

「街づくりトラスト」による共同化の推進

報 告 書

平成14年3月

地域主導の街づくり研究会
中小企業庁中心市街地活性化チーム

<目 次>

．はじめに（検討の背景）	1
．事業共同化の実態と手法の整理	2
1．市街地共同化を取り巻く背景	2
わが国の土地政策の特徴	2
土地の所有及び取引の状況	7
2．市街地共同化の実態	10
法定市街地再開発事業における床処分状況	10
共同ビルの所有形態	10
3．共同化手法の整理	15
定期借地権方式	15
土地信託方式（民事信託方式）	17
信託方式と定期借地権方式のハイブリッド	24
4．土地信託方式の評価	24
．検討課題と対応の方向	30
1．検討の方向・目的	30
法定市街地再開発事業	30
共同ビル	35
分散敷地（商店街の空き店舗等）	35
2．街づくりトラスト（信託手法を活用した地域主導の街づくり）について	36
税務面の課題	36
法務面の課題	38
受託法人のあり方	39
中心市街地活性化法	42
信託業法	42
．おわりに	44
参考資料1：土地信託に係る法務上の論点整理	45
参考資料2：税務効果試算の詳細	63
参考資料3：土地信託通達（全文）	70
参考資料4：民事信託に係る税務上の取り扱いに関する国税庁回答	102
参考資料5：地域主導の街づくり研究会 概要	112

I. はじめに（検討の背景）

平成10年に制定された「中心市街地活性化法」は、市街地の整備改善と商業等の活性化を一体的に推進するという新しいコンセプトを打ち出し、「街づくり」という、より大きな視点から商業等の活性化を図っていくこととしている。

これまでに186のTMO（タウンマネジメント機関）が市町村の認定を受けて活動しており、地域によっては中心市街地活性化のための取り組みが活発化しているが、多くの商店街では、構造変化への対応の遅れ、商店主の高齢化、空き店舗の増加等が著しく、衰退傾向を加速している。

もちろん、少しでも魅力ある商店街を形成し消費を喚起しようと再開発や共同建て替えを企画するTMOも少なくないが、地権者の強い土地保有意向等が障害となって断念したり、たとえ実現しても、核店舗の撤退、過大投資等に苦しむケースが多い。

しかしながら、商店街における共同建て替えなど事業の共同化（＝市街地共同化）は、権利関係の整頓、意欲ある新たな商店主の出店、魅力あるテナントの誘致等の大きな契機となるなど商店街の構造改革の促進に有効であり、更には、地域雇用の受け皿としての多様なサービス業の苗床としての機能も期待できることから、新たな事業手法を導入するなどにより促進する必要がある。

本研究会では、土地信託手法を活用すれば、

共同化により土地の有効利用ができる

土地の買収を伴わないため、投資規模を抑制し、譲渡等に係る税制上の特例措置が適用される

土地所有権が形式的に一本化され、統一的なテナント管理、信託財産の担保力向上による資金調達が可能となる

土地所有者は実質的な所有権を手放すことなく、所有権に応じた適正な利益を確保でき、かつ、建築物の利用拡大によってその利益の拡大を図ることができる

など、街づくりを推進する観点から意義が大きいことを踏まえ、同手法を活用した地域主導の街づくりを「街づくりトラスト」と呼び、その導入促進に向けた環境整備について検討を行った。

II．事業共同化の実態と手法の整理

大都市の既成市街地や地方の中心市街地の活性化を図るための新たな事業手法を検討するに当たっては、都市計画や市街地再開発制度に係る検討だけでは不十分であり、私法上の課題にも十分留意する必要がある。

1．市街地共同化を取り巻く背景

わが国の土地政策の特徴

日本では、土地と建物を別々の不動産として取り扱う土地所有観念、あるいは登記制度が、「借地制度」の存在等、権利関係を複雑にしている。さらに、日本における土地所有権は、土地の最終処分権も含む強い所有権であるため、都市開発において、土地の所有が利用に優先される傾向にあり、統一性のある街づくりの障害となっている。

これに対し、欧米先進国では土地と建物は一体として扱われている。また、土地所有権と利用の関係では、利用が優先されており、都市再開発においては、先買・収用などの手法によって土地を公有化することで権利関係を調整し、土地の効率的かつ有効な利用が進められている。

なお、韓国、台湾等、日本の土地所有概念が導入された国では、日本と同様に土地と建物を別々の不動産として取り扱い、土地に対する絶対的所有権を認めているが、近年においては、欧米先進国と同様に、公権に対し私権を制限する方向で制度の見直しが進められている。

資料1) 各国における不動産概念と私権調整

	イギリス	アメリカ	フランス	ドイツ	日本
不動産の概念	<p>土地・建物一体 土地およびそれに付着する人工構造物とそれらに付帯する諸権利(保有権、管理権、享有権、売却・譲渡権等)の束</p> <p>「物的財産法(Law of Real Property)」に規定されており、「建物は土地に属する」という原則が確立している。</p>	<p>土地・建物一体 土地と建物等の付着物、および土地・付着物に付帯する諸権利が一体化したものである</p> <p>「不動産権法(Real Property Law)」および社会通念上定着したものとなっている。</p>	<p>土地・建物一体 地上または地中の工作物、植栽物および設置物はすべて、反証のない限り、土地所有者によりその費用をもって為され、かつ、土地所有者に帰属するものと推定される</p> <p>「フランス民法553条」に規定されており、原則として建物が独立した不動産としては認められない。</p>	<p>土地・建物一体 建物は土地の本質的構成部分である</p> <p>「ドイツ民法第94条」に規定されており、建物が土地の一部であって、土地とは独立した不動産として扱われないことが表明されている。</p>	<p>土地・建物は別々の財産 土地と建物を別個の不動産と捉えられており、土地の所有者と土地の利用者(建物所有者)が別の個人となるケースがあり、「借地制度」が存在する</p> <p>「民法」における所有権限界規定(206条~238条)において、土地所有権と建物所有権がそれぞれ規定されており、法制度上も別々の財産として扱われている</p>
土地所有権の概念	<p>占有権 国民は土地を保有し利用する権利である「占有権(hold)」を有するのみであり、土地そのものの処分権(売買等)は国または国王に留保されると考えられている。</p>	<p>占有権 ある期限の中で土地(不動産)を排他的・独占的に支配し、土地に付帯する諸権利・諸権益を享受できる権利として「占有権(hold)」が、一般的な概念となっている。(ただし、イギリスからの独立戦争や、フランス革命の影響もあり、土地の処分権までを含む「絶対的所有権」も容認されている。)</p>	<p>絶対的所有権 所有権の概念として「不可侵性」「排他性」「絶対性」を要素とする絶対的所有権が基本となっており、フランス民法第544条において「所有権は、法律又は規則によって禁止された使用をなさない限り、絶対的に者の収益及び処分をなしうる権利である」と定められている。</p>	<p>絶対的所有権 土地所有権は、19世紀に「個人の物に対する支配権は、原則として何の拘束も受けない『完全なる支配権』であり、これにもとづいて個人はその物を自由に処分できる」とする絶対的所有権として確立された。</p>	<p>絶対的所有権 明治維新以前は、朝廷・幕府が一括統治を行い、国民に処分権は認めない体制であったが、明治維新後に、フランス制度を参考とした絶対的所有権が導入され、地租改正によって土地所有権が保証された。</p>
公権と私権の関係	<p>占有権(私権)は公権の下でのみ認められており、私権の範囲は、公共的に許される範囲内に厳しく限定されている。</p>	<p>占有権(私権)は、公権の下でのみ認められており、公共の目的によって制限される。</p>	<p>土地の絶対的所有権は、望ましい土地利用を阻害する性格も持つことから、絶対性を制約する都市計画法制・土地法制の整備、公共自身による土地取得制度の整備が進められている。</p>	<p>所有権には公共の福祉に奉仕することが義務付けられており、民法、都市計画法などの諸法令により、絶対的所有権を社会化・相対化し、公共目的に適合した利用が促進されるようになっている。</p>	<p>第二次大戦後に新憲法により所有権は公共の福祉に適合することが規定され、さらに土地基本法においては、公共の福祉のために、土地所有権の自由性・不可侵性が否定されたが、理念を実現するための具体的な実効性のある手段は規定されていない</p>
再開発における私権の調整手法	<p>公共の目的による私権制限 「土地公有化法(1975年 1980年に地方政府・計画および土地法に改正)」によって、一切の土地開発は環境大臣の命令する「指定適正開発」に限定され、土地は地方公共団体等によって一切公有化される仕組みとなっている。保有権(私権)は公権の下でのみ有効であるため、公権(優先的領有権)によって、土地の公有化は担保される。</p>	<p>公共の目的による私権制限 都心部の大規模再開発の主要手法である「公共/民間共同開発方式」では、再開発地区内の土地を公共が先行的に買収(収用)し、最も優れた開発プランと購入価格を提示したディベロッパーに売却する「ライトダウン方式」がとられており、いったん土地を公有化することで権利の調整が図られている。</p>	<p>公共による先買権・収用権の強化 先買権とは、個人間での不動産譲渡がある場合に、先買権者(公共)の一方的意思表示により、買主を排除し、先買権者自らが買主となりうる権利である。「長期整備区域(ZAD)における先買権」「都市先買権(DPU)」等がある。 土地収用は、収用権者の意思により、強制的に土地を取得する制度である。フランスの収用法では、収用の目的に関する規定が設けられておらず、「一般的利益」という観点から必要と判断される事業はすべて収用の対象となる。</p>	<p>公共による先買権・収用権の強化 先買権としては、建設促進法の指定地域(市町村の決定する再開発地域、州政府の指定する新開発地域)内における市町村の公的土地取得権があり、先買権を付与された市町村は、売主の譲渡意思表示のみをきっかけとして、一方的に不動産を買い取ることが可能である。 土地収用に関しては、再開発に関連する土地収用制度を規定する建設法典において、再開発地区内における市町村のための収用に関しては、常に「止むを得ざる都市計画上の理由」に該当するとされ、収用要件を緩和し、市町村による収用権行使を行いやすくしている。</p>	<p>権利変換による従前権利の保護 土地所有権等の私権は、権利変換によって従後の権利に変換され、保護されることが前提となっている。 私権を制限するための手法として、土地収用法による強制収用が存在するが、再開発において行使されることは少ない</p>

