

## 研究テーマ「民事家族信託と遺言・成年後見制度について」

平成19年に改正信託法が施行されたことを機に、近年、家族信託が注目されてきています。家族信託は宅建業務と直結するものではありませんが、今後、信託不動産の売買や賃貸を依頼される機会が増えてくる可能性もありますので、関連知識として知っておきたい制度です。

本研究会では、事例を挙げて信託の基本的なスキームと、宅建業者が関わる際の留意点について研究しました。

### 1. 信託とは

信託契約の締結、遺言による信託、あるいは信託宣言（自己信託）のいずれかの方法により設定し、財産を特定の者（受託者）に移転して、その受託者が一定の目的のために財産の管理又は処分及びその他、当該目的達成のために必要な措置を実施し、そこから生まれた利益を委託者が指定した者（受益者）へ渡すことであり、一般的には公正証書を作成します。すなわち、受託者を信じて財産を託す制度であり、後見制度のような「財産管理」や贈与・遺言のような「財産承継」のための制度でもあるといえます。

信託は、委託者が希望したとおりに受益権の内容と受益者を決定し、その変更や消滅を決めることができるなど柔軟な対応を設計できます。また、委託者が意思能力を失ったり、死亡しても、信託は承継されますので、信託が存続する限りは受託者による財産管理が継続されます。

#### [信託法第2条（定義）]

第2条 この法律において「信託」とは、次条各号に掲げる方法のいずれかにより、特定の者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く。同条において同じ。）に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとするをいう。  
(2項以下省略)

### 2. 事例1

X（81歳）は、配偶者Yが5年前に亡くなってから一人暮らしをしている。資産は、賃貸不動産（アパート）と、自宅不動産の他に預貯金が5000万円ある。現在の収入は、年金と賃料収入である。Xには長男Aと次男Bがおり、関係は良好である。最近、Xの元に高額の訪問販売業者やリフォーム業者が来訪するようになったため、長男Aは賃貸不動産や自宅不動産、預金等の財産管理について心配になり、Xが安定して生活できるように対策したいと考えている。

このような事例において対応を比較します。

#### 2-1. 対応1 財産管理契約（委任契約）

○賃貸不動産について、長男Aに管理を任せるための財産管理契約（委任契約）を締結し、賃貸契約の締結と管理・賃料の集金をAが行い、賃料をXに渡す。

○Xの自宅不動産や預貯金についても財産管理契約を締結し、実印や印鑑カード、登記済権利証等をAが預かる。

#### 2-2. 対応2 任意後見契約

- 財産管理契約だけでは、将来Xに意思能力が無くなった場合、例えば福祉関係施設への入居費用が必要になっても、AはXの預金を下ろしたり解約することが出来ないし、X名義の不動産を売却して換金することもできない。
- そこで、Xの意思能力があるうちに、XとAの間で任意後見契約を締結しておく。
- Xの意思能力が劣ってきたら家庭裁判所へ任意後見監督人の選任の申立を行い、選任されると任意後見契約の効力が生じ、Aが後見人となる。
- 不動産の売却に関する代理権を付与する任意後見契約を作成しておけば、任意後見人Aは任意後見監督人の同意を得てXの預金の解約やX名義の不動産を売却することができる。  
なお、代理権の設定によっては後見監督人の同意を得ずに出来ることもある。
- ただし、任意後見監督人報酬が発生する。また、Xが死亡すると任意後見契約は終了する。

### 2-3. 対応3 家族信託契約

- 対象財産や受託者、信託目的、受託者の権限等をXが自分で定めることができ、契約後すぐに効力が生じる。
- 信託財産の預金は、A名義の信託金銭管理口座や信託口座を開設して分別管理する。信託財産の不動産は、「信託の登記」をしなければ第三者に対抗することができない（信託法14条）。  
なお、信託によりXからAへ所有権を移転する場合は通常的所有権移転登記より登録免許税が安く（固定資産税評価額の0.4%）なり、不動産取得税はかからない。
- 自宅不動産の処分権についても定めておけば、Aが売却することができる。
- 受託者の信託報酬は原則として無報酬である。ただし、信託会社に委託する場合など、信託契約に信託報酬を定めた場合に限り信託報酬が発生する。（信託法54条1項）
- 受託者を監督するために信託監督人（弁護士）を設定することもできる。

