

信託法の改正等を踏まえた新たな
土地利用・管理手法に関する研究会

報 告 書

平成20年3月

国土交通省土地・水資源局

目 次

第1章 研究会の目的と経緯	1
第1節 研究会の目的	1
第2節 研究会での検討経緯	2
第2章 我が国の土地利用をとりまく環境	3
第3章 信託法・信託業法の改正と活用可能性の拡大	9
第1節 信託法の改正	9
第2節 信託業法の改正	11
第3節 信託が持つ特徴	13
第4節 信託の新たな活用可能性	15
第5節 信託税制	17
第4章 生活環境の形成・維持のための信託手法の検討	19
第1節 緑地保全のための信託の活用（屋敷林・ナショナルトラスト）	19
第2節 地域公益施設での活用（地域の憩いの場・子供の遊び場）	20
第3節 緑地保全・地域公益施設における信託に期待する機能等	21
第4節 具体的な信託活用の検討	21
第5章 地域コミュニティの形成・維持のための信託手法の検討	35
第1節 入会地の適正な管理のための信託の活用	35
第2節 コミュニティ財産の管理における信託の活用	40
第6章 その他の信託活用分野の検討	44
第1節 公的不動産を取り巻く環境	44
第2節 公有地における信託の活用	45
第3節 市街地再開発事業における民事信託の活用	50
第7章 まとめ	54
参考文献	56

資料編

1. 信託制度によるみどりの保全について(宇波委員発表資料)	58
2. ナショナルトラストの現状と課題(関委員発表資料)	67
3. (財)世田谷トラストまちづくりの土地・建物の保全活動の取り組み ((財)世田谷トラストまち づくり発表資料)	73
4. コミュニティ財産の管理について(小林委員発表資料)	86
5. 第一種市街地再開発事業における民事信託の活用事例について(永森委員発表資料)	90

「信託法の改正等を踏まえた新たな土地利用・管理手法に関する研究会」名簿

(敬称略)

座長 松尾 弘 慶應義塾大学法科大学院 教授

委員 宇波 信吾 みずほ信託銀行株式会社経営企画部 信託協会担当部長
大藪 卓也 大藪公認会計士事務所 公認会計士・税理士
岡 正晶 梶谷綜合法律事務所 弁護士
小林 和人 野村不動産株式会社住宅カンパニー戸建事業部 担当課長
関 健志 社団法人日本ナショナル・トラスト協会 事務局長
永森 清隆 株式会社再開発評価 代表取締役
(御協力 佐々木 哲郎 みずほ信託銀行株式会社経営企画部業務企画室 調査役)

オブザーバー

吉野 慎太郎 国土交通省総合政策局不動産課 課長補佐
古橋 季良 国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課 まちづくり企画調整官
梅崎 昌彦 国土交通省住宅局住宅政策課 課長補佐

事務局 国土交通省
財団法人土地総合研究所

第1章 研究会の目的と経緯

第1節 研究会の目的

我が国を取り巻く社会経済情勢は近年、大きな変容を見せている。

我が国の社会は、今後、これまで経験したことのない人口や世帯数の減少を迎え、高齢者の人口に占める割合についても、一貫して上昇することが見込まれている。また、国及び地方公共団体の財政状況についても悪化がみられる一方で、居住環境に対する意識の高まり等を受け、自主的に行われている様々な住民活動がみられるようになっている。

これらの社会経済情勢の変化は、土地の管理においても様々な形で影響を及ぼすものと考えられる。具体的には、高齢者が管理する土地面積の増加や、不在地主の増加によって、これまで適切になされてきた土地利用・管理が維持できなくなる土地が増加するおそれがあり、これらの土地について適切な管理を行う必要がある。

また、他方では、よりよい居住環境への希求を受け、住民共有財産についても適切な管理のあり方を検討するニーズが生じている。

このような土地管理の一方策として、本研究会では信託を用いた手法について検討を行うこととする。これまで、不動産の信託は主に資産流動化手法の一つとして使われており、また、信託業法による制約もあり、その担い手が信託銀行に限られていたところである。しかしながら、信託が本来有する機能には、財産管理機能や、倒産隔離機能・転換機能等などがあり、これらの機能を活かして多様な財産管理ニーズに応える方策を検討することには社会的な意義が存在すると考えられる。おりしも、信託法及び信託業法の改正により、これまでになかった信託類型が認められるようになったことや、信託の担い手が拡大したことに伴い、金融手法としての信託のみならず、不動産の適切な管理に着目した信託活用分野について検討を行うこととする。

具体的には、生活環境分野としての緑地保全や街づくりのための信託活用、地域コミュニティの維持・形成分野としての入会地やコミュニティ財産の管理のための信託活用等、これまでに信託が用いられてこなかった分野について、事例を引きつつ、その活用を検討することとする。

第2節 研究会での検討経緯

平成19年8月の研究会発足以降、計5回にわたる研究会を開催した。

第1回目では、研究準備段階としてまず信託法・信託業法の概要及び改正された信託法・信託税制の概要や信託制度の担い手について認識を共有するとともに、地方公共団体等における土地管理の取り組みへの現状を確認し、想定したテーマの信託活用の可能性についてフリーディスカッションを行った。

第2回目では、第1回目の議論の深掘りとして信託の機能及び既存の利用例や想定される利用例について議論を行った。

第3回目では、今後の検討事項として「生活環境の形成・維持のための信託手法の検討」、「地域コミュニティの形成・維持のための信託手法の検討」で4つの活用テーマを取り上げ、信託の財産管理機能や倒産隔離機能に着目した活用を、「その他の信託活用分野」として2つの活用テーマを取り上げ、計6つの活用テーマ毎に研究を進めることで、具体的な議論を行っていくという方向性を確認した。

6つの活用テーマ

【生活環境の形成・維持のための信託手法の検討】

1. 緑地保全のための信託の活用
2. 街づくり公益施設分野の活用

【地域コミュニティの形成・維持のための信託手法の検討】

3. 入会地の適正な管理のための信託の活用
4. コミュニティ財産の管理における信託の活用

【その他の信託活用分野の検討】

5. 公的不動産の管理・利用における信託の活用
6. 市街地再開発事業における民事信託の活用

なお、第3回目から第5回目までは、上記6つの活用テーマ毎に現状や現行制度の調査を行い、それぞれの専門家から具体的な活用分野の課題や提案を受け、想定される信託活用スキームの検討及び具体的に信託を活用した場合にどのような課題があるのかについて議論を行った。

第2章 我が国の土地利用をとりまく環境

今後、我が国が迎える人口及び世帯数の減少・高齢化の進行や地方自治体の財政状況の悪化等の影響により、良好な住宅環境の維持が困難になると考えられる。

例えば、高齢化の進行により、高齢者の管理する面積が増加したり、相続による敷地細分化の結果不在地主が増加することによって、従来可能であった適正な土地の利用及び管理が維持できなくなる地域が発生することが懸念される。

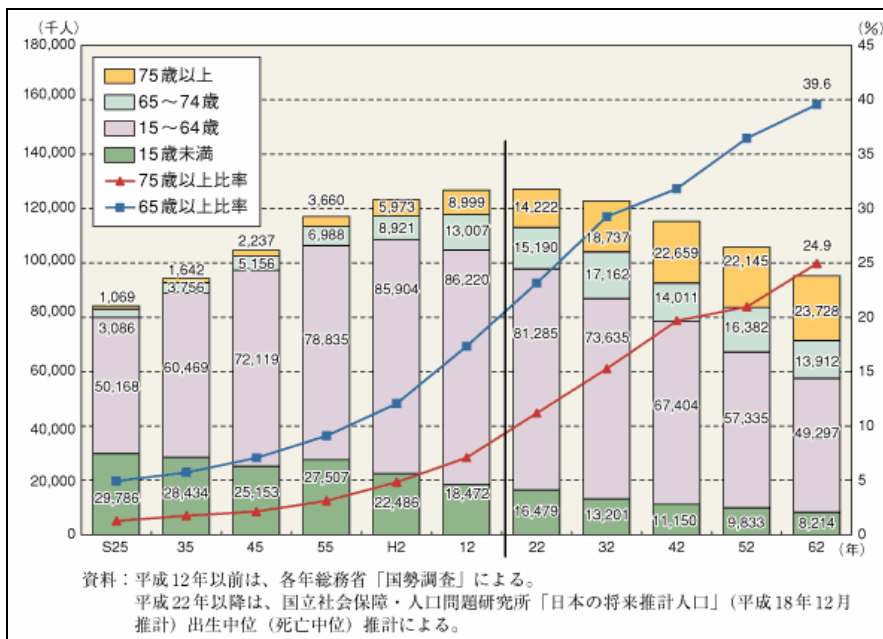
他方では、地方自治体の財政状況の悪化等はあるものの、「エリアマネジメント活動」等の地域住民等による良好な居住環境のための取り組みが進められるなど、地域財産の管理等が行われている事例も見受けられるところである。

以下、本章においては、1及び2で我が国を取り巻く近年の社会経済情勢の大きな変化を示し、そうした変化を受けて良好な住宅環境の維持・向上が難しくなっている点について3から5までに示すこととする。また、近年、地域住民等によって進められている「エリアマネジメント活動」における問題については、6で記述することとする。

1. 人口・世帯数の減少と高齢化の進行

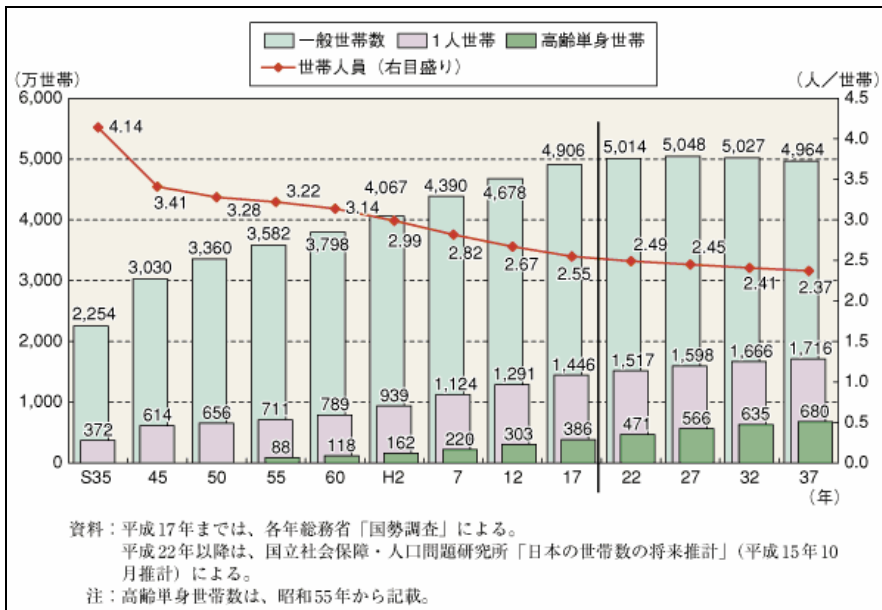
図表1及び2のとおり、我が国の人口については既に減少局面に入りつつある。また、世帯数は平成25年前後でピークとなり、その後減少に転じる見込みである。加えて、高齢者が人口に占める比率は今後一貫して上昇することが予測される。

図表1 わが国の人口の推移



(平成19年版土地白書より)

図表2 わが国の世帯数と世帯人員の推移



(平成19年版土地白書より)

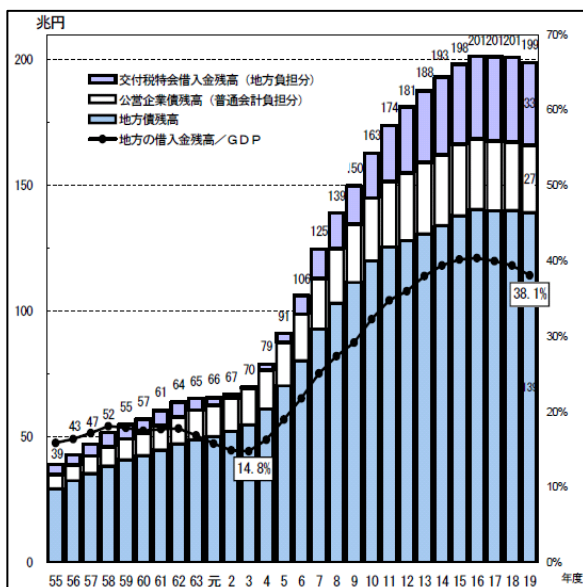
2. 地方自治体の財政状況の悪化

図表3が示すとおり、地方財政の借入金残高は、平成に入ってから激増しており、近年は高止まりの状態にある。また、経常収支比率についても、近年は90%近くで推移している(図表4)。

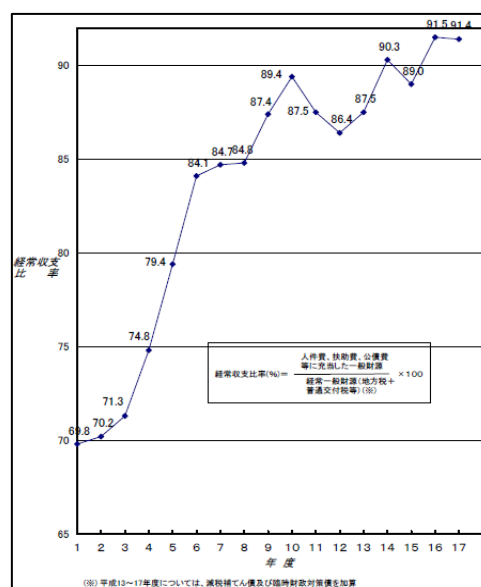
このように、地方における財政状況は悪化傾向にあり、適正な土地の利用及び管理のために地方自治体から更なる財政支援等を期待することは難しいと思料される。

また、地方自治体には、財産管理の主体として、債務圧縮を進めるためにその所有する公有地の処分や有効利用を図るなど、適切な財産管理処分が要請されている。

図表3 地方財政の借入残高の状況



図表4 経常収支比率の推移



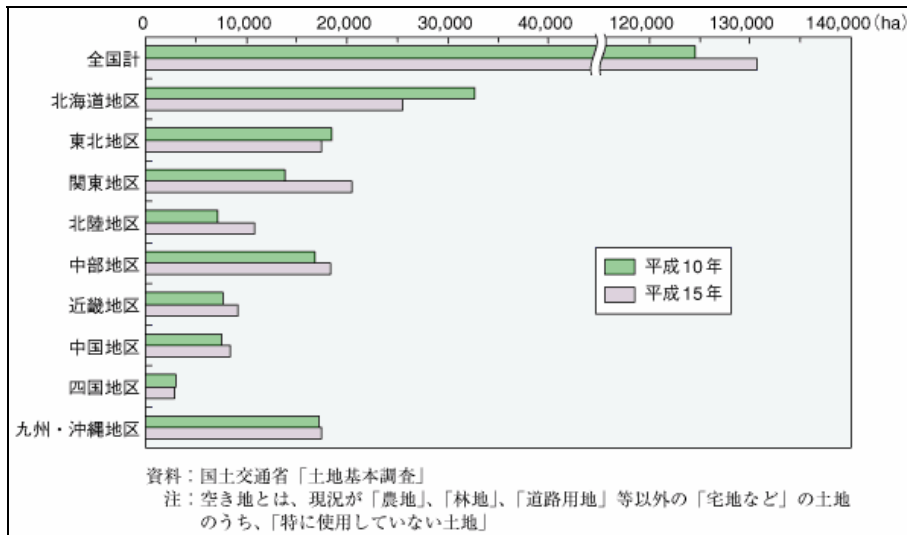
(いずれも総務省ホームページ「地方財政の状況」 <http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei.html> より)

3. 居住環境の悪化

(1) 空き地等の低未利用地の発生による環境悪化

図表5によると近年、いわゆる低未利用地は増加傾向にあり、地域活力の低下、環境の悪化、犯罪の誘発など、さまざまな問題の発生が懸念される。

図表 5 地域別に見た空き地発生の推移



(平成18年版土地白書より)

(2) 空き地等の低未利用地による環境悪化の例

中心市街地においては虫食いの空き地が発生しており、放火など犯罪の誘発、害虫発生、ゴミの不法投棄の誘発、街並みの悪化などの面での問題が発生している。

また、中山間地域においては所有者等の高齢化の進行や相続の発生により、管理が放棄される土地が発生しており、災害危険性の上昇などの面で問題が生じている(図表6及び7)。

図表 6 中心市街地における空き地の事例



図表 7 管理が放棄された土地の実例



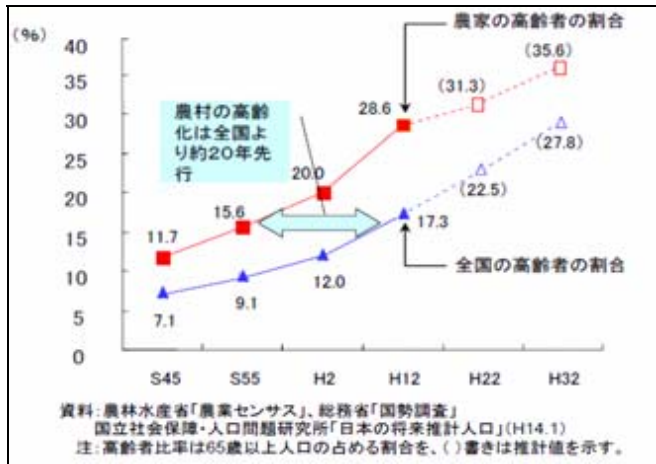
(いずれも第19回国土審議会土地政策分科会企画部会(2007.6.6)より)

4. 高齢者管理面積の増大

(1) 農地（中山間地）における高齢者管理面積の増大

中山間地における農家の高齢化は、全国的な高齢化よりも約 20 年ほど先行しており、より深刻な状況にある。また、図表 8 から農家の高齢化が今後も進むとみられている。

図表 8 農家の高齢者割合の推移

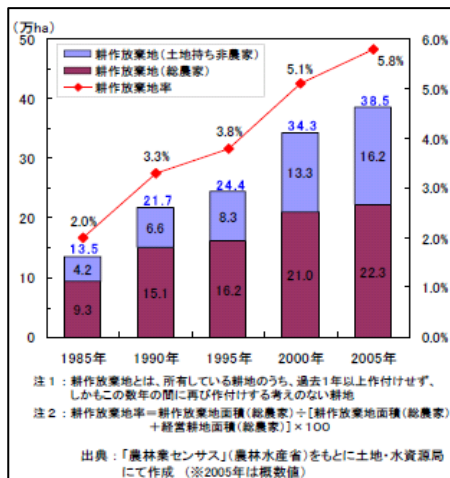


(第 11 回持続可能な国土管理専門委員会 農林水産省説明資料(2006 年 9 月))

