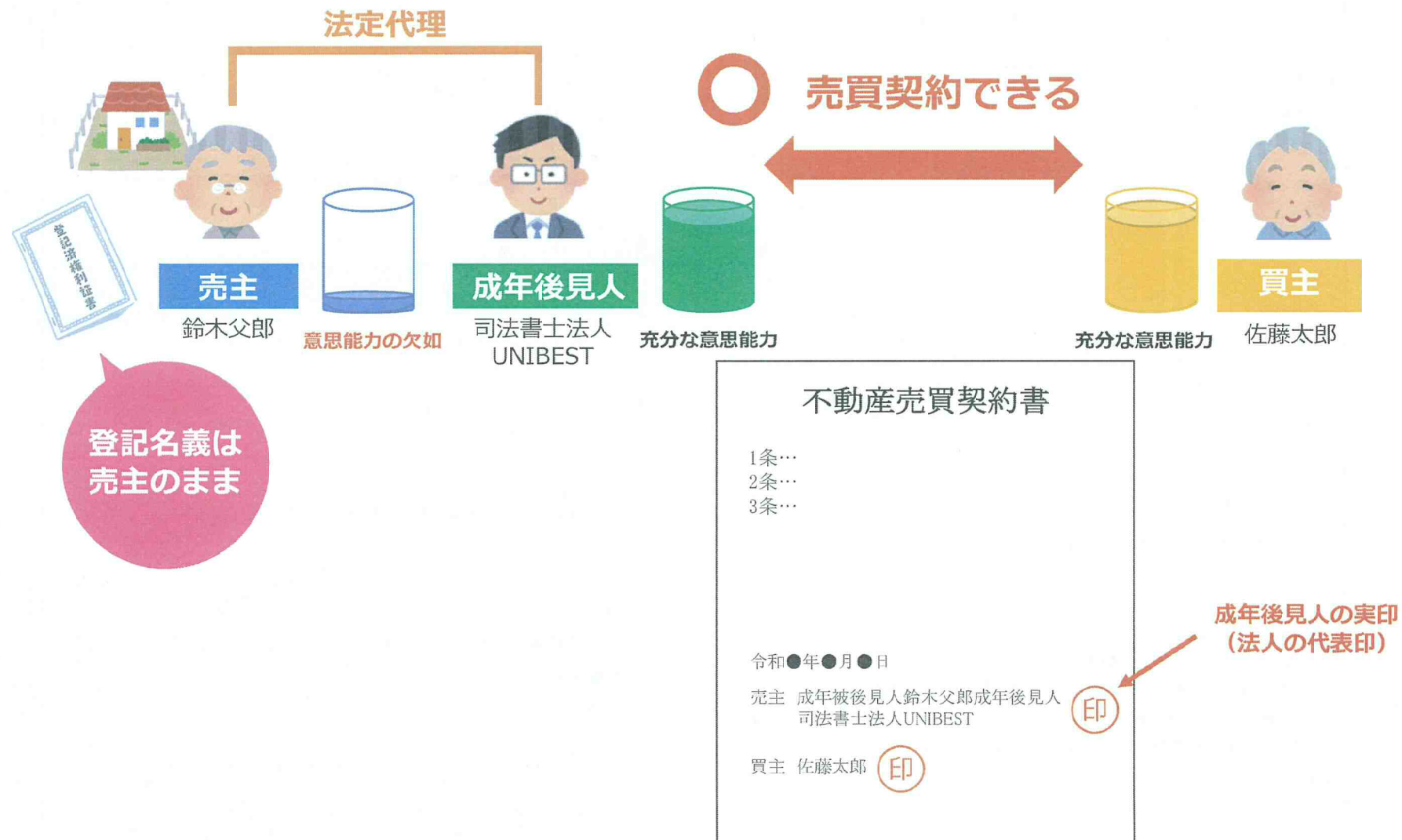
また、判断能力の乏しい認知症の方が、遺産分割協議や売買契約等の法律行為をしても、遺産分割が無効となったり、後日契約が取り消されたりする可能性があるので非常に不安定です。

成年後見制度はこのような方々（以下、「本人」といいます。）について、本人がお持ちになっている預貯金や不動産等の財産管理や遺産分割協議等の法律行為、あるいは介護、施設への入退所など、生活に配慮する身上監護などを本人に代わって法的に権限を与えられた成年後見人等が行うことによって、本人を保護し支援する制度です。

【成年後見制度の類型】



認知症になったら、成年後見人制度を利用



診断書

(家庭裁判所提出用)

診断書 (成年後見制度用)

(表 面)

1 氏名	男・女
年 月 日生 (歳)	
住所	
2 医学的診断	
診断名 (※判断能力に影響するものを記載してください。)	
所見 (現病歴、現在症、重症度、現在の精神状態と関連する既往症・合併症など)	
各種検査	
長谷川式認知症スケール	(☐ 点 (年 月 日実施) ☐ 実施不可)
MMSE	(☐ 点 (年 月 日実施) ☐ 実施不可)
脳の萎縮または損傷の有無	☐ あり ⇒ (☐ 部分的にみられる ☐ 全体的にみられる ☐ 著しい ☐ 未実施)
	☐ なし
知能検査	
その他	
短期間に回復する可能性	☐ 回復する可能性は高い ☐ 回復する可能性は低い ☐ 分からない
(特記事項)	
3 判断能力についての意見	
☐ 契約等の意味・内容を自ら理解し、判断することができる。	
☐ 支援を受けなければ、契約等の意味・内容を自ら理解し、判断することが難しい場合がある。	
☐ 支援を受けなければ、契約等の意味・内容を自ら理解し、判断することができない。	
☐ 支援を受けても、契約等の意味・内容を自ら理解し、判断することができない。	
(意見) ※ 慎重な検討を要する事情等があれば、記載してください。	

(裏 面)

(家庭裁判所提出用)

判定の根拠
(1) 見当識の障害の有無 ☐ あり ⇒ (☐ まれに障害がみられる ☐ 障害がみられるときが多い ☐ 障害が高度) ☐ なし
(2) 他人との意思疎通の障害の有無 ☐ あり ⇒ (☐ 意思疎通ができないときもある ☐ 意思疎通ができないときが多い ☐ 意思疎通ができない) ☐ なし
(3) 理解力・判断力の障害の有無 ☐ あり ⇒ (☐ 問題はあるが程度は軽い ☐ 問題があり程度は重い ☐ 問題が顕著) ☐ なし
(4) 記憶力の障害の有無 ☐ あり ⇒ (☐ 問題はあるが程度は軽い ☐ 問題があり程度は重い ☐ 問題が顕著) ☐ なし
(5) その他 (※上記以外にも判断能力に関して判定の根拠となる事項等があれば記載してください。)
参考となる事項 (本人の心身の状態、日常的・社会的な生活状況等)
※ 「本人情報シート」の提供を ☐ 受けた ☐ 受けなかった (受けた場合には、その考慮の有無、考慮した事項等についても記載してください。)

以上のとおり診断します。

年 月 日

病院又は診療所の名称・所在地

担当診療科名

担当医師氏名

印

【医師の方へ】

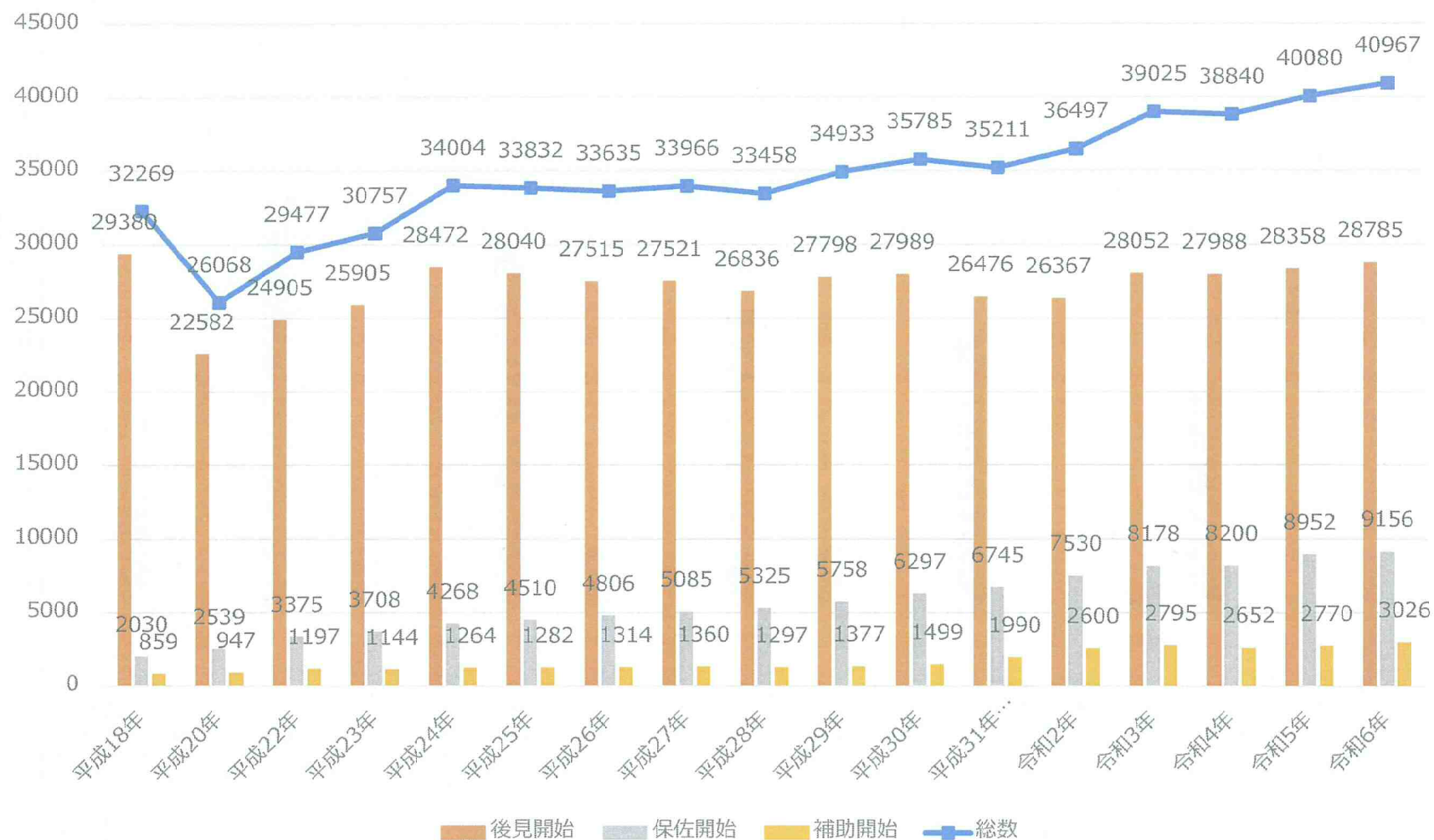
※ 診断書の記載例等については、後見ポータルサイト (<http://www.courts.go.jp/koukenp/>) からダウンロードできます。