【本件の信託の要素】 →（P6：信託契約書例A参照）

- ①信託目的：Xの財産管理の負担を無くすこと、Xが安全かつ安心な生活を送れるようにすること。
- ②信託行為：XとAの間の信託契約
- ③信託財産：Xの不動産および金銭
- ④委託者：X
- ⑤受託者：A
- ⑥受益者：X（自益信託）※財産の名義がAに移るが、譲渡税がかからない。
- ⑦信託関係人：信託監督人の弁護士
- ⑧信託の変更：信託監督人が関与する場合を規定
- ⑨信託の終了事由：受益者の死亡

### 2-4. 対応4 法定後見制度

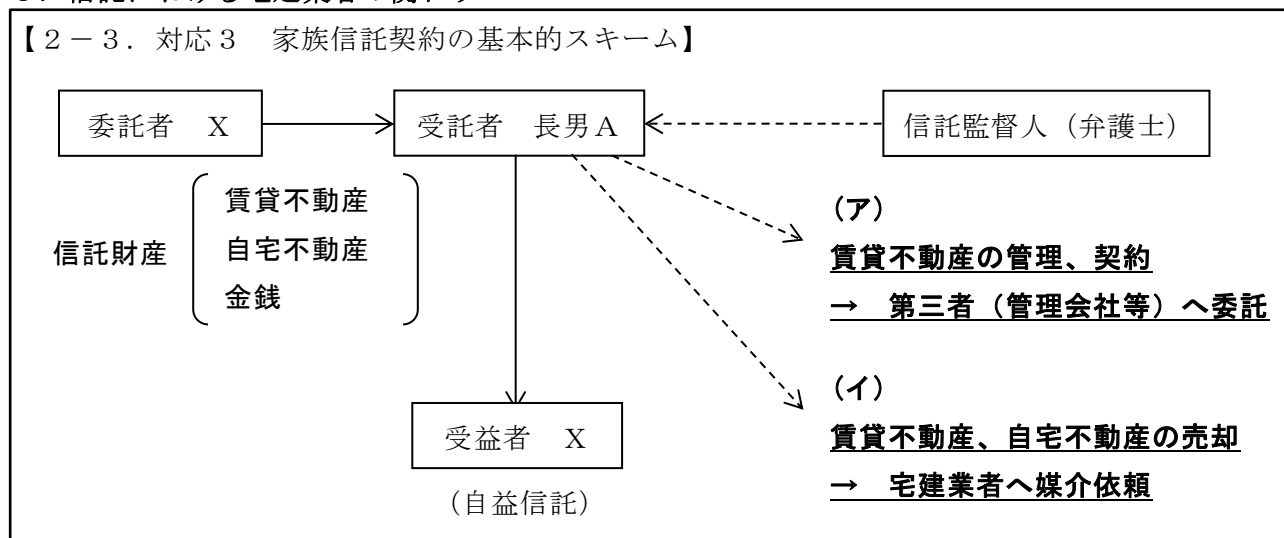
- Xの意思能力が無いと判断された場合は、法定後見制度を使う。
- 家庭裁判所に法定（成年）後見人の選任の申立を行うが、法定後見人を指定できないため、Aが法定後見人に選任されるとは限らない。また、弁護士や司法書士等の専門家が後見人（専門職後見人）に選任されると後見人報酬が発生するし、後見監督人が選任されれば後見監督人の報酬も

発生する。(民法852条)

○成年後見制度は本人の財産の維持管理を目的とする制度のため、法定後見人は、Xの賃貸不動産の契約等の法律行為を代理で行うが、その権限や財産利用は基本的に必要最小限に制限される。

○自宅不動産の売却には家庭裁判所の許可が必要になる。(民法859条の3)

### 3. 信託における宅建業者の関わり



前述の事例1において、宅建業者が関わるのは次のケースが考えられます。

(ア)信託財産の賃貸不動産について、賃貸管理や媒介を依頼される。

(イ)信託財産の賃貸不動産や自宅不動産について、売却の媒介を依頼される。

### 4. 信託不動産の取引に関する宅建業者の対応

宅建業者が信託不動産の管理や媒介を依頼された場合には、以下の点に留意し対応します。

①不動産登記簿の権利の部を確認し、信託により所有権移転していることを認識する。

②不動産登記簿を取り寄せる際には「信託目録付き」と指定して請求し、信託目録を確認する。

③不動産登記簿の信託目録や信託契約書により信託の目的および受託者の権限を確認する。

例えば、信託不動産の賃貸管理を依頼された場合は、受託者にその不動産の管理、賃料の受領、修繕、新規賃貸契約等の権利があるかどうか、管理を第三者に委託することが可能と定められているかどうかを確認する。