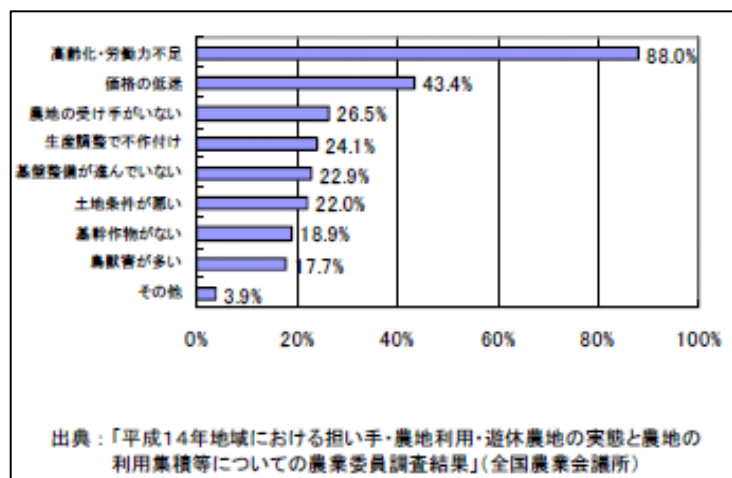
(2) 耕作放棄地の増加

図表 9 によると、耕作放棄地は年々増加し、2005 年には 38 万 ha と、20 年前の 2.9 倍になっていることを表す。これは、高齢化や労働力不足が主な要因と考えられる（図表 10 参照）が、今後の更なる高齢化の進行や、農家数の減少に伴い、耕作放棄地の拡大が懸念される。

図表 9 耕作放棄地面積の推移



図表 10 耕作放棄の理由



(いずれも低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ 参考資料 平成 18 年 7 月)

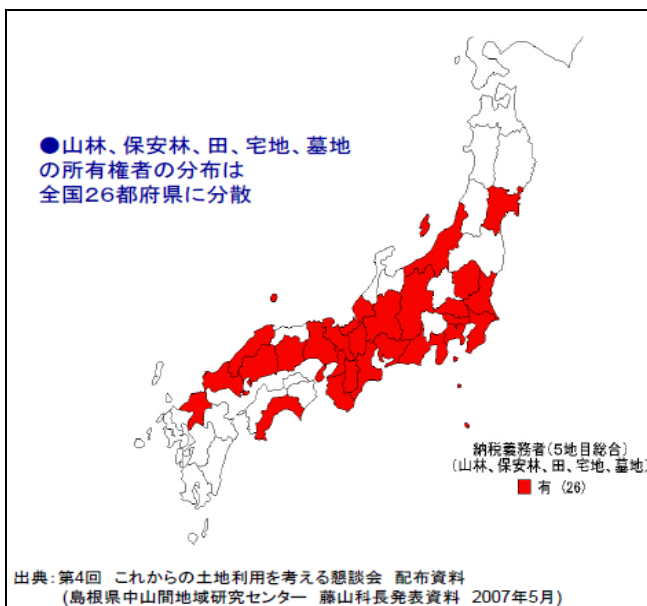
5. 不在地主の増加

特に農村地における高齢者の増加の影響を受け、相続によって土地所有権が細分化され、結果として不在地主が全国に分布している現状にある。

例えば、島根県中山間地域の旧匹見町における山林、保安林、田、宅地、墓地の所有者（納税義務者）は、全国 26 都道府県に分散している（図表 11 参照）。

3. (2) で示した例のように、継続的に管理がなされない土地が増加することにより、土砂崩れ等の災害の発生が懸念される土地等、管理上問題のある土地が増加することが懸念される。

図表 11 島根県中山間地域の旧匹見町における地主（納税義務者）の分布



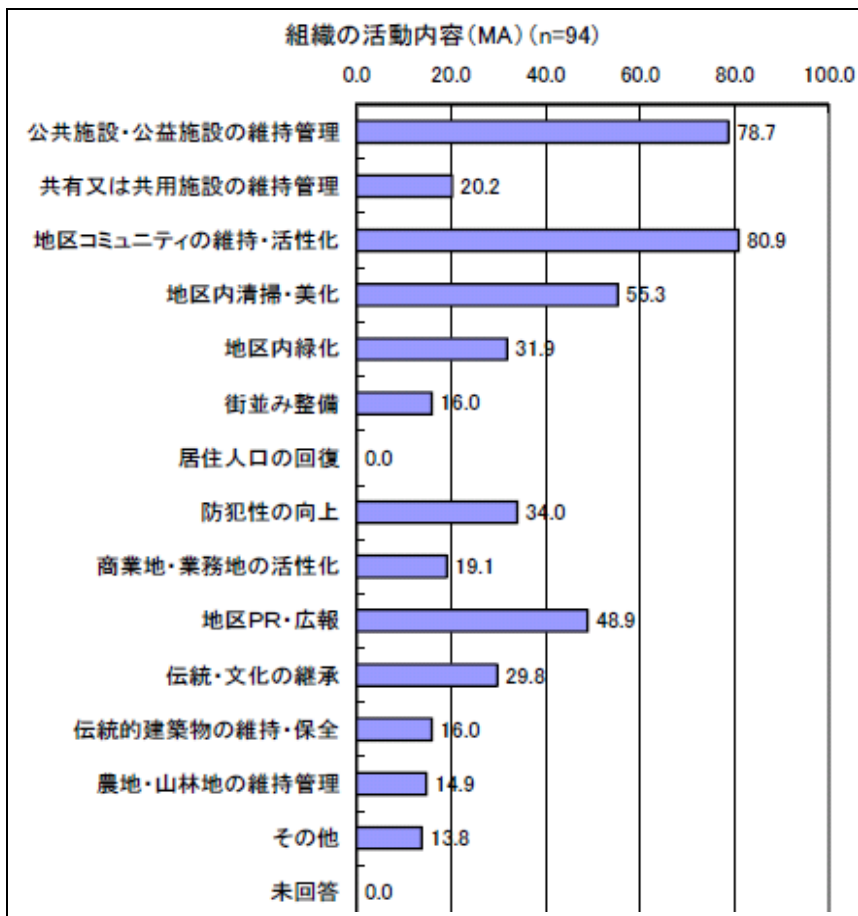
6. エリアマネジメント活動の高まりとその問題

近年、「エリアマネジメント」と呼ばれる、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための地域住民等による取り組みが進められているところであるが、これらの活動の一環として、地域財産の管理（公共施設・公益施設の維持管理及び共有又は共用施設の維持管理）や、地域コミュニティの維持・活性化を行っている例が見られる（図表 12 参照）。

これらのいわゆるエリアマネジメント活動の担い手としては、法人格のない、任意団体によって実施されていることが多い（図表 13 参照）が、この任意団体には法律上の参加義務はなく、参加・脱退が自由であることから、新たにコミュニティの構成員となった者を活動に取り込んでいくことが困難となっているケースも見られるところである。

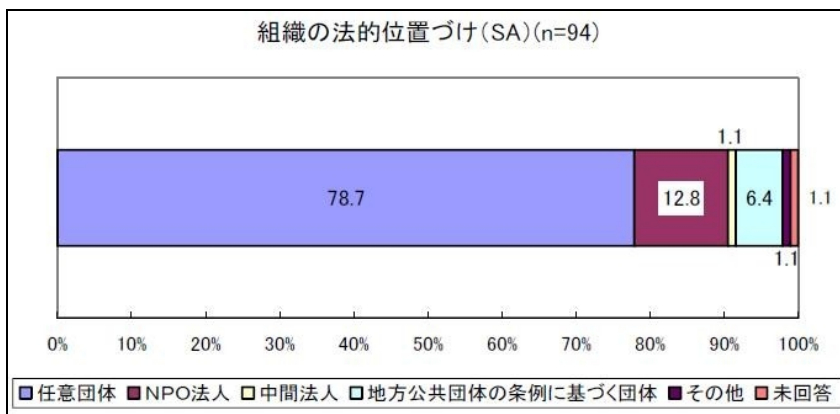
このような状況を踏まえると、エリアマネジメントの実施主体や活動に鑑みた適切な財産管理手法のあり方については検討の価値があるものと考えられる。

図表 12 組織の活動内容



(新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会「新たな担い手による地域管理のあり方について」より)

図表 13 組織の法的位置づけ



(新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会「新たな担い手による地域管理のあり方について」より)

第3章 信託法・信託業法の改正と活用可能性の拡大

本章では、本報告書で行う具体的な信託活用事例の研究の前提として、近年行われた信託法及び信託業法の改正について概論する。

第1節 信託法の改正

信託法は、平成18年12月に全面改正・公布され、自己信託に係る規定を除き平成19年9月30日に施行された。以下では、主な改正点について記述を行う。

1. 受託者の義務等の内容を適切な要件の下で合理化

(1) 忠実義務と利益相反行為の取扱い

改正信託法においては、第30条に忠実義務を明文化し、一定の要件の下で、利益相反行為を許容している(信託法第31条・第32条)。すなわち、自己取引(受託者の固有財産を信託財産に帰属させること)や信託財産間取引(信託財産を他の信託財産に帰属させること)などについて、信託行為に定めのある場合や受益者の承認のある場合に限り、認められることとなった。

(2) 信託事務の第三者への委託

改正信託法においては、自己執行の原則を緩和し、信託行為に定めがあるか否かにかかわらず信託事務の処理を第三者に委託することが可能となり、また、委託禁止の定めがある場合であってもやむを得ない理由のある場合においては第三者への委託が可能となった(信託法第28条)。

2. 受益者の権利行使の実効性・機動性を高めるための規律の整備

(1) 受益者が複数いる場合の意思決定

旧信託法では受益者が複数存する場合についてほとんど規定しておらず、従って、信託の変更等の場合において複数受益者の同意が必要なとき、特段の規定が存在しないため、全員の同意を得る必要があった。改正信託法では、複数の受益者による意思決定について、信託行為で定めた場合には多数決によることを許可するとともに、受益者集会を通じて集団的意思決定が可能となった(信託法第4章第3節)。

(2) 委託者の権利と受益者の権利行使

委託者は、信託財産を出捐し、受託者に一定の目的に従って管理または処分させる者で、信託の当事者として、信託の設定に重要な役割を果たす。旧信託法は、委託者に信託を監視・監督する種々の権利を与えていたが、しかし、いったん信託が設定されると信託の利益を享受するのは、受益者であり、受益者こそ信託の監視・監督的権利を行使

すべきであること、受益者に加えて委託者に監視・監督的権利を与えた場合、これらの権利が競合して行使されたとき信託関係をいたずらに複雑化し混乱を招きかねないことなどが勘案され、委託者の権利は利害関係人と同等のものと定められた。

3. 多様な信託の利用形態に対応するための制度の整備

(1) 目的信託

目的信託とは、受益者のいない信託をいう。改正信託法上では、「受益者の定めのない信託」として規定されている(信託法第 258 条第 1 項)。受益者が存在せず、信託行為で定めた目的のために信託財産の管理または処分がなされる。

旧信託法の解釈においては、信託が有効に成立するためには、信託行為の時に受益者が特定・現存していることまでは必要ないが、受益者を確定し得ることが必要であり、受益者を確定していないものは、公益信託を除いては有効な信託とは認められないものとされていた。したがって、権利能力のない者(例えば、自ら寵愛するペット)が実質的に受益者に相当する場合や、受益者ではなく将来にわたり何らかの利益を受ける者(例えば、特定企業の発展に功績のある人)を想定でき、公益信託には該当しない場合について、信託の設定が認められないことになる¹。

改正信託法では、一定目的の達成のために受益者を確定することのできない信託の設定が認められた(信託法第 258 条)。ただ、目的信託については、自己信託による設定や受益者の定めのある信託への変更が認められていないこと、存続期間が 20 年以下であること(信託法第 259 条)、別に法律で定める日までの間、政令で定める法人以外の者を受託者としてすることができない(信託法附則第 3 項及び信託法施行令第 3 条)等一定の制限が存する。

(2) 自己信託

自己信託とは、特定の者(委託者)が、一定の目的(信託目的)に従い自己の有する一定の財産の管理または処分およびその他の当該目的の達成のために必要な行為を、自らすべき旨の意思表示を行う方法によって委託者が自ら受託者となる信託をいう(信託法第 3 条第 3 号)。

旧信託法においては、第 1 条で信託を「他人」に対する処分と規定していること、信託宣言を予定した規定が存しないこと等から、自己信託は認められないというのが通説であった²。ただ、海外では信託宣言による信託設定が行われていることから、これを認めるべきとの意見が多く見られた。

改正信託法においては、信託宣言を信託契約、遺言と並ぶ信託設定の方法として明確に位置づけている(信託法第 3 条第 3 号)。そして、信託宣言の乱用を防止する観点から、公正証書等の作成を成立要件とするとともに(信託法第 4 条第 3 項)、債権者を詐害する自己信託については、信託財産に係る債権者のみならず、信託設定前に生じた債権を有

¹ 法務省民事官室「信託法改正要綱試案補足説明」186 頁

² 四宮和夫「信託法(新版)」(有斐閣, 1989 年) 84 頁

するものに対しても、強制執行、仮差押え・仮処分、担保権実行等を認めている(信託法第23条第2項)。

(3) 限定責任信託

限定責任信託とは、受託者が当該信託のすべての信託財産責任負担債務について信託財産に属する財産のみをもってその履行の責任を負う信託をいう(信託法第2条第12項)。なお、信託財産責任負担債務とは、受託者が信託財産に属する財産をもって履行する責任を負う債務をいう(信託法第2条第9項)。

限定責任信託では、信託財産のみが責任財産となるため、一般の信託とは異なり、信託債権者の保護および信託財産の確保のために、登記制度の創設(信託法第232条ないし第247条)、名称規制(信託法第218条)、情報開示の強化(信託法第219条・第222条・第223条)、受託者のいわゆる第三者責任の制度の導入(信託法第224条)、受益者に対する給付の制限(信託法第225条ないし第228条)、会計監査人の設置(信託法第10章)など各種の措置を講じている³。

(4) 後継ぎ遺贈型受益者連続信託

後継ぎ遺贈とは、第1次受遺者の受ける財産上の利益が、ある条件の成就や期限の到来したときから第2次受遺者に移転するという形態の遺贈をいう⁴。

改正信託法では、この後継ぎ遺贈と類似の効果を持つ受益者連続信託(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のある信託)について当該信託がされた時から30年を経過した時以後に現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、または、当該受益権が消滅するまでの間、効力を有することを定めている(信託法第91条)。

第2節 信託業法の改正

信託業法は、平成16年に全面改正され、同年12月30日に施行された。その後、平成18年3月の信託法の全面改正、同年6月の証券取引法の全面改正(金融商品取引法の制定)に伴い、信託業法も大幅な改正が加えられた。

以下では、平成16年改正と平成18年改正とに分けて、主な改正点について概観する。

1. 平成16年改正

(1) 信託業の担い手の拡大

旧信託業法下において信託事業を行っていたのは、事実上信託業務を兼営する銀行に限られていた。それが、平成16年の法改正によって、金融機関のみならず、一定の要件

³ 寺本昌弘『新しい信託法』(商事法務, 2007年)19頁

⁴ 新井誠『信託法(第3版)』(有斐閣, 2008年)88頁

さえ満たすことができれば、一般の事業者が信託ビジネスに参入できるようになった。

加えて、信託会社(信託業法第2条第2項)と管理型信託会社(信託業法第2条第4項)の2つの信託会社への分類が制度化された。一般信託会社は、参入要件として最低資本金額1億円以上必要であり、免許制とされた(信託業法第5条)。一方、管理型信託会社は、受託者が自らの裁量で信託財産の形を変えることはできず、原則として委託者等の指図によって処分を行う信託会社である。こちらは裁量性の低い業務に限定されるため参入要件が低くなっており、最低資本金額は5千万円となっている(信託業法第10条、同法施行令第8条)。また、免許制ではなく登録制が取られることになった(信託業法第7条)。

(2) 信託業務の委託

旧信託業法においては信託業務の委託に係る規定は置かれていなかった。ただ、信託業務の多様化、複雑化に伴い、信託業務の一部を外部委託する方がより適切な場合や効率的な場合があるのも確かである。

そこで、信託業務の一部の委託であること、委託先又はその選定基準・手続が明らかであること、委託先が当該業務を的確に遂行できること、委託先が財産を分別管理すること等一定の要件を満たす場合に限り、第三者への信託業務の委託ができる旨の規定が設けられた(信託業法第22条第1項)。忠実義務等の行為準則は委託先にも同様に適用され(同条第2項)、委託先が受益者に損害を与えた場合には信託会社はその賠償責任を負うことが義務づけられた(信託業法第23条)。

(3) 信託受益権販売業と信託受益権販売業者

信託受益権販売業⁵とは、信託受益権の販売又は代理・媒介を行う営業をいい(信託業法第2条第10項)、信託受益権販売業について内閣総理大臣の登録を受けた者が信託受益権販売業者とされる(信託業法第2条第11項)。この改正により、信託受益権販売業の登録制度が整備され、営業保証金などの参入要件が明確化されることとなった。登録業者は3年ごとに更新が求められる(信託業法第86条第2項)。

2. 平成18年改正

平成18年3月には信託法の全面改正が行われ、信託業法もそれに合わせて内容面での見直しを含めた改正が行われている(信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律)。

(1) 信託業務の委託に係る受託責任の軽減

信託法改正に伴う改正である。平成16年の信託業法改正に伴う信託業務の再委託における信託会社の責任の明確化は、信託会社に必要以上の負担を強いる結果となったこと

⁵ 信託受益権販売等に係る信託業法上の規定については、平成18年の証券取引法の全面改正(金融商品取引法の制定)にあわせて削除され、信託受益権販売等については金融商品取引法の中で整理されることとなった(後掲2.(3)参照)

から、信託会社が信託業務の一部を委託する際の受託責任の軽減を図ったものである。具体的には、信託財産の保存行為に係る業務の委託など委託先が信託財産の運用・処分について実質的に受託者(信託会社)と同様の機能を果たしているとはいえない場合については、委託先を忠実義務等の対象から除外した(信託業法第22条第3項)。また、委託に係る受託者の賠償責任についても、委託者と密接な関連のある者、委託先が信託行為において指名された第三者、委託者又は受益者より指名された第三者などである場合には、受託者は賠償責任を負わないこととされた(信託業法第23条第2項)。

(2) 自己信託に係る特例

信託法施行に伴う改正である。自己信託(信託宣言による信託)については、不特定多数の受益者を予定している場合に限り、管理型信託業に準じて内閣総理大臣への登録が必要とされた(信託業法第50条の2)。ここでの不特定多数とは、受益者が50名以上とされる(信託業法施行令第15条の2)。

