長寿社会における高齢者のマンション居住・管理・処分をサポート

「マンション居住者支援信託」のご案内

～ご家族・ご親族による民事信託の適切かつ円滑な活用のために～

安心して住み続けられるよう
管理の担い手になってほしい

良いマンションなので
将来は子に譲りたい

認知症や相続に備えて
家族と一緒に考えたい

一般社団法人民事信託推進センター
マンション支援信託推進委員会

試作版

※このパンフレットは試作版です。みなさまのご感想やご意見を伺えれば幸いです。
　当委員会の窓口は準備中です。お問合せは当委員会の委員までお願いいたします。
※掲載内容の複製・転載を禁じます。

マンションの居住者（区分所有者）のみなさま

民事信託をご存じですか？

●信託とは　～信頼する人に、財産の管理・処分を託す制度～

信託は、「**委託者**」（財産を信託する者）、「**受託者**」（信託された財産を管理・処分する者）そして「**受益者**」（信託された財産から生じる利益を受け取る者）の三者で構成されます。「**委託者**」は、「**信託行為**」（信託契約、遺言等）により、「**信託目的**」、すなわち誰のために何を目的として「**信託財産**」（委託者から受託者に移転する財産）をどのように使うかを決めます。「受託者」は、「委託者」が定めた目的に則して、「受益者」のために「信託財産」の管理・処分等の必要な行為を行い、生じた利益を「受益者」に渡します。

●民事信託とは

信託の中でも、営利を目的とせず、親族などの特定の人から１回だけ信託を受託しようとする信託を「民事信託」と呼びます。今日では、財産の管理や財産の承継を目的とする信託、管理できない人に代わって管理して生活に必要な給付を確実にする信託、自己の判断能力の低下、死亡に備えて財産の管理・承継をする信託、高齢者・障害者等の生活支援のための信託などを民事信託と呼んでいます。また、受託者が親族の時には家族信託とも呼ばれます。

マンションの居住者（区分所有者）が「委託者」となり、親族等の「受託者」との間の信託契約を、オーダーメイドで設計することによって、「民事信託」を次のように活用できることになります。

マンション居住者のための民事信託の活用事例

- **●自宅マンションなどの不動産の管理・処分、財産の承継を、安全・確実に行うことを目的とする信託**
- **●高齢な親に代わって、貸家の管理や空き家の処分を行い、親に生活資金を給付する信託**
- **●自己の判断能力の低下、死亡・相続に備えて、自宅マンションなどの管理・承継を円滑にする信託**
- **●高齢者・障害者が住む高経年マンション等の維持管理に配慮した、住生活の支援のための信託**