※ 参考となる事項欄にある「本人情報シート」とは、本人の判断能力等に関する診断を行う際の補助資料として、本人の介護・福祉担当者が作成するシートです。提供があった場合は、診断への活用を御検討ください。

※ 家庭裁判所は、診断書を含む申立人からの提出書類等に基づき、本人の判断能力について判断します (事案によって医師による鑑定を実施することがあります。)

申立件数

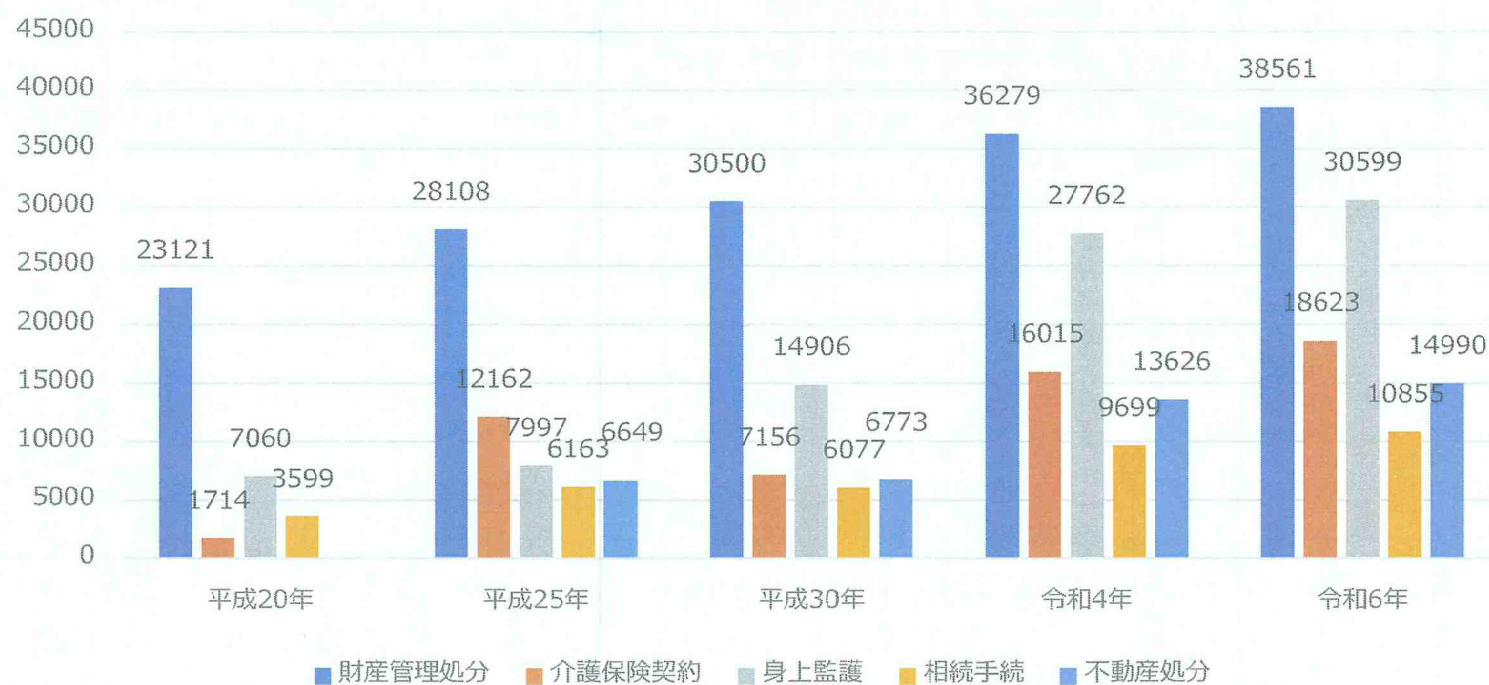
(参考：最高裁判所事務総局家庭局公表資料)



※任意後見監督人の選任件数は除いています 8

申立の動機

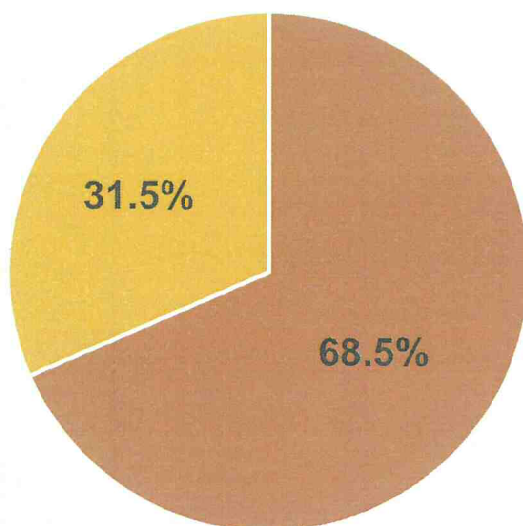
(参考：最高裁判所事務総局家庭局公表資料)



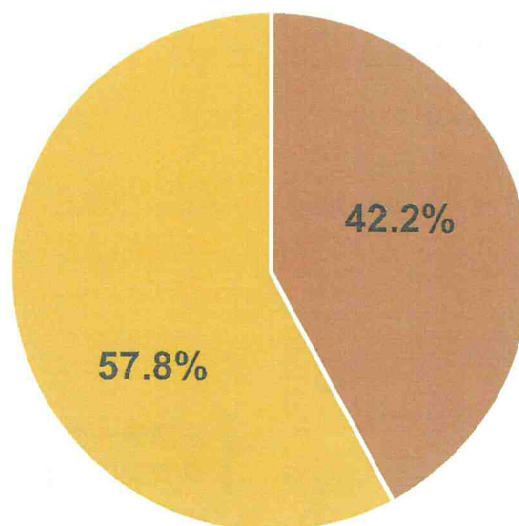
本人との関係

(参考：最高裁判所事務総局家庭局公表資料)

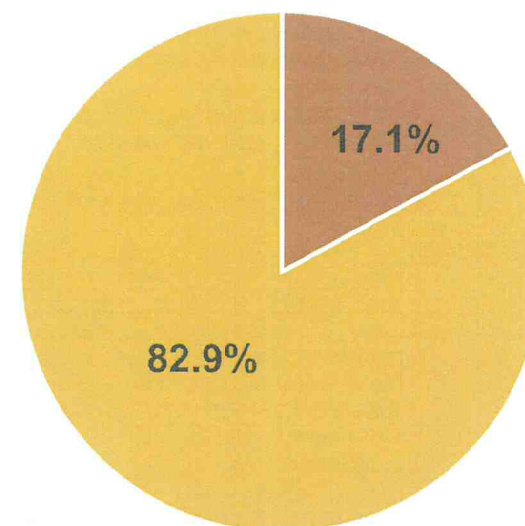
平成20年（2008年）



平成25年（2013年）



令和6年（2024年）



■ 子、兄弟姉妹、配偶者、親などの親族

■ 弁護士、司法書士など親族以外の第三者

報酬額の目安

平成25年1月1日

成年後見人等の報酬額のめやす

東京家庭裁判所
東京家庭裁判所立川支部

1 報酬の性質

家庭裁判所は、後見人及び被後見人の資力その他の事情によって、被後見人の財産の中から、相当な報酬を後見人に与えることができるものとされています（民法862条）。成年後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人及び任意後見監督人についても、同様です。

成年後見人等に対する報酬は、申立てがあったときに審判で決定されます。報酬額の基準は法律で決まっているわけではありませんので、裁判官が、対象期間中の後見等の事務内容（財産管理及び身上監護）、成年後見人等が管理する被後見人等の財産の内容等を総合考慮して、裁量により、各事案における適正妥当な金額を算定し、審判をしています。

専門職が成年後見人等に選任された場合について、これまでの審判例等、実務の算定実例を踏まえた標準的な報酬額のめやすは次のとおりです。

なお、親族の成年後見人等は、親族であることから申立てがないことが多いのですが、申立てがあった場合は、これを参考に事案に応じて減額されることがあります。

2 基本報酬

(1) 成年後見人

成年後見人が、通常の後見事務を行った場合の報酬（これを「基本報酬」と呼びます。）のめやすとなる額は、月額2万円です。

ただし、管理財産額（預貯金及び有価証券等の流動資産の合計額）が高額な場合には、財産管理事務が複雑、困難になる場合が多いので、管理財産額が1000万円を超え5000万円以下の場合には基本報酬額を月額3万円～4万円、管理財産額が5000万円を超える場合には基本報酬額を月額5万円～6万円とします。

なお、保佐人、補助人も同様です。

(2) 成年後見監督人

成年後見監督人が、通常の後見監督事務を行った場合の報酬（基本報酬）のめやすとなる額は、管理財産額が5000万円以下の場合には月額1万円～2万円、管理財産額が5000万円を超える場合には月額2万5000円～3万円とします。

なお、保佐監督人、補助監督人、任意後見監督人も同様です。

3 付加報酬

成年後見人等の後見等事務において、身上監護等に特別困難な事情があった場合には、上記基本報酬額の50パーセントの範囲内で相当額の報酬を付加するものとします。

また、成年後見人等が、例えば、報酬付与申立事情説明書に記載されているような特別の行為をした場合には、相当額の報酬を付加することがあります（これらを「付加報酬」と呼びます。）。

4 複数成年後見人等

成年後見人等が複数の場合には、上記2及び3の報酬額を、分掌事務の内容に応じて、適宜の割合で按分します。

以上

左記データはインターネットから
ダウンロード可能

成年後見人等の報酬額のめやす



成年後見人の登記事項証明書①（単独型、共同型）

単独後見型

登記事項証明書

後 見

後見開始の裁判
【裁判所】東京家庭裁判所立川支部
【事件の表示】平成30年（家）第[]号
【裁判の確定日】平成30年[]月[]日
【登記年月日】平成30年[]月[]日
【登記番号】第[]号

成年被後見人
【氏 名】[]
【生年月日】[]
【住 所】[]
【本 籍】[]

成年後見人
【名称又は商号】司法書士法人山口事務所
【主たる事務所又は本店】東京都立川市曙町2丁目3-1番1-5号 日住ビル3階
【選任の裁判確定日】平成30年[]月[]日
【登記年月日】平成30年[]月[]日

上記のとおり後見登記等ファイルに記載されていることを証明する。

平成30年[]月[]日

東京法務局 登記官 []

〔証明書番号〕 [] (1 / 1)

共同後見型

登記事項証明書

後 見

後見開始の裁判
【裁判所】東京家庭裁判所立川支部
【事件の表示】平成29年（家）第[]号
【裁判の確定日】平成29年[]月[]日
【登記年月日】平成29年[]月[]日
【登記番号】第[]号

成年被後見人
【氏 名】[]
【生年月日】[]
【住 所】[]
【本 籍】[]

成年後見人
【氏 名】[]
【住 所】[]
【選任の裁判確定日】平成29年[]月[]日
【登記年月日】平成29年[]月[]日
【事務の共同・分掌の定め】別紙目録記載のとおり
【登記年月日】平成29年[]月[]日