資料)「地価と詳細都市計画」 野村総合研究所 より作成

資料2) OECD対日都市政策勧告(要旨の一部)

生活の質や都市デザインの質の向上、サステナビリティの改善等は都市の魅力に不可欠であり、都市の魅力は都市の競争力維持にとって重要である。

日本は不十分な規制や都市景観の乱雑さ、狭小な土地区画など様々な都市問題を抱えている。また、現在の地価下落のほか、日本は高齢化が急速に進行し、人口減少とそれに伴う経済力の減退等が予測されている。

OECDは、これら日本の現状分析と将来の施策の方向性を検討し、以下8項目にわたる勧告を日本に対して提示した。

Revitalization of Urban Centre and Managing Urban Growth in Suburbs to achieve sustainable cities

サステナブル・シティ実現に向けた都市中心部の再活性化と郊外部の成長のマネジメント

- ・コンパクトで機能的なまちづくり
- ・改正した都市計画制度を最大限活用すべき

Achieving appropriate land use patterns in urban areas

都市に見合った土地利用パターンの実現

- ・小さな土地の所有者に有利な現行施策は修正されるべき
- ・土地の集約化を促進する誘導策等を導入すべき
- ・低未利用地を公的主体によって再開発すべき
- ・地域社会・地方自治体との緊密な協力によるより望ましい都市開発事業を促進すべき

日本における狭小な土地区画は、魅力のない都市景観の大きな原因であり、都市における効率的かつ高密度の土地利用の大きな障害である。小さな土地の所有者に有利な現行施策は修正されるべきである。加えて、土地の集約化を促進する新しい土地利用システムや誘導策を導入すべきである。

産業構造の転換により発生した従来型産業の工場跡地といった低未利用地を公的主体が取得して整備するのが効果的である。また、地域社会や地方自治体との緊密な協力を行い、より望ましい都市開発事業を促進すべきである。

Restructuring regulations

規制の再構築

- ・都市デザインの質は都市の魅力ひいては都市の競争力維持に必要不可欠
- ・適切な規制は強化すべき

Expanding investment for cities

都市への投資拡大

- ・21世紀最初の10年間に一層の投資を戦略的に行うべき
- ・既存の都市中心部や低未利用地へ重点的に投資すべき
- ・インカムゲインを見込んだ投資を促進すべき

日本の様々な都市問題には、投資効率の観点から都市への投資拡大によって取り組むべき。人口高齢化による経済力の減退を考えれば、21世紀最初の10年間に、より一層の投資を行うことが重要であり、戦略的に行うべきである。

人口集中の沈静化や人口減少を見越せば、郊外部よりむしろ既存の都市中心部や低未利用地へ重点的に投資すべきである。

また、地価上昇によるキャピタルゲインを見込んだ現行の事業は見直し、他の多くのOECD加盟国に見られるインカムゲインを見込んだ投資を促進すべきであり、関連施策の見直しが必要である。既成市街地での公共施設整備が不可欠。地価の上昇に伴い得られるキャピタルゲインを前提としない面的事業のあり方について検討が必要である。

Securing financial measures for improvement

整備財源の確保

以下の3つの方策が考えられる。

- ・都市地域への投資拡大
- ・都市開発促進のための目的税などの導入
- ・プロジェクト・ファイナンスの手法による民間資金の導入

Reconciling private rights and the public interest

個人の権利と公共の利益との調和

- ・都市開発事業によってもたらされる公共の利益の実現のために私権が制限されるのは許容されるべき

日本では、私権が保護されすぎており、事業が遅延しがちである。公共の利益の実現のためには私権が制限されるのは許容されるべきである。全ての関係者が十分な議論を尽くし、責任ある当局による多数決を行うなど民主的プロセスを経た場合には、私権の適切な制限は正当化されるべきである。

Re-evaluating the Role of National Government

国の役割の再評価

- ・都市開発の基本的枠組や関連施策のガイドラインを国は提示すべき
- ・地方公共団体等への支援など国は重要な役割を担うべき
- ・小さな市町村の合併を進めるべき

Taking a comprehensive approach

総合的アプローチ

- ・都市政策には、あらゆる経済的・社会的情勢を反映させるための総合的枠組みが必要
- ・省庁再編後の新しい組織（国土交通省）は重要な役割を果たすべき

資料)「再生！ 日本の都市 OECD対日都市政策勧告」
国土交通省 都市・地域整備局まちづくり推進課 監修 より作成

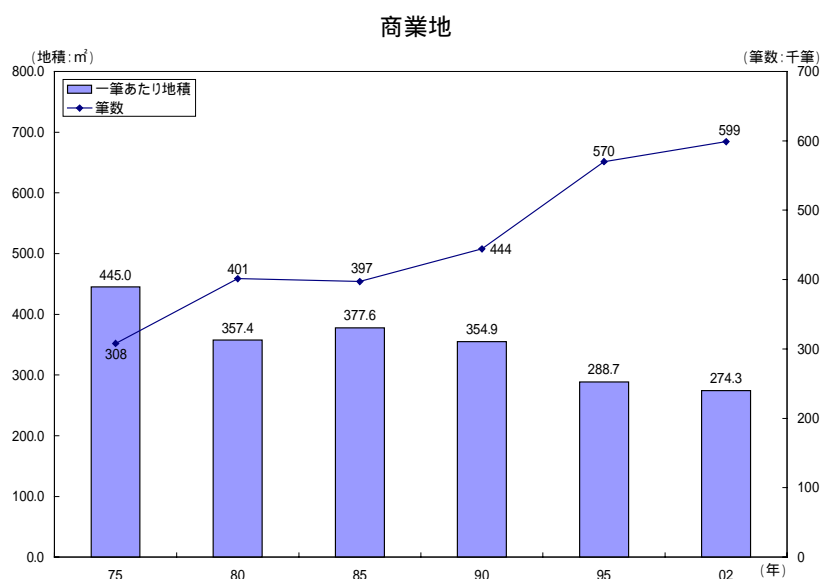
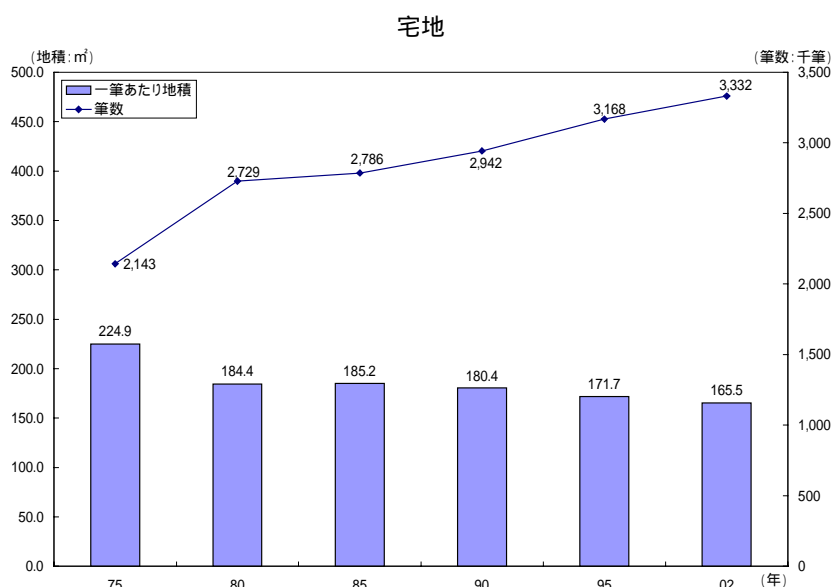
以上のような、わが国特有の土地政策を踏まえると、効率的かつ有効な都市再生を図るためには、買収以外の方法で複数の地権者が所有する土地を一体化する手法、所有と利用を分離し、積極的な利用意思を持つ主体による土地利用方策の検討が重要であるといえる。

土地の所有及び取引の状況

土地と建物を別々の不動産として取り扱う我が国の登記制度の下では、相続等による土地の細分化が避けられず、街づくりを推進する上での課題となっている。

土地の細分化の一つの指標として、東京都の宅地一筆あたり面積の推移を見ると、平成2年の180㎡から平成12年の166㎡へ、この10年だけで1割近くも縮小し、うち商業地等では2割以上の大幅な縮小を示すなど、不動産分譲や相続等による細分化が一貫して進行している。このように、土地所有者が多数化・複雑化する中で、各土地所有者から土地を取得し開発を進める「処分型」開発の推進は大きな困難を伴うと言える。

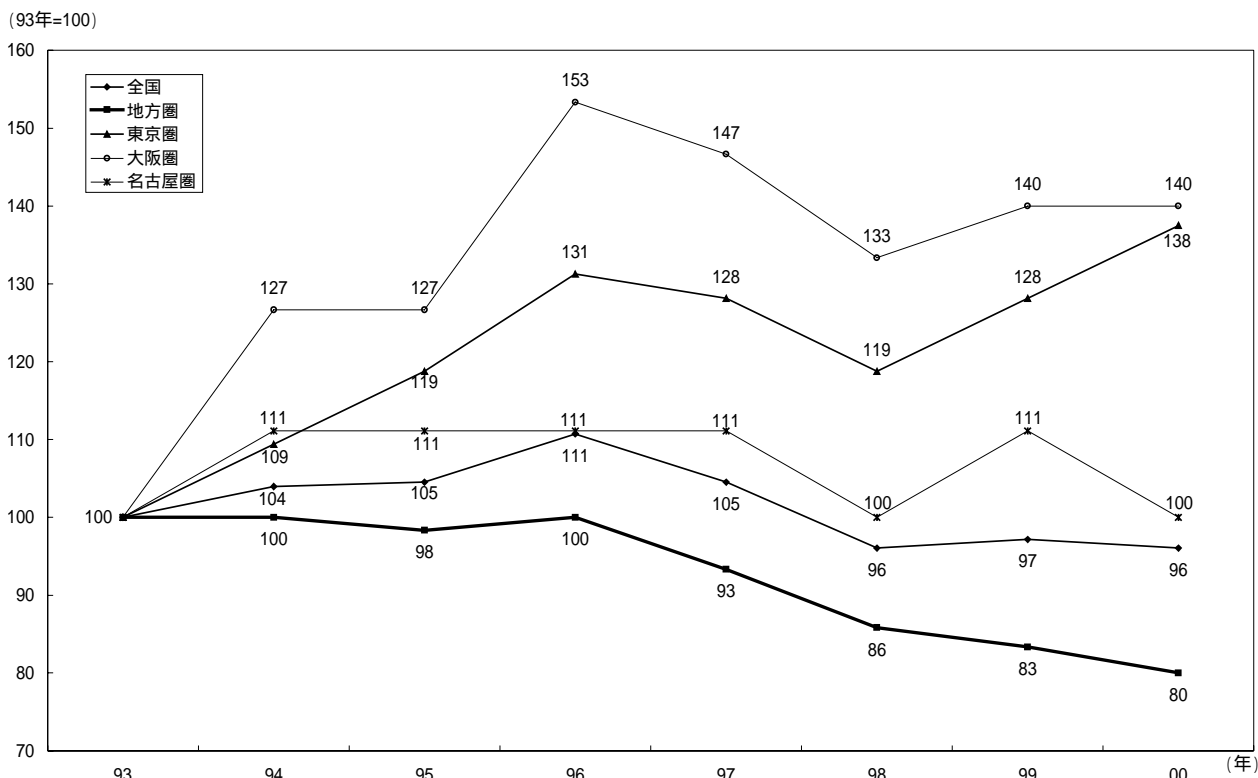
資料3) 東京都における筆数と1筆あたり地積の推移(宅地全体・商業地)