信託の効果は、生前の認知症・相続の対策から財産承継まで長期に及ぶ

マンション居住者からみた「民事信託」のメリット

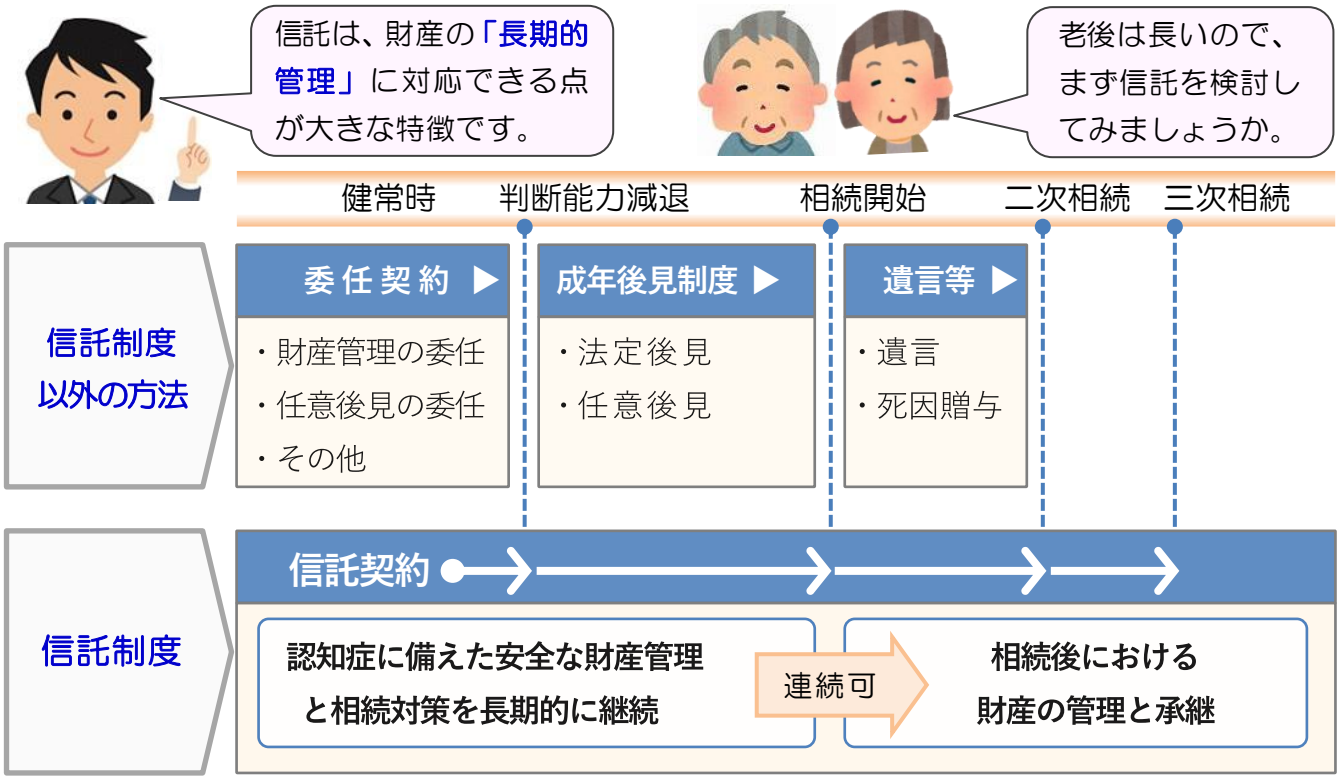
●主な特徴・メリット

①「**委託者**」は、一つの信託契約で、認知症に備えたマンション等の財産管理や相続対策から、必要に応じ相続開始後の財産承継対策まで実現できることが大きな特徴です。

②自宅マンションを信託すると、「**受託者**」は「**区分所有者**」となり、信託目的に従って住戸の管理やリフォーム等が行えます。また「**管理組合の一員**」として、総会への参加、議決権の行使、役員就任など、管理規約に則して一定の役割を果たすことができます。

③「**受託者**」は、信託目的に則して「**受益者**」のために自らの判断で柔軟に信託財産を管理・処分し、その他に信託目的の達成のために必要な行為を行うことができます。

④信託によれば、遺言でできること（財産の処分方法の指定など）に加え、自身の死亡による承継後の財産管理方法や、さらに２代先の承継まで定めることができます。



●「成年後見制度」「遺言」との違い

①成年後見制度は、判断能力に減退のある方のための財産管理と身上保護の制度です。成年後見人が成年被後見人のマンション（居住用不動産）を処分するときは、裁判所の許可や後見監督人の同意が必要です。また、後見では居住用不動産を賃貸して運用することは困難です。一方、信託制度を活用すると、売却や賃貸を柔軟かつ円滑に実施することができます。

②遺言は、遺言書で指定した相続人までの効力しかなく、本人の意思では自身の死亡による承継後の財産管理方法や、さらに２代先の承継までは定められません。また、遺言は死亡してはじめて効力が生じますので、認知症対策にはならない点に注意が必要です。

マンションに暮らす高齢者の住生活と財産を守るために

まず民事信託の活用を考えてみましょう

●住みなれたマンションで安心して老後生活を送れるように

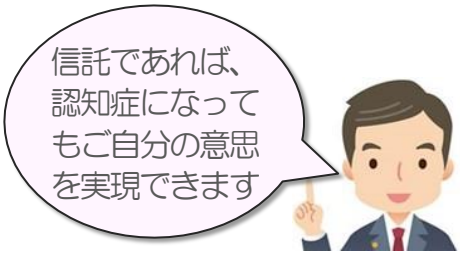
マンションは、日常生活に便利で、暮らしやすい居住形態であることから、様々な世帯の居住に適しています。そして、高齢になっても「住み慣れたマンションに永住したい」「介護が必要になってもできる限り長く住み続けたい」という人が多くなっています。

しかし、長寿化が進み、老後の住生活や財産管理の面で不安なことが増えています。特に加齢に伴って認知症などにより心身の状況が変化すると、自分で自宅マンションを管理・処分することや管理組合の一員として役割を果たすことが困難になってしまいます。

こうした問題に備え、できるだけ早いうちに、自宅マンション等の大切な財産を、長期に渡って適切に管理し、必要な時には円滑に処分できるよう、ご家族と話し合い、安全な対策を講じておくことが肝心です。