売買の仲介を依頼された場合は、受託者にその不動産の処分権があるかどうかを確認する。

④さらに慎重を期すため、相続人の間で揉め事がないかどうかを確認する。

⑤取引の際には、当該物件が信託により所有権が移転している不動産であることを説明する必要がある。ただし、買主が受託者の義務を引き継ぐような内容が入っていない限り、信託目録の内容については必ずしも説明する義務は無いが、買主から聞かれた際には誤解無く説明する必要がある。

### 5. その他の留意点

#### 5-1. 遺言書や後見制度との併用

信託では、信託財産以外の財産には関与することができません。委託者の意思能力が無くなった

場合、信託財産については受託者が信託契約に基づいて管理や処分等の対応ができますが、信託財産以外については受託者が関与することができません。また、農地又は採草放牧地のように、原則として信託財産に設定することが困難なものがある他、そもそも全ての財産を信託財産とするような信託契約はできませんので、信託財産以外の財産については遺言書を併用する方法があります。

また、信託の内容は財産管理に限られ、身上監護権は設定できません。日常生活や治療、介護、福祉関係施設への入所手続等の法律行為は信託できませんので、後見制度を併用する必要があります。

## 5-2. 信託が無効と判断される可能性

信託の内容が遺留分等の権利を侵害している場合や、信託契約の後に作成した遺言書に信託の内容と矛盾する点があった場合等に、信託契約の一部が無効と判断される可能性があります。例えば、受託者が信託不動産の賃貸契約あるいは売買契約を締結したあとに信託契約が無効と判断され、それに伴い受託者には信託不動産に関する管理権や処分権が無いと判断された場合、受託者が交わした賃貸契約や売買契約も遡って無効になると考えられます。

このような場合、宅建業者としては前述4の内容を確認していれば調査義務は果たしており、それ以上の調査責任を求められることは無いだろうと考えます。

## 6. まとめ

平成19年に改正信託法が施行され、信託は少しずつ普及してきており、信託不動産の管理や媒介を依頼される機会が増えてくる可能性があります。信託不動産の管理や媒介を依頼された場合には、前述の「4. 信託不動産の取引に関する宅建業者の対応」を参考にして、①～⑤の内容をよく確認して対応してください。

なお、信託は、委託者の希望により内容を決められるので様々な利用が考えられる一方、その柔軟さ故に遺留分や他の法制度等との関連を多角的に確認する必要があり、トラブルを避けるためには専門家への相談が必須です。信託不動産の取引事例や判例は現在まだ多くないため、宅建業者が信託不動産の取引を取り扱う際には、信託目録や信託契約書を必ず確認し、どのような点に注意が必要で、どこに落とし穴があるか等について、信託を経験したことがある弁護士や公証役場へ相談するなど、信託の目的や受託者の権限をよく確認のうえ慎重に対応してください。

また、宅建業者の実務対応としては、例えば高齢のオーナーが所有する賃貸物件の管理や媒介を受ける際には、オーナーの意思能力があるうちに将来の管理について相続人と相談しておいてもらうようにアドバイスすることや、その選択肢として任意後見制度や信託という方法があること、同時に税金についても確認しておくこと等をアドバイスできるだけでも有意義であると思います。

### 【資料】

- 1 信託不動産の不動産登記簿の記載例 ……P 5
- 2 信託契約書例A ……P 6
- 3 (参考)事例2、信託契約書例B ……P 9～P 12

### 【参考文献】

『民事信託の基礎と実務』東京弁護士会研修センター運営委員会編

資料1 信託不動産の不動産登記簿の記載例

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	●年●月●日 第●●●●号	原因 ●年●月●日売買 所有者 ○○県○○市○○町○番地 宅建太郎
2	所有権移転	○年○月○日 第○○○○号	原因 ○年○月○日信託 受託者 ○○県○○市○○町○番地 宅建次郎
	信託	余白	信託目録第△△号

