

平成24年度 歴史的風致維持向上推進等調査

「信託受益権の小口化による歴史的建造物の維持管理システム
検討調査（貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会）」

報告書

平成25年3月

国土交通省都市局

目 次

はじめに

第1章	検討調査の概要		
1	調査地域の現状	・・・	2
2	調査の対象となる町家	・・・	2
3	消えゆく町家の現状	・・・	3
4	町家などの再生・活用における課題	・・・	5
5	再生・活用の手法	・・・	7
第2章	貝塚寺内町における町家の消失過程について事例調査		
1	調査の対象と方法	・・・	8
2	調査対象と調査項目	・・・	8
3	調査集計、分析結果	・・・	9
第3章	町家（不動産）の信託		
1	町家信託の基本構造	・・・	12
2	賃貸用町家の管理のための信託	・・・	12
3	共有町家の管理のための信託	・・・	13
4	遺言代用の信託	・・・	14
第4章	町家の改修と賃貸活用		
1	所有者以外の者による改修工事	・・・	17
2	町家所有者による改修と賃貸借契約	・・・	19
3	一括前払賃料方式の定期建物賃貸借契約	・・・	22
4	信託を活用した一括前払賃料方式の定期建物賃貸借契約	・・・	23
5	転貸事業化による役割分担	・・・	23
第5章	町家の譲り受け・所有者変更		
1	共有による方法	・・・	27
2	法人所有による方法	・・・	29
3	不動産証券化	・・・	29
4	信託受益権小口化	・・・	32
第6章	モデル事業の検討		
1	信託受益権小口化による町家再生・活用を想定する場面	・・・	35
2	モデル事業候補町家の選定	・・・	35
3	T長屋 再生・活用スキーム	・・・	37
4	Y住宅 再生活用スキーム	・・・	44
5	町家再生・活用のための信託スキーム	・・・	50
第7章	まとめ		
1	信託受益権小口化スキームの基本的な考え方	・・・	51
2	信託スキームが活用できる場面	・・・	52
3	貝塚寺内町における今後の取り組み	・・・	52

はじめに

町家など歴史的・伝統的建造物の所有者が、相続による財産の分割や経済的な事情などによって町家などを維持管理し続けることが困難となり、空き家になって朽ちてゆく状態で放置され、あるいはスクラップとして解体される例は後を絶たない。

このような町家などを活用するに当たっては、安定した担い手による町家などの保有と維持管理の手法を構築することが課題となっており、維持管理が困難になった町家などを保全・再生し、地域の歴史的景観を維持していくためには、「町家などを保有し続けることができる仕組み」と「所有者を交代する仕組み」の両面から様々な取り組みが行われている。前者にあつては、所有者自らの利用に加え、借上げ等の賃貸活用のスキームに代表され、後者にあつては、企業・団体・個人・自治体等などによる町家などの取得の他、モデル事業として不動産証券化の手法も実施されている。

しかし、集団で投資する場合の団体、個人等の不動産の取得には様々な制約があり、不動産証券化は、地方の小規模不動産にとって大きな壁がある。さらに、事業採算性が低い町家などの再生における再生資金の調達は困難を極める。そこで、まちづくりの観点から、安定した担い手による町家などの保有と維持管理手法を構築することが重要な課題になる。

本業務は、この課題を信託による維持管理と、所有権に代わる「小口化した信託受益権」という新たな保有形態によって解決しようとするものであり、町家などの保有と活用に取り組む貝塚寺内町を対象地域として、信託による安定的な町家などの保有・維持管理と信託受益権の小口化による資金調達からなるシステムの構築を図ることにより、所有者個人に依存してきた町家などの維持管理を地域が担う取り組みとして促進することを目的とする。

第1章 検討調査の概要

1 調査地域の現状

貝塚のまちは、戦国時代の自治都市「寺内町」を起源として、江戸時代、そして明治・大正・昭和にわたり繁栄を続けてきた。重要文化財である願泉寺を中心とした格式の高い寺社とその周囲を取り巻く旧寺内や紀州街道沿いの重厚な町家のまち並みは、現在にも受け継がれている。

しかし、駅前地区の衰退、住民の少子高齢化、町家などの建替やライフスタイルの変容などによって、従来のまちの雰囲気は大きく様変わりしつつあり、「登録文化財」をはじめとした町家などを所有する人々の負担や気苦労にも、限度が感じられるようになってきた。

平成23年度にこの地域を対象に実施された空き家調査では、地区内に空き家とみられる建物が260件余り確認でき、そのうち、伝統的様式が残されている建物が100件近くみられたが、その後、空き家となって朽ちてゆく状態で放置され、あるいはスクラップとして解体される町家などは後を絶たない。

このように、空き家の活用と、所有者の負担軽減等の対処策による空き家の未然防止は、良好な景観や歴史的まちなみの形成にとって喫緊の課題となっている。

2 調査の対象となる町家

貝塚市には登録有形文化財（建造物）に指定されている建築物が58件あり、このうち住宅は大阪府下の市町村で最多の37件に上る。これらの多くは、貝塚寺内町と紀州街道の「北町」「西町」「南町」「新町」に集中しており、寺内町と紀州街道沿いには、「登録文化財」以外の町家なども数多く存在する。

これら貝塚寺内町と紀州街道の町家などが、その歴史と伝統を生かしつつ、近代的な建築物と共存を図ることにより、地域の活性化とより良い住環境づくりをめざしている。

寺内町は、戦国時代に畿内を中心に、寺院を中核として計画的につくられた宗教自治都市で、貝塚では願泉寺を中心に発達した。現在の町割は、基本的には江戸時代初頭の状態を保持している。現存する歴史的・伝統的建造物は、社寺建築を除くと江戸時代の末期以降、とりわけ大正・昭和戦前期のものがほとんどで、次のような特徴がある。

- 町は、創設以後、その領域を拡張させており、中心ゾーンも時代によって移動している。そのため、各区域によって建造物の性格や建築時期が偏在する。
- 町の経済発展や政治的役割等により、町家においては、重厚な商家、商店や職人の作業所、庶民の住まい等、性格の異なるものが混在している。
- 貝塚寺内町における町家などは、多様な性格・規模・建築年代のものが、域内の各区域に多数現存する。

貝塚寺内町地域は、願泉寺周辺を中心とした歴史的風致を残す一方、貝塚市の中心市街地、市の玄関口という性格をもっており、駅前地区の商業施設、密集した住宅、学校等の公共施設等、現代建築も大きな割合を占めている。したがって、地域全体を対象として歴史的風致を向上させるため実施されるべき地域整備は、画一的な保存規制といったものではなく、多様な観点による方向性の検討が求められる。また、町家などの保存・活用に関しても、それぞれの状況に応じた多様な対応が必要となる。

そこで、この地区（「北町」「中」「西町」「近木」「南町」「海塚3」「新町」）にある登録有形文化財（建造物）を含む多種多様な町家などをこの調査検討の対象とする。

3 消えゆく町家の現状

一般に、町家が消失する理由には、外的要因と内的要因があり、それらの複数が絡み合っていて、町家を消失させていく（下表）。

図表1 町家消失の外的要因と内的要因

外的要因	
新築信仰	新しいものが良いとする文化・風潮
都市防災	木造に厳しい都市計画・建築法規
住宅市場 (住宅政策)	新築住宅の大量供給、中古市場の未整備
生活様式	住設機器（設備の陳腐化）の発展、機密性の高い建築へのニーズ
伝統技術	伝統的木造建築技術の喪失・衰退・建築教育
税制評価	20年程度の耐用年数および木造建物の価値評価（担保価値も含め）
維持管理	新しい建物に比した維持管理コスト高
耐震補強	高価な耐震補強技術
内的要因 (所有・利用者の状況変化)	
経済的な利用価値の喪失	住まいや生業の空間としての利用価値の喪失
	工場の移転や閉鎖にともなう解体
生活スタイルの変化	核家族化・少子高齢化による、相続の発生にともなう居住者不在
維持管理費の負担	生業の不振による負担増

調査地域において、直近一年間で壊された町家の事例と、その要因は次のとおりであった。

- ① 工場が駐車場とロードサイド店舗へ・・・生業が成立しなくなった。
- ② 木造町家が解体・更地・建売業者へ・・・相続により遠方在住の相続人が売却

※ 貝塚寺内町における町家の消失に関する事例分析は、「第2章 貝塚寺内町における町家の消失過程について事例調査」参照

4 町家などの再生・活用における課題

地域のまちづくりにあつては、様々な課題があり、貝塚寺内町における町家などの再生・活用に向けた取り組みにあつても、①まちづくり計画、②官民の連携、③実態の把握、④法制度整備、⑤地域の意識、⑥イベントなどによる魅力作り、⑦再生・活用の手法、⑧再生のための資金など、多くの課題がある。

今回の調査では、この内、「⑦再生・活用の手法」「⑧再生のための資金調達」という課題を中心に検討したのは、次の理由による。

(1) 町家などの再生・活用に向けた地域の意識

調査対象地域では、7月の「太鼓台祭り」、8月の「三夜音頭」という伝統的文化行事に加え、近年「貝塚寺内町と紀州街道まるごと博物館（主催：貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会）」、「春の町家の雛めぐり（主催：NPO 法人摂河泉地域文化研究所）」を開催するなど、住民・市民が一体となって、貝塚寺内町や紀州街道に沿った地域に残る有形・無形の歴史的遺産を生かしたまちづくりを進めるための活動を行なっている。

また、平成23年度には、市の事業として歴史資源活用に関する調査が実施されるとともに、民間団体が、地域まちづくりのための調査計画の検討・策定、行政や関係団体との連携や、歴史まちづくり法によるまちづくりに向けた働きかけを行なうなど、町家などの再生・活用に向けた問題意識は高い。

(2) 町家所有者の状況

町家などの再生・活用を進めていくためには、まず所有者がその町家などの再生・活用を行っていく際のニーズについて明確化・具体化することが必要¹とされており、具体的なニーズとして、「バリアフリーなどによる快適性」や「耐震による安全性」、「資産としての活用」などが考えられている。

しかし、これらのニーズを所有者が明確化・具体化すること自体が困難となっている現状

¹ 町家等再生・活用ガイドライン（国土交通省平成16年12月）より

がある。世帯の核家族化²は、所有者の高齢化に拍車をかけており、その結果、①家屋の全体が利用されずに空き部屋や物置きになっているケースや、②生活に便利な駅前マンションなどへの転居、もしくは、子供の近くの高齢者向け住宅などへの転居（呼び寄せ高齢者）によって、町家などが空き家になってしまうケースのように、所有者にとって町家などのニーズそのものが低下している。

「資産として活用する」と言っても、高齢の所有者が、自らの蓄えを投資してまで改修工事が必要な町家などの事業化を検討することは現実的ではなく、金融機関からの資金調達もハードルは高い。

したがって、町家などの再生・活用を行なっていく際のニーズの明確化・具体化を所有者に依存するのではなく、地域住民の課題として位置づけ、所有者と共に対処策に取り組んでいかなければ、町家などの再生・活用は前進しない。

また、調査地域の貝塚寺内町において平成23年度に実施した空き家調査では、空き家とみられる建物は260件余り確認できたが、その内古い建物が200件程度、中でも伝統的様式が残されている建物が100件近くあった。また、これら空き家所有者の17名へのアンケート調査では、約30%の5名が、空き家の売却を検討中であった。このことから、空き家となっている町家などの所有者から町家などを買い取って再生するためのシステム作りが、町家再生・活用にとって重要な課題になっている。

（3）地域の状況

願泉寺の重要文化財（本堂・表門と、^{つげたり}附指定³の鐘楼・築地塀・目隠塀）については、平成16年7月から6年9ヶ月に及ぶ大修復が行われた。また、先ごろ感田神社客殿の改修工事がはじまっている。その修復工事費用には多額の寄付が寄せられている。

同様に、町家などの再生・活用を中心にしたまちづくり意識も高く、地域住民でできることへ参加の意欲も強く、民間主導のまちづくりのための資金提供の可能性がある。

しかし、このような状態が今後も長期にわたって継続するとは限らず、まちづくり意識の高さを今後も維持していくためにも、地域の民間資金による町家などの再生・活用スキームの実施による実績を残すことは、効果が大きいと考えられる。

² 対象地域の1世帯あたりの人数は、平成19年12月2.51人/世帯、平成24年12月2.25人/世帯。（貝塚市統計より）

³ この附指定は、重要文化財の願泉寺本堂・表門の価値を補完するものとして指定されているものをいう。

(4) まちづくり先導プロジェクト

平成 23 年から平成 24 年前半にかけて、登録有形文化財・寺田家住宅に隣接する職人長屋 4 戸と集会所の改装工事、並びに周辺環境の整備事業がまちづくり先導プロジェクトの中核として実施された。

図表 3 先導プロジェクト・職人長屋

良質な改修と良好な環境によって、この長屋の賃貸状況は好調だが、高額な改修工事費・整備費は全て所有者の負担であった。

この先導プロジェクトによって、まちづくり機運を高め、体制を整えて本格的なまちづくりの展開につなげる目的は達成されたが、オーナーの負担に依存しているばかりでは、まちづくりは継続できないのは明らかである。



5 再生・活用の手法

全国的に、これまでの町家などの再生・活用は、基本的に所有者に依存してきたのは前述のとおりである。しかし、近年は、所有者でない者が所有者の委託を受け、あるいは町家などを借り受けるなどして町家などの再生・活用に取り組んでいるケースが増えている。

そこで、これら所有者以外の者による町家などの改修に関する検証を、第 4 章で行なう。

また、このような借上げ等による方法は、所有者が町家などを所有し続けたい場合や、町家などの処分を止める効果は期待できるが、所有者が町家などの処分を強く望む場合には対処できない。

これに対処するため、所有者が町家を譲渡して、その所有権を変更する場合の受け皿に関する検証を第 5 章で行なう。

第2章 貝塚寺内町における町家の消失過程について事例調査

町家が消失する理由については、様々な視点から色々な理由や要因が指摘されている。(第1章3 消えゆく町家の現状)

本章では、一般論としての消失理由に加えて、貝塚寺内町の町家が、どのような理由で消失し、何に変わっていつているのかを、量的に把握・分析し、町家を保全していく施策を考えるうえ有効な対処策を検討する基礎的資料とする。

1 調査の対象と方法

まず、最近約10年(2001年以降)以内に貝塚寺内町で解体された町家で、従前の状況、解体に至る経緯が把握できる町家55件を、聞き取りの方法によりピックアップした。

その後、これらの町家解体の従前、従後及び解体に至った経過・要因を、各々町家ごとに現地踏査、聴取による調査を実施した。

2 調査対象と調査項目

貝塚寺内町(「北町」、「中」、「西町」、「近木」、「南町」、「海塚3」、「新町」)において、最近約10年以内に解体・消失した町家55件を調査対象とした。これらについて、町家の従前の状況と消失後の状況および消失した理由など、下表の項目を設定して調査した。

図表4 調査項目

調査項目	調査内容				
■ 従前の状況					
用途	住宅	併用住宅	店舗	その他	
建物形式	戸建て		長屋		
建物の維持状態	良好	普通	やや傷み	壊れかけ	無回答
利用状況	利用(居住・営業)		一部利用	空き家	
■ 解体・消失後の状況					
変化のパターン	建て替え		解体更地		
消失後の状況	建付け地		空地		
用途	住宅	店舗	駐車場	未利用地	
所有者の移動	有り		無し	その他	
消失した理由・原因	「3(2)③消失した理由・要因」参照				

3 調査集計、分析結果

(1) 従前の状況

従前町家の状況を、用途（住宅、併用住宅、店舗、その他）、建物形式（戸建て、長屋）、利用状況（利用（居住・営業）、一部利用、空き家）に分類した。

① 用途（図表5）

用途は、専用住宅が42件（76.4%）と大半を占めている。併用住宅を含め店舗が11件で約2割を占め、その他の2件は工場や倉庫である。

図表5 従前の町家の用途

従前用途	住宅	併用住宅	店舗	その他	計
件数(件)	42	7	4	2	55
割合(%)	76.4%	12.7%	7.2%	3.6%	100.0%

② 建物形式（図表6）

町家の建物形式は、戸建てと長屋に分類し、戸建てが44件・8割と多くを占めた。

図表6 従前の建物形式

従前用途	戸建て	長屋	計
件数(件)	44	11	55
割合(%)	80.0%	20.0%	100.0%

③ 利用状況（図表7）

従前の町家で利用（居住・営業、一部利用）していたのか、空き家だったのかを見ると、利用していたのが38件（この内、一部利用が4件）、7割弱と空き家の2倍以上の割合であった。空き家と知ってから壊されるのではなく、直前まで利用されていた町家が不意に壊されているケースが多い。

このことから、空き家となってから町家の保全活用の対処を考えているだけでは、町家の消失を食い止めることができないことがわかる。

図表7 従前の利用状況

利用状況	利用（居住・営業）	一部利用	空き家	計
戸数(件)	34	4	17	55
割合(%)	61.8%	7.3%	30.9%	100.0%

(2) 従後の状況

次に解体・消失後の状況を分析する。

① 土地利用状況 (図表8)

町家が消失して数カ月から十年が経過する土地に、建物が建てられて活用されている建付地なのか、建物が建てられていない空き地なのかを見ると、建付地が31件(56.3%)と過半数を占め、空き地は24件(43.6%)となっている。

図表8 従後の土地利用の状況

土地利用	建付地		空地		計
戸数(割合)	31件	(56.3%)	24件	(43.6%)	55件 (100%)
用途	住宅	店舗	駐車場	未利用地	
戸数(件)	30	1	15	9	55
割合(%)	54.5	1.8	27.3	16.4	100

次に建付地と空き地のそれぞれの利用を区分する。

建付地31件の内、店舗になったのは1軒だけであり、その他は住宅である。店舗になった1件は幹線道路に接道する比較的大規模な工場で、ロードサイド型の飲食店として活用されている。

空き地24件中、駐車場が15件(27.3%)、未利用地9件(16.4%)という状況である。未利用地が今後どうなる不明であるが、土地が活用されることなく町家が解体され、それらの従前の状況が、比較的良好な状態の町家も多い。

したがって、町家の維持・保全コストの問題の解消や、町家としての有効活用方法の提供など、従前の所有者が町家を解体する原因を取り除くような対策ができていれば、町家をそのまま残せた可能性は高い。

② 所有者の移動の有無 (図表9)

町家の消失に伴って所有者の移動があったのかどうかを見ると、移動ありが26件(47.3%)、移動無しが24件(43.6%)とほぼ半々という状況である。

※ ここで「所有者の移動」とは、売買等による土地の所有権の移転をいう(相続等による移転は含めない。)

図表9 所有者の移動の有無

移動の有無	移動あり	移動なし	借地権解消	不明	計
件数(件)	26	24	3	2	55
割合(%)	47.3%	43.6	5.5%	3.6%	100.0%

ここで、借地権の解消という事例が3件(5.5%)あった。土地については所有者の移動がなく、借地権付建物の所有者が建物を解体して更地で返還している事例である。この3件は比較的駅に近い商店街通りにあり、地代が比較的高かったことで借地人が借地契約を解約して更地にして地主に返還された可能性が高い。詳細は不明だが、現状はいずれの事例でも駐車場や未利用地となっている。

このような事例で、地主が借地権を買い取ることなく、かつ借地人が自己の費用で解体して更地返還する必要もなく、借地契約の終了を行ない、同時に町家の再生・活用に移行できていれば、町家の存続が可能であったと言える。

③ 消失した理由・要因 (図表 10)

ここではヒアリングした消失要因を上で見たように大きく二つのグループに分類した。

まず、町家について所有者の移動があった場合となかった場合である。移動があったケースでは、町家が解体されたその原因が、④競売等による場合、⑤経済的な理由で現金等の資金が必要となった場合、⑥相続に関連して売却された場合の3パターンとした。次に、移動がないケースでは、⑦建物の老朽化による建て替え、⑧相続の発生による建物の利用者不在、⑨町家内で経営していた事業が経営不振となり廃業等を伴って解体した場合、に分類した。

図表 10 町家が消失した理由・要因

消失の理由・要因	所有者の移動あり			所有者の移動なし			借地権解消	不明	計
	④競売等	⑤現金化のための売却	⑥相続に関連する売却	⑦老朽化による建て替え	⑧相続による利用者不在	⑨経営不振による解体			
件数 (件)	4	16	6	11	7	6	3	2	55
割合 (%)	7.3	29.1	10.9	20.0	12.7	10.9	5.5	3.6	100

このように、町家の売却など所有者の移動があるケースでは、その町家を所有者から購入して再生・活用を行なう仕組み作りが必要であることがわかる。

また、相続による利用者不在や経営の転換による転用に対しては、信託などによる町家の保全運営の支援が有効と考えられる。

第3章 町家（不動産）の信託

平成16年12月の改正信託業法の施行によって、①信託の担い手と、②信託サービスの利用者窓口の拡大が図られ、その後平成18年9月の信託法改正などによって、多様な信託の利用形態に対応するための諸制度が整備された。

これらの法改正によって、信託が利用し易くなり財産の管理・運用・処分の選択肢が大きく広がったとされているが、現実には、信託法が改正された後においても、一般に信託事例を耳にすることは少なく、法律家、税理士、コンサルタント等の専門家にとってもなじみが薄く、信託が十分に利用されている状況にはない。

また、現在の不動産の信託は、そのほとんどが不動産証券化における不動産投資スキームでの利用で、個人の小規模な不動産を対象にした信託は普及していない。また、小規模な不動産を対象にした信託を受託する信託銀行はなく、仮に受託したとしても高コストで採算が合わないなど、個人が信託を利用するためのハードルは高いと考えられてきた。

一方で、改正信託業法の施行によって、信託銀行以外の不動産信託の担い手となる信託会社が誕生し、信託財産が小規模な不動産であっても、信託を利用可能な環境が整いつつある。また、国土交通省などが不動産の信託に関する各種研究や調査検討業務を実施し、京都においては、京町家の保全・再生・活用のための管理信託事業が取り組まれるなど、徐々に不動産を信託財産とする信託が利用されるようになってきている。

1 町家信託の基本構造

町家信託（町家を信託財産とする信託）では、信託の対象となる町家や信託の利用目的・背景、委託者や受益者のおかれている状況などによって、その内容が異なる。ここでは、信託の基本的な機能を活用した「賃貸用町家管理信託」「共有町家管理信託」「町家の遺言代用信託」の仕組みについて説明する。

2 賃貸用町家の管理のための信託（賃貸不動産管理信託）

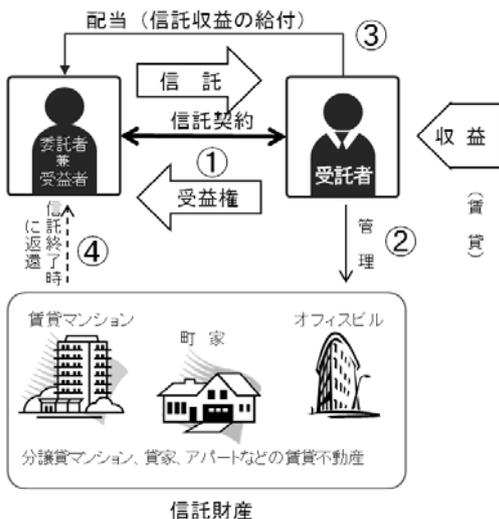
「町家を管理する後継者がいない」「煩わしくなった町家の管理を任せたい」「遠隔地から町家を管理するのが難しい」「賃貸の経営環境の変化についていけない」「本業に専念したい」など、所有する町家の管理に対する悩みを解消し、あるいは賃貸経営の合理化を図るための信託である。信託の対象となる不動産が、貸ビル・貸マンション（区分所有建物・一棟の建物）、貸家、貸駐車場などである場合は、賃貸不動産管理信託と呼ばれる。

【信託の流れ】（図表 11）

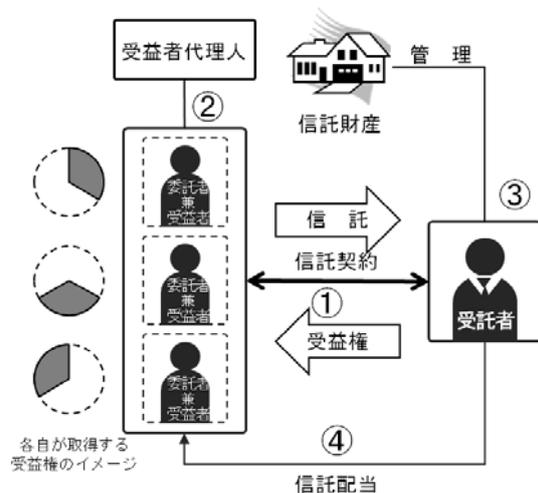
- ① 委託者は、受託者との間で、自らを受益者とする信託契約（不動産管理処分信託契約）を締結して、町家を信託し、信託受益権を取得する。
- ② 信託会社等の受託者は、信託契約の定めや信託法等の規定に従って信託財産を管理する。
- ③ 信託財産から得られた収入は、信託報酬や信託不動産の管理等に必要な費用を控除して、受益者に配当される。
- ④ 信託期間満了時には、受託者が、受益者に町家を返還し、信託は終了する。

