

大口NEWS

～平成20年9月号 Vol. 2～

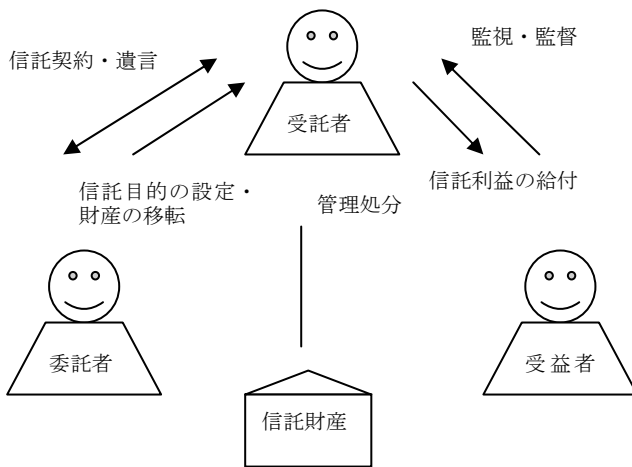
こんにちは。

そろそろ夏の疲れが出始める頃です。皆様、ご多忙とは存じますが、体調を崩されぬようご自愛くださいませ。

さて、今回のテーマは『信託』です。近年、耳にすることが多くなったとはいえ、まだまだ身近感のない制度だと思います。今回から数回に分けて信託スキームの活用方法をご案内させていただきます。

信託登記利用による権利関係履行調整機能

信託とは？



「信託」とは、委託者が信託行為（例えば、信託契約・遺言）によって、その信頼できる人（受託者）に対して、金銭や土地などの財産を移転し、受託者は委託者が設定した信託目的に従って受益者のためにその財産の管理・処分などをする制度です。

このように表現されるとイメージが沸きにくいかもしれませんが、発想を変えてこんな風に考えてみてください。皆様は「ああ時間を止めたい！！」と思われたことはありませんか？さすがに「若かりし時に時間を戻す・・・(笑)」ことはできませんが、『時間を止める』ことは信託を利用するこ

とで可能となります。さらに自分に不足している部分を他者の協力のもと補うことができるようになるため、「時間を戻す」に限りなく近い効果を得られる可能性もあります。

？？何だか面白いかも？？と思われませんか？信託法が84年ぶりに改正（平成18年12月交付・平成19年9月施行）され、その汎用性はますます高まりました。

今回は最も皆様のお仕事に馴染みやすい活用事例をご案内します。

活用事例「その1」



オリジネーター（家主）は親から古い5軒長屋を相続で譲り受けましたが、家賃は安く、管理が行き届かないため売却したいと考えています。借主は親の代からの賃借人であるため意思疎通が図りにくく、家主には不

不動産の知識も経験も乏しいため、思うように立退き交渉等が進まず困っています。

このような場合、信託を利用し、不動産の知識をもつ第三者（受託者）が財産を引き受け、委託者兼受益者（家主）に代わって、信託財産の権利関係の調整（借主との交渉・売却手続きの履行等）をすることによって、家主の不安も解消でき、目的の早期達成が可能となります。



オリジネーター（委託者）が一戸建て住宅を所有しその売却を考えています。相続で取得したため兄弟3人名義となっており、1人は海外在住、1人は高齢で足が不自由のため契約や決済に出向けず、調整がとりにくく困っています。しかも相続登記を保存行為で相続人1人から申請したため登記識別情報が一部使えません（申請人でない相続人には登記識別情報が交付されません）。また乙区に抵当権が3つ付いており、債権者との調整も時間を要しそうです。せっかく購入希望者が現れたにもかかわらず、調整に時間がかかることに不信感を抱かれないか不安が募ります。

このような場合、信託を利用し、まず信頼できる第三者（受託者）へ財産を移転し、受託者が委託者に代わって、売買契約締結・売主としての債務の履行・売買決済等を行うことで、買主が抱く不信感を払拭することができ、安全な取引を行うことが可能となります。



お金を貸すことになったが万全の債権保全を図りたい！

このような場合も信託を利用することによって、一般的に行われる債権者による担保設定よりも確実な保全を図ることが可能になります。委託者（債務者・担保提供者）の財産を信託を利用し、信頼できる第三者（受託者）へ移転し、受託者は債務者の債権者に対する債務返済が完了するまでの間、信託契約に則り、所有権の名義人としての立場で、対象財産の保存並びに債務者の義務が履行されているかの管理を行います。債権者の権利は、委託者が取得する受益権を債権者に譲渡する（諸税を勘案し、受益権に債権者が質権を設定するスキームの方が現実的です）ことで保全します。信託機能を利用して対象財産を債務者から分離することによって（譲渡担保的な利用）、作為的な後順位担保設定を免れることができ、債務者が返済不能に陥った場合は、受託者が債権者（受益者）の指図に従い対象財産を処分して換金するか、債権者に対象財産を移転することで、債権者の債権回収を行います。

～本内容についての詳細は、弊所までお問い合わせ下さい。～

弊所は近畿財務局の登録を受けた管理型信託会社を併設しています。只今本格的な業務開始を目指して準備中です。信託利用スキームについて、色々なご相談をいただければ幸いです。

<お問合せ先>

〒541-0046 大阪府中央区平野町二丁目6番11号 大口司法書士事務所

TEL : 06-6222-6565 FAX: 06-6231-3844 E-mail: ookuchi.step21@bridge.ocn.ne.jp

ホームページ : <http://ookuchi-step21.jp>

今回のテーマは「信託」を取り上げましたが、意外と身近な事例で活用できると思われませんでしたでしょうか？今回の活用事例はほんのほんの一例です。まだまだ活用方法（資産流動化・事業再生・遺言等々）がありますので、回を改めてご案内する予定です。

次回テーマは『LLPについて』です。大口いわく“LLPと信託は似ている！”とのことでした。

ちょっと気になりますよね（-〇〇-）ご期待下さい♪

（作成者：木下）