●高齢者が抱える問題や心配ごとの解決は、民事信託の相談から

マンション居住者（区分所有者）の老後の問題を解決し、ひとり一人の意思を実現するために民事信託を活用することができます。例えば、次のような思いや願いがある場合に、信頼できるご家族・ご親族の方に、マンション等の財産の管理や処分を託すことができれば、先々の悩みや不安が解消され、より安心して老後を過ごすことができるでしょう。何よりもまず民事信託の活用について専門家に相談してみることをお勧めします。



認知症など、もしものときに備えて自宅マンションの管理や処分の方法を決めて、長男に託しておきたい

将来、老人ホーム等の施設に移るとき、長女にこのマンションの売却や賃貸を任せて円滑に入所したい

一人暮らしなので周りに迷惑をかけないよう、今の内に自宅マンションの管理や承継方法を決めておきたい

このマンションは次女に相続させたい。円満円滑に相続できるように、堅実な方法をとりたい

高齢になったので、自宅マンションと賃貸不動産の管理を長男に任せ、自由にゆとりを持って暮らしたい

障害をもつ子どもの生活を将来に渡って支援するため、自宅マンションの管理・処分を甥子に託したい

長い老後の生活に備えた民事信託の活用ケース

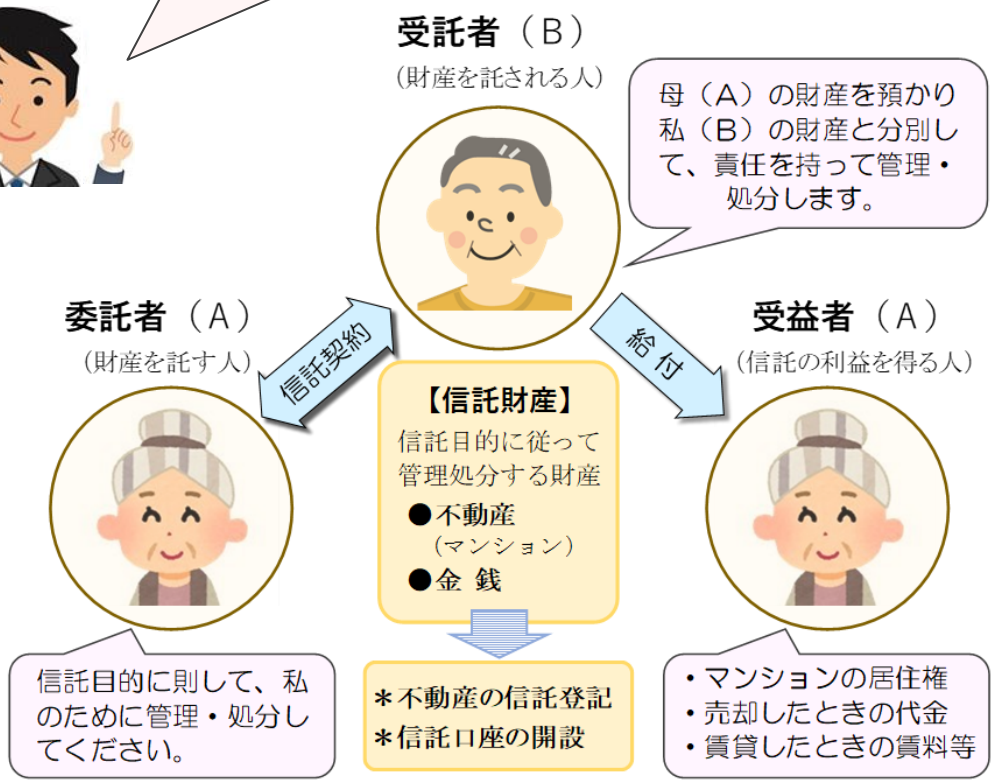
マンション居住者支援信託の相談モデル事例

A さん（78 歳）は、築 40 年のマンションで一人暮らしですが、便利で住み慣れているので介護が必要になってもできる限り長く住み続けたいと思っています。
しかし、最近少し虚弱になり、先々認知症も心配なので、自宅の管理・リフォームや施設への入所の必要が生じたときには、近所に居て何でも相談できる長男 B さん（50 歳）に全て任せたいと考えています。また早い内に、管理組合の総会出席や役員を務める等の組合員としての役割を長男 B さんに受け継いでもらい、他の居住者に気兼ねなく、管理の面でも安心してマンションに暮らしたいという願いを持っています。