賃貸不動産管理信託は、財産管理制度の一形態である「信託の財産管理機能」を活用した信託で、委託者は、受託者に対して賃貸不動産の管理を目的に信託し、受託者は、その目的の達成のために必要な措置を講じる。また、受託者は、善管注意義務及び忠実義務に従って財産を管理する。

図表 11 賃貸用町家の管理のための信託



図表 12 共有町家の管理のための信託



3 共有町家の管理のための信託（共有不動産管理信託）

町家の相続時や購入時に所有形態を共有にするケースが多く見受けられる。不動産共有のリスクについては、「第5章 1（1）不動産共有リスク」に詳しく述べるが、不動産共有リスクの回避や共有にまつわる様々な問題の解決に信託を活用できる可能性がある。

共有の町家を共有者全員が委託者兼受益者となって信託し、信託会社等の受託者が信託財産の所有者として、共有者全員に代わって一元的に管理する。このような、複数委託者の信

託財産に対する一括的な管理は、「信託の集団的管理機能」と呼ばれる。

共有不動産管理信託を活用して、ある委託者（受益者）に相続が発生した時、その信託受益権持分をあらかじめ契約で定めた者に継承する「遺言代用の信託（後述）」や、信託受益権の売買を受益者間で行うことなどによって、受益者の一本化（共有状態の解消）や信託受益権の分散を防止することも可能である。

【信託の流れ】（図表 12）

- ① 共有者全員は、受託者との間で、自らを受益者とする信託契約（不動産管理処分信託契約）を締結して、共有となっている町家を受託者に信託し、共有持分割合と同じ比率で信託受益権を取得する。
- ② 信託契約には、受益者代理人⁴等を指定するなど、意志決定の方法を取り決めておく。
- ③ 信託会社等の受託者は、信託財産を信託契約の定めや信託法等の規定に従って管理する。
- ④ 信託財産から得られた収入は、信託報酬や信託不動産の管理等に必要な費用を控除し、信託受益権持分割合に基づいて各々の受益者に配当される。

4 遺言代用の信託

遺言の最も重要な機能は、遺産の処分について、被相続人の遺志を反映させることにある。信託の受益権は、遺言によらないで信託契約など信託行為の定めによってその承継者を指定することができ、これを遺言代用の信託と呼んでいる。

遺言代用の信託は、所有者が委託者兼受益者として所有する財産を信託し、相続が発生した時にあらかじめ指定した者を受益者として信託を継続する仕組みである。委託者の意志で信託受益権の承継者を定めることができる。なお、遺言は遺言執行者が遺言書に基づいて指定された相続財産の相続を執行するのに対して、遺言代用の信託では、信託契約の定めに従って信託受益権を承継する。

遺言代用の信託の信託財産が町家である場合、次の3つのいずれか方法により受益権が承継される。

- A) 承継者が信託受益権を承継し、信託期間満了まで信託を継続する
- B) 承継者が信託受益権を承継し、受託者は、町家を返還して信託を終了する
- C) 承継者が信託受益権を承継し、受託者は、町家を売却して金銭に換えた信託財産を承継者に支払い、信託を終了する。

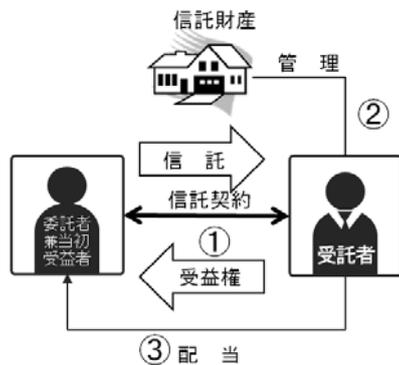
⁴ 受益者代理人については、第6章3T長屋再生活用スキーム(5)⑥で解説する。

■ 信託契約時、信託期間中

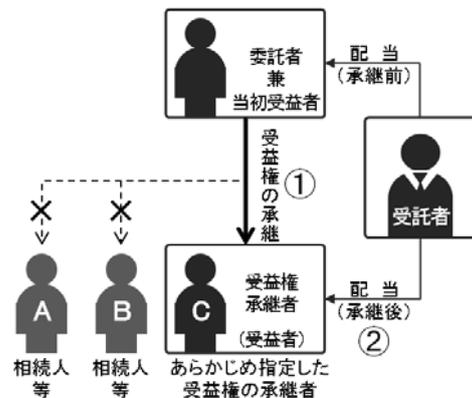
【信託の流れ】（図表 13）

- ① 委託者は、受託者との間で、自らを受益者とする信託契約（不動産管理処分信託契約）を締結して、所有する町家を受託者に信託し、信託受益権を取得する。
- ② 信託会社等の受託者は、信託財産を信託契約の定めや信託法等の規定に従って管理する。
- ③ 受託者は、信託財産から得られる収益を原資として、受益者に信託の配当を行なう。

図表 13 遺言代用信託（契約時、期間中）



図表 14 遺言代用信託（受益権承継）



■ 信託受益権の承継

【信託の流れ】（図表 14）

- ① 委託者兼受益者が死亡したとき、信託契約によってあらかじめ指定した受益権の承継者は、信託受益権を承継⁵する。（例：委託者→C）
 ※委託者は、受益権の継承者を一定の手続きに従って変更することができる。
 （例：委託者→B）
 ※複数の受益権継承者を指定することも可能。（例：委託者→A、B、C）
- ② 受益権承継後、信託の配当は、受託者から受益権承継者に支払われる。

遺言代用信託では、信託前の財産が「委託者死亡時の受益権承継者を指定した受益権」に転換されることから、「信託の転換機能」が使われている。また、信託契約時の委託者の意思が長期間にわたって維持されるのは、「信託の意思凍結機能」による。

⁵ 承継される信託受益権は、遺留分減殺請求権行使の対象になるとされている。

下表に、町家の信託に関係すると考えられる信託独自の機能をまとめる。

図表 15 信託独自の機能

機 能	機能の内容
財産管理機能	<p>信託の目的に従い、受託者が委託者に代わって信託財産を管理する。 →不動産の管理や運用を専門家（信託の受託者など）に任せ、引き続き不動産の収益を原資とする配当を受けることができる。</p>
集団的管理機能	<p>複数の権利者が信託する財産を一括して集団的に管理・運用できる。 →共有になっている収益物件を信託すれば、管理を一元的に行うことができる。</p>
意思凍結機能	<p>信託設定時の委託者の意思を、委託者の意思能力喪失や死亡に関わらず長期にわたって維持できる。 →遺言の代わりに信託契約において信託受益権の遺贈者を定めることができる（一人を指定することも、複数の者を指定することも可能）。 →推定相続人などの意向にかかわらず、現所有者の意志のみを事業に反映することができる。 →万一、所有者の意思能力が低下した場合であっても、不動産の管理や運用を支障なく行うことができる。</p>
倒産隔離機能	<p>信託の受託者もしくは委託者が破産しても、信託財産はいずれの財産からも隔離されており、それぞれの破産財団に組み入れられない。また、受益者が破産した場合は、受益権は受益者の破産財団に組み込まれるが、信託財産には及ばない。 →信託財産は委託者、受託者、受益者の倒産から隔離されている。</p>
転換機能	<p>信託財産の受益権への転換により、財産権が債権化や証券化される。</p>

第4章 町家の改修と賃貸活用

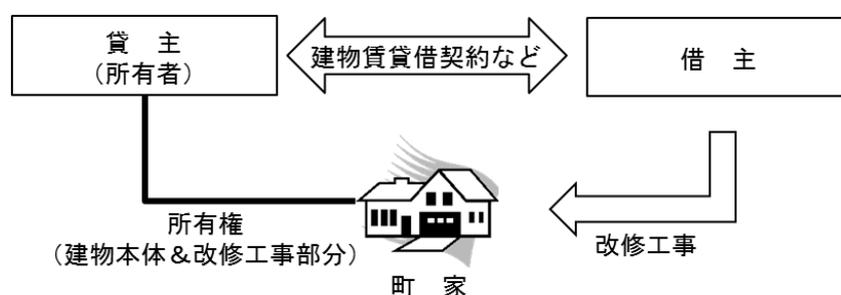
これまでの町家の再生・活用においては、主として所有者の好意や財産に依存してきた部分が多い。しかし、近年、町家所有者でない者が町家所有者の委託を受け、あるいは町家を借り受けるなどして改修工事を施し、賃貸利用によって再生を図る活動や事業が数多く取り組まれている。本章では、改修工事を伴う町家の賃貸活用について、現在利用されている制度とその制度のあり方やスキームを整理する。

1 所有者以外の者による改修工事

民法 242 条では、「不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する。」と規定している。

したがって、所有者でない者が自らの費用で建物の改修工事を行なったとしても、建物の本体部分（建物の主要構造部〔壁、柱、梁、床、屋根、階段（建築基準法 2 条 5 号）〕や基礎、間仕切り用の壁、間柱、窓、内装仕上げ、設備など）はもちろん、建物と分離することが困難であり、もしくは取り外しに多額の費用がかかるような附属設備については、その所有権が建物の所有者に帰属することになる。

図表 16 所有者でない者による改修工事とその所有権



そのため、町家の改修においては、老朽化した建物本体や建物に付合する附属設備の改修工事を行なう必要があることから、誰が改修工事を行ったとしても、町家の所有者が改修工事部分の所有権を得ることになる（図表 16）。しかし、賃貸借契約や使用貸借契約から「お任せ」的なものまで、第三者が町家を借り受ける場合のいずれにおいても、改修工事を借り受け側（借主）が実施する手法が安易に取り組まれている。そこで、この場合において注意すべき事柄を以下にまとめる。

なお、例外として民法 242 条ただし書の「権原によってその物を附属させた他人の権利を妨げない。」により、賃借権に附属する権利であることが明らかな場合（スケルトン・イン

フィル住宅⁶のインフィルなど) や、原状回復⁷義務のある事業用の店舗内装・設備など、改修工事を行なった者が所有権を取得するとされているケースもあるが、以下においてはそれ以外のケースを想定している。

(1) 第三者対抗要件

町家に施した改修工事の所有権が町家所有者に帰属することにより、町家の借主は、改修工事費用の求償や保全に関する取り決めを所有者との間で行なう必要がある。通常考えられる第三者対抗要件⁸には、賃借権や抵当権の設定などがある。

(2) 火災保険・地震保険の質権設定

町家を住宅として使用する場合、一般に町家の借主は、町家全体や付合した改修工事部分に対して火災保険や地震保険に加入することができない。そこで、町家所有者が加入する火災保険・地震保険に質権を設定することにより、火災などに起因するリスクを低減しておく必要がある。

(3) 原状回復義務、有益費償還請求権⁹・造作買取請求権¹⁰

町家の再生・活用において、所有者でない者が町家の改修工事を行うケースでは、町家所有者が、自己の資金(資金調達を含む)で町家の改修をしたくない、あるいは所有者では事業化ができないような場合を想定している。そこで、所有者以外の第三者が、町家を借り受け、改修工事を施し、転貸事業を行なうことで町家を再生・活用するスキームが使われる。したがって、事業の目的が町家再生・活用であることから、町家の借り受け終了後に町家を原状に回復するという選択肢はない。

そこで、町家を借り受けた者が行なった改修工事について、解約時の有益費償還請求権・造作買取請求権の処理が問題になる。この時、町家の借り受け終了時の有益費償還額・造作買取額は、町家所有者が負担可能な範囲内とする、あるいは、借り受け側が有益費償還請求権・造作買取請求権を放棄する、などの取り決めをしておく必要がある。この場合、実物の価値とその価額に大きな差が生じ借主に損失を与え、もしくは町家の借主から所有者への贈与とみなされる場合があることに注意を要する。

(4) 所有者の破産

⁶ 建物の柱・梁・床等の構造躯体であるスケルトン部分と住戸内の内装・設備等のインフィルを分離した工法の住宅をいう。

⁷ 国土交通省ガイドライン(平成10年3月公表、平成23年8月再改訂)によれば、原状回復とは、借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することをいう。

⁸ すでに効力の生じている事実または法律関係を第三者に主張するために必要な要件のことをいう。

⁹ 有益費とは、賃借の目的物を改良して価値を増加させる費用で、借主の償還請求権は、特約で排除することができる。

¹⁰ 借主が貸主の同意を得て建物に付加した造作を、借家契約終了の際に、時価で貸主に買い取ることを請求する権利(任意規定)。

抵当権に優先する賃借権の設定登記がない場合、所有者が破産して町家が競売されることにより、賃貸借契約は解除される¹¹。したがって、所有者の破産により、事業の継続が不能となって借主の財産を大きく棄損する恐れがあることを、事業リスクとして認識しておく必要がある。

(5) その他（所有者の相続、認知症など）

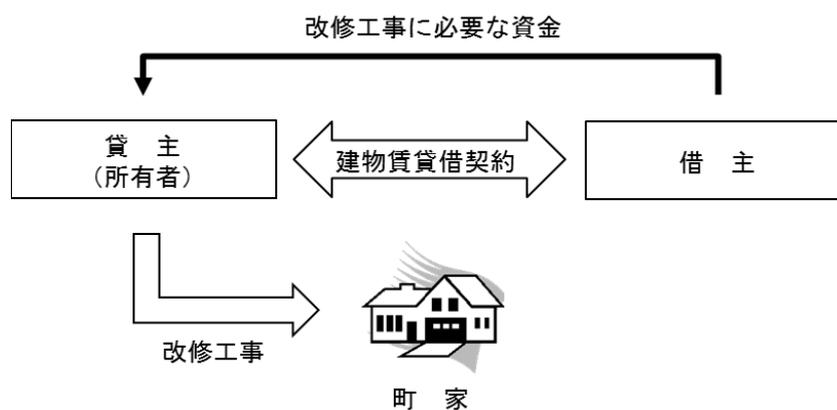
所有者に相続が発生した場合や、所有者が認知症など事理弁識能力¹²を欠くようになった場合、事業の継続に何らかの影響を及ぼす可能性がある。

このように、町家の借主が改修工事を実施する事業計画を立案するにあたっては、多くのリスクや問題点を折り込んでおく必要がある。

2 町家所有者による改修と賃貸借契約

次に、町家の所有者が、自己の資金で町家の改修をしたくない場合や所有者では事業化ができないような場合で、町家の借主が改修工事に必要な資金を拠出し、改修工事を町家所有者が行う方法について検討する（下図）。

図表 17 借主による改修工事に必要な資金の拠出イメージ



賃貸借契約において、借主が貸主に対して契約締結時などに支払われる金銭（継続的に支払われるものを除く）には、権利金、礼金、敷金、保証金、貸付金、前払賃料などがある。

¹¹ 平成 15 年の民法改正により、平成 16 年 3 月 31 日以降短期賃貸借保護制度は廃止され、その代わりに建物明渡猶予制度が創設されている。

¹² 法律行為の意味を理解し、取引行為等の法律行為を決定し判断する能力をいう。

(1) 権利金・礼金

権利金は、①場所的利益の対価、②賃借権そのものの対価、③賃料の一部の一括前払いなど、さまざまな法的性格を持つものが存在するが、基本的には、借家権設定の対価として支払われる「一時金」で、原則として明け渡し時には借主に返還されない。また、礼金は、貸主が賃貸物件を借主に使用収益させる対価として、賃貸借契約締結時に借主から受領する金員、すなわち、賃料の一部前払としての性質を有するとされ、権利金同様、原則として明け渡し時に借主に返還されない。

なお、建物の賃貸借契約において、貸主が権利金、礼金を收受した場合、不動産所得としての収入があったとされ、課税関係が生じる。

(2) 敷金

敷金は、賃貸借契約上生ずる借主の債務を担保するために貸主が預かる金銭で、借主による賃借物の返還（＝明け渡し）がなされてはじめて、貸主に敷金の返還債務が発生する「停止条件付返還債務」である。なお、返還すべき金額は、原則として借主から差し入れられた敷金の全額（借主の債権の担保として控除される金額を除く）である。

なお、「敷金の所有権は、貸主に移転する」とするとするのが判例・通説であるが、税法上、敷金は預り金として、受け取っても収入にはならない。

(3) 保証金

保証金は、本来「(4) 貸付金」と同じ性質を持つものであるが、実際には、貸付金、権利金、敷金、前払賃料、その他のいずれかの性質、又はこれらの性質を併せ持つものなど、さまざまであるとされる。賃貸借の終了時などに償却費として、一定金額を差し引いて残額を返還するなどの約定をしている場合も多い。

また、高額な保証金については、保証金の性質により承継時の法律関係が異なることから、保証金の性質を巡って争われることが多い。

(4) 貸付金

借主の貸主に対する貸付金で、その典型例が建設協力金である。貸付金契約（金銭消費貸借契約）は、不動産賃貸借契約と別個の契約であり、貸付金契約に基づき返還を要する。

(5) 一括前払賃料

前払賃料は、文字通り目的物使用収益の対価である賃料の前払い分である。なお、定期借家契約による建物賃貸借契約における一括前払賃料の課税関係については、一定の要件を満たすことによって、その一時金は前払賃料（貸主にとっては前受賃料）として処理することが可能である。（次の下線部分を参照）

平成 17 年 1 月、国土交通省からの照会に対する国税庁の回答文書により、定期借地権に係る一時金を、一定の契約に基づき賃料の前払いとして一括授受する場合は、借地人、地主それぞれについて、期間に応じた費用化、収益計上を可能とする取扱いの明確化がなされた。

一方、定期借家権の前払賃料については、一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会の大阪国税局への照会に対する通知から、同協会では、定期借地権の場合と同様の取扱いが可能と判断している。

このように、借主から貸主に一時金として支払われる名目はそれぞれであるが、改修工事に相当するような高額な一時金である場合は、その性質と取扱いに注意を払う必要がある。

そこで、町家の改修と賃貸活用にあたっては、①不動産所得としての課税関係を生じさせず（権利金・礼金でない）、②明け渡し時に返還をする必要がない（敷金でない）、③貸主に対する一般債権と同様に扱われてしまわない（貸付金でない）ものとして、一時金を課税上の前払賃料として取り扱うことができる定期借家（一括前払賃料方式の定期建物賃貸借契約）による方法を検討する。

また、下表において、貸主、借主のそれぞれにおいて、一時金を前払賃料（前受賃料）とした場合の課税上の取扱いと実務上のメリットをまとめた。

図表 18 一時金を前払賃料（前受賃料）とした場合の課税上の取扱いと実務上のメリット

貸 主	<ul style="list-style-type: none"> ● 前受賃料であるため、多額の金銭を受領しても一時に課税されず、毎年（每期）一定の金額が収益（益金）として計上され、損益を平準化することができる。 ● 契約期間満了時には前受賃料はゼロになっているため、保証金のように長期間にわたり返還を要する多額の債務を負う必要がない。
借 主	<ul style="list-style-type: none"> ● 前払賃料として資産計上することになるが、期間の経過に応じて毎年（每期）一定の金額が必要経費（損金）として計上される。このため、契約期間満了時に多額の損失が生じることはなく、損益を平準化することができ、建物から生ずる収益との対応が明確になる。 ● 契約期間中に解約があった場合には、「未経過分の賃料（解約にともなう違約金等があればそれを控除した額）」が返還される。 ● 保証金では、その性質の曖昧さから、貸主の財産の状況によっては、最悪の場合、回収不能になってしまう恐れがあるが、前払賃料では、賃借物の使用を継続することにより、最終的に前払賃料そのものがなくなる。

なお、定期にかかわらず普通借家契約にあっても、貸主の事業的規模など一定の要件の下で一時金を課税上の前払賃料として取り扱うことができるとされているが、①町家の再生・活用では、貸主の事業的規模が、その要件に満たないケースが多いと想定されること、②事業を安定的に実施するためには、あらかじめ事業期間を設定しておく必要があることなどから、この検討では普通借家契約は、採用しない。

3 一括前払賃料方式の定期建物賃貸借契約

(1) 契約書作成のポイント

一括前払賃料方式の定期建物賃貸借契約書を作成するにあたり、前述（第4章2（5）一括前払い賃料・下線部）の国税庁回答文書の元になった平成16年12月の「定期借地契約における国土交通省からの照会文書（契約書式）」を参考にすると、次のようなポイントを挙げることができる。

- ① 賃料（月額）から前払賃料月額換算額を差し引いた額が、賃料の月払い額となる。
- ② 前払賃料月額換算額は、前払賃料を契約期間（月数）で除した額である。
- ③ 賃料の改定条項を定めることができる。
- ④ 契約満了時に借家権消滅の対価に相当する金銭授受は行わないこととする。
- ⑤ 貸主は、中途解約の場合に前払賃料の未経過分についての返還義務を負う。
- ⑥ 中途解約の場合、前払賃料の未経過分の返還とは別に違約金等の取決めができる。
- ⑦ 前払賃料方式によらない場合の賃料水準を逸脱しないように、賃料を設定すること。

なお、基礎的な確認事項として、定期建物賃貸借契約を締結するにあっては、公正証書などの書面によって契約をし、かつ貸主が、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借が終了することを、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない（借地借家法38条1項、2項）ことを付け加える。

(2) リスクヘッジ

一括前払賃料方式の定期建物賃貸借契約において、一括前払い金の未経過分の賃料の保全や事業の安定性を図るための対策として、次のような方法が考えられる。

- ① 借主の地位に関する第三者対抗要件として、賃借権や抵当権を設定する。
なお、法人格を有しない団体は、その団体名では設定登記ができないことに注意すること。
- ② 町家所有者が加入する火災保険・地震保険に質権を設定する。

一方、居住用の定期賃貸借においては、床面積が 200 m²未満の建物に係るものにおいては、借主のやむを得ない事情による解約の申入れが認められている（借地借家法 35 条 5 項）ことから、場合によっては事業期間の途中で、貸主が一括前払い金の未経過分の賃料の返還を求められるケースが生じないとは言えないことにも留意する必要がある。

その他、賃料増減額請求権について、定期賃貸借においては、「契約期間中家賃は据置きとする」など賃料の増減を制限することができる特約などについても、事業計画の一つの検討要素になる。

4 信託を活用した一括前払賃料方式の定期建物賃貸借契約

一括前払賃料方式の定期建物賃貸借契約において、抵当権や賃借権の設定に代わって、信託と信託受益権への質権設定を採用するものである。

平成 21 年 7 月から平成 22 年にかけて大阪不動産コンサルティング事業協同組合が実施した寝屋川古民家再生事業¹³に採用された方式で、その後一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会が平成 22 年 7 月と平成 23 年 12 月に事業化した「管理信託による町家・利活用事業」でも採用されている。

この事業スキームでは、信託が持つ倒産隔離など様々な機能や受益権への質権による一括前払い金の未経過分の賃料の保全などによる事業の安定性をさらに高める効果があるとされているが、事業の目的や、流れ、特長、内容等については、大阪不動産コンサルティング事業協同組合のレポートを引用して紹介する。

5 転貸事業化による役割分担

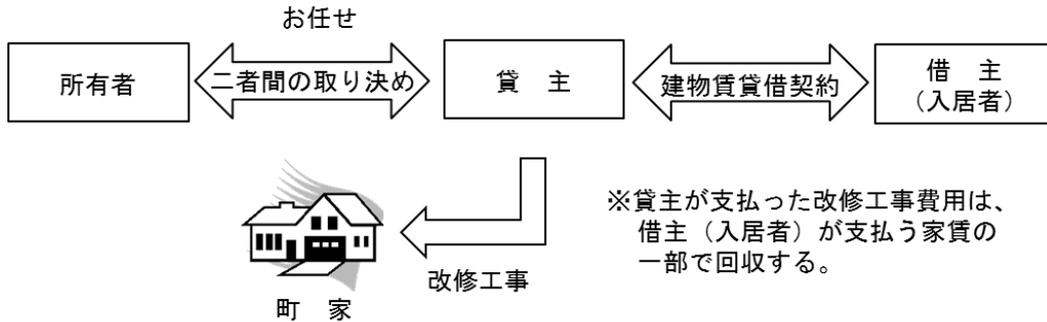
ここまで「所有者以外の者による改修」と「前払賃料方式による改修工事費の調達」を検討してきたが、改修費用を町家の入居者が負担する可能性は極めて低い。そこで、事業化においては改修工事費用あるいは前払賃料などの支払いを行う資金提供者の存在が不可欠であり、そのためのスキームとして転貸事業を組み合わせる。

A) 完全お任せ方式（図表 19）

町家の維持管理や活用について、任された者が所有者に代わり改修工事や賃貸を含む事業を全て行なう方法である。

¹³ 国土交通省の平成 21 年度事業「不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業」として実施された。