資料)「固定資産の価格等の概要調書」 総務省自治税務局固定資産税課・資産評価室 より作成

さらに、土地保有意向の強い地権者が存在する場合、「処分型」開発は一層困難なものとなる。土地取引件数の推移を見ると、大都市圏では拡大傾向が見られるが、地方圏では一貫して減少を続けており、特に地方圏においては、土地の売買を通じた市街地の共同化はますます困難となっている。

資料4) 土地取引件数の推移



資料)「土地白書」 国土交通省 より作成

2. 市街地共同化の実態

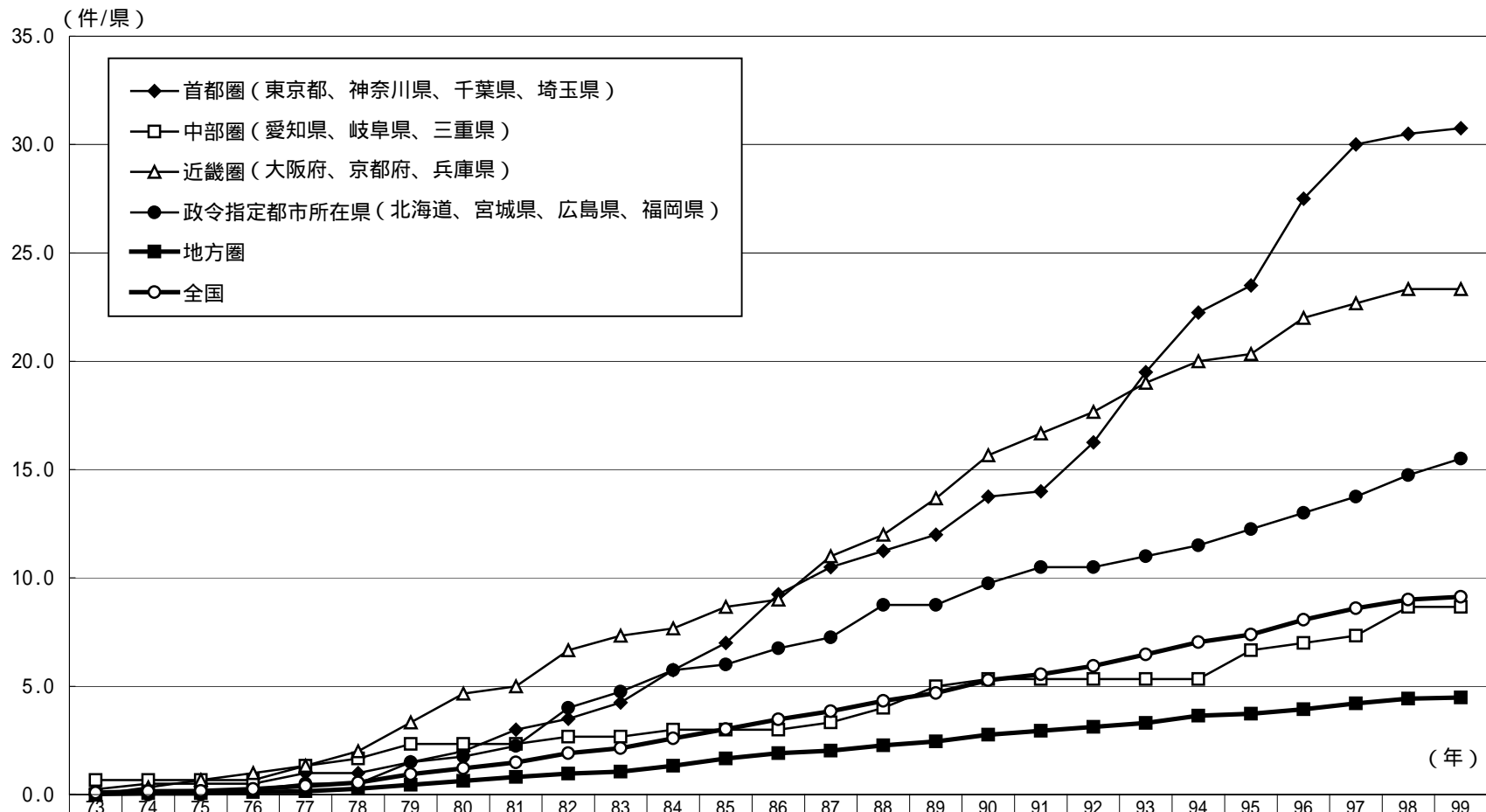
法定市街地再開発事業における床処分状況

法定市街地再開発事業の実施件数は、全国ベースでは順調に件数が伸びているが、首都圏等の大都市圏が中心であり、地方圏では低水準となっている。

法定市街地再開発事業では、高度利用によって生じる保留床の売却益によって事業費をまかなうスキームが中心となっているが、近年の経済事情の悪化等により、地権者以外の主体への保留床処分は厳しい状況にあり、特に地方圏では、権利者による増床・権利者法人による保留床の取得割合が高くなっている。

複数の権利者が増床によって保留床を取得した場合、施設建築物の所有形態を権利者による共有とすることで、効率的な運営が可能となる。法定市街地再開発事業の多くにおいては、権利床部分の共有化も含め、地権者による施設建築物の全部または一部の共有形態での所有が行われている。

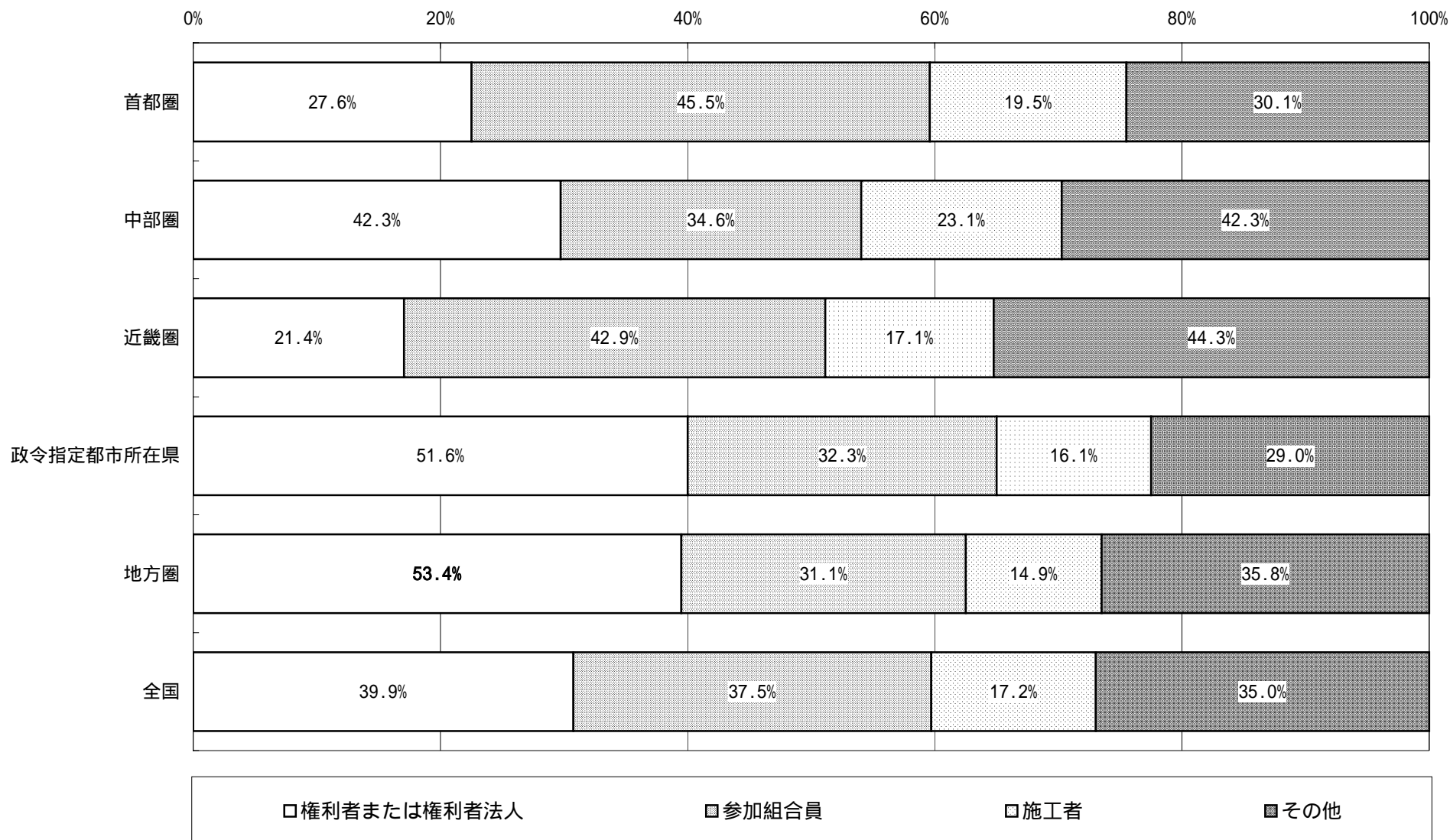
資料5) 法定市街地再開発事業の累積終了件数(地域別・1県あたり)



