

人生100年時代に備える！

家族のことは家族で守る

『家族信託』の活用法

講師：本間 弘一

一般社団法人民事信託相談センター 代表理事

信託契約3つの機能

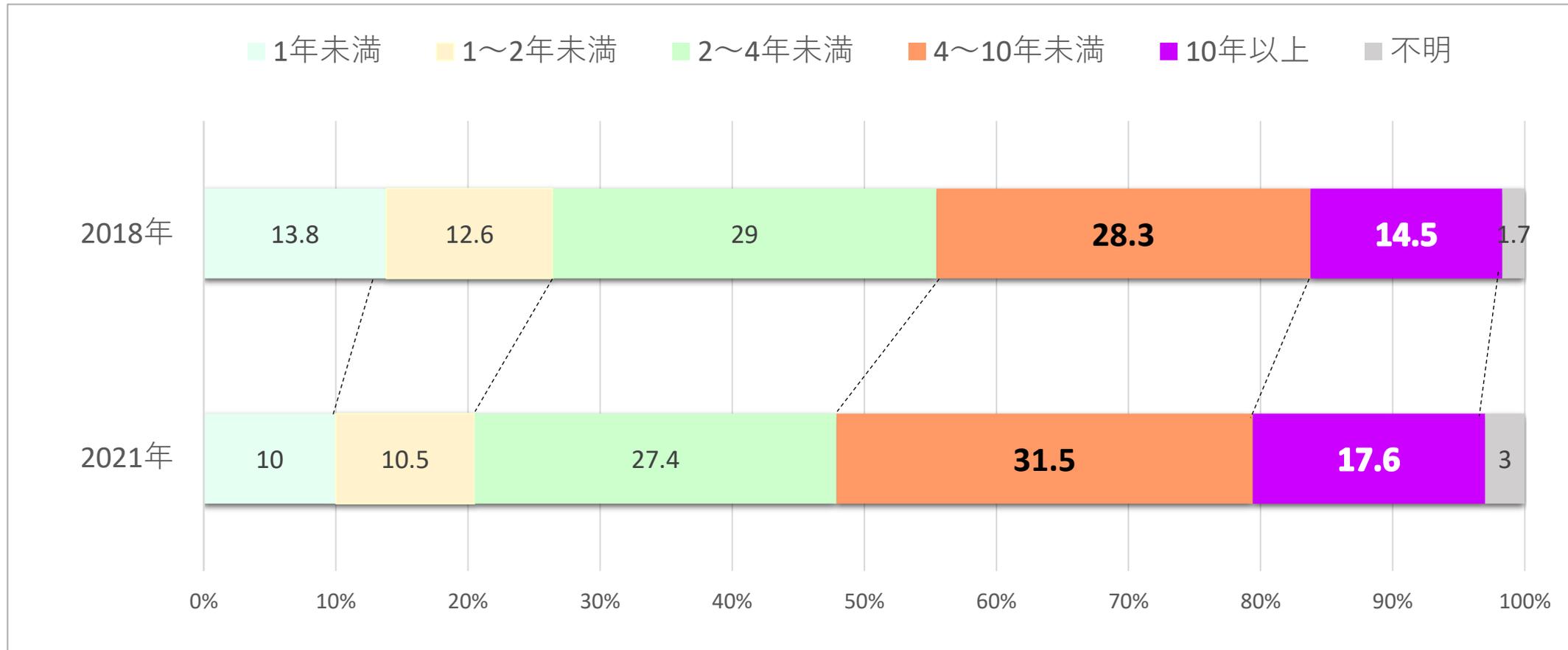
①承継
(自分の財産の筋道
は自分で決める)

②認知症対策
(高齢者の対応)

③不動産管理
(空き家の防止)

高齢者の問題① 介護期間の増長

介護期間の推移



平均
61.1ヶ月
(5年1ヶ月)

※2021年 生命保険文化センター

高齢者の問題② 認知症の増加

◆要介護人口は約670万人

※2021年 厚生労働省「介護保険事業状況報告」

◆認知症患者は約630万人
(2030年には800万人に!?)

