

❖目次❖

序章 信託目録制度の立法経緯

- I 信託登記制度の構想——信託証書の公示……………2
 - II 登記事項の列挙主義と概括主義……………7
 - III 不動産登記制度における信託目録の位置づけ……………9
-

第1章 信託目録の理論と作成基準

第1節 信託目録の理論 / 14

- I はじめに……………14
 - 1 信託目録に記録すべき情報を抽出するための法律判断……………14
 - 2 信託登記件数の急増と信託目録に対する関連団体の意見……………15
 - 〈表1〉信託登記の件数の推移 / 15
 - 3 なぜ信託目録の内容に関する解説書が存在しなかったのか……………17
 - 4 信託法改正と信託目録廃止論……………19
 - 〈図1〉2000年代に信託登記に生じたこと / 21
 - 5 資格者代理人という概念……………22
- II 信託実体法からみた信託登記の効果……………24
 - 1 はじめに……………24
 - 2 分別管理……………25

3	倒産隔離	27
(1)	概要	27
	〔図2〕倒産隔離の構造 / 28	
(2)	必要な公示内容（範囲）	29
(3)	第三者異議の訴えのための特定要素	29
4	受益者取消権と信託登記	31
(1)	はじめに	31
(2)	受益者取消権とは	32
	〔図3〕受益者取消権の構造 / 33	
(3)	旧信託法下における受益者取消権	34
(4)	受益者取消権と信託目録	36
Ⅲ	不動産登記法から考える信託内容の公示	39
1	不動産登記法上の根拠	39
2	信託登記の登記事項の変容	41
3	信託法改正と不動産登記法改正の関係	43
4	信託目録	45
(1)	信託目録の手続的位置づけ	45
(2)	信託目録のしくみと構造	46
	〔図4〕信託登記の登記事項の抽出 / 48	

第2節 信託目録の作成基準 / 49

I	信託目録に記録すべき情報の基本的概念	49
1	はじめに	49
(1)	信託目録の内容に関する用語	49
(2)	信託登記に関する用語と慣用語	51
(3)	登記手続全般を表現するための用語	52
2	信託目録に記録すべき情報に関する概念区分	53
3	必要的記録事項	54

(1) 狭義の必要的記録事項	54
(2) 広義の必要的記録事項	55
4 任意的記録事項	58
(1) 任意的記録事項	58
(2) 会社法における定款の内容と任意的記録事項	59
(3) 商業登記との類似点・相違点	60
5 後続登記申請、後発登記申請、後行登記申請	63
(1) 概要	63
〔図5〕信託登記と後行登記／63	
(2) 信託登記がされている不動産に対する後続登記申請	65
〈表3〉信託登記がされている不動産に対する後続登記申請の例／66	
(3) 承諾などの情報が添付情報として必要な場合	69
6 信託目録の登記手続構造上の機能	70
II 信託目録に記録すべき情報の抽出基準	71
1 登記の三原則とは——基本から考える	71
2 登記事項の考え方	73
3 信託目録作成の指導原理	74
4 信託目録に記録すべき情報の抽出・要約のための手順	76
(1) 必要な情報のスクリーニング	76
(2) 信託目録に記録すべき情報の抽出手順	77
(3) 信託目録に記録すべき情報の要約手順	78
III 個別抽出基準の検討事項の具体例	79
1 不動産信託実務類型の典型例	79
(1) 信託の対象による区別	
——所有権の信託、担保権・用益権等の信託	79
(2) 信託の目的による区別——私益信託、公益信託	79
(3) 受益者による区別——自益信託、他益信託	79
(4) 受託者による区別——営業信託、非営業信託	80

(5) 信託設定方法による区別	
— 契約信託、遺言信託、自己信託（信託宣言）	80
(6) 受託者権限による区別—管理・処分型信託、管理型信託	81
(7) 指図権の有無による区別—指図型信託、裁量型信託	81
(8) 委託者による区別—個別信託、集団信託	81
2 信託目録の必要的記録事項の明確化	81
(1) 概要	81
(2) 信託財産の管理方法	82
(3) 信託当事者	83
3 信託目録に記録すべき情報を抽出する際の信託契約書における	
確認項目	83
(1) 概要	83
(2) 信託財産の管理方法に関する情報	84
(3) 受託者の任務終了に関する情報	85
(4) 受益者の変更に関する情報	86
(5) 信託の終了に関する情報	87
(6) 信託の清算に関する情報	88
(7) 受託者の利益相反行為に関する情報	88
(8) 信託の変更に関する情報	90
(9) 委託者の地位に関する情報（委託者変更に関する後続登記	
申請構造に関連）	91
(10) 多数受益者の意思決定に関する定め	91