成年後見人
【氏 名】[]
【住 所】[]
【選任の裁判確定日】平成29年[]月[]日
【登記年月日】平成29年[]月[]日
【事務の共同・分掌の定め】別紙目録記載のとおり
【登記年月日】平成29年[]月[]日

成年後見人
【名称又は商号】司法書士法人山口事務所
【主たる事務所又は本店】東京都立川市曙町2丁目3-1番1-5号 日住ビル3階
【選任の裁判確定日】平成29年[]月[]日
【登記年月日】平成29年[]月[]日
【事務の共同・分掌の定め】別紙目録記載のとおり
【登記年月日】平成29年[]月[]日

〔証明書番号〕 [] (1 / 3)

成年後見人の登記事項証明書②（後見監督人あり型）

後見監督人選任型

登記事項証明書

後 見

後見開始の裁判
【裁判所】東京家庭裁判所立川支部
【事件の表示】平成28年（家）第[REDACTED]号
【裁判の確定日】平成28年[REDACTED]月[REDACTED]日
【登記年月日】平成28年[REDACTED]月[REDACTED]日
【登記番号】第[REDACTED]号

成年被後見人
【氏 名】[REDACTED]
【生年月日】[REDACTED]
【住 所】[REDACTED]
【本 籍】[REDACTED]

成年後見人
【名称又は商号】司法書士法人山口事務所
【主たる事務所又は本店】東京都立川市曙町2丁目3-1 1F 5号 目住金ビル3階
【選任の裁判確定日】平成28年[REDACTED]月[REDACTED]日
【登記年月日】平成28年[REDACTED]月[REDACTED]日

成年後見監督人
【名称又は商号】公益社団法人成年後見センター・リーガルサポート
【主たる事務所又は本店】東京都新宿区四谷本塩町4番37号 司法書士会館
【選任の裁判確定日】平成28年[REDACTED]月[REDACTED]日
【登記年月日】平成28年[REDACTED]月[REDACTED]日

上記のとおり後見登記等ファイルに記録されていることを証明する。
平成29年10月11日
東京法務局 登記官 大野 正 雄

【証明書番号】 2017-01007-10673 (1 / 1)

成年後見人の登記事項証明書③（任意後見契約型）

任意後見

登記事項証明書

任意後見

任意後見契約
【公証人の所属】東京法務局
【公証人氏名】
【証書番号】令和3年第 号
【作成年月日】令和3年 月 日
【登記年月日】令和3年 月 日
【登記番号】第 号

任意後見契約の本人
【氏 名】
【生年月日】昭和 年 月 日
【住 所】東京都 区 丁目 番 号
【本 籍】東京都 市 区 丁目 番 号

任意後見受任者
【名称又は商号】司法書士法人UNIBEST
【主たる事務所又は本店】東京都立川市曙町2丁目31番15号 日住金ビル3階
【代理権の範囲】別紙目録記載のとおり

【証明書番号】 (1 / 5)

登記事項証明書（別紙目録）

任意後見

代理権目録（1 / 3）

別紙

代理権目録

1. 継続的管理事務

① 本人に帰属する全財産及び本契約締結後に本人に帰属する財産（預貯金を除く）並びにその果実の管理・保存

② 本人に帰属する全預貯金及び本契約締結後に本人に帰属する預貯金に関する取引（預貯金の管理、振込依頼・払戻し、口座の変更・解約等）

③ 預貯金口座の開設及び当該預貯金に関する取引（預貯金の管理、振込依頼・払戻し、口座の変更・解約等）並びに貸金庫取引

④ 本人名義の投資信託の管理、解約、売却及び有価証券の管理、売却

⑤ 定期的な収入（家賃・地代、年金・障害手当金その他の社会保障給付等）の受領及びこれに関する諸手続

⑥ 定期的な支出を要する費用（家賃・地代、公共料金、保険料、ローンの返済金、税金等）の支払

登記年月日 令和3年 月 日

【証明書番号】 (2 / 5)

成年後見人の登記事項証明書③（任意後見契約型）

任意後見

登記事項証明書（別紙目録）

代理権目録（2／3）

任意後見

及びこれに関する諸手続

⑦ 保険金の受領

⑧ 生活費の送金や日用品の購入その他日常生活に関する取引

⑨ 日用品以外の生活に必要な機器・物品の購入

⑩ 証書等（登記済権利証、実印・銀行印・印鑑登録カード、預金通帳、年金関係書類、各種キャッシュカード、有価証券、建物賃貸借契約書等）その他これらに準ずるものの保管及び事務遂行に必要な範囲内の使用

⑪ 行政機関の発行する証明書の請求

⑫ 介護、福祉サービスの利用契約の締結、変更、解除及び費用の支払

⑬ 復代理人及び事務代行者の選任

⑭ 以上の各事項の処理に必要な費用の支払

⑮ 以上の各事項に関連する一切の事項

2. 個別的管理事務

① 「1. 継続的管理事務」記載事項以外の本人の生活、療養看護及び財産管理（財産処分を含む。）に関する一切の法律行為に関する代理事務

登記年月日 令和3年

【証明書番号】 (3 / 5)

登記事項証明書（別紙目録）

代理権目録（3／3）

任意後見

② 行政官庁に対する諸手続（市区町村、日本年金機構に対する諸手続、登記の申請、供託の申請、税金の申告等）に関する一切の代理事務

③ 相続の承認・放棄、贈与・遺贈の受諾・拒絶、遺産分割又は単独相続に関する諸手続及び遺留分侵害額の請求に関する一切の代理事務

④ 「1. 継続的管理事務」及び「2. 個別的管理事務」①から③までの各事項に関する下記の行為

i 行政機関等に対する不服申立て及びその手続の進行

ii 簡裁訴訟代理等関係業務の進行

iii 司法書士に対して簡裁訴訟代理等関係業務について授權をすること。

iv 弁護士に対して訴訟行為及び民事訴訟法第55条第2項の特別授權事項について授權をすること。

3. その他前各号に附帯する一切の事務、前各号に関する復代理人の選任及び前各号に関する事務代行者の指定

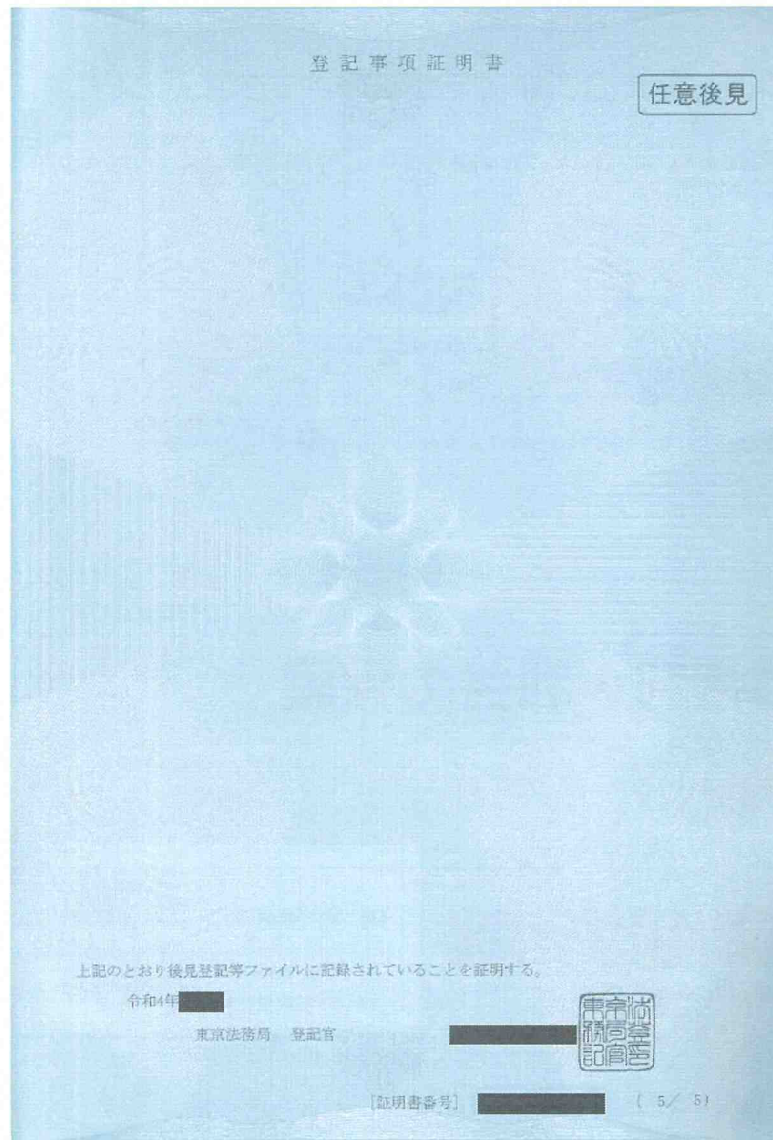
以上

登記年月日 令和3年

【証明書番号】 (4 / 5)

成年後見人の登記事項証明書③（任意後見契約型）

任意後見



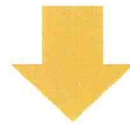
成年後見制度に関する家庭裁判所の監督指針

※東京家庭裁判所「成年後見申立の手引」より抜粋

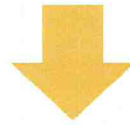
『本人の財産管理は、本人の利益を損なわないよう、元本が保証されたものなど安全確実な方法で行うことを基本とし、投機的な運用はしないでください。

本人を保護することが成年後見人の仕事ですので、本人の利益に反して本人の財産を処分（売却や贈与など）してはいけません。

成年後見人、本人とその配偶者や子、孫など（親族が経営する会社も含む。）に対する贈与や貸付けなども、原則として認められません。相続税対策を目的とする贈与等についても同様です。本人の財産を減らすことになり、また、ほかの親族との間で無用の紛争が発生するおそれがあるからです。』



成年後見制度の趣旨は本人の権利・利益の保護



- ・ **本人の資産の柔軟な運用は困難**
- ・ **相続税対策は事実上不可能**

認知症と預貯金の関係

認知症と判断された場合、原則として預金口座は凍結され、預金の引出し・口座引落とし・解約などは一切できなくなってしまう。前述のとおり、認知症により判断能力が失われた方は法律行為を行うことができません。預金の引出しや解約などはすべて法律行為であるため、認知症の方は行うことができなくなってしまうのです。

また口座の凍結は、「本人保護」という観点からも説明することができます。つまり、判断能力がない方の口座から本人以外が引出しを行うことは危険なので、本人の財産を守るための手段として口座を凍結するのです。この他にも、口座の不正利用や詐欺防止するというため、ということも凍結の理由といえます。

口座が凍結されてしまった場合は、成年後見人をつけて預金を管理することになります。以降、成年後見人が通帳・印鑑を管理し、引出しができるのは成年後見人だけとなります。