	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99
◆ 首都圏	0.3	0.5	0.5	0.5	1.0	1.0	1.5	2.0	3.0	3.5	4.3	5.8	7.0	9.3	10.5	11.3	12.0	13.8	14.0	16.3	19.5	22.3	23.5	27.5	30.0	30.5	30.8
□ 中部圏	0.7	0.7	0.7	0.7	1.3	1.7	2.3	2.3	2.3	2.7	2.7	3.0	3.0	3.0	3.3	4.0	5.0	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	6.7	7.0	7.3	8.7	8.7
△ 近畿圏	0.0	0.3	0.7	1.0	1.3	2.0	3.3	4.7	5.0	6.7	7.3	7.7	8.7	9.0	11.0	12.0	13.7	15.7	16.7	17.7	19.0	20.0	20.3	22.0	22.7	23.3	23.3
● 政令指定都市所在県	0.0	0.0	0.0	0.3	0.5	0.5	1.5	1.8	2.3	4.0	4.8	5.8	6.0	6.8	7.3	8.8	8.8	9.8	10.5	10.5	11.0	11.5	12.3	13.0	13.8	14.8	15.5
■ 地方圏	0.0	0.1	0.1	0.1	0.2	0.3	0.5	0.6	0.8	1.0	1.1	1.3	1.7	1.9	2.0	2.3	2.5	2.8	2.9	3.1	3.3	3.6	3.7	3.9	4.2	4.4	4.5
○ 全国	0.1	0.1	0.2	0.3	0.4	0.6	0.9	1.2	1.5	1.9	2.1	2.6	3.0	3.5	3.9	4.3	4.7	5.3	5.6	5.9	6.5	7.0	7.4	8.1	8.6	9.0	9.1

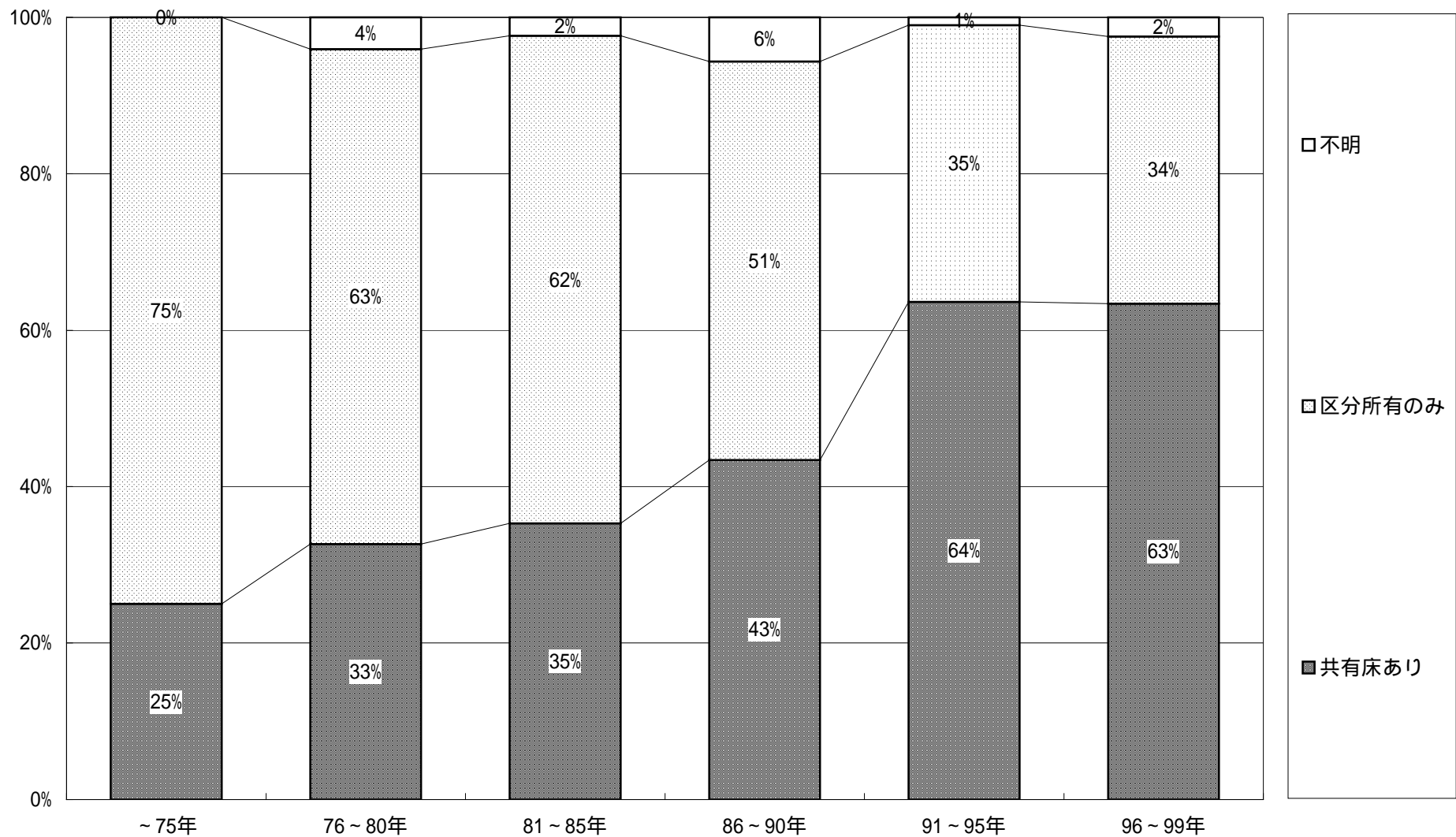
資料)「日本の都市再開発1~5」(社)全国市街地再開発協会より作成

資料6) 法定市街地再開発事業における主な保留床取得者内訳



資料)「日本の都市再開発1～5」(社)全国市街地再開発協会より作成

資料 7) 法定市街地再開発事業において共有床の存在する事業の割合 (経年)



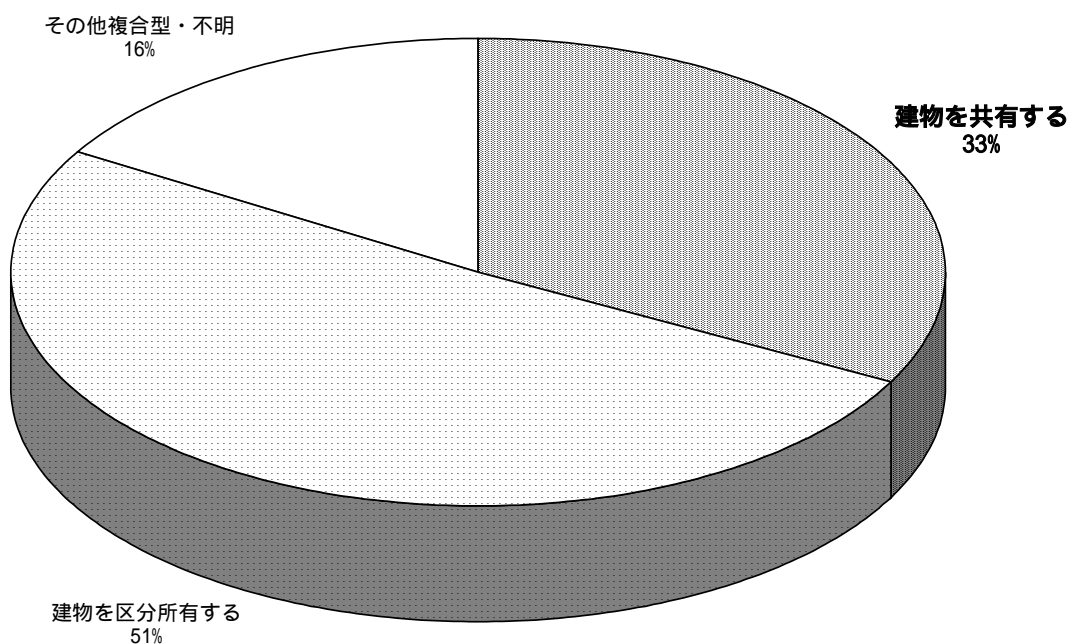
資料) 「日本の都市再開発 1 ~ 5」 (社) 全国市街地再開発協会 より作成

しかし、増床によって権利者が取得した保留床を共有化する方法には、各権利者による増床資金調達の難しさ、管理に係る意思決定の難しさ等、対応すべき課題もある。

共同ビルの所有形態

一団の土地の区域内に複数の権利者が、都市再開発法に基づかずに共同で建物を建築する、いわゆる共同ビルの所有形態を見ても、3割以上の建物が事業者全員の共有状態となっているとの統計がある。共同ビル事業においても、床の共有化することによって施設建築物の運営を効率的に行うことが可能となるが、法定市街地再開発事業と同様に、共有床はその管理に係る意志決定が難しいなどの課題も存在する。

資料8) 共同ビルの所有形態(権利関係)



資料) 共同ビルに関する実態調査 (財)日本不動産研究所 より作成

3 . 共同化手法の整理

市街地共同化の実態を踏まえると、本研究会が検討の対象としている既成市街地では、「非処分型」手法による土地の共同化を進め、権利者の負担や床の管理等、共有床に起因する課題に対応しつつ、不動産の共同化を促進することが重要と考えられる。特に商業床については、テナント・ミックス・マネジメントを強化するとの観点から共同化が有効である。

こうした中、土地所有者が土地を手放すことなく不動産の共同化を図ることができる「非処分型」の事業手法としては、平成4年に創設された 定期借地方式、土地信託方式（民事信託方式）及び 両者のハイブリッド方式が存在する。