第2章 信託目録作成の実務

第1節 営業信託 / 94

I	はじめに	94
II	信託契約書からの情報の抽出・要約の過程	95
1	本章における解説の手順	95
2	信託実体の信託登記の登記事項への転換	96
3	登記事項としての要約・整理の指導原理	96
III	営業信託の信託条項と信託目録の記載例	98
1	受益権譲渡と信託条項の合意	98
2	信託の引受けと所有権移転の合意	99
3	信託の期間	100
4	完全所有権の移転と特約	100
5	登記の義務	101
6	金銭の追加信託に関する特約	101
7	受託者による賃貸人たる地位の承継	102
8	受益者の瑕疵担保責任	103
9	受益者の指図	104
(1)	指図に従う管理・処分	104
	〔図6〕指図型信託（指図代理人設置） / 105	
(2)	指図の適切性	106
(3)	受益者の指図と承諾に関する法的性格の差異	107
	〔図7〕受益者の承諾と指図 / 108	
	〔図8〕指図型信託と裁量型信託 / 110	
(4)	指図を要しない場合	114

10	受託者の免責	117
11	受託者の金銭管理	118
12	委託者の表明保証	118
13	受託者の表明保証	121
14	受益権に関する定め	123
15	信託の計算	126
	〔図9〕信託の計算事務の位置づけ / 128	
16	信託契約の解除	128
17	信託の終了	130
	(1) 信託の終了	130
	(2) 信託終了の日付	133
	(3) 信託法に定める法定事由の取扱い	
	——登記の一覧性と明確性の観点	134
	(4) 法定事項と信託行為に定める事項のあいまい性	134
18	第三者委託	138
19	合意による受託者の変更等	140
	(1) 合意による受託者の変更	140
	(2) 受託者の辞任	141
20	受託者の解任	142
21	受託者の任務終了	144

第2節 民事信託・福祉型信託 / 148

I	はじめに	148
II	民事信託・福祉型信託の規律維持と信託目録	149
	1 民事信託普及のための信託目録の活用	149
	2 民事信託とは	149
	3 営業信託と民事信託における信託登記に期待される機能の差異	151
	〔図10〕営業信託と民事信託（非営業信託） / 152	

4	民事信託の受託者規律のあり方	152
5	登記利用者側からの信託登記の理論構築の必要性	153
6	法務局の私法秩序維持機能——コンプライアンスとしての 登記手続	154
7	信託登記における真実性の確保の方法	155
Ⅲ	民事信託における受益者取消権の保全と信託目録の活用	159
1	受益者取消権の証明責任構造とその保全	159
2	受益者取消権における取引の安全と受益者保護	160
3	受益者の取消権の性格と登記連続	162
4	登記を通じた実体上の権利の保全と実体に合致した信託目録の 重要性	164
5	受益者の権利の保全——受益者の差止請求権	165
Ⅳ	民事信託の信託条項と信託目録の記載例	166
1	信託契約の合意	166
2	信託の目的	166
3	信託財産の譲渡	168
4	債務引受け	168
5	受益者	169
6	受益者の相続関係	169
7	受益権の処分の制限	170
8	信託監督人	171
9	信託監督人の変更	173
	〈表3〉信託登記の申請人になりうる者 / 174	
10	信託財産の管理	176
11	受益権の内容	176
12	委託者の権利の制限	177
13	信託報酬	178
14	信託事務処理費用	179

15	信託財産の管理に関する報告	179
16	信託の計算期間	180
17	信託契約の変更	180
18	受託者の辞任	182
19	受託者の解任	183
20	新受託者の選任	184
	〈表4〉受託者適格がない場合	186
	〈表5〉信託当事者の適格性	186
21	受託者の任務の継続	187
22	信託契約の不解除の合意	189
23	信託契約の終了	190
24	信託の清算	191
25	信託財産の帰属	192
26	受益権の譲渡の禁止	193
27	準拠法および裁判管轄	194
28	協議事項	195
V	信託当事者の相続に関する情報の信託目録への抽出・要約	196
1	信託当事者に関する信託行為の定め	
	——相続をめぐる信託目録の登記事項化	196
2	受託者たる者の相続と信託目録の登記事項	196
(1)	概 要	196
(2)	受託者の相続に関する定め	197
(3)	受託者の合併に関する定め	197
(4)	小 括	197
3	委託者たる者の相続と信託目録の登記事項	198
	〔図11〕遺言信託	198
4	受益者たる者の相続と信託目録の登記事項	199
(1)	概 要	199