図表 19



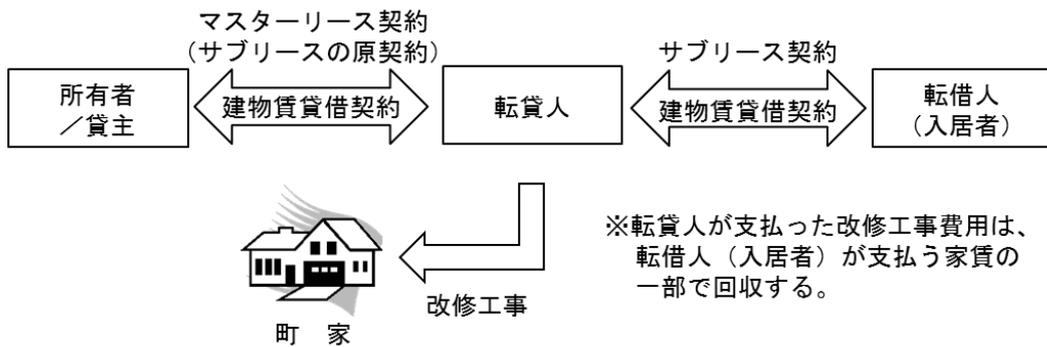
※ 図表 19 は、スキームにおける主たる登場人物間の契約関係と町家の改修工事を行う者などをイメージ化して図示したもので、以下図表 20 から 22 も同じ。

B) 定期借家転貸 - 転貸人改修 - 方式 (図表 20)

事業者は、所有者から町家を借り受けて改修工事を施し、転貸人となって転借人(入居者)に賃貸する。

事業者が支払った改修工事費用は、転借人が支払う家賃からで回収する。

図表 20

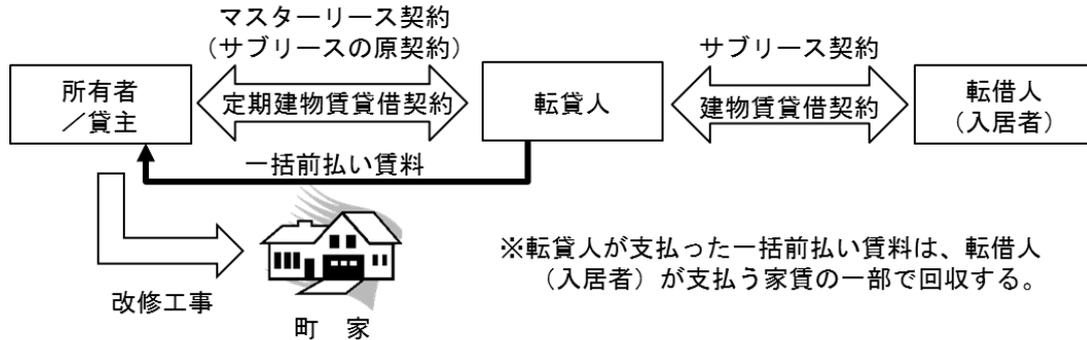


C) 定期借家転貸 - 前払賃料での改修 - 方式 (図表 21)

所有者は事業者との間で締結した定期建物賃貸借契約の一括前払賃料で改修工事を施す。事業者は転貸人となって転借人（入居者）に賃貸する。

事業者が支払った一括前払賃料は、転借人が支払う家賃から回収する。

図表 21

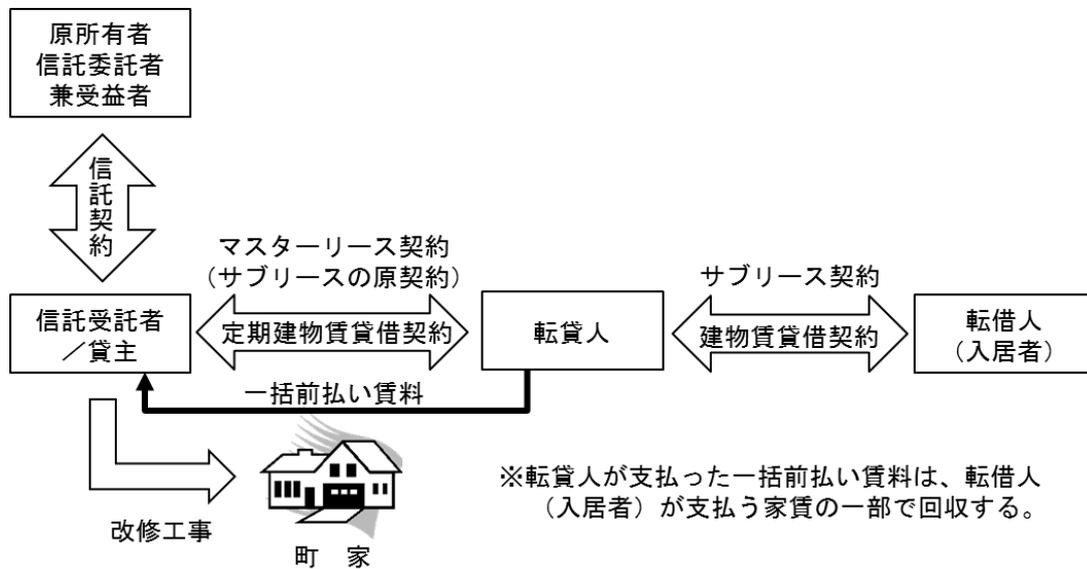


D) 定期借家転貸 - 前払い・信託併用 - 方式 (図表 22)

所有者が町家を信託し、信託の受託者が空き家の新所有者として、(C) の前払賃料による定期借家事業を行なう。

一方、(C) と同様に転賃人となる事業者は、転借人 (入居者) に町家を賃貸し、その家賃の一部を一括前払賃料の回収にあてる。

図表 22



A～Dのいずれの場合も、転貸事業の賃料を原資として改修工事費用や一括前払賃料などの事業費を回収する仕組みであり、これらのスキームについて、各々の特長を考慮し、メリット・デメリットと利用が期待される場面を次表にまとめた。

図表 23 改修工事を伴う町家賃貸におけるスキーム別のメリット・デメリット

スキーム	メリット	デメリット	利用が期待される場面
完全“お任せ”方式	仕組みが単純	権利義務関係があいまい リスク管理不全	事業リスクを負う必要性が低い場合
定期借家転貸 - 転貸人改修 -	所有者は事業の大部分を任せることができる	木造の住宅用では転貸人の権利の保全が困難	店舗用途 事業リスクを上回る事業収益が見込める場合
定期借家転貸 -前払賃料での改修-	当初を除いて所有者は事業の大部分を任せることができる	前払金保全措置に専門知識とテクニックが必要（保全に限界あり）	事業リスクを上回る事業収益が見込める場合
定期借家転貸 -前払い・信託併用-	倒産隔離や前払金の保全はほぼ問題なく、不動産証券化に近いリスク管理ができる	信託による事業化は、仕組みが複雑で、契約書面が多い。	関係者以外に事業への関与（資金提供）を依頼する場合やファンド・基金を活用する場合

第5章 町家の譲り受け・所有者変更

これまで、町家所有者が、自己の資金（資金調達を含む）で町家の改修をしたくない、あるいは所有者では事業化ができない場合を想定して、所有者以外の第三者が、町家を借り受け、改修工事を施し転貸事業を行なう、あるいは第三者が転貸人となって支払う定期建物賃貸借契約の一括前払賃料を改修工事費用に充当するなどのスキームにより、実質的に町家所有者の資金的負担を軽減し、かつ煩わしい賃貸事業への関与を低減する方法について検討した。

しかし、現実には、町家の所有者が放置した町家を保有し続けるとは限らず、家業の不振などにより維持管理費の負担が重荷になり、あるいは相続によって保有を継続する必要性が大幅に低下するなど、売却処分されるケースも後を絶たないのは、第1章3に報告したとおりである。

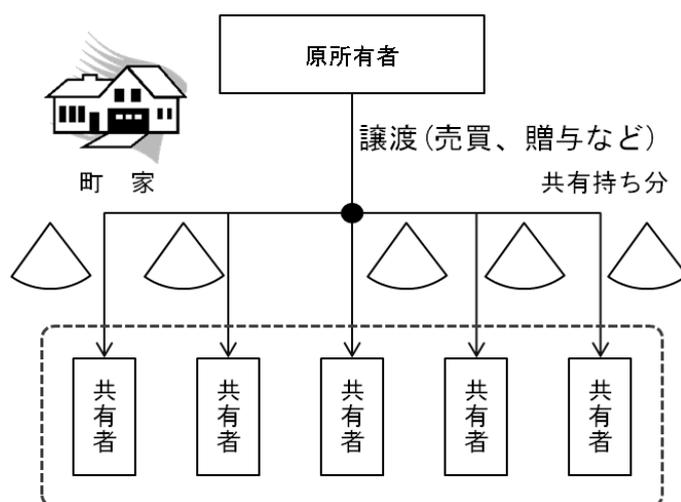
そこで、町家所有者から町家を借り受けるのではなく、譲り受けて再生・活用する方法について、検討する。

（この章以下、最初に町家を保有している所有者を「原所有者」という。）

1 共有による方法

町家を原所有者から売買や贈与で譲り受けるにあたり、所有権を共有持分として登記する方法で、町家の所有権を二人またはそれ以上の者が共同して有することになる（図表24）。

図表24 町家共有のイメージ



(1) 不動産共有リスク

不動産の相続時や購入時に所有形態を共有にするケースが多く見受けられるが、「他の共有者から管理を頼まれて煩わしい思いをしている」「相続を重ねるごとに共有者が増え、共有者間の意志統一が続けられるか不安」といった問題だけでなく、法的にも下表のような多くのリスクがあり、不動産共有リスクと呼ばれている。

図表 25 不動産共有リスク

①	共有物の利用は、その持分の割合に応じて共有物全体を利用することができるため（民法249条）、他の共有者による権利行使によっては、当該不動産の利用等が妨げられる場合がある。
②	共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされており（民法 252 条）、管理について運営者の意向を反映させることができない可能性がある。
③	他の共有者から共有物全体に対する分割請求権行使を受け、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性がある（民法258条2項） ※分割請求権を行使しないという共有者間の特約は5年を超えて効力を有しない。
④	持分の譲渡については、原則として共有者の同意なく自由に処分することは可能であるため（民法249条）、自らの意向を反映できずに共有者が変更される場合がある。また、共有物件を一括譲渡する際は、共有者全員の合意が必要となる。
⑤	他の共有者持分に抵当権が設定された場合、共有物が分割されると共有されていた不動産全体について抵当権設定者の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになる。
⑥	共有持分の処分は、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、他の共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合がある。
⑦	不動産共有者が賃貸人となる場合、賃料債権は不可分債権 ¹⁴ 、敷金返還債務は不可分債務になると解されており、共有者は他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性がある。

¹⁴ 給付を目的とする多数当事者の債権関係で、分割して実現できないものを不可分債権関係という。（債権者が多数であれば不可分債権、債務者が多数であれば不可分債務）

(2) 町家共有の事例

下表に町家を共有して維持管理している事例を紹介する。

図表 26 町家共有の事例（Y法人メンバーによる共有）

共有の経緯	町家所有者からまちづくり団体（Y法人）に対して寄付の申し出があった。町家土地建物の価値が1,000万円程度であったため、Y法人に寄付すると受贈益に対する課税関係が発生してしまう。それを避けるため、Y法人のメンバー約10名の共有持分になるようにして寄付を受けた。（基礎控除により非課税）
現 状	寄付の対象となった町家は、店舗として利用されている。町家は、伝統的建造物群保全地区内にあるため外部の改修（正面、屋根）には補助制度が利用でき、内部は借主（店舗）が改修した。
課 題	現状特別問題はないが、所有者に高齢者が多く、相続などを考えると共有の状態を早く解消しておくことが望ましいと考えている。共有の解消方法としては、共有者全員からまちづくりを行なう認定NPO法人（準備中）への贈与を検討している。

以上のことから、共有は仕組みとしては簡単であるが、リスク管理上の問題は大きいと言える。

2 法人所有による方法

まちづくりにおいて、法人が町家を所有し、その町家を再生・活用する方法は、多く用いられている。このとき、法人のメンバー（会社の株主、一般社団法人の社員、NPO法人の構成員など）の出資や寄付などにより、取得した町家を賃貸するなど事業を行なった場合、その事業から得られる収益は、基本的に法人税の課税対象となり、その配当には様々な制限や制約がある。また、出資金の返還についても、制限や制約がある。さらに、町家の売却を想定する場合は、宅地建物取引業法との関係、投資スキームについては、金融商品取引法との関係、町家そのものの倒産隔離の問題など、諸問題を認識しておくことが大切である。

このように、資金提供者が事業利益を享受せず、事業による損失のみを引受ける場合はともかく、資金提供者が利益の享受と損失の負担を行なう町家への投資事業を検討する場合、原則として、不動産証券化と言われる不動産投資スキーム以外は認められていない。

3 不動産証券化

不動産証券化は、不動産等（不動産または不動産の信託受益権）に投資した資金が、その不動産の賃料収入と売却代金によって回収される仕組みで、投資家の資金を集め、不動産を

購入し、不動産の運用（取得・管理・処分など）を専門家に委託し、配当を投資家に分配するなどの機能を持つ器（ビークル）を通じて行われる。

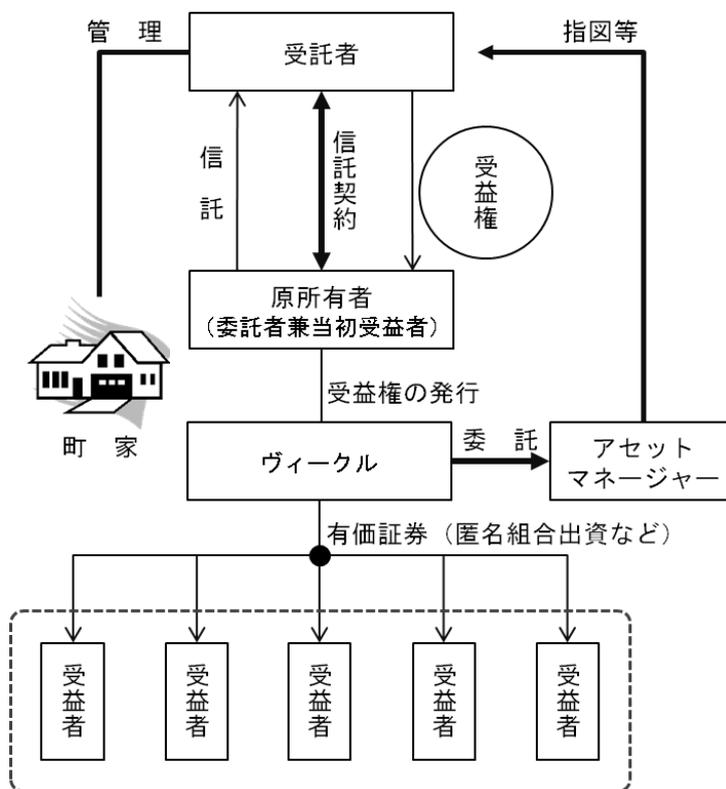
(1) 不動産証券化スキーム (図表 27)

不動産証券化の代表的なスキームとして、資産の流動化に関する法律（資産流動化法）に基づく T M K（特定目的会社）スキーム、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく J-REIT（日本版不動産投資信託）、商法、会社法などに基づく S P Cスキーム（G K-T Kスキームなど）、不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業などがある。

(スキームの詳細は、国土交通省ホームページ参照

<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/securitization/index.html>)

図表 27 不動産証券化のイメージ



(2) 地方における不動産証券化市場活性化事業

不動産証券化については、平成 19 年度から 21 年度にかけて、国土交通省（当時の土地水資源局）の委託により「地方における不動産証券化市場活性化事業」などとして調査がなされており、その最終年度調査において、「今後の課題」が以下の二点で締めくくられている。

- ① 地方において不動産証券化・流動化に関わるノウハウが十分蓄積・普及したとは言い難

く、不動産証券化・流動化手法のノウハウ蓄積と人材育成の推進が求められる

- ② 地方においては、現在のスキームに基づく不動産証券化・流動化をアレンジするためのコスト負担に見合う規模や収益性を持った証券化・流動化の対象になり得る物件は、大都市に比べて極めて少ないため、小規模物件の不動産証券化にも馴染むような新たな証券化手法を開発する等、地方のニーズに応じた多様な事業手法の開発が求められる。

(3) 京町家証券化事業¹⁵

京町家証券化特定目的会社は、平成18年から3軒の京町家を再生・運用し、いずれも新たな買主へ「今後も京町家として活用すること」を条件に売却を終え、平成22年に解散した。

この事業は、町家の不動産証券化として画期的な取り組みであり、前述の資産流動化法に基づくTMKスキームが採用されている。

期間中、出資者に対して年3%の配当を実現し、成功を収めたが、「証券化事業は所管が金融庁で、不動産流通業とはなじみの薄い細かな金融知識が必要であった」「細かい事務作業に対処するため、膨大な労力と時間をとられてしまい、中小零細業者である者が町家再生手法として継続的に取り組むには、あまりにも荷が重すぎた」（いずれも一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会・理事長岡本秀巳氏談）とされた。

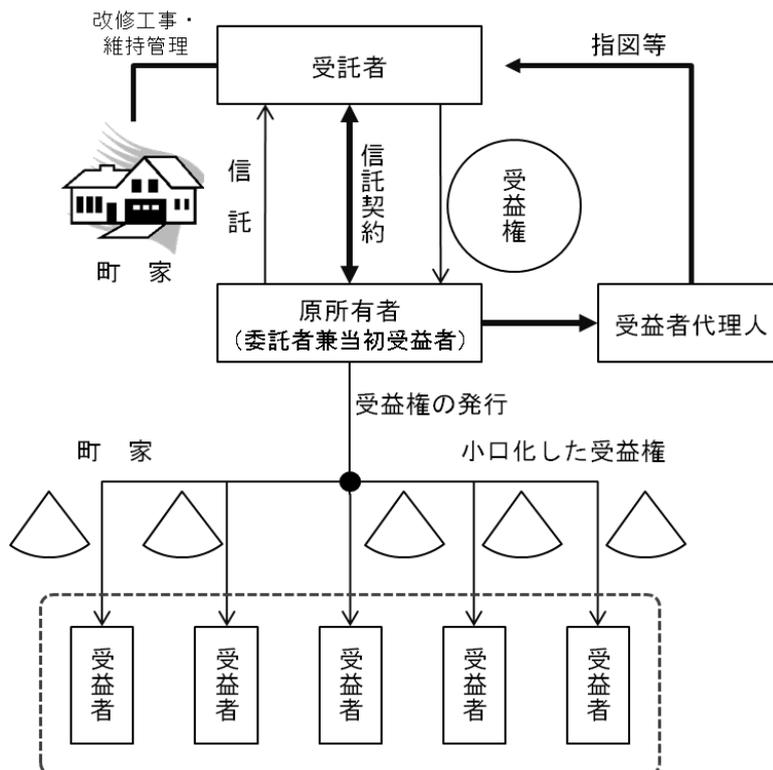
このように、これまでの不動産証券化スキームは、二重課税の回避や倒産隔離などを備えた不動産投資スキームとして優れているが、金融に偏り、小規模物件の不動産証券化にはなじまないという結論が得られている。

¹⁵ 京町家証券化事業は、京町家証券化事業研究会により、2007年10月と2011年4月に報告書が公開されている。

4 信託受益権小口化（図表 28）

小規模物件に利用できる新たな不動産投資スキームとして、信託受益権の小口化が考えられる。

図表 28 信託受益権小口化のイメージ



(1) 信託受益権小口化スキーム

信託受益権小口化スキームは、不動産証券化による資金調達や、TMK方式による優先出資やGK-TK方式による匿名組合出資を募集するのに対して、信託受益権を小口化して譲渡するものである。

この方式を活用することで、TMKやSPCなどのヴィークルを設立する際に必要となるコストを低減し、アセットマネージャーや金融商品取引業者など投資運用や有価証券の取引等に関する専門家を要しないなど、スキームそのものの維持コストの低減を図ることができる。

なお、一つの信託行為において複数の受益者が存在することから、信託の変更や終了等の意思決定にあたっては、受益者代理人の選任など複数の受益者による意思決定の方法を採用することとなる。

また、信託受益権の小口化では、ヴィークルを介すことなく、小口化された信託受益権を直接保有する。信託には倒産隔離機能があり、税法上は受益者等課税信託に該当するため、二重課税は回避される。ただし、信託の損失は、他の所得と損益通算できない。

(2) 受託者の義務と信託の機能

信託受益権小口化により期待される受託者の義務と信託の機能を次表にまとめる。

図表 29 信託受益権小口化に期待される信託受託者の義務と信託の機能

義務と機能	期待される受託者の義務と信託の機能
善管注意義務	資産管理全般の専門家としての立場から、不動産管理業者よりもさらに幅広い注意義務のもと、不動産の管理・運用を受託者（信託会社等）に行わせることが可能となる。
信託業務の第三者への委託に関する義務	実際に不動産管理を行う不動産管理業者の選定、監督を、受託者に行わせる場合にあつては、トラブルの発生に伴う受益者に対する損害賠償責任を受託者に負わせることができる。
忠実義務	受託者が第三者への業務委託や不動産の管理・運用の方法を決定するにあたって、信託会社等の利益となる一方で、受益者の不利益となる行為が禁止される
信託財産報告書作成義務	受託者は、信託財産の管理運用状況（賃貸借契約の締結、賃料収入の状況等）について、受益者に対して、定期的に報告しなければならない、受益者に対する十分な情報提供が可能となる
意思凍結機能	原所有者や受益者等の個別による事業中断リスクが低減する。
転換機能	信託受益権を小口化することで、多数の者から資金調達を行うことが可能になる。
集団的管理機能	複数の受益者からなる一の信託を管理運用することができる。

(3) 信託受益権小口化の受託者

町家のような小規模物件に信託受益権小口化スキームを適用するためのポイントに、信託会社などによる受託の可能性とそのためのコストがある。

現状、信託銀行は、町家のような小規模物件を受託する可能性は極めて低く、仮に受託できたとしても、デューデリジェンスを含む受託のためのコストは高く、事業として採算が取れないと思われる。一方、信託銀行以外の業として信託の担い手である信託会社（内閣総理大臣免許または登録）の中には、既に小規模の物件の受益権小口化で受託した事例がある。

このように、信託受益権小口化は、町家の原所有者から町家を譲り受けて再生・活用す

るために有効なスキームになり得る要素を持っている。

平成22年国土交通省・土地水資源局「不動産管理信託の普及促進及び担い手拡大に関する調査検討業務」報告書では、「歴史的建築物やまちづくりに資する施設等の維持・保全・活用」と題して、信託活用による一括前払賃料方式と信託受益権小口化方式が詳説されている。

同報告書では「信託スキームを活用することにより、不動産所有者をはじめ、出資者等事業に携わる者の当初の意思が長期間固定できることから、事業の長期間の安定性を確保することが可能となる。今後は、地域住民からの投資、公的主体からの資金支援、地域の不動産事業者による協力を仰ぐことで、信託スキームを活用した歴史的建造物等の維持・保全・活用の取組みが進むことが期待される。」と記されている。

以下に、町家再生の受け皿として考えられる所有者別のリスクや問題点をまとめる。

図表 30 町家再生事業における所有者別のリスク・問題点

所有者	リスク・問題点	信託の場合
個人	・事理弁識能力（意思能力）の低下問題（認知症）や相続問題などがある。	意思凍結機能 遺言代用 倒産隔離機能
共有	・不動産共有リスク（本章1（1））がある。	集団的管理機能 意思凍結機能 倒産隔離機能
法人（会社・一般社団法人・NPO法人など）	・倒産隔離、二重課税などの問題がある。 ・構成員の拠出金の返還が容易ではない。 ・不動産投資スキームでは、特定目的会社（TMK）や特別目的会社（GK-TK方式などのSPC）による方法がある。	倒産隔離機能 受益者等課税信託
任意団体（人格なき社団）	・団体を所有者として登記できない。	（任意団体は受益者になれる場合もある）