定期借地権方式

平成4年に改正借地借家法が施行され、当初定められた契約期間で借地関係が終了する定期借地権制度が創設された。

定期借地権を活用した市街地共同化では、地権者は土地資産を建物（償却資産）に変換することなく、一定期間経過後に土地が戻るため、土地資産の保全を図ることができる。さらに、事業期間中は一定の地代収入を得られる等、定期借地権方式は地権者にとって参画しやすい共同化事業形態の一つと言える。また、定期借地権の活用により、土地共有持分型や地上権設定型の事業と比較して、低額での床供給が可能となるなど、事業全体に対してもメリットがあり、市街地再開発事業への定期借地権活用がいくつかの地域で行われている。

しかし、一般定期借地で五十年以上という硬直的な契約期間など課題も指摘されている。また、地権者にとっては、安定的な地代収入が得られる反面、建築物の保有者となれないことから、開発利益の一部しか享受できない。

資料 9) 市街地再開発事業における定期借地権の活用事例

	土地土地権利変換・全床保留床とするケース	権利床と保留床を設定するケース	定期借地権を部分的に設定するケース
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・従前建物は金銭給付 ・従前土地は従後の底地に権利変換 ・定期借地権を設定し、施設建築物を建築 	<ul style="list-style-type: none"> ・従前土地は従後土地に権利変換 ・定期借地権設定対価として権利金等の授受を実施 ・権利金等と従前建物評価額を定期借地権付再開発ビルに変換 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権を一部画地のみに設定 ・画地区分に合わせて建物を建設
	<p>【従前】 建物A B C (土地A B C) 建物は金銭給付 【従後】 全床保留床(X) 定期借地権(X) A B C (土地へ)</p>	<p>【従前】 建物A B C (土地A B C) (建物評価額) 【従後】 権利床 A B C 保留床(X) 定期借地権(X) A B C (土地へ) (定期借地権設定対価)</p>	<p>【従前】 建物A B C (土地A B C) 建物は金銭給付 【従後】 保留床(Y) 保留床(X) C C (Y) 定期借地権(X) A B (土地・建物評価額) (土地へ)</p>
活用事例	<p>長野駅前A2地区（長野県長野市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人施行（土地所有者9人） ・土地所有者が権利者法人を設立 ・権利者法人は50年の一般定期借地権を設定し再開発ビルを取得（設定にあたって一時金の授受はない） 	<p>松之浜駅前東地区（大阪府泉大津市・事業中）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共団体施行 ・70年の定期借地権を設定 ・権利金は更地の55%相当 <p>牛島町地区（富山県富山市・事業中）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合施行（土地区画整理事業との一体的施行） ・60年の一般定期借地権を設定 	<p>柏駅前東口E街区第一地区（千葉県柏市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合施行 ・業務棟、駐車場棟のうち、駐車場棟について50年の一般定期借地権を設定 <p>北12西23地区（北海道札幌市・事業中）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人施行 ・3棟からなる施設建築物のうち、業務棟について30年の建物譲渡特約付定期借地権を設定 ・業務棟底地所有者は、期間満了後に残存建物価額で建物を買収する予定

資料)「再開発研究 第17号」(社)再開発コーディネーター協会 より作成

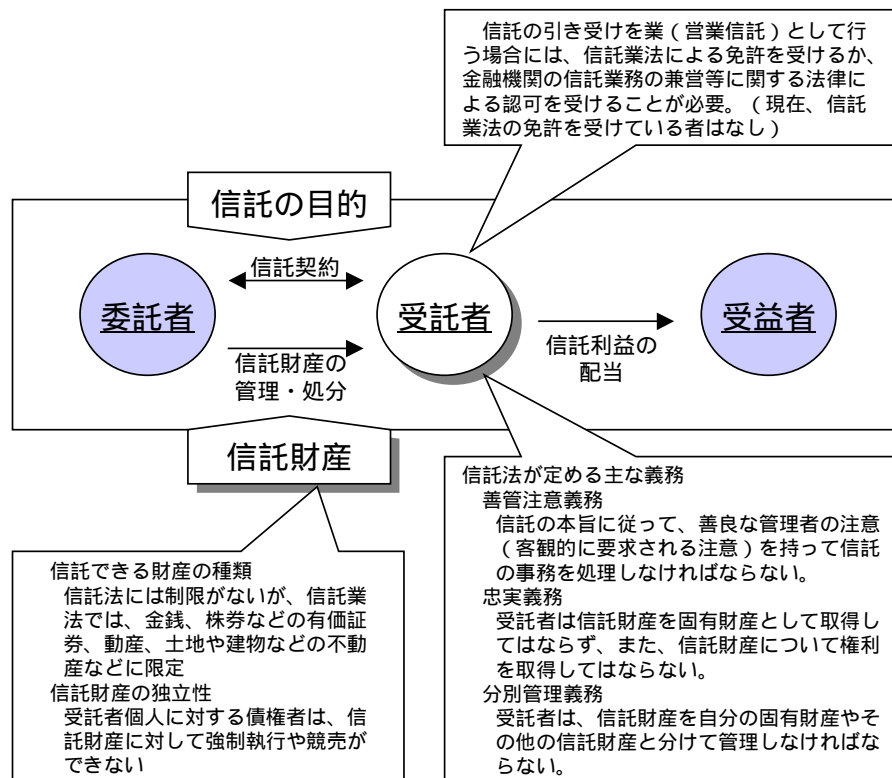
土地信託方式（民事信託方式）

土地信託は、不動産の管理や売却だけを行う不動産信託を一步進めて、受託者が開発行為も行う信託のことである。契約期間中は、土地等の財産権についての所有と利用が分離され、実質的な所有は各権利者が保有しつつ、受託者による財産の一体的利用・運用が為される。

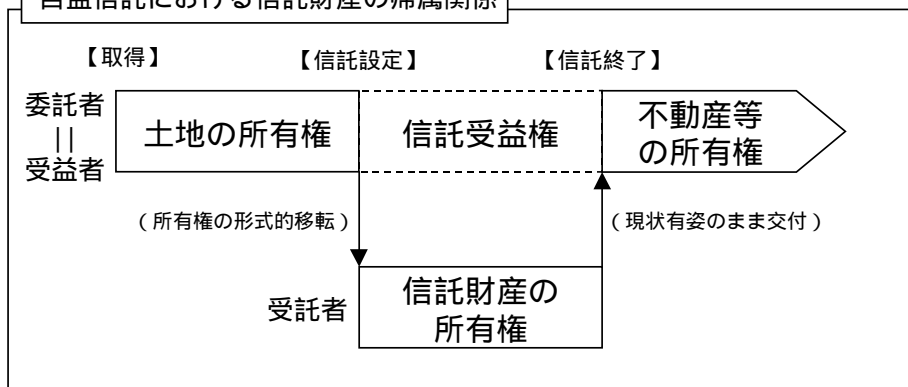
資料 10) 土地信託のしくみ

【信託制度】

自分（委託者）の信頼できる人（受託者）に財産権を引き渡し、一定の目的（信託目的）に従い、ある人（受益者）のために、受託者がその財産（信託財産）を管理・処分する制度



自益信託における信託財産の帰属関係



土地信託は、大正11年の信託法制定当時から法的には可能であったが、事実上規制されていたため日の目を見ることがなかった。しかし、中曽根政権下の昭和59年、民間活力導入論議の中で信託銀行が商品化するとともに、昭和61年には、国税庁通達（「土地信託通達」）が発遣され、委託者が土地等の信託財産を所有しているとみなして譲渡等に係る税制上の特例措置を適用する旨明確化した。これに伴い、一時は多くの市街地再開発事業等に活用されたが、銀行業務には馴染まない等の理由から信託銀行は事実上の撤退をすることとなった。

その後、プレーヤーを失った土地信託は、地域の土地所有者自らの努力により、営業行為としてではなく、私法上の契約行為（民事信託）として実施されるようになる。

資料11)「土地信託通達」のポイント

1. 所得税法上の取り扱い

(1) 実質課税の原則（法12条）

「資産又は事業から生ずる収益の法律上帰属すると見られる者が単なる名義人であって、その収益を享受せず、その者以外の者がその収益を享受する場合には、その収益は、これを享受する者に帰属するものとしてこの法律の規定を適用する」

(2) 信託財産にかかる収入及び支出の帰属（法13条）

信託財産に帰せられる収入及び支出については、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げるものがその信託財産を有するものとみなして、この法律の規定を適用する。（中略）

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| 一 受益者が特定している場合 | その受益者 |
| 二 受益者が特定していない場合又は存在していない場合 | その信託財産に係る信託の委託者 |

2. 土地信託に関する個別通達

(1) 昭和61年土地信託通達（昭和61年7月9日）

本個別通達の発遣された経緯

昭和59年に信託銀行によって商品化された土地信託に対する諸税の取扱を明確にしたもの 当然に所得税法13条の適用は受けるが、1) 受益者に帰属する収入の所得区分や2) 租税特別措置法の適用が明確でなく、また3) 信託受益権の譲渡に関しては何も触れられていない。

昭和61年度税制改正の要綱（昭和61年1月14日閣議決定）

「現在商品化されている委託者を受益者とする土地信託で受益権を相続の場合を除き分割しないものの信託財産の異動及び受益権の譲渡等については、受益者が信託財産を所有しているものとして、長期譲渡所得の課税の特例等を適用する」

本個別通達の対象となる「土地信託」の定義

- ・土地等又は建物を信託財産として管理、運用又は処分する信託
- ・委託者 = 受益者（自益信託）
- ・共同信託の場合の信託設定時あるいは相続時以外は信託受益権が分割されないこと
- ・信託受益権が収益享受権と元本享受権とに区分されないこと
- ・受託者が信託銀行であること

本個別通達によって明確になった取扱（所得税関係）

- ・信託財産のみならず信託受益権に関しても、その目的となっている信託財産に帰属している財産債務そのものを直接有する権利であるとしている。
- ・個人の場合の所得区分は、自ら行っているものとした場合の所得として判定する。
- ・信託による資産の移転は、資産の取得、譲渡に該当しない。
- ・信託受益権の譲渡は、その目的となっている信託財産全てが譲渡されたものとする。
- ・信託財産あるいは信託受益権の取得日、取得費は、信託設定によって分断されない。
- ・各種租税特別措置法の特例が適用される。

