

民事信託の活用が広がるための環境づくり

一般社団法人

民事信託活用支援機構

Member's
News214 回

2026.2.10

専門家協議会 会員 ニュースレター

発行・編集

一般社団法人 民事信託活用支援機構

TEL: 03-3524-7258 FAX: 03-5259-8024

<http://www.shintaku-shien.jp/>

受益者連続型信託契約の合意終了に関する不動産登記実務

今回のニュースレターでは、私が司法書士として実際に担当した「受益者連続型信託契約の合意終了に関する不動産登記」の案件をご紹介します。事案を簡略化しているため実際とは異なる部分がありますが、会員の皆様のご参考になれば幸いです。

1. 経緯

昨年、私の所属する司法書士法人に対し、提携の税理士の先生から「過去に締結した民事信託契約の終了を希望しているお客様がいる」との相談がありました。

～信託契約の内容～

当初委託者兼受益者：父（半年前に死亡）

第二受益者：母及び長女が等分の割合で新たに受益権を取得

受託者：一般社団法人 A
（代表理事 長女
社員 母、長女、団体 B）

帰属権利者：信託終了時の受益者

信託財産：不動産約 20 件（一部不動産に債務者：受託者、抵当権者：金融機関 C の抵当権設定あり）、金銭

信託終了に関する規定：「受託者は、委託者との合意により、いつでも本信託を終了させることができる」「信託不動産が金融機関に担保提供されているとき、受託者は、あらかじめ当該金融機関の承認を受ける必要がある」

第二受益者の母及び長女と面談を行ったところ、母・長女ともに「本件信託の組成を主導した団体 B（受託者の一般社団法人 A の社員）との関係を断ちたい」という強い意向をお持ちでした。

話を聞くと、本件信託は、当初委託者である父が団体 B から強い勧誘を受けて開始したもの、その後の手続において団体 B の対応には不備や遅れが目立ち、さらに父の死亡時にも何

ら手続が行われなかったことから、母・長女ともに団体 B に対して強い不信感を抱くに至ったとのことでした。

このような母・長女の意向を受け、本件信託契約を終了するための手続を進めることとなりました。

2. 信託終了の不動産登記

信託終了に際して、（１）受益者の変更、（２）委託者の変更、（３）所有権移転及び信託登記抹消、（４）債務者の変更の四段階の不動産登記申請を行いました。それぞれの登記申請について解説します。

（１）受益者の変更

【申請内容】

登記の目的：受益者の変更

原因：年月日受益者死亡

変更後の事項：受益者 母、長女

申請人：（受託者）一般社団法人 A

添付情報：登記原因証明情報、代理権限証書

登録免許税：一物件につき 1,000 円

【解説】

父の死亡により受益者が変更されたことが信託目録に反映されておらず、登記上は受益者が父のままとなっていたため、まずは受益者を母及び長女に変更するための登記申請を行いました。

登記原因証明情報としては、「本件信託契約書には当初受益者が死亡した場合、その有する受益権は消滅し、第 2 次受益者として、母及び長女が等分の割合で受益権を新たに取得するという条項があるが、受益者である父が死亡したため、受益者が母及び長女に変更された」という事実を記載した報告書形式の書面を準備するとともに、父の死亡を証する情報として法定相続情報一覧図を添付しました。

(2) 委託者の変更

【申請内容】

登記の目的：委託者変更
原因：年月日変更
変更後の事項：委託者 母、長女
申請人：（受託者）一般社団法人A
添付情報：登記原因証明情報、代理権限証書
登録免許税：一物件につき 1,000 円

【解説】

本件信託契約に「委託者の地位は、委託者の死亡によって相続されず、受益権を取得する者に移転する」との規定があるため、(1)の受益者変更を前提として、受益者の変更に伴い委託者も変更された旨の変更登記を行いました。

登記原因証明情報としては、上記の委託者の地位移転条項により委託者が変更した旨の事実を記載した報告書形式の書面を準備しました。

(3) 所有権移転及び信託登記抹消

【申請内容】

登記の目的：所有権移転及び信託登記抹消
原因：所有権移転 年月日信託財産引継
信託登記抹消 信託財産引継
権利者：持分2分の1 母
持分2分の1 長女
義務者：一般社団法人A
添付情報：登記原因証明情報、登記識別情報提供様式、承諾証明情報 代理権限証書、義務者の印鑑証明書、権利者の住所証明書、相続証明書
登録免許税：移転 登録免許税法第7条2項により不動産価格の1000分の4
抹消 一物件につき 1,000 円

【解説】

この(3)の登記申請が、今回の目的である「信託終了により、信託財産が受託者から帰属権利者へ引き継がれた」ことを不動産登記簿上に反映させるための手続となります。

話は前後しますが、本件移転登記を申請するためには、当然ながら実体的に当事者間で信託契約終了の合意を行う必要があります。

今回のケースでは、信託契約の合意終了手続

きとして、以下の3段階の手続きを行いました。

①受託者・一般社団法人Aの社員総会

受託者・一般社団法人Aの定款には、「当法人の運営に必要な事項の承認は社員総会で決議する」旨の規定がありました。

一般社団法人Aは、本件信託に係る受託者業務のみを目的として設立された法人であることから、今回の信託終了が「当法人の運営に必要な事項」に該当すると考え、信託終了の承認を得るための社員総会を開催することとしました。

法律上、社員総会を開催する際には、各社員に対して社員総会開催通知を发出する必要があります。社員である団体Bに開催通知を送付したことで、本件信託終了について初めて団体Bの知るところとなりました。

