

不動産事業と信託

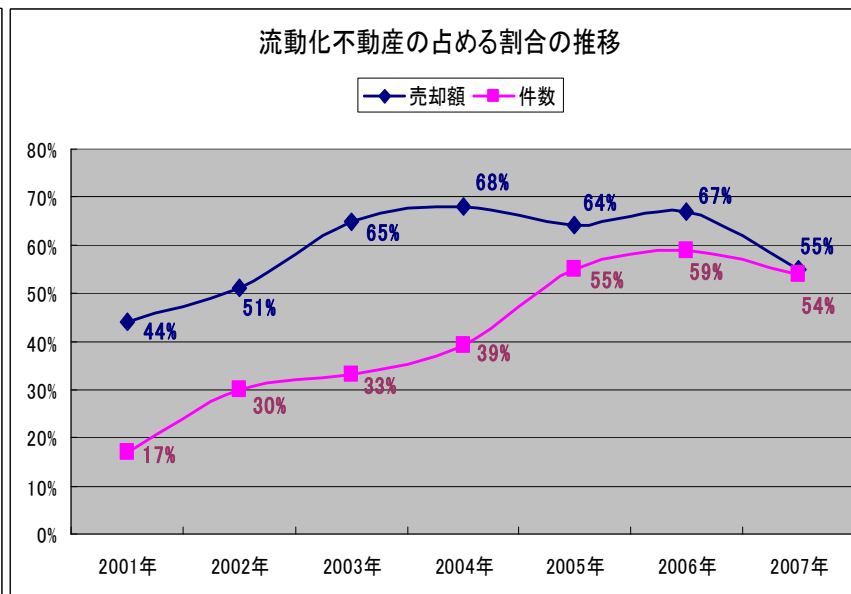
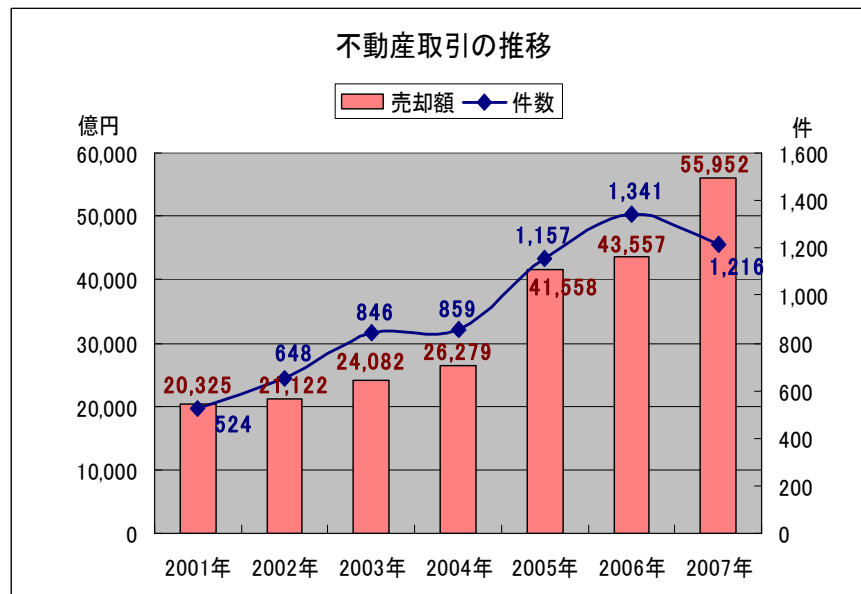
2008年12月2日

みずほ信託銀行

佐々木 哲郎

1. 不動産市況と流動化目的の不動産信託

(1) 不動産市況について(不動産売買実態)



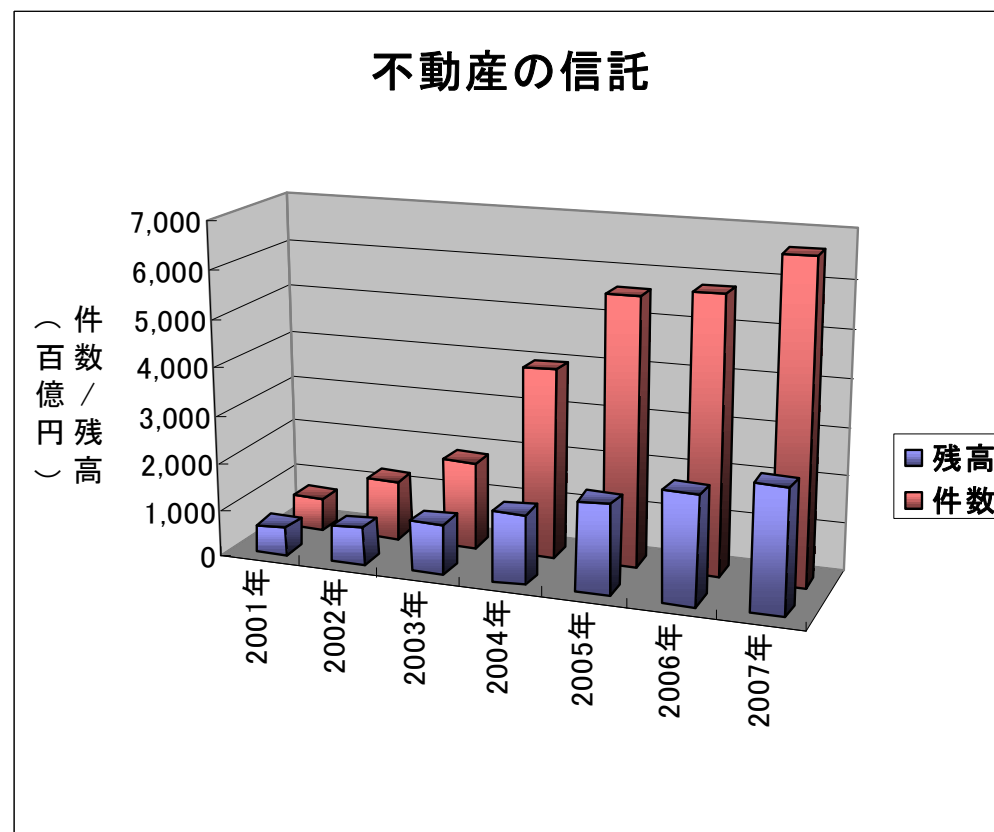
東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡・取得などに関する情報や新聞などに公表された情報をまとめて「不動産売買実態調査」としてとりまとめたもの。