信託目録		調製	余白
番号	受付年月日・受付番号	予備	
第△△号	○年○月○日 第○○○○号	余白	
1 委託者に関する事項	○○県○○市○○町○番地 宅建太郎		
2 受託者に関する事項	○○県○○市○○町○番地 宅建次郎		
3 受益者に関する事項等	受益者 ○○県○○市○○町○番地 宅建太郎		
4 信託条項	<p>①信託の目的 本件の信託は、不動産及び金融資産を本件信託財産として、管理及び処分を行い、受益者の生活・介護・療養・納税等に必要な資金を給付して、受益者の幸福な生活及び福祉を確保すること並びに受益者の体調に左右されない資産承継を実現することを目的として信託するものである。</p> <p>②信託財産の管理方法 ア. 受託者は、本件信託財産の保存および管理運用に必要な処置、特に本件信託不動産の維持・保全・修繕・改良・建物解体について、受託者が適当と認める方法、時期及び範囲において行うものとする。 イ. 受託者は、現在受益者が居住の用に供している以外の本件信託不動産について、受託者の裁量で第三者に賃貸することができる。 ウ. 受託者は、本件信託の目的に照らして相当と認めるときは、本件信託不動産を換価処分又は交換し、またその換価後の現金をもって収益物件たる土地・建物・マンション等の購入をすることができるものとし、本件信託不動産となる不動産を購入・交換した場合は、速やかに所有権移転登記及び信託の登記手続を行うものとする。</p> <p>③信託の終了事由 本件信託は、次の事由によって終了する。 1. 宅建太郎が死亡したとき。 2. 受益者及び受託者の合意。 3. 信託法に定める信託の終了事由が発生したとき。</p> <p>④その他の信託の条項 ア. 次の場合には、受託者の任務が終了する。 1. 受託者が信託法第56条第1項各号に掲げる事由に該当したとき。 2. 受託者につき任意後見監督人専任の審判がなされたとき。 イ. 前記④アに定めた事由により当初受託者の任務が終了した場合の後継受託者については、○年○月○日付「不動産及び金融資産の管理処分に関する信託契約書」に記載のとおりとする。</p>		

## 信託契約書

委託者兼受益者 X と受託者 A は、以下のとおり、信託契約を締結した。

(信託目的)

第 1 条 本信託の信託目的は、以下のとおりである。

委託者の信託財産目録記載の財産を受託者が管理又は処分等することにより

- (1) 委託者の財産管理の負担を軽減すること。
- (2) 委託者が詐欺等の被害に遭うことを予防し、委託者が安全かつ安心な生活を送れるようにすること。
- (3) 委託者が、従前と変わらぬ生活を続けることにより、快適な生活を送れるようにすること。

(信託契約)

第 2 条 委託者は、本契約の締結の日（以下「信託開始日」という。）に、前条の目的に基づき、別紙信託財産目録記載の財産（以下「信託財産」という。）を受託者に信託し、受託者はこれを引き受けた（以下本契約に基づく信託を「本信託」という。）。

(信託財産—預金)

第 3 条 委託者が、信託契約締結後、遅滞なく、信託財産目録記載の預金を払戻し、当該払戻金を受託者に引き渡す。

2 受託者は、前項の払戻金を第 1 2 条の区分に応じ分別管理する。

(信託財産—信託不動産)

第 4 条 信託財産目録記載 1（自宅不動産）及び 2（賃貸不動産）の信託不動産の所有権は、本信託開始日に、受託者に移転する。

- 2 委託者及び受託者は、本契約後直ちに、前項信託不動産について本信託を原因とする所有権移転の登記申請を行う。
- 3 受託者は、前項の登記申請と同時に、信託の登記の申請を行う。
- 4 前 2 項の登記費用は、受託者が信託財産から支出する。

(信託不動産の瑕疵に係る責任)

第 5 条 受託者は、信託期間中及び信託終了後、信託不動産の瑕疵及び瑕疵により生じた損害について責任を負わない。

(信託の追加)

第 6 条 委託者は、受託者の同意を得て、金銭その他の財産を本信託に追加することができる。

(委託者)

第 7 条 本信託の委託者は、X（昭和●●年●月●日生、住所：●●県●●市●●町××）である。

(受託者)

第 8 条 本信託の受託者は、以下のとおりである。

受託者 住所 ●●県●●市●●町×—×—×

氏名 A

生年月日 昭和●●年●月●日

(受託者の信託事務)