Aさんは、長男Ｂさんと相談して信託契約を締結し、右のような信託目的に則して、マンション等の財産の管理・処分を行うことを、長男Ｂさんに託すことができます。

【信託目的：A さんが長男 B さんに託すこと】

1. **マンション（自宅）の適切な管理・リフォーム**
2. **心身の状況に応じたマンション等の財産処分**
3. **住生活・施設入居に必要な資金の給付**
4. **管理組合の一員として地位の承継と役割の遂行**



一人暮らしの方などの場合には、信託の受託者による長期的な財産管理と同時に、福祉との連携による見守り、成年後見による身上の保護についても、一緒に相談してみましょう。

高経年マンション等を所有する高齢者と家族のために

「民事信託士」による相談・サポート

「民事信託士」の資格を有する司法書士及び弁護士（本紙の巻末参照）は、マンションに居住する高齢者等が、認知症や相続など万一に備えマンションを適切に管理・処分できるようにするため、民事信託の活用を検討するとき、当事者（委託者・受託者・受益者）の立場にたって、適正かつ的確な信託契約を締結できるよう相談の段階からサポートします。

また、信託の「受託者」となるご家族・ご親族の方が、高齢な「委託者」に代わって管理組合の一員としての役割を果たし、管理組合の運営やマンションの改修・建替えの問題にも円滑に対応できるよう、各種の専門家と連携して受託者をサポートします。

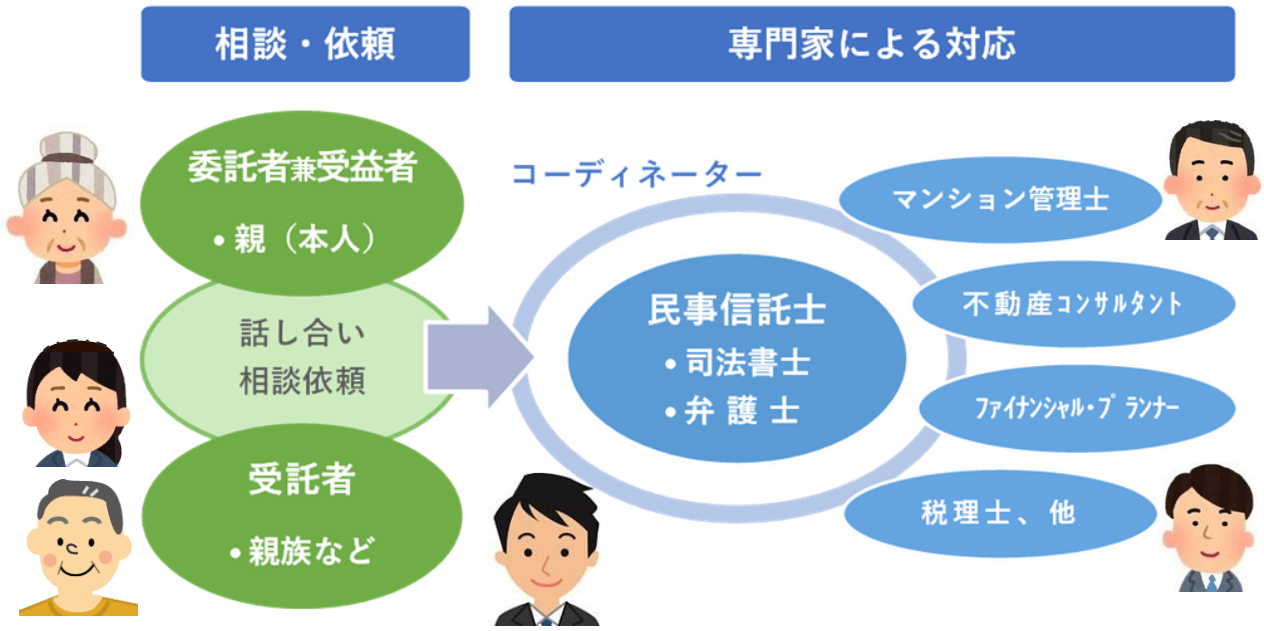
●個々の委託者とマンションに合った適切な信託契約書の作成

区分所有法や個々のマンション管理組合が定める管理規約を踏まえ、委託者が信託で実現したい事に即して、適正かつ適切に信託契約を締結できるよう支援します。

●マンション管理組合の一員となる「受託者」のために

受託者が信託財産であるマンションの管理、すなわち専有部分（住戸等）の管理及びマンション管理組合の一員としての共用部分の管理等に係る役割を適切に果たせるように、専門家との連携により支援します。