「流動化不動産」とは、SPCやSPT、投資目的法人等の器に売却された不動産のことをいう。

みずほ信託銀行「不動産トピックス2008.5」より抜粋

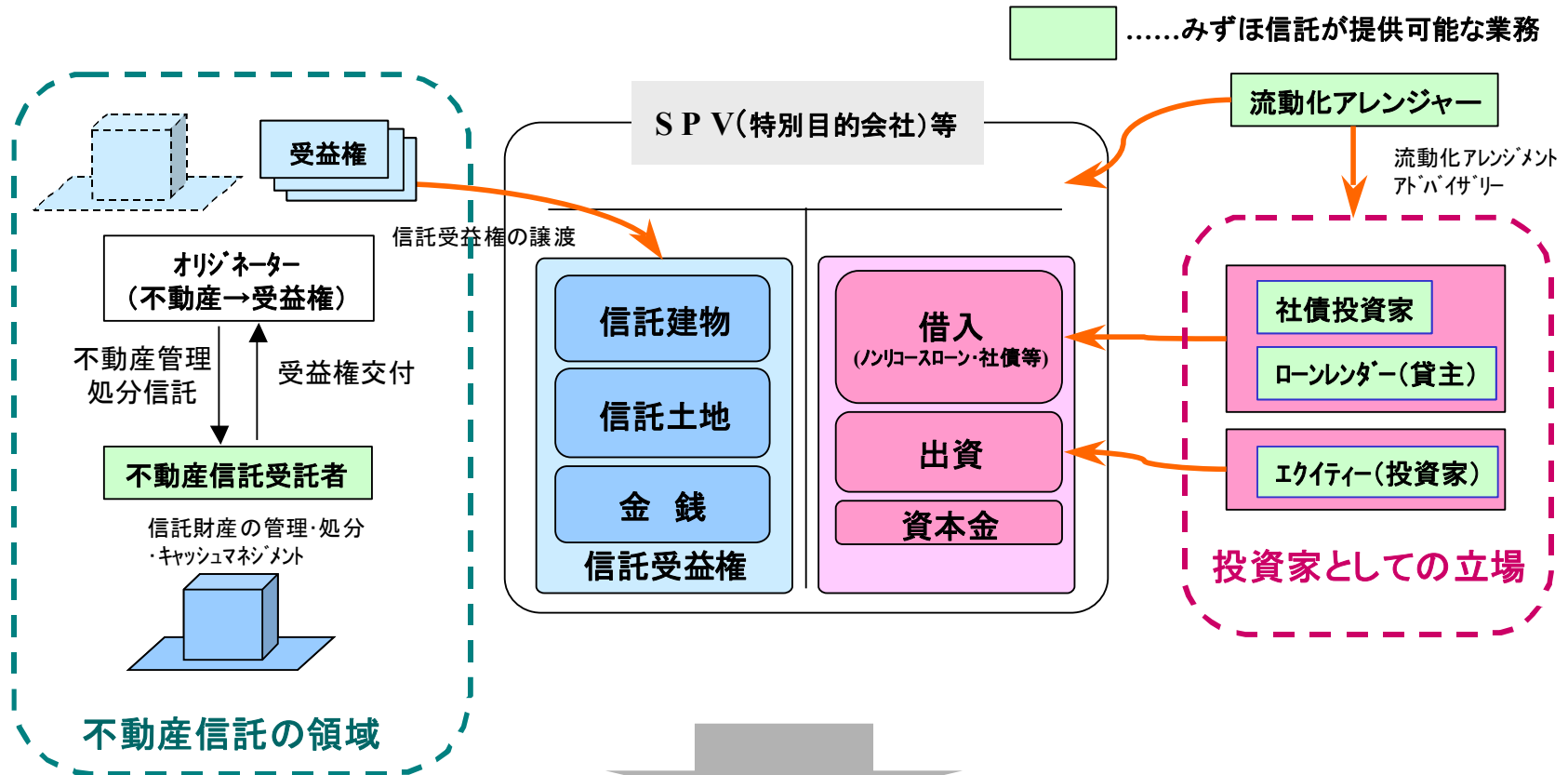
(2) 不動産信託について(残高・件数)

6年間で 残高4.3倍(25兆9千億円) 件数9.6倍(6,662件)



(信託協会HP 信託統計便覧・全国信託財産調より)

