

平成18年1月30日  
不動産取引と信託法制に関する研究会資料

---

# マンション管理における 信託制度の活用について

社団法人高層住宅管理業協会

# 1 想定されるスキームとは

マンションを一の信託受益権として組成し、信託受益権の共有持分(又は準共有持分)を譲渡(新築マンション)

委託者 = 土地所有者、信託受託者 = 信託会社、信託受益者 = 不動産会社

各区分所有者がその有する区分所有権・敷地利用権を、

マンション管理業者に信託(既存マンション)

委託者・信託受益者 = 各区分所有者、信託受託者 = マンション管理業者

マンションの管理組合が有する資金を信託(既存マンション)

委託者 = マンション管理業者、信託受託者 = 金融機関、信託受益者 = 各管理組合

# 1 - 1 マンションを一の信託受益権として組成し、信託受益権の共有持分(又は準共有持分)を譲渡

土地所有者がその有する土地を信託会社に信託。信託会社はマンションの建設等を発注

信託会社は不動産会社に信託受益権を譲渡

不動産会社は信託受益権の共有持分(又は準共有持分)を販売。信託受益権の内容はマンションの利用権並びに信託契約満了後のマンションの共有持分(又は準共有持分)の受領権

マンション(専有部分を除く。以下同じ。)の管理運営計画・収支計画は受益者の集会で決議

各受益者は、マンションの維持管理に要する費用並びに固定資産税等を信託会社に支払い

信託会社はマンションの管理・処分を第三者に委託

# 1 - 2 全区分所有者がその有する区分所有権・敷地 利用権を、マンション管理業者に信託(個別信託)

各区分所有者は、マンション管理業者と信託契約を締結  
マンション管理業者は各区分所有者に信託受益権を譲渡  
信託受益権の内容は、区分所有権・敷地利用権の管理・  
使用権及び信託契約満了後の区分所有権・敷地利用権の受  
領権

各受益者は、マンション管理業者が提示したマンション(専  
有部分を除く。以下同じ。)の管理運営計画・収支計画を承諾  
マンション管理業者はこれに基づいて管理を実施

