

第3回不動産取引と信託法制に関する研究会資料

信託業法改正に伴う不動産信託の実務上の問題点について

2005年7月25日  
住友信託銀行株式会社  
不動産業務部長  
千田 正

## 1. 信託業法改正の概要

### 受託可能財産の範囲の拡大

信託できる財産の種類を財産権一般に拡大

### 信託業の担い手の拡大

金融機関以外の者への信託業務の開放及び受益者保護のための  
ルールの整備

参入基準

組織形態

行為規制

ディスクロージャー

### 信託サービスの利用者の窓口の拡大

信託契約代理店制度

信託受益権販売業制度

### その他

外国信託会社の国内営業 等

## 2. 信託の仕組み

### 信託の定義

#### 信託法第1条（定義）

本法において信託と称するは財産権の移転その他の処分をなし他人をして一定の目的に従い財産の管理又は処分を為さしむるをいう

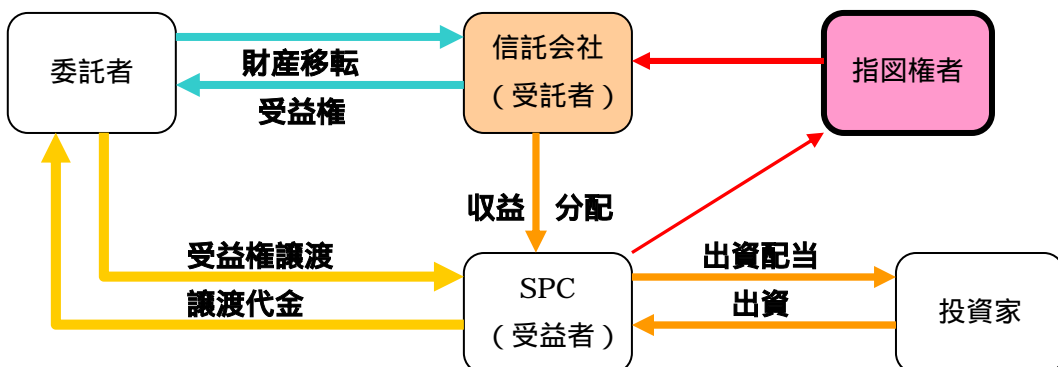
### 土地（不動産）信託 = 運用型信託



信託目的：信託財産の管理運用（処分）

