

民事信託を利用した空き家管理について

平成29年2月

(一社)岡山住まいと暮らしの相談センター 理事

司法書士 牧 沙 緒 里

目 次

第1章 司法書士という職業からみた空き家問題

(1) 空き家となる原因の検討

(2) 空き家原因別の解決策

第2章 民事（家族）信託を活用した空き家管理

(1) 成年後見制度の補完としての活用

(2) 後継者育成としての活用

(3) 共有対策としての活用

(4) 民事信託普及の問題点

第3章 信託手法を参考にした公共的な空き家管理

(1) 公共的な空き家管理の必要性

(2) モデル事例と問題点

(3) その他の問題点と今後の展望

第1章 司法書士という職業からみた空き家問題

(1) 空き家となる原因の検討

日頃、不動産の名義を扱う職務を行う司法書士として、空き家となる原因のうち、次の6個について記載する。

- ① 相続
- ② 認知症等
- ③ 共有
- ④ 流通困難物件
- ⑤ 固定資産税、相続税
- ⑥ 顕著な空き家傾向にある物件

① 相続

国土交通省の平成26年度空家実態調査の集計結果によっても、空家の取得原因の半数以上を占めるのは、相続により取得した物件である。

相続については、法律で想定されていることと、市民の価値観が大きくかけ離れていると感じることが多い為、ここで少し記載する。

i 名義主義

現在、日本の多くの家族（特に富裕層でない家族）には、遺言を行う習慣は定着しておらず、不動産所有者が亡くなった後、四十九日を過ぎた頃に、話を切り出すことによって遺産分割協議を開始する。

不動産の所有者であった者が亡くなった後に、話をする当事者全員が「自分の物ではない不動産」の認識で遺産分割協議を開始する。故人を指して、「お父さんの家だから」という会話は珍しくなく、例え相続人が1名しかない場合でも、相続登記により自己の氏名が登記簿に登録されるまでは、自分の物ではなく責任も発生していないような認識でいることが多い。

民法882条に相続開始の規定があろうとも、民法915条の相続の承認または放棄をすべき期間が経過しようとも、登記に公信力がないといえども、市民は、「名義が変わっていないので未だセーフ」というような価値観である。

ii 期限のない遺産分割

遺産分割協議については、できる限り全財産について一括して行うものであることとされている為、誰も引き取りたくないと考える流通困難物件が1つでも相続財産に含まれることによって遺産全部について協議が整わない。

ところが、相続税課税対象となる富裕層になれば、協議を整えなければ、相続税減免となる数々の特例が適用されないことを理由に、無理矢理にでも遺産分割協議を整える傾向がある。遺産分割の個々について意見が合わなくとも、何としても相続税の特例を受けたいという部分では一致団結して遺産分割協議を進めるというところだろうか。

遺産分割協議が整わない理由には、相続人に行方不明者や認知症の者があるなどの法的な障害があるケースもあるが、多くの場合、遺産分割協議に期限もなければ、行わないことで罰則もないため、ゆっくりしていると考えられる。

相続相談での、圧倒的に多い質問は、

「相続の期限はいつですか？税金や放棄をしないのであれば、1年以上時間がかかっても大丈夫ですか？それを聞いて安心しました。」

空き家問題という観点から見れば、安心している場合ではない。

iii 第三順位相続

被相続人に子がなく、親は亡くなっている為、兄弟姉妹（又は、おいめい）が法定相続人に該当する場合を「第三順位相続」と呼んでいる。

被相続人の配偶者と被相続人の兄弟姉妹（又は、おいめい）が法定相続人である場合と、被相続人の兄弟姉妹（又は、おいめい）のみが法定相続人である場合があるが、配偶者も兄弟姉妹も高齢であることが多い。

第三順位の相続は、次に掲げるような問題を抱えている場合が多い。

- ・他の法定相続人である、兄弟や甥姪の住所も電話番号も分からない
- ・被相続人がどんな生活をしてきたのか、どこに預貯金があるかわからない
- ・法定相続人が認知症である
- ・被相続人の出身家の財産が、最終的に配偶者側の出身家へ流れる結論となる場合も多く、遺産分割が円滑に進まない
- ・配偶者死亡後は、被相続人所有の不動産を継ぐ者がいない

② 認知症等

i 成年後見制度の趣旨

成年後見制度は、平成11年の民法改正により、家の財残を守る制度であった禁治産者制度が終了され、本人個人の権利擁護の為の制度として登場した。改正というよりは、廃止と新設である。

民法に規定する成年後見制度の趣旨にもとづき、庭裁判所の監督のもと運用されている実務上の取扱いも、本人の権利擁護が中心である。

特に、不動産の取扱いに関しては、民法859条の3に定めるところにより、居住用不動産の処分については家庭裁判所の許可が必要であり、それ以外の不動産についても、必要がある場合に限り処分することを検討するという考え方である。

成年後見制度を担う司法書士として、多くの実務家向け研修や倫理の研修を受けているが、基本的には、空き家であっても保存することが基本的な考え方で、よほど維持管理の費用が過大である場合や、手元の流動資産が不足する場合など、必要がある場合に限り換金処分することが望ましいという方針である。

成年後見制度は、本人の権利擁護を目的に運用されており、決して一族や地域の為に利用されるものであってはならないのである。

これは、本人の権利という観点からは素晴らしいものであるが、当該本人が「一族主義（家制度に近い価値観）」である場合や、地域貢献を重要と考えていた人物である場合には、本人の思想とは著しく違った方向の管理をしてしまうことになる。

過去に、地域の名士たる地主の成年後見人に選任されたことがある。この地主は、これまで一族が家を建てる際には、土地の一部を無償貸与したり、贈与したり、地域の付き合いも多く、株内に子供ができれば、相当のお祝いを行うなどをしてきた。孫全員の大学の費用と東京での孫の下宿費用も負担していた。

公共用地買収に応じる為に、親族から成年後見開始申立てがされ、私が成年後見人に就任したが、就任後は、同居でない孫の生活費の支給について、家庭裁判所から指摘を受け、親族に無償で貸与している不動産についても指摘を受け、地域付き合いの祝い金の支出は認められなかった。

また、広大な市街化農地を耕作していたが、耕作することができなくなった為、数百万円の固定資産税の増加となり、親族から、この一部を売却したい旨の話が持ち上がったが、一部を道路に無償提供する必要があり、無償提供は認められないとして行うことができなかった。分譲業者に一括売却することで無償提供は避けられるとしても、安価な売却となる為、今度は親族から反対を受

けることとなり、結局、亡くなるまで待つという選択をせざるを得なかった。

さらに、3DK間取りの賃貸住宅の老朽化に伴い、近代的な2LDK間取りのリフォームを行い、入居者の募集を行うことについても、投資行為が含まれるとされ、困難を極めた。

本人の権利擁護を趣旨とする成年後見制度については、家庭裁判所が、その行為が「本人の為に行っているかどうか」を判断することは極めて難しく、形式的に判断せざるを得ない。その結果、多種多様な市民の価値観とは、大きく離れてしまうことも少なくない。

ii 不人気の成年後見制度

前期 i に本人保護の趣旨を記載したが、そもそも判断能力が低下している場合には、成年後見人等がなければ不動産を処分等することができないので、成年後見人を選任しないよりは、選任した方が不動産活用の面からは良い。

しかし、成年後見制度は市民には不人気であり、なかなか利用が進まない。

不人気の理由は様々あると思うが、一定以上の財産がある場合には、弁護士や司法書士が成年後見人として選任され、家族の財産が他人の管理下に置かれてしまうことを嫌うものであると感じる。