(2) 遺言代用信託	201
〔図12〕遺言代用信託	201
(3) 後継ぎ遺贈型の受益者連続信託	201
〔図13〕後継ぎ遺贈型の受益者連続信託	202

第3章 信託目録の実際例の分析・検討

I はじめに	208
1 信託目録の設計	208
2 信託目録の内容の理解——資格者代理人に求められるもの	209
〔図14〕信託目録攻略の2段階	210
II 信託目録の実際例の分析・検討	212
1 信託の目的	212
(1) 実際例	212
(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	212
(ア) 信託目録に記録すべき情報のための必要最小限は何か	212
(イ) 信託の目的の範囲とは何か	213
2 信託財産の管理方法	214
(1) 実際例	214
(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	214
3 受託者の処分行為に対する受益者の承諾	214
(1) 実際例	214
(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	215
(ア) 基本的な考え方	215
(イ) 先例の考え方	215

4	受託者の裁量	217
	(1) 指図が不合理である場合	218
	(ア) 実際例	218
	(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント	218
	(2) 指図を無視する場合	219
	(ア) 実際例	219
	(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント	219
	(3) 損害賠償の免責	219
	(ア) 実際例	219
	(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント	220
	(4) 信託不動産の修繕・保守・改良	220
	(ア) 実際例	220
	(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント	221
5	信託事務処理の第三者委託	221
	(1) 実際例	221
	(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	221
	〔図15〕 第三者委託	223
	(3) 関連する論点	
	—— 第三者委託の定めを公示すべき理由は存在するのか	223
6	利益相反——受託者による信託不動産の使用	224
	(1) 実際例	224
	(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	225
	(3) 関連する論点——利益相反が許容される場合の登記手続	226
	(ア) 利益相反が許容される場合——委付を原因とする登記	226
	(イ) 利益相反の許容としての受託者を抵当権者とする抵当権 設定登記	228
7	受託者の善管注意義務・分別管理義務	229
	(1) 受託者の善管注意義務	229

(ア) 実際例／	229
(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント／	229
(2) 受託者の分別管理義務……………	230
(ア) 実際例／	230
(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント／	230
(3) 関連する論点——信託法上の法定事由に関する理論と分析……………	231
(ア) 信託法上の法定事由に関する情報／	231
(イ) 受託者の一般的な分別管理義務や善管注意義務に関する情報／	233
(ウ) 信託法のデフォルトルールをそのまま信託条項化した 信託の変更に関する情報／	234
8 信託財産の処分……………	235
(1) 費用償還のための信託財産の処分……………	235
(ア) 実際例／	235
(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント／	236
(2) 売却指図による信託財産の処分……………	236
(ア) 実際例／	236
(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント／	237
(3) 関連する論点 ——信託不動産の処分内容の限定（受託者権限の制約）……………	238
〔図16〕登記事項たる信託目録の機能／	239
9 信託不動産に対する抵当権の設定等……………	240
(1) 信託不動産に対する抵当権の設定……………	240
(ア) 実際例／	240
(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント／	241
(ウ) 関連する論点 ——信託不動産の抵当権設定に対する信託目録の効果／	241
(2) 信託不動産に対する抵当権の追加設定……………	242
(ア) 実際例／	242

	(イ) 信託目録の分析・理解のためのポイント / 242	
10	信託の終了事由	245
	(1) 実際例	245
	(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	246
	(3) 関連する論点	247
	(ア) 信託不動産に設定された抵当権の解除 / 247	
	(イ) 信託の解除事由の定めに関する考察と補足 / 249	
11	信託の計算	251
	(1) 実際例	251
	(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	252
	〔図17〕信託の収支管理 / 253	
12	受託者の変更	254
	(1) 実際例	254
	(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	255
	(3) 関連する論点	257
	(ア) 受託者の辞任・解任に関する定めを信託目録に抽出する場合 / 257	
	(イ) 受託者の任務終了に関する定めを信託目録に抽出する場合 / 258	
	(ウ) 受託者の変更に関する補足 / 260	
	〔図18〕信託の基本構造 / 260	
	(参考1) 登記記録例——受託者の変更による権利の移転 / 262	
	(エ) 受託者に関する旧法・現行法の相違 / 264	
13	信託の清算	266
	(1) 実際例	266
	(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	268
14	信託終了時の信託財産交付	269
	(1) 実際例	269
	(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	270
15	受益権の処分——受益権の譲渡・担保設定	272