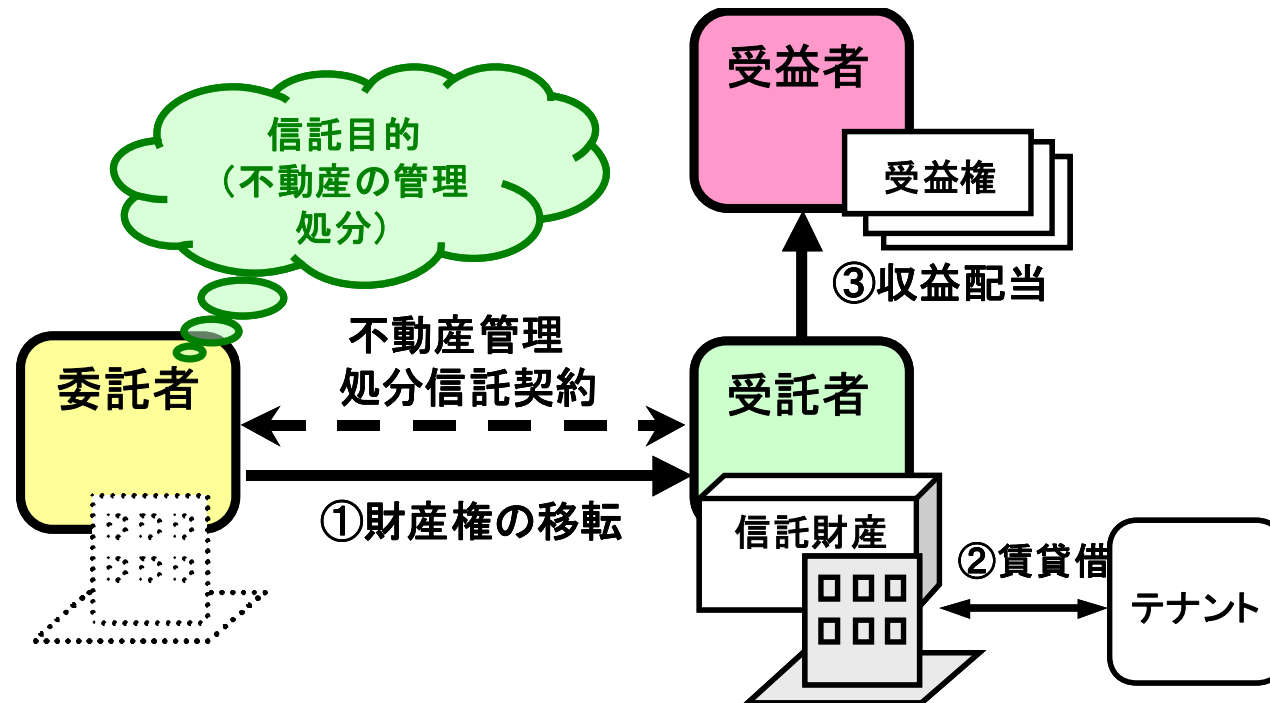
(3) 不動産流動化スキームについて



流動化スキームにおいて、不動産信託は現物の不動産を有価証券(信託受益権)で包むために最も良く使われる器(ビークル)に過ぎない。

(4) 不動産信託の基本スキーム

● 不動産管理処分信託



(5) 不動産信託を活用する利点

① 財産管理機能

経験豊富で財産管理能力の高い受託者への期待

② 倒産隔離機能

「信託財産の独立性」 財産管理方法として法的安定性が高い

③ 財産権の性状転換機能

物権である不動産が信託受益権(債権)に転換される

④ (不動産)流通税の軽減

登録免許税・不動産取得税

信託の諸機能が投資家のニーズに合う



利用の増加



不動産信託の裾野の広がり

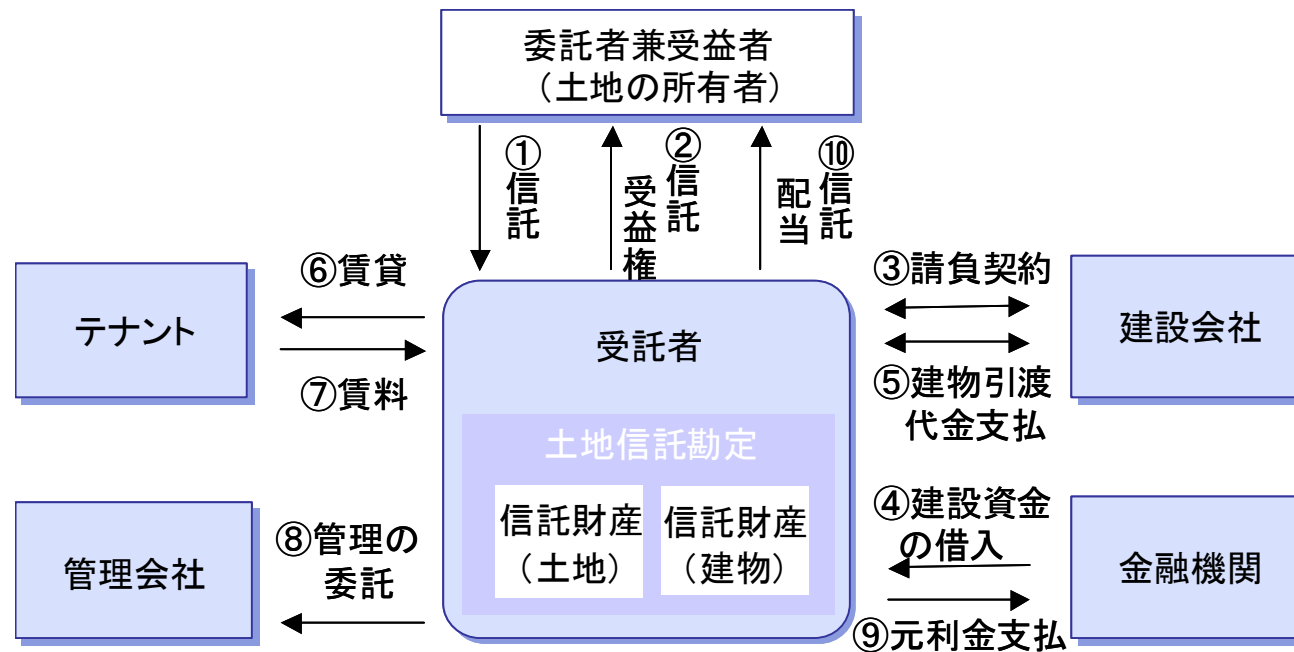
2. 土地信託について

(1) 土地信託の基本スキーム

土地信託とは、不動産信託の一種で土地の有効活用手法の一つ。

● 賃貸型土地信託

- 土地所有者が委託者として土地を信託銀行(受託者)に信託(下記①~②)
- 信託銀行が信託目的に沿って信託財産の運用・管理等を実施(下記③~⑨)
- その成果を信託配当等で受益者である従前の土地所有者に交付(下記⑩)



(2) 土地信託の種類

土地 信託 方式	● 賃貸型土地信託 信託銀行が収益施設(オフィスビル等)の計画立案・建設・賃貸・管理を行い、賃貸収入から諸経費等を差し引いた残金を土地所有者(受益者)に交付する方式
	● 賃貸型土地信託(公共施設併設型) 収益施設に公共施設を併設し、収益施設からの賃貸事業収益によって公共施設の整備費等を賄う方式。(基本的な部分は上記収益目的の場合と同様)
	● 処分型土地信託 信託銀行が分譲計画立案や造成工事等により土地の付加価値を高めた上で処分。処分代金から諸経費を差し引いた残金を土地所有者(受益者)に交付する方式。
	● 処分・賃貸型(竣工型)土地信託 信託銀行が対象地の一部を処分。その売却代金を施設の整備資金とする。建物竣工後、運営管理は信託銀行もしくは所有者自身が行なう。

(3) 土地信託の事例

① 新宿ファーストウエスト(新宿区土地信託事業)



対象地の概要

所在地	東京都新宿区西新宿1丁目
敷地面積	3,859m ² (1,167 坪)
建物延床	44,515m ² (13,465 坪)
竣工	平成15年
当社役割	事業主体(土地信託受託者)

- 旧新宿区立淀橋第二小学校跡地の有効活用(西新宿の業務集積地区の一角)
- 新たな歳入確保を目的とする賃貸オフィスビル

(3) 土地信託の事例

② 新宿モリス（東京都土地信託事業）



対象地の概要

所在地	東京都新宿区西新宿2丁目
敷地面積	7,167m ² (2,170 坪)
建物延床	90,415m ² (27,350 坪)
竣工	平成2年
当社役割	事業主体(土地信託共同受託者)

- 都有地の有効活用案件(西新宿の業務集積地区の一角)
- 東京都の土地信託第一号
- 立地特性を活かし、事業開始以来安定した信託配当を実現

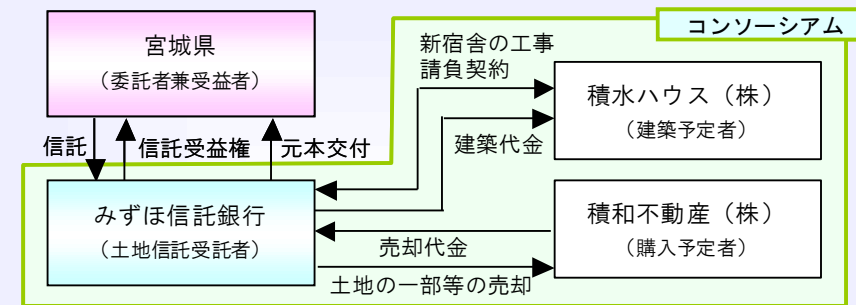
(3) 土地信託の事例

③ 宮城県 処分竣工型土地信託(東京職員宿舎再整備)