第 9 条 受託者は、以下の信託事務を行う。

- (1) 信託財産目録記載 1（居住用）及び 2（賃貸）の信託不動産を管理し、必要に応じ処分すること。
- (2) 信託財産目録記載 2 の信託不動産を第三者に賃貸し、第三者から賃料を受領すること。
- (3) 信託財産に属する金銭を管理し、以下の費用に充てるために支出すること。
  - ア 受益者の生活費、医療費及び介護費用等、日常生活に必要な一切の費用
  - イ 信託不動産の保存・管理・大規模リフォームを含む修繕等の一切の費用
  - ウ 受益者が施設に入居する場合の一時金、契約金、利用料等名目を問わず、委託者の転居に伴う一切の費用
  - エ 受益者が負担すべき公租公課、保険料
  - オ その他、受託者が信託事務を行うのに必要な経費（信託監督人報酬、税務申告に必要な事務費、税理士報酬、交通費等）
- (4) 信託財産目録 1 及び 2 の信託不動産を売却した場合はその代金を管理し、前項の費用等に充てるために支出すること。
- (5) その他信託目的を達成するために必要な事務を行うこと。

（信託事務処理の第三者への委託）

第 10 条 受託者は、信託不動産の管理を第三者に委託することができる。

（善管注意義務）

第 11 条 受託者は、信託財産の管理、処分その他の信託事務について善良な管理者の注意をもって処理しなければならない。

（分別管理義務）

第 12 条 受託者は、信託財産に属する金銭及び預金と受託者の固有財産とを、以下の各号に定める方法により、分別して管理しなければならない。

- (1) 金銭 信託財産に属する財産と受託者の固有財産とを外形上区分することができる状態で保管する方法
- (2) 預金 信託財産に属する預金専用の口座を開設する方法

（帳簿等の作成・報告・保存義務）

第 13 条 本信託の計算期間は、毎年 1 月 1 日から 6 月 30 日まで及び 7 月 1 日から 12 月 31 日までとする。ただし、第 1 期の計算期間は、信託開始日から（元号）●年 12 月 31 日までとする。

- 2 受託者は、信託事務に関する計算を明らかにするため、信託財産に属する財産及び信託財産責任負担債務の状況を記録しなければならない。
- 3 受託者は、信託財産に関し、第 1 項の信託期間に対応する信託財産目録及び収支計算書を当該計算期間が満了した月の翌月末日までに作成しなければならない。
- 4 受託者は、信託財産目録記載 2 の信託不動産を第三者に賃貸することに関し、賃借人の退去、新たな賃借人の入居及び賃料並びに管理費の変更など賃貸借契約の当事者及び内容等に変更があった場合には、その経過報告書を作成しなければならない。
- 5 受託者は、第 3 項記載の信託財産目録及び収支計算書を、第 3 項により決められた期日までに、受益者及び信託監督人に提出しなければならない。
- 6 受託者は、第 4 項記載の経過報告書を、その作成の都度、受益者及び信託監督人に提出しなければならない。
- 7 受託者は、第 2 項に基づき作成した帳簿は作成の日から 10 年間、第 5 項並びに前項に基づき受

益者及び信託監督人に提出した書類は信託の清算の終了の日までの間、保存しなければならない。

(信託費用の償還)

第14条 受託者は、信託事務処理に係る費用を、直接、信託財産から償還を受けることができる。

2 受託者は、受益者から信託事務処理に係る費用の償還又は前払いを受けることができる。

(信託報酬)

第15条 受託者は無報酬とする。

(受益者)

第16条 本信託の受益者は、委託者Xである。

(受益権)

第17条 受益者は、受益者として以下の内容の権利を有する。

- (1) 信託財産目録記載1の信託不動産を生活の本拠として使用する権利
- (2) 信託財産目録記載2の信託不動産を第三者に賃貸したことによる賃料から給付を受ける権利
- (3) 信託目録記載1及び2の信託不動産が処分された場合には、その代価か給付を受ける権利
- (4) 信託財産目録記載3の金銭から給付をうける権利

(受益権の譲渡・質入れの禁止)

第18条 受益者は、受益権を譲渡又は質入れすることはできない。

(信託監督人)

第19条 本信託の信託監督人として、以下の者を指定する。

住 所 東京都●●区●●×丁目×番×号 ●●●法律事務所

職 業 弁護士

氏 名 ××××

登録番号 ●●●●

(信託監督人の辞任)