（２）平成10年土地信託通達（平成10年3月13日）

本個別通達の発遣された経緯

昭和61年土地信託通達においては、現行税制の適用を明確化措置を受益権を分割しないものに限定していたが、土地の流動化・有効活用の促進を図るため、受益権を分割しても受益者が信託財産を所有している実態にあると認められる土地信託については、昭和61年通達と同様の現行税制の適用があることを追加して認めるにいたった。

（自民党「緊急国民経済対策」（平成9年10月21日）、政府・与党「土地の有効利用促進のための検討会議」（平成9年11月18日））

平成10年度税制改正の要綱（平成10年1月9日閣議決定）

「委託者を受益者とする土地信託について当初の受益権を分割した場合においても、その受益権の分割・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の信託財産の異動及び受益権の譲渡等については、受益者が信託財産を所有しているものとして、長期譲渡所得の課税の特例等を適用する」

本個別通達の対象となる「土地信託」の定義

- ・土地等又は建物を信託財産として、管理、運用又は処分する信託
- ・委託者 = 受益者（自益信託）
- ・信託受益権が当初委託者により分割されるもの（再分割は禁止）
- ・信託受益権が収益享受権と元本享受権に区分されないこと
- ・受託者が信託銀行であること

資料 12) 土地信託による市街地再開発事例

【営業信託】

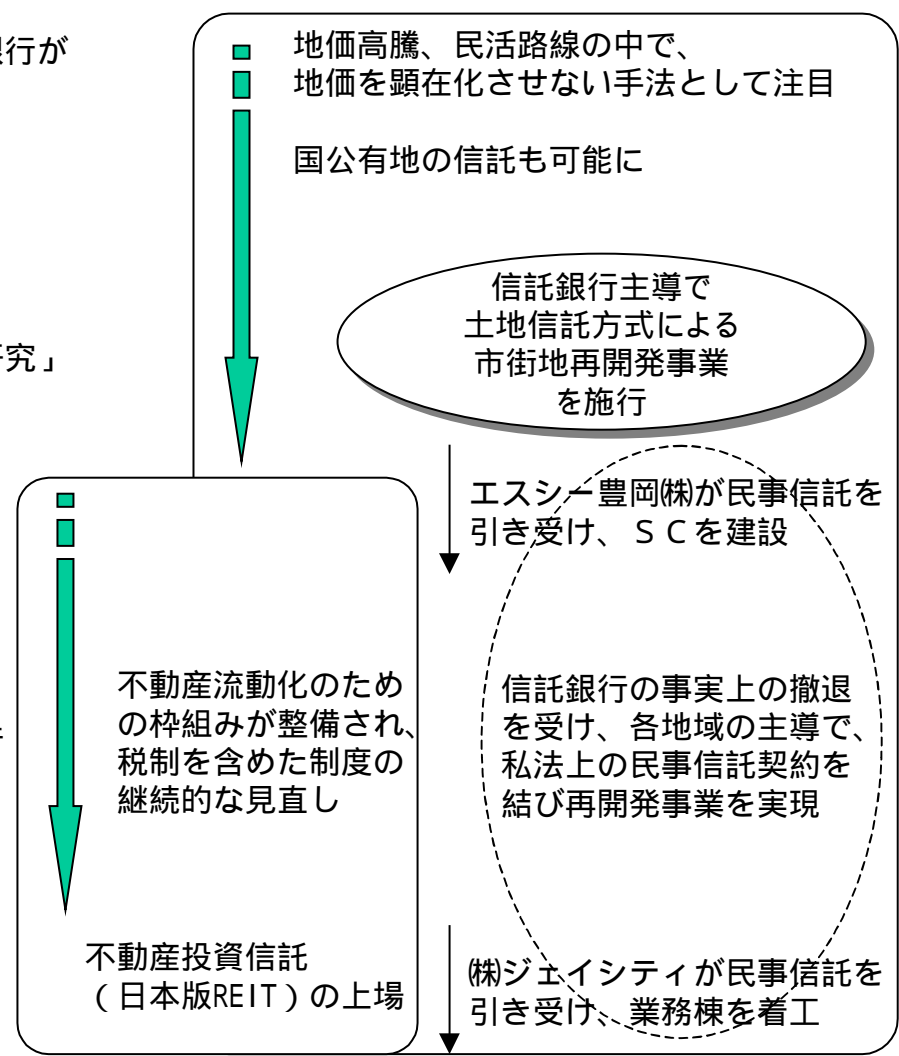
名称	地区面積	種別	委託者（委託者以外の地権者）	受託者	事業期間（信託期間）
堺駅西口第一種市街地再開発事業	2.2ha	組合施行	土地面積の92%を所有する製造業者1名（土地所有者8名）	住友信託	88年度～92年度（88年8月～）
千葉新町第二地区第一種再開発事業	1.1ha	個人施行（共同施行）	個人営業酒販業者2名（他に百貨店が地区面積の9割以上所有していた）	中央信託	88年～91年（88年12月～）
ビッグボックス川西駐車場（優良再開発建築物整備促進事業）	0.45ha	-	7名	安田信託	91年3月竣工（89年12月～2031年3月）
勝どき一丁目地区第一種市街地再開発事業	0.85ha	個人施行（一人施行）	東京都および中央区	三井信託 安田信託	92年～96年（91年3月～2016年2月）
成増駅北口第二地区第一種再開発事業	0.56ha	個人施行（一人施行）	4名	安田信託	93年～98年（93年3月～2026年3月）
加須インター周辺土地区画整理事業	33.7ha	組合施行	109名	東洋信託	94年～99年

【非営業信託（民事信託）】

名称	地区面積	種別	委託者（委託者以外の地権者）	受託者	事業期間（信託期間）
入間豊岡第一北地区第一種市街地再開発事業	1.0ha	組合施行	-	エスシー豊岡(株)	94年～97年
大宮西口共同ビル	-	-	86名	大宮西口共同ビル(株)	-
神保町一丁目南部地区市街地再開発事業	2.5ha	組合施行	110名	(株)ジェイシティ	2000年2月～2003年3月

資料 13) 土地信託を巡る経緯

- 昭和59年 大蔵省（当時）による土地信託の解禁を受けて、信託銀行が
土地信託を商品化
- 昭和61年 **国有財産法及び地方自治法の一部改正**
土地信託通達の発遣（国税庁）
- 昭和62年 建設省研究会「複数地権者に係る土地信託の実務知識」
NIRA「都市再開発における共同化問題と信託に関する研究」
- 平成5年 **農業経営基盤強化促進法**（信託法の特例）
- 平成7年 不動産特定共同事業法施行
- 平成9年 政府・与党「土地の有効利用促進のための検討会議」
- 平成10年 **土地信託通達の見直し**（国税庁、信託受益権の分割）
SPC法（特定目的会社による特定資産流動化法）施行
- 平成12年 投信法改正
SPC法改正（資産流動化法）
- 平成13年 **規制改革3ヵ年計画**（信託会社の在り方を検討）
土地信託通達に関する見直し（国税庁等と協議中）

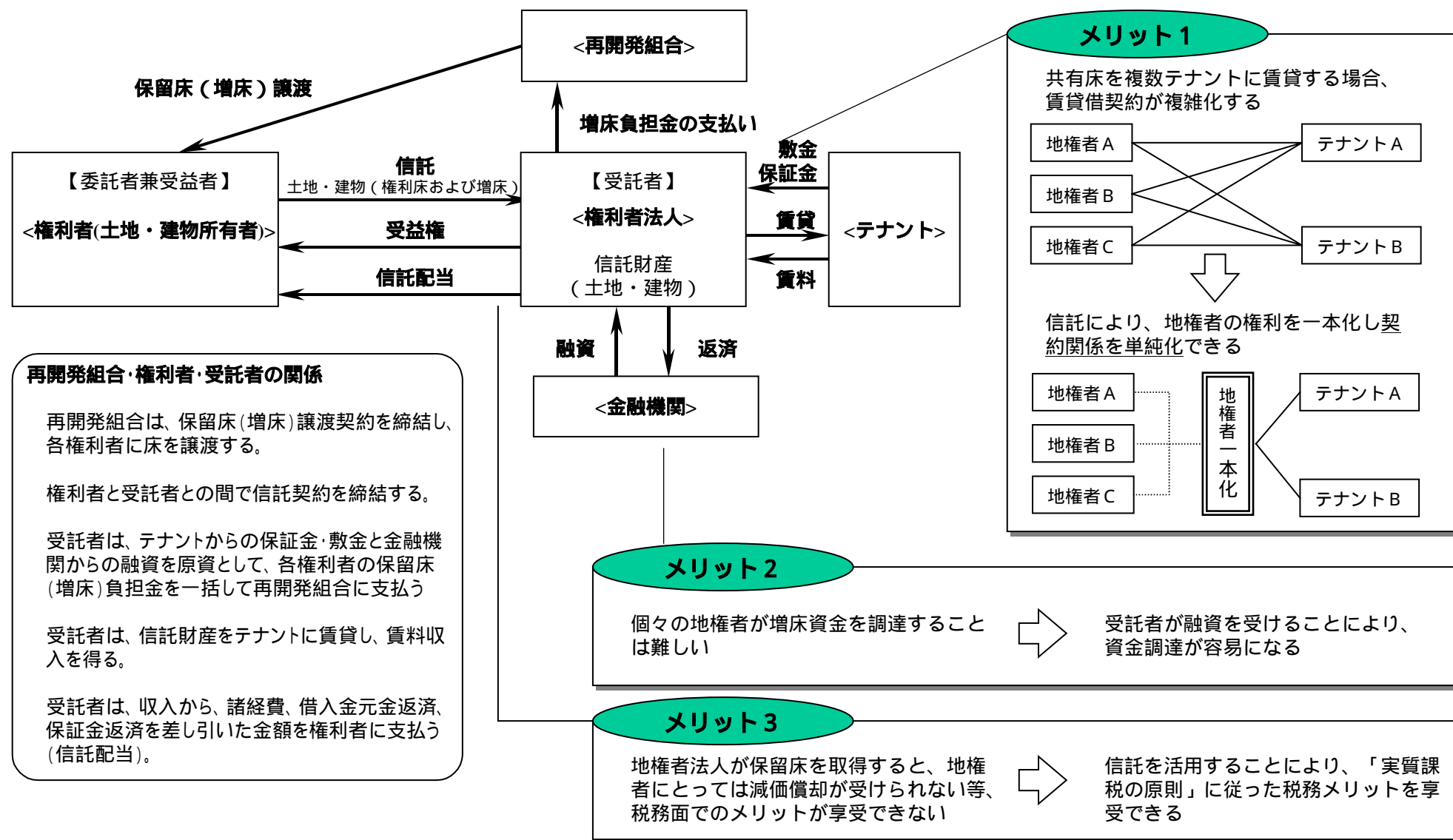


共同化事業において土地信託を活用する場合、地権者は建築物の実質的保有者となるため、開発利益の全てを享受することが可能となる。

通常、このような形で地権者が開発利益を享受するためには、増床によって施設建築物を取得する必要があるが、これに関する資金調達を各地権者が行うことは難しい。しかし、信託方式を活用する場合、受託者が融資を受けるため資金調達が容易となる。