※2017年 高齢者白書



65才以上の約7人に1人、
85才～90才では約40%の方が認知症に・・・

高齢者の問題③ 費用面の管理

認知症・介護
そのものについて...

相談先
あり

- ◇地域包括支援センター
- ◇ケアマネージャー
- ◇各種施設
- ◇療養型クリニック



認知症・介護の
費用について...

相談先
なし

- ◆預金？
- ◆保険？
- ◆不動産を処分？

誰に相談
すれば良い
のか？



認知症になると心配なこと

① 認知症になった場合、**銀行口座が凍結される可能性があります。** そうなると家族でもお金を引き出すことはできません。

親のための治療費や介護費用を
本人の口座から引き出したい



《例》親（本人）が**キャッシュカードの暗証番号を忘れた**ため、子どもが銀行に事情説明したところ、親の口座を凍結された。



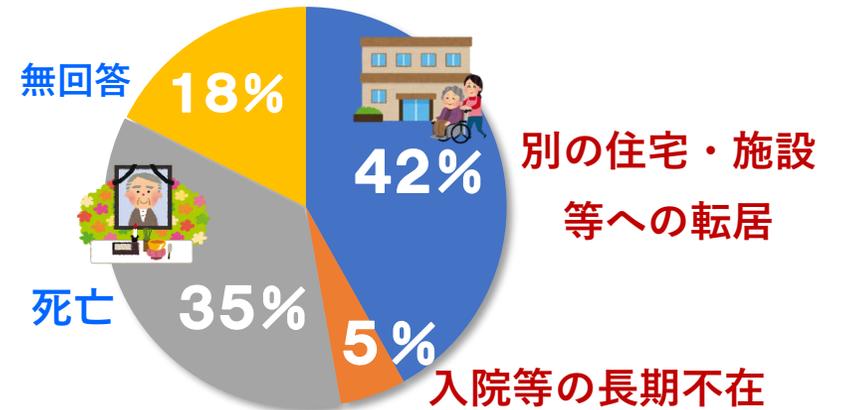
子どもが立て替えることに...

② 認知症になった場合、**自宅等の売買などの契約行為ができなくなる可能性があります。**

自宅の売却をして病気や
介護の費用に充てたい



空き家の原因



商事信託と民事(家族)信託の違い

商事信託

委託者

(ご本人)



民事 (家族) 信託

受託者

- ・信託銀行
- ・証券会社
- ・信託会社



銀行や証券会社等、
大会社が商売として
行うこと。

受託者

- ・家族・親戚
- ・友人、知人
- ・法人 (ファミリー企業など)