円満な家族であれば「家族のお金」として、一家の財産を考える場合も多く、他人に管理されるくらいなら、亡くなるまで放っておこうという選択をする気持ちも理解することができる。

したがって、成年後見制度の利用は、①本人が財産被害に遭っているなど、後見人を選任しなければ被害が進む場合 ②親族などの身寄りがない場合 ③不動産や凍結された銀行口座を動かさなければならない場合 ④親族では責任を負いたくないような事案（他人に管理してもらって構わないという場合）を中心に利用が高いものと思われる。

成年後見制度は法定代理人制度であるから、処分したい不動産が1筆のみあったとしても、当該不動産のみならず他の財産についても管理されなければならない。不動産は処分したいが、預金まで、預金や年金まで管理されることには抵抗がある親族も多いのが現実である。

iii 成年後見制度利用と不動産の動き

判断能力が低下している人の所有する不動産の流動性については、成年後見人が選任されなければゼロであり、選任された場合には保守的に行われる程度というものであろう。

積極的に活用しようとするれば、何か別の制度を見つける必要がある。

成年後見人なし < 成年後見人あり < 何か別の制度
放置 < 保守的 < 活用



iv その他の財産管理制度

我が国には、成年後見制度を始めとした様々な法定の財産管理人制度がある為、この機会にいくつか比較してみる。

成年後見制度…本人の権利擁護の見地から、不動産処分は保守的
必要の限度において、居住用財産は慎重

不在者財産管理人制度

…行方の分からない者の財産管理を行う制度。行方不明の本人が戻るか、死亡が判明するか、民法31条により死亡したものとみなされるまでの間、財産を管理する制度である為、基本的には現状維持、よほど現状で管理することができない場合に処分等を行うもので、本人の不在時の財産を預かる以上、非常に保守的に管理する。

相続財産管理人制度

…相続人が決定しない場合にも利用されるが、多くの場合、相続人がいない「相続人不存在」の場合に、残余財産を整理し、最終的に国庫に帰属させるための管理人である為、最終的には換金処分する方法による為、手続き上時間はかかるものの、不動産を最終的に流動させる可能性は高い。

破産管財人…財産を換金し、債権者に分配することが目的である為、不動産流通という観点からは、もっとも積極的な管理人制度である。

国庫帰属の為の不動産換金と、債権者分配の為の不動産換金を除いて、基本的に財産管理人は、預かり物である不動産は保管するという制度である。これは、預かり物たる不動産が空き家であっても同じことである。

法律による財産管理人制度の管理ガイドラインに、空き家の取扱いについて、積極的に空き家対策に努めるようなものがあれば、今後取扱いが変わるかも知れないが、今のところは、一時利用の為の定期借家などを用いて利用し、必要がある場合に、本人のもとに財産が速やかに返還されるような工夫が必要である。

③ 共有

後の⑥でも触れるが、所有者が多いということは、つまり処分等が行いにくい。所有権が10名の共有であれば、10軒の家がある地域を取りまとめるのと同じ手間がかかる。関係者の数が増えれば、その中に認知症もあれば、行方不明もあり、その結果、同時期に売却の意見が整わないのは言うまでもない。

民法第二編第三章第三節は、共有に関する規定であり、民法第256条には、共有物分割の規定があるが、不動産は物理的に切って分けることは不可能である場合が多い為、実際には代償金清算による分割が行われる。

また、民法第255条には、所有者不在となった共有持分は、他の所有者に帰属するという非常に合理的な規定がある。

実際には、共有関係の解消を行う規定は法律上あるが、実務上あまり積極的に利用されていないように思う。

④ 流通困難物件

無接道、農地（農家住宅）、山林、市街化調整区域、不人気地区など、困難原因は数あるが、これらは「今すぐ」流通が困難なのであり、隣地の売却や、自治体の施策の時期などで、将来的に整理が可能な場合もある。

せっかく無接道地の接道隣地売却のタイミングが訪れたにもかかわらず、その際には、無接道地の所有者が判断能力低下していたり、死亡して相続が進まない状態になっているなど、適正な時期に処分ができないことが多い。隣地売却のタイミングでは一緒に売却する旨が事前に確約されていれば、さらに何十年も無接道地にならずに済むのであるが、適切な対策がされていない為に、時期を逃した結果、さらに流通の可能性は迷宮入りしてしまう。

⑤ 固定資産税 相続税

相続に関するセミナーを開催した際に、アンケート（記名式）を行ったところ、次のような興味深い結果が得られたので紹介する。

セミナー参加者数 313名

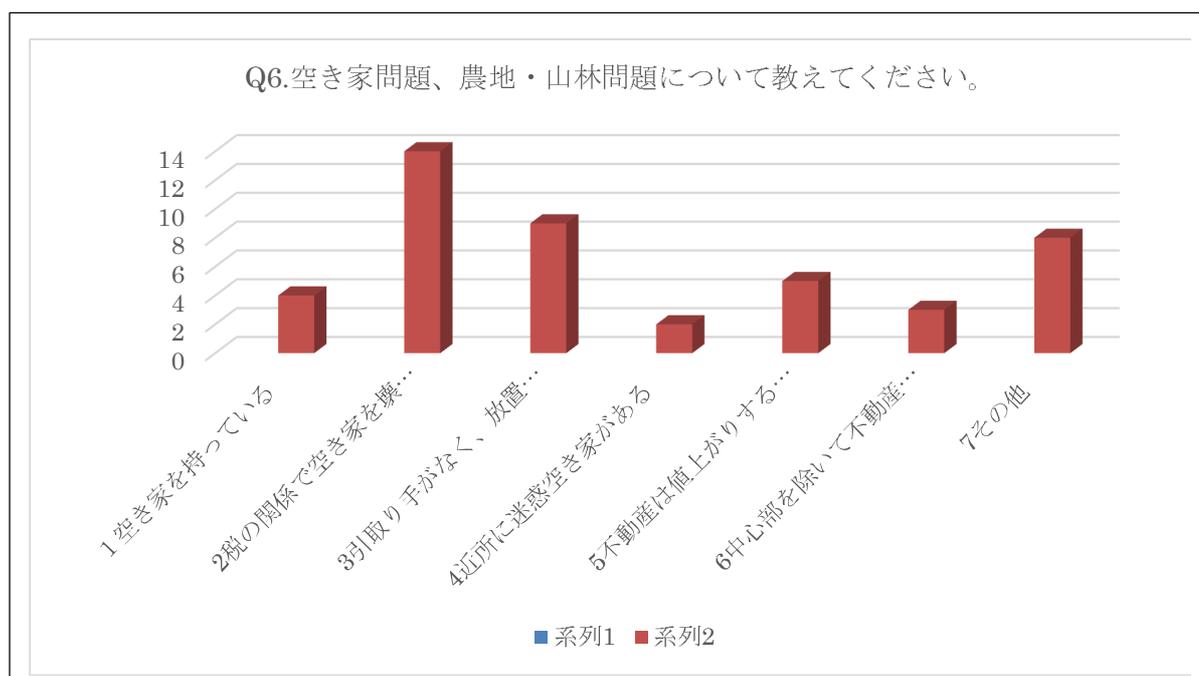
アンケート回答者 169名

このうち、「固定資産税の関係で空き家を壊さないで置いている（下記グラフ回答2）」という設問に「はい」と回答した者は14名である。「引取り手がなく放置している不動産を所有している（下記グラフ回答3）」と回答した8名よりも多い数値で、意図的に解体することを避けていることが明らかである。