(3) 信託受益権販売業の金融商品取引業への組込み

平成18年6月の証券取引法の全面改正(金融商品取引法)に伴い、「有価証券」としての規制対象が広がり、信託受益権もいわゆるみなし有価証券として規制対象に含まれることとなった。信託受益権販売業を行うためには、第二種金融商品取引業の登録が必要となる(金融商品取引法第28条第2項)。

第3節 信託が持つ特徴

信託とは、委託者が信託行為により、財産を信頼できる受託者に引渡し、受託者は信託目的に従って、受益者のために信託財産の管理・処分などをする制度であり、本章で述べる以下の機能等を有する点において、通常の契約関係にはない特徴を有すると考えられる。

本研究会では、これらの信託が有する特徴に着目し、活用テーマ毎に信託活用の検討を行った。

1. 財産管理機能

信託の成立によって、信託財産の財産権は受託者に移転し、受託者が直接に信託財産の管理処分をする権利を有することになる。受託者には、信託設定時の定めに従い、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の達成のために必要な行為を行う義務が生じる。つまり、信託を用いることにより、委託者の意向を信託契約で法的に担保することや受託者に主体的で透明性のある適切な財産管理を行わせることが可能であり、この財産管理機能によって、例えば自らが管理することが困難な土地・建物について、自らの意図を反映した管理が受託者によって達成されることが期待できる。

2. 倒産隔離機能

信託の成立後は、信託財産は受託者の名義となっても、受託者の固有財産とは区別されて管理され、受託者が破産手続の開始決定を受けた場合にあっては、信託財産は破産財団に組み込まれない（信託法第25条第1項）。このため、信託財産については、受託者の倒産リスクから隔離されており、この倒産隔離機能については、財産の管理・運用のための制度設計をする場合に大きなポイントとなる⁶。また、信託財産は受託者が所有することから、委託者からも独立した財産となる。

3. 財産権の転換機能

例えば土地を信託財産とする信託を行うことにより、土地所有権は信託受益権とその権利の形態を変えることになる。受益権とすることによって市場流動性が高まることも期待できるが、土地所有権という物権が債権である受益権へと転換されることにより、信託行為の定めに従った財産管理手法を当事者間の合意によって形成することが可能となる（契約自由の原則）。これらの信託行為での定めは登記をすることが可能であり（次の「4. 信託の登記事項」を参照）、これが登記された場合にあっては、第三者への対抗が可能である。また信託関係が継続する限り、受益者等の当事者について変更があっても、その効力が従後の関係者についても及ぶものであるため、いわゆる承継効としての効力も有し、この財産権の転換機能ゆえ、いわば制限付の所有権を創設することが可能ともいえる。

4. 信託の登記事項

また、信託制度にあっては、信託の内容を登記することが可能である点についても着目して検討を行ったところである。

すなわち、不動産等の財産にあっては、委託者、受託者及び受益者の氏名等、受益者の指定に関する条件等、信託の目的、信託財産の管理方法等を登記事項として信託の登記をすることができ（不動産登記法第97条）、これらは詳細な信託内容を記載した信託目録を作成する方法により登記として公示される。この信託の登記によって、当該財産が信託財産に属することについて第三者（受託者が破産した際の破産管財人等）への対抗が可能となる。また、受託者は信託財産を所有するものの、受益者のために管理又は処分を行う等の義務を負い、信託目的に拘束されることになる。これらの信託目的、信託財産の管理方法等は信託の登記によって公示されることから、土地を信託財産とする信託について考えると、その目的及び管理方法が登記された場合にあっては、当該土地の利用・管理手法について一定の制約が付された土地と考えることが可能である。

このような着目点に基づき、次章以降で信託の具体的な活用テーマについて、例を示したうえ

⁶ 能見善久「信託の現代的機能と信託法理」ジュリスト1164号（1999年）12-19頁

でそれぞれについての検討を行っていく。

第4節 信託の新たな活用可能性

1. 目的信託活用の可能性

例えば緑地保全のための信託の活用、街づくり信託の活用について検討するとき、篤志家が信託委託者としてその有する不動産を受託者に移転し、受託者が、特定の受益者のためではなく、緑の保全目的又は街づくり目的等のために信託財産を管理するスキームが考えられる。すなわち、受益者の定めのない信託（信託法第258条第1項）であり、目的信託と呼ばれる。

本研究会のテーマからは、次の点が重要と考える。

目的信託の設定は、信託契約の締結（信託法第3条第1号）または遺言による信託（信託法第3条第2号）のいずれかに限られ、自己信託により設定することはできない（信託法第258条第1項）。また、目的信託の存続期間は、20年を超えることができないとされている（信託法第259条）。さらに、目的信託は、別に法律で定める日までの間、当該信託に関する信託事務を適正に処理するに足りる財産的基礎及び人的構成を有する者として政令で定める法人以外の者を受託者としてすることができない（信託法附則第3項及び信託法施行令第3条）。

目的信託における信託の目的には、公益または公序良俗に反するような場合を除き、特段の制限はない。そこで、目的信託がされた場合には、信託財産に係る給付を受けるべき者が存在しないのみならず、信託の変更等に関しても、委託者が単独でもしくは受託者との合意によって行うか、または信託の目的によって拘束することが可能となるから、信託の目的をはじめとする信託行為の内容（例えば、信託財産を現状のまま管理しておくようなもの）によっては、信託財産の管理・処分を受託者の下で拘束することが可能となり国民経済上の利益という観点から合理的・効率的な財産の利用や物資の流通が妨げられることとなるおそれもある。そこで、存続期間として20年と定められたところであるが、これについては、所有権または所有権以外の財産権の取得時効の期間（民法第162条第1項および第163条）、債権または所有権以外の財産権の消滅時効の期間（民法第167条第2項）、賃貸借の存続期間（民法第604条）が、いずれも20年とされていることなど、信託法と同じく私法上の法律関係を規律する民法は、20年をもって、一定の目的での財産権の長期利用の区切りとなる期間と評価していると考えられるからである⁷。

2. 公益信託活用の可能性

公益信託は、目的信託のうち学術、技芸、慈善、祭司、宗教その他公益を目的とする信託であって主務官庁の許可を得たものであり、その監督を受ける。

公益信託の受託許可は、公益信託ニ関スル法律第2条を根拠として行われ、受託許可については、主務官庁の裁量にゆだねられており、平成6年9月13日公益法人等指導監督連絡会議にお

⁷ 寺本昌弘『新しい信託法』（商事法務，2007年）452頁

いて、「公益信託の引受け許可審査基準等について」（以下、許可審査基準等）が申し合わされている。

本研究会のテーマからは、次の点が重要であると考ええる。

授益行為の内容は、「原則として、助成金、奨学金奨励金、寄付金等の支給若しくは物品の配布のような資金または物品の給付であること（許可審査基準等二イ）」とされており、例えば不動産を近隣住民のために公開する公益信託は認められないことに留意する必要がある。そして資金の支給または物品の配布が前提となっていることから、「引受け当初の信託財産の運用によって生ずる収入により、その目的の達成に必要な授益行為が遂行できる見込み」が必要とされている。さらに、信託報酬は「その額は信託事務処理に要する人件費その他必要な費用を超えないものであること（許可審査基準等五）」とされている。しかしながら、算定基準は必ずしも明らかではない（直接人件費、直接経費、管理費等）。

公益信託は、主務官庁の監督を受けるとともに、税制上の恩典が与えられる。すなわち、その信託財産の収支に関して所得税（受託者が個人の場合）又は法人税（受託者が法人の場合）の課税関係が生じないこととなる。さらに、主務官庁の認定を受けることにより、委託者に寄付金控除等の税務上の優遇措置が講じられるところであるが、当該優遇措置の要件として、当初信託財産が金銭に限られることに留意する必要がある。

3. 自己信託活用の可能性

自己信託は、信託を設定する旨の委託者の意思表示により、公正証書の作成等によって設定されるものであることから、講学上、いわゆる「信託宣言」と呼ばれていた。信託法改正により我が国に初めて導入されることとなった新たな種類の信託である。

自己信託の方法は、特定の者（委託者）が、一定の目的（信託目的）に従い自己の有する一定の財産の管理または処分その他の信託目的達成のために必要な行為を自らすべき旨の意思表示を行うことにより設定される（信託法第3条第3号）。この意思表示の方式は、公正証書その他の書面または電磁的記録により、信託目的や対象財産の特定に必要な事項その他法務省令で定める事項を記載（電磁的方法による場合は記録）しなければならず、当該法務省令で自己信託をする者の氏名や信託財産に属する財産の管理又は処分の方法などが定められている。

本研究会のテーマからは、次の点が重要であると考ええる。

自己信託の委託者兼受託者が受益者をも兼ねることは禁じられていないが、その状態が1年間継続した場合は、信託法第163条第2号（受託者が受益権の全部を固有財産で有する状態か1年間継続したとき）に該当し、信託は終了する。例えば自らの有する財産を自己信託してその受益権を他の受益者に転売するために一時的に当初受益者となる場合が考えられるが、受益権の転売等の目的もなく1年間、自己信託の受益者となることを目的として設定した場合には信託法第2条第1項括弧書の「専らその者の利益を図る目的」に該当し、信託として無効になる。

さらに、信託財産に属する財産に対する強制執行等は原則として信託財産責任負担債務に係る債権に基づく場合しか行うことができない（信託法第23条第1項）のに対し、自己信託は、委託

者がその債権者を害することを知って信託をした場合には、当該委託者に対する債権で信託前に生じたものを有する者は、自己信託財産に属する財産に対し、強制執行を行うことができる(信託法第 23 条第 2 項)。

加えて、自己信託は、信託法施行日(平成 19 年 9 月 30 日)から起算して 1 年を経過する日までの間は適用しないことと定められており、これまでの間、自己信託を行うことはできない(信託法附則第 2 項)。

第 5 節 信託税制

1. 法人税・所得税

信託法改正により信託の利用機会が大幅に拡大され、多様な種類の信託が可能となったことを受けて、平成 19 年度税制改正において信託税制の改正が行われた。法人税・所得税について、その概要を示すと次のとおりである。

(1) 平成 19 年度税制改正前の主な信託税制

税制改正前においては、改正前の信託法の類型を踏まえ、次のとおり課税されていた。

1) 受益者又は委託者に法人税、所得税を課税(発生時課税)

不動産・動産の管理等の一般的な信託について、信託財産に帰せられる収入・支出については、受益者が特定している場合にはその受益者が、受益者が不特定・不存在の場合にはその信託財産に係る信託の委託者が、信託収益の発生時にその信託財産を有するものとみなして、その者の各事業年度の所得の金額又は各年分の各種所得の金額が計算されていた。

2) 受益者に法人税、所得税を課税(受領時課税)

一定の投資信託等について、信託収益を受益者が現実に受領した時にその受益者に対して法人税、所得税が課税されていた。

3) 受託者に法人税を課税(信託段階法人課税)

一定の投資信託等の特定信託について、特定信託の受託者である法人を納税義務者として、各特定信託の各計算期間の所得に対する法人税が課税されていた。

(2) 平成 19 年度税制改正後の主な信託税制

税制改正後においては、改正後の信託法の類型を踏まえ、次のとおり改正された。

1) 受益者段階課税(発生時課税)

発生時課税される信託の受益者はその信託財産に属する資産・負債を有するものとみなし、かつ、その信託財産に帰せられる収益・費用はその受益者の収益・費用とみなして、その受益者の各事業年度の所得の金額又は各年分の各種所得の金額を計算すること

となった。

この場合の受益者の範囲は、受益者としての権利を現に有するものに限られることとなり、また、信託の変更をする一定の権限を現に有し、かつ、その信託の信託財産の給付を受けることとされている者も受益者とみなされることとなった。

2) 受益者段階課税(受領時課税)

信託収益を受益者が現実を受領した時にその受益者に対して課税される信託の範囲に、特定受益証券発行信託(受益証券発行信託のうち一定要件に該当するもの)が追加された。

3) 信託段階法人課税

信託段階において受託者を納税義務者として法人税が課税される信託の範囲に、受益者等が存在しない信託等が追加された。具体的には、例えば受益者等が存在しない信託(遺言により設定された目的信託等)については、受託者を納税義務者とし、その信託財産に係る所得について当該受託者の固有財産に係る所得とは区別して法人税が課税されること、信託設定時において、受託者に対して、その信託財産の価額に相当する金額について受贈益として法人税が課税されることとなった。

なお、目的信託についての税務上の扱いについては、次章第4節1.(1)を、公益信託についての税務上の扱いについては、同節2.(2)を参照。

2. その他の税

その他の税は、課税時期(信託契約時・信託期間中・信託終了時)に応じて発生する。課税時期別に整理してとりまとめたものが次の図表14である。

図表 14 信託税制

課税時期	税の種類	内容	課税標準	税率		備考
				本則	特例	
信託契約時	不動産取得税	信託財産を委託者から受託者に移転する場合		非課税		
	登録免許税	信託による所有権移転の登記		非課税		
		信託の登記(土地)	固定資産税評価額	4/1000	2/1000 注1)	
		限定責任信託の定めの登記		1件3万円		平成19年度改正
		自己信託を行う者の登録		1件15万円		平成19年度改正
信託期間中	固定資産税		固定資産課税台帳の登録価格	14/1000		受託者に課税
	都市計画税		同上	3/1000		受託者に課税
信託終了時	登録免許税	信託登記の抹消		1件1千円		
		当初の委託者への所有権移転の登記		非課税		
	当初の委託者以外への所有権移転の登記(土地)	固定資産税評価額	20/1000	10/1000 注1)		
不動産取得税	信託財産を当初の委託者に移転する場合		非課税			
		信託財産を当初の委託者以外に移転する場合(土地)	固定資産税評価額	40/1000	30/1000 注1)	

注1)特例措置は平成21年3月31日まで

注2)宅地についての課税標準1/2となる特例措置は平成21年3月31日まで

第4章 生活環境の形成・維持のための信託手法の検討

本章では、地域にとって価値のある環境や施設に着目し、その保全のために信託を活用することを検討する。具体的には、屋敷林やナショナルトラスト活動に着想を得、信託を用いた緑地の保全について検討を行い、また、地域活性化に資するコミュニティ施設の維持保全についても同様に信託の活用を検討した。これらの信託活用について、現行制度の概括やさらなる信託活用のために必要な検討事項について一定の整理を行った。

第1節 緑地保全のための信託の活用（屋敷林・ナショナルトラスト）

近年の国民的な環境への意識の高まりを受け、都市内、郊外を問わず、緑地保全のニーズが高まっており、緑地を保全するための既存制度が各種存在しているところである。

これらの緑地を保全する制度は、行政庁が保安林、地域、地区等を指定し、それらにかかる樹木の伐採を禁ずることにより緑地の保全を図っているものが多くみられる。また、これらの制度の中には、地権者等による申請や協定を前提とする制度もある。これらの制度によって緑地保全が図られる場合、当該土地の所有者には譲渡所得や相続税評価の優遇措置が講じられる。

下の図表 15 に挙げた諸制度は、行政庁の事前の地域指定等が要件となっており、要件を満たさないときにおいても個人の緑地保全に対する需要を満たす方法について検討の可能性があると考えられる。

図表 15 緑地を保全するための既存制度

制度	根拠法
水源かん養保安林、風致保安林	森林法
国立公園、国定公園(第1種・第2種・第3種特別地域)	自然公園法
史跡名勝天然記念物の保存のための地域、伝統的建造物群保存地域	文化財保護法
歴史的風土特別保存地区	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法
風致地区	都市計画法
自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法
景観重要建造物、景観重要樹林	景観法
緑地保全地域、特別緑地保全地区	都市緑地法
生産緑地	生産緑地法
市民農園	市民農園整備促進法
緑地協定、市民緑地	都市緑地法
景観協定	景観法

上述の制度によらず、住民等による自主的な緑地保全が図られている例として、いわゆる屋敷林が挙げられる。屋敷林等は昔、台風よけの防風林としてケヤキなどの木が植えられていたが、現在は数が少なくなってしまった。長年守り続けてきた屋敷林をいつまでも残したいと土地所有者が考え、維持管理を行っているが、特に都心部に残る屋敷林を保存することは難しい状況にあり、地価の高い地域に存する場合、相続をきっかけに手放すケースが多いと言われる。

緑地等を保全するための公益信託の例として、桜の木を保護するための維持管理費を交付目的

とした公益信託がある。これは、特定の桜を守るという公益信託で具体的な活動内容は、桜の木の健康状態を調査するための活動等や桜の木の樹勢回復のための保護・再生活動に対して助成金を支給したり、保護対象地域における日照条件の改善や環境整備に対しても助成を行っている。

一方、良好な自然環境を、その土地を取得する等して保全する「ナショナル・トラスト活動」が全国各地の市民団体によって進められている。しかしながらナショナル・トラスト活動を進めていくにあたって様々な課題がある。例えば、現在の我が国の制度では、トラスト団体が資産を取得する費用だけでなく、維持管理費や資産にかかる税金(固定資産税)、維持管理費を捻出するための収入にかかる税金(法人税)など、様々な費用が負担になっている。また、相続が発生したときに土地を寄付したいと思っても相続税の免除が受けられる特定公益増進法人や認定 NPO 法人の数(特定公益増進法人は 7 団体、認定 NPO 法人は 1 団体⁸)が少なく、寄付できずに売却せざるを得ず、緑地が開発業者の手にわたってしまったケースも存在している。

また、良好な自然環境を有する土地を次世代に継承したい地権者や市民団体の声もある。さらに、人口が減少していく中で、人手が行き渡らなくなり、適切な土地の管理が維持できない地域については、使用しなくなった土地を適切に管理することも、国土保全の観点から視野に入れる必要が生じてきている。

屋敷林の例(松之木都市林(世田谷区駒沢一丁目))⁹



第 2 節 地域公益施設での活用(地域の憩いの場・子供の遊び場)

街づくりにおける信託の活用を検討するうえで、実務に携わっている財団法人世田谷トラストまちづくりから土地・建物の保全活動の取り組みについての現状説明と課題等が挙げられた。

まず、保全活動の取り組みの現状として、①民有みどりの保全・公開、②地域共生のいえ、③近代建築保全調査、④まちづくりファンドの 4 事業について簡単に説明する。

①は市民緑地等の取り組みを行っているものであり、300 m²以上の緑地を対象(現在 5ヶ所(7,133 m²))として一般公開したり緑の保全につなげようとする活動である。②は、民間建物

⁸ (社)日本ナショナルトラスト協会「National Trust 2007 特別号」(2007年)9頁

⁹ (財)世田谷トラストまちづくり資料「(財)世田谷トラストまちづくりの土地・建物の保全活動の取り組み」より

の地域貢献活用を支援し広げていこうとする取り組みであり、高齢者のサロンづくりや、子育てに役立つ場所が提供されている。③は、区内に多く存在する昭和 20 年以前に建築された歴史的建造物を保全していく取り組みである。最後に④は、公益信託制度を活用し、住民が行う様々なまちづくり活動等や、住民のまちづくりを支援する非営利組織の助成を行っているものである。