受託者：裁量あり。建物管理、テナント誘致等受託者責任にて実施。

### 流動化型信託 = 管理型信託



信託目的：信託財産の管理運用（処分）（受益権譲渡前提）

受託者：裁量は限定的。（信託契約に規定）

指図権者による指図に基づき信託目的を達成すべく信託事務を履行。

### 受託者の管理義務

#### 信託法第20条（受託者の管理義務）

受託者は信託の本旨の従い善良なる管理者の注意を以って信託事務を処理することを要す。

### 3. 受託者の規制強化

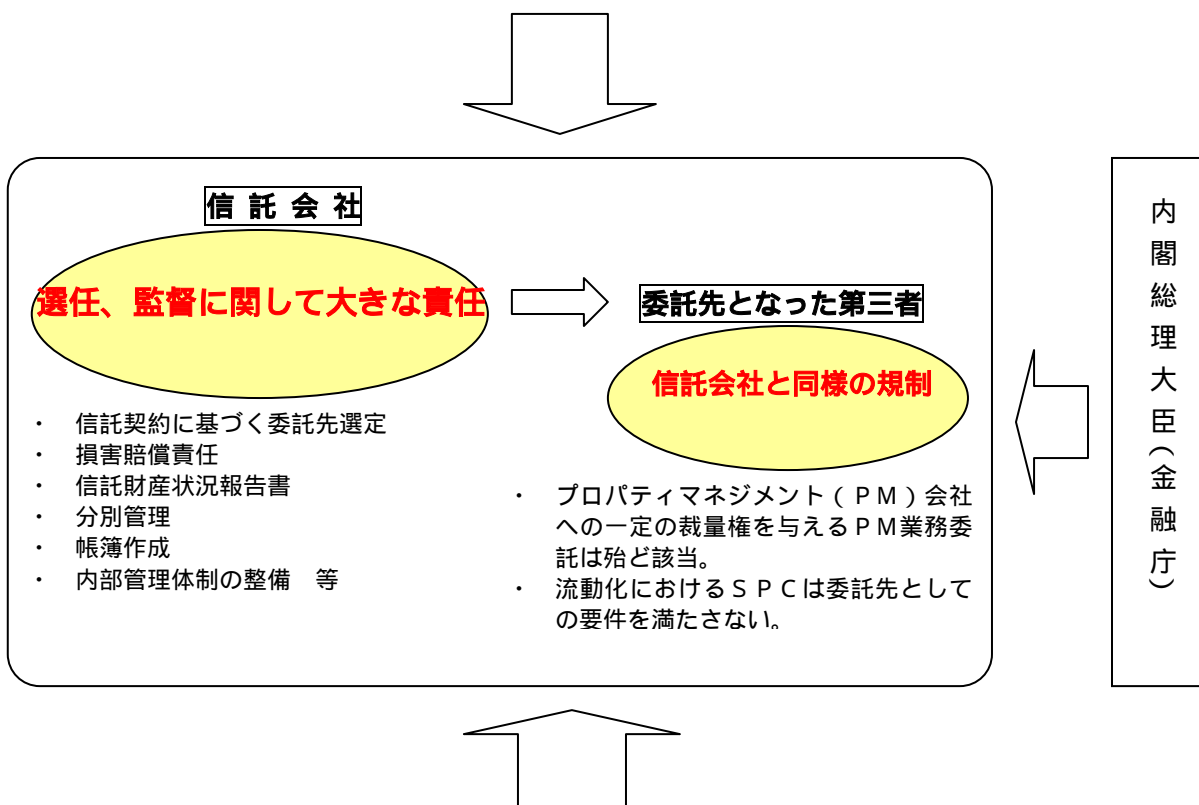
#### A. 信託業務の第三者委託に関する規制

##### 信託業法22条（信託業務の委託）、監督指針3-3-5

「信託業務の委託」に該当するか否かは、信託業務の一部の委託を受けた第三者が行う業務の内容及び個々の信託財産の管理又は処分の状況等に照らして、当該第三者が信託財産の管理又は処分に関する裁量を有すると認められるか否かにより判断することとし、定型的なサービスの提供者のサービスを利用する場合や、単純な事務処理等を行わせる場合には、これに該当しないことに留意する。