また、日本経済新聞などを中心に記事が書かれるようになってきているように、平成27年の相続税増税をきっかけに、相続税の課税評価を宣伝広告に利用し、過剰に新たな賃貸住宅が建築されている傾向もあると思われる。

市街化区域の農地を所有する者にとっては、宅地並みの固定資産税は負担になる為、賃貸住宅等の建築に切り替えざるを得ない事業もある。

このように、住宅供給需要の有無ではなく、土地所有者に課せられる固定資産税や相続税の為に建物建築がされることも多くみられ、結局のところ、賃料相場を下げたり、空き家を増加させる原因になっていると思われる。



⑥ 顕著な空き家傾向にある物件

顕著な空き家傾向にある物件としては、

- i 旧借地法上の建物
- ii 長屋の建物

の2点を紹介したい。これらはいずれも、本モデル事業の相談会にも相談として持ち込まれた。

i 旧借地法上の建物

借地上に建物を所有し、その建物が老朽化した場合、今後利用予定のない借地人は建物を解体撤去し、更地返還することが望ましい。

しかし、実際には、借地人が建物を放置している場合が多い。

実際に業務上、何度も出会った事例を紹介したい。

戦後、土地を多く所有する人物から借地し家を建てて、生活を始めた。当時は住宅ローンなるものも普及しておらず敢えて建物の登記もしていない。法律上の借地権対抗要件の論議をすれば、登記云々という話になるのだが、現実問題はそうではない。現実問題、借地上の老朽化した建物を撤去しても、土地は借地人のものにならず、借地人にとっては、解体するメリットは殆どない。また、借地権を主張して、借地権利代の清算を地主に求めた場合でも、地主がよほど土地を返還して欲しいタイミングでなければ応じず「このまま地代を支払ってくれば良い」ということになる。

借地人は、建物を放置したところで、地代は大した金額でないし、建物の固定資産税は0に等しい。仮に地代を滞納しても、借地権は解約されても良いので、地主が勝手に解体撤去してくれたら良いだろうという程度である。登記のない建物であれば、自分のものではない程度の感覚である。

借地については、ある時点で、定期借地権に切り替えるなどして、建物の寿命が尽きた時点でスムーズに賃貸借関係を終了させる必要があると感じる。



ii 長屋の建物

長屋式の建物については、建物が繋がっていることで、1軒のみを解体する為には、隣家との壁を建築しなければならない為、解体に困難を極める。建物そのものが建築基準法以前の建物であることが多く、老朽化している為、隣家の構造に影響を与えるばかりか、隣家に居住している者があれば、工事中の居住場所の確保などもしなければならない。結局、長屋所有者全員の協力がなければ進まない。

長屋底地についても、共有であったり、区画に分かれた底地所有であったり、さらには借地であるケースもある。

京町家のような文化的価値を見出せるような特殊な場合を除き、長屋式の空き家問題の解決は困難を極める。

現代においても、区分所有法に基づく大型の分譲マンションがあるが、多くの方が同時のタイミングで、同意や資金拠出する必要がある為、長屋問題と同様の問題を引き起こす可能性がある。旧式の長屋と近代的なマンションでは、耐用年数や根拠法に違いがあり、管理組合があるという違いはあるが、結局、複数人の意見の一致を得なければならない点で、長屋問題と同様の危険を潜在的に抱えており、建物の寿命が尽きた時点で、権利関係を強制的に終了させる方法が良いと考える。

これら⑥で記載した借地、長屋問題、区分所有は、解体する時点での解体費用の負担が問題になる為、建築される時点で、解体費用を供託させるなどの手当てを行っておくべきである。

空き家に関する相談会においても、借地上の空き家や長屋問題については、何度も検討したが、結局放置せざるを得ないという結果に終わることが少なくない。



(2) 空き家原因別解決策

①相続

相続登記の義務化、これに加え一定期間相続登記を行わない場合には、職権で法定相続登記を行うなどの方法を検討し、現在の所有権者を公示することが何より重要であると考えます。

また、登記簿上の所有者が住所を移転した際に、住所変更登記の申請がされていないことで、所有者が見つけれない場合も多い為、住民票異動の際には、不動産登記簿の住所変更申請を義務付けるか、住民異動申請書が不動産登記簿の住所変更申請書を兼ね、手数料は住民異動窓口で一括して支払われるなどの方式が採られると良いと考える。個人番号制度と情報一元化が進んでいる為、近い将来には実現されることを期待している。(登記手続きを担う司法書士という職業としては、業務が減るのではないかという懸念もあるが、住みやすい国づくりという観点から、やはり進められるべきであると思っている。)

遺産分割が長引くことを予防する方法としては、手続義務化の他、所有者が生前に、死亡後、当該不動産をどのように処分されたいかについて決定しておくことが必要であり、制度に置き換えると、遺言や信託ということになる。これらの利用促進の為には、遺言や信託を利用し、円滑な相続手続きや空き家対策に直結する行為に関しては、相続税や固定資産税、登録免許税などあらゆる方面で減額されるなどの工夫の他、手続きを簡易に行える仕組み作りが必要である。



②認知症等

i 法定の成年後見制度

家庭裁判所により選任される成年後見人の不動産管理の指針に、空き家対策に配慮することを盛り込む必要がある。保守的な運用は、制度趣旨からみて合理的であるが、空き家対策は行うべきであるという指針を明確にすることは、本人の財産保護の見地に反するとは言えないのではないだろうか。

ii 任意後見契約の利用

未だ判断能力が低下していない場合には、所有者本人による意思表示が可能であることから、任意後見契約の活用や不動産の信託契約が有効である。

任意後見契約の場合には、あくまで成年後見制度の分類であるから、投資型運用行為は難しいと思われるが、空き家の管理処分方針や、自宅に居住することができなくなった場合の自宅の管理処分方針については意思表示することが可能である。

具体的には、一般的に使用されている日本公証人連合会や、実務を担う司法書士や弁護士の団体などが使用している任意後見契約のモデル契約書の見直しから行うことが現実的である。

iii 民事信託の活用

不動産を積極的に活用したり、或いは、親族の家を建てる為などの無償利用でも活用用途が決まっている場合には、保守的の方針を取らざるを得ない成年後見制度では実現が難しいので、信託の活用が有効である。

また、信託の制度の大きな特徴として、信託された不動産は、登記簿に信託された旨や管理処分方法が記載され、公示されることがある。不動産をどのように管理処分するかの方針を公示しておけるという点では、非常に先進的であると言える。

具体的な利用方法については、第2章に記載する。

③共有

共有物である不動産が流通する機会を得た際に、速やかに共有関係が解消できる、或いは全員一致で方針決定ができることが必要である。

共有関係解消の促進や、共有者の1名に方針決定権を与える民事信託は、大いに共有問題の解消に利用できる。

民法の共有に関する規定に基づく共有関係の解消では、代償金の準備や贈与税、不動産取得税を支払う為の資金準備が必要であるが、信託を活用した場合には、これらの費用負担が発生せず、意思決定権についてのみ1名に集約することが可能である。