◇対象不動産及び信託事業の概要	
委託者兼受益者	宮城県
所在地	千葉県松戸市吉井町
土地	1,912㎡(約578坪)
建物	現東京職員宿舎 (延床面積1,036㎡、RC5階建、S42年築)
管理区分	普通財産(宿舎)
売却不動産	上記土地の一部(1,288㎡)及び上記建物
建築予定建物	新東京職員宿舎 構造：重量鉄骨造3階建 延床面積：600.33㎡ 戸数：24戸 竣工：平成21年9月(予定)



◇事業スキーム



- ①宮城県は、宿舎土地・建物を信託し、信託受益権を受領。
- ②信託銀行は、信託目的に従って、土地の一部及び既存建物を購入予定者に売却。
- ③信託銀行は、建築予定者に新職員宿舎の建築を発注。
- ④新職員宿舎完成後、売却対象土地・建物を引渡し、売却代金を受領。
- ⑤売却代金を建築代金及び必要諸経費の支払いに充当。
- ⑥竣工した新職員宿舎の土地・建物及び剰余金を宮城県に元本交付し、信託を終了。

<処分竣工型土地信託のメリット>

- ①全体的な収支バランスを考慮した事業計画の策定が可能
- ②信託銀行の不動産開発に関するノウハウを活用できる
(事業費の削減の工夫、工期・工程管理)
- ③信託銀行の不動産売却に関するノウハウを活用できる
(売却価格追求、透明性の確保、トラブル回避、事務負担の軽減)
- ④きめ細かいコスト管理・スケジュール管理が可能
- ⑤必要事業資金を機動的に調達可能(個別の支出項目の予算化が不要)

(4) 土地信託受託者の信託事務の委託に関する考察

土地信託業務の各段階における信託事務の委託

① 企画立案～建物建設

- A 建物の設計
- B 建築工事の請負

② 完成建物の管理運営

- A 保守（EV・ボイラー・給排水施設等の定期点検等）
- B 管理（清掃・テナント管理・修繕等）
- C 運用（テナント募集等）

信託法と信託業法

① 信託法

- 自己執行義務（旧26条）
- 信託事務処理の第三者への委任（28,35条）

② 信託業法

- 信託業務の委託（業法22,23条）

(ご参考) 信託法における自己執行義務に関する規定の合理化

旧信託法

◎厳格な自己執行義務の規律

- 信託事務の処理を第三者に委託をすることは原則不可。

旧信託法 26条1項

受託者ハ信託行為ニ別段ノ定アル場合ヲ除クノ外已ムコトヲ得サル事由アル場合ニ限り他人ヲシテ自己ニ代リテ信託事務ヲ処理セシムルコトヲ得

社会の分業化・専門化が進んだ現代社会においては、現実的な規律とはいえないとの指摘。

(例)

- ①特定の外貨に関わる投資のように受託者が自ら処理するよりも高い能力を有する専門家を使用した方が 適当な信託事務
- ②受益者に対する書類発送のように受託者が自ら行うよりも第三者に委託した方が費用・時間的に合理的な信託事務

新信託法

◎自己執行義務の緩和

- 信託事務の処理を第三者に委託できる場合を拡大(28条)

【委託するための要件】

- ・信託行為に信託事務の処理を第三者に委託する旨又は委託することができる旨の定めがあるとき。
- ・信託行為に信託事務の処理の第三者への委託に関する定めがない場合において、信託事務の処理を第三者に委託することが信託の目的に照らして相当であると認められるとき。
- ・信託行為に信託事務の処理を第三者に委託してはならない旨の定めがある場合において、信託事務の処理を第三者に委託することにつき信託の目的に照らしてやむを得ない事由があると認められるとき。

3. 不動産信託の活用に関する展望

(1) 権利関係の複雑な事業をとりまとめる信託への期待

混迷する不動産市況

牽引者の交代（国内企業→外資系ファンド・J-REIT・私募ファンド→？）

① 権利関係の複雑な不動産開発へのインセンティブ

- A 好条件のオフィスや住居に対する根強い人気
- B 立地条件の良い開発事業用地の減少
- C 中心市街地活性化や老朽ビル・マンション建替えへの社会的要請

② 権利関係の複雑な不動産事業の課題

- A 合意形成が困難（相続等の発生に伴い更に細分化）
- B 共同ビルにおける権利床の共有
 - 【賃貸物件としての共有床の問題点】
 - ア 共有分割請求を回避できず賃貸床の法的な安定性が低い
 - イ 交渉窓口を一本化できずに不測の事態への対応の遅れや建物の修繕計画等の管理運営面で足並みが揃わない懸念がぬぐえない
 - 借主のリスクが非常に大きい
- C デベロッパーを始め、地権者の倒産による事業への影響

(2) 不動産事業で活用が期待される信託機能

① 意思の凍結機能

信託設定当時における委託者の意思を、委託者の意思能力喪失や死亡という主観的事情（個人的事情）の変化に抗して、長期間に渡って維持する機能

② 権利者の数の転換機能

財産権の帰属主体が複数である場合、または法人格なき団体である場合に、これを単一の主体にしたり、調整者を創り出したりすることができる

⇒ 複数事業主体の単数化が権利関係を単純化させる機能として有用

【活用事例】 ジェイシティ東京（神保町一丁目再開発）、六本木ヒルズ森タワー

③ 倒産隔離機能

A 資産流動化の器（ビークル）

B 等価交換事業において全部譲渡方式を採用した場合のデベロッパーの倒産リスク回避

【活用事例】 グランレーヴ大森蘇峰公園

C 大規模修繕や建物解体のための長期積立金の管理

(3) 新信託法下での事業推進(旧信託法との比較) ①

① 柔軟な受益者意思決定ルールの制定

旧信託法 複数受益者の意思決定に関する適切なルール不在
信託管理人(8条)・・・「不特定・未存在」が要件で、実在する複数受益者に
対応していない

→新信託法 2人以上の受益者による意思決定方法の特例(105条以下)
受益者集会による多数決、書面開催・みなし賛成等の工夫の余地
受益者代理人(138条以下)

⇒ 弾力的な意思決定が可能

② 契約変更ルールの任意規定化

旧信託法 裁判所による信託財産の管理方法の変更に関する規定のみ

→新信託法 信託の変更に関する規定(149条以下)
全員合意を原則に、一定要件下で信託関係者の一部の意思による変更も
可能に。信託行為の定めでより柔軟に(特定の専門家に変更権や承認権)

⇒ 弾力的な信託変更が可能

(3) 新信託法下での事業推進(旧信託法との比較) ②

③ 事業リスクの負担

旧信託法	受託者から受益者への補償請求権の存在(旧36条2項) →受益者は、実質的な無限責任を負っていた。
→新信託法	受益者の有限責任が原則(48条) 限定責任信託の創設(216条以下) 職務分掌型共同受託(80条4項、83条2項)

