

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会
(令和6年度)
概 要 書

発表テーマ	信託不動産物件の用地取得
発表の概要	政策連携団体である東京都都市づくり公社では、都区市から委託を受け、道路や公園などの都市施設整備に加え、沿道まちづくりの推進を図るための用地取得を行っている。加えて、都の「防災都市づくり推進計画」に基づく特定整備路線及び不燃化特区への事業協力などにも積極的に取り組んでいる。 今回の発表は、都内某区より委託を受け取り組んでいる都市計画道路の整備において、信託不動産物件が用地取得の対象になったため、その事例について紹介する。 信託不動産物件は、用地取得において稀少な事例だが、2022年の調査では首都圏の新築マンションのうち、約20%が投資用マンションであることから、今後も投資用不動産が増加することが見込まれ、投資用不動産の増加に伴い、用地取得において同様の案件に遭遇することにも多くなることが予想される。 本発表では、信託不動産の用地取得において直面した課題・解決策・結果等について発表する。

信託不動産物件の用地取得

1 はじめに

1-1 公社業務の歴史と近年における実績

公益財団法人東京都都市づくり公社（以下「公社」という。）は、東京都と多摩地域の関係6市町（当時）の出捐により、昭和36年に都市開発を総合的に実施する専門機関として、当公社の前身である財団法人東京都新都市建設公社として設立された。設立以降、多摩地域の良好な生活空間の創造を目指すとともに、東京都や市町村の負託にこたえるべく、土地区画整理事業や下水道事業を受託し、施行してきた。さらに、圏央道の整備に伴う用地取得業務や東京都建設発生土再利用センターの運営管理、まちづくり支援や道路整備と一体的に進める沿道まちづくり事業にも取り組んできた。

公益財団法人への移行後は、島しょ部での下水道事業を初めて受託したほか、平成18年度から都市整備局の委託事業として、東京都市計画道路事業補助線街路第81号線（豊島区東池袋）、平成22年度からは同83号線（北区十条Ⅰ期）及び同46号線（目黒区目黒本町）における用地取得業務を受託し、区部へ進出した。

また、平成27年度からは、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」関連事業として、特定整備路線補助第86号線（北区志茂）及び同46号線（目黒区原町・洗足）の用地取得を行ってきた。このほか、不燃化促進事業としては、老朽建築物の除却や建替えを支援する建築プラン作成、個別面談、勉強会開催等を実施する事業を地元区から受託し、東京都全域の発展と防災性の向上に貢献してきた。

近年はさらに建設局及び北区からJR埼京線（十条駅付近）連続立体交差事業関連の用地取得業務を受託しているほか、複数の区から防災性の向上を目的とする主要生活道路の整備、建替え支援等不燃化誘導事業を受託している。令和元年に「東京都政策連携団体」の指定を受け、目指すべき将来像である「自ら企画し、提案する、都市づくりの総合支援を担う高度専門家集団」の実現に向け、着実に事業を推進している。

1-2 公社における用地取得の取組について

公社は都内自治体から委託を受け、道路や公園などの都市施設整備に加え、地域の防災性向上に寄与する道路の用地取得を行っている。圏央道事業等で培った用地取得に係る豊富な経験と実績を基に土地所有者など権利をお持ちの方々一人一人へ丁寧に事業説明を行った上で、御理解御協力をお願いし、事業推進に努めている。

令和6年11月末現在では区部及び多摩地域において1都7区5市より道路用地等取得業務を受託し、都市施設の用地取得事業に取り組んでいる。

2 信託について

本事例を説明するにあたり、まず信託という制度について概要を説明する。

2-1 信託とは

信託とは、自身の大切な財産を信頼できる人に託し、自身が決めた目的に沿って管理・運用を任せることである。前述の大切な財産とは、金銭だけでなく不動産等様々なものを指す。

- ・信託という制度は、信託法に規定されている。
- ・信託されている不動産かどうかは、登記簿にて確認することができる。
- ・信託内容については、信託目録を取得することにより、確認が可能。

2-2 不動産投資信託とは

不動産投資信託では、不動産投資法人が投資家より資金を集め、不動産等を保有・運用し、不動産等から出た収益を投資家に分配する。この一連の流れを不動産投資信託（通称 REIT）と呼ぶ（図1）。