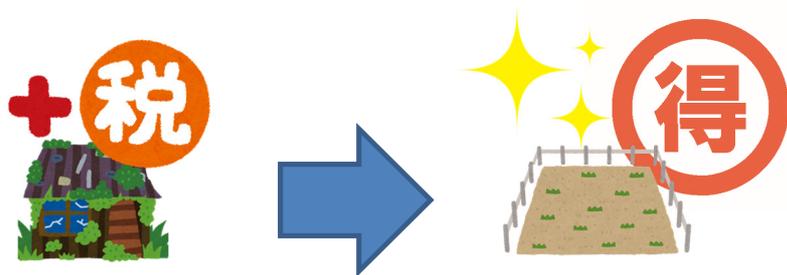
④流通困難物件

流通困難事由が解消した時期に、速やかに処分できる方法が必要である。

適切な時期に処分する為には、時期を逃さないことを目的に、前記①から③の組み合わせを活用することが良いと考える。

⑤固定資産税、相続税

建物さえ建っていれば、減税される仕組みが、空き家増加の原因となっている。空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されたが、実際にはまだまだ機能していない為、この法律の運用促進にあたり、利用していない老朽建物が放置されているより、流通しやすい更地で所有する方が税制面で有利とする施策を検討すべきと考える。



⑥顕著な空き家傾向にある物件

i 借地上の建物

対抗要件としての登記ではなく、責任の所在を明確にする為、建物登記を義務化すべきである。また、定期借地権の利用と解体費用の供託を推奨するべきと考える。

ii 長屋式の建物（区分所有建物）

耐用年数に応じて、所有権に一定の制限を加えることが必要であると考ええる。

例えば、法定の耐用年数を経過した場合には、建物解体の決議要件を大幅に緩和し、区分所有者のうち、一部の一致で解体や大規模な修繕をすることができるような改正を行うことである。

建物は、そもそも償却資産である為、特に強制的、物理的な共有状態となる区分建物については、土地と同様の永久的な所有権を認めることは相当でないと考ええる。所有権が消滅するという極端な方法ではなく、前記のような決議要件の緩和や、底地利用権の終了など、間接的な方法で所有権が制限される方法が検討されるべきである。

建物の耐用年数に合わせて借地権を設定することで、ゴーストタウン化する区分所有建物の解体時期を見通すことができる為、街づくり計画の見通しも立てやすい。

既存の長屋式建物は、既に居住していない所有者が、他の長屋所有者に処分の判断を信託するなど、一括して処分できる機会を逃さぬ工夫が必要である。

現代のマンション等の区分所有建物も含め、解体費用という大きな問題については、解体費用供託の仕組みを取り入れるなど、思い切った制度転換が必要である。

区分所有建物について、都市圏などで底地を借地権に切り替える方法などが進んでいる最中、地方圏では底地完全所有権型の物件が多く建築されている。マンション用地の仕入れ都合ではなく、街づくりという視点に立ったうえで、終了時期と解体責任を見込んだ区分所有法の見直しがされることが重要であると考ええる。

第2章 民事（家族）信託を活用した空き家管理

（1）成年後見制度の補完としての活用

第1章で説明したとおり、成年後見制度は、不動産の処分に積極的でない為、判断能力低下前に「判断能力が低下し、回復の見込みも帰宅の見込みもないとされた場合には処分して欲しい旨」などを事前に公示しておくことが出来る信託の制度に注目したい。

信託会社などに有償で信託するのが商事信託であることと比較して、信託を受けることを業としない者に託しておくことを民事信託という。さらに、託す相手が家族である場合を家族信託（“家族信託”という名称は、一般社団法人家族信託普及協会の登録商標である。）と呼んでいる。

民事信託そのものは、平成19年の信託法その他関係法令の改正により、最近注目されるようになったのであるが、行為そのものは、私達が日常行っていることであり、すでに完成された文化である。

ここで、よく目にする事例を紹介する。

【 事 例 】

不動産業者 「山田父郎さん、隣の空き家（父郎の旧自宅）を売ってくれませんか？」

山田父郎 「いやー。最近はワシも息子の太郎にまかせきりでね。太郎に聞いてくれ。」

不動産業者 「太郎さん、隣の空き家、1,000万位であればぜひ買いたいという人がいるので、売っていただけませんか？」

山田太郎 「そうですね。ウチも解体費用が高いのでどうしようかと思っていました。1,300万円であれば良いと思っています。」

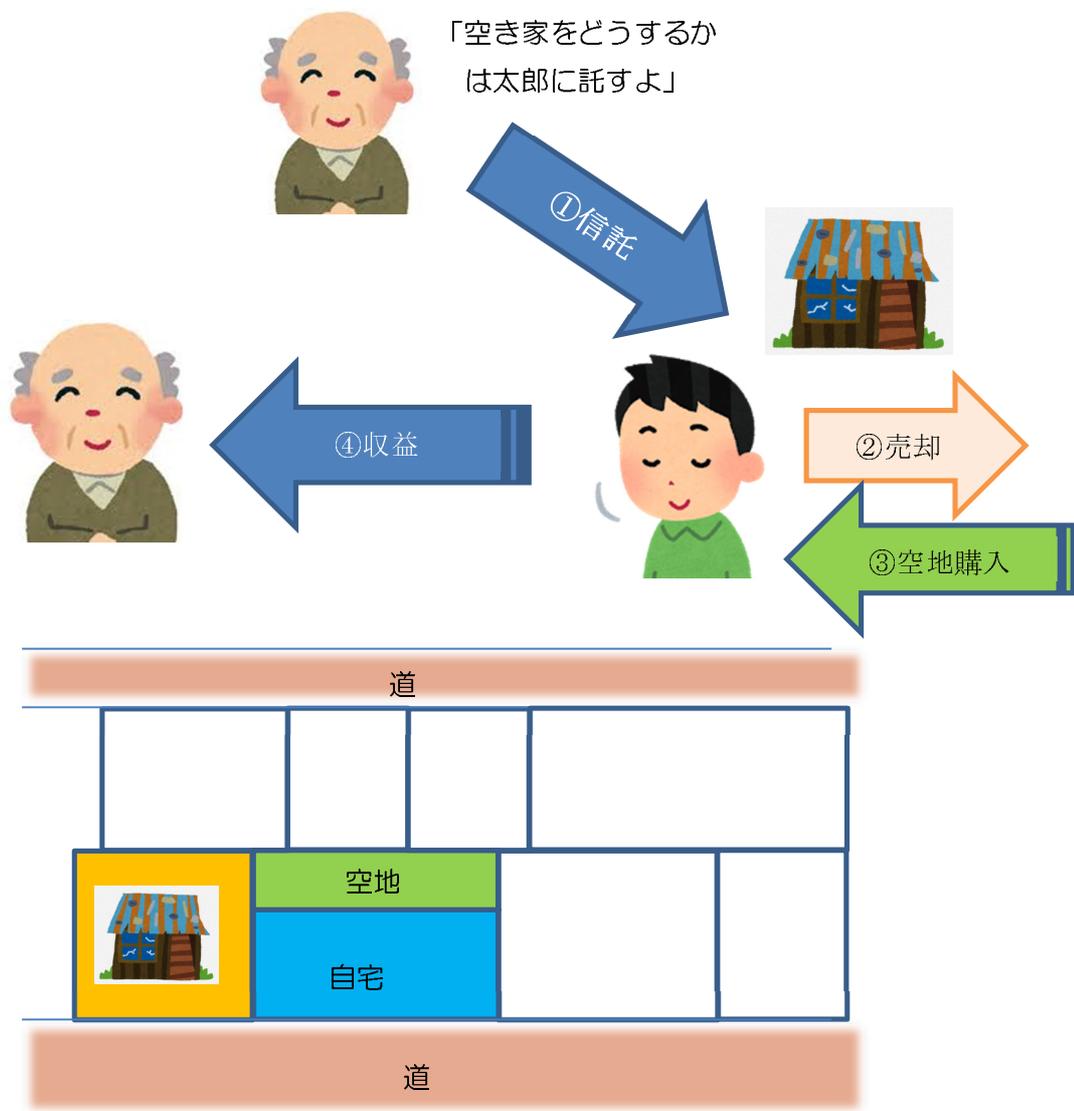
不動産業者 「1,300万でも欲しいそうです。」

山田太郎 「お父さん、あの空き家は1,300万で売ることにしたよ。代金の振込口座はお父さんのリンゴ銀行で良いね。ちょうど売ったお金で、裏の空き地を買えるよ。」

山田父郎 「ワシは、最近の相場のことには良くわからん。お前が良いと思ったなら間違いないだろう。」

このような光景は、一般市民の間で見られる、事実上の信託である。
形式上は、父郎が売却しているのであるが、実態としてその決定権は太郎に託されており、これが信託の契約形式を整えれば、次のような民事信託である。

