

国都市第 19 号
国住街第 29 号
令和 5 年 4 月 19 日

都道府県・政令指定都市
市街地再開発事業主務部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長
住宅局市街地建築課長

市街地再開発事業により整備された施設建築物の管理及び運営における
民事信託の活用推進について（技術的助言）

都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号。以下「法」という。）に基づく市街地再開発事業については、施行地区内の土地の合理的かつ健全な高度利用や都市機能の更新が図られることはもとより、事業により整備された施設建築物（以下「再開発ビル」という。）がエリアマネジメント団体等により持続的かつ適切に管理・運営されることで、その周辺市街地も含めたエリア価値向上にも寄与することが期待される。

「今後の市街地整備のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和 2 年 3 月 24 日公表）においても、事業後の展開を視野に入れた市街地再開発事業の推進についての考え方とエリアマネジメント団体等による多様な地域活動と連携した施設運営に係る事例を公表し、普及啓発してきたところである。

一方、近年では、社会経済の発展に的確に対応した信託法制を整備する観点から、受託者の義務、受益者の権利等に関する規定を整備するほか、多様な信託の利用形態に対応するための新たな諸制度を導入するとともに、表記を現代用語化し、国民に理解しやすい法制とするため、平成 18 年 12 月に、新たに信託法（平成 18 年法律第 108 号。以下「信託法」という。）が制定されたところである。

一般に、信託は、信託業法（平成 16 年法律第 154 号）や金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（平成 18 年法律第 43 号）による規制を受ける信託とそうでない信託（本通知において、前者について「営業信託」、後者について「民事信託」という。）とに二分され、信託の活用の際には、信託の引き受けを業として行うことで蓄積されたノウハウや必要となる信託報酬などを個別に考慮した上で、民事信託と営業信託のいずれを採用するか判断することとなるものであるが、昨今、再開発ビルの管理・運営に民事信託を活用する事例が増加しつつある。

このため、今般、事業後の再開発ビルの持続的かつ適切な管理・運営を図るため民事信託を活用する利点等や運用上の留意事項及び民事信託に関する税制特例など（参考参照）を下記のとおり整理したので、これらの事項及び信託法の基本的な考え方に留意して運用されたく、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、都道府県におかれては、管轄内市区町村（政令指定都市を除く。）に対しても、この旨周知徹底方お願いする。

記

一 事業後の再開発ビルの適正な管理・運営のための民事信託の活用の利点等について

市街地再開発事業により整備された商業用途の再開発ビルについて、各従前権利者に対し専有部分（建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 2 条第 3 項の専有部分をいう。以下同じ。）として個別に権利変換されることで、床利用が細分化され、入居可能なテナントの業態等に制約が生じるなど、再開発ビル全体の持続的かつ適切な管理・運営が困難となることが懸念される場合がある。

このような問題に対しては、複数の権利者で床を共有化すること等により一定以上の床面積を確保することで、多様な規模のテナントニーズに対応した賃貸を可能とすることや、当該床を一体的に管理・運営するための持続的な体制を構築することなどの対策が考えられるところ、具体的な手段の一つとして民事信託を設定することが考えられる。

一般に、事業後の再開発ビルの商業用途部分に複数存在する専有部分を対象に民事信託を設定して管理・運営することには、賃貸主が受託者に一元化されるため、当該再開発ビル内における賃料競合が発生せず、多様なテナントニーズへの対応可能性を高められると考えられること、受託者の固有財産から分別管理されるなど信託財産の独立性が担保されていること等の利点が存在すると考えられる。

これらに加え、共有化して権利変換した単一の専有部分（以下「共有床」という。）への信託の設定については、共有床の所有権が単一の受託者に帰属するため当該共有床についての共有物分割請求権が発生することはなく、信託期間内における管理・運営上の意思決定を一貫させられること、受益者（兼委託者）側に相続や売買が発生しても共有床の運用への影響は少なくなるものと考えられること、受託者に対する監督を通じて受益者（兼委託者）が信託財産への関心を維持し得ると期待されること等の利点が存在すると考えられる。

二 再開発ビルの管理・運営における民事信託の活用にあたっての留意事項

イ 各権利者の所有する個々の建築物を共有床に権利変換した上で管理・運営するためには、権利変換計画作成の準備段階から、各所有者に対し民事信託への参加意向等を確認したうえで合意形成を図る必要がある。

ロ 市街地再開発事業に係る固定資産税や不動産取得税に係る税制特例の活用を検討する場合や、消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式の活用を検討する場合には、民事信託の活用を検討する段階から、必要に応じて、税理士や課税庁となる機関（税務署、地方公共団体）と相談することが望ましい。

ハ 権利者において信託引受けのための会社を設立した上で、民事信託を活用するにあたっての費用負担としては、会社の設立費用や会社への所有権移転登記費用があることに留意が必要である。

【参考】民事信託に関する税制特例（令和5年3月31日現在）

- ・登録免許税法（昭和42年法律第35号）第7条第1項
- ・地方税法第73条の7第3号から第5号まで
- ・所得税法（昭和40年法律第33号）第13条、法人税法（昭和40年法律第34号）第12条並びに地方税法第24条の3、第72条の3及び294条の3
- ・租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第41条の4の2第1項及び第67条の12第1項
- ・相続税法（昭和25年法律第73号）第1章第3節
- ・消費税法（昭和63年法律第108号）第14条

※令和5年10月1日施行の関係規定

- ・消費税法第57条の2から第57条の5まで

以上