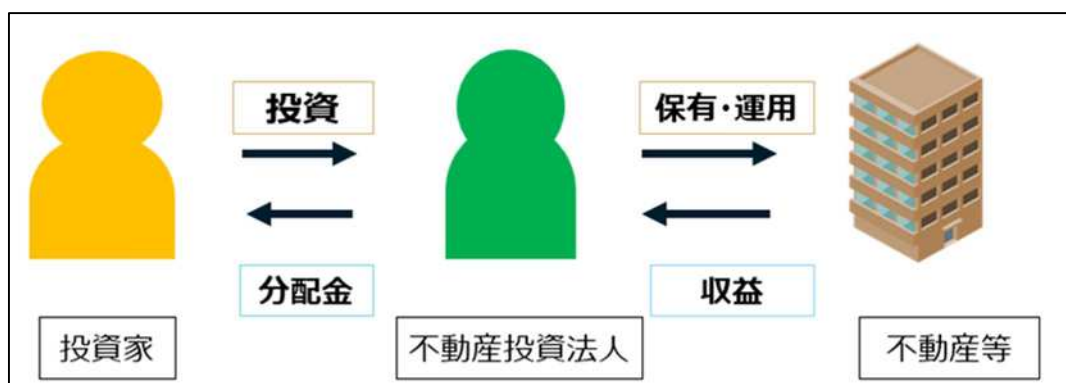


図1 不動産投資信託の仕組み

2-3 信託の関係人

信託について考える際には、委託者、受託者及び、受益者と3つの役割を持つ関係人を把握することが重要となる。各役割については以下となる。

- ・委託者：信託財産をどのように使うか、誰のために使うかなど信託の目的や受益者を決める役割を担う。
- ・受託者：委託者が定めた目的に従い信託された財産を管理・運用し、生じた利益を受益者に交付する。
- ・受益者：信託された財産から生じる利益を受取る。

2-4 信託の種類

信託には「商事信託」及び「民事信託」の2種類が存在する。

「商事信託」とは、受託者が営業として信託を引き受ける形態を取っている。営業として信託を引き受けるため内閣総理大臣の許可を必要としており、信託業法による規制を受ける、信託会社や信託銀行等が行う。

一方「民事信託」とは、受託者が営利を目的とせず信託を引き受ける形態で、内閣総理大臣の許可は不要で、信託業法による規制も受けない。こちらは家族信託と呼ばれることが多い。

本事例で紹介する不動産投資信託は、このうち「商事信託」に分類される。

2-5 信託の機能

信託という制度が利用されるのには、信託に関する以下の3つの機能が関係している。

- ・倒産隔離機能
- ・転換機能
- ・財産管理機能

このうち、倒産隔離機能では、信託された財産は委託者・受託者の倒産等の影響を受けず、信託された財産の安全が確保される。

転換機能では、信託することにより信託財産が信託受益権という権利の形になり、信託目的に応じてその財産の属性や数を転換することが可能となる。

また、財産管理機能では、信託法、信託業法等で厳しい義務が課せられた信託銀行等の専門家が財産を管理・運用を行う。

上記3つの機能により、信託制度は利用されることが増えている。

3 本事例の課題と対応について

3-1 はじめに

本事例は東京都区部にある東京都市計画道路事業に伴い、信託不動産物件の用地を取得したものである。対象物件は非木造建物11階建マンションの前面敷地部分の一部であった。

信託不動産物件ということもあり、権利関係が複雑で用地取得に難航した。そこで、本事例の用地取得に至るまでの課題と対応について紹介する(図2)。



図2 信託不動産物件外観イメージ図

3-2 (1) 折衝窓口の特定について

当該土地の権利関係を信託目録にて確認したところ、委託者がX不動産、受託者がA信託銀行、受益者がB投資法人と記載されていた。当該土地の当初所有者は委託者であるX不動産であったが、信託により受託者のA信託銀行に所有権が移転しているため、A信託銀行に接触を試みた。しかし、A信託銀行からは「折衝窓口はこちらではない」と断られてしまった。

次にマンションの管理会社に折衝窓口を確認したところ、受益者であるB投資法人の名前が拳がったことからB投資法人に接触を図ったが、またも「窓口ではない」と言われてしまった。

そこでB投資法人に詳しく話を聞いたところ、B投資法人が資産運用を委託するC投資顧問が折衝窓口となることが判明した。

3-2 (2) 本事例の相関係図

本事例について、関係者を整理すると下記の通りとなる(図3)。

- ・委託者：
X不動産：信託により所有権を信託銀行へ受益権を投資法人へ移している。
- ・受託者：
A信託銀行：受益者の指示により不動産の運用・管理・処分を行う。
- ・受益者：
B投資法人：運用により得た利益を受け取り、投資家たちに分配する。
- ・資産運用会社：
C投資顧問：個人や法人の資産を運用し、収益を最大化するために受託者に指図する。