第 3 節 緑地保全・地域公益施設における信託に期待する機能等

これらの活動に際し、公益信託制度に基づく助成制度ではなく、緑地そのものや、地域に資する公益施設を信託財産とする信託制度を検討することとしたい。

信託を用いることにより、土地所有者の意向を信託契約で法的に担保できること、第三者による透明性のある資産管理が行われること等のメリットが考えられる。一方、課題としては、まず寄付者に税の優遇措置がないこと、土地建物の維持管理の負担が受託者に発生すること（固定資産税や維持管理の専門性や費用の負担）、運営体制の確保、不動産のみの信託とすると受託者に対して信託報酬を支払うことが困難である等が挙げられた。これらの課題等を踏まえ、以下で緑地保全及び地域公益施設における信託の活用を検討する。

第 4 節 具体的な信託活用の検討

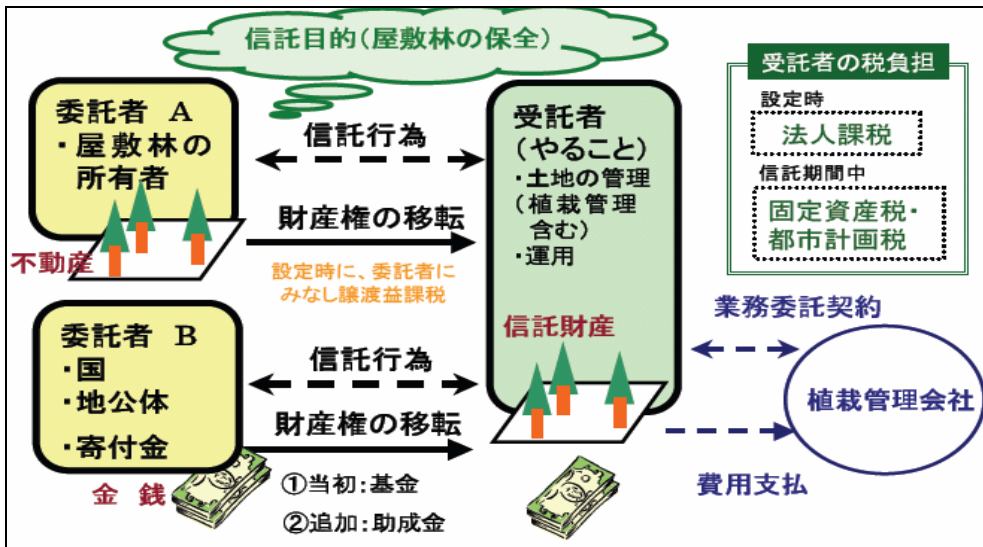
1. 目的信託活用の検討

緑地が生み出す環境や地域コミュニティに資する公益施設がもたらす利益は、特定の個人でなく、広く周辺住民が享受するものと考え、まず、目的信託を用いた信託について検討を行う。

緑地保全を目的とする信託活用の場合は、屋敷林の所有者がその環境を保全したいと考え、自らが所有する緑地（屋敷林等）を信託し、緑地を保全するための管理コストについては、国や地方公共団体の助成金等を信託財産とすることで金銭を賄うことが想定される。

図表 16 で示すスキーム図のように、屋敷林の所有者が自らの所有する土地等について信託を設定し、かつ、国又は地方公共団体からの出捐や、篤志家からの寄付金等について信託を設定し、受益者を定めない目的信託として構成することが検討される。

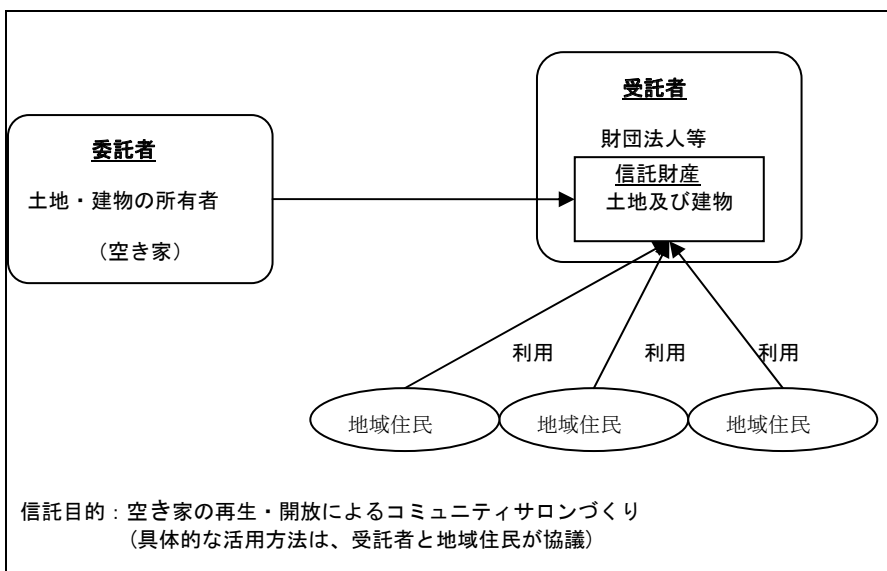
図表 16 緑地保全のための目的信託活用例：屋敷林¹⁰



地域公益施設の保存を目的とする場合は、土地・建物の所有者が自ら所有する空き家を地域住民のために役立てたいと考え、自らの財産を信託し、具体的な受益者を定めない目的信託が考えられる。場合によっては信託後に金銭を追加信託して、受託者が建物の補修工事等を行うことも考えられる。

例えば、(財)世田谷トラストまちづくりで行われている「地域共生のいえ」の取り組みについて、信託を用いることとした場合、例えば以下の図表 17 のような信託スキームが想定される。

図表 17 街づくりのための目的信託活用例：(「地域共生のいえ」を例として)



¹⁰ みずほ信託銀行資料「信託制度によるみどりの保全について」より

地域共生のいえ¹¹



(財)世田谷トラストまちづくりで行われている「地域共生のいえ」の取り組みでは、空き家を改修し、コミュニティサロンとしてこれを解放しているものである（左写真は外観、右写真は実施された写真展の様相である）

上記の目的信託を用いたスキームについて、以下で制度の現状等について述べる。

(1) 目的信託の税負担について

信託税制において受益者が存在する場合、信託財産、当該損益は受益者に帰属するものとみなし、委託者及び受託者に課税せず、受益者に対して課税するのが原則（受益者課税の原則）である。今回の信託法改正により新たに規定された目的信託の場合、受益者が存在しないため、現行の原則規定からすると課税対象者が不存在となり、長期間課税漏れとなる事が考えられることから所要の整備が行われた。

1) 目的信託設定時の税負担

i) 委託者に対する課税（みなし譲渡益課税）

法人課税信託のうち、受益者等の存しない信託（法人税法第2条二十九の二ロ）の委託者がその有する資産を信託した場合には、法人課税信託に係る受託法人に対する贈与により当該資産の移転があったものとみなされる（所得税法第6条の三七）。

したがって、目的信託の委託者については、その信託の設定時に、信託財産をその時における価額に相当する金額で受託者に譲渡したものとみなして、譲渡所得税が課税されるものと考えられる（所得税法第59条第1項）。

ii) 受託者に対する課税（受贈益課税）

信託設定時において、受託者に対して、その信託財産の価額に相当する金額について受贈益として法人税が課税される（法人税法第22条第2項）。

¹¹ (財)世田谷トラストまちづくり資料「(財)世田谷トラストまちづくりの土地・建物の保全活動の取り組み」より

2) 信託期間中の税負担

受託者に対して、信託期間中の信託財産から生ずる所得について、当該受託者の固有財産から生ずる所得とは区別して法人税が課税される(所得税法第6条の2第1項・第2項、法人税法第4条の6第1項・第2項)。

3) 検討の方向

公益信託については、以下2.(2)で述べるとおり、所得控除や損金算入等の各種の税制優遇措置がとられている一方、目的信託には、公益信託のような税制優遇措置はとられていない。目的信託は、厳密に公益目的とはいえなくとも、景観保全のためにひとまとまりの宅地の管理、文化財とまではいえませんが維持することが好ましい庭園の管理などに利用し得る可能性がある¹²。このように一定の公益的な目的のために目的信託を活用する場合には、委託者及び受託者に対する税の軽減等の措置を行うことで、その利用の促進を図ることができるものと考えられる。

(2) 信託財産の管理責任

信託関係が成立すると、信託受託者は信託財産の所有者となり、自らの利益のためではなく、受益者の利益のために信託財産を管理する義務を負うが、信託財産が不動産であるときは、受託者が当該不動産の所有者としての責任を負うことがある。不動産を信託財産として管理していく際には、様々なリスクが存在し、予期しない損害が第三者に発生することもありうる。例えば信託財産たる建物の外壁が落下し通行人が負傷した場合や、屋敷林の施設内において事故が発生し、身体等に損害を受けた者(被害者)が発生した場合、受託者として一定の責任を負うべき場合が想定される。

本研究会において検討する信託の活用事例では、受託者自らが信託財産たる不動産を管理する場合や、業者を使って管理させる場合、NPO法人と共同受託する場合なども考えられるところであり、受託者が負うべき責任の範囲について一定の整理を行う必要がある。

信託財産の管理に起因して生じた被害の被害者は、一般法に従って受託者に損害賠償を請求することができる。すなわち、受託者が単独で信託を受託し、自らが財産の管理を行っている場合にあつては、民法上の不法行為責任(民法第709条)又は土地の工作物等の所有者の責任(民法第717条)によって、その責めを負うことがありうる。また、この場合に当該信託がいわゆる限定責任信託とされている場合にあつては、土地の工作物等の所有者責任として信託財産をもって受託者としての責任を負うことがありうる(被害者に対して不法行為上の過失がある場合にあつては、固有財産による責任を免れないと考える¹³)

他人の労務を利用する契約類型としては、雇用、請負、委任が存在するが、これらの契約に基づく第三者に信託事務を行わせ、当該第三者が行った信託事務に起因して被害者が発生した場合の受託者の責任については以下のとおりの整理が可能ではないかと思料する。

¹² 寺本振透編『解説 新信託法』(弘文堂,2007年)301頁

¹³ 能見善久「新しい信託法の理論的課題」ジュリスト1335号(2007年)14頁

- 1) 他人を使用し信託事務を行わせていたケースについては、信託受託者が被用者の選任又は監督に相当の注意をした場合に、使用者は免責されるものと定められている（民法第 715 条第 1 項ただし書き）。しかしながら、現在ではその免責を認める判例はなく、このただし書きは死文化しているとの見解もある¹⁴。
- 2) 請負契約に基づいて請負人に信託事務を行わせていたケースについては、信託受託者が行う請負人に対する注文又は指図に過失がある場合に、注文者たる受託者はその責めを負うものと考えられる（民法第 716 条）。但し、注文者と請負人の間に実際に指揮監督の関係が認められれば、前述の民法 715 条 1 項が適用されるため、上で述べたとおり免責は認められがたい¹⁵。
- 3) 委任契約に基づいて受任者が信託事務を行っていたケースは、受任者は委任者に対して独立して事務を行うので、委任者たる信託受託者が受任者の行為について責任を負うことはないと考えられる。この場合も、委任者と受任者の間に実際に指揮監督の関係が認められれば、前述の民法 715 条 1 項が適用されるため、上で述べたとおり免責は認められがたい¹⁶。

複数の受託者で信託財産を管理するときは、そのうちの一人の過失によって信託事務処理に起因して被害者に責任を負うに至ったとき、過失のない受託者を含めて全ての共同受託者は、信託財産のみならず固有財産をもってその責めを負うと解される。

この場合であっても、共同受託者間に職務分掌の定めがあるときは、全ての受託者は、信託財産をもって対外責任を負い、当該不動産を管理する職務を分掌する受託者は、当該信託事務処理に過失があるとき固有財産についてもその責任が及ぶものと考えられる。

(3) 信託期間

目的信託の期間は 20 年を超えることができないとされ、信託の存続にあたっての期間制限が設けられている（信託法第 259 条）。期間を 20 年と定めたのは、所有権または所有権以外の財産権の取得時効の期間（民法第 162 条第 1 項および第 163 条）、債権または所有権以外の財産権の消滅時効の期間（民法第 167 条第 2 項）、賃貸借の存続期間（民法第 604 条）が、いずれも 20 年とされていることなど、信託法と同じく私法上の法律関係を規律する民法は、20 年をもって、一定の目的での財産権の長期利用の区切りとなる期間と評価しているためと考えられる¹⁷。この点については、例えば英国のナショナルトラストでは譲渡不可宣言をすることによって、永久保全地として守られており、緑地保全や自然環境の保護を主たる目的とする信託であれば、それらの目的は長期にわたって環境が保全されることをもって初めて信託目的が達成される側面を持つものであり、財産権に対して不当な制約をもた

¹⁴ 平野裕之「基本法コンメンタール債権各論Ⅱ」別冊法学セミナー（1996 年 1 月 10 日）78-79 頁

¹⁵ 平野・前掲注 13 74-75 頁

¹⁶ 平野・前掲注 13 74-75 頁

¹⁷ 寺本昌弘『新しい信託法』（商事法務，2007 年）452 頁

らすおそれのない場合であれば、20年を超える目的信託を認める余地はありうるのではないかと考えられる。

(4) 信託業法等の制約

信託業法上、「信託の引受けを行う営業」である場合は内閣総理大臣の免許又は登録を受けなければならない、一定の資本金や営業保証金を確保する必要がある。信託業法上、「営業」と解釈されうるかは、「営利の目的を持って反復継続して行うこと¹⁸」と解されるが、この場合の営利性とは、「資本的計算方法のもとに、少なくとも収支相償うことが予定されていることであり、この営利の目的は、反復して行われる行為の全体について存在すればよく、個々の行為について存在することは必要でない。そして右のような営利の目的が存在する限り、それが実現して、實際上利益が得られたかどうかは問題でない¹⁹」とされる。また、反復継続性の要件については、不特定多数の委託者・受益者との取引が行われ得るかという実質に即して判断されている。

反復継続性及び営利性を有する信託の引き受けを行うに際して免許が必要とされている趣旨は、信託業は、他人の財産を管理、運用し、その運用から生じる利益を受託者に対して享受させる債務を負うものであり、一般投資家を含めた、多様な委託者及び受益者の保護を図ることによるものである²⁰が、上記で検討している自然保護や文化財保護を目的とする目的信託については、信託の性質に鑑みると、仮に反復継続して信託を受託する場合であっても、投資家を保護する必要性に乏しく、必ずしも信託業法上の「営業」との判断をされるものではないと考えられる。

しかしながら、このような信託類型であっても、信託財産の管理をはじめとする適切な信託事務処理の必要性については、通常の信託と変わらないところであり、受託者については、その責任を果たすのに必要な諸条件についての留意も必要であると考えられる。

2. 公益信託活用の検討

上記 1. で検討した目的信託によるのではなく、公益信託二関スル法律に基づいて、主務官庁の許可を受けた公益信託を用いて緑地等の保全をはかることも検討に値する。

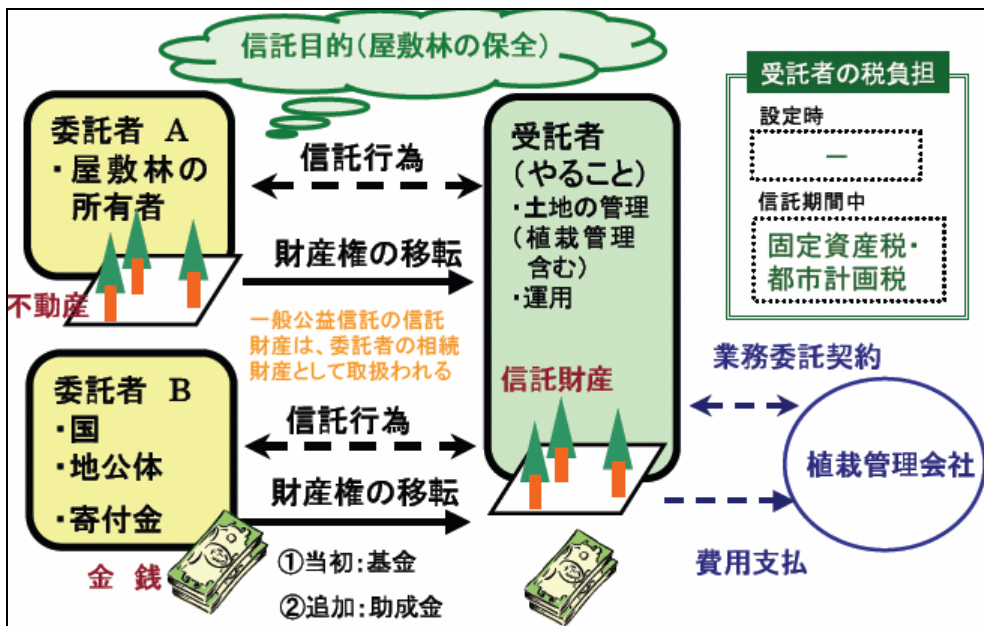
この場合において想定される公益信託の活用例として、以下の図表 18 に示すスキームについて検討する。図表 18 においては、緑地所有者が自ら所有する緑地を信託するとともに、国又は地方公共団体からの出捐等についても信託設定を行い、緑地管理費用に充てる点において、前述の目的信託を用いたスキームと同じであるが、公益信託として成立するためには、主務官庁の許可を受けなければならない、また、公益信託となることで一定の優遇措置が設けられている。以下でこれら公益信託特有の論点について検討する。

¹⁸ 平成 18 年 12 月 6 日参議院法務委員会、財政金融委員会連合審査会における山本有二国務大臣答弁より

¹⁹ 鴻常夫『商法総則（第 5 版）』（弘文堂、1999 年）

²⁰ 高橋康文『新しい信託業法』（第一法規出版、2005 年）58-60 頁

図表 18 緑地保全のための公益信託活用例：緑地・屋敷林²¹



(1) 公益信託の許可要件

信託が公益信託として成立するためには、公益信託ニ関スル法律に基づく主務官庁の許可を得る必要があるが、この許可については一定の基準²²が定められており、これに基づいて公益信託と認められるための要件が定められている。以下では、それぞれの要件について論述する。

1) 「公益」と認められる範囲

信託の目的として、「学術、技芸、慈善、祭祀、宗教其ノ他公益ヲ目的トスルモノ」（公益信託ニ関スル法律第1条・第2条第1項）に限定されるが、例えば地域の自然保護、文化財の保全などを目的とする信託についてはその地域性が限定されていても公益信託として認められる余地があるのではないかと考えられる²³。