第6章 モデル事業の検討

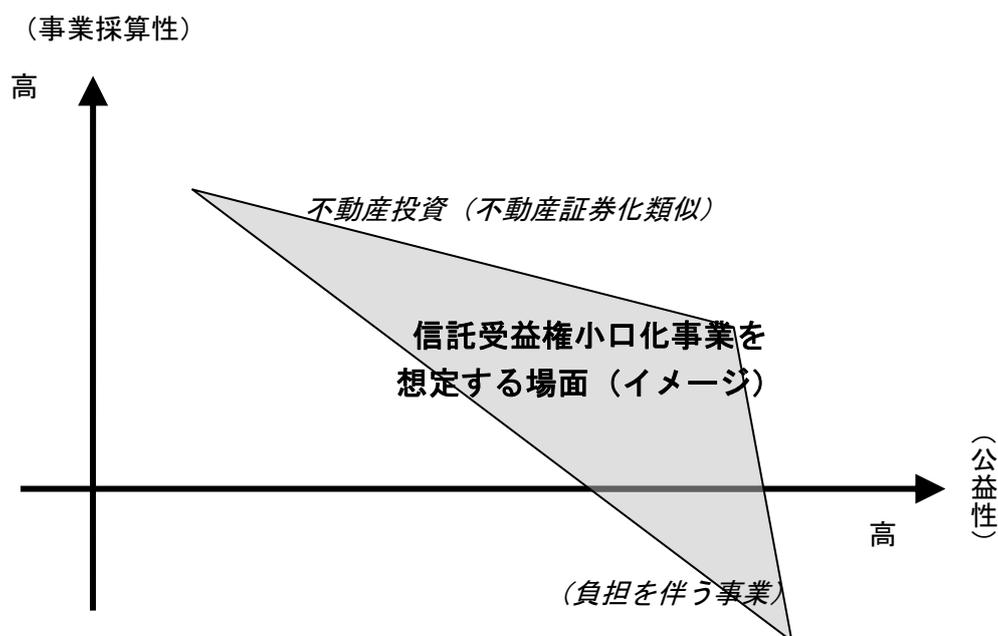
1 信託受益権小口化による町家再生・活用を想定する場面

「第4章4 信託受益権小口化」に記載したように、信託受益権の小口化スキームは、受益権の流通性は低いものの、小規模物件にも利用できる新たな不動産投資スキームと位置づけることができることから、公益性の高低に関わらず、町家を対象とする不動産証券化類似のシステムとして利用する場面が想定される。

一方、公益性の高い町家の場合に、共有で保有して、共有者が一定の負担をしながら再生・活用するケースで、共有に代わるリスクの低いスキームとして利用する場面も想定できる。

このことから、信託受益権小口化による町家再生・活用を想定する場面は、下図のようにイメージ化した。

図表 31 信託受益権小口化による町家の再生・活用を想定する場面



2 モデル事業候補町家の選定

(1) 候補町家の選定

貝塚寺内町における歴史的建造物は、多様な性格・規模・建築年代のものが、域内の各区域に多数現存する。したがって、代表的な事例を抽出する場合は、その尺度が多様なものとなり、事例は複数となる。

今回の調査対象とした町家は、地域性や利用形態（持ち家、貸家、その他）などに偏りがない事例を抽出し、9戸の候補町家を選定した。

内訳は、次表のとおりである。

図表 32 候補町家の内訳

登録有形文化財 (3戸)		その他 (6戸)				
住宅 (6戸)				貸家長屋 (3戸)		
居住中 (3戸)		空き家 (6戸)				
南町	中町	西町	堀の内	中北	新町	海新

候補町家については、①所有者に関する情報の収集、②所有者への面談、③町家調査（登記情報、法令制限、道路状況、現状確認その他）、④現況図作成などを行なった。

(2) 候補町家の絞り込み

当初選定した9戸の候補町家の内、3戸については、所有者との連絡が取れない、あるいは所有者の事業に対する協力が得られないことから、候補から外し、6戸を候補町家とし、さらに所有者の意向を確認した結果、次表のとおりであった。

図表 33 ヒアリングまとめ

候補町家	ヒアリング結果	小口化	一括前払
A住宅	信託スキームは興味深い、当面売却するつもりがない	×	○
B住宅	居住中であり、当面売却するつもりはない。ただ、屋根補修工事については悩んでいる。	×	△ リースバック
C長屋	当面売却するつもりはない。信託スキームには興味あり。	×	△
D長屋	売却するつもりはない。有効活用には興味あり。	×	△
Y住宅	市への寄付を考えている。良い方法があれば考えてみたい。	○	×
T長屋	まちづくりの役に立つなら協力する。 信託スキームにも興味がある。	○	○

以上のように、一括前払い方式による事業化を含めると、信託による事業化に興味を持つ町家所有者がほとんどであった。一括前払い方式については、時期を見てさらなる調査と所有者への提案などを行なうこととし、Y住宅、T長屋についての、信託受益権小口化による再生・活用スキームを検討した。

3 T長屋 再生・活用スキーム

(1) 町家の状態

事業の対象となる町家（T長屋）は、以前は社宅であった2階建ての長屋で、貸家に転換されて約15年前まで住居として使用されていた。しかし、その後は空き家で放置され、建物は老朽化により大規模な改修工事を施さないかぎり利用できるような状態ではない。

(2) 環境の変化

平成23年から平成24年前半にかけて、T長屋に隣接する長屋（平屋）4戸ならびに集会所の改装工事と周辺環境の整備がまちづくり先導プロジェクトの中核として実施された。良質な改修と良好な環境によって、この長屋の賃貸状況は好調であり、T長屋を第2期プロジェクトとする再生事業への期待は大きい。その理由は、T長屋の再生によって、互いに隣接する登録有形文化財寺田氏住宅と第1期、第2期プロジェクトによって再生された長屋が、貝塚寺内町におけるまちづくりの一つの核を形成することができると考えられているからである。

一方、第1期のプロジェクトでは、高額な改修工事費用を全て所有者が負担して実施されたが、所有者に頼ってばかりでは事業が行き詰る。そこで、この第2期プロジェクトにおいては、皆の資金の持ち寄りによる再生事業を想定した信託受益権小口化スキームの検討を行った。

(3) スキームにおける主な登場人物

この事業スキームの主な登場人物（プレイヤー）を次表にまとめる。

図表 34 スキームにおける登場人物

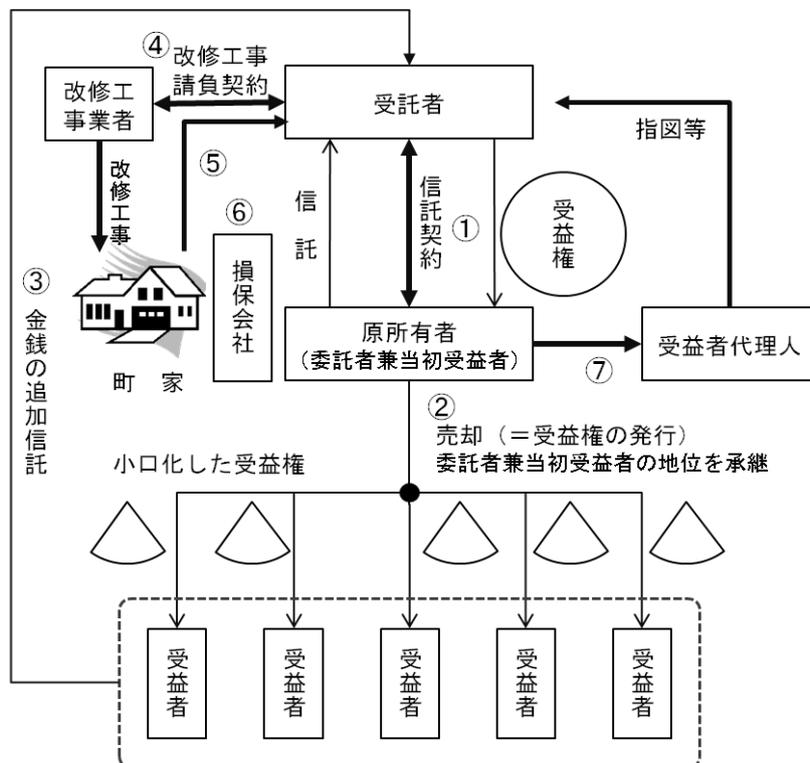
名称	役割
原所有者	事業開始時の町家の所有者で、信託の委託者兼当初受益者
受託者	信託の受託者
改修工事業者	町家の改修工事を行なう者（工事、設計・監理）
受益者	原所有者から小口化した信託受益権を購入する受益者
受益者代理人	この信託においてすべての受益者を代理する者
借主（賃借人）	信託財産の借主。（転貸事業者を借主とする場合あり）
買主	受託者から信託財産を購入する者
損害保険会社	信託財産建物の火災保険、地震保険の引受け者
事業顧問	事業全体の組成、取りまとめを行なう者（受益者代理人の兼任可）

(4) 事業の流れ

■ 事業開始から改修工事の完了まで (図表 35)

- ① 原所有者 (委託者、当初受益者) は、所有する町家を信託財産として、改修工事を行なうための金銭を追加信託する信託契約 (不動産管理処分信託契約¹⁶) を受託者 (信託会社など) との間で締結する。
- ② 原所有者は、町家の信託によって得た受益権を小口化したものを町家保全・活用の受け皿となってくれる人たち (受益者) に売却¹⁷し、委託者兼当初受益者の地位を承継する。
- ③ 受益者は、②と同時に信託契約に定めた改修工事を行なうための金銭を追加信託する。
- ④ 受託者は、発注者となって改修工事業者との間で町家改修工事の請負契約を締結する。
- ⑤ 改修工事業者は、工事請負契約に従って町家の改修工事を行なう。受託者は、信託財産 (金銭) から工事代金やその他諸費を支払い、改修工事部分が信託財産に帰属する。
- ⑥ 受託者は、信託財産 (建物) の火災保険・地震保険に加入する。
- ⑦ この信託では、小口化した受益権を複数の受益者 (新受益者) が保有することになるため、信託契約にあらかじめ受益者代理人 (信託の指図人を兼任) を指定しておく。
 - 受託者は信託の定めに従って、受益者代理人に必要な報告を行う。
 - 受益者代理人は全ての受益者を代理し、善良な管理者の権限をもって、受益者の権利を行使する。

● 図表 35 改修工事完了までのスキーム



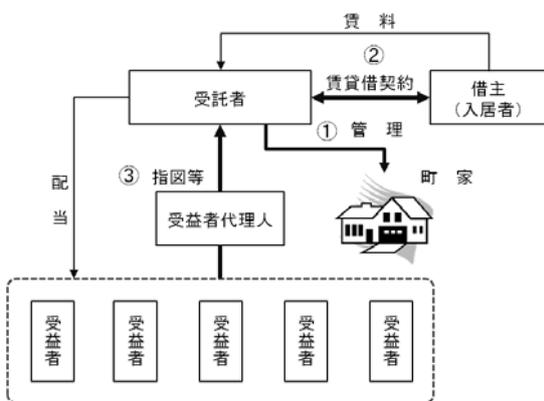
¹⁶ このスキームで使用することを想定した不動産管理処分信託契約書を参考資料として、本報告書に添える。

¹⁷ このスキームで使用することを想定した不動産信託受益権売買契約書を参考資料として、本報告書に添える。

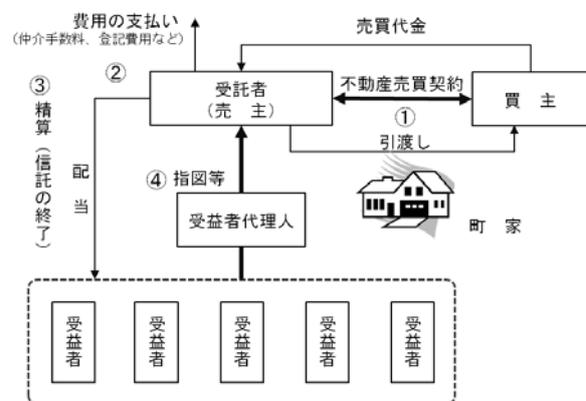
■ 改修工事の完了から賃貸事業期間中

- ① 受託者は、善良な管理者の注意をもって、信託財産（町家）を維持管理する。
- ② 受託者は、信託財産の借主（賃借人）との間で賃貸借契約を締結する。この賃料は、信託財産に帰属し、信託財産の維持管理費や受益者への配当の原資になる。
- ③ 受益者代理人は、善良な管理者の注意もって、代理する受益者のために誠実かつ公平に必要な権限を行使する。

図表 36 賃貸期間中のスキーム



図表 37 事業終了時のスキーム



■ 事業終了時（図表 37）

- ① 受託者は、信託の定めに従って、信託財産（町家）を買主に売却する。
- ② 受託者は、信託財産の売却代金から売却に必要な費用（印紙税、仲介手数料、登記費用など）を控除し、その残金を信託配当として受益者に交付する。
- ③ 信託財産の売却によって信託が終了し、受託者は、信託を清算する。
- ④ 受益者代理人は、善良な管理者の注意もって、代理する受益者のために誠実かつ公平に必要な権限を行使する。

（5）事業の解説

- ① この事業は、原所有者が放置している町家を“皆”で買い取り再生しようとする事業である。
- ② 再生された町家は、“皆”で保有し続けるのではなく、再生・活用の後に、一定の収益性を確保して、長期的に町家として保有し続ける買主（次の所有者）に譲渡する。事業採算性などの観点からは、“皆”で保有し続けることは問題ないが、限られた“皆”の資金を循環させることによって、効果的に「次の町家の再生に活かす」ことを優先する。
- ③ この事業の中核として不動産信託による信託受益権の小口化を採用する主たる理由は、

この事業のスキームが、前述の不動産の証券化によるTMKやSPCスキームに類似した不動産投資スキームに位置付けることができることにある。しかし、TMKやSPCの不動産証券化スキームは、コスト面において地方の小規模な不動産を対象に事業化することが極めて困難である。そこで、新たな地方の小規模不動産に適合する事業スキームが求められており、この事業における対象不動産の町家の再生においても効果的な手法であると考えた。その他、複数の者が不動産を共有する場合に存在する「不動産共有リスクの回避」や、投資を行なう上で不可欠な「倒産隔離」など信託受益権小口化による事業の優位性は高い。

- ④ このスキームにおける小口化された受益権の取扱いについて検討した。この事業では、実務を円滑に遂行するため、小口化された信託受益権の第三者への譲渡や入質を制限する。また、受益者（相続により受益権を承継する者を含む）は、小口化された一口もしくは複数口の受益権を共有できないことにする。また、小口化受益権発行口数は、金融商品取引法上の私募の扱いとなる500口未満とした。
- ⑤ このスキームにおける信託の受託者について検討した。信託の受託者には、信託銀行、信託会社など信託を業として行なう者と、個人、一般社団法人などが受託者となって民事信託で実施するケースが考えられる。

- 信託銀行

この事業の対象にしている町家のような小規模不動産や既存不適格の建築物を単独で受託する信託銀行はない。

- 信託会社

大阪には不動産を受託する信託会社が少なくとも3社あり、その内1社（きりう不動産信託株式会社）は、本事業対象の町家と同様に小規模な京町家や寝屋川の古民家の受託実績がある。また、小規模な不動産の不動産信託受益権の小口化を手がけた信託会社もある。

- 個人、一般社団法人など

この事業は、信託終了時に受託者が不動産を売却するスキームであるため、売買の反復継続性などの宅地建物取引業の判断基準（国土交通省不動産課長通達「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）から、宅地建物取引業法第12条（無免許事業等の禁止）への抵触が問題となる。

以上により、この事業では、受託者を信託会社と想定して企画することとした。

- ⑥ この事業における受益者代理人について検討した。この事業の受益者は複数であるため、信託契約で受益者代理人を規定する。

- 受益者代理人の役割

その代理する受益者のために当該受益者の権利（第四十二条の規定による責任の免除に係るものを除く。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限（信託法第139条）を行使する役割がある。

- 受益者代理人の義務
善良な管理者の注意をもって、代理する受益者のために誠実かつ公平に前述の受益者代理人の役割を行使する義務がある。
 - 想定する受益者代理人
法人とする。本事業では地域内の NPO 法人や一般社団法人が望ましいが、事業性が高い場合は、専門家の法人組織（弁護士法人、税理士法人、コンサルタント法人など）によることも考えられる。
 - 受益者代理人の選任、解任
受益者代理人を選任もしくは解任する方法は、信託契約により規定する。
- ⑦ このスキームにおける賃貸方法については、受託者が直接賃貸する方法と転貸事業者を介して賃貸する方法を検討した。「賃貸戸数が4戸あり、一定の空き室リスクが図れている」「第1期プロジェクトの賃貸状況が良好である」ことなどから、必ずしも転貸事業にする必要性は見当たらないとする結論を得た。
- ⑧ この事業における税を調査した。このスキームで課せられる税は次表のとおりである。

図表 38 スキームにおける課税項目

	課税課目	納税者	備考
◇信託			
信託契約	印紙税	原所有者・受託者	一通につき 200 円
信託登記 (信託による所有権移転)	登録免許税	原所有者	本則 1000 分の 4 土地軽減措置あり
※ 受託者に対する「不動産取得税」については、登記上の形式的な所有権移転に過ぎないという理由で課税されない。			
◇信託受益権の譲渡			
受益権譲渡契約	印紙税	原所有者・受益者	一通につき 200 円
受益者変更登記	登録免許税	受益者	不動産 1 個につき 1000 円
受益権の譲渡と譲受	譲渡所得税	原所有者	
◇建築			
請負契約	印紙税	受託者・請負者	1000 万円超 5000 万円以下 2 万円 (軽減措置あり)

(増築の場合)	不動産取得税	受託者	4% (特例措置あり)
◇信託期間中			
信託不動産の保有	固定資産税等	受託者	
信託不動産の賃貸など	所得税等	受益者	
	※受託者が支払った賃貸不動産 (信託財産) の固定資産税は必要経費となる。		
◇信託不動産の処分 (売却)			
信託不動産の売買契約	印紙税	受託者・買主 (次の所有者)	1000万円超 5000万円以下 2万円 (軽減措置あり)
信託登記の抹消	登録免許税	受託者	不動産 1 個につき 1000円
所有権移転登記	登録免許税	買主	本則 2% (土地軽減措置あり)
信託財産の売買	譲渡所得税	受益者	
	不動産取得税	買主	4% (特例措置あり)

※ 個人が委託者で、信託財産が不動産である場合には、信託財産から生じた損失はなかったものとみなす (他の所得との損益通算できない) ことに注意が必要。

(6) 事業の特長

- ① この事業は、所有者が放置している町家を“皆”で買い取り再生しようとする事業である。
- ② 再生された町家は、“皆”で保有し続けるのではなく、再生・活用の後に、一定の収益性を確保して、長期的に町家として保有し続ける買主 (次の所有者) に譲渡する。これによって、限られた“皆”の資金が循環し、地域内の町家の再生事業を継続して行なうことができる。

(7) その他の調査

- ① 土地、建物の所有権登記名義人について調査した。
- ② 都市計画区域、用途地域、上下水道・ガス等の敷設の状況、接道などについて調査した。

(8) 用途に関する検討

町家の用途については、現在の住宅用途からシェアハウス (寄宿舎) や店舗への用途変更が検討された。しかし、対象不動産の延床面積が 100 m²を超えているため、これら特殊建築物 (建築基準法別表第一) への用途変更は、原則として建築確認申請が必要となる。

既存不適格建築物であることがあきらかな町家に、町家再生を目的として、建築確認申請をともなう改修を実施することは、費用対効果の観点から適切でないケースが一般的で、T長屋についても同様のことが言えた（建築士への聞き取り調査より）。

一方、隣接する第1期プロジェクトでは、町家の居住用賃貸事業が順調に行われており、改修町家の用途は、居住用にすることとした。

（9）事業企画書の作成

事業企画書を作成し、事業の目的や内容、スケジュール、シミュレーション、事業リスクなどの記載などを行なった（別添資料参照）。

① 信託受益権の保有リスク

この事業における信託受益権の売買は、実物不動産を所有している状態と類似しているが、信託受益権という性格上、不動産を信託財産とした信託受益権を保有する以下のリスクなどについて、詳しく記した。

- a) 未完成建物に関するリスク
- b) 不動産の欠陥、瑕疵に関するリスク
- c) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- d) 賃貸借契約に関するリスク
- e) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- f) 不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- g) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- h) 法令の制定・変更に関するリスク
- i) 転貸に関するリスク
- j) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- k) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

② 事業スケジュール

事業スケジュール（予定）について、その概要を記載した。

③ 事業シミュレーション

前提条件を設定し、事業採算性の見込みについて検証した。

（10）ドキュメントの整備

不動産管理処分契約書、不動産信託受益権売買契約書について、そのサンプルを作成した。
注）これらの契約書は、第3章で紹介した「賃貸用町家管理信託」「共有町家管理信託」「町家の遺言代用信託」などの契約書に流用することはできない。

(11) 事業を実施するためのポイント

これまでの調査、検証から、信託受益権小口化によるT長屋の再生・活用スキームを実施するにあたってポイントを以下に示す。

① 受益権小口化による町家再生システムに対する理解

信託を活用した事業化は、通常、仕組みが複雑で契約書面も多い。また、信託そのものも、一般になじみがうすいものとされている。

したがって、町家再生・活用に信託受益権の小口化システムを用いるにあたっては、事業参加者に対するわかりやすい説明によって、事業参加者の理解を得ることが重要である。

② 町家を信託財産とする信託受益権に関するリスクの整理と開示

多くの者が不動産を取得（購入）した経験を持つのに対して、信託受益権を取得した経験のある者は極めて少ない。この事業で受益者が信託受益権を取得し保有することは、実質的に信託不動産を保有するのと同様であるが、法律上の性質が異なるため、前述の信託受益権保有リスクなどリスクの整理と開示が重要である。

③ 事業参加者の確保と連携

受益者となる投資家の確保はもちろん、多くの事業参加者間の連携が重要である。

4 Y住宅 再生・活用スキーム

(1) 町家の状態

事業の対象となる町家（Y家住宅）は、登録有形文化財に指定されている江戸末期の建造物で、基本的に原形をとどめており、雨漏りや破損箇所は見当たらない。軸部の歪みはあるものの、保存活用を進める上では許容範囲内で、一部床の不等沈下も修復は可能である。現在当主が居住中で、手入れが行き届き、住居等として活用する上での問題はない。

(2) 所有者の意向

当主は高齢で、我が家とこの地への愛着から、貝塚市へ寄付を含む町家の保全・活用の希望を持っている。

(3) 検討調査の背景

当主は、この町家の公有化を希望するが、維持管理費の問題などにより、地方自治体がこのような町家の寄付を受けることは容易ではなく、貝塚市においても例外ではない。

地域では、所蔵品や歴史資料の展示・公開施設や集会などでの利用により、この町家が貝塚寺内町めぐりの拠点になり得ることから、保存活用を強く希望するものの、一朝一夕にその環境整備が行えるものではない。また、市指定有形文化財の指定を受けることにより、この町家の活用の選択肢は広がるが、指定を受け、また適切な活用手法を見出すには、一定の期間が必要になる。

そこで、恒久的な町家の活用に至るまでの一時的な受け皿となる信託受益権小口化スキームの検討を行った。

(4) スキームにおける主な登場人物

この事業スキームの主な登場人物（プレーヤー）を次表にまとめる。

図表 39 スキームにおける登場人物

名 称	役 割
原所有者	事業開始時の町家の所有者で、信託の委託者兼当初受益者
受託者	信託の受託者
改修工事業者	町家の改修工事を行なう者（工事、設計・監理）
受益者	原所有者から小口化した信託受益権を購入する受益者
受益者代理人	この信託においてすべての受益者を代理する者
買主（次の所有者）	受託者から信託財産を購入する者
損害保険会社	信託財産建物の火災保険、地震保険の引受け者
事業顧問	事業全体の組成、取りまとめを行なう者（受益者代理人の兼任可）
事業管理者	町家の恒久的な活用に向けた事業計画策定や環境整備などを行う者

(5) 事業の流れ

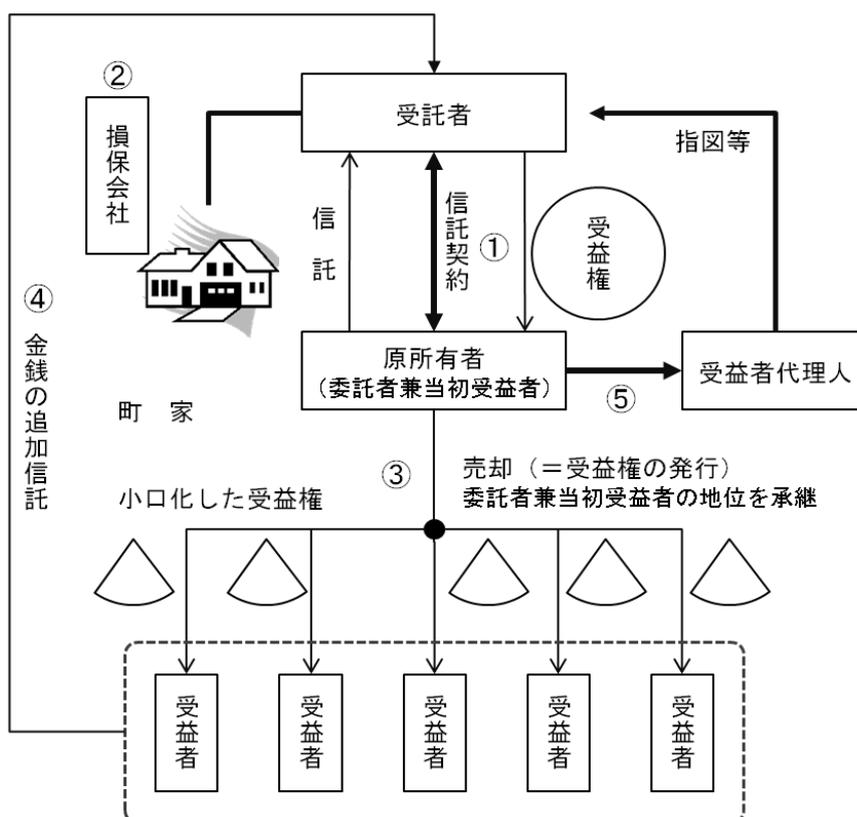
■ 事業開始時（図表 40）

- ① 原所有者（委託者、当初受益者）は、所有する町家を信託財産として、町家維持・保全を目的とする改修工事を行なうための金銭を追加信託する不動産管理処分信託契約を受託者（信託会社など）との間で締結する。
- ② 受託者は、信託財産（建物）の火災保険・地震保険に加入する（加入できない場合もある）。
- ③ 信託によって原所有者が得た受益権は小口化され、原所有者は、町家保全・活用の受け皿となってくれる人たち（受益者）に売却する。
- ④ 受益者は、②と同時に、①の信託契約に定めた改修工事を行なうための金銭や信託期間中に見込まれる管理費等相当額を追加信託する。
- ⑤ この信託では、小口化した受益権を複数の受益者が保有することになるため、信託契約