④ 受益者の定めのない信託

旧信託法	公益信託のみ(旧66条以下)
→新信託法	いわゆる目的信託の創設(258条以下)

(4)円滑な再開発事業遂行のための活用と課題

① 委託者意思の凍結目的の信託

- A 都市再開発法…再開発組合における議決権等の行使に関する特別の定め
- B 各委託者の個別具体的な意思の反映は実現可能か？
→ 建替え決議に賛成の立場をとる地権者からの定型的な信託の引き受け

② 権利床の共有持分の信託

- A 共同ビルにおける不動産の最有効使用実現のためのツール
- B 共有地権者による資産管理会社設立(現物出資)との比較
→ みなし譲渡益課税の問題
- C 信託の終了時の対応

(5) 資金管理手法としての活用と課題

① 大規模修繕計画のための積立金管理

マンション管理組合の修繕積立金	平均7,665万円
口座管理	95%が理事長名義
運用	銀行預金が大半

国土交通省「平成15年度マンション総合調査」より

- 預金保険対象となるための分散預け入れの解消…金融機関の倒産からの隔離
- ⇒ 金銭信託による積立金管理

② 定期借地権住宅の建物解体費用の管理運用

5,60年先の建物解体費用を分譲当初から一時金で運用

(6) 200年住宅ビジョンと信託 ①

① 200年住宅ビジョンにおける信託活用ニーズ

自民党政務調査会…ストック重視の住宅政策への転換期待

【200年住宅のイメージ】

- A 構造躯体(スケルトン)と内装・設備(インフィル)の分離
求められる機能 スケルトン=耐久性・耐震性 インフィル=可変性
- B 維持管理の容易性の確保
- C 次世代に引き継ぐに相応しい住宅の質の確保
- D 計画的な維持管理(点検、補修、交換等)
- E 周辺の街並みとの調和

② 共用部分の財産管理に特化した信託

中長期的な視点に立った計画的な維持管理と維持修繕費の適切な調達と管理

(6) 200年住宅ビジョンと信託 ②

③ スケルトンインフィル住宅との親和性

- A 建物のスケルトン(柱・梁・床等の構造躯体)とインフィル(住戸内の内装・設備等)とを分離した工法
- B スケルトンインフィル住宅における信託方式活用には、共同住宅のスケルトン部分のみを信託財産とし、インフィル部分を入居者の財産に区分できることが重要
 - ア スケルトンインフィル住宅の特徴のひとつである入居者による造作の自由度を確保した上で、インフィル部分が信託財産とされないことで、造作の変更に伴う信託財産の帳簿管理の煩雑さが解消できる。
 - イ アに伴い両部分を一体の信託財産とされる場合と比べて入居者にとって魅力が増す。
 - ウ 受託者は共用部分(スケルトン)に特化した効率的な財産管理ができる。

C 実現に向けて

スケルトン部分のみを信託財産として登記できるようにすることや、区分所有権方式と遜色のない税制上の整備など、様々な専門的な手当てが必要

(7) 土壤汚染地の信託 ①

土壤汚染地における信託活用ニーズ

ブラウンフィールド問題

→ 限定責任信託の活用ができないか？

(再開発時の汚染土壌の曝露・拡散リスクの限定、土壤改良工事の際のリスク限定)

(7) 土壌汚染地の信託 ② 不動産信託に固有の受託者が負う責任(所有者責任)

信託法上の受託者責任の他に、受託者が不動産所有者となることで負う責任(所有者責任)

所有者責任の種類

- ① 工作物責任(建物外壁損傷に起因した傷害事故等)
- ② 環境責任(土壌汚染・水質汚染・石綿汚染等)
- ③ 管理者責任(所有者が直接管理する施設内での事件・事故等)

所有者責任回避の方策(受託者が問題を適切に認識して対応可能か)

建物について

目視等の調査で確認の取れた範囲では、補修工事等の必要な手当てが可能。事故等発生後の賠償費用等は、建物総合保険へ加入していれば保険金で対応。但し、石綿汚染等一部保険の対象とならない責任がある。

土地について

調査しても地中で生じている問題(土壌汚染等)は簡単には分からない。

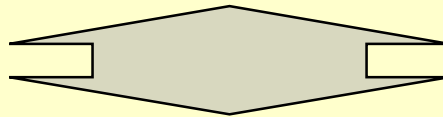
(7) 土壌汚染地の信託 ③ 受益者との関係からみた受託者の所有者責任の特徴

所有者責任の特徴

受託者が善管注意義務を果たしていたとしても、なお責任が生じる。
受託者に過失がない(無過失)としても起こり得る責任問題の存在。

所有者である受託者の対外的な責任と受益者との関係

受託者:問題発生時の責任は重く、巨額の賠償義務を負いかねない。



受益者:直接的な責任当事者にならずに、当該不動産から得られる収益を受取る
ことができる。また、信託法に基づく受託者からの求償は信託財産の範囲で
あるため、実質的に受益者は有限責任。

このような関係が、受託者が無過失の場合でも同じであることに
受託者が耐えられるか？

(7) 土壤汚染地の信託 ④ 受託者の無過失責任について

受託者の無過失責任の代表例

土壤汚染問題に対する所有者である受託者の責任

【民事責任類型】

① 所有者の工作物責任(民法717条)

対象となる「工作物」とは、「汚染土壤」ではなく、「汚染物質を放出した 建物および構築物」。

② 被害を受けた土地所有者からの妨害排除請求権に基づく汚染物質の排除請求

土壤に含まれる汚染物質の除去を対象にできるのかは議論がある。

【行政責任類型】

③ 土壤汚染対策法7条に基づく、土壤改善等の措置命令

「受託者」=「土地の名義人」であり、知事から措置命令を受ける可能性ある。

(7) 土壌汚染地の信託 ⑤ 受託者の責任を分担する方策とその限界

不動産投資のための器に使われた受託者の責任分担の必要性

信託は投資のための器に過ぎないのに受託者が無過失責任を無限に負う仕組
⇒ 役務提供の対価と役務に伴う危険とが不均衡

考えられる方策と課題

① 契約書作成の負担

責任限定特約
委託者の表明保証条項の設定
資力ある補償相手の追加

合意形成に向けた費用や労力大

② 留保金の効果と限界

浄化費用相当額の見積り…巨額の留保金の設定は非現実的

③ 受託者にいわゆる付保義務があるのか

商品性や普及状況鑑み、現時点では、環境賠償責任保険の付保義務はない

(7) 土壌汚染地の信託 ⑥ 土壌汚染の法的責任を負った受託者の求償の分析

- ① 信託財産への補償請求
換価処分ができるか？
- ② 受益者への補償請求
新信託法では、個別の補償契約が必要
- ③ 委託者への求償
債務不履行責任の検討・表明保証による対応
- ④ 汚染原因者への求償
不法行為責任の追及が困難
土壌汚染対策法の求償権では範囲が限定
- ⑤ 指図権者への求償
不法行為責任の追及が困難