委託者：父郎 受託者：太郎 受益者：父郎
信託財産：隣の空き家（底地込）及び換価金



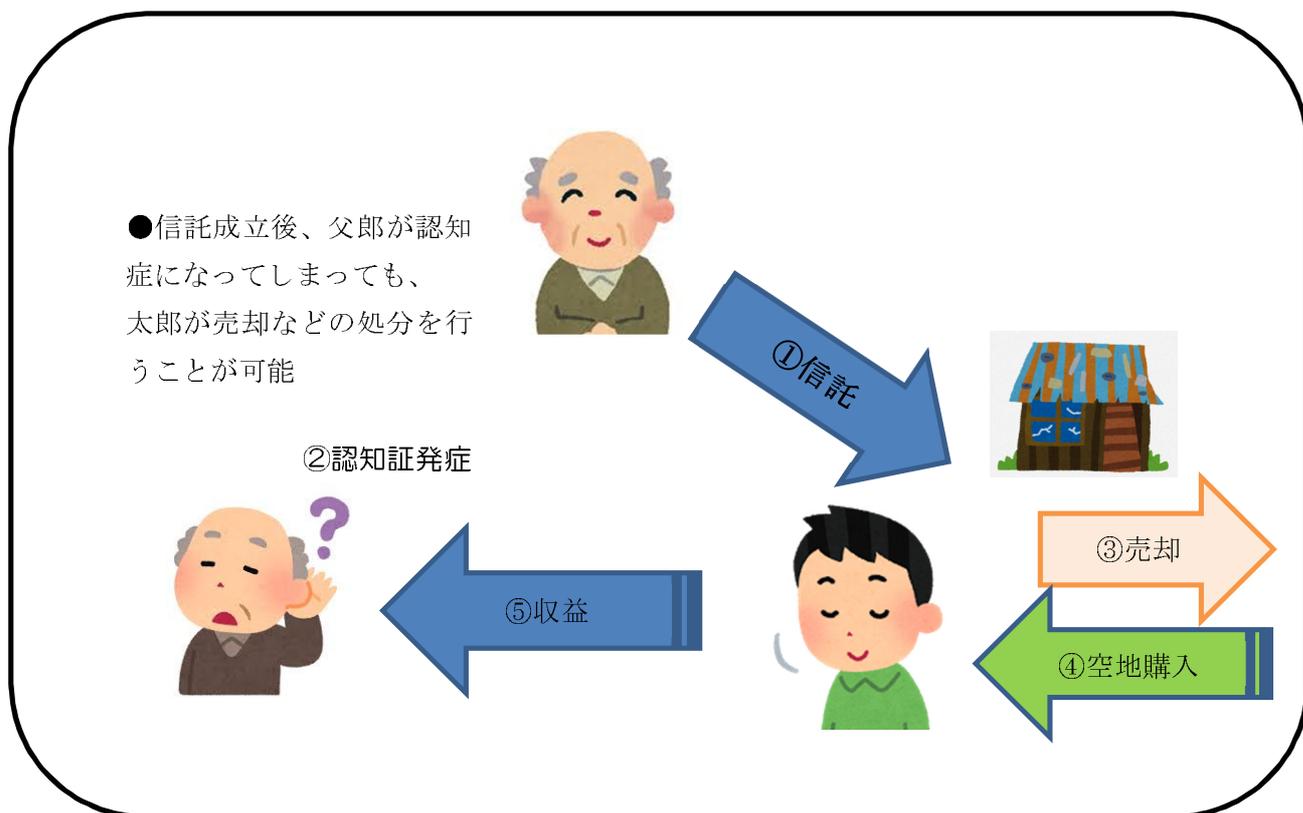
事例のケースは、父郎の判断能力が健在である為、問題にならなかったのだが、実際には、“太郎にまかせているから問題ないと思い込んだまま、父郎が脳梗塞で判断能力を喪失している場合”などがある。太郎にまかせているのは同じであるが、信託契約や信託登記をしているか否かで、後者では、父郎に成年後見人を選任しなければ売却することはできない。

成年後見制度では、まず空き家を売却する段階で、居住用財産の処分許可を得なければならない可能性が高く、売却代金の1,300万円が、空き家の解体費用を見込んだ売却額（土地価格－解体費用）であれば、一見、評価額未満での売却と扱われ、裁判所との調整に相当の資料と時間を要する可能性がある。さらに、売却益で裏の空き地を購入することは投資行為であり、成年後見人が選任されたとしても行うことができない。

そもそも、円満な山田一家としては、成年後見人に、不動産のみならず、父郎の財産全部が管理され、専門家報酬が発生するのであれば、この売買を行わず、父郎死亡まで放置する、という選択をする可能性がある。

こうやって空き家は老朽化し、裏の空き地は、活用困難な空き地のままになるのである。

事例のケースでは、太郎にまかせているという事実が、民事信託という契約と信託登記を整えていれば、父郎が判断能力を喪失した後も、空き家売却と空き地購入の機会を逃さない。



(2) 後継者育成としての活用

前記(1)のように、家族にまかせきりだという場合のみではない。

「息子は半人前だから、今まかせてしまうのは難しい。

自分の目の黒いうちは、自分が指示し、できなくなったら息子がすれば良い」というケースも多いものである。

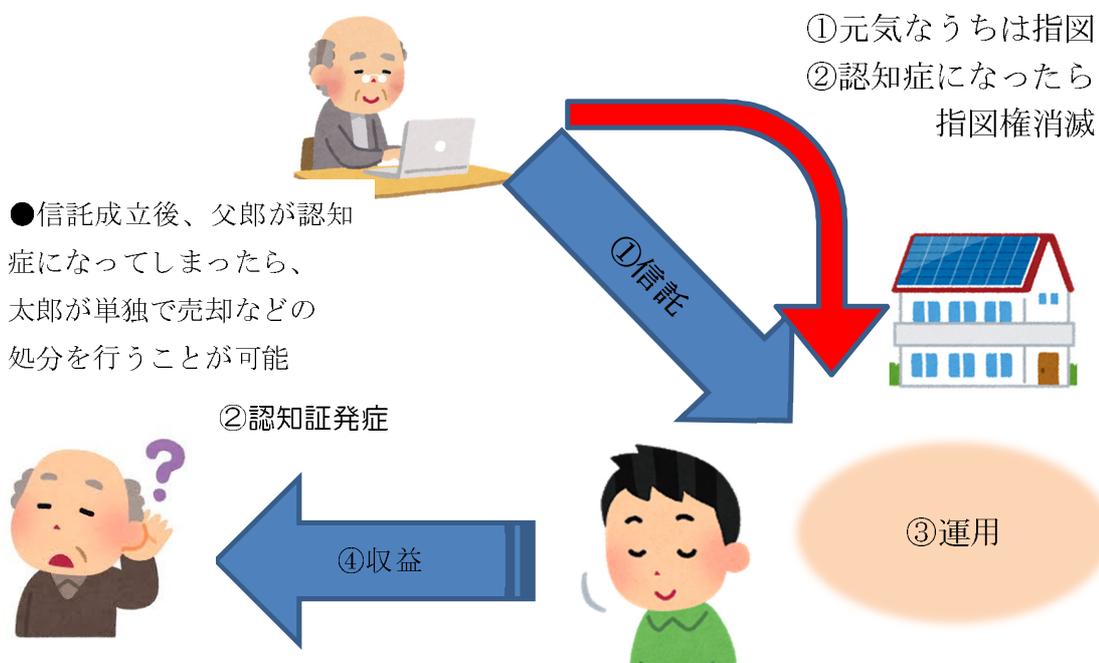
しかし、これまで記述してきたように、父親ができなくなってしまうからでは遅いのである。