主に家族間で、
信頼関係で親の資産
を管理すること。

家族信託と他の手続きの違い



- 銀行の契約
- 遺言書の作成
- 不動産の取得
- 生命保険の契約
- ...等



- 銀行の口座凍結解除
- 遺言書の開示
- 不動産の修繕、管理、処分
- 生命保険の受取
- ...等

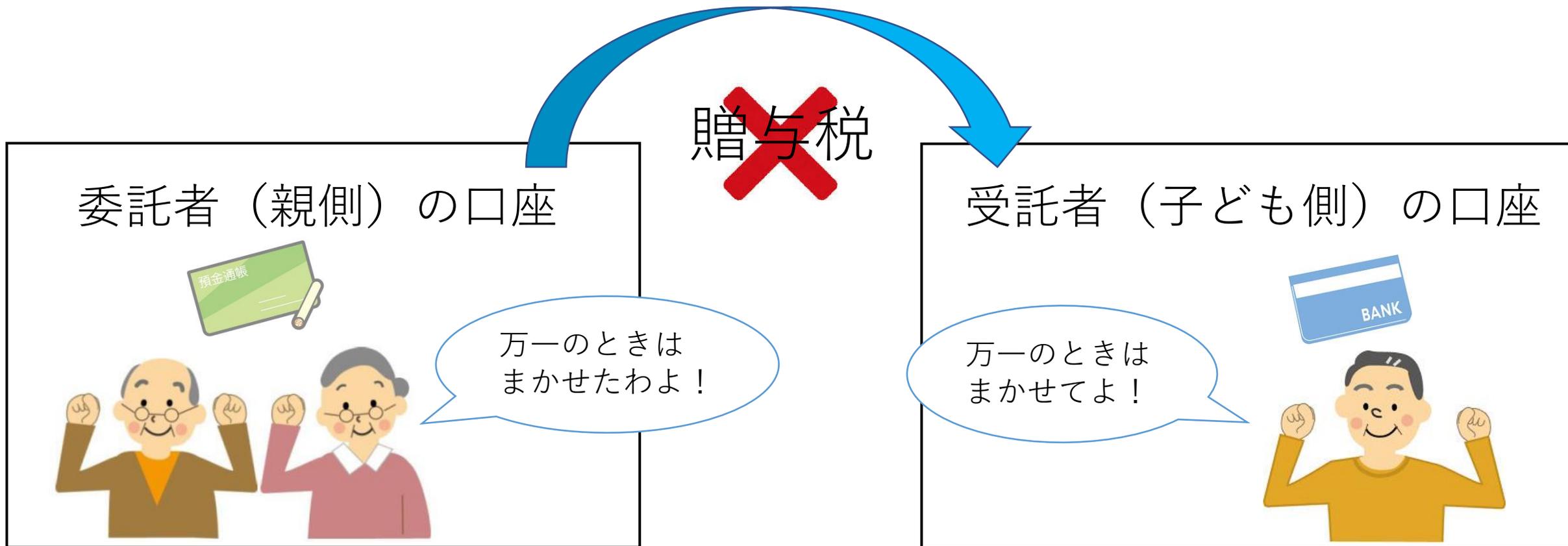


成年後見制度と家族信託の特徴

成年後見制度	家族信託
裁判所が管轄する制度。	信託法に基づく契約制度。
自由度は低い。	自由度が高い。
身寄りのない方などに適している。	家族のいる方に適している。
被後見人が亡くなるまで、途中でやめることはできない。 後見人の変更も原則できない。	契約内容の変更ができる。 ※委託者が認知症になってしまったら制限される。
全ての財産を管理する。 (財産の内容は原則非公開。) (家族への報告義務はない。)	契約した分(信託財産)だけ管理する。 (信託財産は自由に決められる。) (受託者が委託者へ報告する。)
介護施設等の手続きができる。(身上監護) ※医療同意はできない。	受託者が委託者のために信託財産の管理をする。 ※そもそも家族なので施設の手続き・医療同意はできる。
初期費用+毎月費用がかかる。	原則初期費用のみ。(弊社の場合)

実際の手続き(銀行)

信託契約後に委託者の口座から受託者の口座へ、委託者の生活、介護、療養等の費用として事前に送金。送金は何回でも行えます。



(注) 一部の資料や本では**信託口口座**の開設が必須事項のように記載されていますが、信託法ではそのような規定はありません。弊社グループでは信託口口座以外の対応もしています。詳しくは個別にご相談ください。

実際の手続き(不動産)

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XXX 山田父郎
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XXX 山田子太郎
	信託		余白 信託目録第△△号

信託条項	<p>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。</p> <p style="text-align: right; color: blue;">何のための信託か(目的)</p>
	<p>信託財産の管理方法</p> <p><u>1.受託者は、信託不動産を第三者に賃貸することができる。</u></p> <p><u>2.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。</u></p> <p style="text-align: right; color: blue;">受託者の権限の範囲</p>
	<p>信託の終了自由 本件信託は、委託者兼受益者 山田父郎が死亡したときに終了する。</p> <p>その他の信託の条項</p> <p>1.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。</p> <p>2.本権信託が終了した場合、残余の信託財産については、山田子太郎に帰属するものとする。</p>

信託目録		
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
1.委託者に関する事項	東京都杉並区XXX丁目…番…号 山田父郎	 託した人 委託者
2.受託者に関する事項	東京都武蔵野市XXX丁目…番…号 山田子太郎	託された人 受託者 
3.受益者に関する事項	東京都杉並区XXX丁目…番…号 山田父郎	 収益を得る人 受益者