にあらかじめ受益者代理人（信託の指図人を兼任）を指名しておく。

- 受託者は信託の定めに従って、受益者代理人に必要な報告を行う。
- 受益者代理人は全ての受益者を代理し、善良な管理者の権限をもって、受益者の権利を行使する。

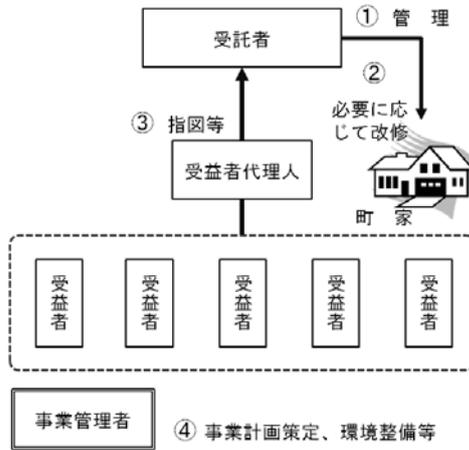
図表 40 事業開始時のスキーム



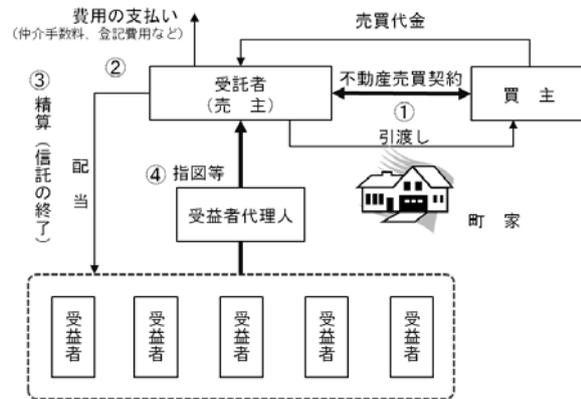
■ 事業期間中

- ① 受託者は善良な管理者の注意をもって、信託財産（町家）を維持管理する。
- ② 町家の改修工事が必要な場合、受託者は、信託の定めと受益者代理人の指図により、発注者となって工事請負契約を締結して改修工事を行なう。
- ③ 受益者代理人は、善良な管理者の注意をもって、代理する受益者のために誠実かつ公平に必要な権限を行使する。
- ④ 事業管理者は、町家の活用方法と恒久的な受け皿を含む事業計画を策定し、その環境整備などを行う。

図表 41 事業期間中のスキーム



図表 42 事業終了時のスキーム



■ 事業終了時

- ① 受託者は、事業の恒久的な受け皿（新たな所有者）に信託財産（町家）を売却する。
- ② 受託者は、信託財産の売却代金から売却に必要な費用（印紙税、仲介手数料、登記費用など）を控除し、その残金を信託配当として受益者に交付する。
- ③ 信託は、信託財産の売却によって終了し、受託者は信託を清算する。
- ④ 受益者代理人は、善良な管理者の注意もって、代理する受益者のために誠実かつ公平に必要な権限を行使する。

(6) 事業の解説

- ① この事業は、所有者がまちづくりのために提供しようとする町家を、恒久的な利用法が決まるまでの間、“皆”で一時的に保有しようとする事業である。
- ② 再生された町家は、“皆”が保有し続けるのではなく、一定期間保有した後に新たな所有者に譲渡する。これは、所有者の申し出から限られた期間で長期の町家の活用を検討し実施するのではなく、長期的な視点から有効的な活用に向けた環境整備をするための時間を確保し、より良い町家の再生・活用につなげようとするためである。
- ③ この事業の中核として不動産信託による信託受益権の小口化を採用する主たる理由は、この事業のスキームが、不動産の共有による町家の保有手法を信託特有の「集団的管理機能」で代替すると共に、信託の「意志凍結機能」や「倒産隔離機能」が、この事業の目的と合致するからである。同時に、町家の保全・活用を希望する所有者の意向もかなえる。
- ④ このスキームにおける小口化された受益権の取扱い、信託の受託者、受益者代理人について検討した結果は、「本章 3 (5) 事業の解説④～⑥」と同様である。また、税につ

いては、「本章3（5）事業の解説⑧」と同様である。

（7）事業の特長

- ① この事業は、所有者の愛着ある町家をまちづくりに活用してほしいと思う気持ちと、地域のシンボルとして町家を維持保有し続けたい地域住民の気持ちをマッチングさせる事業である。
- ② “皆” の負担で一時的に保有し、恒久的かつ適切な活用手法を見出し、事象化するための準備期間を確保することを目的とする。

（8）その他の調査

- ① 土地、建物の所有権登記名義人について調査した。
- ② 都市計画区域、用途地域、上下水道・ガス等の敷設の状況、接道などについて調査した。

（9）町家活用の方向性の検討

この事業期間中、町家は、所蔵品や歴史資料の展示・公開と集会利用などの用途に活用する。

宿泊施設（旅館）、シェアハウス（寄宿舎）、飲食店などへの用途変更については、T長屋の場合と同様に現状では困難であった。ただし、貝塚市の文化財に指定された場合はその限りではない。

（10）事業シミュレーション

前提条件を設定し、新受益者の必要負担額を算定した。

- ① シミュレーションの前提条件を下表のとおり設定する。

図表43 設定したシミュレーションの前提条件

項目	設定の内容	備考
事業期間	5年	
土地査定価格	9,100千円	@48千円×190㎡
建物査定価格	900千円	
補修工事費用	2,900千円	
事業組成費用	1,500千円	信託報酬、登記費用など

※この事業の受託時信託報酬は、信託財産の価格（追加信託を含む）の3%程度を想定した。

- ② 業期間中の収支（信託財産処分前までの見込み額）
信託財産を処分（売却）する前までの収支見込み額を算出する。

図表44 事業期間中の収支（見込み額）

事業支出		事業収入	
■受益権売買価格を構成するもの			
土地査定価格	9,100千円		
建物査定価格	900千円		
事業組成費用・諸費用	1,500千円		
■建物補修にともなう費用（追加信託）			
補修工事費用	2,900千円		
火災保険料・諸費用	100千円		
■事業期間中に生じる費用（5年間）		■事業期間中に生じる収入	
固定資産税等	150千円	賃料収入（イベント等）	500千円
信託報酬・管理費	300千円		
経常修繕費・諸経費	50千円		
□支出合計	15,000千円	□収入合計	500千円
		□収支差額	▲14,500千円

※本表は一定の条件設定に基づいて行なわれたシミュレーションであり、事業収益を保証するものではない。また、この事業では、不動産所有リスク等のリスクがある。（以下同）

③ 資金調達必要額及び事業性の検討

本事業における、小口受益権（小口化した信託受益権）の価格は、一口を10万円として、150口とする。

仮に事業終了時に信託不動産（町家）の売買によって全く収入が見込めないとしても、一口を保有する新受益者の負担は、事業期間中、実質的に年間2万円である。

このように、各々の新受益者が一定額の負担をすることで、町家を消失させることなく、次の事業へとつなげることが可能となる。

(11) 事業を実施するためのポイント

これまでの調査、検証から、信託受益権小口化によるY住宅の再生・活用スキームを実行するにあたってポイントを以下に示す。

① 負担をとともなう可能性のある事業への理解と協力者の確保

この事業は、収益性を度外視し、町家の維持・保全を最優先にしている。したがって、事業参加者に負担を求める可能性が大きく、そのことを理解した事業協力者の確保が不可欠である。

② 緊急な事案に対処するための組織整備

「第2章3③ 利用状況」で述べたように、直前まで利用されていた町家が不意に壊されているケースが多く、町家が処分（売却・解体など）されそうな事態を察知してからこのスキームを実施するまでの時間が極めて限定的である可能性は高い。

したがって、後手を踏まないよう、急を要す事案に対処できる組織整備や事前準備が望まれる。

③ 安定した維持管理主体への移譲に向けた環境整備

このスキームは、町家を安定した維持管理主体に移譲するまでの過渡的な対策として利用するものであり、このスキームを実施している間に、次のステップに移行するための環境整備や人材育成が重要である。

5 町家再生・活用のための信託スキーム

これまでの検証を踏まえて、T長屋やY住宅の再生・活用事業で検討した信託受益権小口化スキームと、京町家管理信託事業や寝屋川古民家再生事業で採用された信託による一括前払い定借転貸スキームについて、各々のスキームが活用できる場面を下表にまとめた。

図表45 信託スキームの活用できる場面

スキーム	権利の移転方法	活用できる場面
信託受益権小口化スキーム	所有者からの購入 (所有者は売却を希望)	《緊急性・高》 町家消失防止のため、緊急避難的に購入
		《収益性・中～高》 改修工事を施し有効活用
		《収益性・低》 地域にとって維持が不可欠
	所有者からの寄付 (類似を含む)	民間における寄付的な町家譲渡の受け皿 官民が協力して維持管理していくための器
スキーム	活用方法	所有者の意向
信託による一括前払い定借転貸スキーム	賃貸活用	町家を手放したくない
		事業費を調達してまで活用（賃貸事業など）をしたくない
	自己利用(リースバック)	煩わしいことはしたくない 改修工事費を一度に払うのは不安

第7章 まとめ

この調査においては、所有者自らが町家の再生・活用を実施できない場合を想定し、「所有者から町家を借り受けする方法（第4章）」と「所有者から町家を譲り受けする方法（第5章）」を検証した。その各々の方法について利用できる信託スキームを、制度面、リスク面などを中心に比較した。

町家の再生・活用において、いずれのスキームを採用するかについては、所有者（関係者を含む）の意向や状況、町家固有の状況（状態、利用価値、希少性、周辺環境など）、法的規制、活用用途に関する市場性、地域住民の考え方、公的な意義など様々な要素が考慮されなければならない。一方、第2章の事例調査結果から「町家を所有者から購入して再生・活用を行う仕組み（所有者から町家を譲り受けする方法）」は、今後の町家再生・活用において重要な役割を持つことが明らかである。

そこで、これまでの調査結果を踏まえ、信託受益権小口化スキームに関するまとめをおこなう。

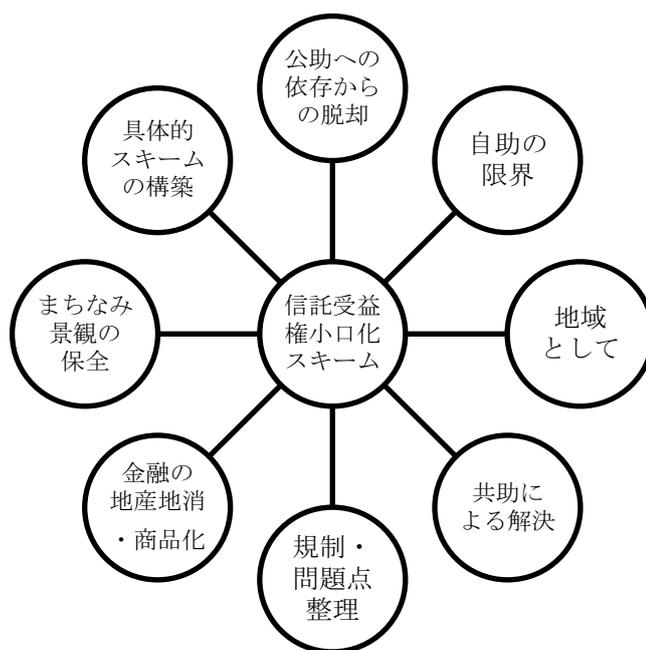
1 信託受益権小口化スキームの基本的な考え方

地域における信託受益権小口化スキームは、町家の維持・保全での「自助の限界」という流れの中で、町家の再生・活用を含むまちづくりやまちなみ景観の保全について、公との連携は図りながらも、公助依存という考え方から脱却し、「共助による解決」を図るための仕組み作りと位置づけことができる。

図表 45 事業の基本的な考え方（イメージ）

具体的スキームの構築においては、他のスキームと同様に、町家の改修や用途変更において問題となる建築基準法や消防法、耐震などにおける規制や問題点の整理と解決がポイントになる。

また、町家の再生・活用を継続して行っていくためには、地域住民が共に負担する事業だけではなく、地域において資金循環（金融の地産地消）が可能な不動産投資スキームに適した町家の商品化という観点も必要である。（図表 45）



2 信託スキームが活用できる場面

町家の再生・活用に関するこのような考え方は、貝塚寺内町に限られたものではなく、全国各地の町家再生においても同様の傾向があると推測できる。そこで、信託受益権小口化スキームを利用した場合に効果的と考えられるものを次にまとめる。

① 小都市、集落における歴史的遺産の保存活用として

信託受益権小口化スキームは、小規模な不動産を対象とし、かつ事業採算性の高低に関わりなく、不動産を保有するのと同等の効果を期待するものであるため、地方の小都市や集落における古民家などの歴史的遺産の保存・活用に利用することができる。

② 登録文化財やそれに準じる建築物の保存活用

①と同様に、地域の複数の者の意志によって、このスキームを利用し、1戸の登録文化財から保存活用することができる。例えば、集客力のある文化財などに隣接した店舗の経営者が共同でその文化財を維持し続けたい場合などでの利用が期待される。

③ 地域ファンド的な取り組み

地域の資金を地域外に流出させるのではなく、地域で投資先を創出し、地域内で資金循環（金融の地産地消）を図ることが、地域の活性化につながり、経済的効果も期待できる。信託受益権小口化スキームは、町家、古民家など地域の歴史的資産を対象とした不動産投資の一手法として、効果的に利用することができる。

このように、景観の維持・形成、地域コミュニティの拠点としての利用など、さまざまな場面での利用が想定され、信託受益権小口化スキームによる「点の再生」が、地域における「面の再生」への足がかりにつながることも期待できる。

3 貝塚寺内町における今後の取り組み

(1) 歴史まちづくり法に基づくまちづくり

本格的な歴史的建造物の維持管理システムを構築する前提条件として、寺内町地域における歴史まちづくり法の適用を見据え、歴史的風致を維持、向上させるためのまちづくりに取り組む。

(2) 民間による先導的事業の実施

本年度に実施した「歴史的建造物の維持管理システム調査」をもとにして、寺内町町家再生・活用の先導的事業に着手することを計画している。

(3) 住民によるまちづくり推進のための組織整備の検討

寺内町地域において本格的な歴史的建造物の維持管理システムを構築するため、貝塚ならではの地域特性を活用するとともに、相談窓口、活用方法、資金調達などを主体となって担う組織整備の検討を行う予定である。

信託受益権小口化による歴史的建造物の維持管理システム検討調査

貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会



貝塚寺内町における町家の消失過程についての事例調査
 <直近約10年間の55件について調査>

町家調査

事業対象候補町家9戸の選定と調査・絞り込み



町家再生商品化一時保有型

2戸の町家を対象にモデル事業の検討を行なう。



- 解体前に町家を利用していた（空き家でなかった）事例が約70%
- 解体後も建築されない土地が43%
- 売却にともなう解体が47%

空き家になってからでは遅い有効活用策の提供が必要
 所有者から購入して再生する仕組み

町家再生・活用スキームの検討・信託スキームの研究

町家の改修と賃貸活用

- 所有者以外の者による改修工事のリスク等の検証
- 借主の資金提供による改修と賃貸契約手法の検証
- 町家再生活用賃貸スキームの検討

町家の譲り受け・所有者変更
 ■複数の者が町家を保有する仕組みの検証

- 不動産共有リスクの検証
- 不動産証券化スキーム・信託受益権小口化スキームの検証

信託スキームの活用が期待される場面

スキーム	権利の移転方法	活用できる場面
信託受益権小口化スキーム	所有者から購入（所有者は売却を希望）	緊急性・高：町家消失防止のため、緊急避難的に取得
	所有者からの寄付など	収益性・中～高：改修工事を施し有効活用 収益性・低：地域にとって維持・保全が不可欠な町家 寄付的な町家譲渡の民間の受け皿 官民が協力して維持・保全していくための器
スキーム	活用方法	所有者の意向
信託による一括前払い定借賃貸スキーム	賃貸活用	手放したくない。
	自己利用（リースバック）	事業費を負担してまで活用（賃貸事業など）はしない。 煩わしいことはしない。 自宅の改修工事を一度に払うのは不安

全国各地での利用の可能性

公助依存からの脱却 公との連携と共助による解決

- 小都市、集落における歴史的遺産の保存活用として
- 登録文化財やそれに準じる建築物の保存活用として
- 地域ファンド的な取り組みとして

信託受益権小口化スキームによる「点の再生」から、地域における「面の再生」への足がかりに

貝塚寺内町における今後の取り組み

- 歴史まちづくり法に基づくまちづくり
- 民間による先導的事業の実施
- 住民によるまちづくり推進のための組織整備の検討



資料編

参考資料集

参考資料－１ 不動産管理処分信託契約書（案）

この契約書（案）は、報告書第6章3「T長屋 再生・活用スキーム」での利用を想定して作成したものであるが、実務において受託者が信託会社である場合、不動産管理処分信託契約書の書式は、信託会社独自の内容になるのが一般的である。

なお、報告書第三章で紹介した「賃貸用町家管理信託」「共有町家管理信託」「町家の遺言代用信託」などの不動産管理処分信託で使用する契約書については、この契約書と内容が異なる部分が多々あることに注意されたい。

参考資料－２ 不動産信託受益権売買契約書（案）

この契約書（案）は、報告書第6章3「T長屋 再生・活用スキーム」での利用を想定して作成したものである。

参考資料－３ 事業企画書

この企画書は、関係者が事業に関する調印を行なう前段階における企画（案）で、事業実施計画案策定の基礎（たたき台）になるものを想定している。

また、この企画書の別紙（巻末）に、小口化した信託受益権を取得する受益者のリスクをまとめた。

参考資料－４ 信託受益権の小口化による町家再生・活用実施手引書

信託受益権の小口化による町家再生・活用事業について、その採用を検討するためのポイントや事業の流れをまとめた。

●●●●と、●●●●（以下「受託者」という）との間で、以下の不動産管理処分信託契約（以下、「本契約」といい、本契約により設定される信託を「本信託」という）を締結した。

第 1 章 定 義

第 1 条（定義）

本契約において用いる用語は、別に定めのない限り、それぞれ以下の意義を有する。

- ①「信託土地」とは、別紙 1 本件不動産目録記載の土地及びこれに付随する一切の権利をいう。
- ②「信託建物」とは、別紙 1 本件不動産目録記載の建物及びこれに付帯する設備並びにこれらに付随する一切の権利（本契約第 10 条の 2 による改修後の建物等を含む。）をいう。
- ③「信託不動産」とは、信託土地及び信託建物を総称していう。
- ④「受益権」とは、本信託の受益権をいう。
- ⑤「小口受益権」とは、受益権を●●●●に分割したものをいう。受益権と小口受益権を合わせて「受益権等」という。
- ⑥「受益者」とは、本契約締結時点では委託者兼当初受益者である●●●●（以下「当初受益者（委託者）」という。）を、第 27 条に従って受益権等が譲渡された場合には、これにより受益権等を譲り受けた者、または、同条第 5 項により受益者の地位を継承した者をいう。
- ⑥「受益者代理人」とは、本信託の受益者代理人をいい、「受益者等」とは、受益者及び受益者代理人を総称していう。
- ⑦「信託財産」とは、第 28 条に定める信託の元本、第 29 条に定める信託の収益及び第 30 条に定める信託の費用を総称していう。
- ⑧「本件賃貸借契約」とは、本契約締結後、信託不動産に関し、受託者が締結する賃貸借契約をいう。
- ⑨「本件賃借人（「本件転貸人」と同じ。）」とは、本件賃貸借契約の賃借人をいう。

⑩「本件転貸借契約」とは、本契約締結後、信託不動産に関し、本件賃借人が締結する転貸借契約をいう。

⑪「本件転借人」とは、本件転貸借契約の転借人をいう。

⑫「信託事務処理に必要な費用」とは、信託財産に関して支払われる公租公課、敷金・保証金等預り金の返還金、信託不動産修繕費用、本件賃貸借契約に基づく管理費用・管理手数料その他の信託不動産の管理に要する費用、損害保険料、信託不動産の売却に要する費用、借入金等の利息及び弁済金、第10条の2に規定する改修工事費用、その他信託事務の処理に必要な諸費用を総称していう。

⑬「専門業務委託先」とは、受託者が一部業務を再委託する専門業者のことをいう。

⑭「営業日」とは、受託者の営業日をいい、歴日から受託者の休業日（銀行法第十五条第1項に規定する休日および受託者独自の休業日をいう。）を除いた日をいう。

第 2 章 信 託 の 成 立

第2条（信託の成立及び目的）

1. 当初受益者（委託者）は、受託者に対し、信託不動産を、当該信託不動産の管理・処分を目的として信託し、受託者はこれを引き受けた。
2. 受託者は、信託不動産及びその他の信託財産の管理・処分等の信託事務につき、本契約に別段の定めがある場合を除き、受益者等による指図に基づいて行うものとする。

第3条（当初受益者）

本信託の元本及び収益の当初受益者は、委託者とする。

第4条（信託期間）

1. 本契約の信託期間（以下「本信託期間」という。）は、平成〇〇年〇月〇〇日から平成〇〇年〇月〇〇日までとする。
2. 本信託期間は、受益者等と受託者との合意により、これを延長することができる。受益者等

は、延長を希望する場合には、本信託期間満了の3ヶ月前までに受託者に対して書面にて申し出を行うものとする。

第5条（所有権移転及び信託の登記）

1. 当初受益者(委託者)は、本契約の締結とともに、信託不動産について一切の担保権その他第三者の権利に服さない完全な所有権を受託者に対し移転するものとし、当初受益者(委託者)及び受託者は、信託不動産について本契約締結後直ちに信託による所有権移転の登記及び信託の登記を行う。

2. 前項の登記にかかる公租公課その他の費用は、当初受益者(委託者)が負担する。

3. 受託者は、信託不動産以外の信託財産につき、信託の登記・登録または信託財産の表示・記載を省略することができる。

第6条（賃貸借契約の継承）

意図的に削除。

第7条（収益・費用の帰属及び公租公課等の精算）

1. 信託不動産に係る賃料等の収益及び費用の帰属については、本契約締結日をもって区分して精算するものとし、本契約締結日の前日までの期間に対応する賃料等の収益及び費用は当初受益者(委託者)に、本契約締結日以降の期間に対応する賃料等の収益及び費用は信託財産にそれぞれ帰属するものとする。当初受益者(委託者)は、本契約締結と同時に、信託財産帰属分の前受け賃料等の収益及び当初受益者(委託者)に帰属すべき未払いの費用を金銭にて受託者に交付するものとする。但し、本契約締結時点において精算することが困難であるものについては、当初受益者(委託者)と受託者との間で本契約締結後5営業日以内に精算するものとする。また、本契約締結日以降に委託者が信託財産帰属分の賃料等を受領した場合には、当初受益者(委託者)は、当該賃料等を受領後5営業日以内に計算書を付して受託者へ交付するものとする。

2. 受託者は、本条第1項に基づき当初受益者(委託者)より受領した金銭を信託財産として受け入れ、第29条第1項に定める賃料として取り扱う。

3. 第1項の規定にかかわらず、信託不動産に係る平成■■年度分の固定資産税及び都市計画税は、当初受益者(委託者)が支払うものとし、当初受益者(委託者)と受託者間において精算は行