このような場合には、次のような民事信託を作ることが可能である。

委託者：父郎 受託者：太郎 受益者：父郎

指図権者：父郎 信託財産：アパート

父郎が、民法の成年後見制度に定める保佐相当（事理弁識能力が著しく不十分）の判断能力となった場合には、父郎の指図権が消滅する。



(3) 共有対策としての活用

父親が死亡した際に、何も考えず、法定相続人である一郎、次郎、三郎で共有したが、実際には一郎が住んでいる家（実家）がある。次郎、三郎は一郎や一郎の家族が好きにすれば良いと思っている。しかし、売った時には共有持分に応じて、代金は分けて欲しいというケースである。兄弟それぞれ高齢となり、自分の代で名義整理をしたいと思っているが、代償金を支払って買い取るほど、一郎も現金は多く持っていない。一郎の息子は、別に家を持っているので、一郎がこの家を使わなくなったら売却予定である。

このような場合には、次のような信託を作成しておき、受託者たる一郎の判断力が低下した場合には、一郎の息子が後継受託者になるようにしておけば良い。本物件は、一郎の居住用として使用するものとし、一郎が居住する見込みがなくなった場合には売却し、売却代金は、持分に応じて帰属がされるようにする。

登場人物が多くなれば、次郎が先に亡くなったりする場合など、細かな設定が必要であるが、一郎が住まなくなって家を換金するという目的が果たされた場合に、信託が務めを果たして終了する仕組みにすれば良い。

このようにしておけば、一郎または後継受託者である一郎の息子の決定で、しかるべき時期に不動産が処分できる為、共有で問題となる「印鑑が必要な人数の多さ」「タイミングのずれ」を解消することができる。

これは、家族間に限らず、長屋式の建物を所有する者の間でも応用できる。

委託者：次郎 受託者：一郎（後継：一郎息子） 受益者：次郎
委託者：三郎 受託者：一郎（後継：一郎息子） 受益者：三郎



(4) 民事信託普及の問題点

i パターン化

現在、民事信託というのは、オーダーメイドにより契約書が作成されている。民事信託の最大の利点は、その自由設計性にあることから、ひな型が作成され、それに当てはめるようなことは望ましくない。

しかし、目的別にある程度利用方法がパターン化されることで、市民が民事信託をどのような場面で導入すべきかを考えることができる為、特に民事信託利用が適しているというものについては、利用方法をパターン化し、市民の利用促進を行う必要があると考える。

繰り返しになるが、自由設計性を害しては、信託の良さが失われてしまう為、利用方法に関するパターン化のみが望ましいと考える。

ii 専門家の育成

民事信託契約書を作成したことがある実務家の数は、全国的には未だ非常に少ない。方々で、民事信託普及に関する研究団体が立ち上がっているが、実践を伴っているものは少なく、担い手となる実務家が少ない。特に地方では、民事信託に精通した税務専門家が少なく、専門家育成は最重要課題である。

iii 民間企業の理解

上記 ii に加え、民間企業のうち、不動産業界、銀行等の金融機関の理解も最重要課題である。特に、金融機関の理解がなければ、信託された不動産の活用資金や、信託不動産から得られる収益を管理することさえできない。

実際に業務を行っているが、金融機関の理解は著しく難しい。常に金融機関のことを考え、交渉しながら信託契約実務を行っている状態であるが、殆どの金融機関では、個別事案対応としての暫定的な対応しか行ってもらえない状態である。早急に、金融機関による利用促進への協力が必要である。

iv 法制度、税制度による促進

委託者を受益者とする信託契約については、財産権の実体的な移転がないため、贈与税や不動産取得税は課されない。しかし、名義移転は行われる為、登録免許税が課税されることから、不動産を多く持つ者の場合、成年後見制度と比較して、初期に必要な費用が多い。長期的に、専門家成年後見人にかかる経費等と比較すれば、信託利用のメリットもあるのだが、初期費用が高額になることが導入の妨げになる場合もある。

登録免許税については、名義人変更課せられる登録料である為、信託設定時に課されることは当然であるとはいえ、市民への理解を考えると、実体課税（受益権の移転時）とする方が、税務を担う税理士の理解も得やすく、制度普及には効果的であると考えられる。

v 農地法との関係

農地の所有権移転効力発生は、農地法の許可であるところ、農地を家族に信託した場合に、契約時点で受託者が未就農である場合や、転用許可が取得できていない場合には、契約時点では所有権移転の効力が発生しない為、登記申請ができないか、仮登記ということになってしまう。実際に、農地法の許可を得られた時点で信託契約の効力が発効しても、登記申請の意思確認問題で、登記を行うには、別途成年後見人を選任しなければならない。

少なくとも、市街化区域内の農地に関しては、信託との関係で速やかに手続きが可能となる方法を模索したい。

第3章 信託手法を参考にした公共的な空き家管理

(1) 公共的な空き家管理の必要性

第2章では、家族に託すという前提で、信託利用の可能性を説明したが、少子高齢化、核家族社会では、「託す相手がいない」「息子は引き受けてくれない」ということも非常に多い。日常、私達も託す相手が居ないという相談を受けるが、信託業法上、受託者になることができる者が限られており、困ってしまう場合がある。

ここで登場すべきは社会の力であると考える。

●相続放棄をする市民●

不動産後継者がいないので、土地を国に返したいという声が多くあり、市民の中には国庫に返還（民法第959条）するつもりで相続放棄を行っている者が多く見受けられる。

地価の安い地域や、限界集落に多く、自分が要らないからと言って国に引き取れというのは、余りに身勝手な話だとも思うが、現実問題として、このような相続放棄が起きていることに違いはない。

しかし、現行の民法は、相続人不存在となった不動産について相続財産管理人が選任され、一定の手続きを踏まなくては国庫に財産帰属させることができない。

国庫帰属される為には、不動産を換金処分等する為の相続財産管理人を選任する必要があり、相続財産管理人選任に伴う予納金（30万円から50万円程度と言われている）に始まり、公告費用などで、一般的には100万円程度の費用がかかると言われている。

相続放棄した者は、放棄すれば終わりであり、相続財産管理人選任を申し立てるのは、民法952条により利害関係人か検察官となるが、換金価値の高い物件でない限り、100万円もの費用を支出してまで申立てを行う者は少ない。相続財産管理人が無ければ、民法951条の相続財産法人化の登記を申請する者もないため、結果として、“亡くなった人名義のまま”の「誰のものでもない不動産」のような物件が放置され、空き家問題を大きく悪化させている。

このような相続放棄をするのではなく、行政による信託などを活用した場合には、一定期間引き取り手がない場合には、近隣住民へ安価に売却し、売却代金を本来の所有者やその相続人に交付し、信託を終了させることが可能で、非常にスムーズである。