当初は団体Bからの激しい反発が予想されましたが、最終的には団体Bから「議決権行使について議長に一任する」旨の委任状を取り付けることができ、無事に社員総会で信託終了の決議を行うことができました。

②金融機関Cの承諾書の取り付け

信託契約書中、信託終了に関する規定に、「信託不動産が金融機関に担保提供されているとき、受託者は、あらかじめ当該金融機関の承認を受ける必要がある」という文言があることから、抵当権者である金融機関Cから信託終了の承諾書を取り付けました。

なお、不動産登記法では、「登記原因について第三者の許可、同意又は承諾を要する場合は、登記申請の際に第三者の承諾書を添付すること」とされています。今回の金融機関Cの承諾が、登記原因たる権利変動を生じさせるために必要な承諾に該当するの判断に迷いましたが、念のため金融機関Cの承諾書も登記申請時に添付しました（【申請内容】の添付情報：「承諾証明情報」に該当）。

③信託契約終了合意書の作成

①及び②の手続きを経た上で、指定期日に信託契約を合意解除する旨の合意書を作成しました。

信託終了については、信託法第164条第1項に「委託者及び受益者は、いつでも、その合意により、信託を終了することができる」と規定

されていますが、一方で、同条第3項で「信託行為に別段の定めがあるときは、その定めるところによる」とあり、信託契約内で別段の定めを設けることで第1項の原則規定を排除することが許容されています。

今回の信託契約を見ると、信託の終了について、この別段の定めとして「受託者は、委託者との合意により、いつでも本信託を終了させることができる」旨の規定がありました。

そのため、今回の場合は、信託法の原則である「委託者と受益者」ではなく「委託者と受託者」が信託終了の合意者当事者となるため、委託者である「母・長女」と受託者の「一般社団法人A」の合意により信託が終了する旨の合意書を作成し、双方の署名押印を得ることで期日に信託契約が終了することとなりました。

登記手続きの解説に戻りますが、登記の目的に「所有権移転及び信託登記抹消」とあるように、受託者から帰属権利者に所有権が移転した旨の登記と、信託が抹消された旨の登記を一件の申請の中で同時に行うことになります。信託の抹消登記のみを単独で行うことはできません。

登記申請に添付する登記原因証明情報としては、「『受託者は委託者との合意により、いつでも本信託を終了させることができる』という契約書の規定に基づき、受託者と委託者の合意により信託を終了した」「抵当権者の金融機関の承認は受けている」旨の事実を記載した報告書形式の書面を作成しました。

また、登録免許税は、通常であれば不動産価格の1000分の20の額となるところ、登録免許税法第7条2項の「信託財産を受託者から受益者に移す場合であって、かつ、当該信託の効力が生じた時から引き続き委託者のみが信託財産の元本の受益者である場合において、当該受益者が当初委託者の相続人であるときは、相続による移転の登記とみなす」という規定を適用し、不動産価格の1000分の4に減税となりました。

なお、登録免許税法第7条2項の減税措置を適用する場合、「当初委託者と受益者が相続人の関係にあることを証する書面」の添付が必要

となるため、登記申請時に法定相続情報一覧図を添付しました。

(4) 債務者の変更

【申請内容①】

登記の目的：抵当権変更

原因：年月日免責的債務引受

変更後の事項：債務者 母

権利者：金融機関C

義務者：母、長女

添付情報：登記原因証明情報、登記識別情報提供様式、代理権限証書

登録免許税：一物件につき 1,000 円

【申請内容②】

登記の目的：抵当権変更

原因：年月日併存的債務引受

追加する事項：連帯債務者 長女

(以下①と同じ)

【解説】

本件信託契約締結時に、当初委託者兼受益者の債務（債権者：金融機関C）を受託者が免責的に引き受ける「免責的債務引受」の契約が締結されており、その旨の債務者変更登記がなされていました。

今回の信託契約終了により、債務者を受託者から母及び長女に戻す必要があり、金融機関Cと受託者、母及び長女の間で締結された債務引受契約の内容に従って債務者変更の登記を申請しました。

金融機関C作成の債務引受契約証書を確認したところ、「①債務引受人たる母が旧債務者（受託者）の一切の債務を引き受ける。②併存的債務引受人たる長女は、①の債務を併存的に引き受け、母及び長女が連帯債務者としてその履行の責を負う」という内容となっていたため、「①『免責的債務引受』により債務者を受託者から母に変更する登記申請」、「②『併存的債務引受』により長女を債務者に追加する登記申請」という二段階の登記申請を行いました。

登記原因証明書としては、金融機関C作成の債務引受契約証書を添付しました。

以上、(1)から(4)までの登記申請を行い、信託終了に関する一連の手続きを無事に終えることができました。

なお、現在は、一般社団法人Aの解散・清算
終了にかかる登記手続きを進めています。

3. 小括

今回は、受益者連続型信託を合意終了した際
の手続きを紹介させていただきました。

登記申請手続きに留まらず、信託契約の合意
終了という実体的な法律行為を実現させるた
め、関係各所と緊密に連携しながら案件を進め
られたことは、貴重な経験となりました。

一方で、今回の信託終了の契機が、信託を組
成した団体に対する依頼者の強い不満であっ
たことを考えると、信託に関わる専門家として、
依頼者との信頼関係の構築が何よりも重要で
あることを改めて思い知らされた事案となり
ました。

(片岡南 民事信託活用支援機構理事)