わない。なお、本契約における固定資産税及び都市計画税の起算日は4月1日とする。

第8条（信託契約締結にあたっての当初受益者(委託者)による表明保証事項）

1. 当初受益者(委託者)は、受託者に対し、本契約締結日において別紙2（当初受益者(委託者)による表明保証事項）に規定する事項が真実に相違ないことを表明し保証する。但し、別紙4（容認事項）に記載の事項に関しては、容認事項に記載のとおりとする。受託者は当初受益者(委託者)が当該表明保証した事項の真偽について確認する義務を負わない。
2. 前項に定める表明保証事項に関し、誤りがありまたは不正確であったことが判明した場合には、当初受益者(委託者)は、直ちに受託者に対し、その旨を書面で通知するものとする。
3. 第1項に定める表明保証事項の違反及び前項に定める通知義務の違反を理由として、又はこれらに関連して受託者又は信託財産が損害若しくは損失を被り、または費用を負担した場合には、当初受益者(委託者)は、受託者に対してその一切を賠償もしくは補償するものとする。なお、受託者は、かかる損害、損失又は費用については、受益者に対してその一切の責任を負わないものとする。

第9条（信託契約締結にあたっての受託者による表明保証事項）

1. 受託者は、当初受益者(委託者)に対し、本契約締結日において別紙3（受託者による表明保証事項）に規定する事項が真実に相違ないことを表明し保証する。当初受益者(委託者)は、受託者が当該表明保証した事項の真偽について確認する義務を負わない。
2. 前項に定める表明保証事項に関し、誤りがありまたは不正確であったことが判明した場合には、受託者は、直ちに受益者に対しその旨を書面で通知するものとする。
3. 第1項に定める表明保証事項の違反及び前項に定める通知義務の違反を理由として、またはこれらに関連して受益者又は信託財産が損害若しくは損失を被り、又は費用を負担した場合には、受託者は、受益者に対してその一切を賠償若しくは補償するものとする。

第 3 章 信託財産の管理・改修及び処分

第10条（信託不動産の管理）

1. 信託不動産の賃貸、管理（清掃・警備、修繕・保守・改良、その他各種法令上不動産の所有者としてなすべき事項を含む）、火災保険等保険契約の締結その他の管理事務については、別紙5（管理処分業務方法書）に定めがある場合を除き、受益者等が受託者に対してその指図を行うものとする。

2. 前項の場合、受益者等は、受益権等に対して設定される質権（根質権を含む。以下「本質権」という。）についての質権者の事前の承諾を得るものとし、かかる質権者の事前の書面による承諾なくして行われた受益者等の指図は無効とする。受託者は、受益者等が質権者からの承諾書を提示しない場合には、受益者等からの指図に従わない。

第10条の2（信託建物の改修）

1. 受託者は、本契約締結後、受益者等の指図に従い、信託建物を改修（以下「本件建物の改修」という。）する。

2. 本件建物の改修は、本件建物に施す造作・模様替え・補強・取壊し・増築・改築及びこれらに伴う設備の新設・除去・増設・改造等を指し、本件建物に施された改修によって増価した建物価値に相当する建物部分を、便宜上「改修本件建物」といい、改修本件建物は、信託財産に帰属する。

第10条の3（専門業務委託先への信託業務の一部移転）

1. 受託者は、受益者等の指図によって、又は、自己の責任をもって、専門業務委託先を選任し、これに信託事務の一部を委託することができる。

2. 受益者等は、受託者の承諾を得て、専門業務委託先の変更に係る指図を行うことができる。

3. 受託者は、第10条の5第1項第1号に規定する事由に基づき、受託者が相当と認める方法で行う場合の信託不動産の修繕・保守・改良については、受託者が相当と判断する第三者に請け負わせることができるものとする。

第10条の4（損害保険等の付保）

受託者は、受益者等の指図のもと、自らを被保険者、本契約締結日を付保開始日として、信託不動産に関する一切の損害保険（賠償責任保険を含む）を、受益者が合理的に設定する基準と同等またはそれ以上の内容にて付保するものとし、本信託期間中、これを維持するものとする。

第10条の5（指図変更等の協議）

1. 第10条第1項の規定に拘らず、受託者は、次の各号の一に該当する場合には、受益者等に対し、受託者が適切と判断する指図を求めまたは不適切と判断する指図の変更・撤回を求めるための協議を申し入れることができる。

①信託不動産の瑕疵その他信託不動産に起因し、第三者が損害を被る恐れがあると受託者が認めた場合

②信託不動産につき第10条の4の基準と同様もしくはそれ以上の付保内容を維持できない場合、または信託不動産に起因して将来受託者が被り得る損害予想額（賠償責任を含む）に対して現在の保険金額が十分でない場合

③受益者等の指図の内容が法令・通達等に違反する場合または違反する恐れがあると受託者が認めた場合

④受益者等の指図に従う結果、第15条第1項の規定に抵触することとなる場合

⑤受託者にとって受益者等の指図の内容が不可能あるいは著しく困難である場合、もしくは著しく不合理である場合

2. かかる協議が受益者等による不合理な主張によって、協議の対象となった信託事務を受託者が実施すべきものと合理的に判断する時点までに調わない場合（協議自体がなされない場合も含む。）、受託者は、受託者が相当と認める方法で、かつ第21条第1項に定める忠実義務及び善管注意義務を遵守して、その信託事務を処理することができるものとする。

第10条の6（受託者による信託不動産の無償使用）

受託者は、信託不動産の管理事務を遂行するために緊急に必要があるときは、信託不動産の一部を無償で使用することができ、かかる場合については受益者等に対し事後に書面による報告をする。また、受託者は、受益者等の承諾を得て、信託不動産の管理に必要な範囲で、専門業務委託先に信託不動産の一部を無償にて使用させることができる。

第10条の7（信託事業収支悪化の責任）

受託者は、受益者等の指図がないこと、遅延したこと、または第10条の5第1項に定める不適切な指図がなされたことによって生じた信託財産の価値の下落（管理業務に起因する物理的なま

たは経済的な減価を含む) または信託事業収支の悪化その他の損害についてその責を負わない。

第10条の8 (信託財産の分別)

受託者は、信託法第34条の規定に基づき、本件信託財産に属する財産を、受託者の固有財産又は受託者が第三者から受託した他の信託財産とは分別して管理するものとする。

第10条の9 (信託不動産の売却)

1. 受託者は、受益者等の指図に従い、信託不動産を売却する。
2. 売却の時期、方法、売却先、価格、その他当該売買契約に関する事項については、受益者代理人と受託者が協議して定めるものとする。
3. 信託建物に係る賃貸借契約における受託者の貸主たる地位は、第1項の所有権の移転と同時に当然に買主に移転するものとする。

第11条 (防火管理者等の選任)

意図的に削除

第12条 (信託不動産の賃貸借)

1. 受託者は、本信託契約締結と同時に、受益者等の指図に従い、受託者が承認する本件賃借人との間で、本件不動産賃貸借契約を締結し、信託不動産を賃貸する。但し、本件不動産賃貸借契約は、本信託契約が終了する場合、同時に終了することとし、受託者は、本件賃貸借契約にその旨の条項を入れるものとする。
2. 本件賃貸借契約の内容は、別紙10の不動産賃貸借契約書の通りとする。
3. 受託者は、受益者の指図に基づいて、本件賃貸借契約の内容を変更することが出来る。
4. 受託者は、本件賃借人の支払停止又は破産その他支払能力の悪化により信託財産又は受益者が被った損害につき、責任を負わないものとする。

第13条 (本件賃貸借契約の終了)

本件賃貸借契約が終了した場合には、受託者は、敷金・保証金に係る返還債務を信託財産から本件賃借人に対し返還するものとする。

第14条 (受益者代理人、指図権の行使等)

1. 本契約の受益者代理人に、■■■■を指定する。

2. 前項の受益者代理人は、本契約の全ての受益者を代理する。
3. 本契約の受益者代理人の解任および解任に伴う新受益者代理人の選任は、受益者全員の合意によらなければならない。
3. 本契約の指図権の行使について、受託者は受益者代理人のみの指図に従うものとする。また、本契約に基づく受益者に対する請求、催告、協議、報告及び債務の履行（信託元本及び収益配当の交付を除く）については、受益者代理人のみを相手方としてこれを行なえば足りるものとする。
4. 受益者名義人の登記は省略する。

第15条（借入等の制限）

1. 受託者は、信託財産の負担となる金銭の借入または信託財産に対する担保設定を行うことができない。
2. 前項の規定にかかわらず、受託者は、本信託が資金不足となった場合または資金不足となる恐れがある場合において、信託財産に属する租税債務その他の対外債務に係る債務不履行を回避する必要がある場合には、受益者に対し報告するとともに、金銭の借入に関する指図を行うことを要請することが出来る。

第16条（信託事務処理に必要な費用）

1. 信託事務処理に必要な費用は受益者の負担とする。受託者は、信託事務処理に必要な費用を信託財産から支弁するものとし、信託財産からの支弁で不足する場合には、受益者に支払の都度もしくは予め請求することができる。受託者が信託事務を処理するために過失なくして受けた損害の賠償もしくは補償についても同様とする。
2. 受託者は、前項の信託事務処理に必要な費用の支払いに関して信託財産から支弁することができない場合で立替払いを行ったときは、当該立替金及びこれに対する年14%（年365日の日割計算）の割合で計算した利息金を信託財産から受け入れまたは受益者に請求することができる。受託者が信託事務を処理するために過失なくして受けた損害の賠償もしくは補償について信託財産から支弁することができない場合も、当該請求額につき同様とする。

第17条（信託財産に属する金銭の管理）

1. 受託者は、受益者等の事前の指図により、信託財産に属する金銭を定期預金その他の方法に

より管理することができる。

2. 受託者は本契約締結日から受益者等より前項の指図あるまでの間、▲▲▲▲銀行▲▲▲▲支店【受託者の指定する金融機関名】に普通預金口座を開設し、当該普通預金口座（以下「信託口座」という。）にて信託財産に属する金銭を管理する。

第18条（信託不動産の処分の指図の禁止）

受益者等は、本信託契約期間中、信託不動産を売却する指図を行わないものとする。

第19条（信託不動産に関する瑕疵担保責任）

1. 当初受益者（委託者）は、信託不動産の瑕疵（隠れた瑕疵を含むが、これに限られない。以下、同じ。）及び当該瑕疵があることに起因して信託財産、受益者または受託者に生じた損害等（費用負担もしくは第三者に対する損害賠償債務の負担または信託の収入の減少を含む。本条において以下同じ。）につきその責を負い、損害賠償の責に任ずるものとする。

2. 信託不動産の瑕疵及び瑕疵があることに起因する信託不動産の評価額または売却価格の減少に係る損害等については、受益権等を譲り受けた者が、信託受益権売買契約に基づき当初受益者（委託者）若しくは従前の受益者にその賠償を請求するものとし、受託者は当該請求をなすべき義務を負わない。

3. 信託不動産の瑕疵によって受託者が第三者から賠償を請求された場合、受益者等がかかる相手方と対応し解決に努めるものとし、受託者は、業務上合理的な範囲においてこれに協力するものとする。なお、かかる対応にも拘わらず受託者に損害が発生した場合、受託者は、第16条の規定によって当該損害額相当の賠償もしくは補償を受益者に対して請求することができるものとする。

4. 受託者は、受託者の責に帰すべき事由（その判断にあたっては第21条の規定を準用する）による場合を除き、本信託期間中に信託不動産につき生じた瑕疵及びかかる瑕疵があることに起因して受益者に生じた損害等につき責を負わない。

第20条（信託不動産に係る苦情等）

（別紙10）不動産賃貸借契約書第9条第3項に定められているため削除。

第21条（受託者の善管注意義務と免責）

1. 受託者は、本契約の本旨に従い、受益者のために忠実に信託事務を遂行し、かつ善良な管理者としての注意をもって専ら受益者の利益のために信託事務を処理するものとする。

2. 受託者は、受益者等の指図（別途受益者等の承諾を得た場合にはその承諾を含む）に従い、善良な管理者としての注意をもって信託事務を処理する限り、当該信託事務によって生じた信託財産の価値の下落（管理運営状態に起因する物理的なまたは経済的な減価を含む。以下同じ。）または信託事業収支の悪化その他の信託財産、受益者又はその他の者に生じた損害（以下、総じて「損害等」という。）について、その責を負わない。別紙4 容認事項に記載の事項に起因する信託財産の価値の下落または信託事業収支の悪化その他の損害等についても、同様とする。但し、次の各号のいずれか一つに該当する信託不動産の管理業務の結果は、受託者に故意又は重過失がない限り、善良なる管理者の注意義務及び忠実義務を果たしたものとみなす。

①受益者等の指図がない場合又は受益者等からの指図が遅延したことにより受託者が自ら判断して行った信託不動産の管理事務

②第10条の5第2項に基づき受託者が相当の又は合理的と認める方法で処理した管理事務

③第10条の6に基づき受託者が行った信託不動産の使用

④信託建物の賃借人、転借人または現実の使用者のなした行為

3. 受益者が指名した専門業務委託先が行う業務に関し信託財産又は受益者に損害等が生じた場合、受託者は、当該専門業務委託先が不適任もしくは不誠実であること又は当該専門業務委託先が委託された信託業務を的確に遂行していないことを知りながら、その旨の受益者に対する通知、当該委託先への委託の解除その他の必要な措置をとることを怠った場合に限り、責任を負うものとする。

4. 受託者が本条第1項の善良なる管理者の注意義務及び忠実義務を果たしたにもかかわらず、信託事務を遂行するために損害等を被った場合には、受託者は、信託財産から当該損害等の補償を受けることができる。信託財産が当該補償額に不足する場合には、受託者は、受益者に対して当該不足額の補償を請求することができる。

5. 受託者は、受益者による信託不動産の管理の失当によって生じた信託財産の価値の下落（管理運営状態に起因する物理的なまたは経済的な減価を含む。）または信託事業収支の悪化その他

の損害について、その責を負わない。

第22条（金銭の追加信託）

1. 受益者は、受託者が信託事務を行うにあたり必要があると認めるときは、受託者との協議に基づき、金銭の追加信託を行うものとする。

2. 前項により受託者が受領した金銭は、第16条に定める信託事務処理に必要な費用の支払に充当し、その他当該金銭の追加信託の目的に沿って処理するものとする。

第23条（信託財産の換価による諸費用等への充当）

1. 受託者は、次の各号の一に該当する場合においては、受益者に30日以内の相当の期間を定めて弁済または支払いの催告をした後、受益者に対して信託財産の全部または一部を処分する旨を書面にて通知し、別紙5（管理処分業務方法書）に記載された方法により、信託財産の全部または一部を売却し、当該売却代金を立替金の弁済及び信託事務処理に必要な費用の支払いもしくは第36条に定める信託報酬の受入れに充当し、または弁済期の到来しないこれらの債務の支払いもしくは受入れのために留保することができる。受託者が過失なくして受けた損害の賠償もしくは補償について、受益者に請求する場合についても、同様とする。

①受託者による立替払いを要する恐れがあると受託者が認めた場合において、当該立替払いを要すべき信託事務処理に必要な費用につき、受益者に支払を請求したがその支払を受けられない場合

②信託財産に属する金銭が信託事務処理に必要な費用の支払に不足し、受益者からその支払いを受けることができないために当該信託事務処理に必要な費用を立替えた場合

③信託財産に属する金銭が信託報酬の受入れに不足し、受益者からその支払いを受けられない場合

2. 受託者は、前項の売却処分をもってしても債務の弁済に不足する場合、受益者に対して不足額の支払いを請求することができる。受益者は当該請求を受けた場合には、5営業日（受託者の営業日をいう、以下同じ）以内に当該支払いを行わなければならない。

第24条（訴訟代理人の選任）

1. 受託者が受託者事務処理に関し訴訟手続きを行う場合は、訴訟代理人は受託者が選任し、そ

の費用は第16条の規定に従い支出する。

2. 受託者は、受益者等からの訴訟手続きに関する指図を受けた場合は、その指示に従う。

第25条（自己取引等）

意図的に削除

第 4 章 受 益 権 等

第 26 条 (受益権等)

1. 受益者は、本契約の定めるところに従って信託の配当金を請求することができる。
2. 受益者は、本契約が終了したときは、本契約の定めるところに従って信託元本の交付を請求することができる。
3. 本信託の小口受益権は、これを分割することが出来ない。
4. 本信託の受益権等は、これを放棄することが出来ない。
5. 受託者は、本信託の受益権等を証するための受益権証書の発行を省略する。なお、本信託においては、信託法第 185 条に規定する受益証券を発行するものでもない。

第 27 条 (受益権等の譲渡・承継・質入)

1. 受益者は、受託者の事前の承諾を得なければ、受益権等を譲渡または質入（根質入を含む。）することができない。
2. 受益者による受益権等の譲渡の承諾請求は、別紙 7 の信託受益権等譲渡承諾請求書兼承諾書の書式またはこれと同様の内容を実質的に有すると受託者が認める書式にて行われるものとする。この際、承諾書に確定日付を取得する場合に要する費用は、受益権等譲受人の負担とする。
3. 受益権等に対して質権（根質権も含む。以下「本質権」という）を設定する場合、受益者は、別紙 8 の信託受益権等質権設定承諾依頼書兼承諾書の様式により、かかる受益権等の質入を申し入るものとする。なお、質権者が本質権を第三者に譲渡する場合においては、別紙 9 の信託受益権等質権譲渡承認依頼書兼承諾書の様式により受託者の事前の承諾を得なければならないこととし、受益者は、質権設定契約にその旨の条項を入れなければならない。何れの場合も、承諾書に確定日付を取得する場合に要する費用は、受益者の負担とする。
4. 受益権等の譲渡等により受益者に変動があった場合は、受益者変更の手続きに要する費用は、受益権等の譲受人または承継人が負担する。
5. 受託者の受益権等譲渡承諾書により免責されない限り、本契約に基づき前受益者が受託者に

対して負担した債務については、新受益者も連帯してこれを負担するものとし、また、受託者は前受益者に対して有する抗弁をもって、新受益者に対抗することができることとし、受益者は、受益権等譲渡契約書にその旨の条項を入れなければならない。

6. 受益権等の譲受等により受益権等を取得した者は、本契約上の受益者および当初受益者(委託者)としての権利及び義務(本信託にかかる信託行為に基づく権利及び義務に限定されず、本契約上特約として定められた権利及び義務をすべて包含するものとする。)を承継するものとする。受益者は、受益権等譲渡契約にその旨の条項を入れなければならない。但し、第5条乃至第8条、第19条、および第50条に規定する当初受益者(委託者)の義務については、受益権等の譲受人または承継人に承継されず、引き続き当初の当初受益者(委託者)が負うものとする。

第 5 章 計 算

第28条 (信託の元本)

1. 契約においては、次の各号に掲げるものを信託の元本とする。

①信託不動産(第10条の2第7項により追加信託された改修本件建物を含む。)

②本件賃貸借契約に基づいて受け入れた敷金・保証金等の内返還すべき債務

③第22条により受託者が受入れた金銭(但し、第30条の信託の費用の支払いに充当するため、第29条により信託の収益として処理されたものを除く)

④信託不動産の代償として取得した財産(但し、ガラスの破損等に伴い取得する保険金等軽微なものについてはこの限りではない)

⑤第32条第2項で元本に組入れられた額の累計額

⑥第10条の9もしくは第23条に基づく信託不動産の処分によって受け入れた金銭

⑦その他前各号に準ずる資産及び債務

2. 信託不動産の価格は、受託者が当初受益者(委託者)に下記記載の方法により提示し、当初受益者(委託者)の同意を得て決定する。

①一物件あたりの固定資産税評価額が1億円未満の場合は、物件所在地の近隣で事業を行う不動産に精通した複数の不動産業者から聞取調査を行い、価格を提示する。

②一物件あたりの固定資産税評価額が1億円を超える場合は、1社の不動産鑑定士に依頼し、鑑定評価額をもって価格を提示する。

③一物件あたりの固定資産税評価額が10億円を超える場合や、資産流動化法に基づく場合は、1社の不動産鑑定士による鑑定評価額と他の1社の不動産鑑定士による鑑定保証書をもって価格を提示する。

第29条（信託の収益）

1. 本契約の計算においては、次の各号に掲げるものを信託の収益とする。

①信託不動産の賃貸から生ずる賃料

②信託財産に属する金銭の管理から生ずる収益

③第28条第1項第4号括弧書に定める財産

④その他前各号に準ずるもの

2. 第30条の信託の費用の支払いに充当するために受益者より受け入れた金銭は、これを信託の収益に計上することができる。

第30条（信託の費用）

本契約の計算においては、次の各号を信託の費用とする。

①第16条に定める信託事務処理に必要な費用に係る支出から、信託不動産に係る資本的支出を控除したもの。

②第36条に定める信託報酬及びそれに課税される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という）。

③第24条第1項の費用

第31条（信託の計算期間と計算期日）

信託財産に関する計算期間は、本契約日または毎年1月1日から同年12月末日または信託終了日までとする。当該計算期間の末日を計算期日とし、受託者は収支計算書を作成して、各計算期日から1ヶ月以内に受益者に報告する。

第32条（配当金の交付）

1. 第29条に定める信託の収益から、第30条に定める信託の費用を差し引いた金額をもって純収益または純損失とする。
2. 受託者は、純収益から、その範囲内において、信託不動産に係る当期の資本的支出額を適時に元本に組入れる。
3. 純収益から本条2項の元本組入額及び前項の本件工事代金を控除した額を配当金とし、計算期日から1ヶ月以内に、受託者所定の方法により計算期日当日の受益者に交付する。但し、受益者の指図により、受託者が認めた場合、配当金の一部を計算期間中に、受託者の定める方法により支払うことが出来る。
4. 純損失が見込まれる場合、受託者は、純損失見込み額を受益者に請求し、受益者は5営業日以内に当該支払いを行わなければならない。
5. 第3項の配当金の交付及び前項の支払いは、受益者が所有する小口受益権の口数に応じて均等に行われるものとする。本章の受益者の利益と負担についても同様とする。
6. 本条の計算において、信託配当交付可能額の計算にあたっては、計算期間中における消費税等の受払差額を含めた形で行うものとし、当該消費税等の納税義務は受益者の負担とする。

第33条（長期修繕積立金）

意図的に削除

第34条（預り金返還準備金）

意図的に削除

第35条（必要運転資金留保金）

意図的に削除

第36条（信託報酬）

受託者は、受託時に金●●●, ●●●円、信託期間中の決算毎に金●●, ●●●円の信託報酬及びそれに課税される消費税等を、信託財産から受け入れ、または受益者に対し請求することができる。

第 6 章 信 託 の 終 了

第 3 7 条（本契約の解除等）

1. 受託者または受益者は、次の各号に掲げる事由が生じた場合には、他方当事者に対して当該事由につき通知を行うことにより、本契約を解除することができる。この場合、他方当事者に対する損害賠償の請求を妨げない。

①本契約の条項に違反する重大な事由が生じまたは本契約成立時に存在していたことが発覚し、かつ受託者の通知が受領された日より 30 日が経過したにも拘わらずかかる違反事由が治癒されない場合（第 8 条第 1 項に定める当初受益者（委託者）の表明保証の違反を含むが、これに限定されない。）

②破産手続き開始、民事再生手続き開始、会社更生手続き開始、もしくは特別清算開始その他これと同種の法的倒産手続或いは精算手続開始の申立がなされた場合

③支払停止または手形交換所の取引停止処分がなされた場合

④仮差押、保全差押または差押の命令、通知がなされ、30 日以内にかかる仮差押、保全差押または差押の命令が解除されない場合

⑤本契約を継続し難い重大な事由が発生した場合

第 3 7 条の 2（受託者からの解除）

1. 受託者は、次の各号に定める事由が生じた場合には、本契約を解除することができる。

①受託者が、信託不動産からの賃料等の収入の低下等の事由により、信託目的の達成又は信託事務の遂行が、著しく困難となったと合理的に判断した場合。

②受益者から受託者に対し、受益権等譲渡の承諾に対する請求がなされたものの、受益者と受託者の協議が調わなかった場合

③本契約第 1 0 条の 5 の協議が調わない場合

④本件賃貸借契約が終了した場合

2. 受託者は、受託者が第 2 3 条第 1 項第 1 号に定める信託事務処理に必要な費用が、信託財産

の内から支弁することが出来ない惧れがあると認めた場合で、第22条に規定する追加信託を受託者が受益者に求めても第23条第1項に規定する30日以内に受益者より追加信託が行われない場合（なお、本号は第23条第1項に基づく受託者による信託財産の処分を妨げないものとする。）には、本契約を解除することができる。ただし、受託者は、本項に基づいて本契約を解除しようとする場合には、当該解除に先立ち受益者及び質権者との間で1ヶ月間以上本信託継続の方策を誠実に協議する。

3. 信託不動産の全部または主要な部分の滅失または損壊、その他天災地変、経済情勢の変化等、受託者の責に帰すべからざる事由により信託目的の達成または信託事務の遂行が不可能もしくは著しく困難になったと受託者が認めたときは、受託者は、受益者に対して通知をなすことにより本信託を解除することができる。