また、管理等に関しても、行政の判断で行うことや、地域の為に使用させる代わりにその維持管理を地域に依頼するなど、選択の幅が広がる。

最近では、実家の空き家を継ぎたくないで相続放棄をしようと思っている、という声を多く聞くようになった。早い段階で、手を打っておかなければ、相続放棄の濫用によって「誰のものでもない不動産」のような物件が山のように増える。

(2) モデル事例と問題点

【事 例】

夫が亡くなったあと、一人暮らしの花子さんは、病気をしたことをきっかけに、東京の娘夫婦の家に引っ越します。田舎の家は、売ってしまおうと考えましたが、農地もあって、なかなか買い手も決まらないので、そのまま置いていきました。

その後、花子さんは病気が再発し、認知症もひどくなったので、それ以来、田舎の家は放置されてしまいました。町内会長が見かねて、時々草刈りをしてはいますが、娘も「自分の物ではないからどうにもならない。相続しようとも思っていないし、会長さんに鍵を送りますから、家も畑もどなたか使いたい方があれば、自由に使ってください。」と言います。近所の方々も、掃除くらいはしてあげようと思いますが、やはり勝手に触っているようで気が引けます。最近、田舎移住の行政企画があり、この3年で、2組ほど就農者が町に来たので、花子さんの家も、そういう人に貸したり売ったりすれば良いのに…とっていますが、ついには、娘さんとも連絡がとれなくなって、今花子さんがどうしているかも分かりません。良いお宅だったとはいえ、何年も放置したので、今となっては使い物になりそうもありません。

この事例では、花子さんが東京に行った時点で、この家や農地は空き家となる可能性が大いにあったと言える。

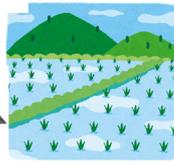
空き家を適切に管理しておけば、廃墟という大きなゴミになる前に、移住者などに提供することが出来た可能性があったかも知れない。

このような場合には、資産価値減少を防ぐことや、地域の荒廃を防ぐ目的で、地域にこの不動産を託すことができれば良かったのである。

仮に放置して危険家屋になった場合にも、解体費用の問題はあるものの、信託しておけば、特定空き家の認定を待たずして、受託者の権限で解体することも可能である。

委託者：一人花子 受託者：地域の団体など
 信託財産：不動産全部 (+管理費用)
 信託の目的：信託財産の**荒廃を防ぎ地域の為に活用**すること

誰か使ってくれたら嬉しいわね



被災地移住の方に安く貸すそうよ
 気に入って住み着いてくれたらいいわね



※一人花子さんが認知症になっても OK

問題点

i 固定資産税負担、解体費用など

受託者は登記簿上の名義人になる為、固定資産税の支払い義務を負うことになる。そこで、田舎の空き家等の場合には、信託財産たる不動産から収益を得られない為、委託者は、固定資産税を納税する為の資金を受託者に予め信託する必要が生じる。

また、地域の為に解体費用を支出する者も滅多にないので、解体費用も信託しなければならないとなるとハードルが高くなってしまう。

換金、収益性が低い不動産の場合には、方針決定権だけを委託するような方法が必要であり、工夫が必要である。そこで、制度として、このように公共性の高い信託が形成される場合には、固定資産税の支払い義務者は委託者又は受益者とするのが出来れば良い。

例えば、信託契約書に固定資産税の納税は受益者が行うものとし、その旨が信託目録に登録されている場合には、固定資産税の請求は受益者に発送されるなどの方法が良いのではないかと考える。

ii 受託者

(1) 受託を受けるのは誰か？

この事例で、受託者は誰が行えば良いか？という問題になり、引受け手探しは難しい問題である。

例えば町の荒廃を防ぐ、危険建物となることを防ぐ、という公共的な要請がある場合には、誰かに託すという行為自体は認められても良さそうなものである。再開発事業や、町の再興事業、道路条件の良い限界集落の企業用地利用などがスムーズに進むからである。

解体費用までとはいかないが、一定の金額とともに信託させる方法や、地域選定は必要であるものの、行政の出先団体であるような団体を受託者として（パブリックトラスト）、公共の為に信託をする場合には、少なくとも固定資産税は委託者又は受益者に課税される仕組みがあれば、一歩進むのではないだろうか。

現在の信託業法によれば、信託報酬を得なくとも、反復継続した受託がある場合には信託業法に抵触する。これを理屈上回避する為には、委託者ごとに受託者となる法人を設立し、ある委託者の為の信託を受ける法人を準備せざるを得ない。これは、信託業法の規制を回避するためだけの手法であり、実際には意味がない法人を設立するという無駄な作業である。

公共の為という信託目的から言えば、ある一定の地域の維持管理を目的として、地域ごとの団体が受託できるような特例措置などを設け、地域単位での受託を目指すのが望ましい。

ところで、本件のようなパブリックトラストのような信託については、NPO 法人等による文化財管理を目的として、文化庁にて「平成28年度「NPO 等による文化財建造物管理活用の自立支援モデル検討事業」」が実施されている。

ポイント

公共の為の不動産信託という仕組みを作り出すことが必要

(2) 具体的な受託者

具体的な受託者を考えるにあたって、今回は、新たな団体を設置するのではなく、既存の団体での受託について検討する。

① 行政そのもの

信託法、信託業法上受託者になれるか否かは別として、仮に受託者の適格があった場合にも、事実上、あちこちに点在する不動産の維持管理を行うことは難しい。そこで、仮に行政そのものが受託者になる場合には、地域の団体にその事務を委託しなければならない。

② 地域に既に存在する団体

i 町内会等

そもそも町内会の組織、機能が高齢化に伴い希薄化している問題がある。

また、町内会の単位は非常に小さく、地域に密着しているとは言え、町内数が多く、不動産を担う団体としては単位が小さすぎ、町内会ごとに活動力に格差があるのではないかと考える。さらに、町内会は、そもそも法人格を有しているのかどうかという問題もある。