信託設定や信託財産の管理を適切に
遂行したにもかかわらず、受託者が
最終的に個人負担する可能性有り

ご参考 3つの観点から分析した受託者の求償の実現性

1. 求償する資力の有無

- ①信託財産の場合、換価処分できないため、価値なし。
- ②受益者がSPVの場合、資産は信託受益権(=信託財産)=価値なし。
- ③委託者の場合、委託者が受益権譲渡した事情を勘案すると資金は滞留しない可能性大。
- ④汚染原因者の場合、かなり前の利用者等である可能性高く、すでに存在しないことあり。

2. 求償範囲の広い求償方法の有効性

- ①信託財産への補償請求権による場合、信託財産の価値なし(1. ①に同じ)。
- ②受益者への保証条項による場合、求償範囲は契約内容次第。
- ③委託者への求償 信託法に根拠規定なし。債務不履行責任を追及する事由が限定的。
- ④汚染原因者への求償 過失不法行為責任の追及困難。土壤汚染対策法では範囲狭い。

3. 求償権の除斥期間による時効の影響を受けにくいもの

- ①信託財産への補償請求権による場合、信託財産の価値なし(1. ①に同じ)
- ②土壤汚染対策法による求償の場合、求償範囲が狭い。

(7) 土壤汚染地の信託 ⑦ 限定責任信託について

① 限定責任信託とは

「受託者が当該信託のすべての信託財産責任負担債務※について信託財産に属する財産のみをもってその履行の責任を負う信託(2条12項)」のこと

※21条1項8号に掲げる権利に関する債務を除く

② 受託者の対外的な責任限定の対象者の拡大

取引関係にない者との間でも限定責任(責任限定特約との違い)

③ 信託事務処理を行うにつき悪意重過失の場合は、受託者はこれによって第三者に生じた損害を賠償する責任を負う(224条)

受託者が無過失のときは責任が限定される？

④ 信託法21条1項8号に該当する行為の範囲

「受託者が信託事務を処理するについてした不法行為によって生じた権利」

次頁へ

(7) 土壤汚染地の信託 ⑧ 土壤汚染と限定責任信託の関係

● 限定責任信託とは

「受託者が当該信託のすべての信託財産責任負担債務※について信託財産に属する財産のみをもってその履行の責任を負う信託(2条12項)」のこと

※21条1項8号に掲げる権利に関する債務を除く

● 信託法21条1項8号に該当する行為の範囲

「受託者が信託事務を処理するについてした不法行為によって生じた権利」

- | | |
|---------------------------|-------|
| ①所有者としての工作物責任(民法717条) | → 非該当 |
| ②妨害排除請求権に基づく、汚染物質の排除請求 | → ? |
| ③土壤汚染対策法7条に基づく、土壤改善等の措置命令 | → ? |