(1) 実際例	272
(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	273
16 受益権の定め	274
(1) 実際例	274
(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	275
(3) 関連する論点	276
(ア) 受益者登記の簡略化	276
(イ) 受益者または委託者による代位申請	277
(ウ) 代位申請の添付情報	278
17 受益者による金銭の追加出資	278
(1) 実際例	278
(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	278
18 瑕疵担保責任	281
(1) 実際例	281
(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	281
19 管轄	282
(1) 実際例	282
(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	283
20 信託の変更	283
(1) 実際例	283
(2) 信託目録の分析・理解のためのポイント	284
(3) 関連する論点	285
(ア) 他の登記類型における「特約・合意事項」の登記事項と その記録例	285
(イ) 信託の変更に関する補足	286
(ウ) 信託の変更に関する旧法・現行法の相違	289
Ⅲ 信託目録に記録すべき情報をめぐる論点	291
1 信託目録に記録された「過剰な情報」	291

2 「信託契約記載のとおりである」式の信託目録に記録された情報	291
(1) 登記事項としての特定性・具体性	291
(2) 登記の信頼性	292
(3) 信託契約違反行為と登記情報の機能	293
(4) 真実性確保の方法	293
(5) 登記事項たりうるか	294

第4章 受益者変更登記と信託目録

I 不動産の信託受益権取引の決済	298
1 はじめに	298
2 問題の所在——資格者代理人の義務と責任	299
3 不動産の信託受益権取引の状況	301
(1) 受益権譲渡と受益者変更登記の増加	301
(2) 不動産が信託受益権化されている理由	302
(3) 受益権譲渡の手順	305
〔図19〕受益権譲渡と信託解除／	305
〔図20〕受益権譲渡の手順／	306
4 受益者変更登記に付随する重層的な登記申請構造の可能性	307
II 信託目録に記録された受益者に関する定め	309
1 受益者に関する情報の重要性	309
2 受益者の関与の可能性	309
(1) 登記申請人としての関与	309
(2) 承諾（同意）権者としての関与	310
(3) 登記原因証明情報の名義関与者としての関与	311
(4) 受益者の登記に対して可能であると考えられる登記申請	312

Ⅲ 受益権譲渡の性格と受益者変更登記	314
1 受益権譲渡における信託内容の登記の法的効力	314
2 受益権譲渡に対する受託者の承諾と登記の意義	316
3 信託受益権に対する金融商品取引法上の第二項有価証券化	318
4 受益者変更に係る信託変更登記申請手続	319
5 受益者変更に係る信託変更登記における真实性の確保	320
6 受益者変更を証するための印鑑証明書	321
Ⅳ 受益者変更登記にあたっての確認事項	324
1 はじめに	324
〔図21〕受益権譲渡の事例（単純型）／ 324	
2 信託目録に記録されたための確認	325
(1) 受益権譲渡の可否	325
(2) 受益権譲渡に対する条件	325
(3) 新受益者の指名	325
(4) 受益者の変更に伴う諸規定	326
3 法律書類の確認	326
(1) 受益者の同一性確認	327
【書式1】不動産信託受益権証書——受益者の同一性／ 327	
(2) 受益権売買の意思確認	328
【書式2】信託受益権売買契約書（抄）——受益権売買の意思／ 328	
(3) 新受益者の確認	329
【書式3】信託報酬に関する合意書——新受益者の信託関係(1)／ 330	
【書式4】指図代理人選任通知書——新受益者の信託関係(2)／ 331	
【書式5】指図代理人選任承諾書——新受益者の信託関係(3)／ 332	
【書式6】不動産信託指図書——新受益者の信託関係(4)／ 332	
(4) 受託者の承諾の確認	333
【書式7】受益権譲渡承諾依頼書——受託者の承諾(1)／ 333	
【書式8】受益権譲渡承諾書——受託者の承諾(2)／ 334	

(5) 受益権譲渡の対抗要件具備の確認	335
【書式9】 確定日付のある承諾証書	
——受益権譲渡の対抗要件具備（確定日付）	／ 335
(6) 受益権に対する担保関係の確認	336
【書式10】 質権設定承諾依頼書——受益権に対する担保関係(1)	／ 336
【書式11】 質権設定承諾書——受益権に対する担保関係(2)	／ 337
(7) 信託の変更の事由の確認	338
【書式12】 不動産管理処分信託変更契約書（抄）	
——信託の変更事由	／ 338
(8) 法令遵守の確認	340
【書式13】 受託者による損失の危険に関する説明書	
——法令遵守(1)	／ 340
【書式14】 信託受益権売買契約に係る契約締結前交付書面	
——法令遵守(2)	／ 342
(9) 受益権売買の有効性の確認	344
【書式15】 適法な受益権の真正売買である旨の意見書	
——受益権売買の有効性	／ 344
V 受益者変更登記の登記原因証明情報等	348
1 登記原因証明情報	348
【記載例1】 登記原因証明情報	／ 348
2 受益権の譲渡を証する書面	352
【記載例2】 受益権の譲渡を証する書面	／ 352
3 受益権売買による受益者変更の登記申請情報	353
【記載例3】 信託目録記録変更申請書	／ 353
VI 受益者の変更に関する先例等	354
1 はじめに	354
2 先例等の考え方	354
(1) 受益者適格	354