■「犯罪収益移転防止法」にもとづく「取引時確認」とは？

マネーロンダリングやテロ資金供与を防止するための対策の一環として、金融機関をはじめとする各種の事業者には法律（犯罪による収益の移転防止に関する法律）により、取引時確認を行う義務が定められています。具体的には以下の場合に、氏名(名称)、住所、生年月日、取引を行う目的、職業などを確認します。

- (1) 口座開設、貸金庫、保護預りなどの取引を開始される時
- (2) 200万円を超える現金・持参人払式小切手などの受払いを伴う取引をされる時
- (3) 10万円を超える現金による振込み（電気、ガスなど公共料金の収納を含みます。）をされる時、10万円を超える現金を持参人払式小切手により受け取られる時
- (4) 融資取引をされる時

※一般社団法人 全国銀行協会ホームページより

認知症と預貯金の関係

預金の引き出し

本人による手続



本人
(認知症の診断)

家族が手続



家族

家族が本人を連れて手続



家族



本人
(認知症の診断)

引き出せない



成年後見人による手続



成年後見人

引き出せる

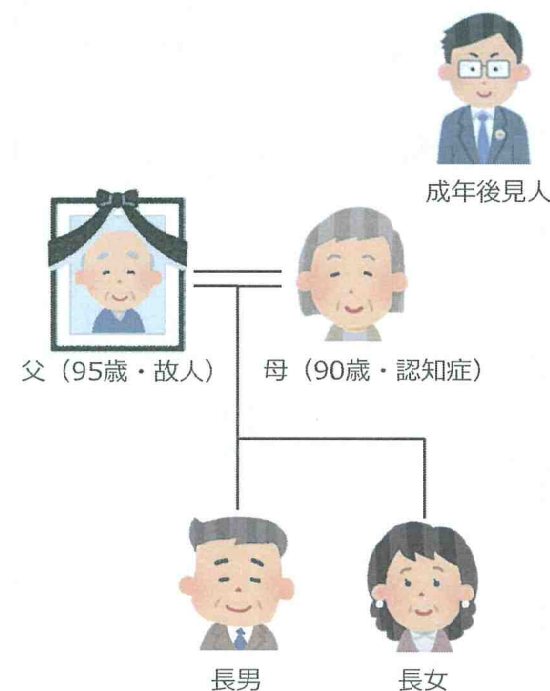


認知症と遺産分割協議の関係

次は、相続人の中に判断能力のない認知症の方がいる場合です。亡くなった方が遺言を残していないと、相続人全員の協議により財産の分割方法を決める必要があります。これを遺産分割協議といいます。この協議も法律行為にあたるため、判断能力のない方は行うことができません。そのため、この場合も本人に成年後見人をつけ、成年後見人が本人の代わりに協議に参加することになります。

ここで注意すべきは、成年後見人は本人財産の保護を目的としていることから、本人の取り分が法定相続分以下になるような協議内容には応じられない、ということです（仮に本人が過去に、長男が全ての不動産を相続することを認めていたとしても）。

相続財産が預貯金であればいいのですが、問題なのは相続財産が土地など不動産の場合です。例えば相続人が子二人でそのうち一人が認知症、相続財産が土地という場合には、当該土地は共有名義で相続されることとなりますが、これでは、当該土地の有効活用は非常に難しくなってしまいます。そのためこのような場合には、土地はすべて一方が相続する代わりに、認知症の相続人は法定相続分に応じた金銭を一方から受け取る、といった分割方法がとられる事もあります（代償分割）。



認知症と会社の関係

■株主が認知症になった場合

株主総会においては会社のさまざまな意思決定がなされます。これらの決議は株主の議決権行使により行われますが、この議決権行使も法律行為であるため、判断能力のない株主によりなされた決議は、場合によっては無効事由や取消事由となるリスクがあります。

株主に成年後見人がついた場合、成年後見人が代理人として議決権を行使すること考えられます。しかしながら、成年後見人が実際に経営判断を行うことは困難であるため、事実上会社の意思決定は難しくなるものと思われます。

※株主総会におけるそれぞれの定足数・決議要件は次のページのとおりです。



認知症と会社の関係

決議の種類	定足数	決議方法	主な決議事項（取締役会設置会社）
①普通決議	議決権保有株主の過半数	出席株主の議決権の過半数	● 役員の選解任 ● 会社と取締役との間の訴えにおける会社の代表者の選定 ● 計算書類の承認 ● 資本金・準備金の額の増加 ● 剰余金の処分・配当 ● 株主総会議長の選任、株主総会の議事運営に関する事項の決定 など
②特別決議	議決権保有株主の過半数(定款で1/3まで軽減可)	出席株主の議決権の2/3以上(軽減不可)	● 譲渡制限株式の買取 ● 特定株主からの自己株式の取得 ● 全部取得条項付種類株式の取得 ● 譲渡制限株主の相続人に対する売渡請求 ● 株式の併合 ● 募集株式・募集新株予約権の発行における募集事項の決定 ● 株主に株式・新株予約権の割当を受ける権利を与える場合の決定事項の決定 ● 役員の責任の一部免除 ● 資本金の額の減少 ● 定款の変更 ● 事業譲渡の承認 ● 解散 ● 吸収合併契約・吸収分割契約・株式交換契約の承認
③特殊決議(1)	なし	(1)議決権保有株主の過半数 (2)総議決権の2/3以上(軽減不可)	● 公開会社から非公開会社への変更（定款変更）
④特殊決議(2)	なし	(1)総株主の過半数 (2)総議決権の3/4以上(軽減不可)	● 人的属性に基づき株主の権利を取扱う定款の変更

取締役会非設置会社の
普通決議事項

- 譲渡制限株式・譲渡制限新株予約権の譲渡による取得承認
- 譲渡制限株式の買取人の指定 ● 譲渡制限株式の割当
- 募集新株予約権の割当 ● 取得条項付株式・取得条項付新株予約権の取得日
- 取得する取得条項付新株予約権の決定 ● 株式分割 ● 株式・新株予約権無償割当
- 代表取締役その他の代表者の選定 ● 取締役の競業および利益相反取引の承認
- 会社の組織、運営、管理その他株式会社に關する一切の事項

成年被後見人の居住用不動産の処分について

前述のように、被後見人等の居住用不動産を処分する場合には、事前に家庭裁判所に「居住用不動産処分許可」の申立てをし、その**許可を得る**必要があります（民法第859条の3）。

処分には、**売却・抵当権の設定・賃貸借契約の締結、解除・建物取り壊し**等があります。

許可申立書に添付する資料

■ 売却の場合

- ☐ 処分する不動産の全部事項証明書
（既に提出しており、記載内容に変更がない場合は不要）
- ☐ 不動産売買契約書の案
- ☐ 処分する不動産の評価証明書
- ☐ 不動産業者作成の査定書

■ 抵当権・根抵当権設定の場合

- ☐ 処分する不動産の全部事項証明書
（既に提出しており、記載内容に変更がない場合は不要）
- ☐ 金銭消費貸借契約書の案
- ☐ 抵当権・根抵当権設定契約書の案
- ☐ 保証委託の場合はその契約書の案

■ 賃貸借契約の締結又は解除の場合

- ☐ 締結（本人が貸す場合）
：賃貸借契約書の案，賃料額の設定根拠となる資料
- ☐ 解除（本人が借りている場合）
：解除の対象となる契約の契約書又はこれに準ずる書面

■ 成年後見監督人

（保佐監督人・補助監督人）がいる場合

- ☐ 成年後見監督人（保佐監督人、補助監督人）の意見書
※家庭裁判所より上記以外の書面の提出を求められる場合もある。

成年被後見人の居住用不動産の処分に関する具体的事例-1

①認知症の父親名義の自宅を、有料老人ホーム入所費用捻出のため売却したい。

→ほぼ認められる。
(許可事例多数)

③認知症の父親の自宅を、長男夫婦と同居するため長男名義で2世帯住宅に建替えたい。

→認められた。

②認知症の母親の介護をしやすいするため、築60年超の農家造りの母親名義の家屋を母親の現金(2,000万円)で建替えたい。

→認められた。

④認知症の父親名義の自宅を相続税対策のためにアパートに建替えたい。

→「相続税対策」ということでは認められない。

→ただ、「本人保護のため」というストーリーでの許可事例あり。

成年被後見人の居住用不動産の処分に関する具体的事例-2

⑤財務省の土地（借地）の上に建つ認知症の父親名義の築45年の老朽化したアパートを耐震補強をするのではなく、父親名義で建替えたい。

→認められた。

⑦認知症の母親と判断力のある父親の共有である自宅の土地について共有物分割手続きを行った後、父親単独名義となった土地に相続税対策のために父親名義のアパートを建てたい。

→認められた。

⑥発達障害を持つ次男のために、脳梗塞で判断能力がなくなった母親の自宅を賃貸併用住宅に建替えたい。

→認められた。



高齢化社会における不動産取引や財産管理のリスクについて

～後見制度や民事信託(家族信託)の活用方法～

第2部 家族信託（民事信託）の基礎とその運用

2025.6.11

東京税理士会日本橋支所 研修会



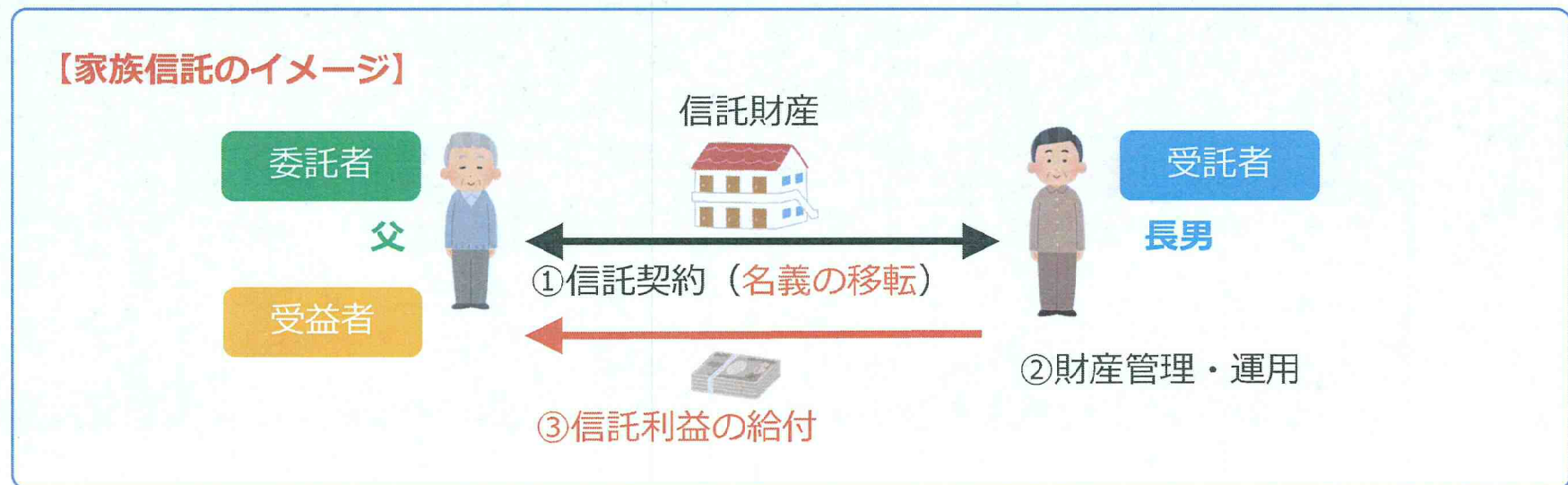
司法書士法人 行政書士法人
社会福祉士事務所

UNIBEST

民事信託（家族信託）とは

信託とは、金銭や不動産といった自身（**委託者**）の財産の管理・運用・処分を、信頼できる人（**受託者**）に任せ、そこから生じる利益をある人（**受益者**）に与える制度です。