第20条 信託監督人は、受益者及び受託者の同意を得て辞任することができる。

(信託監督人の報酬)

第21条 信託監督人の報酬は、以下のとおりとする。

(省略)

(信託の変更)

第22条 本信託において信託監督人が存在する場合には、受託者及び信託監督人が協議し、両名の合意により、信託の変更をすることができる。

2 本信託において信託監督人が存在しない場合には、信託目的に反しないこと及び受益者の利益に適合することが明らかであるときに限り、受託者の書面による意思表示により、信託を変更することができる。

(信託の終了事由)

第23条 本信託は、受益者の死亡により終了する。

(帰属権利者)

第24条 受益者の法定相続人を本信託の帰属権利者として指定し、その取得割合は法定相続分に応じるものとする。

(信託財産目録は省略)

(『民事信託の基礎と実務』東京弁護士会研修センター運営委員会編より引用)



### 資料3 (参考) 事例2 後継ぎ遺贈型受益者連続信託 (信託法91条)

X (70歳) は先妻Aとは20年前に離婚し、10年前に現在の妻Bと再婚した。  
Aとの間には長男C (30歳) がいるが、Bとの間には子はいない。Xの財産は、自宅不動産と預金であり、Xは自分の死後、まずは後妻Bに不動産を利用させた上で、Bが亡くなった後は長男Cに不動産を相続させたいと考えている。なお、BとCの間にあまり交流はない。

#### 対応1 遺言書

○Xの意向どおり、Xは「自宅不動産の所有権を後妻Bに相続させ、預貯金の3分の1をBに、3分の2を長男Cに相続させる」旨の遺言書を作り、さらに、後妻Bは「全ての財産を長男Cに相続又は遺贈する」旨の遺言書を作成する。

ただし、Xの死後に後妻Bが自身の遺言を撤回すると、長男Cに財産が相続されない可能性がある。

○また別の「負担付遺贈」という方法により、長男Cに「後妻Bが亡くなるまでは居住させる」という負担を付けて自宅不動産を遺贈することもできるが、Xの死後、長男Cが確実にそれを実行するか定かではない。

#### 対応2 配偶者居住権 (改正相続法1028条、2020年4月施行)

○Xの遺言により、配偶者居住権を後妻Bに取得させる。

○自宅不動産の所有権は長男Cに相続するが、後妻Bはそこに終身居住することができる。

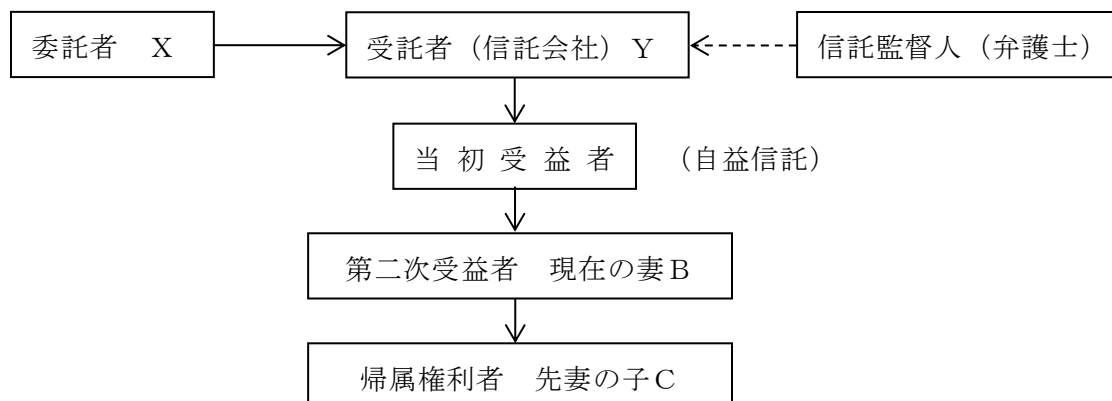
○将来、後妻Bが福祉関係施設への入所や転居で配偶者居住権を放棄する場合、贈与税等の税金がかかるのではないかと懸念されている。

#### 対応3 後継ぎ遺贈型受益者連続信託 (信託法91条)

##### 信託法91条

受益者の死亡により、当該受益者の有する受益権が消滅し、他の者が新たな受益権を取得する旨の定め (受益者の死亡により順次他の者が受益権を取得する旨の定めを含む。) のある信託は、当該信託がされた時から三十年を経過した時以後に現に存する受益者が当該定めにより受益権を取得した場合であって当該受益者が死亡するまで又は当該受益権が消滅するまでの間、その効力を有する。

