

信託とは文字通り「信じて託す」という意味であり、典型例は不動産の所有者である委託者が信託目的を達成するために、その所有権を名義人となる受託者に移す契約であり、これを通じて、最終的には、委託者が受益者に受益権を贈与する行為であるということができる。日本の現行信託法は、明文化されていないことは原則として自由に決められるという考え方（任意規定）を下敷きにしているため、既存の民法では実現できない様々な機能を柔軟に付与することができる仕組みである。その有力な一つの機能が、当初受益者が死亡した後の第二次受益者を決めておくことができること（信託法 90 条）、さらに進んで、最初の信託契約で決めておけば、自分の死後、未来の受益者を誰にするかを 30 年先までを見通して、数代にわたり決めておくことも可能になったことである（信託法 91 条）。これらは、平成 19 年に改正信託法が施行された際に導入された。

いま、高齢の健全な一人暮らしの女性（A）（独身で、両親は死亡し、子供、兄弟はいないものとする）が自宅とその敷地を所有しているが、家屋の老朽化により住み続けることが難しくなり、施設に入居したが、自宅家屋の倒壊の危険があるため、近隣住民からの苦情も絶えず、市役所から空き家の修繕・撤去等の行政指導を受けていたにもかかわらず、この女性（A）は、家屋の所有者としての対応を取れないままであったため、市役所は空き家対策特別措置法により、撤去の措置命令を出すことになったとしよう。

一方、この女性（A）は、当該不動産を父親から相続しており、その際、この不動産は、将来、同じ市内の借家に居住する父親の弟（既に死亡）の病弱な長男（B）がそのままの形で使えるように残してほしいとの遺言を受けており、できればその希望を叶えたいと考えていたとする（なお、父の弟には次男（C）がおり、現在東京で事業を営み、将来にわたり、地元に戻る予定はない）。

このような状況の下で、家屋の建て替えを実現しつつ、女性（A）の死後、不動産を父の弟の長男（B）に当該不動産を相続させる方途はないものか。

関係者の置かれた条件により具体の対応を特定することは難しいが、①女性（A）を委託者兼第一受益者、第一受益者（A）死亡後は、父親の弟の長男（B）を第二受益者とする、②父親の弟の長男を含む信頼できる親族関係者間で、平成 19 年以降、自由に設立がみとめられるようになった一般社団法人を当該不動産の受託者とする、③当該不動産の建て替えとそのための資金調達及び第一受益者（A）が死亡した後の第二受益者を父親の弟の長男（B）に移動させることを信託目的とする、遺言代用信託契約を結ぶことを条件に、女性（A）が土地に担保権を設定して金融機関から建て替え資金を借り入れることは可能であろう。信託を活用すれば、不動産の形式的所有権が受託者に帰属し、受託者が抵当権の登記義務者となるので、受益者（A、B）に債務不履行があっても、債権者である金融機関は当該土地に設定された第一抵当権を実行すれば、競売により債権を回収できるので、金融機関にとって信託による委託者兼受益者から受託者への形式的所有権の名義変更による問題は生じないからである。

他方、もし、信託を活用しなければ、女性（A）が将来、認知症等を発症したときには、建て替え、遺言等の意思表示が難しくなるというリスクを回避できない。この場合、女性（A）には法定相続人がないので、不動産が最終的に国庫に帰属してしまい、父親の遺言にも対応することができない。

上記のような信託の設定により、建て替えを放置した場合のペナルティとしての固定資産税の高額化（敷地が 200 m²以下ならば 6 倍、200 m²を超える部分は 3 倍）を回避できること、建て替え資金を金融機関から借り入れることで相続人（この場合は第二受益者（B））は相続税負担を債務控除により圧縮できること、女性（A）の意思がしっかりしている間に、存続が確実な受託者（この場合は一般社団法人）と信託契約を締結すれば、最終的に、当該不動産を親族内にそのまま残すという父親の遺言に沿う対応が可能になることになる。

なお、実際の場面では、可能であれば、建て替え住宅の一部を収益性のある賃貸用住宅とし、家賃収入の一部を借入金の返済に充て、第一受益者（A）及び第二受益者（B）の負う将来的な経済負担を少しでも軽減できるよう、極力考慮することが望ましい。

（荒井 俊行）