4. 前3項の解除によって生じた損害については、受託者はその責を負わない。

第38条（受託者の更迭）

1. 受益者は、何時でも、①受託者に第37条に規定する解除事由が発生している場合、②受託者が適法に行為できなくなった場合、③受託者が解散の決議をした場合、④受託者が本契約について解除権を行使する旨の意向を表明した場合、又は⑤本契約に基づき受託者の同意若しくは承諾が要求された場合において、当該同意若しくは承諾が不合理に差し控えられた場合若しくは著しく遅延された場合（ただし、受託者に起因しない要因により遅延された場合は除く。）には、受託者を更迭することができる。受託者の更迭に関して発生する費用は信託財産の負担とする。ただし、受託者の更迭について受託者に帰責事由が存在する場合は、受益者は当該更迭に伴う費用を受託者に請求することができる。

2. 受託者が前項に基づき更迭された場合には、受託者は、本契約に基づく役務を完全に履行した日までの期間につき、第36条に基づいて信託報酬を受ける権限を有する。

第39条（信託の終了及び信託財産の交付等）

1. 本信託は、受託者が第10条の9もしくは第23条の規定に基づき信託不動産の全部を売却処分したとき、本契約の定めるところに従い本契約が解除されたとき、または本信託期間満了のときに終了する。当初受益者（委託者）、受益者又は受託者は、第37条及び第37条の2その

他本契約中に別途規定がある場合を除き、本信託期間途中で本契約を終了させることが出来ない。

2. 本信託が終了したときは、受託者は最終計算を行い、受益者の承認を求める。この場合、最終計算期間より前の収支計算は記載を省略することができる。なお、受益者が、最終計算書類及び交付された信託財産の全部を受領し、それらの受領後5営業日以内に何らの異議を留めないときは、当該計算を承認したものとみなす。

3. 受託者は、信託終了日に、次の方法をもって信託財産を受益者に交付する。

①信託不動産については、第10条の9の規定により受託者が売却する。

②受託者が当初受益者(委託者)または第三者に対して有する債権その他信託不動産以外の資産は、現状有姿で交付する。但し、受託者が相当と認めるときは、その全部または一部を換価し金銭を持って交付することができる。

③本信託が終了したときに、本信託にかかる預り金債務、納税債務その他の債務が受託者に残存するときは、債務の期限の如何に拘わらず、その債務の返済に充当するための資金として、受託者は信託財産に属する金銭よりその資金を留保し、さらに不足あるときは、受益者がその資金を受託者に預託する。

4. 受託者は、前項第4号に定める方法によって債務の清算、債務相当額の金銭の留保ができない場合は、信託財産について以下の各号のいずれにも任意に選択しかつ変更することができるものとする。

①前項第4号に定める債務(以下、本項において「本債務」という。)の完済まで信託財産の交付及び信託不動産に係る所有権を留保する。

②受託者が第23条に基づき、信託財産の一部または全部を売却し、その売却代金をもって本債務を清算しまたは当該債務の弁済に要する資金を留保し、その残余から第36条に規定する信託報酬を差し引いた金銭を受益者に交付する。

5. 信託終了に関する費用及び信託終了後に支払いを要する費用は全て受益者の負担とし、受託者は受益者に請求しまたは信託財産から支弁することができる。この場合には、第16条及び第23条の規定を準用する。

第40条(信託終了後の管理の継続)

1. 信託が終了した場合において信託不動産が存する場合には、受益者が本契約の定めるところに従い信託財産の全部を受領するまでの間は、受託者は、本契約の本旨に従い、信託財産の管理を継続するものとする。

2. 前項の場合、受託者は、空室について、新たな賃借人の募集を行わないものとする。但し、受益者に対する信託不動産の交付が遅延する場合において信託財産に属する金銭が不足し受益者からその弁済を受けられない場合、受益者等の指図を受け新たな賃借人を募集し、賃貸借契約を締結することができる。

3. 本信託期間の満了以外の事由による終了の場合において、受託者が信託不動産の購入の申し込みを受け売買契約交渉を継続中であった場合は、受託者は、当該売却交渉を継続し、当該相手先に信託不動産を売却することができる。

第 7 章 補 則

第 4 1 条（端数処理）

本契約に定める収支計算、信託報酬計算、信託終了時の交付元本の計算及びその他の計算の際に 1 円未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てる。

第 4 2 条（印鑑の届出）

1. 当初受益者（委託者）、受益者、各々の代理人及びその他の本契約関係者の印鑑及び住所は予め受託者に届け出るものとする。

2. 受託者が書類に押印された印影を前項の届出印鑑と照合して相当な注意を払った上で相違が無いと認めて、元本または収益の交付、その他の処理をしたときは印章の盗用、その他事情の如何に拘わらず、そのために生じた損害について、受託者はその責を負わない。

3. 受託者が、登録された住所に書面を発送した場合は、その書面は通常到達する期日に、名宛人に到達されたものとみなす。

第 4 3 条（届出事項）

1. 当初受益者（委託者）、受益者またはこれらの包括承継者は、次の各号の場合には、遅滞な

くその事実を書面によって受託者に届出のうえ、所定の手続きをとらなければならない。

①信託契約書または届出印章を紛失した場合

②当初受益者(委託者)、受益者、受益者の代理人及びその他本契約関係者の所在地、名称、商号、代表者または組織に変更が生じた場合

③当初受益者(委託者)または受益者が合併もしくは営業譲渡した場合、または印章を変更した場合

④その他受益者について、信託契約に関し影響を及ぼすような変更が生じた場合

2. 前項の届出が遅れたことにより生じた損害については、受託者はその責を負わない。

第44条(契約書作成費用、印紙代等)

本契約書作成に要する費用及び本契約書に貼付する印紙代は、当初受益者(委託者)の負担とする。

第45条(契約の変更)

本契約条項は、当初受益者(委託者)の義務を加重・追加したり、その権利を剥奪・制限したりしない限り、当初受益者(委託者)の同意なくして、受託者及び受益者の書面による合意により変更または修正することができる。

第46条(契約に定めのない事項の処理)

信託事務の処理に関し、本契約に別段の定めのない事項については、受託者及び受益者が誠実に協議したうえで決定する。

第47条(意思表示)

本契約に関する関係当事者(当初受益者(委託者)、受託者、受益者等)相互間における意思表示は、すべて書面によって行うものとし、口頭による意思表示はその効力がないものとする。

第48条(言語)

意図的に削除。

第49条(準拠法・管轄裁判所)

本契約及び本契約に定める権利義務に関しては日本法に準拠するものとし、本契約当事者は、本契約または本契約に定める権利義務に関して争いが生じた場合には、大阪地方裁判所をもって第

一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第50条（守秘義務）

当初受益者（委託者）、受託者及び受益者等は、本契約に従った信託不動産または受益権等の売却のために必要な場合、受益者が受益権等を担保として金融を得るために必要な場合、または適用法令もしくは行政官庁の命令・指示に基づき必要とされる場合に必要な限度で開示する場合を除き、本契約に基づき、またはこれに関連して知り得た相手方当事者に関する情報（信託不動産に関する情報を含む。）を第三者に開示しないものとし、かつ本契約の目的以外のために使用しないものとする。

第51条（受託者による公告）

受託者が公告を行う場合には、官報への掲載によりこれを行うものとする。

—以下余白—

以上、本契約の成立を証するために契約書正本2通を作成し、当初受益者(委託者)及び受託者が各1通保有する。

(以下省略)

参考資料－２ 不動産信託受益権売買契約書（案）

〇〇〇〇（以下「甲」という。）及び〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、以下に定めるところに従い、本件受益権（第１条に定義する。）及びこれに基づく権利義務の譲渡を行うことを目的として、以下のとおり合意（以下「本契約」という。）する。

第１条（定義）

本契約において用いる用語は、別に定めのない限り、それぞれ以下の意義を有する。

- (1) 「本件不動産」とは、本件土地及び本件建物を総称したものをいう。
- (2) 「本件土地」とは、別紙１記載の土地をいう。
- (3) 「本件建物」とは、別紙１記載の建物及びその付属設備をいう。
- (4) 「本件信託受益権」とは、本件信託契約に基づく信託受益権をいう。
- (5) 「本件小口受益権」とは、本件信託受益権を●●●口に分割したものをいう。
- (6) 「本件信託受託者」とは、本件信託契約における信託受託者たる■■■■株式会社をいう。
- (7) 「本件信託」とは、本件信託契約に基づいて設定される信託をいう。
- (8) 「本信託契約」とは、本件不動産に係る〇〇〇〇（以下「当初委託者」という。）と本件信託受託者との間の平成〇〇年〇月〇〇日付不動産管理処分信託契約書による信託契約をいう。
- (9) 「本件改修」とは、本件信託契約に基づき本件信託受託者がおこなう本件建物の改修をいう。
- (10) 「本件賃貸借契約」とは、本件不動産の全部又は一部を目的物として締結されている全ての賃貸借契約を総称したものをいう。
- (11) 「本件賃借人」とは、本件賃貸借契約における賃借人を総称したものをいう。
- (12) 「本件受益者代理人」とは、本件信託契約における受益者代理人をいう。

第２条（本件受益権の譲渡）

甲は、本件小口受益権〇口（以下「本件受益権」という。）を、譲渡実行日（第３条に定義する。）において本契約を定めるところに従い乙に譲渡し、乙はこれを譲り受ける。甲及び乙は、かかる譲渡を真正かつ有効な売買とする意思を有することをここに確認する。

第３条（譲渡実行日）

本契約に基づく本件受益権の譲渡は平成〇〇年〇月〇〇日（以下「譲渡実行日」という。）に行うものとする。

第４条（売買代金及び本件受益権の移転）

- １ 本件受益権の売買代金は、金〇〇〇〇円（消費及び地方消費税を含み、以下「売買代金」という。）とし、その内訳は別紙２記載のとおりとする。
- ２ 乙は、以下の①ないし⑤に規定する書類の受領と引換えに、譲渡実行日において、売買

代金を甲が別途指定する口座に振り込んで支払うものとする。振込手数料は乙の負担とする。但し、乙は第6条の2に基づき甲から受領すべき敷金及び保証金その他類似の金銭（以下「敷金等」と総称する。）相当額の交付を甲が免れるのと引き換えにその合計額を売買代金から控除して支払うことができ、かかる支払により売買代金全額が支払われたものとみなされる。

①受益権譲渡承諾書（第6条に定義する。）の原本

②本件信託について、民法及び不動産登記法に基づき、本件信託を原因とする所有権移転登記及び信託登記が完了していることを示す登記事項証明書

③本件信託に関する信託目録上の、受益者を甲から乙に変更登記するために必要な一切の書類

④甲が現に保有する、本件信託系契約の契約書の原本。

⑤上記の他、甲が乙に、別途譲渡実行日に交付する「引渡書類リスト」記載の全ての書類

2 前項にかかわらず、本件信託契約に本件受益者代理人の規定がある場合、①ないし⑥に規定する書類は、本件受益者代理人の証明による原本の写しで代用することができる。

3 本件受益権は、売買代金の全額が前項に規定する方法に従い支払われるのと同時に、甲から乙に移転する。

4 乙は、本件受益権の譲渡に伴い、甲が有する本件信託契約上の委託者及び受益者の地位その他一切の権利義務を甲から承継する。但し、本件信託契約において、本件受益権の譲渡にかかわらず甲から乙に対して承継されない旨規定された義務及び責任は、本件受益権の譲渡後も甲が単独で引き続き負担する。

第5条（本件不動産の対象面積）

1 本件受益権の譲渡は、本件不動産の面積につき、別紙1に記載の面積に基づいて行われるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、本件土地については、甲及び乙は、実測面積と別紙1記載の面積と増減が生じても、互いにこれに関する異議申立、その他売買代金の増減、損害賠償請求又は本契約の解除等一切の請求をしないものとする。

3 第1項の規定にかかわらず、本件建物については、甲及び乙は、実測面積と別紙1記載の床面積と増減が生じても、互いにこれに関する異議申立、その他売買代金の増減、損害賠償請求又は本契約の解除等一切の請求をしないものとする。

第6条（本件信託受託者の承継）

甲及び乙は本件受益権の甲から乙への譲渡について、譲渡実行日まで、本件受益権にかかる本件信託受託者の異議を留めない承諾を取得するものとする。

第7条（受益者の登記）

甲及び乙は、本件信託契約においては、受益者に関する登記が省略されていることを確認する。

第8条（瑕疵担保責任）

本契約に基づく本件受益権の譲渡は現状有姿にて行い、甲は、本件受益権及び本件不動産に関し、一切の瑕疵（隠れたる瑕疵が否かを問わない。）及び当該瑕疵を原因として乙に生じた損害、損失及び費用（第三者からの請求によるものを含む。）につき、譲渡実行日より2年間に限り担保責任を負うものとする。

第9条（表明及び保証）

1 甲は乙に対して、本契約締結日において本件受益権に関し、以下の事実を表明し、保証する。

- ①本件受益権は甲のみに帰属し、甲のみが本件受益権についての一切の処分権限を有し、かつ対抗要件を具備していること。
- ②本件受益権が、本件信託契約に基づき適法かつ有効に成立かつ存続し、その条項に従い拘束力を有する受託者に対し執行可能な権利であること。
- ③本件受益権の成立、存続及び行使を妨げる抗弁事由が存在しないこと。
- ④本件信託契約につき、内容の変更がなされておらず、また受益者の権利の放棄及び受託者の義務の免除がなされていないこと。
- ⑤本件受益権の成立、存続、帰属又は行使について、裁判上の判決、決定、命令又は裁判上及び裁判外の和解はなく、第三者によるいかなる訴訟、仲裁、調停及び行使上の手続も係属又は発生しておらず、また、甲の知る限り、その虞も存在しないこと。
- ⑥本件受益権について、第三者による仮差押、仮処分若しくは差押又は競売実行の申立てが行われておらず、その他本契約に基づく買主の権利に悪影響を及ぼす、又はその虞のある権利又は負担が付着していないこと。

2 甲は、乙に対して、本契約締結日及び譲渡実行日において、以下の事実を表明し、保証する。

①甲は、下記各号のいずれにも該当する者ではなく、本契約を締結し、これに基づく権利の行使並びに義務の履行をする完全な意思能力・権利能力及び行為能力を有すること。

(一)成年被後見人若しくは被保佐人

(二)破産者で復権を得ない者

(三)禁固以上の刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から5年を経過しない者。

(四)刑法等により罰金等の刑に処せられ、その刑の執行を終えた日から5年を経過しない者。

②本契約は、その締結により、委託者につき適法、有効かつ拘束力のある契約となり、その規定に従って、甲に対して執行可能であること。

③甲による本契約の締結及び交付並びに本契約に規定する各義務の履行及び本契約において企図される取引の実行は、甲の目的とする範囲内の行為であり、甲はかかる本契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき、関連法令上及び甲の内部規程において必要とされる一切の手続きを履践していること。

④本受益権に関して甲を被告・債務者その他手続きの相手方として、継続中の訴訟・仲裁・調停その他司法・行政手続は存在せず、甲の知る限り、これが提起又は開始されるおそれはないこと。

⑤甲は、破産法・民事再生手続開始等又はこれと類似の申出はなされていないこと。また、支払不能または支払停止又は債務超過の状態になく、甲の知る限りそのようなおそれもないこと。そして、甲について、破産開始手続開始等又はそれと類似の手続開始の原因となる事由は存在しないこと。

⑥甲にかかる公租公課は全て支払われており、滞納はないこと。

⑦甲は、反社会的勢力等ではなく、かつ反社会的勢力等であったこともないこと。もしくは、反社会的勢力等を利用していないこと。

3 乙は、甲に対して、本契約締結日及び譲渡実行日において、以下の事実を表明し、保証する。

①乙は日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する法人であり、自己の財産を所有し、現在従事している事業を遂行し、かつ、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために必要な完全な権能及び権利を有していること。

②乙による本契約の締結及び交付、本契約に規定する各義務の履行及び本契約において企図される取引の実行は、乙の事業目的の範囲内の行為であり、乙は、かかる本契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき、関連法令上及び乙の内部規則において当該時点で必要とされる一切の手続きを履践していること。

③乙の財務、経営の状況又は乙による本契約の、締結、本契約に規定する各義務の履行若しくは本契約において企図される取引の実行に対し、重大な悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停及び行政手続も係属しておらず、また、乙の知る限り、提起され又は開始される虞もないこと。

④乙は、反社会的勢力等ではなく、かつ反社会的勢力等であったこともないこと。

⑤乙は、反社会的勢力等を利用していないこと。

⑥乙は、反社会的勢力等と交際がないこと。

4 甲が第1項及び第2項に定める表明又は保証に違反したことにより乙が損害を被ったときは、甲は、乙に対し、これを賠償する義務を負う。乙が前項に定める表明又は保証に違反したことにより甲が損害を被ったときは、乙は甲に対し、これを賠償する義務を負う。

第10条（費用の負担及び収益の帰属）

1 譲渡実行日が属する本件信託の計算期間における本件信託の収益及び損失については、譲渡実行日の前日以前（前日を含む。）の期間に対応する部分については、甲及び乙が別途合意するものを除き、甲の収益又は負担とし、譲渡実行日の当日以降（当日を含む。）の期間に対応する部分については乙の収益又は負担とする。かかる収益又は負担の精算については1年365日とする日割計算に従う。

- 2 甲及び乙は、譲渡実行日から3か月以内に、別途合意の上、前項所定の精算を行う。
- 3 甲及び乙は、本件信託契約に基づく甲と本件信託受託者間の精算に関し、前項のほか、甲乙及び本件信託受託者間で別途の精算を行うものとする。
- 4 乙は、本件受益権の譲渡後、本件改修が本件信託財産の負担により実施されることを確認した。
- 5 前項により、乙は、〇〇〇〇円（本件小口受益権一口あたり〇〇〇〇円）を譲渡実行日に追加信託する。

第11条（公租公課等の負担）

- 1 本件受益権につき、本件信託契約に基づき受益者が負担すべき賦課金及び負担金については、宛名。名義の如何にかかわらず、譲渡実行日をもって区分し、譲渡実行日の前日まで（前日を含む。）の期間に対応する部分については、甲の負担とし、譲渡実行日の当日以降（当日を含む。）の期間に対応する部分については、乙の負担とする。但し、本件不動産に係る固定資産税及び都市計画税については、その起算日を譲渡実行日の属する年度の4月1日とする。なお、譲渡実行日において当該課税年度分の固定資産税及び都市計画税額が未確定の場合には、前年度における固定資産税及び都市計画税額を基準として精算するものとし、当該課税年度分の固定資産税及び都市計画税額と差異が生じたとしても再精算は行わないものとする。
- 2 乙は前項に従い算出された、乙が負担する公租公課相当額を第4条に定める譲渡実行日における売買代金の支払い時に、甲に支払うものとする。乙は、本件建物に関する公租公課の精算金を甲に支払うときは、精算金の5%相当額を精算金にかかわる消費税及び地方消費税の合計額として、当該精算金とともに支払うものとする。

第12条（甲の約束事項等）

1（本件土地の境界確定）

甲は、乙に対し、本件土地の隣接土地の境界について、譲渡実行日において甲が現に保有する境界確認書の原本又は写し（名称を問わない。）のみを引き渡せば足り、本件土地の隣接土地との境界を確認する義務及びこれを明示する義務を負わないものとし、後日隣地所有者間で境界に関し争いが生じた場合及びかかる境界に関連して生じうる一切の問題について、甲は何ら責任を負わないものとする。

2（本件受益権。本件不動産に係る負担・制限の除去）

本件受益権又は本件不動産について質権、抵当権、先取特権、譲渡担保権その他の担保権が設定されているときその他本件受益権又は本件不動産の権利の完全な行使を阻害する制限が存在するときは、甲は、譲渡実行日まではこれを全て除去する。

第13条（危険負担）

- 1 本契約締結日から乙が譲渡実行日において売買代金を支払うまでの間に、天災地変、本件不動産の滅失又はその価値の毀損若しくは減耗、信託目的の不能等を理由とする本件信託契約の終了、その他甲又は乙のいずれの責めにも帰することのできない事由による本件

受益権の消滅若しくは不発生又は本件受益権の価値の毀損若しくは減耗が生じた場合は、以下の定めに従うものとする。

- ①本件受益権が消滅し、又は発生しない場合には、本契約は当然に失効する。
- ②本受益権の価値が毀損又は減耗し、乙がかかる毀損又は減耗が本契約締結の目的に悪影響を与えると認める場合には、甲及び乙は、誠意をもって対応策を協議するものとする。
- ③前号の規定にかかわらず、本件受益権の価値の毀損により本契約締結の目的を達成することができない場合、又は、第 2 号の協議が整わなかった場合には、甲及び乙は、本契約を解除することができるものとする。

2 前項の場合、甲及び乙は、相互に前項各号に定める事由を原因として生ずる損害の賠償その他何らの請求も行わない。

第 14 条（契約違反による解除）

1 甲又は乙のいずれかが本契約に定める合意事項に違反した場合には、本契約に別途定める場合を除き、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合に限り、違約された相手方は、催告の上、本契約を解除することができる。

2 前項に基づく本契約の解除の効力が、乙が譲渡実行日において売買代金を支払う前に発生した場合、甲及び乙は、以下の規定に従うものとし、かかる解除に伴い、本項において規定する違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとする。

(1) 甲の責に帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合、甲は、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の 20%相当額を速やかに乙に支払うものとする。

(2) 乙の責に帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合、乙は、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の 20%相当額を速やかに甲に支払うものとする。

3 第 1 項に基づく本契約の解除の効力が、乙が譲渡実行日において売買代金を支払った後に発生した場合、本契約の解除と同時に、甲は、乙から受領した売買代金を無利息にて乙に返還するものとし、本契約に定める合意事項に違反した当事者は、相手方に対し、相手方がかかる解除に基づいて被った損害等を補償する。

第 15 条（倒産不申立て）

甲及び乙は、相互に、相手方又はその財産若しくは本件信託契約に係る信託財産について、破産手続、会社更生手続、民事再生手続、特別清算その他同様のいかなる法的倒産手続（将来規定されるものを含む。）の開始を、自ら若しくは間接的に申立てず、かつ第三者による申立てに参加せず、同意等を与えないものとする。

第 16 条（責任財産限定特約）

1 本契約に基づき甲が負担する一切の債務の弁済は、本件受益権及び本件受益権に関して乙が保有する権利、並びに本件受益権の売買代金として受領し、甲が引き続き現実に保有

する財産（以下「責任財産」という。）のみを引き当てとし、責任財産が全て換価され甲の債権者に対して分配された場合には、その後に乙の甲に対する本契約に基づく債権が残存していた場合でも、当該債権は当然に放棄されたものとみなす。

2 乙は、本受益権の譲渡を受けることを条件に、乙の甲に対する債権の満足のため、責任財産を含む甲の財産について差押、仮差押、強制執行手続の開始又は保全命令の申立てを行わないものとし、かかる申立てを行う権利をここに放棄する。

第 17 条（守秘義務）

甲及び乙は、弁護士、税理士、公認会計士、裁判所又は監督官庁その他の官公庁へ正当な理由に基づき開示する場合を除き、本契約又はこれらに関して知り得た関係当事者に関する情報（既に公知となっている情報、本契約締結後開示側当事者の責によらずして公知となった情報を除く。）を、本件信託契約の当事者以外に開示せず、かつ、本契約の目的以外に使用しないものとする。但し、当事者間で別途合意する場合はこの限りではない。

第 18 条（譲渡）

甲及び乙は、本契約に基づく契約上の地位並びに権利義務の全部又は一部を、相手方当事者の事前の書面による同意なくして、第三者に対して譲渡、担保差入れその他処分することができない。

第 19 条（修正・変更）

本契約の条項は、甲及び乙の書面による合意によつてのみ修正又は変更される。

第 20 条（完全合意）

本契約は当事者間の本契約に規定する事項についての完全な合意を含むものであり、全ての従前の合意に代わるものである。

第 21 条（準拠法）

本契約は日本法を準拠法とし、かつ、同法に従い解釈される。

第 22 条（裁判管轄）

本契約に関して裁判の必要が生じた場合には、大阪地方裁判所のみをもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第 23 条（印紙税の負担）

本契約に関して課される印紙税については、甲及び乙がそれぞれ負担するものとする。

第 24 条（規定外事項）

本契約に定めのない事項並びに本契約の諸条項の解釈又は適用について疑義のある事項については、民法、信託法、その他関係法令及び信義誠実の原則に従い、甲乙協議の上決定する。

以上、本契約の成立を証するため、本書 2 通を作成し、甲、乙記名捺印の上各 1 通保有する。

平成〇〇年〇月〇〇日

（以下省略）

事業企画書

信託受益権の小口化による“町家再生・活用事業”

T長屋 再生プロジェクト

平成25年1月

貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会

事業計画(案)