委託者 = 受益者 → **贈与税や取得税はなし**

家族信託の費用(サンプル)

成年後見

〈例〉 信託財産：5000万円の場合

- 初期費用
約20万円
- 毎月費用
約3万～4万円
(年間 約40万円)
- 5年間合計
200万円以上

(※1) 上記の他に、施設の契約、遺言執行、不動産売却時等に別途費用がかかります。

他社の家族信託

専門職(司法書士・弁護士等)

- 契約費用
約100万～200万円
- 年間費用
約0円～12万円

インターネット

- 契約費用
約40万～50万円
- 年間費用
約3万～5万円

(※2) その他にかかる費用・・・不動産登録免許税、公証役場費用等
(※3) 費用は条件(共有名義、不動産件数、不動産評価額等)によって変わります。

民事信託相談センターの家族信託

シンプルプラン (金銭のみ信託の場合)

- 契約費用 49万円～プラス消費税
- 毎月費用 原則なし
〈内訳〉基本相談料30万円、契約書作成19万円

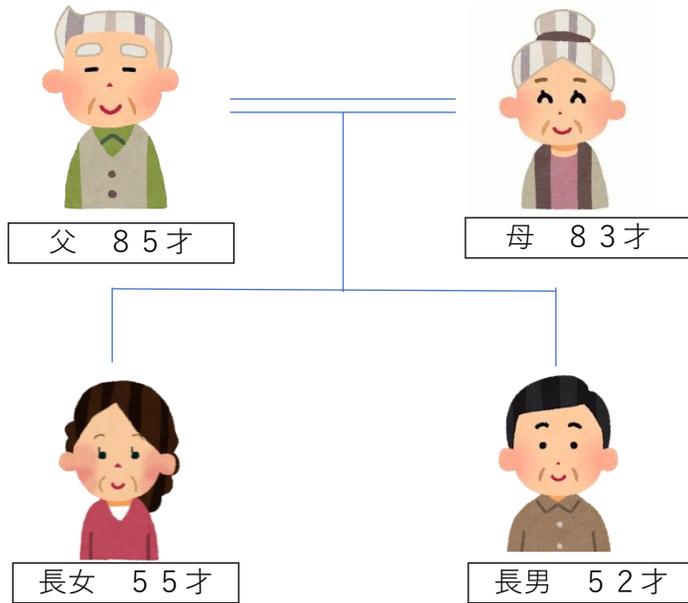
スタンダードプラン (自宅財産5000万円未満、1登記の場合)

- 契約費用 68万円～プラス消費税
- 毎月費用 原則なし
〈内訳〉基本相談料34万円、契約書作成24万円、不動産登記料10万円

プレミアムプラン (信託財産5000万円以上、収益店舗・アパート所有等)

