

第1回 民事信託士検定課題（不動産信託）

一社）民事信託士協会

1 登場人物

- A 男（75歳） 相談者 東京都内在住 もと商人 現在は年金とアパート収入で生活
- B 女（63歳） 相談者の妻 専業主婦 Aの仕事を手伝ってきたが、経理的なことは一切タッチして来なかったため詳しくない。交通事故で現在車椅子生活。
- C 男（37歳） 相談者の甥 千葉市在住 会社員 家族は妻、子供二人 生活も安定しており、市内工事会社勤務で今は遠方への転勤、転居も考えられない。
- D 女（35歳） 相談者の姪 専業主婦 夫の仕事の関係で大阪在住 いずれ都内に戻る予定。
- E 男（40歳） 相談者の甥 都内在住 ABCDとは平素親しく交流があるわけではないが、Aの財産の行方には関心を示している。

2 人間関係

- ① AB間には子供が一人いたが幼い時に病死している。
- ② 親類は、甥C姪D(親を同じくする兄弟)のほか甥E(CDとは親が異なる)がいるが、CDとEは従兄弟関係にあるがそれほど親しくはない。EはAに子供がいないことで、Aの財産が将来どうなるのか関心を示している。
- ③ CDとABは、CDの親がABと仲が良かったこともあり、親の生存中はよく行き来もあったが、CDが成人する頃からは交流は少なくなった。但し、CはAが頼めば、後見人でも受託者でもなってくれるというが、適切に出来るかは不明。Dも同様。特にDは現在住居が遠いので依頼しにくい。CもDも協力を惜しまないと言っている。報酬も不要と言っている。CDの仲は良好。
- ④ AとEの親とが仲が良くなかった関係で、ABとEとは、昔からあまり交流が無いまま来てしまった。Eは親から生前「Aの財産の一部は、自分が親からもらうべき財産が入っている」と聞かされて育ったため、Aの財産の行方には関心をもっている。但し、現在具体的に何かを請求してきている訳ではない。

2 Aの所有資産

- 不動産 ① 土地 宅地100㎡ 自宅兼アパート敷地 評価額5000万円
- ② 家屋 LC鉄骨3階建
自宅兼アパート 築25年 評価額2000万円
3部屋全部賃貸中。賃料一人10万円 月額収入合計30万円
敷金は、各部屋家賃2ヶ月分預っている。
- 金融資産 銀行預金 合計3500万円 年金月 8万円
株式等有価証券 なし
- 現在は、夫婦二人の生活費、自宅兼アパートの維持費、税金等を除いても年間100万円前後の余剰はある。

3 相談内容

- ① ABは二人暮らしで子供は居ない。
- ② Aは、10年前まで自営であったが、商売が振るわないこともあり店を閉じた。その後は、以前から所有している自宅兼アパートの賃貸収入で生活をしている。
- ③ Aは元気な今のうちに、現在のA本人の生活と自分亡き後のBが安定した生活を送れるようにしておきたい。
- ④ アパートの経営管理も面倒になり、できれば誰か信頼できる人に任せたい。妻のBは事務的なことに疎く、しかも車椅子生活でありBには任せられない。Bの年齢を考えると、Aよりは相当長く生活を維持してゆく必要がある。
- ⑤ C、Dに相談したところ、何でも協力してくれるそうだが、Cがどの程度適切に出来るかはわからない。Dは夫の仕事の関係で現在は遠方に住んでいて事実上今は頼れない。いずれ都内に戻るので、その時改めて協力してもらおうつもりである。
- ⑥ Aは、AB死亡後は、全財産をCDに均等に与えたいが、Eには一切与えたくない。そのために遺言書が必要なら書いてもいいと言っている。

課題

- 1 上記概要に対し、信託を活用する場合のメリット・デメリットを他の手段との比較表で説明して下さい。
- 2 信託スキームとその契約書案を作成して下さい。
- 3 本件での各専門職の関与の仕方を検討して下さい。
必要な場合は、契約書に入れて下さい。

以 上