2) 公益信託の授益行為

公益信託の許可審査基準等上、授益行為は資金又は物品の給付であることとされているが、公益信託の許可審査基準等が決定された当時の公益信託は、全て助成型であった（その理由としては、事業執行型で事業収入が生じた場合の課税関係が不備であったこと、受託者が直接事業を執行できるかを考慮する必要があること等が文献で指摘されている²⁴）ため、許可審査基準等においては、「原則として」「資金又は物品の給付であること」が基準の1つに掲げられたのではないかと考える。なお、法律上は制限がなく、財産給

²¹ みずほ信託銀行資料「信託制度によるみどりの保全について」より

²² 「公益信託の引受け許可審査基準等について」平成6年9月13日、公益法人等指導監督連絡会議決定

²³ 田中真『公益信託の現代的展開』（勁草書房、1985年）80-81頁

²⁴ 雨宮孝子「公益信託20周年－公益信託をめぐる新たな課題」信託191号（1997年）47-56頁

付型、事業執行型のいずれも許容されている。

英米の公益信託の事業として一般に認められている美術館・博物館の経営や老人ホームの運営などの事業型の信託は認められていないが、公益信託の活動範囲を狭く限定するのは合理的ではなく、例えば屋敷林や歴史的建造物の開放（経営）の事業を行う公益信託を認める余地はありうるのではないかと考えられる。

3) 信託財産

信託財産については、許可審査基準等では、価値の不安定な財産、客観的な評価が困難な財産又は過大な負担付財産が相当部分を占めていないこととされており、不動産を信託財産とする信託は公益信託として認められていない。これは、公益信託の財産については、「価値の不安定な財産、客観的な評価が困難な財産又は過大な負担付財産が相当部分を占めて」いる場合には、授益行為を継続するのに必要な確固とした財産的基礎を欠くことになると考えられたからではないかと推定される。なお、法律上は公益信託の財産に係る特段の制限はない。例えば、歴史的な建造物や自然を保存するための信託を設定し、これらの信託財産を単に保全することを目的とした場合、この信託では建物や土地を運用して収益を上げるわけではないため、信託財産が「価値の不安定な財産」であったとしても信託の継続には関係がなく、このような場合にあっては、金銭以外の財産を信託財産とする公益信託の成立を認める余地も存在するのではないかと考えられる。

4) 信託終了時の財産帰属について

私人を信託終了後の帰属権利者と定めた場合、公益信託の許可がなされない²⁵とされているが、この趣旨は、公益信託終了時の残余財産を「委託者又はその相続人」に帰属させることについては、ひとたび社会一般の利益のために出捐された財産が委託者に戻ることは、委託者の公益目的への設定意思に反するばかりでなく、委託者の出捐金に対し税の優遇措置がとられていながら、残余財産を委託者に戻すことは、結果として脱法行為になるとの考えに基づくものと考えられる。委託者は社会一般の利益のために財産を拠出したのであり、その実態は、公益目的の寄付と同様で、自分のもとに戻ることは期待していないと考えられる²⁶からである。

この点について、米国ではいわゆる公益先行信託が認められていることが参考になる。これは、信託期間中、公益目的に信託財産を利用し、信託終了時に信託財産を受益者に交付する信託とし、受益者の定めのない信託（目的信託）とは構成されないものである。税務上は一般の信託として扱われ、信託にかかる収支については、受益者の収支とみなされ課税関係が生じ、例えば、信託財産を近隣に公開するのであれば、信託財産にかかる収入は生じないので、課税関係は生じない。この公益先行信託は、我が国では認められていないが、例えば、屋敷林や歴史的建造物を一定期間地域住民に無償で公開し、期間終了後は委託者または委託者の指定する私人が信託財産を受領する形での公益信託は

²⁵ 能見善久『現代信託法』（有斐閣，2004年）280頁

²⁶ 雨宮孝子「公益信託の引受許可・指導監督をめぐる諸問題」信託法研究第17号（1993年）79頁

検討の余地があるものと考えられる。

5) 信託報酬

公益信託に係る信託報酬については、信託事務の処理に要する人件費その他必要な費用を超えないものであることとされているが、公益法人については、「公益法人の設立許可及び指導監督基準」及び「公益法人に対する検査等の委託等に関する基準」について（平成8年9月20日閣議決定）、「公益法人の設立許可及び指導監督基準の運用指針」（平成8年12月19日公益法人等の指導監督等に関する関係閣僚会議幹事申合せ）において、次のように定められている。

- ・管理費は、事務所の維持管理費、（管理部門の）役員及び職員の報酬、給与等法人の内部に還元される性格の強い支出であることから、できる限り抑制する必要がある。
- ・常勤の理事の報酬及び退職金等は、当該法人の資産及び支出の状況並びに民間の給与水準と比べて不当に高額に過ぎないものとする。

よって、公益信託の信託報酬についても、信託財産を管理・運用して公益目的を実現していく制度であることを鑑みると、公益法人と同様の考え方をもって信託事務の処理に要する人件費その他必要な費用を超えないという基準が設けられたのではないかと考えられる。公益信託を社会に広く普及させていくためには、その受け皿たる信託会社（特に信託銀行）の積極的な進出を呼び起こす必要があり、そのためのインセンティブとして、相応の対価である信託報酬の取得を認めることも検討に値すると考える²⁷。

(2) 公益信託の税制

公益信託の税制については、一般の公益信託以外に税制上の区分として「特定公益信託」と「認定特定公益信託」が規定され、以下で示す各種の税制優遇措置が設けられている。

まず、信託設定時において委託者が個人の場合、①認定特定公益信託の信託財産とするために支出した金銭は、特定寄付金とみなして所得控除が受けられる（所得税法第78条）、②相続または遺贈により取得した財産に属する金銭を拠出して、認定公益信託を設定した場合、当該金銭の額は相続税の対象にならない（租税特別措置法第76条）。また、委託者が法人の場合、①特定公益信託の信託財産とするために支出した金銭は、寄付金とみなして損金算入できる（法人税法第37条）。②認定特定公益信託への拠出は、公益増進法人に対する寄付金として、別枠で一般寄付金と同額まで損金算入できる。

さらに、信託期間中に委託者（個人）において相続が発生したとき特定公益信託、認定特定公益信託は、その信託に関する権利の価額は零として取り扱われる（相続税法基本通達9の2～6）ので、相続税課税は生じない。

²⁷ 新井誠「公益信託の位置づけと信託関係人」公益法人協会編『公益信託制度の抜本的改革に関する研究プロジェクト（報告書）』（2003年）18-26頁

公益信託別に整理したものが次の図表 19 である。

図表 19 公益信託の税務

委託者		信託設定時(追加信託含む)			信託期間中	
		個人	個人	法人	個人・法人	個人
要件		相続人が設定	寄付金控除	損金算入	預金利子税	委託者において相続発生
一般公益信託	目的信託のうち公益目的で主務官庁の許可を得たもの	相続税課税	なし	なし	非課税	信託終了時委託者に財産が戻る場合: 相続税課税 戻らない場合: 相続税評価: 零
特定公益信託	公益信託のうち①終了時信託財産が委託者に帰属せず、国若しくは地方公共団体に帰属又は類似目的の公益信託として継続(シプレ原則)②受託者は、信託会社(信託銀行を含む)に限る③当初信託財産は金銭に限られる④運用は、預貯金国債等⑤信託管理人の指定がある等主務大臣により証明されたもの	相続税課税	なし	損金算入	非課税	相続税評価: 零
認定特定公益信託	特定公益信託のうち①文化財保護②野生動物の保護繁殖③自然環境保全国土緑化等の目的(いずれも助成金支給)で相当の業績が持続できることにつき主務大臣の認定を受けたもの	相続税非課税	あり	別枠損金算入	非課税	相続税評価: 零

上述の通り、一般公益信託は限られた税制優遇措置しかなく、この点についても更なる検討の余地があるのではないかと考えられる。

(3) 不動産の管理責任及び信託業法の制約

目的信託の場合と同じ問題状況にあり、目的信託について信託財産の管理責任を論じた本章第 4 節 1. (2)、信託業法等の制約について論じた本章第 4 節 1. (4) を参照のこと。

3. 自益信託活用の検討

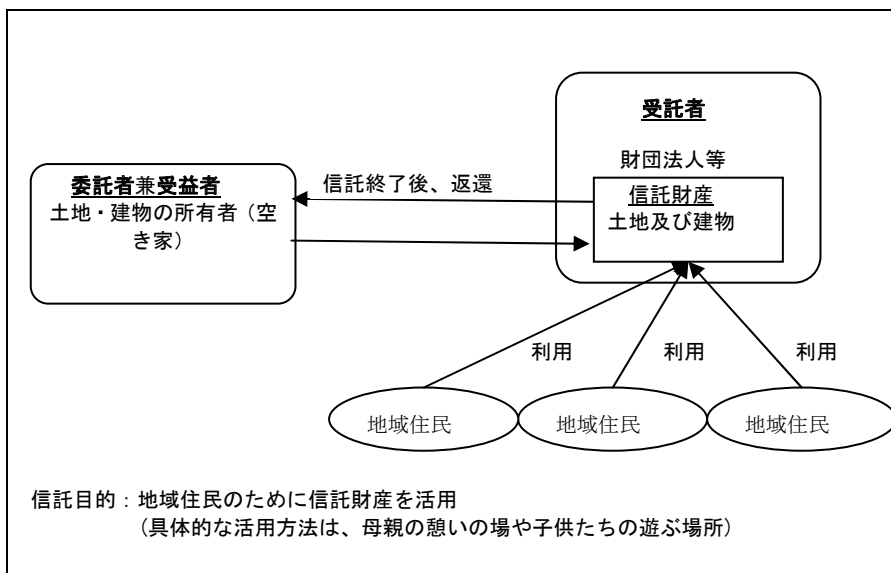
上記では、目的信託・公益信託を用いたスキームについて論じたが、自益信託（委託者と受益者が同一である信託）においても、その仕組み方によっては、同種の目的を達することが可能となる。例えば、土地建物の所有者が空き家を地域住民のために役立てたいと考え、土地建物を利用しない一定の期間に信託を設定して、土地建物を地域住民に開放し、信託期間の終了後に信託財産を委託者に返還する自益信託が考えられる。この場合、委託者と受益者が同一の者となることから、委託者が信託財産を実質的に支配することとなるが、当該財産の管理の方法は信託契約によって拘束されるため、単なる所有権の譲渡の場合と比べて、地域公益施設としての用途の継続性の担保の点でメリットがあると考えられる。

(1) 信託活用例の概要

例えば、(財)世田谷トラストまちづくりののざわテットー広場については、土地所有者が地域の子供の遊び場とするため、土地をNPOに無償で一定期間貸与している事例

であるが、このようなニーズ（財産の不要期間について一定の公益のために当該財産を解放し、一定期間の経過後に信託を終了して信託財産の返還がなされる信託）について信託を用いるとすると、下図表 20 のようになる。

図表 20 地域公益施設のための自益信託の活用例（のざわテットー広場を例として）



のざわテットー広場の様子²⁸



(財)世田谷トラストまちづくりが活動支援しているのざわテットー広場は、子供の遊び場のために土地がNPOに無償で貸与されている。土地所有者には当該土地について将来的には当該土地を自ら利用することを望む意向があるとのこと。

このケースにおいては、土地・建物の所有者(委託者兼受益者)が一定期間の信託を望み、信託期間終了後に返還を希望することから、公益信託活用の検討で行った公益先行信託の活用を検討する余地があると考えられる。一定期間であるものの、公益目的のために役立てたいというニーズに応える信託の活用を検討すべきであると考ええる。

4. 後継ぎ遺贈型受益者連続信託活用の検討

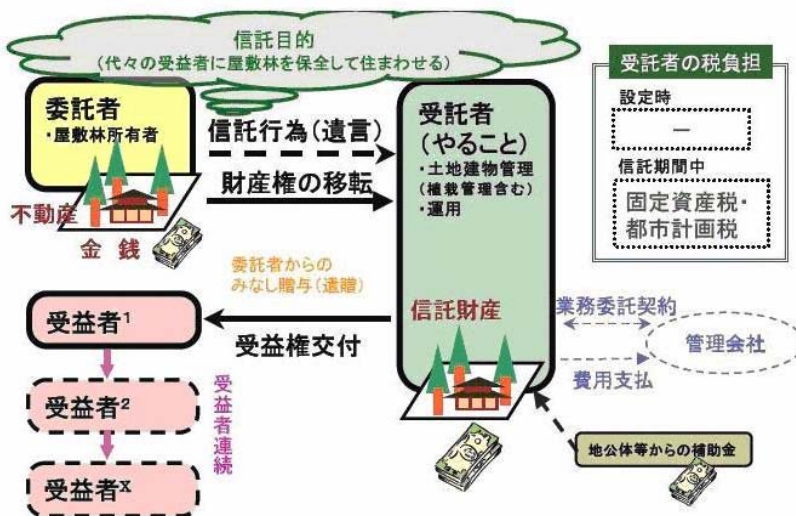
²⁸ (財)世田谷トラストまちづくり資料「(財)世田谷トラストまちづくりの土地・建物の保全活動の取り組み」より

信託法第 91 条に定められている信託類型として、いわゆる後継ぎ遺贈型受益者連続信託がある。これは、受益者の死亡により、他の者が新たに受益権を取得する旨の定めのある信託であり、信託の設定時から 30 年を経過した後に受益者が死亡し、その時点で生存する者が受益権を取得した場合、その者の死亡又は当該受益権が消滅するまでの間において、信託の成立を認めるものである。

この後継ぎ遺贈型受益者連続信託について、例えば緑地保全を目的としてこれを用いる場合、受益権を使用収益権と考えると²⁹、たとえば図表 21 のような信託のスキームが考えられる。

この信託スキームでは、緑地所有者が自らの有する緑地及び付随する建物を信託して委託者となり、受益権を信託財産たる土地建物への使用収益権として位置づける。その上で法定相続の順位にかかわらず、まず第一次受益者を決め、第一次受益者が死亡した場合の受益者を第二次受益者と定める等、受益者を連続させることとする。これにより、一定の期間財産の管理方法を緑地の保全に限定することにより、緑地保全の確保を図ろうとするものである。なお、信託終了時には信託法第 182 条第 1 項第 1 号によって、「残余財産の給付を内容とする受益債権に係る受益者となるべき者として指定された者」に残余財産は帰属する。

図表 21 緑地保全のための後継ぎ遺贈型受益者連続信託活用例：屋敷林³⁰



この場合の論点について、以下で論じる。

(1) 受益権の相続税の財産評価方法

第一次受益者の死亡により受益権は第二次受益者に移転するが、改正信託法では委託

²⁹ 不動産取引と信託法制に関する研究会『不動産取引と信託法制に関する研究会報告書』（2006年3月31日）7, 17頁

³⁰ みずほ信託銀行資料「信託制度によるみどりの保全について」より作成

者から第二次受益者に移転したものと構成される。しかし、委託者は既に死亡しているため現行の相続税法では対応できないことから、改正相続税法では第二次受益者に対する課税について、第一次受益者から遺贈により取得したものとみなして相続税等が課税（相続税法第9条の2第2項）され、受益権の相続税の財産評価方法が完全所有権の相続と同じ評価とされる（財産評価基本通達202、相続税法第9条の3）。

緑地保全を目的とした場合、後継ぎ遺贈型受益者連続信託中の相続税の繰延措置の可能性の余地はあるのではないかと考えられる。

(2) 信託業法等の制約

信託業法等の制約について論じた本章第4節1.(4)を参照のこと。

5. 各活用案に期待される信託の機能の整理

各活用案において期待される信託の機能を整理すると以下の機能が考えられる。

(1) 緑地保全（目的信託）

1) 財産管理機能

- ・ 信託目的に従った受託者の主体的で透明性ある管理が可能（緑地が保全され、委託者の意思に反した開発等を抑制）。
- ・ 土地管理についての委託者の意向が信託契約で法的に担保される。

2) 倒産隔離機能

信託財産の独立性が担保される。

委託者個人の破産や相続及び受託者の倒産から影響を受けない。

3) 信託の登記事項

信託目的及び財産管理の方法等が、信託目録に記載されることで、信託財産の目的外の管理や処分が抑制される。

(2) 緑地保全（公益信託）

活用が期待される機能は上述の目的信託と同じであるが、税制面での取り扱いが異なる。

(3) 地域公益施設（自益信託）

1) 財産管理機能

- ・ 信託目的に従った受託者の主体的で透明性ある管理が可能（信託期間中は、地域公益施設の用に供す）。
- ・ 土地管理についての委託者の意向が信託契約で法的に担保される。

2) 倒産隔離機能

信託財産の独立性が担保される。

委託者個人の破産や相続及び受託者の倒産から影響を受けない。

3) 信託の登記事項

信託目的及び財産管理の方法等が、信託目録に記載されることで、信託財産の目的外の管理や処分が抑制される。

(4) 緑地保全(後継ぎ遺贈型受益者連続信託)

1) 財産管理機能

信託目的に従い信託財産の用途が決められるため、受益者による自由な財産処分ができなくなることから、委託者の遺志が反映される。

2) 倒産隔離機能

信託財産の独立性が担保される。

委託者個人の破産や相続及び受託者の倒産から影響を受けない。

3) 信託の登記事項

信託目的及び財産管理の方法等が、信託目録に記載されることで、信託財産の目的外の管理や処分が抑制される。

第5章 地域コミュニティの形成・維持のための信託手法の検討

この章では、地域に存在する土地や財産の管理に信託を用いることにより、当該土地や財産の管理についてのルールを明確化し、紛争の未然防止や、適切な地域・財産管理の継続を達成する方策を検討する。具体的には、入会地における信託の活用や、地域共有財産の管理における信託活用について検討を行った。

第1節 入会地の適正な管理のための信託の活用³¹

入会権とは、通常、一定の地域に居住する住民が主として一定の山林原野を共同で管理し、共同に収益（草刈り、薪取り、牛馬の放牧、天然木の育成伐採、人工造林、キノコ取り等）を得る権利であり、その権利は、各地方の慣習に従うほか、共有の性格を有する入会権については、民法の共有の規定を適用（民法第263条）し、共有の性格を有しない入会権については、地役権の規定を準用する（民法第294条）とされている。

入会地における共同利用にはおよそ次の四つがあるとされる。一つめは古典的共同利用であり、これは全体の人が林野の全部に草や薪等をとる権利をもっている形態である。二つめは団体直轄利用であり、これは地域団体の人々の個々の自由な山入りを不可としつつ、立木を競争入札等により売却した代金を地域団体が受け取り、彼らに分配する等の形態である。三つめは個人分割利用であり、土地を各人ごとに割り当てて使用させたりする形態である。四つめは契約利用であり、これは契約によって第三者に使用させる形態である。