土壤汚染の法的責任が、どこまで限定されるのか明らかではない

(7) 土壌汚染地の信託 ⑨ 信託財産を超える被害が発生したときはどうなるか

① 信託財産の資産価値の下落

② 被害者救済は誰がする？

被害者は、受託者による求償の限界と同じ状況に陥る

③ 受託者へのレピュテーションリスク

受託者が企業(信託銀行)の場合の社会的責任

⇨ 受託者は、他人(受益者)の利益の為に行動しているのに、受託者の固有財産による被害者への補償の負担は大きすぎるのではないか？

被害想定が難しい、もしくは、大きな土壌汚染に対する限定責任信託の活用については、社会的なコンセンサスを得られるのか疑問。

(7) 土壤汚染地の信託 ⑩ 土壤汚染と限定責任信託に関する今後の課題

① 環境法違反における受託者責任の限定

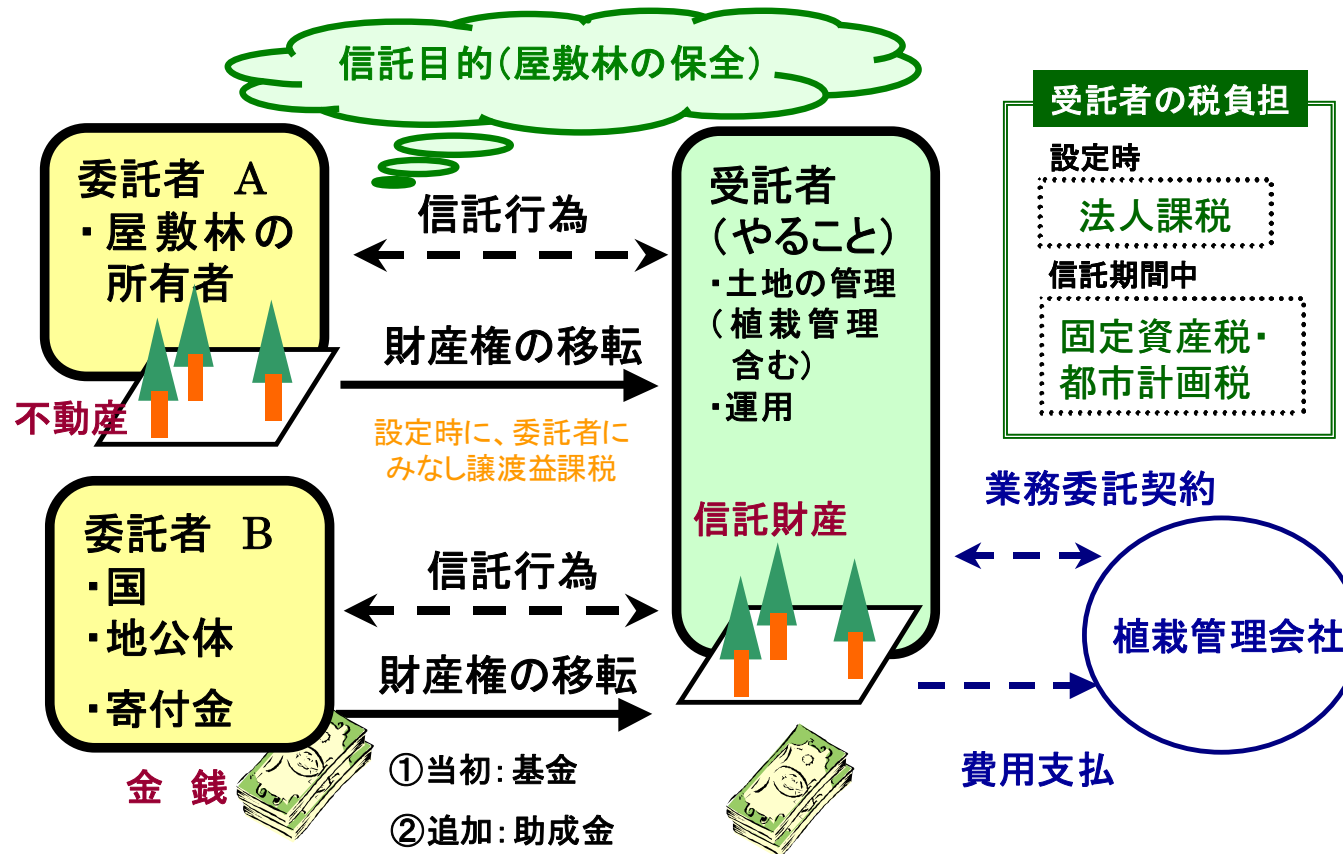
—米国統一信託法典(UTC)1010条b項—

「受託者は、信託の管理運用の課程で生じた不法行為、または信託財産の所有もしくは支配から生ずる義務に関連して負う責任については、環境法違反の責任を含めて、受託者自らに過失がある場合に限り、個人的な責任を負う。」

② 土壤汚染問題全般に関する制度の拡充

- A 土壤改良事業の推進…土壤改良事業費の税額控除等
- B 被害者救済の視点

(8) 都市の緑地保全 ① 目的信託方式



(8) 都市の緑地保全 ① 目的信託方式

実現に向けた課題

① 信託期間の制約

目的信託の期間は20年間を超えることが出来ない(259条)

② 信託設定時の税負担

- A 委託者(みなし譲渡益課税)
- B 受託者(受贈益課税)

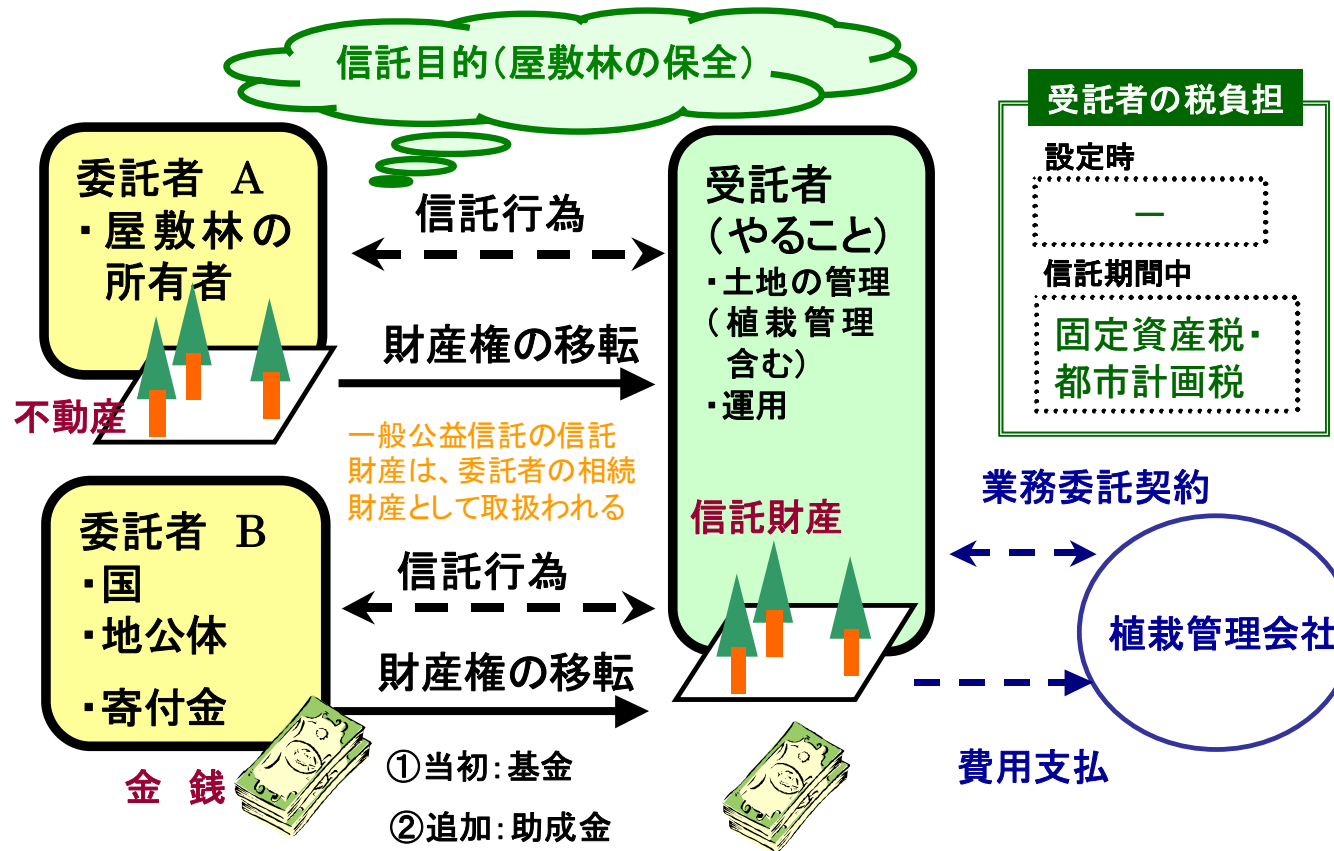
③ 信託期間中の税負担

受託者(法人課税)

