

不動産取引と信託法制に関する研究会資料

2005年12月19日

**信託受益権分譲マンションの販売・流通
段階における問題点**

社団法人 不動産流通経営協会

1. 分譲時の不動産信託受益権販売の問題

(1) 関係する当事者

当初受益者兼委託者（信託受益権譲渡者）～次の3パターンがありうるか

-) ディベロッパー
-) S P C
-) ディベロッパーとS P Cが共同売主

受託者～次の2パターンがありうるか

-) 信託銀行等が信託会社となる（管理会社は信託業務の一部の委託先）
-) 管理会社自身が信託会社となる

受益権の購入者

一般購入者は、建物の区分所有権、敷地利用権等を信託財産とする信託受益権の譲受を受ける

* なお、各受益者が支払う管理費・修繕積立金等の金銭、金銭債権等その他財産権も、信託財産に含まれる。

(2) 分譲される信託受益権の権利内容

専有部分に居住する権利（自己居住の権利）

自己の専有部分を修繕、リフォーム、改造等をする権利

- ・ 改造等について将来、それを原状回復すべき義務はない？
- ・ 改造等に関するルール、制限事項等は、信託契約の合意内容となるか、あるいは受託者の裁量で決定、改廃できる利用ルールか
- ・ なお、専有部分の管理、修繕等の責任（主体）は受託者か受益者か？（専有部分の管理責任等が受益者にあるとした場合、受託者の管理責任範囲は、基本的に共用部分等に限定されることになるか？）

自己の専有部分を第三者に賃貸する権利？～賃貸借契約の貸主契約者は受益者か受託者か？

- ・ 受益者が貸主になり、信託受益権に基づく専有部分賃貸借契約の場合、それは借地借家法の対象となる賃貸借契約と評価されうるのか。
- ・ 受託者が貸主になる場合は、当然、借地借家法の対象となる賃貸借契約になるだろう。（賃料は受託者が収受し、当該受益者に送金する）

信託受益権の放棄、分割請求等はできないこととなるか？

受益者のその他の権利等の取扱い検討も必要（「信託法改正要綱試案」で検討されている項目等を含む）

・ 裁判所に対する請求権

受託者の解任・選任請求権、信託管理人の選任・解任請求権、信託の終了請求権

等

- ・ 信託に関する情報入手権
帳簿等の閲覧請求権、受託者に対する説明請求権、信託財産の状況に関する情報受領権、受益者名簿の閲覧等請求権等
- ・ 信託違反行為の是正権
損失補てん請求権、原状回復請求権、受託者の違法行為の差止請求権、受託者の権限違反行為の取消権等
- ・ 信託財産に関する権利
破産管財人による信託財産の処分行為等の差止請求権、受託者の固有債権者からの強制執行等に対する異議申立権
- ・ 受益権取得請求権の行使について
信託の目的の変更、受益権の譲渡性の制限等により、損害を受けるおそれのある受益者が受託者に対して請求できる権利
- ・ その他の権利
受託者交代時の受益者の計算の承認権、受託者の任務終了時の通知受領権、利益相反行為等に関する通知受領権、信託の終了時の受益者の計算承認権等

(3) 分譲される信託受益権の権利形態(次の2方式がありうるか)

【共有(準共有)方式】土地・建物全体を1つの信託受益権とし、各受益者が信託受益権を共有(準共有)する方式

- ・ 複数の受益者による意思決定の方法としては、改正後の信託法による多数決ルールが適用される。
- ・ 信託法による多数決制度が、マンションの管理、利用のための制度として適合するかどうか。
 - ・ 受益者集会は、受託者が召集する。
 - ・ 受益者は、その所有する受益権の個数に応じた受益権を有する。
 - ・ 受益者集会のほか、特に役員制度等は原則設けないか。
 - ・ 受益者の集会に、団体性はあまりなく、受益者集会において信託に関する一定の事項を意思決定だけといえるか。
 - ・ 受益者集会等に要した費用は、信託財産をもって支出する。
- ・ マンションの「管理規約」的なものは、信託契約の合意内容となりその改廃が、受益者集会の決議によるものと、受託者の権限において改廃等できるものに区分されるか。
- ・ 「土地信託」の取扱いの適用対象となるか
【昭和61年7月9日付通達(所得税、法人税等)】
 - ・ 土地又は土地等及びその上にある建物等を信託財産とし、その管理、運用又は処分を主たる目的とする信託であること