また、各地権者の床を共有床として、複数のテナントに賃貸する場合、通常の間床方式では賃貸借契約等が複雑化するが、信託によって地権者の権利を受託者に一本化することにより、契約関係を単純化することも可能である。

資料 14) 土地信託を活用した再開発の仕組みとメリット



信託方式と定期借地権方式のハイブリッド

信託手法は、自由にアレンジメントが可能な、自由度の高い制度である。このため、定期借地方式と二者択一で考える必要はなく、定期借地方式を採用する事業についても、信託手法を併せて導入することで、よりスマートな事業の構成が可能となる。

例えば、分有土地に定期借地権を設定し、マンションを分譲する場合、複数の地権者と複数のマンション購入者との多対多契約とならざるを得ないが、分有土地を信託して、その上に定期借地権を設定すれば、契約関係を一本化することが可能となる。

4 . 土地信託方式の評価

定期借地方式と土地信託方式は、ともに「非処分型の共同事業」「統一的なマネジメント」等が可能であり、今後の市街地共同化事業に有効であるが、土地信託手法は、定期借地方式と比較して、以下の特徴を有しているため、その活用を積極的に検討していくことが必要である。

建築資金の調達

建築資金の調達の際、土地信託方式では、街づくり会社等(受託者)が土地・建物双方の権利を持つことから、一体的に担保権を設定することが可能である。これに対し、定期借地方式では、街づくり会社は土地に関する権利を持たないため、担保権を設定するためには土地所有者から担保提供に関する同意を得る必要がある。また、土地・建物の権利が別なため、担保評価が土地信託方式に比べ低くなると考えられる。

事業期間の柔軟性

事業期間について、定期借地方式では一般定期借地権が 50 年以上であるなど、事業期間が硬直的に定められているのに対し、土地信託方式では融資の返済期間や建築物の償却期間等を踏まえた自由な期間設定が可能である。

事業の安定性

定期借地方式では、事業期間中に地権者は土地への担保設定や売買等が可能であり、土地の差押・売却等によって第三者が事業に参画することにより事業が不安定化する可能性がある。これに対し、土地信託方式では事業期間中(信託期間中)には地権者による土地への担保設定・売買等は不可能であり、第三者の事業参画による事業の不安定化は発生しない。また、地権者は信託受益権に対し担保設定・売買等を行うことができるが、受益権の行使は信託目的に従う必要があり、第三者に信託受益権が渡っても事業の安定性に影響を与える事はない。

開発利益の還元

土地信託方式では実質的に建築物全体を地権者が所有することから、開地権者が開発利益の全てを享受することが可能である。これに対し、定期借地方式では、建築物は地権者法人の所有となるため、地権者は開発利益の一部（地代）しか享受することができない。

地権者がその持分に応じて街づくり会社の出資者となっている場合には開発利益の全てを享受できるが、建築物の規模に応じて、定期借地方式と土地信託方式の税務メリットが逆転するなど、税務負担が異なることに留意する必要がある。

資料 15) 市街地共同化手法の比較

(用地非買収・保留床非処分・法定市街地再開発適用を前提とした場合)

		定期借地権方式	土地信託方式	
開発 段階	建築主体	再開発組合・個人等	従前信託：受託者（街づくり会社） 従後信託：再開発組合・個人等	
	権利変換による抵当権の移行	抵当権者の同意があれば、抵当権の移行、担保設定は可能	抵当権付きの状態での信託は可能であるが事例はない	
	資金調達方法	街づくり会社等が債務を引き継ぐことを前提に再開発組合等が調達	信託財産を担保として受託者が調達	
運営 段階	主体	街づくり会社等	受託者（街づくり会社等）	
	所有権	土地所有権の状態	各土地所有者の分有又は共有、賃借権の登記	受託者の信託財産として登記 受益権証書を地権者に交付
		建物所有権の状態	街づくり会社等	受託者の信託財産として登記 受益権証書を地権者に交付
	リスク等	地権者の収入	地代（契約に基づいた確定金額） 地代は時価（保証金を預かる）	信託配当（事業収益に応じて変動） 信託手数料は発生しない
		事業リスク負担	街づくり会社等が負担	地権者が負担 （信託受益権の小口化において分散可能）
	諸税の 帰属先・ 取扱等	減価償却費	街づくり会社等	不動産所得の損金として地権者に帰属
		固定資産税（土地）	地権者	
		固定資産税（建物）	街づくり会社等	
		相続税	相続税路線価×底地権割合で評価	信託財産が相続されたものとして取り扱う
	その他	各権利設定の中途解約	双方の合意による ... 底地人側から ... x 借地人側から残存期間契約を第三者に譲渡し契約継承	双方の合意による ... 受託者から ... x 委託者から ... x
		地権者による土地への担保設定	設定可能（担保設定は事業の安定性に影響を与えない）	信託財産（土地・建物）については設定不可能 信託受益権については設定可能（担保設定は事業安定性に影響を与えない）
		地権者による土地の売買	ただし、建物権利の安定性（共有物件の分割阻止）の問題あり	信託期間中は売買不可（登記名義が受託者であるため） 信託受益権は売買可能（事業の安定性に影響を与えない）
返還 段階	契約期間	一般定期借地権 ...50年以上 建物譲渡特約付借地権 ...30年以上 事業用借地 ...10～20年	自由（信託受託者の借金返済期間・償還期間等を目安に設定可能）	
	契約期間終了後の扱い	借地契約の再設定又は更地にして返還（建物譲渡特約付借地権の場合は建物有償）	信託契約の延長又は土地・建物を無償で返還 ただし、借入金等の債務が残っている場合は、債務も信託財産として返還される	
特徴		建設資金の調達の際、土地と建物の所有者が別々となるため、担保価値が低くなると考えられる	受託者が土地・建物の権利を有するため、一体的に担保設定が可能であり担保価値を高めることができる	
		事業期間が硬直的である	事業期間を自由に定めることができる	
		地権者による土地への担保設定・売買等により事業が不安定化する	地権者による信託受益権への担保設定・売買等は事業の安定性に影響を与えない	
		地権者は開発利益の一部しか享受できない	地権者は開発利益の全てを享受できる	
	事業期間中、地権者は安定的な地代収入を得られる	事業リスクは地権者が負うため、地権者収入は変動する		

(参考) 税負担シミュレーション

「土地信託方式」「定期借地方式(地代+株式配当)」「定期借地方式(地代+役員報酬)」の3方式について、所有時および相続時における地権者の税負担に関するシミュレーションを行った。

1. 所有時

法人税(地権者法人)

土地信託方式では、賃料収入から必要経費・借入金返済額等を差し引いた開発利益の全額が地権者の収入となる。これに対し、定期借地方式では開発利益全体に対して地権者法人へ法人税が課税されるため、地権者への還元額は、開発利益から法人税を差し引いた額となり、土地信託方式を下回る。

ここで、定期借地方式における地権者への開発利益還元には、A)地代と地権者法人株配当による方法と、B)地代と役員報酬による方法が想定される。株式配当と役員報酬を比較した場合、適正な役員報酬については、売上げに対する経費として処理されるため、法人税課税の影響は小さく、土地信託方式との開発利益還元(地権者収入)格差も小さなものとなる。一方、地権者法人株配当による還元を行う場合には、法人税課税の影響を大きく受けることとなる。このため、建築物の規模拡大に伴って、地権者法人株配当による開発利益還元の割合が高まると、土地信託方式との開発利益還元格差は拡大していく。

消費税(土地信託方式:地権者 定期借地方式:地権者法人)

まず、土地信託方式では賃料収入に関する消費税の納税義務者が各受益者(地権者)となるため、各地権者に按分される課税売上高が3000万円以下となれば、消費税の免税事業者になる。これに対し、定期借地方式では地権者法人が納税義務者となるため免税事業者になる(課税売上高が3000万円以下となる)可能性は低く¹、消費税の納税義務が発生する場合には、開発利益還元に影響を与える。

個人事業税、所得税・住民税(地権者)

次に、地権者への課税額計算に関しては、土地信託方式では、賃料収入に対し所得税・住民税に加えて個人事業税が課される。これに対し、定期借地方式では、地代収入に対する個人事業税の課税はなく²、さらに、株式配当または役員報酬に対する所得税・住民税課税において、配当所得控除または給与所得控

¹ なお、土地の譲渡及び貸付に関しては、消費税は非課税となるため、定期借地方式における地権者の地代収入については、消費税は課税されない。

² 定期借地方式において個人事業税の課税対象となる所得は地代収入のみであるが、住宅用地以外の土地貸付に関しては、貸付契約件数10件以上の場合に課税される。本件では、地権者は地権者法人のみに貸付を行っているため、貸付契約件数1件であるため、非課税扱いとしている。

除を受けることができる。このため、土地信託方式における地権者への課税額は、定期借地方式を上回り、建築物規模が拡大し地権者収入が増大することによって、その格差も拡大する結果となった。

以上から、土地信託方式とA)定期借地方式(地代と地権者法人株配当)を比較すると、建築物の規模(容積率)の拡大に伴い、地権者収入は法人税と所得税・住民税の二重課税が発生しない土地信託が有利となる一方で、地権者課税額は、個人事業税、所得税・住民税への税額控除などの影響から、定期借地が有利となる。

この結果を総合すると、地権者の手取り収入(地権者収入-地権者課税額)格差は徐々に縮まるものの、その縮小幅は小さく、地権者手取り収入に関しては、一貫して土地信託が有利という結果になった。