例示 第三者が建物設備やテナントの管理権限を有する場合（建物管理信託）

例示 第三者が建物の建築を請け負う場合（土地信託）

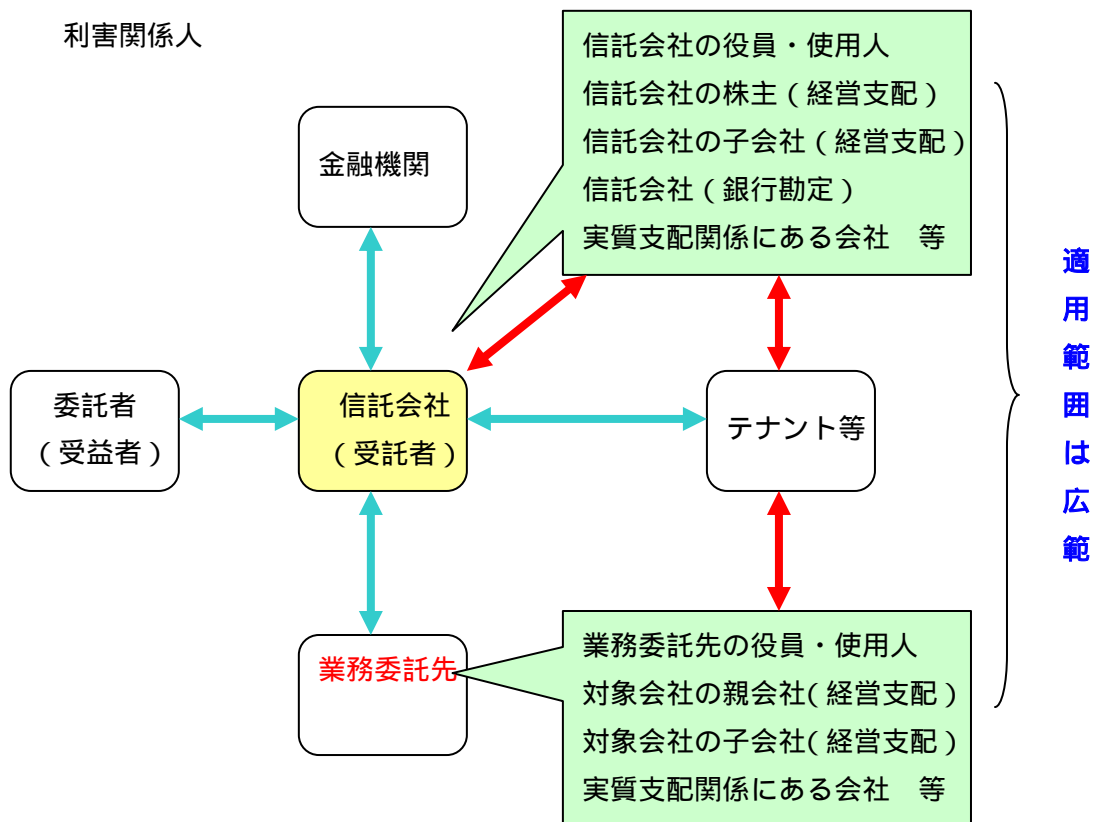


- ・ 法令の手続きに従ったルールの制定、遵守に基づく受託。（受益者要請にも実質的な制限）
- ・ コンプライアンスの観点から、委託先となるPM会社に行為規制強化内容を説明、体制整備、行為規則遵守を要請。

## B. 利益相反取引（自己取引）規制

### 信託業法 29条 2項 1号（信託財産に係る行為準則） 同施行令 14条 2項、同施行規則 41条 1項他の要旨

信託会社、PM会社またはそれらの**利害関係人**が**信託財産との間における取引**（利益相反取引または自己取引）を行う場合は、信託財産に損害を与えることにならない**一定の条件**によらなければならない。



信託財産との間における取引（利益相反取引）

例）自己またはその利害関係人が信託不動産にテナント入居する場合

自己またはその利害関係人が信託業務の一部の委託を受け、報酬を受ける取引

信託内金銭を受託者固有（銀行）勘定にて運用する取引

一定の条件

- ・ 信託契約において取引の概要についての定めが必要。
- ・ 信託財産に損害を与えるおそれがない場合のみ可能。

書面の作成及び受益者に対する書面の交付義務

## C . 開示規制

### 信託業法 27 条（信託財産状況報告書の交付）

信託会社は、その受託する信託財産について、当該信託財産の計算期間ごとに、**信託財産状況報告書**を作成し、当該信託財産に係る受益者に対し交付しなければならない。ただし、信託財産状況報告書を受益者に交付しなくても受益者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合は、この限りでない。

開示事項（不動産関連）信託業法施行規則第 37 条

- ・ 不動産の所在、地番その他の不動産を特定するために必要な事項
- ・ 不動産の売却を予定する信託の場合につき、物件ごとに当期末現在における価格
- ・ 不動産に関し賃貸借契約が締結された場合につき、物件ごとに当期末現在における稼働率及び当該物件に関して賃貸借契約を締結した相手方の総数ならびに計算期間中における全賃料収入
- ・ 当該不動産の売却が行われた場合につき、計算期間中における売買金額の総額

### 信託業法 29 条 3 項（信託財産に係る行為準則）

信託会社は、利益相反取引をした場合には、信託財産の計算期間ごとに、**当該期間における当該取引の状況を記録した書面**を作成し、当該信託財産に係る受益者に対し交付しなければならない。ただし、当該書面を受益者に交付しなくても受益者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合は、この限りでない。