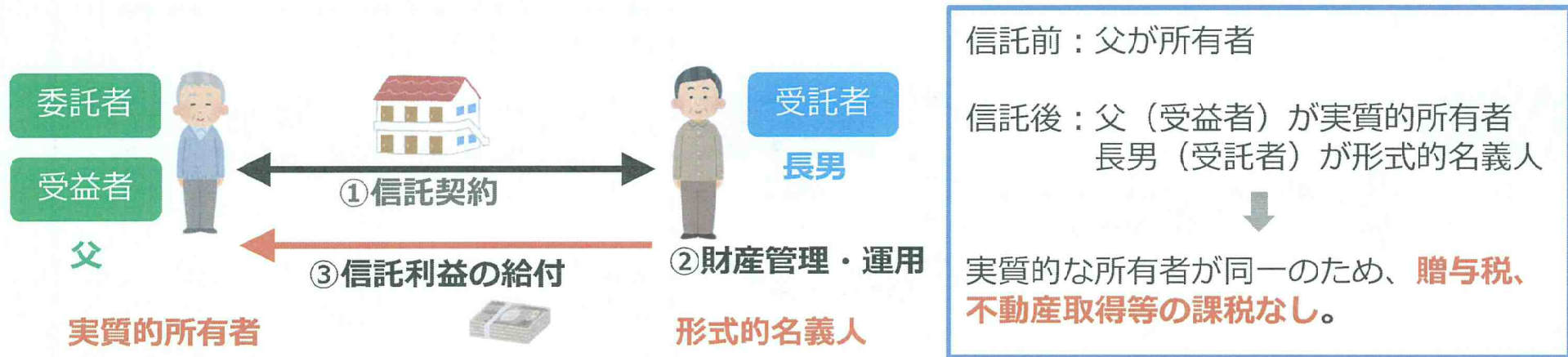
※家族信託とは、信託銀行や信託会社を介さずに家族間で行う信託行為の通称です。



- **委託者**：受託者に財産を託して、管理・運用・処分などを任せる。
- **受託者**：信託契約等に従って受益者のために信託財産を管理・運用・処分する。
- **受益者**：信託財産からの利益を受けると同時に、信託財産の管理・運用状況などをチェックする。

信託に関する二つの分類① ～自益信託と他益信託～

1. 自益信託（委託者＝受益者）



所得税法

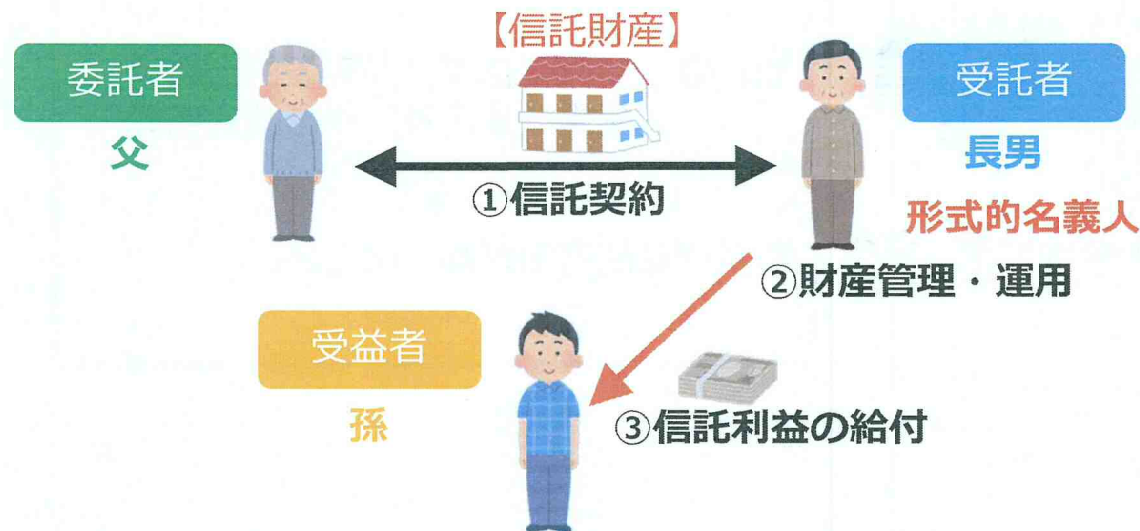
（信託財産に属する資産及び負債並びに信託財産に帰せられる収益及び費用の帰属）

第13条 信託の受益者（受益者としての権利を現に有するものに限る。）は当該信託の信託財産に属する資産及び負債を有するものとみなし、かつ、当該信託財産に帰せられる収益及び費用は当該受益者の収益及び費用とみなして、この法律の規定を適用する。

※但書以降省略。

信託に関する二つの分類② ～自益信託と他益信託～

2.他益信託（委託者≠受益者）



信託前：父が所有者

信託後：孫（受益者）が実質的所有者
長男（受託者）が形式的名義人



実質的な所有者が父から孫に変更しているため、父から孫に贈与があったものとして**贈与税が課税される**（相続時精算課税制度の利用可能。）。

相続税法

（贈与又は遺贈により取得したものとみなす信託に関する権利）

第9条の2 信託（退職年金の支給を目的とする信託その他の信託で政令で定めるものを除く。以下同じ。）の効力が生じた場合において、適正な対価を負担せずに当該信託の受益者等（受益者としての権利を現に有するもの及び特定委託者をいう。以下この節において同じ。）となる者があるときは、当該信託の効力が生じた時において、当該信託の受益者等となる者は、当該信託に関する権利を当該信託の委託者から贈与（当該委託者の死亡に基因して当該信託の効力が生じた場合には、遺贈）により取得したものとみなす。

※第2項以降省略。

信託不動産の登記簿記載例

1.権利部（所有権に関する部分）

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 東京都杉並区××× 山口父郎
2	所有権移転	平成25年1月25日 第○○○号	原因 平成25年1月25日信託 受託者 東京都武蔵野市××× 山口子太郎
	信託		信託目録第△△号

財産の管理処分権限を持つ者として、形式的に所有者欄に記載されます。

信託不動産の登記簿記載例

2. 信託目録

信託目録 (信託契約の概要を記載する欄)

1. 信託の目的	2. 信託の開始	3. 信託の終了
4. 信託の管理方法	5. 信託の終了事由	6. 信託のその他の事項

信託目録 (信託契約の概要を記載する欄)

1. 信託の目的	2. 信託の開始	3. 信託の終了
4. 信託の管理方法	5. 信託の終了事由	6. 信託のその他の事項

何のためにこの信託が設定されているかが記載されます。

この信託がいつまで継続するかが記載されています。オーナー（委託者兼受益者）が死亡しても信託契約が継続する設計も可能です。

オーナー（委託者兼受益者）の死亡後の資産の承継先を指定できるので、遺言を書いたことと同じ効果を持たせることが可能です。

信託契約の概要が公示されます。

信託目録		調整	余白
番号	受付年月日・受付番号	予備	
第△△号	平成25年1月25日 第○○○号	余白	
従来のオーナー（所有者）が記載され			
1.委託者に関する事項	東京都杉並区×××丁目…番…号 山口父郎		
2.受益者に関する事項	東京都武蔵野市×××番…号 山口子太郎		
3.受益者に関する事項	東京都杉並区×××番…号 山口父郎		
委託者＝受益者の場合、贈与税 不動産取得税も課税されません			
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。			
受託者の権限を記載します。			
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ときは、信託不動産となる建物を建設することができる。			
4.信託事項			
信託の終了事由 本件信託は、受託者兼受益者 山口父郎 が死亡したときに終了する。			
その他の信託の事項 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、買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、山口子太郎 に帰属するものとする。			

従来のオーナー（所有者）が記載されます。

委託者＝受益者の場合、贈与税も不動産取得税も課税されません。

受益者の権限を記載します。

信託の安全性の担保

■ 信託法

改正された信託法には、信託監督人、受益者代理人等の受益者保護制度が設けられました。

■ 受託者の義務

信託事務遂行義務：受託者は信託の本旨に従い信託事務を処理しなければなりません。

善管注意義務：信託事務の処理にあたってより高度な注意義務が課されます。

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されています。

公平義務：複数の受益者がいる場合に、受託者はこれらの受益者を公平に扱わなければなりません。

分別管理義務：信託財産と受託者固有の財産とを厳格に分別して管理しなければなりません。

■ 倒産隔離機能

受託者が倒産しても、受託者の債権者から信託財産は隔離され安全です。



税務上の運用

1. 信託受益権の評価

受益権の評価額は、信託財産を「相続税法上の評価方法により評価した金額」で評価されます。
(財産評価基本通達202(1))。

また、相続時においては信託財産に不動産が含まれる場合には、小規模宅地等の特例を適用することができます。
(租税特別措置法関係通達69の4-2)

2. 損益通算の禁止規定

個人が受益者である信託において、不動産所得の計算上、信託した不動産から生じた損失は信託していない他の不動産の不動産所得やその他の給与所得等と通算することができず、またその損失を繰り越すこともできません。
(措税特別措置法第41の4の2①)