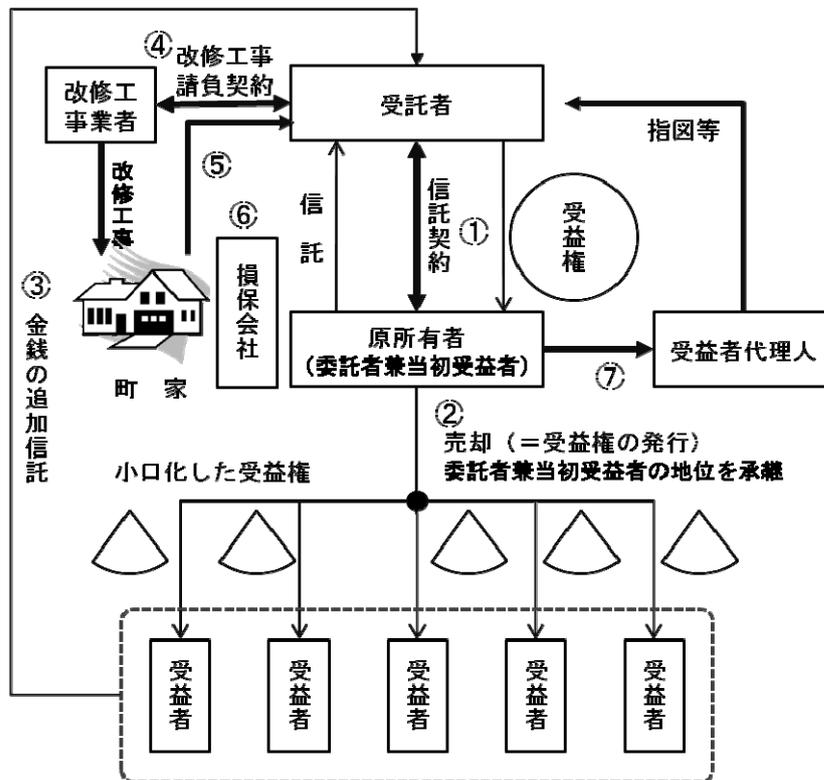
1.	<p>事業名称</p> <p style="text-align: center;">信託受益権の小口化による町家再生・活用事業－T長屋再生プロジェクト－</p>																				
2.	<p>事業の目的</p> <p>平成 23 年から平成 24 年前半にかけ「まちづくり先導プロジェクト」の中核として実施された、職人長屋（平屋）4 戸ならびに集会所の改修工事と周辺環境の整備に次ぐ第 2 期プロジェクトである。</p> <p>互いに隣接する登録有形文化財寺田氏住宅と第 1 期、第 2 期プロジェクトで再生された長屋とが、貝塚寺内町におけるまちづくりの一つの核を形成することが期待されている。</p> <p>また、長屋の原所有者と、小口化された信託受益権の購入者である地域住民とが連携・協力する先導的プロジェクトとして、貝塚寺内町の町家再生・活用に資することを目的とする。</p>																				
3.	<p>参加者</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">参加者名称</th> <th style="width: 70%;">役 割</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原所有者</td> <td>事業開始時の町家の所有者で、信託の委託者兼当初受益者</td> </tr> <tr> <td>受託者</td> <td>信託の受託者（信託会社を予定）</td> </tr> <tr> <td>改修工事業者</td> <td>町家の改修工事を行なう者（工事、設計・監理）</td> </tr> <tr> <td>受益者</td> <td>原所有者から小口化した信託受益権を購入する受益者</td> </tr> <tr> <td>受益者代理人</td> <td>この信託においてすべての受益者を代理する者</td> </tr> <tr> <td>借主（借借人）</td> <td>信託財産の借主。（入居者を募集）</td> </tr> <tr> <td>買主</td> <td>受託者から信託財産を購入する者（不動産流通手法による）</td> </tr> <tr> <td>損害保険会社</td> <td>信託財産建物の火災保険、地震保険の引受け者（損保会社）</td> </tr> <tr> <td>事業顧問</td> <td>事業全体の組成、取りまとめを行なう者（受益者代理人が兼任）</td> </tr> </tbody> </table>	参加者名称	役 割	原所有者	事業開始時の町家の所有者で、信託の委託者兼当初受益者	受託者	信託の受託者（信託会社を予定）	改修工事業者	町家の改修工事を行なう者（工事、設計・監理）	受益者	原所有者から小口化した信託受益権を購入する受益者	受益者代理人	この信託においてすべての受益者を代理する者	借主（借借人）	信託財産の借主。（入居者を募集）	買主	受託者から信託財産を購入する者（不動産流通手法による）	損害保険会社	信託財産建物の火災保険、地震保険の引受け者（損保会社）	事業顧問	事業全体の組成、取りまとめを行なう者（受益者代理人が兼任）
参加者名称	役 割																				
原所有者	事業開始時の町家の所有者で、信託の委託者兼当初受益者																				
受託者	信託の受託者（信託会社を予定）																				
改修工事業者	町家の改修工事を行なう者（工事、設計・監理）																				
受益者	原所有者から小口化した信託受益権を購入する受益者																				
受益者代理人	この信託においてすべての受益者を代理する者																				
借主（借借人）	信託財産の借主。（入居者を募集）																				
買主	受託者から信託財産を購入する者（不動産流通手法による）																				
損害保険会社	信託財産建物の火災保険、地震保険の引受け者（損保会社）																				
事業顧問	事業全体の組成、取りまとめを行なう者（受益者代理人が兼任）																				

3. 事業スキーム

■ 事業開始から改修工事の完了まで

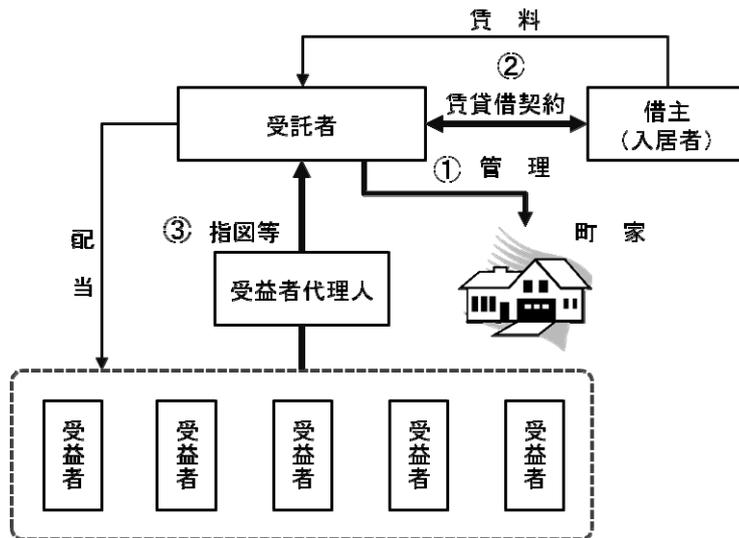
- ① 原所有者（委託者、当初受益者）は、所有する町家を信託財産として、改修工事を行なうための金銭を追加信託する信託契約（不動産管理処分信託契約）を受託者（信託会社など）との間で締結する。
- ② 原所有者は、町家の信託によって得た受益権を小口化したものを町家保全・活用の受け皿となってくれる人たち（受益者）に売却し、委託者兼当初受益者の地位を承継する。
- ③ 受益者は、②と同時に信託契約に定めた改修工事を行なうための金銭を追加信託する。
- ④ 受託者は、発注者となって改修工事業者との間で町家改修工事の請負契約を締結する。
- ⑤ 改修工事業者は、工事請負契約に従って町家の改修工事を行なう。受託者は、信託財産（金銭）から工事代金やその他諸費を支払い、改修工事部分が信託財産に帰属する。
- ⑥ 受託者は、信託財産（建物）の火災保険・地震保険に加入する。
- ⑦ この信託では、小口化した受益権を複数の受益者（受益者）が保有することになるため、信託契約にあらかじめ受益者代理人（信託の指図人を兼任）を指定しておく。

(スキーム図)



■ 改修工事の完了から賃貸事業期間中

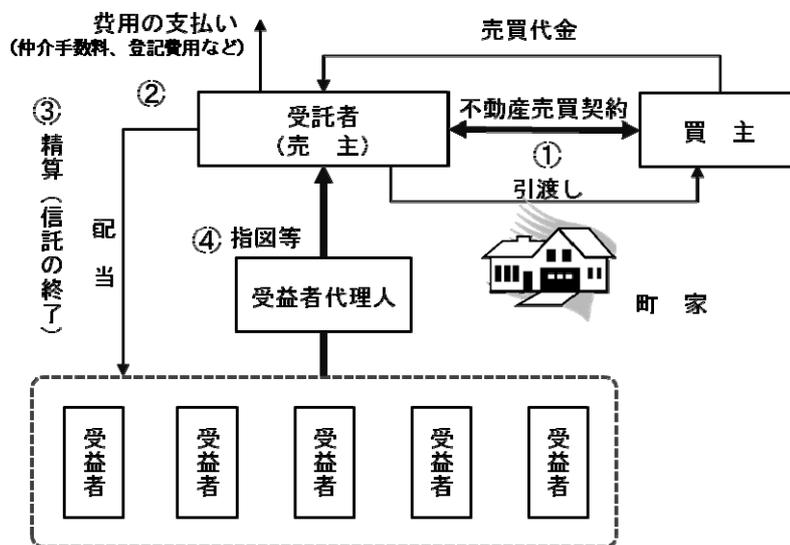
- ① 受託者は、善良な管理者の注意をもって、信託財産（町家）を維持管理する。
- ② 受託者は、信託財産の借主（賃借人）との間で賃貸借契約を締結する。この賃料は、信託財産に帰属し、信託財産の維持管理費や受益者への配当の原資になる。
- ③ 受益者代理人は、善良な管理者の注意もって、代理する受益者のために誠実かつ公平に必要な権限を行使する。



(スキーム図)

■ 事業終了時

- ① 受託者は、信託の定めに従って、信託財産（町家）を買主に売却する。
- ② 受託者は、信託財産の売却代金から売却に必要な費用（印紙税、仲介手数料、登記費用など）を控除し、その残金を信託配当として受益者に交付する。
- ③ 信託財産の売却によって信託が終了し、受託者は、信託を清算する。
- ④ 受益者代理人は、善良な管理者の注意もって、代理する受益者のために誠実かつ公平に必要な権限を行使する。



(スキーム図)

4.	<p>対象不動産</p> <p>土地 貝塚市海塚■丁目〇〇番 宅地 〇〇〇. 〇〇㎡</p> <p>建物 貝塚市海塚■丁目〇〇番地 家屋番号〇〇番 木造瓦葺 居宅〇〇〇. 〇〇㎡</p> <p>4戸連棟長屋</p>
5.	<p>事業の特長</p> <p>この事業は、地域住民で複数の投資家となる“皆”が、原所有者から町家小口化された町家の受益権を取得し、改修工事を施して、町家を長期的に保有、維持管理してくれる不動産投資家（貸家業者）に売却するもので、開発型不動産証券化の類型に属する（流通性は低い）。</p> <p>この事業では、受託者が概ね1年程度保有して信託財産を売却する短期の事業に設定する。事業採算性などの観点からは、改修工事完了後も“皆”で長期的に保有し続けることは問題ないが、限られた“皆”の資金を循環させ、効果的に地域内の町家の再生に利用することを優先する。</p>
6.	<p>事業のリスク</p> <p>信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになる。したがって、受益者は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになる。</p> <p>小口化した信託受益権を取得する受益者のリスクを、以下にまとめる。（リスクの詳細は別紙参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 未完成建物に関するリスク ② 不動産の欠陥、瑕疵に関するリスク ③ 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

- ④ 賃貸借契約に関するリスク
- ⑤ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- ⑥ 不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- ⑦ 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- ⑧ 法令の制定・変更に関するリスク
- ⑨ 転貸に関するリスク
- ⑩ テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- ⑪ 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

7. スケジュール（予定）

事業スケジュールの概要は下表のとおりである。

時期（通算）	事業項目
-2ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業準備 ● 関係者（設計、施工、信託会社、受益者[予定]など）との準備交渉の開始
0 （事業開始）	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業協定の締結（所有者－事業顧問） ● 事業実施計画案の策定 ● 本格調査 ● 関係者（設計、施工、信託会社など）との本格交渉開始
1ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ● 信託引受け審査
1～2ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ● 追加調査
2ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ● 審査結果 ● ドキュメント整備の開始
2～3ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ● 新受益者への事業詳細説明（重要事項）
3ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ● 調印（信託契約、受益権売買契約、改修工事請負契約） ● 火災保険の加入 ● 資金移動 ● 登記（信託登記、所有権移転登記） ● 改修工事着工
3～7ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ● 改修工事 ● 賃借人の募集開始
7ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ● 改修工事完了・引渡し ● 賃貸借契約締結・賃貸開始
15ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ● 町家の売却（信託財産売買契約）・信託の終了

8. 事業シミュレーション

①前提条件を下表のとおり設定する。

項目	設定の内容	備考
土地査定価格	8,000千円	@40千円×200㎡
建物査定価格	0千円	
設計改修工事費用	15,000千円	@60千円×250㎡
事業組成費用	1,500千円	事業費の約5%（登記費用を含む）
不動産取得税	300千円	改修による建物増価分（3%）
賃料収入（見込）	3,600千円	@1,200円/月×250㎡×12月

②事業期間中の収支見込み額（信託財産処分前）

信託財産を処分（売却）する前までの収支見込み額を算出する。

事業支出		事業収入	
■受益権売買価格を構成するもの			
土地査定価格	8,000千円		
建物査定価格	0千円		
事業組成費用・諸費用	1,500千円		
■建物改修に伴う費用（追加信託）			
設計改修工事費用	15,000千円		
火災保険料・諸費用	100千円		
建物不動産取得税	300千円		
■賃貸期間中に生じる費用		■賃貸期間中に生じる収入	
固定資産税等	50千円	賃料収入	3,600千円
信託報酬・管理費	360千円		
経常修繕費・諸経費	90千円		
□支出合計		□収入合計	
	25,400千円		3,600千円
		□収支差額	
		▲21,800千円	

※賃貸借契約の敷金は、次の所有者に承継するものとし、収支に含めない。

※賃貸借契約の礼金は、広告宣伝費と相殺するものとするため、収支に含めない。

※本表は一定の条件設定に基づいて行なわれたシミュレーションであり、事業収益を保証するものではない。また、この事業では、賃貸事業リスク、不動産所有リスク等のリスクがある。（以下同）

③事業採算性の検討

信託財産の売却見込み額を、収益還元価格より算出する。

前提条件より、年間賃料収入見込み額は、3,600千円であり、固定資産税等を50千円、管理費を収入の7%（288千円）、経常修繕費・火災保険料・諸経費を120千円と仮定すると、信託財産によって得ることが期待できる純収益（ネットインカム）は、年間3,142千円となる。

町家に対する不動産投資において、純収益に対する期待利回りを5%、8%、10%として、年間3,142千円の純収益に対する投資の適格性を下表に示す。

期待利回り	計算式	投資適格性判断
5%	3,142千円÷5×100	62,840千円以下
8%	3,142千円÷7×100	44,885千円以下
10%	3,142千円÷10×100	31,420千円以下

このように、期待利回りが10%であっても、購入価格が31,420千円を下回れば投資適格と判断されることがわかる。そこで、不動産投資家の取得に要する費用（仲介手数料、登記費用、不動産取得税など）を1,500千円、受益者の売却に要する費用を1,000と仮定すると、受益者が期待できる売却益は、下の計算で求めることができる。

$$31,420千円 - 1,500千円 - 1,000千円 = 28,920千円 (a)$$

一方、②により、受益者が信託財産を処分（売却）する前までに支出する金額（見込み額）は、21,800千円 (b) で、a>bとなることから、この想定による受益者の単純利益は、約7,000千円である。

信託の受益権に関するリスク

① 未完成建物に関するリスク

信託開始後に大規模な改修が予定される不動産(未完成建物)が信託財産である場合は、既に改修済みの不動産が信託財産である場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わる。

- a) 改修中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが改修の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
- b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、改修が遅延、変更又は中止される可能性。
- c) 改修過程において事故が生じ、改修が遅延、変更又は中止される可能性。
- d) 改修コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- e) 天変地異により改修が遅延、変更又は中止される可能性。
- f) 近隣とのトラブル、行政上の許認可手続などにより改修が遅延、変更又は中止される可能性。その他予期しない事情により改修の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、信託不動産からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られず、または、予定されていない費用、損害若しくは損失を信託財産が被る可能性がある。

② 不動産の欠陥、瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、これらの欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もある。受益権売買契約においては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もあるが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散し、もしくは無資力になっているために実効性がない場合もある。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては信託不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である受益者が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、信託財産に損害を与えることがある。

③ 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

受託者が不動産を売却する場合、受託者は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」という。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されている。したがって、受託者が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、信託財産に損害を与える可能性がある。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性がある。その結果、

信託財産の収益等に悪影響をもたらす可能性がある。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常であるが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得る。

④ 賃貸借契約に関するリスク

a) 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了し、あるいは賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合があるため、稼働率が低下し、信託不動産に係る賃料収入が減少することがある。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合であっても、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性がある。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、信託財産の収益等に悪影響を及ぼし、信託財産に損害を与える可能性がある。

b) 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含む。）（以下「会社更生法」という。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称する。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、信託財産に損害を与える可能性がある。

c) 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされている。したがって、賃料が今後も維持される保証はない。賃料改定により賃料が減額された場合、信託財産の収益等に悪影響を及ぼし、信託財産に損害を与える可能性がある。また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限らない。

d) 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができる。請求が認められた場合、信託不動産から得られる賃料収入が減少し、信託財産の収益等に悪影響を及ぼし、信託財産に損害を与える可能性がある。

⑤ 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」という。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値に影響を受ける可能性がある。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、信託財産に損害を与える可能性がある。

不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何ら

かの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、信託財産の収益等に悪影響を及ぼし、信託財産に損害を与える可能性がある。

更に、今後、地震その他の天災、事故等により、信託不動産が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、信託財産の収益や信託財産の資産価値等に悪影響が生じるおそれがある。

⑥ 不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である信託不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に信託財産が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。以下「民法」という。）上無過失責任を負うことがある。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(4)と同様、信託財産は悪影響を受ける可能性がある。

また、信託不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性がある。さらに、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、信託不動産から得られる賃料収入が減少し、信託不動産の価格が下落する可能性がある。

⑦ 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」という。）又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含む。以下「都市計画法」という。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含む。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされている（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性がある。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性がある。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和 39 年法律第 167 号。その後の改正を含む。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号。その後の改正を含む。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられる。このような義務が課せられている場合、当該信託不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性がある。更に、運用資産である信託不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付され、あるいは建物の敷地とされる面積が減少し、収益が減少する可能性がある。また、当該信託不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性がある。

⑧ 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含みます。以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず信託不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性がある。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他信託不動産の管理に影響する関係法令の改正により、信託不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性がある。

更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、取用、再開発、区画整理等の行政行為等により、信託不動産に関する権利が制限される可能性がある。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が信託財産の収益に悪影響をもたらす可能性がある。

⑨ 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含む。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、信託財産の収益に悪影響を及ぼす可能性がある。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性がある。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、信託財産の収益に悪影響を及ぼす可能性がある。

⑩ テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該信託不動産の資産価値や、信託財産の収益に悪影響が及ぶ可能性がある。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である信託不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性がある。

⑪ 信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになる。したがって、受益者は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになる。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常である。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有しておらず、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性はない。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、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）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている信託不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、受益者は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性がある。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する受益者が不測の損

害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、受益者が不測の損害を被る可能性がある。

信託受益権の小口化による
町家再生・活用実施手引書

平成25年3月

貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会

信託受益権の小口化による 町家再生・活用実施の手引き

信託受益権の小口化による町家再生・活用事業について、その採用を検討するためのポイントを以下に紹介する。

1. 事業準備・体制

- 町家再生・活用のために投資をする志のあるメンバーはもちろん、事業協力者との連携を、日頃から行っておく必要がある。（「報告書第2章3調査集計、分析結果（P9-11）」より）
- 町家の状況、とりわけ町家所有者の状況についての情報が必要である。ただし、個人情報であるため、その取扱いには注意を要する。（「報告書第6章2（2）候補町家の絞り込み（P36）」「同4（1）町家の状態（P44）」「同4（2）所有者の意向（P44）」など参照）
- 町家を扱う不動産の信託であり、事業期間中の町家の賃貸活用や事業終了時の町家の売却をともなう事業であることから、不動産の賃貸や売買に専門知識のある者の協力が必要である。（「報告書第6章3（4）事業の流れ（P38）」参照）
- 町家の再生を扱う事業であるため、不動産の有効活用に知識のある者の協力が必要である。（「報告書第6章3（8）用途に関する検討（P42）」「同3（9）事業企画書の作成（P43）」など参照）
- 改修工事をともなう事業であるため、建築関係者（設計士・建築業者など）の協力が必要である。（「報告書第6章3（8）用途に関する検討（P42）」「同4（1）町家の状態（P44）」など参照）
- その他、法務、税務や司法書士などの専門家、信託会社などとの連携も不可欠である。（「報告書第6章図表38スキームにおける課税課目（P41-42）」「同3（10）ドキュメントの整備（P43）」など）

2. 事業の適合性

以下のポイントについて、検討する。

(1) 町家の保有に関する所有者の意向

- ① 町家の処分、② 町家の保有（手放したくない）、③ その他

① について、本事業への適合性があるといえる。

【補足説明】

ただし、②、③についても、所有者の状況（体調、経済状況、親族の状況など）により、その意向が①に変わることはあり得る。

例えば、所有者が居住しなくなってから3年後に売却の意向になったとすれば、その変化の要因に「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」を考慮したことがあるかも知れない

注) この特例は、マイホームを売ったときに、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例で、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却した場合などの適用要件がある。

また、「第2章図表10町家が消失した理由・要因 ㊸現金化のための売却、㊹経営不振による解体」などのように、㊹が㊸に変わるタイミングは、いつ訪れるとも限らない。

なお、所有者が事理弁識能力を欠く場合、信託行為を行なう為には、成年後見制度を利用する必要がある。

注) 成年後見制度を利用すれば、被後見人がその町家に居住していない限り、裁判所の許可を得て事業化できる可能性はある。

(2) 町家を店舗や宿泊施設などに活用する事業を展開する事業者の存在

① 存在 なし 、 ② 存在 あり

①について、本事業への適合性があるといえる。

【補足説明】

この事業は、他に事業化する者がいないときに、町家の再生・活用を図るためのスキームであり、事業者が存在する場合は、このスキームを利用する必要性は低い。

(3) 事業の収益性

① 収益性 高 、 ② 収益性 低 (マイナスを含む)

①、②いずれの場合も、本スキームを利用できる。ただし、②については、候補となる町家に、事業化する(事業化しなければならない)価値が存在すること。

※「報告書第6章3 T長屋 再生・活用スキーム(P37)」は①のケース、「同4 Y住宅 再生・活用スキーム(P44)」は②のケースである。Y住宅は、登録有形文化財に指定されている。))

3. 事業の流れ

事業を組成するにあたっては、基本的に町家の再生・活用を第一義として考えるべきであり、信託受益権小口化スキームは、町家再生・活用のための一つの選択肢にすぎない。

また、所有者の意向（利益）と町家の再生・活用のマッチングを図ることが事業の成否のポイントになると思われる。

事業の主な流れは、以下の通りである。

(1) 物件調査

- 町家の様式、築年、状態、接道状況、土地形状、利用価値、希少性、周辺環境など
- 登記事項（登記事項証明書、公図、地積測量図、建物図面）、閉鎖謄本（地歴調査）
- 境界確定図、接道状況
- 法令上の制限（都市計画法、建築基準法、消防法など）
- 公課証明書（土地・建物）、第三者の権利がある場合はその内容を証するもの

(2) 所有者に関する調査

- 家族構成など
- その他事業に関係する内容

(3) 市場調査

- 住居系、事務所系、商業系など
- 賃貸需給動向

(4) 事業構想の策定

- 適正用途の判定
- 改修プランの作成
- 事業手法の検討

（「2. 事業の適合性」参照）

※ スキームありきではなく、所有者の利益（経済的、精神的の両面）と町家再生・活用による地域のメリットのマッチングを図ることが基本となる。

- (5) 事業協定の締結 ■新受益者候補者との連携
- (6) 事業計画案の策定
- 事業スケジュールの策定
 - 事業シミュレーションの作成
- (7) 関係者との本格交渉開始
- (8) 信託引き受け審査
- (9) 追加調査
- (10) 信託引き受け審査結果報告 ■新受益者への事業詳細説明（重要事項説明）
- (11) 契約書面準備
- (12) 調印（信託契約など）、登記（信託登記、所有権移転登記）、改修工事着工
- (13) 賃借人募集（賃貸の場合）
- (14) 改修工事完了、引き渡し
- (15) 賃貸借契約開始
- 新受益者への配当
- (16) 町家の売却 ■売却代金から諸費用を控除して配当
- あらかじめ買主の町家保有の意向を確認
- (17) 信託を清算して終了

貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会