- ・ 当初の信託契約では、委託者を受益者とする信託（自益信託）であること
- ・ 信託受益権が一定の場合を除き、その信託期間を通じて分割されないこと
- ・ 信託受益権の内容が、収益受益権と元本受益権に区分されないこと
- ・ 受託者を信託銀行とする信託であること

【平成 10 年 3 月 13 日付通達】

受益権の分割・譲渡の態様からみて、受益者が信託財産を所有している実態にあるものとされる要件

- イ．分割口数が 50 口以下
- ロ．分割後の 1 口当たりの最低金額が 1000 万円等

【個別区分所有権方式】各区分所有権等ごとに個別に信託受益権を設定する方式

- ・ マンション全体としては、各受益権者ごとの個別の信託契約が単に集積している状態である。
- ・ 信託会社は、各受益者に対して個別に各信託契約による信託財産の管理責任を負っている。
- ・ 原則的には、受益者の多数決ルール等は適用されない。（受益者集会の開催等は、原則的には不要）
- ・ 受託者の変更は、各個別信託契約の受託者を一括して変更する形で行う必要がある。（信託契約上、その様な措置が実効性をもって可能か）
- ・ 受益者は、税法上、「不動産」を保有していると評価されるかどうか。

(4) 信託受益権販売に関するその他の問題

- ・ 建築確認前でも信託受益権の一般販売は可能か
- ・ 販売を担当する信託受益権販売業者は、宅建業者でなくてもよいか
- ・ 受益権売主（当初受益者）の瑕疵担保責任（さらに品確法による構造耐力上主要部分等の 10 年間の担保責任等）はどうか
- ・ 信託受益権分譲で金融機関が貸付を行うか～担保は信託受益権への質権設定（複数金融機関からの借入は事実上困難か）
- ・ 住宅ローンの税額控除制度、住宅取得資金等の贈与の特例、居住用不動産の買替特例制度等の税制特例が受けられるか（現行制度上は適用は難しいか？）
- ・ 固定資産税等の支払義務者 = 受託者（受託者は、受益者に対し、管理費、修繕積立金などと同じく徴収する～徴収する支払固定資産税予定額はかなり多額になり、また実支払額との差額清算等の事務が生じうるか）

2 . 分譲後の不動産信託受益権流通の問題

(1) 信託受益権の譲渡性 (要綱試案第 48)

- ・受益者は、その有する受益権を譲渡することができる。ただし、その性質に反するときは、この限りでない。
- ・譲渡の対抗要件は、確定日付けある証書による、受託者への通知又は受託者の承諾。
(信託契約では、「受託者の承諾」を要件とするか？)

(2) 実物不動産と不動産信託受益権の売買媒介業務

- ・宅建業法による実物不動産の売買媒介業務の規制と、信託業法等による不動産信託受益権の販売媒介業務の規制では、その規制内容に差異がある。一般消費者による居住用の権利取得の取引の安全性確保の観点から、業務の流れに即して、対比、再検討しておく必要があるといえる。

3 . 不動産信託受益権売買を活用するメリット等の検討

(1) 投資用不動産の場合

- 信託財産の独立性、倒産隔離による賃貸事業の安定的実施
- 信託の導管性による、二重課税の回避
- 不動産取得税等の不動産流通諸税の軽減
- 事業者の許可を要する不動産特定共同事業法の適用対象外となる
- 受託者であり、登記で不動産所有権者と公示される信託銀行 (信託会社) の信用、信頼性
- 投資家の多くは、金融商品投資の延長で投資しており、不動産を直接所有するニーズが必ずしも大きくない

(2) 自己居住用不動産の場合

- 上の 、 、 は、自己居住用不動産には基本的に該当しない。 のメリットはありうるが、反面、その他の居住用不動産 (マイホーム) に対する、諸税制特例の適用を受けられない可能性がある。
- なお、信頼できる信託会社による適正な管理が、不動産の価値維持等に寄与する場合等には、信託受益権の保有による居住にメリットがありうるか。