開示事項 信託業法施行規則第 41 条

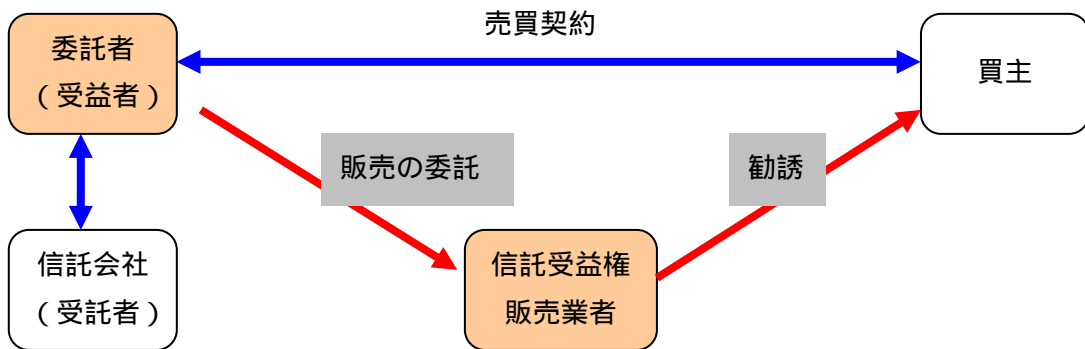
- ・ 取引当事者の商号、名称又は氏名及び営業所又は事務所の所在地若しくは住所
- ・ 信託財産との取引の相手方となった者が信託会社の利害関係人である場合には当該利害関係人と信託会社との関係。
- ・ 取引の方法
- ・ 取引を行った年月日
- ・ 取引に係る信託財産の種類その他の当該信託財産の特定のために必要な事項
- ・ 取引の対象となる資産又は権利の種類、銘柄、その他の取引の目的物特定のために必要な事項
- ・ 取引の目的物の数量
- ・ 取引価格
- ・ 取引を行った理由
- ・ 当該取引に関して信託会社又はその利害関係人が手数料その他の報酬を得た場合には、その金額
- ・ 当該書面の交付年月日
- ・ その他参考となる事項

#### 4. 信託受益権販売業制度における規制の概要

信託業法 2 条 10 項（定義）

「信託受益権販売業」とは、信託の受益権（証券取引法第 2 条 1 項に規定する有価証券に表示される権利及び同条二項の規定により有価証券とみなされる権利を除く）の販売又はその代理若しくは媒介を行う営業をいう。

##### 信託受益権販売業制度



受益者自ら受益権の販売を業として行う場合は、当該受益者も販売業者となる。

内閣総理大臣の登録義務

信託受益権の内容の説明義務

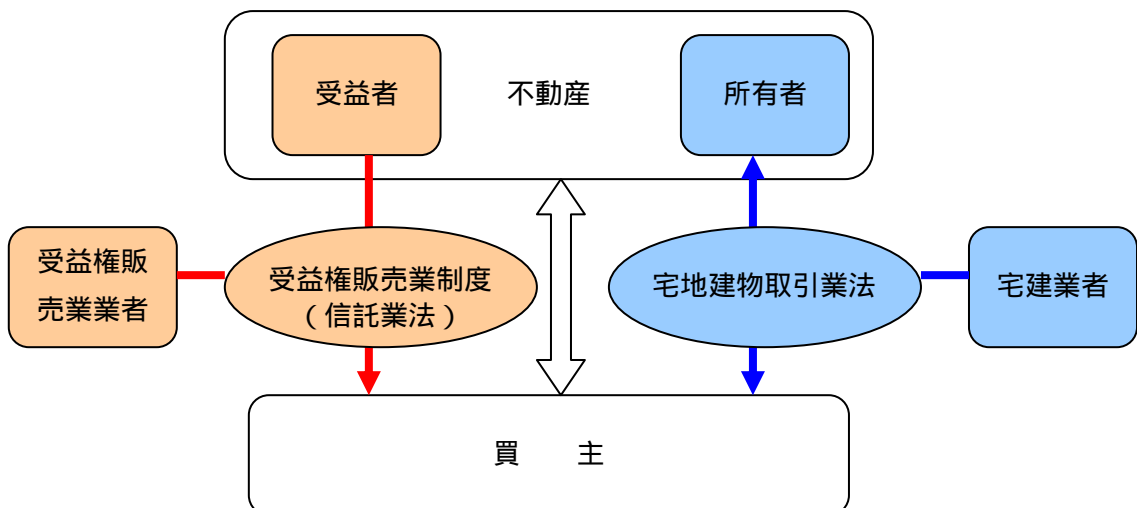
売買契約締結後の信託受益権の内容を記載した書面の交付義務（締結前は説明義務のみ）

行為準則の準用

所管官庁によるモニタリング

営業保証金の供託

##### 宅建業との比較における信託受益権販売業制度の問題意識



- ） 受益権販売にあたり宅建業法の規制はかからない。
- ） 宅建業者は受益権販売業登録を受けなければ受益権販売ができない。
- ） 受益権販売においては、宅建業における重要事項説明書（事前の説明書面）に該当するものはない。（信託業法第94条事前説明の義務）

但し、信託業法施行規則94条第10号によれば、宅地又は建物を信託財産とする信託受益権の販売等については、同条各号に掲げるほか、宅地建物取引業法35条に準じて、別表第12号に掲げる事項について説明する必要がある。（例外あり。）

## 5. 信託実務上のその他問題点