金融機関における信託用口座の開設

受託者には分別管理義務（信託法第34条）が課されているので、信託金融資産は信託専用の口座で管理すべきです。

■口座名義の例

『山田太郎 信託受託者 山田一郎』

『山田太郎 信託口受託者 山田一郎』

『委託者 山田太郎 受託者 山田一郎』

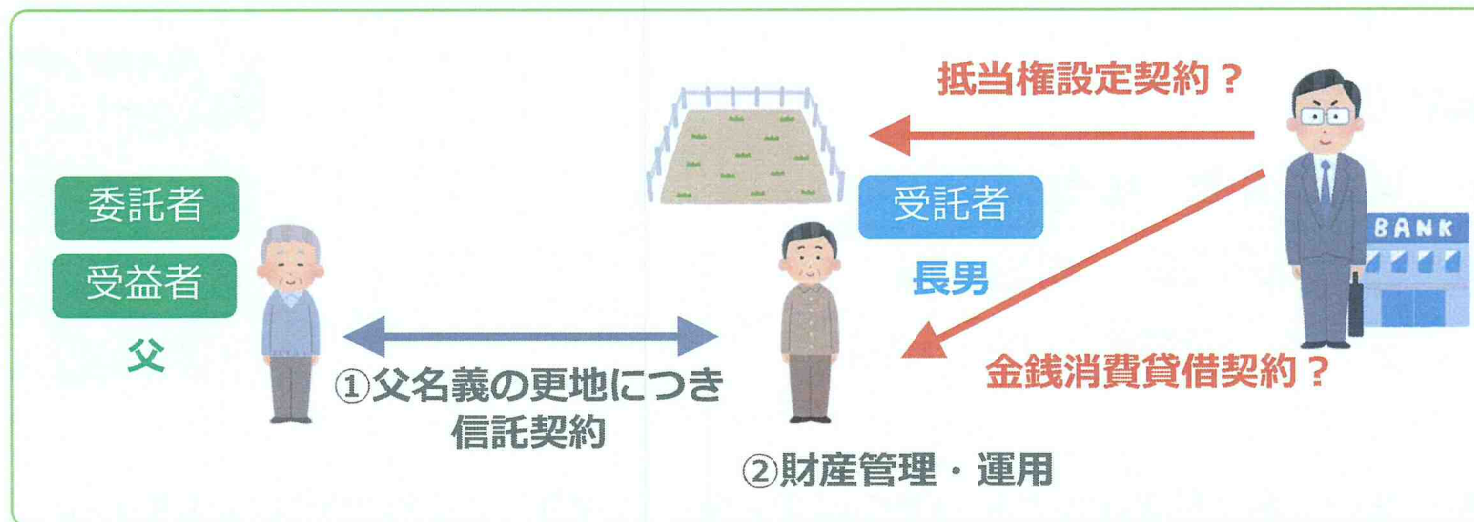


どの金融機関においても上記のような名義での口座開設に協力的というわけではありません。

→対応してもらえない場合には、受託者の個人口座を新規で作ри、その口座の口座番号等を信託契約書に盛り込むことで特定するというやり方もあります。

金融機関の受託者に対する融資

信託契約が真正に成立しているならば、受託者として信託不動産を担保に借入をすることも可能なはずですが…



しかし、かなりハードルは高いといわざるを得ません。

実際には金融機関から委託者・受益者である父の意思確認を求められたり、父が連帯保証人になることを求められることも多いのが現状です。また、父の推定相続人全員による同意書（念書）を求められることもあります。

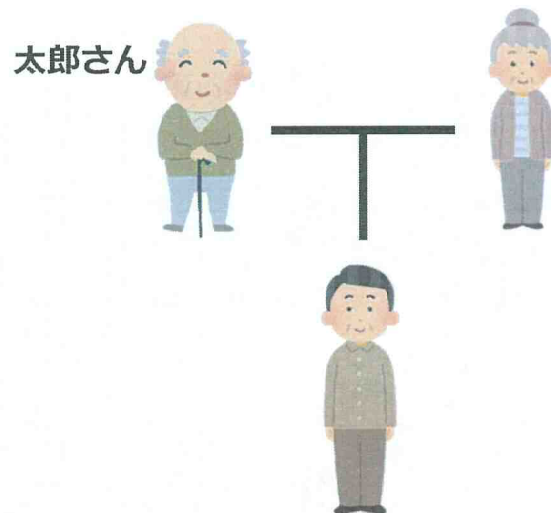
→これでは、信託を組んだ意味がありません。今後の課題といえます。

家族信託の活用事例① ～金銭管理信託～

<事例1>

太郎さん（78歳）の妻は介護施設に入所しており、現在太郎さんは一人暮らし。長男は独立している。最近では体力の衰えから、税金や施設費用の支払いといった金銭の管理が少しずつ煩わしくなってきた。また近頃、太郎さんは物忘れが多くなってきていることもあり、今後の金銭管理に不安もある。

なお太郎さんは自宅建物の他に賃貸マンションを所有しているが、どちらの建物も老朽化が進んでいて、建替えや修繕なども検討している。



■問題の所在

銀行口座に入れておいた預金は、本人の判断能力が低下してしまうと（＝認知症発症）、たとえ本人であっても自ら引き出すことができなくなる（「**預金凍結リスク**」）。

そうすると、預金を引き出すために成年後見人を就けることになる。しかし、成年後見は本人財産の保護を目的とする制度であることから、堅実な財産管理が行える反面、柔軟な資産管理・活用といったことが難しくなってしまう。

家族信託の活用事例① ～金銭管理信託～

解決策の一例

太郎さんは、長男との間で、太郎さんの預貯金を信託財産とする信託契約を締結します。

内容は受託者を長男、受益者を太郎さん自身とし、長男が預貯金を適切に管理・運用しているかどうか監督する信託監督人として税理士を選任します。

これにより、万が一、将来太郎さんが認知症を患ったとしても、太郎さんの金銭管理は長男が担うため、税金や施設への支払いが滞ることはありません。

親が元気なうちに受託者となる子に預貯金の管理を任せることで、前述の預金凍結リスクを回避し、子が親のために預貯金を柔軟に管理・活用できます。いわば、緊急事態に備え、親の財布を1つ預けておくイメージです。

このとき、仮に成年後見制度を利用していたとします。成年後見の場合、上述した税金の支払いといった場面では家族信託とそれほどの差はありませんが、修繕費や建替え費の支出の際には大きな違いが生じることがあります。

例えばマンションの大規模修繕を行おうとした場合、それがマンションの資産価値の維持・向上を図る目的であっても、本人の存命中の費用対効果を考慮した結果、裁判所が本人の預貯金からの出費を認めないおそれがあります。また同じ理由から、自宅の建替え費についても本人の預貯金からすべてがまかなえるという保証はありません。

これに対して、**家族信託であれば、預貯金の管理・活用方法については自由に定めておくことができるため、将来必要となる修繕費や建替え費などを、家族信託に組み入れた金銭から充当することができます。**



家族信託の活用事例① ～金銭管理信託～

信託契約の組成内容

太郎さん（委託者）



【信託契約】

① 太郎さんの預貯金を
信託財産とする



長男（受託者）



税理士（信託監督人）



監督

太郎さん（受益者）



② 太郎さんのための金銭管理
（税金や施設費用の支払、
建替え費や修繕費の支払など）



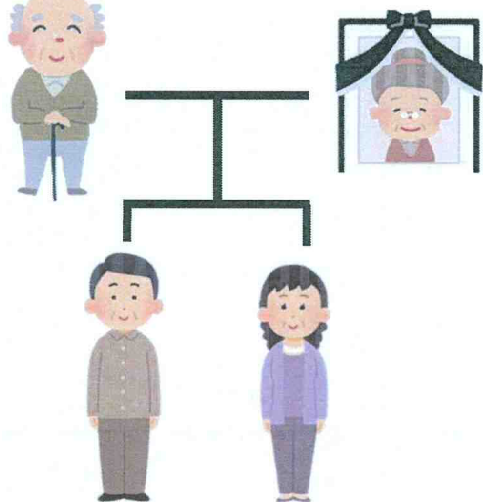
家族信託の活用事例② ～将来の自宅の売却に備えて～

<事例2>

妻を亡くし、自宅で一人暮らしの二郎さん（80歳）。長男、長女はそれぞれの持家でそれぞれの家族と生活しており、将来的にも二郎さんの自宅にて同居する予定はない。

二郎さんは施設に入所することなく可能な限り自宅に住み続けたいだが、いよいよ自宅での一人暮らしが難しくなったら、施設に入所する意向。その場合には、自宅を売却し入所費用に当てたいと考えている。もし認知症になっていたとしても成年後見制度を使わずにスムーズに自宅売却できるように準備しておきたい。

二郎さん



■ 問題の所在

もし、在宅での生活が困難となり二郎さんが施設へ入所するという時点で認知症になっていると、そのままでは自宅の売却ができず、二郎さんについて成年後見人を選任し、二郎さんの財産についての管理を成年後見人が行うことになる。

成年後見人が自宅を売却することも可能であるが、一度成年後見制度を利用すると原則として本人が亡くなるまで後見制度を利用し続けなければならないとならず、成年後見人には8割方司法書士や弁護士といった専門職が選任される現状では、後見制度利用についてのランニングコストの負担が大きくなってしまいます。

成年後見制度を利用せずに売却できるように準備しておきたい。

家族信託の活用事例② ～将来の自宅の売却に備えて～

解決策の一例

二郎さんは、長男との間で、住んでいる自宅を信託財産とする信託契約を締結します。

内容は受託者を長男、受益者を二郎さん自身とし、長男が資産を適切に管理・運用しているかどうか監督する信託監督人として税理士を選任します。

信託契約に、自宅の売却権限を規定しておくことにより、その後二郎さんが認知症となり不動産の売買契約ができないような状況になったとしても、受託者の権限で太郎さんの関与なくして自宅を売却できます。

売却代金は信託用の口座に入金し、信託財産として受託者が管理することになり、この口座から施設利用料の支払いが可能です。

このようにすることにより、二郎さんが認知症となり売買契約ができないような状況となったとしても成年後見制度を使わずして自宅の売買契約を行うことが可能となります。

家族信託の活用事例② ～将来の自宅の売却に備えて～

信託契約の組成内容

二郎さん（委託者）



【信託契約】

① 太郎さんの不動産を
信託財産とする

長男（受託者）



売主

監督

税理士（信託監督人）



二郎さん（受益者）



自宅（信託不動産）

② 不動産売買

買主



③ 売却代金



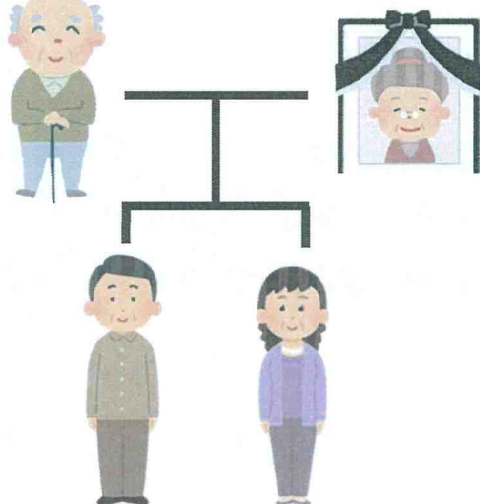
家族信託の活用事例③ ～ローンの抵当権設定～

＜事例3＞

先祖から承継した多くの不動産を所有している三郎さん（80歳）は、これまで特別な相続税対策をしてこなかった。三郎さんには長男、長女の2人の子供がいるが、妻は既に亡くなっている。配偶者控除も使えないので、将来の相続税の負担が心配。

今は元気な三郎さんだが、年齢を考えると早急に生前贈与、アパート・マンションの建築等で相続税対策をしたいが、計画途中で太郎さんの判断能力が低下し、計画が中断してしまうことを避けたい。