1. 入会権について発生している問題

入会権については、民法が慣習を第一の法源と認めていることから、その権利の内容はまったくの慣習によって定まるものであり、その性質上、他の権利との対抗関係において、様々な形で問題となりうる。すなわち、

- ・ 入会権はそもそも登記をすることができない（不動産登記法第1条）が、登記がなくとも第三者に対抗が可能であり（大判大10.11.28）、入会権が存在することを知らずして当該入会権の対象となっている土地を取得した者との関係において問題が生じ、現にいくつかの裁判例が見られるところである。
- ・ また、入会地の利用に際しては、入会団体による統制に服するが、これについても慣習に基づくものであり、利用にあたってのルールが明確にされていない。
- ・ 入会権は慣習によって定められる権利であることから、入会団体による管理利用の事実が不存在との評価を受けた場合、入会権が消滅してしまう。

これらの問題は、すべて入会権の内容・範囲が慣習という必ずしも外観上確知できないことがある法源に基づくものであることに由来するものである。

³¹ 本節の記載にあたっては、中尾英俊『入会林野の法律問題』（勁草書房、2003年）及び中尾英俊『入会権の判例総合解説』（信山社、2007年）を参考とした。

2. 入会地における信託に期待する機能

入会地における信託を検討するにあたって、注目されるべき信託の機能には次のものがある。

まず、信託には一定の財産管理機能があり、適切な者を受託者として定めることができれば、適切な一定レベルの財産管理が達成されることが期待され、また、信託についてはその登記が可能であり、委託者、受託者、受益者の氏名のみならず、どのように財産を管理・利用したいか、という信託の目的や、信託財産の管理方法についても、登記事項とされていることから（第3章第3節4参照）、信託契約で定めた内容についての公示が可能である。

このような信託の機能を活用し、信託を用いて、慣習による入会権に基づく権利関係を信託契約に基づく権利関係に整理しなおすことにより、今後の紛争を防ぐとともに、入会地であった土地（エリア）の適切な地域管理をもたらすことを検討する。

3. 具体的な信託活用の検討

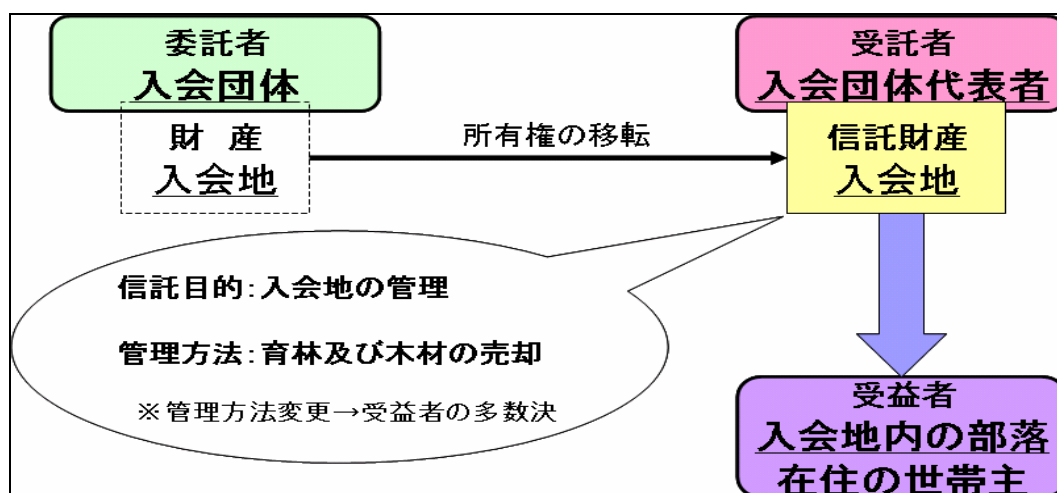
(1) 信託活用の検討

入会地において信託を用いるケースとして、①現存する入会権者が育林等を行っており、信託後も入会権と同様の利用を継続するケースと、②入会権者によって既に入会地上に契約利用されており、信託設定を機に権利関係を明確にするケースが存在し、以下でそれぞれについて検討を加える。

1) 育林をしているケース（団体直轄利用）

現在、入会地内の在住の世帯主（入会権者）が、育林（団体直轄利用）をしており、信託後も継続するケース（図表 22 参照）

図表 22 想定例 1

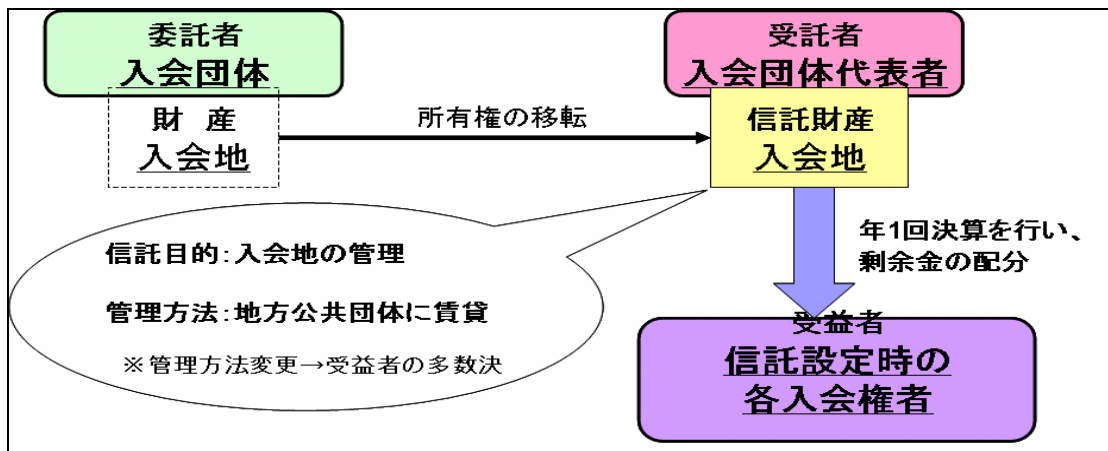


2) 地方公共団体に公園として賃貸しているケース（契約利用）

現在、入会地内の部落在住の世帯主（入会権者）が、地方公共団体に公園として賃貸

(契約利用)をしており、信託設定を機会に受益者を固定するケース（図表 23 参照）

図表 23 想定例 2



(2) 上記スキームに伴う論点

1) 入会団体・入会権者のいずれを委託者とするかについて

入会権は一定の地域に居住する住民が山林を共同で管理し、共同に収益する権利であるが、その管理は住民が入会団体の統制のもとに団体的に行われるものであり、かつ、その収益は入会権者である各住民が個別に行うものである。したがって、入会団体及び入会権者が入会地に対して有する権利は、未分化であって、入会権者の権利の総和が入会団体の権利となり、入会団体と入会権者がいずれも入会地に直接的に権利を有すると解される。この入会権の主体である入会団体（集落）は法人格を有せず、また、入会権は登記することができないため、入会地においては実際の権利関係と異なる登記（例えば代表者や寺社による所有権登記等）がなされており、この不一致が様々な問題の発生原因となっている。

上記の状況を踏まえると、入会地に対して入会団体の統制のもとに入会権者が権利を有していた権利関係を、信託設定を契機として受託者が有する土地所有権と受託者に対する入会権者の権利（＝受益権）として分離して整理することを目的として、入会地の所有権を信託財産とする信託を利用して入会関係の整備を行おうとする場合にあっては、入会団体又は入会権者のいずれを委託者とするか検討する必要があると考えられる。

すなわち、入会地は、古典的共同利用地を団体直轄用地にしたり、個人分割利用を行っていたものを第三者の契約利用地にしてこれを貸し付けたり、その一部又は全部を売却したりすることがあり、入会地に信託を設定するのもこのような入会地の変更・処分と同様に考えられる。入会地の変更・処分（入会地の貸付、売却）の当否について判例は、入会権者の全員一致を原則として要求しており、たとえ入会規約に多数決の定めがあったとしても管理行為に限るものとされる。

結論として、上述のとおり、入会地の変更は入会権者の全員一致によって入会団体が行う

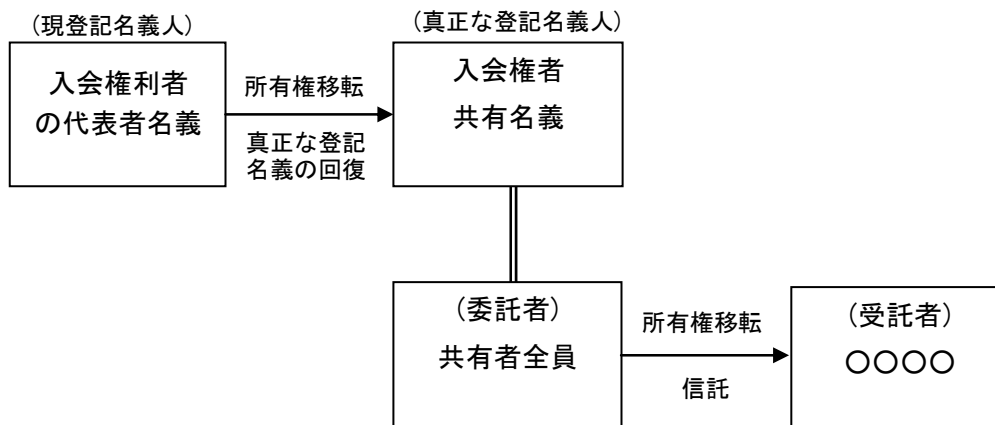
必要があることから、信託を利用して、入会地の整備を行う場合も、入会権者の全員一致を前提として、入会団体を委託者として信託の設定を行う必要があると考えられる。

ただし、現行の登記制度上、以下の制約が考えられる。すなわち、共有の性質を有する入会地の登記名義人は、①入会権利者の共有、②入会権利者の代表、③寺社名義（名義借り）、④法人（農業生産法人、会社等）（名義借り）等のケースがあり、これらの場合において、入会地を信託するとき、これらの登記名義人から受託者に登記名義を移転する手続きをどのように行うかについて問題が生じる。特に、不動産登記法第 61 条に規定する登記原因証明情報として、所有権の登記名義人となっていない者を委託者（所有権移転登記の義務者）とする信託契約書を添付しても、入会地の所有権名義を受託者に移転する信託登記の申請は、受理されないものと考えられる。このため、まず、入会地の所有権を入会権者の共有名義に移し、次に、共有者全員を委託者として信託することが考えられる（図表 24 参照）。この場合は、入会権者全員の合意が必要であるため、入会権者が多数に上るときは、合意形成が困難となることも想定される。

このように入会団体を委託者とする信託の設定は現行の登記制度上困難であると考えられる。

図表 24 入会地の信託設定までの登記の流れ

例：現登記名義人が入会権者の代表者の場合



このような現行の登記制度を踏まえると、入会地の信託を行う場合にあっては、現登記名義人から受託者への所有権移転及び信託設定に係る登記について、実態に即した登記手続のあり方について検討の余地がある。

2) 金融商品取引法上の扱い

我が国の「貯蓄から投資」の流れを踏まえ、有価証券の発行及び金融商品等の取引を公正にすることによって投資家の保護を図ることを目的として金融商品取引法が制定され、2007年9月30日より施行されたところである。

この法律の施行に伴い、これまで証券取引法で規制の対象とされていなかった信託受益権についても規制の対象とされたため、本研究会で検討する信託活用の事例についても、同法との関わりについて検討する必要がある。

本研究会で検討している信託事例については、信託の資産流動化をもたらす機能に着目して信託設定しているものではなく、もっぱら信託の財産管理機能等に着目したものであるため、信託法第 185 条に基づく受益証券発行信託を用いて受益証券が発行されたり、信託受益権が仲介されることによって市場に流通することは想定しにくく、金融商品取引法上の扱いで検討が必要とされるのはいわゆる有価証券の自己募集についてであると考えられる。この、いわゆる自己募集とは、証券発行会社のために証券の募集や私募の取り扱いをするものではなく、発行者みずからが行う募集又は私募のことを指す³²。この自己募集については、金融商品取引法第 2 条第 2 項第 7 号に規定され、これを業として行う場合にあっては、第二種金融商品取引業となり、内閣総理大臣の登録を受けなければこれを営めないとされる。この業規制が及ぶ有価証券の範囲については、金融商品取引法第 2 条第 2 項第 7 号で限定列举されており、同法第 2 条第 2 項第 1 号でみなし有価証券とされている信託受益権についてはその対象とされていないところであり、この自己募集に留まる限り、内閣総理大臣への登録は不要と考えられる。

4. 活用案に期待される信託の機能の整理

活用案において期待される信託の機能を整理すると以下の機能が考えられる。

(1) 財産管理機能

- ・信託目的に従った受託者の主体的で透明性ある管理が可能となり、相応しい受託者が担うことで中山間地等の荒廃防止にもつながる。
- ・当該入会地の利用形態等が信託契約で法的に担保される。

(2) 倒産隔離機能

- ・信託財産の独立性が担保される。
委託者個人の破産や相続及び受託者の倒産から影響を受けない。

(3) 財産権の転換機能

受託者に土地所有権が移転することで、入会団体の総有という複雑な権利関係が受託者の単独所有という単純な権利関係に転換されることにより、対外的な契約関係等が結びやすくなり、入会権者全員一致の原則に囚われることなく、複数受益者間の意思決定ルールを構築できる。

³² 田村 幸太郎『不動産ビジネスのための金融商品取引法入門』（ビーエムジェー、2007）23-24 頁

(4) 信託の登記事項

- ・ 入会規約の内容が信託目録に記載され、公示されることで、取引の安全性が担保される面もある。一般的な入会権と比べ、円滑な対外関係の構築が期待できる。
- ・ 信託目的及び財産管理の方法等が、信託目録に記載されることで、信託財産の目的外の管理や処分が抑制される。

第2節 コミュニティ財産の管理における信託の活用

1. コミュニティ財産の管理状態

近年の良好な居住環境への意識の高まりを受け、複数の地権者等で構成される団体（任意団体を含む）が、集会所、私道、ゴミ置き場、防犯カメラ、植栽等の財産（コミュニティ財産）を所有し、管理を行うニーズが高まっているところである。これらのコミュニティ財産については、利用者の範囲が限定的な私道、ゴミ置き場等は当該施設を利用する住民によって所有（共有又は代表者の名義）されて管理が行われている事が多く、また、利用者が比較的広範囲となる自治会等の集会場用地は自治体や自治会（認可地縁団体となった場合）の所有とされ、自治会による管理が行われていることが多い現状にある。

2. コミュニティ財産管理上の問題

これらのコミュニティ財産に関して、住民が共有する財産について以下で検討を行う。このような場合にあっては、①住民が分譲宅地本体の売買を行った際に、本来セットであるコミュニティ財産の持分のみ移転漏れのおそれがあることや、②住民の転居等に伴い、持分権者が変更した場合に、当該財産の使用ルール等が遵守されなくなる可能性があること、③共有財産の修繕等に必要となる資金の積み立て等を行う会計機能を住民個人には持たせにくいこと等が管理上の問題として挙げられる。

また、住民の共有によらないコミュニティ財産の管理手法として、NPO法人や任意団体たる自治会、管理組合による所有が考えられるが、住民に対し、これらの団体への参加を義務づけることはできず、また、管理組合、自治会（認可地縁団体になった場合を除く）については法人格を有していないことから、所有権の登記を行うことができず、その点で問題が生じるおそれがある。

他に私道の管理に係る問題もある。新規分譲地にあつては行き止まり道路、既成市街地にあつては建築基準法第42条第2項の規定に基づき市町村長等の指定を受けた幅員4m未満の道については、公道として行政に移管されない例が多く、私道として住民等が所有し、管理を行うことになる。そのため、植栽や通行等に関して自由度の高い管理が可能となる一方、適正な管理の継続については一定の問題が発生する可能性がある。

3. コミュニティ財産管理に際して信託に期待する機能

上述の問題意識を踏まえ、地域コミュニティ財産の管理に信託を活用することを検討するが、その際に期待される主な信託の機能には次のものがある。

まず、財産面から見ると、委託者及び受託者が倒産しても、コミュニティ財産はその影響を受けないという倒産隔離機能が挙げられる。

次に、地域コミュニティ活動の面から見ると、コミュニティ財産としての位置づけや管理上の規約（ルール）が登記上公示され、所有者が仮に変わっても、なお当該ルールに従わなければならないという承継効を持たせることができる点が挙げられる。

以上を踏まえ、コミュニティ財産の適正な管理を目的とした信託のあり方について、具体的に検討することとする。

4. 具体的な信託活用の検討

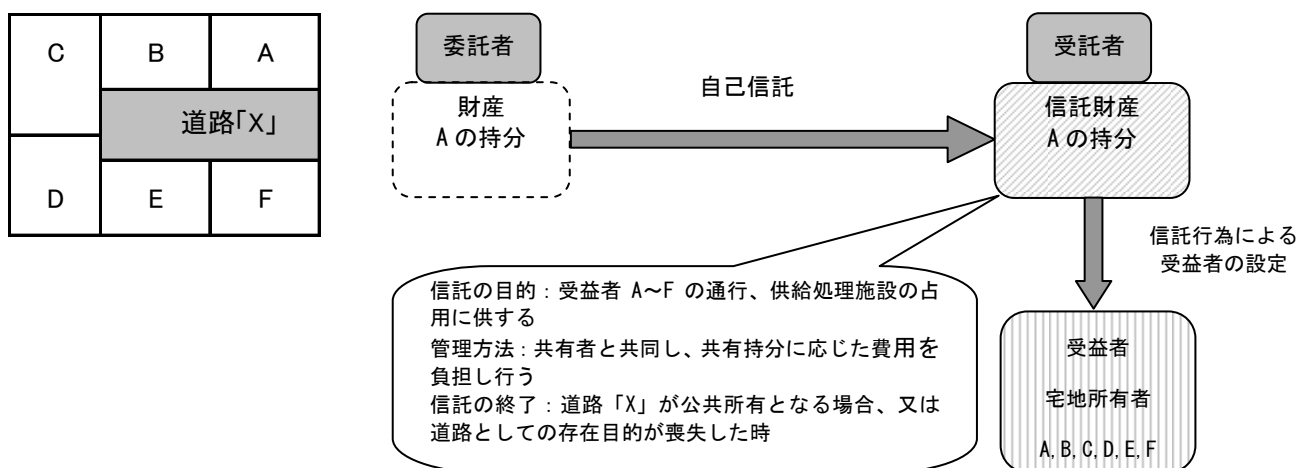
(1) 自己信託活用の検討

1) 利用者が限定的なコミュニティ財産の管理

利用者が限定的なコミュニティ財産である行止り道路「X」を、その周囲の宅地所有者 A から F までの 6 名が共有し、利用している例を考える。当該道路「X」は従来どおりの共有持分登記とするが、これに加えて「X」の各共有所有者がそれぞれの持分について信託宣言を行う下図表 25 のような自己信託を想定する。