各受益者は、マンションの維持管理に要する費用並びに固  
定資産税等をマンション管理業者に支払い

# 1 - 3 マンションの管理組合の資金を信託(狭義の信託活用)

信託口座及び電子取引を活用したスキームで、管理組合資金の毀損リスクを低減

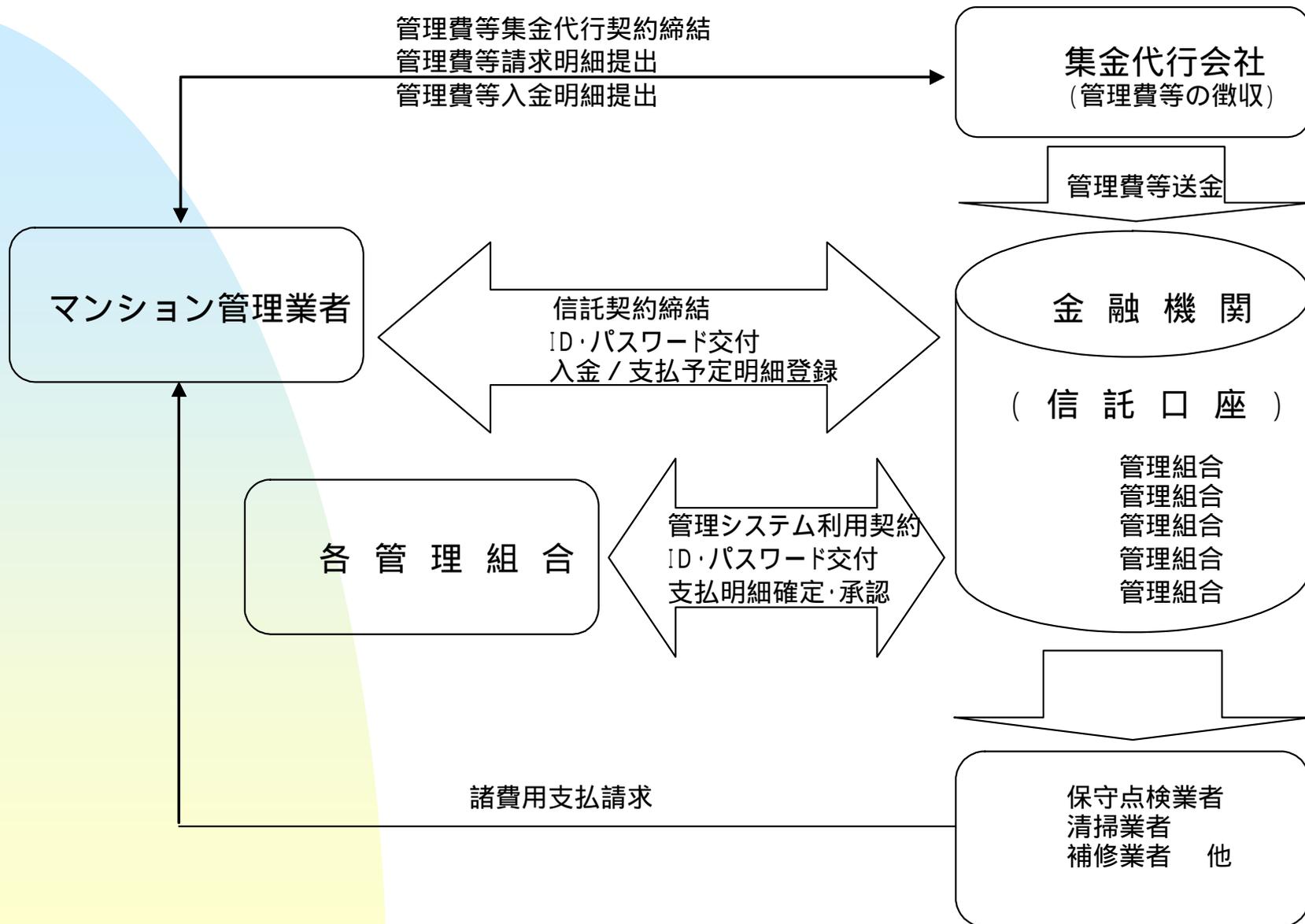
管理組合資金管理のために信託口座を開設

信託口座の委託者はマンション管理業者。信託受益者は各管理組合

マンション管理業者及び管理組合はそれぞれID・パスワードを保持

管理組合資金の管理は、マンション管理業者・管理組合双方が認証して行う

(信託口座活用スキーム)



## 2 - 1 各スキームの論点、課題等

### 1 - 1の場合

- 土地信託又は管理型信託として捉えることが適切か
- マンション(専有部分を含む。)の秩序維持に関するルールの制定又は変更は、信託受益者の多数決でできるか
- マンション(専有部分を除く。)の管理運営計画・収支計画は、信託受益者の多数決でできるか
- マンションの瑕疵担保責任の請求権は信託受託者に帰属するか、信託受益者か
- 信託受益者が専有部分のリフォームをする場合又は専有部分を第三者に賃貸に供する等の場合、信託受託者の同意が必要か

信託受益者がマンションの維持管理に要する費用等を滞納した場合、信託受託者は自らの資産からこれを第三者に支払わなければならないか

信託受託者が信託契約を更新しようとする場合、信託受益者の多数決で更新できるか

### 1 - 2の場合

信託財産(区分所有権等)の集合体であるマンションに、区分所有法、管理適正化法は適用されるか

マンション管理業者が各区分所有者と信託契約を締結することは民事信託と捉えることが適切か、管理型信託と見なされるか

マンション(専有部分を含む。)の秩序維持に関するルールの制定又は変更は、マンション管理業者の裁量で可能か、信託受益者の同意が不可欠か

マンション(専有部分を除く。)の管理運営計画・収支計画は、マンション管理業者の裁量で可能か、信託受益者の同意が不可欠か

マンションの土地工作物責任は、マンション管理業者に帰属するか

信託受益者が専有部分のリフォームをする場合又は専有部分を第三者に賃貸に供する等の場合、マンション管理業者の同意が必要か

信託受益者がマンションの維持管理に要する費用等を滞納した場合、マンション管理業者は自らの資産からこれを第三者に支払わなければならないか。

マンション管理業者が信託契約を更新しようとする場合、信託受益者全員の同意が必要か。信託受益者の多数決で更新できないか

### 1 - 3の場合

マンション管理業者が委託者として信託口座を開設することは、管理適正化法の財産の分別管理に抵触するか

マンション管理適正化法施行規則第87条

- ・ 管理組合口座は、管理組合又はその管理者等を名義人とすること