三郎さん



■ 問題の所在

もし、計画途中で三郎さんが認知症になって、三郎さんについて成年後見人が選任されると、三郎さんの財産についての管理を成年後見人が行うことになる。

しかし、成年後見人にできるのは三郎さんの財産の管理保全が基本であるため、**資産運用や相続税対策をすることは非常に困難となる。**

このようなリスクも見据えて、三郎さんが元気なうちにどのような対策が取れるか。

家族信託の活用事例③ ～ローンの抵当権設定～

解決策の一例

三郎さんは、長男との間で、三郎さんの所有する不動産の多くを信託財産とする信託契約を締結します。

内容は受託者を長男、受益者を三郎さん自身とし、長男が資産を適切に管理・運用しているかどうか監督する信託監督人として税理士を選任します。

信託契約に、三郎さんの不動産を担保に借入れをすることも規定しておくことにより、仮に、**将来太郎さんが認知症を発症し判断能力を欠くに至ったとしても、不動産の有効活用・相続税対策を継続することができます。**

信託目的に従い、三郎さんの受託者として長男が借入れをしアパートを建てるとそのアパートもまた信託財産となり、借入れは受益者である三郎さんに帰属します。成年後見制度では、三郎さん名義で借入れをすることは極めて難しい話です。

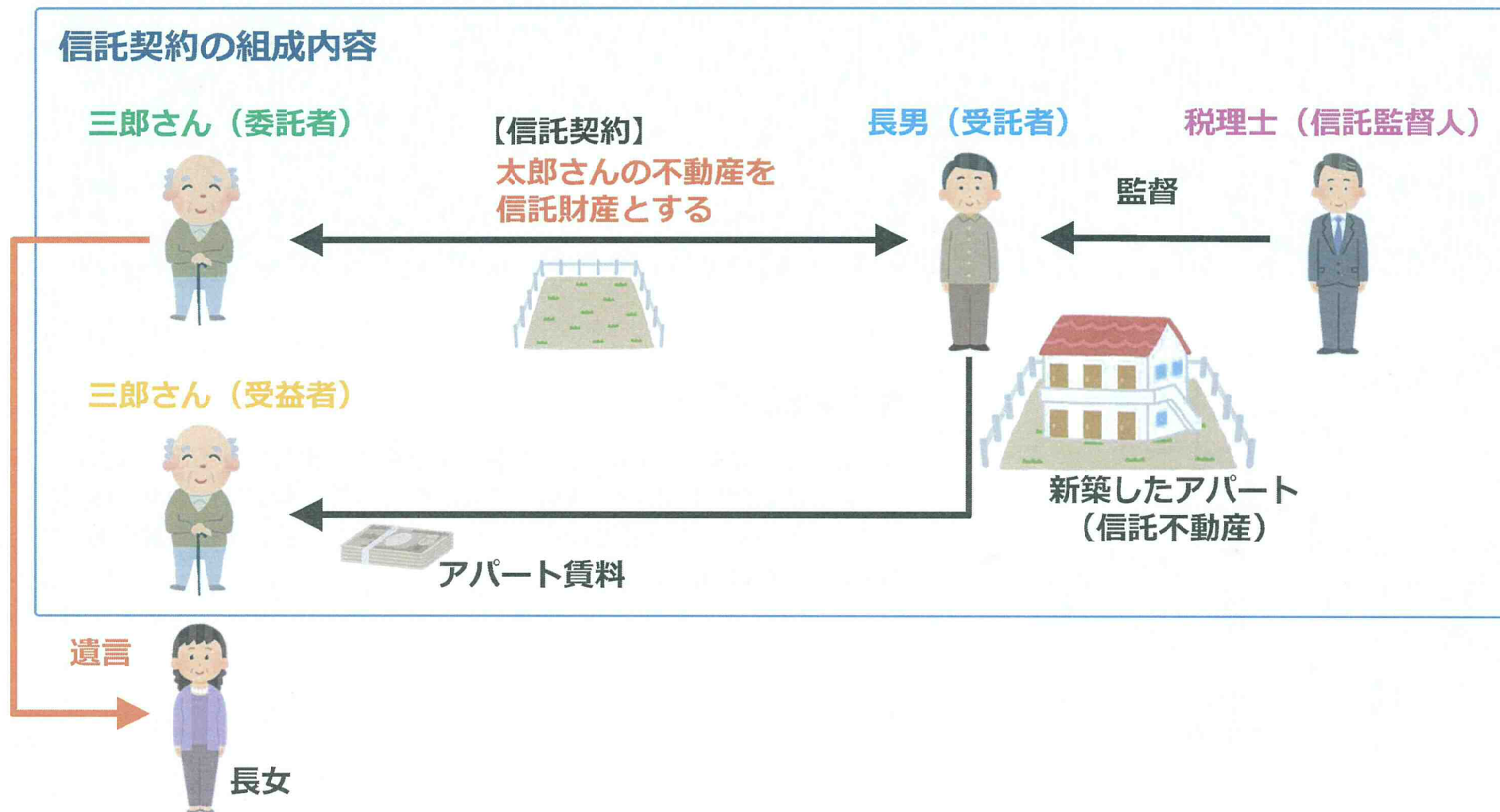
不動産の有効活用の結果、上がった利益は受益者である三郎さんが受領します。

三郎さんが亡くなったら信託が終了し、残余財産は長男に帰属させるような内容とします。

このようにすることで、三郎さんが亡くなる直前まで、長男は自分の判断で相続税対策を実行できます。

また、信託財産とした不動産以外の不動産や、金融資産等を長女に相続させるという遺言を別途作成しておくことで、長女から長男への遺留分侵害額請求を回避することができます。

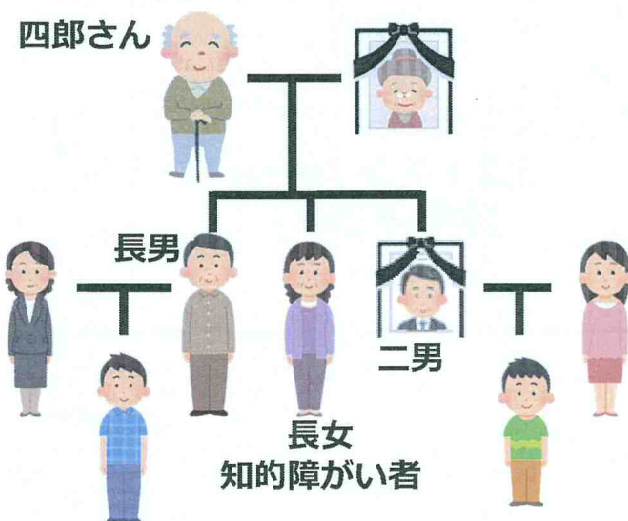
家族信託の活用事例③ ～ローンの抵当権設定～



家族信託の活用事例④ ～受益者連続型信託～

<事例4>

四郎さんには長男、長女、二男の3人の子供がいる。妻は既に亡くなっている。また、二男は若い頃離婚していて、離婚した当時小さい子供がいたが離婚に伴い元妻が親権を持ったため、その子供（四郎さんの孫）とはまったくの疎遠。二男はその後亡くなっている。長女は知的障がい者で、自宅で三郎さんと2人で暮らしていて、近くに住む長男夫婦が四郎さんと長女の暮らしをサポートしている。四郎さんは自宅と今後の生活に必要な相応の金融資産を長女に相続させたいと思っている。さらに、その後、長女が亡くなったときには、残余財産は長男の子供へと引き継がせたいと考えている。



■ 問題の所在

遺言により、長女に四郎さんの自宅と金融資産を相続させると、長女には遺言能力がないため、将来、長女が亡くなった際には、長女が四郎さんから承継した資産の残りについて、長男と二男の子供が遺産分割協議をしなければならない。

家族信託の活用事例④ ～受益者連続型信託～

解決策の一例

四郎さんは、長男との間で、四郎さんの所有するアパートを信託財産とする信託契約を締結します。

内容は受託者を長男、受益者を三郎さん自身とします。

受託者である長男が管理運用するアパートの賃料は受益者である四郎さんが受領します。

四郎さんの死亡後受益者として長女を指定しておくことにより、四郎さん死亡後は長女が受益者として上記賃料を受けることになります。その後、長女が死亡した時点で信託が終了し、残余財産は長男に帰属させるような内容とします（遺言代用信託契約）。

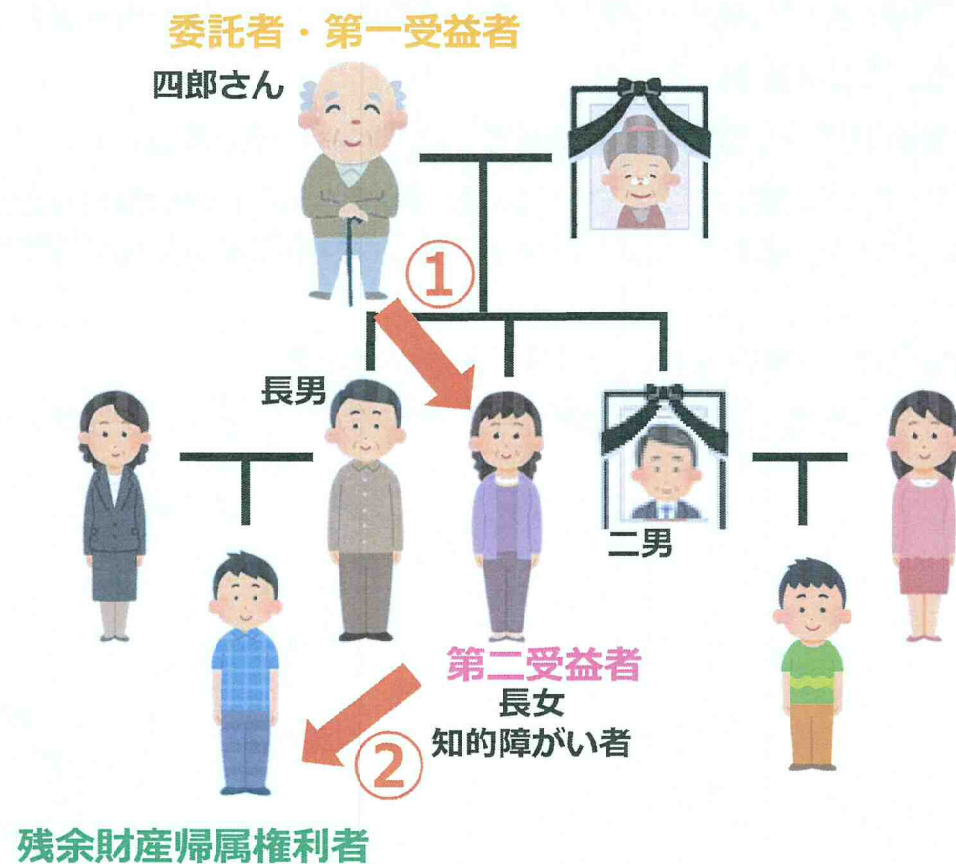
信託財産とした不動産以外の財産は、別途遺言により長男に相続させます。

また、四郎さんの判断能力が低下した場合には、成年後見制度の利用が可能です。信託契約と成年後見制度は併用ができます。



家族信託の活用事例④ ～受益者連続型信託～

信託契約の組成内容



中小企業の事業承継と信託スキーム ～事業承継のポイント～

■ 中小企業における事業承継の問題のポイント

① 株価（財産権）～株式の譲渡にかかるコストの問題～

- ・ 後継者による株式の買取り？（買取り資金の問題）
- ・ 後継者への株式の贈与、相続？（贈与税、相続税の負担。相続まで後継者の立場が不安定。）
→ 相続を待たず、株価が安い時に移転したい。