図表 25 スキーム図

例) A の持分について

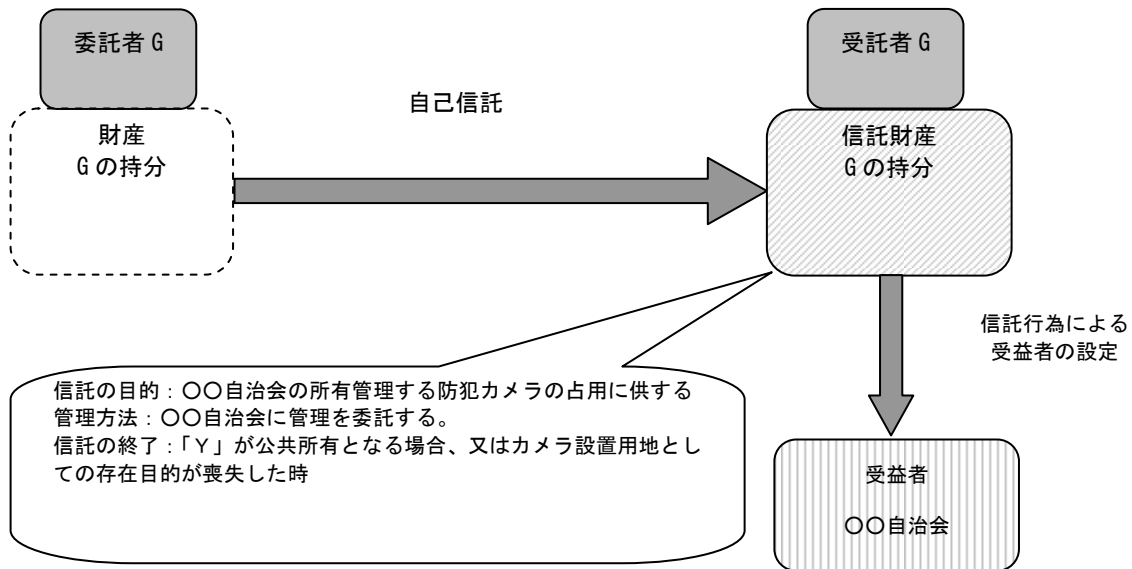


2) 広範囲のコミュニティ財産の管理

大規模開発住宅地において設置される防犯カメラ用地「Y」が住宅地内宅地所有者全員による共有持分登記となっている例を考える（当初は分譲業者の単独所有とする。）。この例において、当該用地「Y」の各共有所有者がそれぞれの持分について信託宣言を行う自己信託を想定する（図表 26 参照）。

図表 26 スキーム図

例) 住宅地内宅地所有者の一人 (G) の持分について



(2) 関係する論点

1) 委託者、受託者及び受益者が同一の自己信託と解され、信託法第 163 条の信託の終了事由に該当し、信託期間が 1 年間に制約される可能性があるが、これについては、受託者が「受益権の全部」を固有財産で有する状態が 1 年間継続したとき（信託法第 163 条第 2 号）は、信託の終了となるが、本件のような「受託者が受益者に含まれる場合（受託者 A < 受益者 A B C D E F の場合）」、あるいは「共同受託者と共同受益者の範囲が等しい場合：受託者 A B C D E F = 受益者 A B C D E F の場合」は同条第 2 号の適用はないため³³、本スキームにおいては、信託活用例における自己信託の信託期間は 1 年間に制約されるものではないと史料される。

2) また、自己信託において受益者が 50 人以上となる場合については、信託業法第 50 条の 2 に基づき、原則としてその信託を行うに際して内閣総理大臣の登録が必要とされる。同条には、信託の受益者保護のため支障を生ずることがないと認められる場合として、独立行政法人や、弁護士等の一定の者がその保有する金銭財産を信託財産とする場合の適用除外規定が設けられているが（信託業法施行令第 15 条の 3）、本件のコミュニティ財産の管理の場合に、特段の受益者の保護に支障があるとは考えられず、同様の適用除外の対象とすることも検討されるべきではないかと考える。

³³ 寺本昌弘『新しい信託法』（商事法務，2007 年）363 頁

5. 活用案に期待される信託の機能の整理

活用案において期待される信託の機能を整理すると以下の機能が考えられる。

(1) 財産管理機能

- ・ 信託目的に従った受託者の主体的で透明性ある管理が可能となる。
- ・ 当該コミュニティ財産の利用・管理形態等が信託契約で法的に担保される。

(2) 倒産隔離機能

信託財産の独立性が担保される。

委託者の破産や相続及び受託者の倒産から影響を受けず、これらの場合にあっても、信託財産が有する性格が失われない。

(3) 信託の登記事項

- ・ 信託目的及び財産管理の方法等が、信託目録に記載されることで、信託財産の目的外の管理や処分が抑制される。
- ・ また、新たに信託財産の持分を有することとなった者に対しても、信託目録に記載された財産管理の方法等の効果が及ぶ。

第6章 その他の信託活用分野の検討

これまでの章では、地域において一定の価値がある財産(緑地や地域の憩いの施設等)の保全を図る手法や、一定の地域における財産(コミュニティ財産や入会地)の管理ルールの形成をもたらす手段として、信託の活用を検討したところであるが、それ以外の分野についても、土地を対象とした信託の活用が考えられるケースについて、以下で検討を加える。

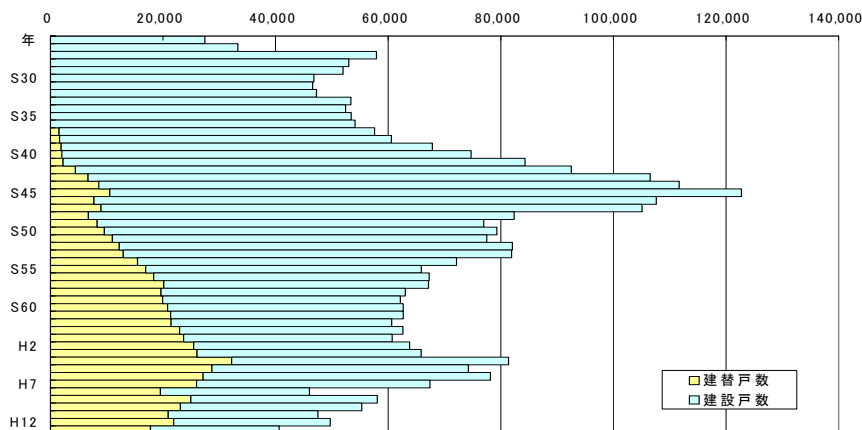
第1節 公的不動産を取り巻く環境

いわゆる公的不動産とは、国、地方公共団体、地方公営企業、地方三公社、第3セクターが所有する不動産であるが、これらの公的不動産を取り巻く環境について、以下で概括する。

財政上の観点からは、国及び地方公共団体の厳しい財政状況に鑑み、財政健全化の要請が強まっているところである。具体的には、「経済財政運営と構造改革に関する基本方針 2006」において、国・地方のプライマリーバランスを 2011 年度までに黒字化し、資産圧縮を大胆に進め、バランスシートの改善を図る方針が示されている。これに基づき、公的不動産については、これまで以上にその有効利用又は適切な処分が求められている局面にある。

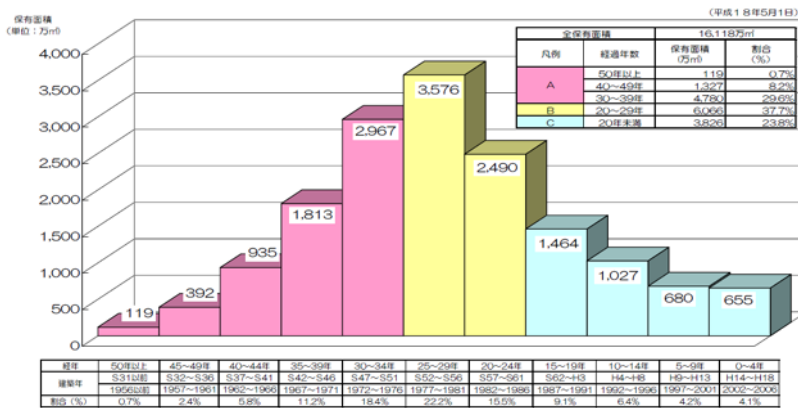
また、自治体が有する既存ストックの状態に目を向けると、図表 27 及び 28 によると、例えば小中学校、公営住宅等については、昭和 30 年代・40 年代が供給のピークであったことから老朽化が進行しており、更新が喫緊の課題となっている。

図表 27 公営住宅の建設戸数および建替戸数



(国土交通省「建築着工統計年報」より)

図表 28 公立小中学校非木造建物の経年別保有面積＜全国＞（校舎・屋体・寄宿舎の計）



(文部科学省「公立学校施設実態調査」より)

このような資産の有効利用や、適切な処分の要請が強まっている証左として、保有資産の有効活用等に対する自治体の認識に関するアンケート調査結果³⁴を見ると、98%の自治体が新たな資金調達手法の導入や保有資産の有効活用手法が必要であると認識しており、今後の方策として、保有する土地の処分（売却、交換等）を挙げている自治体が約7割以上、貸付や高度利用による保有する土地の有効利用を挙げている自治体が約6割以上もあり、新たな手法が求められている。

第2節 公有地における信託の活用

上述の社会情勢、地方自治体等における土地の有効利用・処分のニーズの高まりを踏まえ、以下で公的不動産にかかる信託の活用について具体的事例を掲げつつ、検討を行う。この公的不動産にかかる信託の活用については、

- ①受託者が収益施設（公共公益施設が併設される場合を含む）の計画立案、建設、賃貸、管理を行い、賃料収入から諸経費等を差し引いた残金を受益者（＝土地所有者＝公的主体）に交付する方式である、いわゆる「賃貸型土地信託」と、
- ②受託者が分譲計画の立案や造成工事等により土地の付加価値を高めたうえで処分し、処分代金から諸経費を差し引いた残金を受益者（＝土地所有者＝公的主体）に交付する方式である、いわゆる「処分型土地信託」

があり、それぞれについて以下で事例を挙げ、簡潔にポイントを述べることにする。

³⁴ (株) 日本総合研究所「自治体における資産マネジメントに関するアンケート調査（平成19年）」

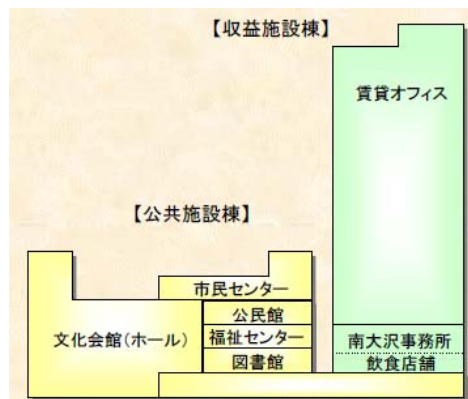
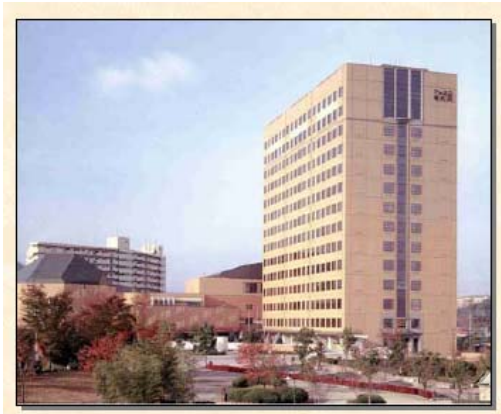
1. 賃貸型・処分型土地信託の事例

(1) 賃貸型土地信託の事例：フレスコ南大沢

本事例は、公有地を信託して、公共施設(ホール・図書館・福祉センター等)と共に収益施設(賃貸オフィスビル)を整備した事例であり、公共施設部分は委託者が賃借し使用している。受託者においては、公共施設を整備する上で委託者の関係各部の意見調整役を担い、また、収益施設に係る賃貸管理については、決して賃貸ニーズの強い立地でないことから堅実な賃貸事業計画を立案し、より効率的な賃貸オフィスビルを建設することによって高い入居率を維持している。

フレスコ南大沢：信託の概要³⁵

委託者	八王子市	所在地	八王子市南大沢
受託者	信託銀行	土地面積	12,186.41㎡
信託期間	建設期間+30年(信託契約締結日:H4年10月)	延床面積	42,500.60㎡
終了時	信託財産を受益者(兼委託者)に交付	用途	賃貸事務所、公共施設



(2) 賃貸型土地信託の事例：新宿ファーストウエスト

本事例は、小学校跡地を信託して、賃貸用事務所ビルとした事例である。受託者は、委託者の新たな歳入確保という目的達成の為に、堅実な事業計画を策定し、より効率的な建物を提案するとともに、建築コストの削減及び早期の収益確保の観点から工期短縮のための工夫を行った。本事例地の立地から、飲食機能は新宿西口駅周辺の商店街を活用することが適当と考え、賃貸用事務所に特化して信託を活用した事例である。

³⁵ みずほ信託銀行資料より作成

新宿ファーストウエスト：信託の概要³⁶

委託者	新宿区
受託者	信託銀行
所在地	新宿区西新宿1丁目
土地面積	3,859.62m ²
延床面積	44,542.81m ²
信託期間	建設期間+20年(信託契約締結日:H12年12月)
用途	賃貸事務所ビル
終了時	信託財産を受益者(兼委託者)に交付



(3) 処分型土地信託の事例：旧むさしの第二住宅の売却（財務省）

本事例は、国有財産を信託して受託者(信託銀行)が開発し処分する事例である。概要としては、対象地は一団地の住宅施設の認定により建ぺい率・容積率が20%・50%の指定を受けており、このままでは高い価額で売却できないこと等から、信託銀行に信託を行った。受託者となった信託銀行は、所有者として都市計画変更の提案を行い地区計画の導入によって従前の建ぺい率・容積率を高め、市道(6m以上)の整備や隣接する公園と一体的に整備を行い、また、市道と公園を連絡する緑道の整備等を行うことによって土地の付加価値を高めた。なお、対象地には既存建物が存していたため、受託者において既存建物の解体から開発許可まで一貫して行い、売却先選定に際しても取得希望者から事業計画も提案させる「開発計画提案型入札」を採用して優良な売却先の選定を行った。

むさしの第二住宅：事業概要・位置図・対象地概要・従後の開発状況³⁷

【事業概要】

- ◆市のまちづくり基本方針に沿って「都市計画変更手続(地区計画の策定等)」を実施。
- ◆既存建物の解体から開発許可取得まで一貫して行い、付加価値を高めた上で売却。
- ◆優良な売却先選定のため、取得希望者から事業計画書も提案させる「開発計画提案型入札」を採用。

【位置図】



【対象地概要】

所在地	東京都武蔵村山市学園4
交通	西武拝島線「武蔵砂川」駅より約1.9km
地積	20,461.81m ² (6,189.70坪)
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率	20/50% (本来の指定は60/200%であるが、一団地の住宅施設の認定による)

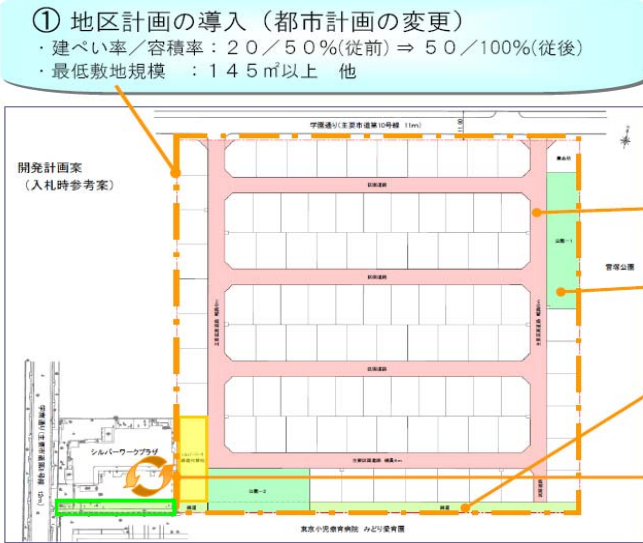
³⁶ 新宿区総務部契約管財課 HP

(<http://www.city.shinjuku.tokyo.jp/division/231300zaimu/zaisanhp/sintaku/sintaku.htm>) より作成

³⁷ みずほ信託銀行資料

【従後の開発状況（※）】

（※）本図は入札時の参考案です。



- ② 市道に接続する6m以上の道路を整備
- ③ 市との協議により提供公園を隣接する公園と一体的に整備
- ④ 市道と公園を連絡する緑道を整備
- ⑤ 対象地の一部を代替地として市に提供。市はシルバーワークプラザの既存土地の一部を緑道整備のために拠出(実質的交換)

以上の事例における信託活用のメリットとしては、以下のものが考えられる。

1) 図表 29 は、事例において受託者が担った役割であるが、信託を用いる具体的なメリットとして、土地信託では、受託者が委託者に代わって一切の事業執行を代行し、委託者の意向を反映することや受託者の事業経営能力(ノウハウやコスト削減)や情報ネットワークを活用できること、委託者においては財政負担や事務的な負担の軽減・人的資源の節約が図れることや事業の中立性・公共性が確保できること等が挙げられる。特に公的不動産の信託については、民間ノウハウを活用した市場動向やリスク管理を踏まえ、公的不動産の価値を最大化する土地利用計画(事業計画・開発計画)を受託者に期待できる点に大きな意味があると考えられる。

図表 29 事例における受託者の役割

賃貸型	処分型
事業計画の策定	都市計画決定等(地区計画の策定等)の提案
資金調達	開発計画の策定
建物の設計及び建設	開発許可の申請
テナント募集及び入居手続き	資金調達
建物の維持管理	開発行為
経理処理	土地の円滑な処分

2) また、信託が有する倒産隔離機能に着目し、SPC等の代替として不動産事業のビークルとして活用されることが挙げられる。信託を用いた場合にあっては、株式会社に求められる総会、執行機関、監査機関等の機関が必要とされないことから、よりシンプルかつ簡便なビークルとなることが想定される。

2. 公有地の活用に期待される信託の機能の整理

公有地の活用に期待される信託の機能を整理すると以下の機能が考えられる。

(1) 財産管理機能

- ・ 信託目的に従った受託者の主体的で透明性ある管理が可能となる。
- ・ 委託者の意向が信託契約で法的に担保される。
- ・ ノウハウのある受託者が力を発揮（デベロッパー機能）するために所有権が移転され、事業企画も含めた効率的な事業執行が推進される。