町内会が受託者となる場合でも、公共の為の信託という視点から考えると、指図権者には市町村などの一定の公共性のある団体が必要である。

ii 地域包括支援センター

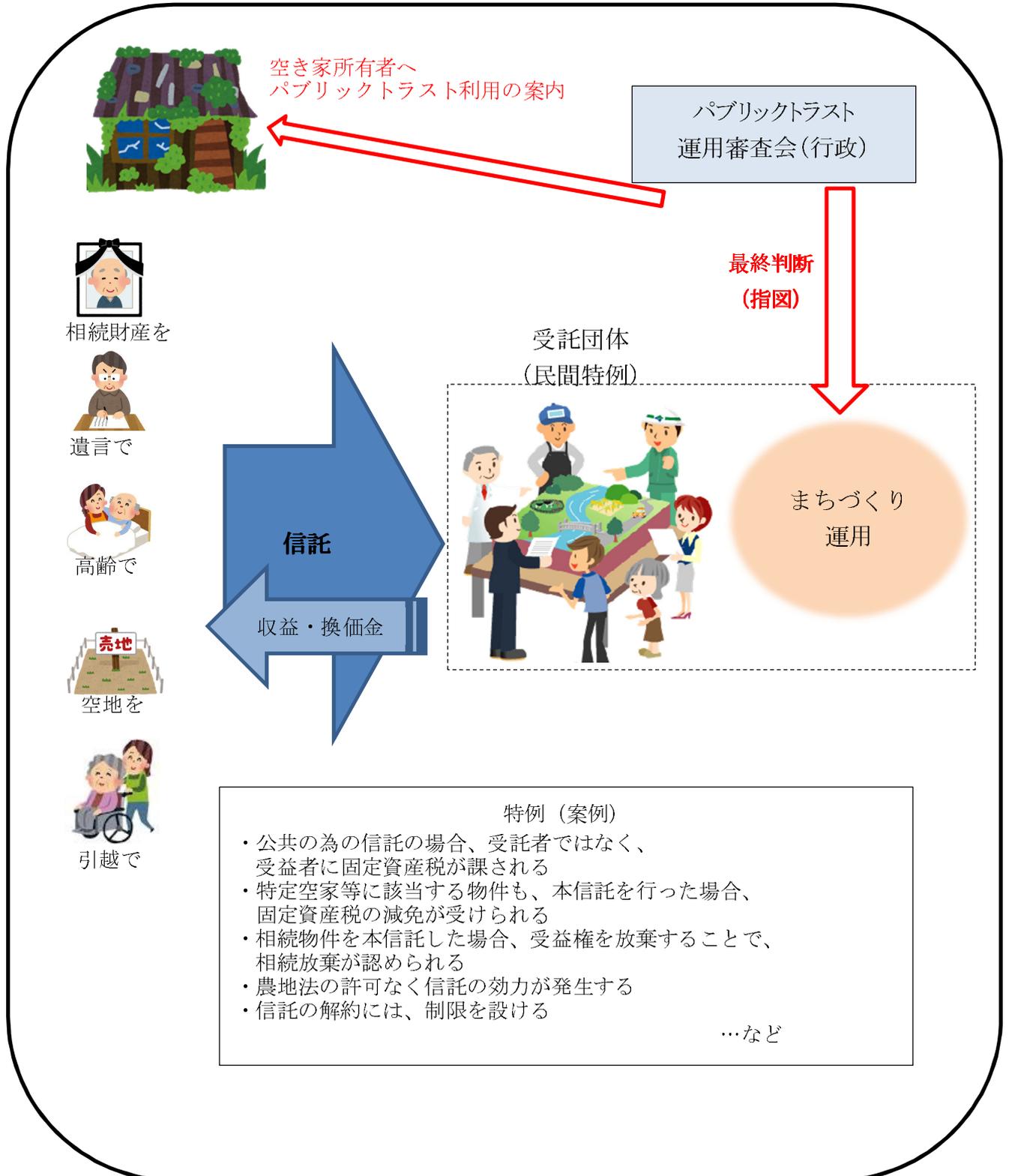
空き家の問題は、高齢化や相続の問題と密接に関係があり、ある不動産が空き家になることが想定されているかどうかは、高齢化や核家族の問題を扱う保健福祉の関係者が最も状況把握をしている。

そこで今回は、地域包括支援センターに着目した。社会福祉法人などの団体に委託をしている場合については、公共性に問題があるのではないかとこのところもあるが、団体として抱える地域の単位や、高齢化問題との密着性については申し分がない位置づけにある。もちろん、既存の同センターに不動産の受託者ができるとは到底考えられないが、基準となる単位や活動範囲としては理想的ではないかと考える。

仮に、地域包括支援センターを基準に、地域の為の不動産信託を検討する場合には、同センターに専門分野を設置し、取り扱い規定が整備され、法律・不動産・税金などの専門家や専門員などが配置され、十分な研修等を受けさせる必要がある。また、運営費の問題もあることから、基金などの設置も必要である。

この場合にも、指図権者を市町村とするなど、最終判断には公共性の高い市町村などの団体のフィルターがかかる仕組み作りを行う必要がある。

公共の為の信託イメージ



(3) その他の問題点と今後の展望

①問題点と利点

権利濫用防止や悪用（特に町づくりの場合）など掲げれば限がないが、不動産にまつわる問題点については、都市計画や区画整理事業を行う場合にも同じことである。

信託という仕組みの最も優れているところは、その「目的」を明確にすることができることと、「特定の財産」について活用できることである為、この利点について記述する。

i 信託は目的から設計することができる

例えば、相続財産管理人は管理財産を最終的に国庫に帰属させる目的を持っており、成年後見制度は本人の権利擁護が目的である。信託の場合には、この目的の段階から自由に設計することができる為、極端な場合「地域を自然に還すことを目的とする」ことも考えられるし、「古い町並み維持の公共事業に協力することを目的とする」ことや「信託財産を町おこし事業に投資すること」も考えられる。

本人の権利擁護の為の目的である成年後見制度を利用して、地域の移住者誘致事業に財産を提供することは無理があるが、地域活性化を目的とした信託であれば、目的達成の範囲内においては自由な運用ができる。もちろん、不当に受益者の権利を損なうようなことをしてはならないが、基本となっている財産管理制度の趣旨を理由に事業が進まないという問題は生じない。

ii 信託は特定の財産について設定することができる

成年後見制度は、ある人の権利擁護の為の制度であることから、ある人の財産全部について代理人となることが原則となっている。

信託という制度は、その財産をどのように運用するかを設定することができる為、「この不動産」という契約の仕方を行うことから、市民にとっても、ハードルが低く、受託する側にとっても、その他のことに責任を負わない為、利用しやすい。地域で公共的な信託を受託する場合にも、その地域に関係のないことまで責任を負う必要はないのである。

②今後研究、実践をしたい事案

今回の事業の相談では、地方の不動産を相続したくない、という相談が多く寄せられた為、この問題を解決する為の信託について今後、研究と実践をしたいと考えている。

- ・ 過疎地域、集落における信託（相続放棄による所有者不在問題を中心として）
- ・ 農地管理、集約のための信託（農地中間管理機構、農業協同組合との意見交換）
- ・ 旧区分所有建物、老朽長屋管理処分のための信託
- ・ 無接道地の地域信託

おわりに

空き家の原因となるものの多くは、実態と法制度の不一致によるものである。

また、法制度や減税措置が、建築促進時代のままになっているところ、何かしらの建物があれば減税されるということで、空き家を増加させている。

業務上取り扱うことが未だ多いとは言えないが、信託を活用した不動産管理処分や、定期借地権を利用した区分所有建物の権利関係整理、短期の定期借家を利用した建物の一時利用については、利用促進されることで、空き家問題解決に直結すると感じている。

今後研究の機会があれば、市民から現実に存在する問題物件を提供していただき、実際の物件に当てはめたスキーム提案を行いたい。

今回、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、その内容は画期的なものであるが、もう一声、利用見込みのない空き家を解体して流動しやすい更地で所有するほうが、空き家を持っているよりは減税措置が受けられるという計らいが必要ではないかと考える。

最後に、相続手続きを中心に業務を行う司法書士として本事業に参加し、次のようなことを感じたので記載しておきたい。

1. 現行民法相続開始後、既に70年経過となるが、不動産資産家を中心に「一家」という考え方は根強く残っている
(よって、案外、家族信託という考え方は受け入れられやすい)
2. 自己の資産に対して、高い権利意識を持つ者がある場合に、それは換価価値についての権利意識であるか、運用権限についての意識であるかを分けて考えることで、新たな解決方法が見つかる。
(家長として方針を担いたい者と、換価代金を受けたい者に分かれるのであれば、それは新たな遺産分割方法の発見ではないだろうか。)

今回の事業期間中に、家族間での民事信託を3件作成することができた。いずれも、認知症になった際の不動産の管理、運用を目的とするもので、依頼者の費用負担で実行することができた。未だ普及は少なく、実行費用が100万円以上かかるものもあったが、安価な遺言書作成や普及済みの成年後見制度よりも、受け入れはスムーズで、市民の要求に合った制度であると実感することができた。

所有権を1個の権限として捉えるのではなく、運用権と利益享受権に分離する「信託」という手法は、今後、官民を問わず発展していくことを確信している。