(2) 受益権の分割譲渡	355
(3) 受益権の譲渡担保	355
(4) 受益権の信託	355
(5) 受益者登記を受託者名義に変更登記することの可否	355
(6) 受益権を信託したことによる受益者変更登記	356
(7) 受益権の同一受託者への再信託による受益者の変更の登記の 可否	358
Ⅶ 受益者変更登記に関連する論点	361
1 受益者の変更に伴う委託者の変更	361
(1) 委託者に関する定め	361
(2) 委託者の登記手続に対する直接的な関与	362
(3) 委託者を基準とする登録免許税額の決定	362
(4) 受益者変更登記のみが行われ、委託者変更登記が懈怠されて いる場合の申請	363
(図22) 委託者変更の事例(単純型) / 364	
【記載例4】 報告形式の登記原因証明情報 / 364	
【記載例5】 信託目録記録変更申請書 / 367	
(5) 委託者変更に係る信託変更登記の問題点	368
(6) 登記連続性確保のための委託者変更に係る登記申請義務	369
(7) 委託者変更に係る登記の懈怠	370
(8) 信託行為の存在と信託行為に応じた事実の発生	372
(9) 過去の委託者移転	373
(10) 委託者変更登記の中間省略の可否	374
(11) 委託者兼受益者変更を受託者変更が伴う場合	375
2 受益権譲渡後の信託解除	375
(1) 信託終了・信託財産引継ぎ	375
(2) 信託の清算	376
(3) 信託の終了事由と信託財産の帰属順序	380

(参考2) 登記記録例——信託終了 / 382	
〔図23〕 信託財産引継ぎによる所有権移転と信託登記抹消 (単純型) / 383	
(4) 信託財産引継ぎによる所有権移転・信託登記抹消の場合の 申請.....	383
【記載例6】 報告形式の登記原因証明情報 / 384	
【記載例7】 登記申請書 / 387	
(5) 信託の終了事由の発生——会社の解散事由の発生との対比.....	388
(6) 信託の終了事由が生じたことを証する定型的方法.....	389
(7) 「信託の終了」と「信託の清算」の意味と範囲.....	391
(ア) 旧法の二つの「信託の終了」、現行法の「信託の終了」と 「信託の清算」 / 391	
(イ) 信託登記の抹消の登記原因と「信託の終了」の関係 / 392	
(ウ) 「信託の終了の事由」は現行法の「信託の終了」か 「信託の清算」か / 392	
(エ) 「信託の終了の事由」の具体的な情報とは / 393	
(8) 信託の終了、信託の清算に関する先例等.....	394
(ア) 信託条項に反する申請の却下 / 394	
(イ) 登録免許税 / 395	
(ウ) 信託抹消の仮登記 / 397	
(エ) 信託登記の一部抹消の要否 / 397	
(オ) 受益者変更における流通税 / 398	
3 信託受益権に対する質権実行と登記実務.....	398
(1) 先 例.....	398
(2) 受益権譲渡と質権設定のしくみ.....	399
〔図24〕 受益権譲渡＋質権設定 / 400	
〔図25〕 仕組型信託の典型例 / 401	

(3) 不遡及型不動産融資における信託受益権に対する質権設定の しくみ	402
(4) 不動産信託受益権に対する質権の実行方法	403
(5) 受益権の質権実行と受益者変更に係る登記実務	404
(6) 信託受益権の質権設定における流質契約締結の意味	405
(7) 流質実行の事実の真実性確保の非定型性 ——民事訴訟構造との対比	406
(8) 登記の真実性の確保	408
(9) 他の証拠主義的な真実性確保構造との対比	409
(10) 流質構造に関する情報の信託目録への記録	410
4 投資法人が関係する受益者変更の手続	411
(1) はじめに	411
(2) 信託受益権と金融商品取引法の法令遵守	413

・参考文献等（補足）／ 414

・著者紹介／ 419

〈法令〉

不登法	不動産登記法
不登令	不動産登記令
不登規	不動産登記規則
不登準則	不動産登記事務取扱手続準則
登免法	登録免許税法
兼営法	金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号）
整備法	信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）
民執法	民事執行法
民保法	民事保全法
金商法	金融商品取引法