(2) 倒産隔離機能

- ・ 事業の執行上、受託者の倒産隔離が重要となる。

3. 現行制度の整理、検討の方向

上記 1. で取り上げた事例は、国又は地方公共団体が所有する土地についての信託事例であったが、公的不動産については、当該不動産が帰属する主体によって、法令等の規制により、可能とされる処分行為の範囲が異なっている。例えば、国が有する財産については、普通財産に限って信託の設定が可能であり、行政財産に信託の設定を行うことはできない（国有財産法第 18 条第 1 項、第 20 条第 1 項）。また、地方公共団体が有する公有地についても同じ定めが存在する（地方自治法第 238 条の 4 第 1 項、同法第 238 条の 5 第 1 項）。

また、その他の公的不動産における信託の設定に関しては、例えば土地開発公社の有する土地の場合、取得した土地について、最終的な利用の妨げとならない範囲で、かつ社会的な批判を招くものでない範囲で可能である（建設省・自治省通知）。また、地方住宅供給公社の有する土地については、新住宅市街地開発法に基づいて造成した宅地である場合又は設立団体の長等の承認を得た場合は可能（地方住宅供給公社法施行規則第 17 条）とされている。

このような財産処分にあたっの制約を踏まえ、公的不動産を対象とした信託の活用について、以下の考察を行う。

(1) 賃貸型土地信託と P F I 事業について

PFI (Private Finance Initiative) 事業とは、病院や学校、公共施設の維持管理・運営などを民間の資金やノウハウを利用して行う方法で、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（P F I 法）に基づいて行われるものであるが、この事業の実施に際しては、事業毎に S P C を設立して行うことが通常であるが、この S P C の代わりに信託を用いて事業を行おうとした場合に、一定の法令上の制約が存在する。すなわち、国公有地のうち、行政財産については、P F I 法において、事業者に貸し出しが許されているが信託は許されていない。普通財産についても、通達（(2) 参照）により公用・公共施設の建設等を主たる目的とする信託を行うことはできないとされているため、PFI 事業を公有地の信託方

式を用いて行うことはできない。

(2) 処分型土地信託について

国有地においては、むさしの事例のほかに物納財産等に信託が活用されているが、公有地においては、活用実績がない状況である。

これについては、信託の目的は、信託された土地に建物を建設し、又は信託された土地を造成し、かつ、当該土地（その土地の定着物を含む。）の管理又は処分を行うこととするとされ、土地の造成等を行う必要がある点（地方自治法施行令第169条の6）や、普通地方公共団体の公用・公共用施設の建設等は、本来、普通地方公共団体の責任と負担において行われるべきものであることに鑑み、これを主たる目的とする信託は行わないこととされている点（昭和61年5月30日自治行第61号事務次官通知）等の既存制度の運用が存在するところである。

第3節 市街地再開発事業における民事信託の活用

本節の市街地再開発事業における信託の活用については、実務に携わっている委員からなされた信託活用事例の紹介と課題等の指摘を踏まえ、それを整理することとする。

1. 市街地再開発事業における信託制度活用の可能性と現実について

市街地再開発事業においては、以下①～③のような信託の活用可能性が考えられるが、現実には、共有権利床の安定的な運営と収益性の確保とを目的としているものに限定されており、②及び③の事例は存在していない。

しかし、近時の市街地再開発事業は、大規模かつ複合用途の計画が多くなってきており、また、市街地再開発事業の場合には、必然的に権利者（区分所有者）が多くなるのが通常であるから、竣工当初に考えた管理運営計画が円滑かつ長期間担保されるためには、②又は③のようなケースにおける信託制度の活用は有用であり、今後の展開が期待される。

- ① 共有化された権利床に関し、共有物の分割請求を回避し、かつ、共有床の統一かつ一体的な運営により安定的な収益を確保するための手段としての信託制度の活用
- ② 施設建築敷地に設けられた空地や広場又はデッキ等の工作物の維持管理のための信託制度の活用
- ③ 複数の施設建築敷地又は施設建築物から構成される大規模複合用途の市街地再開発事業において、タウンマネジメント（街全体の管理）を統一かつ一体的に行うための信託制度の活用

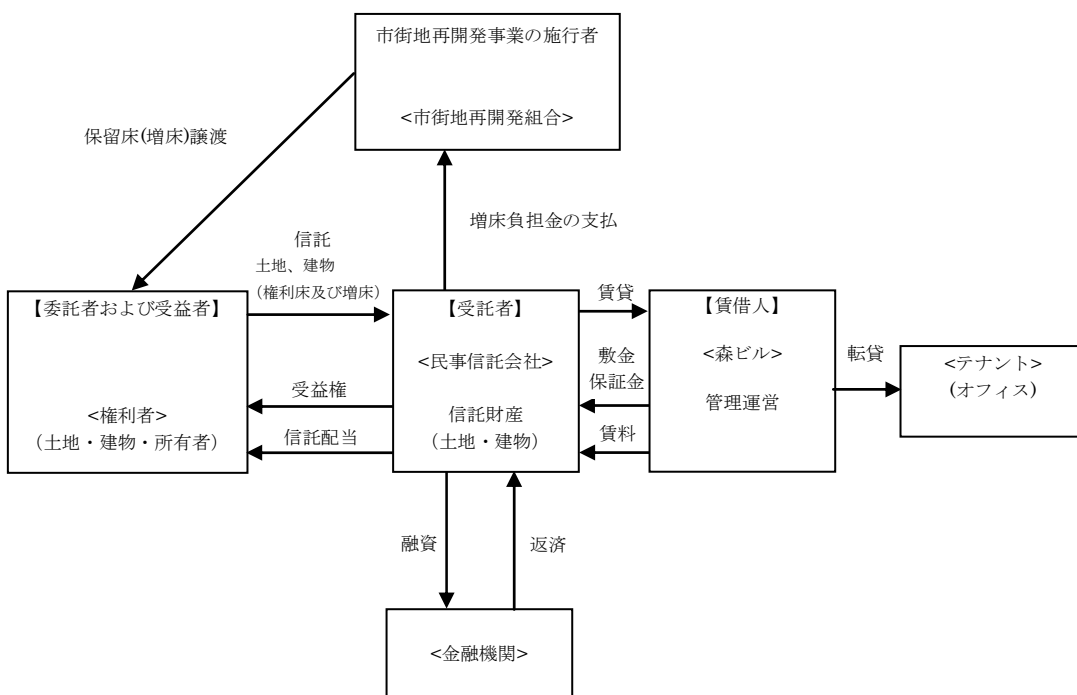
①に係る都心部の代表的な事例として、「六本木ヒルズ(港区六本木六丁目地区)」、「ジェイシティ東京(千代田区神保町一丁目南部地区)」の2つがあり、以下で簡潔にポイントを述べることにする。

2. 民事信託の活用事例

(1) 六本木ヒルズ(港区六本木六丁目地区)

本事例は、六本木ヒルズの事業命題の1つに、従前権利者が長く居住し続けることができる施設建築物計画を策定するという点があり、六本木ヒルズレジデンシャルという住宅棟4棟(A棟・B棟・C棟・D棟)が計画されたものである。この中で、高齢者の多い本地区においては、各住宅棟の管理費及び修繕積立金が高額になると権利者が負担しきれないという問題が生じ、一方、管理費負担を適正に負担しなければ、権利床の資産としての価値が確保できないという課題があった。このため、住宅棟へ権利変換する権利者はその従前資産の残余部分をオフィスビル(事務所の区分所有床(共有床))へ権利変換することにより、その事務所から上がる収益によって、各住宅棟の公租公課、管理費及び修繕積立金を負担する仕組みが考えられた。この仕組みにおいては2つの課題があり、その1つが100人を超える権利者から構成されるオフィス共有床の運営方法及び意思決定手続きであり、もう1つが公租公課や管理費の負担のための収益の安定性である。そこで、本事例においては、民事信託制度の活用により、民事信託会社が一括して信託受託し、100人を超える権利者の意思決定手続きを簡素化するとともに、民事信託会社が森ビルにオフィス床の管理運営をサブリース契約によって一任することにより安定的な収益を確保するという考え方が採用された。

図表 30 スキーム図³⁸



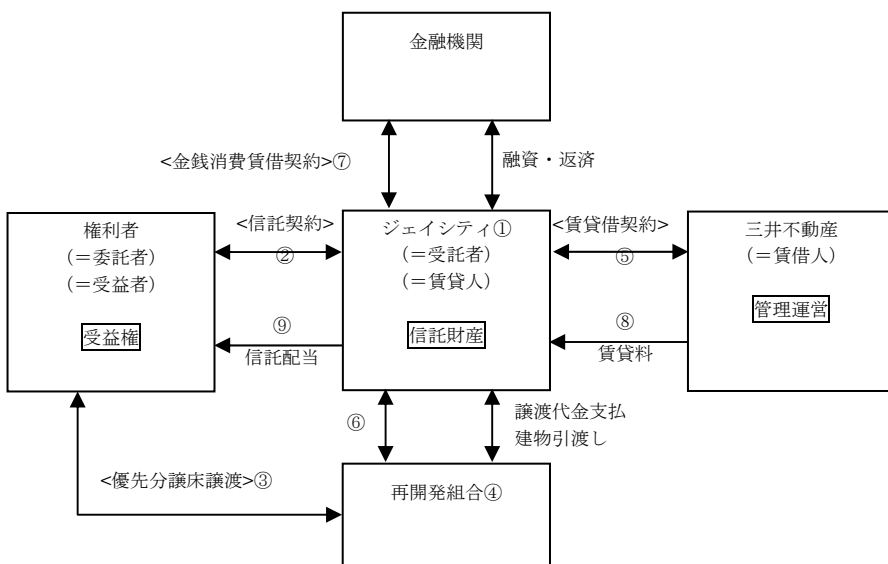
³⁸ 永森委員資料「第一種市街地再開発事業における民事信託の活用事例について」より

(2) ジェイシティ東京(千代田区神保町一丁目南部地区)

本事例は、従前の敷地がスプロール化した小規模宅地等であったため、そのままの資産額で権利変換を行うと、オフィスビルが小割りの雑居ビルになってしまうおそれがあった事例である。このため、権利の集約を行うこととし、信託を活用して共有床にしたものである。これにより、市場で規模の優位性のある大型オフィスビルとして運用が図られ、また事務所棟全体を専門能力を有する三井不動産(株)が管理・運営することにより、収益の安定化が図られる。

この事例における課題は、賃貸市場における優位性を発揮するため、複数の権利者が共同してオフィス共有床に権利変換したが、これらの権利者(共有者)間の意思決定手続きをどのようにするか、あるいは共有物の分割請求が発生した場合の対応やその回避手段であった。そこで、本事例においては、民事信託制度の活用により、ジェイシティという民事信託会社に財産を信託することにより意思決定手続きを円滑化し、ジェイシティと三井不動産が管理運営に関する約定をすることにより専門家によるテナントリーシングを可能とした。

図表 31 スキーム図³⁹



3. 市街地再開発事業における信託活用上の課題

市街地再開発事業における信託活用上の課題は以下のとおりである。

- (1) 再開発事業において信託を活用する場合には、従前の担保権を事前に抹消しておかなければならない。あるいは信託受益権への質権設定に金融機関が応ずる必要がある。
- (2) 従前資産に借家権が存する場合で借家人が権利変換を希望する場合には、借家人に借家権が取得可能となるよう権利変換計画を定めなければならない。

³⁹ 永森委員資料「第一種市街地再開発事業における民事信託の活用事例について」より

- (3) 共有床は複数の権利者から構成されるが、権利者が多数になる場合には、権利者法人を組成する等の方法により共有床の権利を一元化しなければ、共有床の信託を受託してもらえないおそれがある⁴⁰。

4. 市街地再開発事業に期待される信託の機能の整理

市街地再開発事業において期待される信託の機能を整理すると以下の機能が考えられる。

(1) 財産管理機能

- ・ 信託目的に従った受託者の主体的で透明性ある管理が可能となる。
- ・ 委託者の意向を信託契約で法的に担保される。

(2) 権利の転換機能

複数地権者の共有物が受託者単独の所有権に転換されることの意義が大きい。具体的には共有物分割請求を受けることがなくなるので、賃貸床として法的に安定することや対外的な契約関係(建物賃貸借契約)等が結びやすくなること、さらに交渉窓口を一本化できずに不測の事態への対応の遅れや建物の修繕計画等の管理運営面で足並みが揃わない懸念が解消される。

(3) 倒産隔離機能

委託者からの倒産隔離機能。信託にしない場合(共有物)、抵当権実行後の新所有者が従前の地権者とは異なった行動をとる可能性(共有物分割請求や賃貸借条件の変更等を請求する)を排除できる。

⁴⁰ 改正信託法では、複数受益者の意思決定ルールや受益者代理人が認められている。

第7章 まとめ

本研究会では金融手法としての信託ではなく、信託の財産管理機能、権利転換機能等に着目して信託の活用分野を選定し、具体的な信託スキームを想定して現行制度上の制約や課題について整理を行ったものである。

具体的には、検討を行った信託活用の分野については、屋敷林などの緑地の保全、地域の憩いの施設等の地域公益施設の保全、また、入会地や住民共有財産について具体例を設定し、信託活用の検討を行ったところである。また、公的不動産や、市街地再開発事業での信託の活用についても、事例を取り上げつつ、既存制度等についての整理を行ったところである。

緑地や地域公益施設の保全のための信託については、主として目的信託及び公益信託を想定して検討を行ったところであるが、目的信託については、公益信託と比した場合の税負担のあり方や、信託財産に係る受託者責任のあり方、20年という信託期間の上限の定めなどがその活用にあたっての検討事項であると考えられる。公益信託については、その更なる活用には、主として公益と認められる範囲（地域限定のものは認められない）、受益行為の範囲（資金又は物品の給付に限定されている）、信託財産に係る金銭限定などの引受け許可基準の内容が検討事項であると考えられる。なお、公益信託制度についても信託法の附帯決議にもあるとおり、公益法人制度と整合性のとれた制度とする観点から、今後所要の見直しがなされていくものと思われる。

入会地に係る信託については、慣習に基づく入会地の権利関係を信託による契約関係として整理することに一定のメリットは存在するものの、登記実務上、特に多数の入会権者が存在する場合には、信託登記が事実上困難であることも検討されたところである。また、住民共有財産については、自己信託を用いた財産管理について検討を行ったところであるが、この自己信託については信託法において未だ施行されていない信託類型であることから、その普及のためには、今後実務上のノウハウの蓄積が必要であるとともに、受益者が50人以上である場合の信託業法上の内閣総理大臣への登録のあり方について検討が必要と考えられる。

本研究会で整理を行った事項は主として上記のとおりであるが、そもそも、我が国の信託制度は、信託銀行によって担われる商事信託については高度に発達したが、いわゆる民事信託については、信託の担い手が限定されていたこともあり、その活用についてこれまでに実例もなく、深い検討が行われてこなかった現状がある。

この点につき、本来、信託は「信頼(trust)」をその制度の基礎においたものであり、信託の由来であるイギリス法においてはこの「信頼」と「誠実」に基づいて小規模で家族的な分野について信託制度が発達してきたところである。

本研究会で検討した信託スキームは、これまであまり信託が活用されていない分野のものであるが、スキームの検討を行った屋敷林や地域公益財産、入会地やコミュニティ財産をめぐる権利関係は、地域住民相互（顔見知りの関係）にその影響が及ぶものであり、より信頼と誠実の関係が働きやすい分野であるとも考えられ、この点に鑑みるとまさに信託の本旨に資する活用分野で

あるとも考えられる。

本研究会ではこれらの信託の活用分野について検討し、主として目的信託や公益信託、自己信託等を用いた場合の課題について一定の整理を得たところであるが、それぞれの信託類型において、どのような者がふさわしい受託者足りうるのかについては更なる検討が必要であると考えられ、引き続きこの点についての検討が期待されるものである。

参考文献

- ・ 雨宮孝子「公益信託 20 周年－公益信託をめぐる新たな課題」信託 191 号(1997 年)
- ・ 雨宮孝子「公益信託の引受許可・指導監督をめぐる諸問題」信託法研究第 17 号 (1993 年)
- ・ 新井誠編『キーワードで読む信託法』(有斐閣, 2007 年)
- ・ 新井誠「公益信託の位置づけと信託関係人」公益法人協会編『公益信託制度の抜本的改革に関する研究プロジェクト(報告書)』(2003 年)
- ・ 新井誠『信託法(第 3 版)』(有斐閣, 2008 年)
- ・ 奥村眞吾『これならわかる新信託法と税務』(清文社, 2007 年)
- ・ 高橋康文『新しい信託業法』(第一法規出版, 2005 年)
- ・ 鴻常夫『商法総則(第 5 版)』(弘文堂, 1999 年)
- ・ 国土交通省『平成 18 年度土地の有効利用の促進に資する税制に係る検討業務報告書』(2007 年)
- ・ 四宮和夫『信託法(新版)』(有斐閣, 1989 年)
- ・ 寺本昌広「新しい信託法の概要」ジュリスト 1335 号(2007 年)
- ・ 寺本昌弘『新しい信託法』(商事法務, 2007 年)
- ・ 寺本振透編『解説 新信託法』(弘文堂, 2007 年)
- ・ 中島孝一「目的信託の創設～その仕組みと受託者課税」税理 4 月号(2007 年)
- ・ 中尾英俊『入会権の判例総合解説』(信山社, 2007 年)
- ・ 中尾英俊『入会林野の法律相談』(勁草書房, 2003 年)
- ・ 田村 幸太郎『不動産ビジネスのための金融商品取引法入門』(ビーエムジェー, 2007 年)
- ・ 田中貢『公益信託の現代的展開』(勁草書房, 1985 年)
- ・ 道垣内弘人「信託法改正と実務」ジュリスト 1322 号(2006 年)
- ・ (社)日本ナショナルトラスト協会「National Trust 2007 特別号」(2007 年)
- ・ 日本弁護士連合会『信託法改正要綱試案に対する意見書』(2005 年)
http://www.nichibenren.or.jp/ja/opinion/report/2005_62.html
- ・ 能見善久「信託の現代的機能と信託法理」ジュリスト 1164 号(1999 年)
- ・ 能見善久「新しい信託法の理論的課題」ジュリスト 1335 号(2007 年)
- ・ 能見善久『現代信託法』(有斐閣, 2004 年)
- ・ 不動産取引と信託法制に関する研究会『不動産取引と信託法制に関する研究会報告書』(2006 年 3 月 31 日)
- ・ 平野裕之「基本コンメンタル債権各論Ⅱ」別冊法学セミナー(1996 年 1 月 10 日)
- ・ 法務省民事官室「信託法改正要綱試案補足説明」