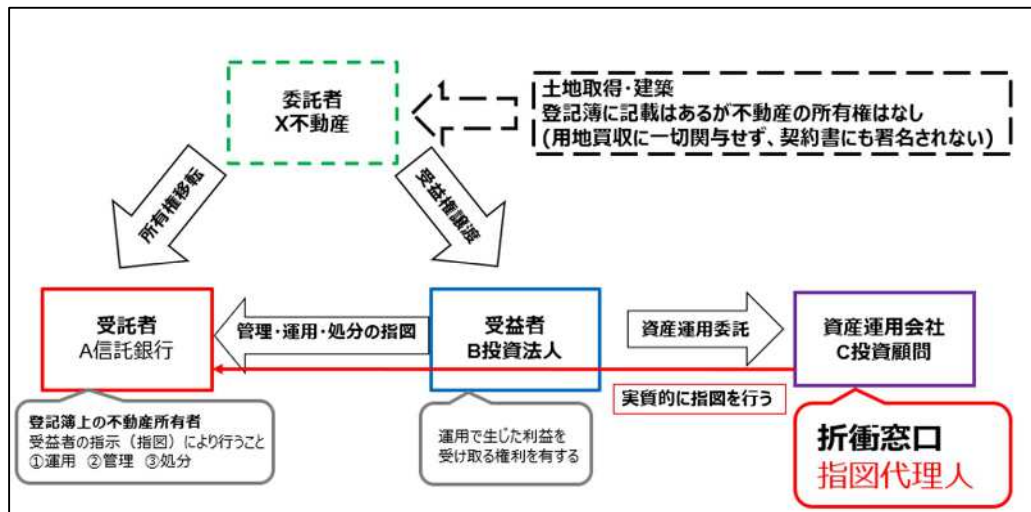


図3 本事例の相関係図

3-2（3） 折衝窓口であるC投資顧問について

受益者である投資法人は資産流動化法を下に、不動産を取得・運営することだけを目的として創られた特定目的会社であり、それ以外の業務を行うことは禁止されている。このため、本事例においてはC投資顧問が窓口となり受託者であるA信託銀行に実質的な指図を出すこととなった。

このように、資産運用に関する業務は投資顧問等、資産運用の専門家に委託されることが多いとされている。

3-3 契約方法について

信託不動産には、一般的に以下に示す3種類の契約方法が存在する。契約方法によって、権利の変動が生じるため、本事例の契約方法の確定に向けた調整は非常に困難であった。

- ・直接売却：受託者と直接契約する。
- ・現物化：信託を解除し、現物(通常の不動産)に戻して売買する。
- ・受益権売買：受益権そのものを売買する。

それぞれの契約方法について、以下で個別に説明する。

3-3（1） 直接売却

直接売却は信託目録の条項に記載されている目的に従って受託者が直接売却する。

受託者と不動産を売買するため、補償・契約対象者は受託者となる(図4)。

この方法は、受託者・受益者・投資顧問が同じグループ会社である場合に有効である。また受託者と直接契約するため、3つの中で最もシンプルな方法となるが、受託者が契約不適合責任を負うリスクや、物件取引において重要事項説明を行う必要が生じる。



図4 直接売却

3-3（2）現物化

信託不動産の所有権は、信託条項に定めがある場合、信託を終了すると所有権が受託者から受益者に移転する。この手続を経て、用地取得する物件について、所有者となった受益者と契約を締結する。所有権は受益者に移転されるため、補償・契約対象者は受益者となる(図5)。