② 議決権（経営権）～経営権の譲渡についての問題～

- ・ 後継者の経営能力の度合。（ex. 長男、経営者である父の会社に入ってまだ数年。）
- ・ 現経営者がまだ経営交代自体は望んでいない。
→ 株価だけみると株式を譲渡する好機であっても、会社の経営権はまだ渡したくない。

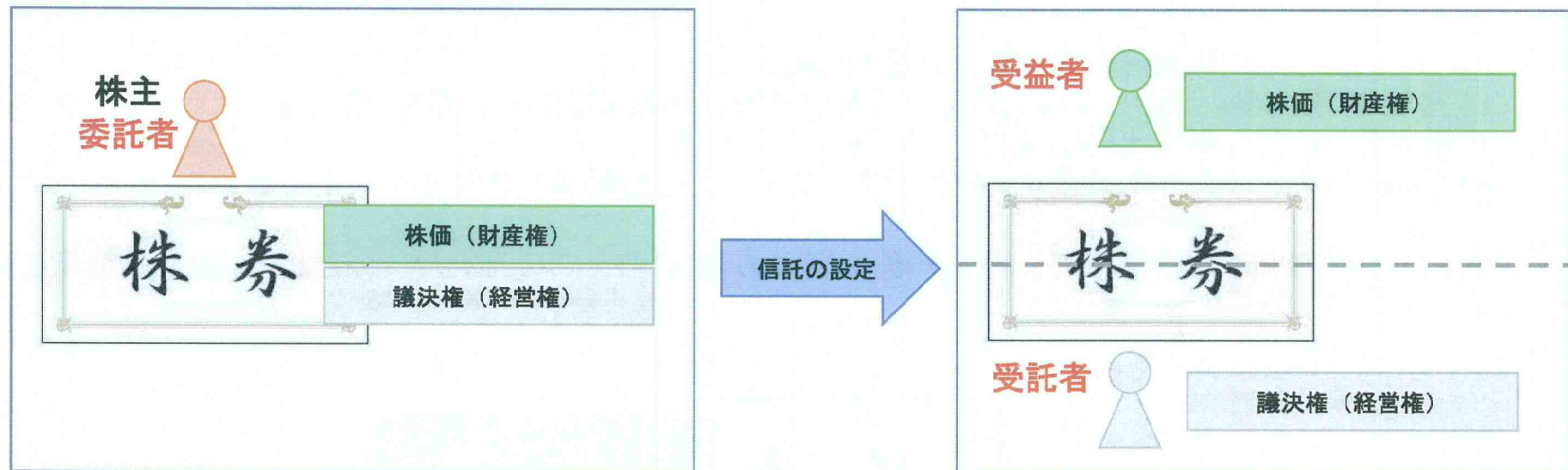
株式には、①株価（財産権）と、②議決権（経営権）という2つの権利が一体として化体していることから上記のような問題を生じる。



事業承継と株式信託

株式を信託することのメリット

株式に化体する2つの権利である**株価（財産権）**と**議決権（経営権）**を分離させ、異なる主体に帰属させることができる。



家族信託の活用事例⑤ ～株式信託 M&A～

<事例5>

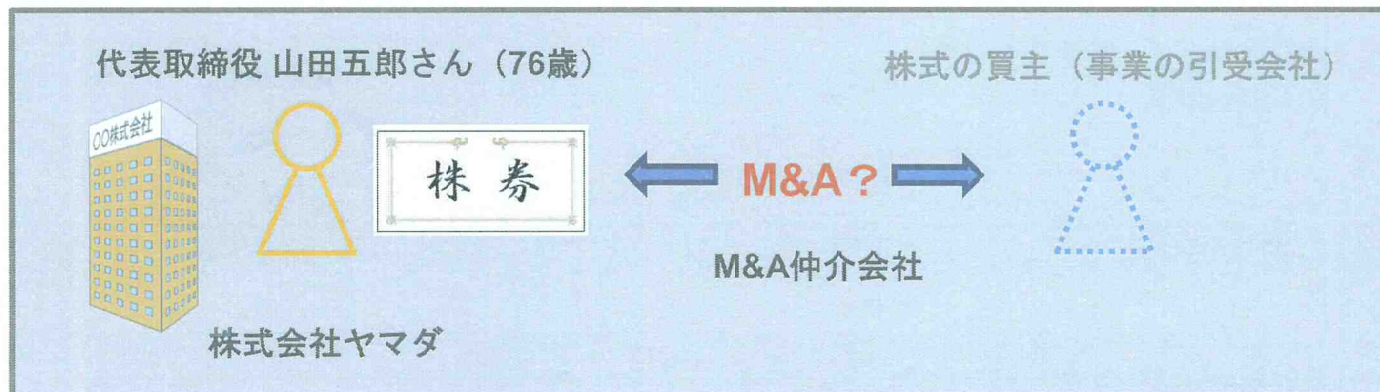
山田五郎さん(76歳)は株式会社ヤマダのオーナー社長。一人息子は全く他の職種に就いており太郎さんの事業を承継するつもりはない。

会社には従業員が30名ほどおり、取引先もついていて売り上げも安定しているため、経営権を第三者に譲渡し会社経営からの引退を考え、M&A仲介会社と契約をし、買い手を探してもらっているが、なかなか決まらないでいたところ、脳梗塞で倒れてしまった。

幸い回復はしたものの、M&A仲介会社が判断能力に不安を感じるようになった。

■問題の所在

もし五郎さんの判断能力がなくなってしまうと、株式譲渡はもちろん、会社経営自体も滞ってしまう。



家族信託の活用事例④ ～株式信託 M&A～

解決策の一例

五郎さんは、長男との間で、五郎さんが保有している自社株式を信託財産とする信託契約を締結します。

内容は受託者を長男、受益者を五郎さん自身とし、五郎さんの判断能力が無くなってしまった場合を停止条件とする受益者代理人も設定する（顧問税理士が受益者代理人）。

それまでに五郎さんがM&A仲介会社と締結していた媒介契約について、契約者を受託者長男に変更する。

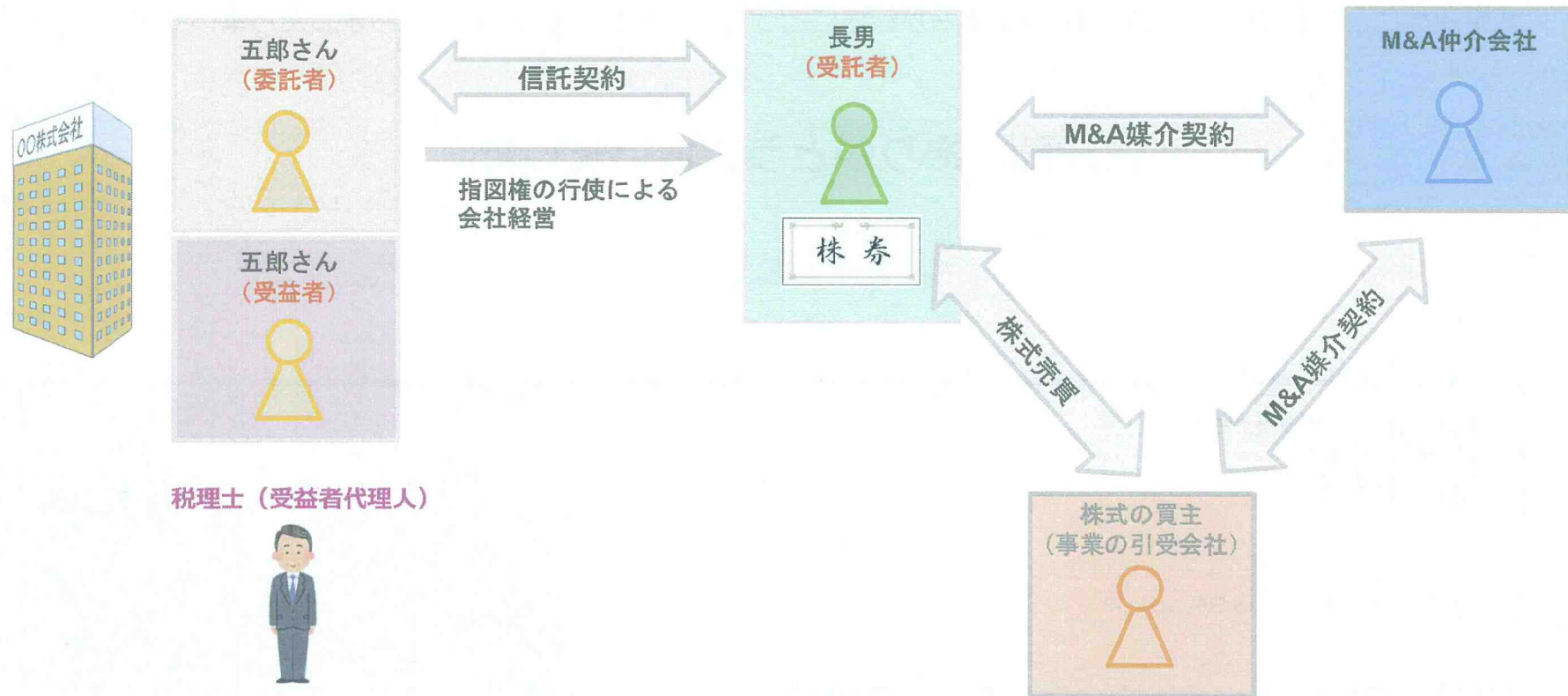
M&Aが成立するまでに株主総会決議が必要なような状況が出た場合には、五郎さんは指図権の行使により議決権行使の方向性につき指図することで会社経営を担う。

万一、その後に判断能力が無くなってしまったとしても、株式信託を組んでおくことによって、株式を売却できる。その際には受益者代理人である顧問税理士の同意が必要とすることにより、五郎さんの売却の趣旨を完遂することができる。

売却代金はその後の五郎さんの療養看護に充てるなどし、五郎さんの死亡に伴い信託を終了させ、残余財産は配偶者と長男に等分に帰属させる。



家族信託の活用事例④ ～株式信託 M&A～



最後に

超高齢社会を迎え、認知症等による判断能力の低下に伴う財産管理上のリスクが増してきています。

成年後見制度や家族信託といった諸々の財産管理、分配方法を広く知っておくことは、これからの時代において大変重要なことだと思います。本日のセミナーが皆様にとって少しでも役立つものとなりましたら幸いです。

ご清聴、ありがとうございました。

司法書士法人・行政書士法人
社会福祉士事務所

UNIBEST

TEL: 042-521-0888

東京都立川市曙町2-31-15 日住金ビル3F