- 契約費用 要相談
- 毎月費用 原則なし

事例



【ご相談内容】

今のところ両親とも元気だが、高齢者だけの暮らしは心配。
このままでよいのか。今から何か準備しておいた方がよいのではないか。

【家族の状況】

4人家族。両親は都内の実家で2人暮らし。
長女、長男はそれぞれ独立して別の家で暮らしている。

【財産内容】

不動産：父名義の自宅の売買価値は約5000万円
現金：父1000万円、母500万円



【家族信託契約】

委託者：父
受託者：長男
信託財産：不動産（自宅）、金銭（500万円）



頼んだよ

その数年後・・・

父親が突然脳梗塞で倒れて入院した。意識は回復したが、今まで通りの生活は難しい。
また、物忘れがひどくなってきた。

簡単なシミュレーション①

一般的な都内の介護施設費用（リハビリ含む）



●父のみ介護施設に入居した場合・・・

施設利用料：月々25万円
生活費含むと約30万円の支出が予想される。

収入（年金）：15万円
月々のマイナスは15万円となり、現預金で約6年間は賄えるがその後は心配。

●両親が施設に入居した場合・・・

施設利用料：月々50万円
生活費含むと約60万円の支出が予想される。

収入（年金2人分）：25万円
月々のマイナスは約35万円となり、約3年半後には預金だけでは賄えなくなる。

簡単なシミュレーション②

不動産の対応について

●家族信託をしなかった場合・・・

不動産の所有者が病気や認知症などになると、不動産の手続きが困難になる。
そうすると、相続終了まで誰も手続きができない。

施設の費用は誰が払うのか。
病気が悪化した場合に高額な治療費等の対応はできるのか。
様々な不安が発生することになる。

●家族信託をしたこのご家族の場合・・・

自宅の手続きは長男ができるので、必要に応じて、賃貸や売却など多くの選択肢が生まれる。
売却の場合、約5000万円の現金化ができるため、預金総額は6500万円となる。
両親の介護費用の約16年分が賄えるため、費用の心配はほぼなくなる。



売却



支払い



施設

家族信託契約の流れ

1ヶ月～2ヶ月

無料

① 家族信託
セミナー

無料

② 個別相談

申込金
5,500円※

③ お見積り作成
弊社の契約書締結

一都三県は
訪問無料

④ ご家族への
説明と賛同

⑤ 信託契約(案)作成

お支払い

⑥ 信託契約手続き

⑦ 不動産登記

各種ご相談、
フォロー

固定資産税納付書
コピーのご提出

※申込金は、お支払
金額から差引きます

○一都三県以外への
訪問は交通費のみ

(1) 公正証書の信託契約
または
(2) 一般の信託契約



まとめ

何もしない



預金	①キャッシュカードでの手続きは今のところ大丈夫。 (認証の普及など、今後はわからない。) ②認知症ということが銀行に分かると、口座が凍結となり、すべての入出金、引き落としができなくなる。
不動産	本人名義、または本人を含む共有名義で空き家となった場合は、相続が終わるまで原則何もできない。

成年後見制度



預金	①すべて後見人が手続きする。 (家族に手続きの権利はない。) 裁判所が判断したことに従う。 ②後見人が本人の財産を守る(減らさない)。
不動産	裁判所の判断が下りない限り、手を付けることはできない。 (預金が底をつき不動産を処分しないと費用が払えない等)

家族信託



預金	①信託専用口座を作成し、必要な分だけ預金しておく。 委託者の生活、介護、納税等、目的の範囲内で、受託者が使用できる。 ②病院・施設の支払いも専用口座から捻出できる。
不動産	受託者の権限で売却・リフォーム・賃貸などができる。 また、委託者の土地を担保にリフォーム等もできる。

家族信託の注意事項

家族信託は、特に制度上のデメリットというものは見受けられません。
但し、いくつか注意していただきたい点がありますので、ご紹介します。

その1 直接は信託財産にできないもの

- ①委託者自身の年金が振り込まれる口座
(自動送金システムを利用することで対応も可能です。)
- ②農地
(農地転用の手続きを行い、転用ができれば信託可能です。)
- ③上場株式
(一部の証券会社は家族信託に対応しています。)
※詳しくは弊社グループの証券専門の者にご相談ください。

その2 契約前の問題

- ①相続税等の節税に直接繋がるわけではない
※詳しくは弊社グループの税理士にご相談ください。
- ②意思の判断ができない場合・・・対策できないことがあります。個別にご相談ください。
- ③家族間が争い状態になっている場合・・・対策できないことがあります。個別にご相談ください。
- ④財産を独り占めしたい、誰々には渡したくない等、信託の健全制に反する場合。

その3 契約後の問題

- ①受託者の管理不十分
(年に一度は家族で確認しましょう。)
- ②複数のアパート等を信託する場合
(修繕費の一部が経費にならない場合があります。)
※詳しくは弊社の担当にご相談ください。)

『次の世代に幸せを引きつぐ家族信託を・・・』

「家族信託・相続・不動産」の総合対策



一般社団法人民事信託相談センター

電話：0120-408-409 / FAX：045-325-9352

URL：<https://www.minjishintaku.org/>



E-Mail：msc@minjishintaku.org

〒231-0063 神奈川県横浜市中区花咲町3-87 NSGビル401

代表理事

本間 弘一

行政書士 吉野 裕美子

理事・行政書士

高木 亨

理事・司法書士

森田 誠