④ 所有者責任

- A 工作物責任(民法717条但書)
- B 施設を公開した場合の管理者責任

(8) 都市の緑地保全 ②一般公益信託方式



(8)都市の緑地保全 ②一般公益信託方式

実現に向けた課題

① 公益信託の引受け許可審査基準

A 公益信託の授権行為

原則として、資金又は物品の給付であること

B 信託財産

価値の不安定な財産、客観的な評価が困難な財産又は、
過大な負担付財産が相当部分を占めていないこと

② 信託報酬

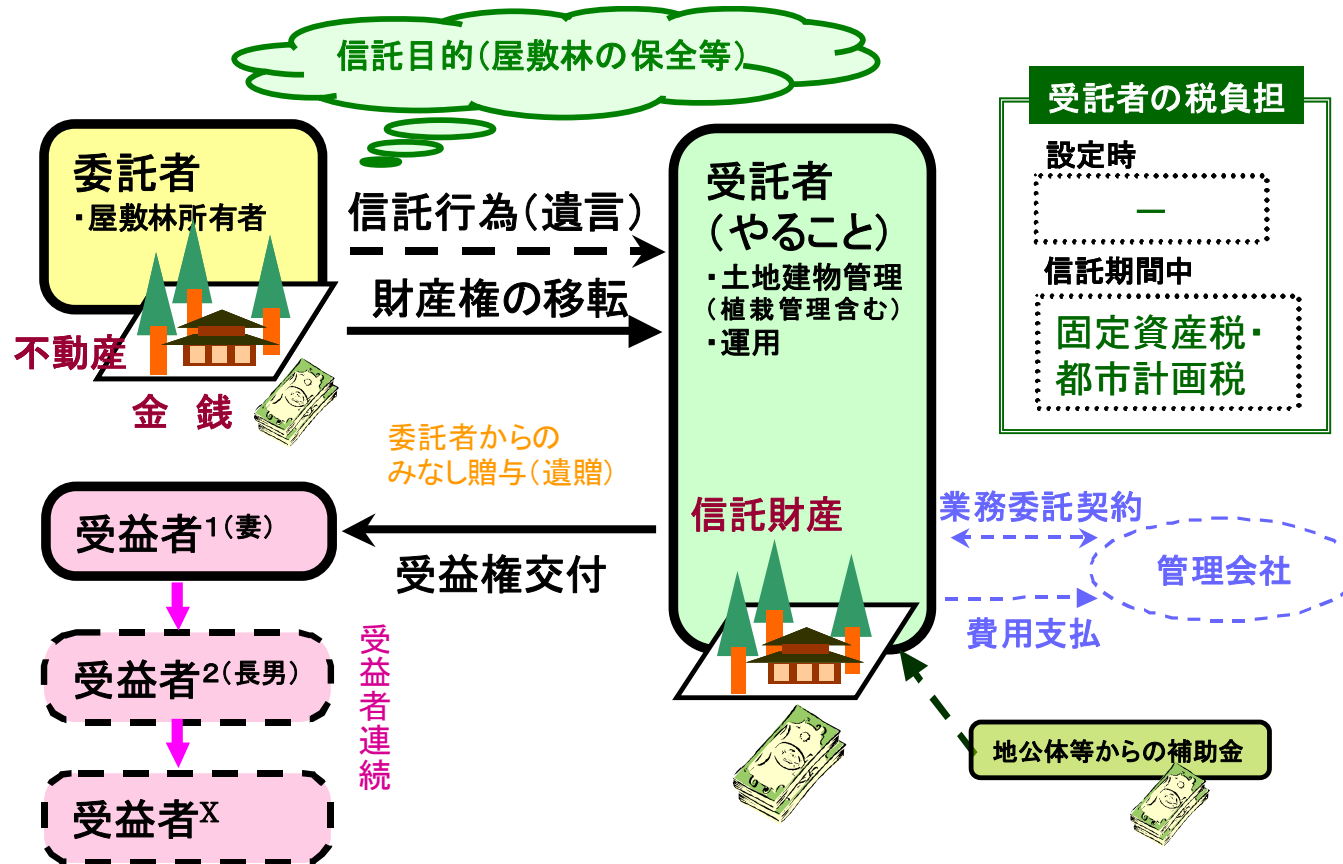
「信託事務の処理に要する人件費その他必要な費用を超えないものであること」

③ 所有者責任

目的信託の場合と同じ問題状況にある

(8) 都市の緑地保全

③ 後継ぎ遺贈型受益者連続信託方式



(8) 都市の緑地保全

③ 後継ぎ遺贈型受益者連続信託方式

実現に向けた課題

① 受益権の相続税の財産評価方法

受益権の相続税の財産評価方法が完全所有権の相続と同じ
⇒ 信託目的により信託財産の換価処分が禁止されている場合、
相続税支払の原資が別途必要

② 受益者の納税負担

納税負担が大きい場合、受益権放棄を選択する可能性あり

4. 不動産登記(信託目録)について

(1) 不動産の信託登記と信託目録について

不動産の信託登記と信託目録

「登記官は、第1項各号に掲げる事項を明らかにするため、法務省令で定めるところにより、信託目録を作成することができる。」(不動産登記法97条3項)

第1項各号

- ①委託者、受託者及び受益者の氏名又は名称及び住所
又は受益者を定める方法の定めがあるときは、その定め
②受益者の指定に関する条件
③信託管理人があるときは、その氏名又は名称及び住所
④受益者代理人があるときは、その氏名又は名称及び住所
⑤受益証券発行信託や目的信託、公益信託など特別な類型の信託であるときは、その旨
⑥信託の目的 ⑦信託財産の管理方法 ⑧信託の終了の事由 ⑨その他の信託条項

(ご参考) 我が国における信託登記の法的効果

- ①信託財産に属する財産の対抗要件(信託法14条)
不動産・船舶・建設機械等、登記をしなければ権利の得喪及び変更を第三者に対抗できない財産類型がある。
- ②受益者による受託者の権限違反行為の取消権(信託法27条)
受託者が、信託財産の管理処分その他信託目的の達成に必要な行為を超えて行った行為が対象。

(2) 信託目録に関する2007年意見公募時の案について

不動産登記法97条1項各号

- ①委託者、受託者及び受益者の氏名又は名称及び住所 ②受益者の指定に関する条件又は受益者を定める方法の定めがあるときは、その定め ③信託管理人があるときは、その氏名又は名称及び住所 ④受益者代理人があるときは、その氏名又は名称及び住所 ⑤受益証券発行信託や目的信託、公益信託など特別な種類の信託であるときは、その旨 ⑥信託の目的 ⑦信託財産の管理方法 ⑧信託の終了の事由 ⑨その他の信託条項

2007年不動産登記規則等の一部を改正する省令案

当時の信託目録

五 信託条項

改正案

- 4 信託の目的
- 5 信託財産の管理方法
- 6 信託の終了の事由
- 7 その他の信託の条項

(3) 信託目録の記載事項を細分化することへの問題意識

下記の遺言に基づき信託設定がなされ、信託財産たる不動産(自宅と賃貸住宅)につき、信託の登記の申請があった場合、

- ①信託目的、②信託財産の管理方法、③信託の終了事由、
- ④その他の信託の条項を適切に切り分け、信託目録を作成できないのではないか。

「私の死後、娘の生活と幸せのために、私の財産のすべてを△△先生に託しますが、娘が死んだときは、残りの財産について△△先生が相応しい対象に財産がなくなるまで配って下さい。」

(4)新しい信託目録

別記第五号(第七十六条第二項及び第九十七条第二項第五号関係)

四		三	二	一
項 条 託 信		項 関 受 等 益 託 す 者 る 者 事 に	項 関 受 す 者 る 者 事 に	項 関 委 す 託 る 者 事 に
備 予		四		
備 予		項 条 託 信		
備 予		備 予		

信託の未来

- 誰もが信託を使える時代
- 「信託はどのような目的のためにも設定されることが可能である。それを制限するものがあるとすれば、それは、法律家や実務家の想像力の欠如にほかならない。」

— 四宮和夫 —

本資料は、東京大学の講義用に報告者の個人的な見解をまとめたものであり、所属する組織のものではありません。
また、特定の取引、商品の勧誘を目的としたものではありません。