

不動産管理処分信託契約書

母を甲、兄を乙として、甲乙間に次のとおり、不動産管理処分信託契約（以下「この契約」という）を締結したので、その証としてこの不動産管理処分信託契約書正本2通を作成し、甲が1通、乙が1通を各々保管する。

なお、姉（以下「丙」という）及び相談者本人（以下「丁」という）は、甲の指名により、信託監督人に就任した。

丙及び丁は、甲と乙とがこの契約を締結することに同意し、この契約書の写しを各々1通ずつ保管するものとする。

（信託目的）

第1条 甲は委託者として、別紙信託財産目録記載の、土地（以下「信託土地」という）及び建物（以下「信託建物」という）を乙に信託し、乙は受託者としてこれを引き受けた。

この信託の目的は、信託土地及び信託建物（総称して以下「信託不動産」という）を、甲の生涯を通じて甲にとって必要となる安定かつ快適な生活・介護・療養等の資金（以下「生活資金」という）の調達のため、担保に供してリバースモーゲージ方式（生活資金を信託不動産を担保にして継続的に借入れ、利息を元加して最終的に信託不動産を処分して完済する方法）の融資を受けること、また甲の信託財産を親族である次世代に安全かつ円滑に承継するため、法務・税務の観点を含め管理運用（第三者に対する賃貸を含む）すること、最終的に処分して借入金債務を完済することである。

（信託期間）

第2条 この信託の契約期間は、甲の相続が発生した後、第1条の信託財産を最終的に処分して借入金債務を完済することで、信託目的を達成した日までとし、この日をもってこの信託は終了する。

（受益者及び信託残余財産の帰属）

第3条 この信託の受益者は、甲とする。

なお、第2条により信託不動産を処分して借入金債務を完済して信託期間が終了した場合は、信託財産を処分した後の残余財産は甲の法定相続人に法定相続分に応じて分割帰属するものとする。

（信託監督人）

第4条 甲は、この契約における信託受託者の事務を監督する者として、丙及び丁を信託監督人に指名し、丙及び丁はこれを承諾して信託監督人に就任するものとする。

第5条 〔省略〕

第6条 〔省略〕

第7条 〔省略〕

(管理運用方法)

第8条 乙は、次の方法により信託不動産を管理運用することができる。

- 一 乙は、甲から申し出があった場合は、甲が信託不動産の全部又は一部を無償で使用することを認めなければならない。
- 二 信託不動産の全部又は一部は、居住用又は事業用（店舗、事務所その他の事業用の用途を含む）に賃貸することができる。
- 三 信託不動産の維持・保全・修繕又は改良は、乙が適当と認めた方法、時期及び範囲において行う。
- 四 乙は、信託事務の一部を乙の選任する管理会社に委託することができる。
- 五 乙は、信託事務執行の便宜のため必要な場合は、信託不動産の一部を無償使用することができる。
- 六 乙は第四号により乙が選任した管理会社に信託不動産の一部を無償使用させることができる。

(処分方法)

第9条 乙は、信託不動産を処分するときは、近隣の不動産売買市場価格を参考として、近傍類似の地価公示価格、対象不動産の正面相続税路線価等の公的評価に照らし、適正と認められる価格と同等以上価格により処分しなければならない。

なお、乙は処分の方法について予め信託監督人に協議しその承認を得て、速やかに処分を実行し借入金債務を完済しなければならない。

第10条～第17条 〔省略〕

(信託計算及び収益の交付)

第18条 信託財産に関する計算期日は、毎年8月末日及び信託終了の日とし、乙は当該計算期間の収支決算書を作成して甲に報告する。

2～3 〔省略〕

4 純収益（前計算期からの繰越損失があるときは、それを補填した後の純収益）は、次の各号による。

- 一 (省略)
- 二 純収益から前号による信託元本組入れ額を控除した残額は、各計算期の翌日以降一月以内の甲に交付する。
ただし、甲の生活・介護・療養に必要な資金及び費用や、甲の負債の元利金返済等のために甲が必要とするときは、計算期日が到来する前であっても、その必要な時期に、信託元本（信託財産を担保に調達した資金を含む）の一部を取り崩して甲に交付しなければならない。

第19条～ 〔省略〕

甲（信託委託者兼受益者）	住所 氏名	⑩
甲保佐監督人	住所 氏名	⑩
乙（信託受託者）	住所 氏名	⑩
丙（信託監督人）	住所 氏名	⑩
丁（信託監督人）	住所 氏名	⑩