＜委託者・受託者の立場に立って民事信託の活用をサポート＞



※「民事信託士」は、民事信託の活用をはじめ、成年後見や相続の相談に応じることができます。また、相続や財産承継等に係る相談の場合には、コーディネーターとしての役割（解決策の総合的提案やとりまとめ）を担うこともあります。なお、コーディネーターは、財産管理に関わる専門家が、単独又は連携して対応することがあります。

●相談から信託契約の締結・受託者の事務まで継続的にサポート

「民事信託士」は、信託法やマンション管理適正化法等の関係法令に則り、適正かつ的確な信託契約の設計と受益者の保護及び受託者による信託事務のサポートに努めます。

信託契約を締結する際に、委託者と受託者のために、信託財産（マンション・金銭等）の管理等に関わる重要事項について説明を行います。また、マンションの信託登記や、信託口座の開設、管理組合への届出等をサポートします。

受託者が行う信託事務について、適切かつ円滑な処理の方法等について情報提供や相談に対応します。
また、受託者が管理組合の一員としての役割を円滑に果たせるよう、ご依頼に応じマンション管理士等の専門家と連携して情報提供や相談対応を行います。

【相談・検討段階】

相談依頼の目的・意思等の聞き取り

↓

提案書の作成
信託の設計概要等のプランを作成して説明します

↓

【信託契約締結段階】

信託契約書案の作成
信託契約書の案を作成して内容を確認します

↓

信託契約に関する重要事項の説明
信託財産・マンション管理等に係る重要事項を説明します

↓

信託契約の締結
公正証書により信託契約書を作成します

↓

【受託・管理段階】

マンションの信託登記・信託口座の開設等のサポート

受託者が行う信託事務に関するサポート
- 信託事務の処理
- 管理組合の一員として

●ご相談・信託契約の費用について

最初のご相談は基本的に無料です。2 回目以降、具体的な資料に基づいて相談や検討をご依頼いただく場合は有料となります。また、信託契約の締結や信託の登記には次の費用を要します。

【例】マンションが信託財産である場合（①～⑤の合計）

①業務報酬（信託財産の価額等により変動）②公正証書手数料　③信託登記報酬（司法書士費用）
④信託登記登録免許税　⑤信託口座開設費及び交通費等の諸費用

一般社団法人 民事信託推進センターのご案内

一般社団法人民事信託推進センターは、平成 23 年（2011 年）9 月に設立以来、信託実務の調査・研究、研修等を通じて、後見・相続・事業承継等の支援、並びに地域のまちづくり等、国民の権利と環境の保護などに信託制度が幅広く活用されることを目的として活動している団体です。平成 26 年（2014 年）4 月には、民事信託の適正活用を担う人材育成のため、新たに「一般社団法人民事信託士協会」を設立しました。

【当センターホームページ】：https://civiltrust.com/mansion

●「マンション支援信託推進委員会」について

当センターは、マンションの区分所有者と管理組合の立場に立って、高齢者や高経年マンション等が抱える問題の解決に資するため、「マンション支援信託推進委員会」を設置し、調査研究や情報提供を行っています。
「マンション居住者支援信託」等に関するお知らせの Web 掲載を準備中です。

【マンション支援信託推進委員会紹介ページ】 ＊準備中

一般社団法人 民事信託士協会のご案内

一般社団法人民事信託士協会は、市民の権利の擁護と福祉の向上に寄与するため、「民事信託」（主に信託業法の適用を受けない信託）業務の担い手となる民事信託士の資格及び登録に関する事項を定め、民事信託制度の幅広い活用と適正かつ円滑な運用等のための人材確保とこれを担う民事信託士の育成及び指導等による資質の向上に資することを目的とした団体です。また現在、「高齢者や障害者の生活を支援する福祉型信託」の普及を目指して、協力団体等と連携し「(仮）ふくし信託株式会社」の設立準備を進めています。

【当協会ホームページ】：https://civiltrust.com/shintakushi/index.html

●民事信託士のご紹介

一般社団法人民事信託士協会では、「民事信託士」の資格を有する司法書士及び弁護士をホームページで紹介しています。「民事信託士」を都道府県別に閲覧できますので、相談をご希望の方は次の紹介ページをご覧ください。

【民事信託士紹介ページ】
https://www.civiltrust.com/shintakushi/introduce/index.html

****

発行：一般社団法人民事信託推進センター　編集：マンション支援信託推進委員会
所在地：東京都中央区日本橋 2-16-13
マンション支援信託推進委員会 連絡先 E-mail：準備中

****

Copyright© 2021 一般社団法人民事信託推進センター. All Rights Reserved. 掲載内容の複製・転載を禁じます。