この方法は、受益者に所有権が移転した際に不動産取得税が発生し、負担が生じる。

また、受託者が契約当事者となることを拒む場合で、不動産取得税が比較的少額であるなど、税負担に理解が得られる場合に有効である。

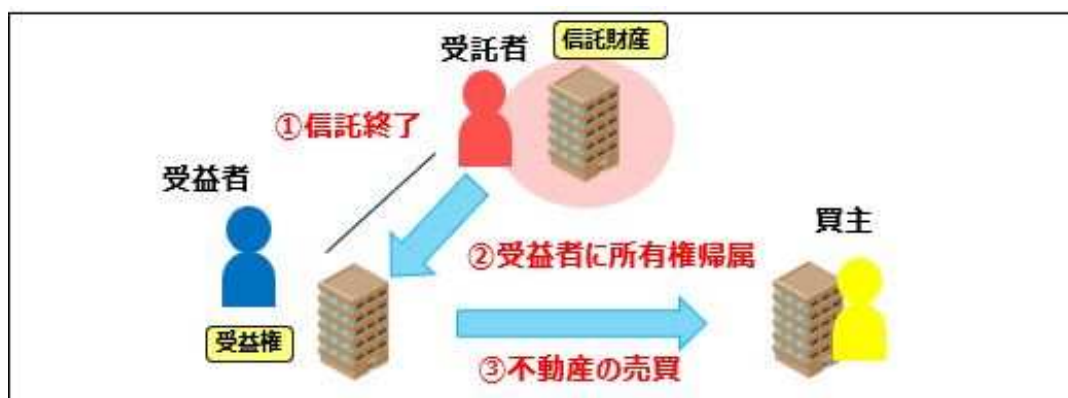


図5 現物化

3-3 (3) 受益権売買

受益者と買主との間で受益権売買契約を締結し、買主が信託終了手続を行う。信託を終了すると、受益者に所有権は帰属するため、買主に所有権が移転するという流れになる。受益権を売買するため、補償・契約対象者は受益者となる(図6)。

この方法は3つの方法の中で契約手順が最も複雑であり、自治体によっては議会手続を要することがある。このため、上記(1)や(2)の方法により難しい場合に、検討することになる。

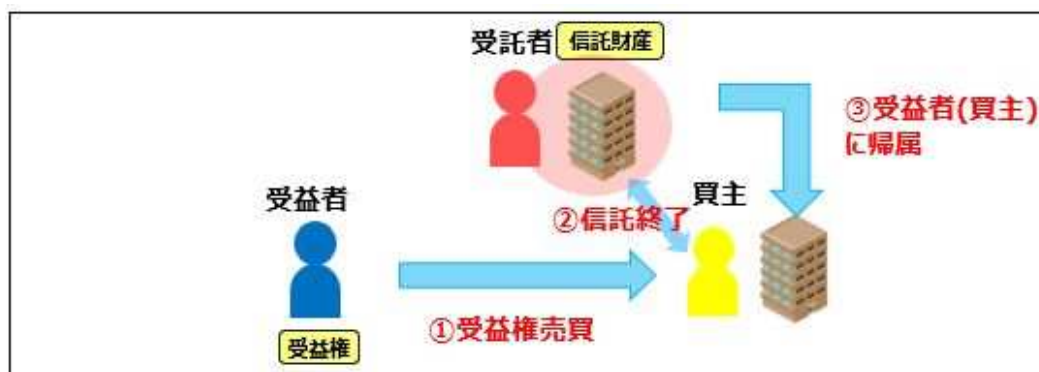


図6 受益権売買

3-3 (4) 契約方法確定の経緯について

本事例における当初の話し合いでは、下記①から③の理由により売主(受託者・受益者)及び買主(自治体)の双方がそれぞれ難色を示したため、両者との協議では契約方法の決定に至らなかった。

- ①直接売却の契約方法は、受託者(売主)が契約不適合責任を負う
- ②現物化の契約方法は、受益者が不動産取得税を負担しなければいけない
- ③受益権売買の契約方法は、自治体が受益権取得に際し、議会手続を要し時間的制約を受ける

そこで公社は折衝窓口となるC投資顧問との折衝を重ね、最終的には投資顧問の理解を得て、受託者であるA信託銀行を契約者とする（1）直接売却の方法で契約することが決定した。

3-4 信託法に適合した補償の項目

契約方法の確定のほかにも、直接売却に伴う費用の補償が課題となった。

補償算定基準には信託法に適合する項目が存在しないため、補償項目について区担当者と協議を重ねることにより、補償項目の確定に至ることができた。

3-5 信託不動産物件の折衝についての注意点

本事例において最も苦労したのが、契約方法の確定である。相手方は手続による事務負担を懸念していた。一方で、自治体は時間的制約がある中、契約方法の協議は難航し、多くの時間を要した。しかし契約方法を確定することができなければ契約相手が不確定となり、信託法に適合した補償をすることも困難になる。そのため契約方法を早期に確定させ、契約締結までのスケジュールを的確に管理することが重要となる。

4 おわりに

本事例は公社では初の信託不動産物件を契約した事例となった。

2022年に首都圏で発売された新築マンションのうち、約20%は投資用マンションであり、今後も投資用マンションは増加していくと考えられる。公社では、これまで本件を含めて5件の投資用信託物件を担当しており、今後も増える見込まれる信託不動産物件の用地取得に向けて、スムーズに契約を行うためノウハウの蓄積が重要となっている。

公社では、今後、信託不動産物件を用地取得する場合、本事例をはじめ、これまで習得したノウハウ等を最大限活用し、東京の街づくりに不可欠な用地取得事業を円滑に進めていけるように努めていく。