【本件の基本的スキームと要素】 (P10: 信託契約書例B参照)



- ①信託目的：Xが所有する不動産を、後妻Bが活着ている間は、後妻Bに利用させ、後妻Bが亡くなったあと、長男Cに承継させること
- ②信託行為：Xと信託会社Yの間の信託契約
- ③信託財産：不動産、金銭（不動産管理や信託事務に必要な程度）
- ④委託者：X ⑤受託者：信託会社Y ⑥当初受益者：X、第二次受益者：後妻B
- ⑦信託関係人：信託監督人の弁護士
- ⑧信託の変更：信託監督人が関与する場合を規定
- ⑨信託の終了事由：第二次受益者（後妻B）の死亡

信託契約書例B

## 信託契約書

委託者Xと受託者Yは、以下のとおり、信託契約を締結した。

（信託目的）

第1条 本信託の信託目的は、以下のとおりである。

委託者の信託財産目録記載の不動産（以下「信託不動産」という。）を受託者が管理することにより

- (1) 第二次受益者Bが生存中は、第二次受益者Bが信託不動産を生活の本拠として使用し、第二次受益者Bが生涯に亘り安定した生活を送れるようにすること。
- (2) 第二次受益者Bが死亡した後は、信託不動産をCに取得させること。

（信託契約）

第2条 省略。

（信託財産—信託不動産）

第3条 信託財産の所有権は、本信託開始日に、受託者に移転する。

2 委託者及び受託者は、本契約後直ちに、信託不動産について所有権移転の登記申請を行う。

3 受託者は、前項の登記申請と同時に、信託の登記の申請を行う。

4 前項2項の登記費用は、受託者が信託財産から支出する。

（信託不動産の瑕疵に係る責任）

第4条 省略。

（信託財産—金銭）

第5条 委託者は、本信託開始日に、金●●万円（以下「信託金銭」という。）を受託者に引き渡す。

（信託の追加）

第6条 省略。

（委託者）

第7条 本信託の委託者は、X（住所：東京都●●区●●丁目●番●号、生年月日：昭和●年●月●日）である。

（委託者の地位）

第8条 委託者が死亡した場合、委託者の地位は相続人に承継する。

2 委託者の地位に基づく権利は、委託者の死亡により消滅する。

（受託者）

第9条 本信託の受託者は、以下の者とする。

住所 東京都●●区●●丁目●番●号

氏名 Y（信託会社）

（受託者の信託事務）

第10条 受託者は、以下の信託事務を行う。

- (1) 信託不動産を管理すること。
- (2) 前号の信託不動産を受益者の生活の本拠として使用させること。
- (3) 信託金銭を管理すること。
- (4) 信託不動産を管理するために、信託金銭を支出すること。
- (5) その他信託目的を達成するために必要な事務を行うこと。

（受託者の権限の制限）

第11条 受託者は以下の行為をすることができない。

- (1) 信託不動産を処分すること。
- (2) 信託不動産に担保権を設定すること。
- (3) 信託不動産を管理するために債務を負担すること。

（信託事務処理の第三者への委託）

第12条 省略。

（善管注意義務）

第13条 省略。

（分別管理義務）

第14条 省略。

（帳簿等の作成・報告・保存義務）

第15条 省略。

（信託費用の償還）

第16条 省略。

（信託報酬）

第17条 受託者が受け取る信託報酬額は年●●万円とする。

（受益者）

第18条 本信託の当初受託者は、委託者Xとする。

2 当初受益者が死亡したときは、第二次受益者として委託者の配偶者Bを指定する。

（受益権）

第19条 受益者は、受益権として、信託不動産を生活の本拠として使用する権利を有する。

（受益権の譲渡・質入れの禁止）

第20条 省略。

（信託監督人）

第21条 省略。

（信託監督人の辞任）

第22条 省略。

（信託監督人の報酬）

第23条 省略。

(信託の変更)

第24条 省略。

(信託の終了事由)

第25条 本信託は、第二次受益者の死亡により終了する。

(帰属権利者)

第26条 本信託終了時の帰属権利者として委託者の長男Cを指定する。

(信託財産目録は省略)

(『民事信託の基礎と実務』東京弁護士会研修センター運営委員会編より引用)

以上