一方、土地信託方式とB)定期借地方式(地代と役員報酬)を比較すると、両方式ともに法人税と所得税・住民税の二重課税が発生しないため地権者収入格差は小さなものであるが、建築物の規模(容積率)の拡大に伴い、地権者課税額は、個人事業税、所得税・住民税への税額控除などの影響から、定期借地が有利となる。

この結果を総合すると、地権者の手取り収入(地権者収入-地権者課税額)は、建築物規模が大きな場合には、定期借地方式が有利という結果になった。

ただし、地権者の人数が多い場合、地権者全員が役員となり役員報酬を受け取ることは現実的には難しいと思われ、役員報酬による開発利益還元を受けることのできる地権者は一部に限られると想定される。このため、役員報酬による開発利益還元は、地権者間の不公平を生じる可能性がある点には留意する必要がある。

2. 相続時

土地信託方式では、建築物を地権者が所有しているとみなされ、建築に伴う借入金も相続財産とされることから、定期借地方式と比較すると税務メリットが高いという結果になった。

資料 16) 信託手法導入の税務効果に関する試算

【所有時の比較】

各事業方式の特徴

- 定期借地（地代+役員報酬）：地権者に地代と役員報酬を支払い、開発利益を還元
- 定期借地（地代+株式配当）：地権者に地代と株式配当を支払い、開発利益を還元
- 土地信託：地権者に信託配当を支払い、開発利益を還元

前提条件

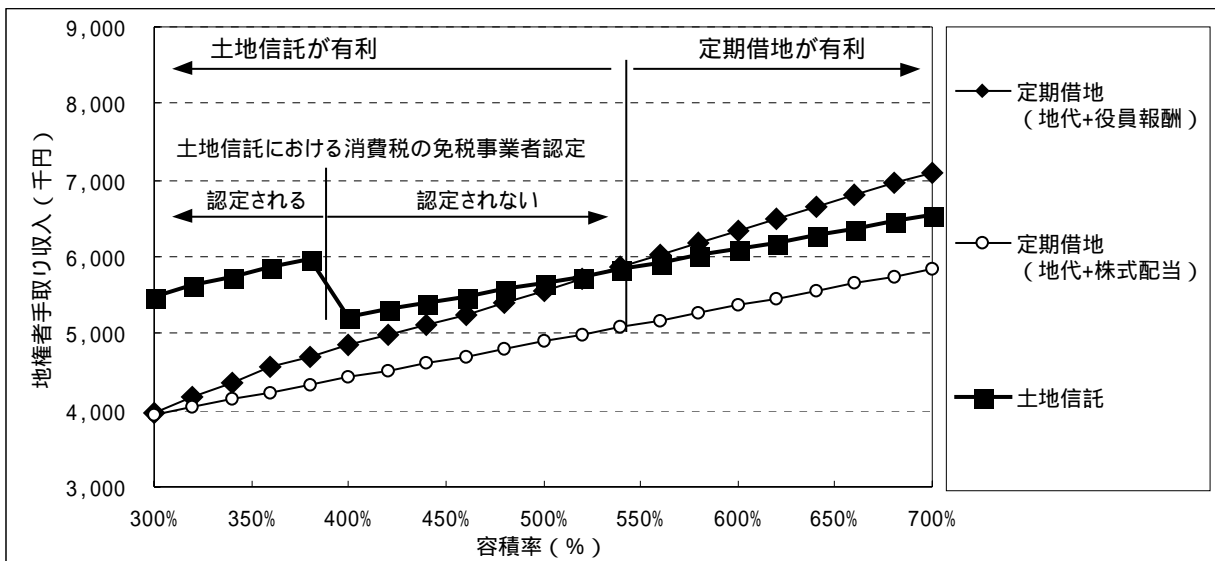
- 地権者：15人（各地権者は事業以外に1000万円の売上（300万円の利益）がある）
（地権者法人への出資割合、受益割合は等分（1/15））
- 土地：敷地面積3000㎡、時価6億円 各地権者は同一面積を所有していたと仮定
- 建物：鉄骨モルタル造（建築単価18万円/㎡、償却年数19年） 賃料単価2300円/㎡
- 借入金：建築費と事業開始時の諸経費の合計額を借入れ、19年で返済（金利3%を想定）
- 地代等：定期借地に関しては、地代利回り5%/年となる地代を設定

上記の前提条件のもとで、事業開始後11年目における地権者の手取り収入（事業収入から、所得税等の地権者への課税額を差し引いた実質収入）を試算し、事業方式間の比較を行った。なお、試算においては、建物規模（容積率）を変動させ、どのような建物の場合に土地信託が有利となるのかを検討した。

結果

- ・定期借地（地代と株式配当を支払うケース）と土地信託を比較すると、今回の試算では常に土地信託が有利となる結果となった
- ・定期借地（地代と役員報酬を支払うケース）と土地信託を比較すると、建物規模（容積率）が小さい場合に土地信託が有利となる結果となった
- ・なお、土地信託では、消費税の納税義務者が地権者であるため、地権者の収入（事業収入とその他収入の合計）が3000万円以下の場合には免税事業者と認定される。建物規模（容積率）が小さい場合には、この影響により地権者の手取り収入がより大きなものとなる。

まとめ：土地信託は、建物規模が小さな事業において有利な手法である



実際には、建物規模（容積率）の拡大にともない、建物の構造、建築単価、償却年数、賃料単価等の要素が変動する可能性がある。今回の試算は、これらの要素が変動しないと仮定して計算しているが、各要素を変動させた場合においても、建物規模が小さい場合に土地信託が有利となる傾向は変わらない。

【相続時の比較】

基本設定表

項目	設定値	備考
土地・時価：円	40,000,000	200 m ² 、単価 20 万円/m ²
土地・相続税評価額：円	32,000,000	時価の 80% 想定（自用地評価額）
建物・建築費：円	162,000,000	述床面積 1,200 m ² 、建築単価 180,000 円/m ²
建物・相続税評価額：円	121,500,000	建築費の 75% 想定（自用家屋評価額）
借地権割合	0.7	
借家権割合	0.3	
地権者法人株 1 株あたり資本金：円	50	資本金 1 千万円（総発行株式数：20 万株）
地権者法人株所有株数	13,333	総発行株式の 1/15 を所有していると仮定
その他財産相続税評価額：円	50,000,000	小規模宅地等の特例等、特例措置適用後の評価額
相続人	子供一人	

相続は事業開始後 5 年以内（建築費借入金の元本返済据置期間内）に生じたと仮定する
定期借地（地代+株式配当）における地権者法人株 1 株あたり年間配当額は、40 円と仮定する

相続税試算結果

	定期借地（地代+役員報酬）	定期借地（地代+株式配当）	土地信託
土地相続税評価額	貸宅地として評価 ：自用地価額 × (1 - 遞減割合) $32,000,000 \times (1 - 20\%) = 25,600,000$	貸宅地として評価 ：自用地価額 × (1 - 遞減割合) $32,000,000 \times (1 - 20\%) = 25,600,000$	貸家建付地として評価 ：自用地価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合) $32,000,000 \times (1 - 0.7 \times 0.3) = 25,280,000$
建物相続税評価額	建物は地権者法人所有のため、 地権者の相続財産とはならない	建物は地権者法人所有のため、 地権者の相続財産とはならない	貸家として評価 ：自用家屋価額 × (1 - 借家権割合) $121,500,000 \times (1 - 0.3) = 85,050,000$
建築費残存債務	地権者法人が債務者となるため 地権者は残存債務を相続しない	地権者法人が債務者となるため 地権者は残存債務を相続しない	162,000,000
地権者法人株評価額	無配当のため配当還元価額での評価（評価額： 333,325 円）が原則であるが、純資産価額での 評価額が 0 となり、配当還元価額での評価額を下回 るため、純資産価額での評価額を採用 評価額：0	配当還元価額での評価、類似業種比準価額での評 価、純資産価額での評価のうち、純資産価額での 評価（評価額：0 円）が最も低いため、これを採 用 評価額：0	無配当のため配当還元価額での評価（評価額： 333,325 円）が原則であるが、純資産価額での評 価額が 0 となり、配当還元価額での評価額を下回 るため、純資産価額での評価額を採用 評価額：0
その他財産	50,000,000	50,000,000	50,000,000
基礎控除	60,000,000	60,000,000	60,000,000
課税遺産額	+ + + = 15,600,000	+ + + = 15,600,000	+ + + + + = 61,670,000
相続税	× 税率 - 控除額 $15,600,000 \times 15\% - 400,000 = 1,940,000$	× 税率 - 控除額 $15,600,000 \times 15\% - 400,000 = 1,940,000$	課税遺産額がマイナスのため 相続税は発生しない

II．検討課題と対応の方向

1．検討の方向・目的

市街地再開発等を通じた共同化事業に信託手法を活用する場合、その機能は多様である。大別すると、第1に、合意形成の際の意志凍結機能、第2に、従前資産の信託による権利調整円滑化機能、第3に、従後資産の信託による共有床の一本化機能等がある。

資料17) 信託の有する機能

	概要	共同化事業への効果
意思凍結機能	信託期間中は、地権者から一方的に信託契約を破棄することはできない。	<p><u>合意形成に係わる時間の短縮</u> 従前段階から信託を活用し、合意に至った地権者から順に信託契約を締結することにより、地権者による翻意の制限、相続等による地権者交代に対する合意の継続が可能であり、合意形成時間を短縮することができる。</p> <p><u>地権者交代に対する事業の安定化</u> 信託期間中に相続・売却等により地権者（受益者）が交代した場合にも、信託契約の破棄ができないため、事業が不安定化しない。</p>
権利調整円滑化機能	各地権者に交付する信託受益権は、各地権者が信託した財産の評価額に応じた、受益割合として設定可能である。	<p><u>スムーズな権利調整</u> 信託方式（従前資産信託）では、従前土地の評価額などによる比率按分で共有床から発生する利益の取得割合（受益権割合）を決定するため、地上権を設定するケース等で発生する区分所有床位置の調整等がなく権利調整がスムーズに行うことができる。</p>
信託財産の共同化機能	受託者は信託財産を排他的に管理・処分する権利を持つ。このため、複数の地権者が有する権利・財産を、受託者が単独で一体的に運営・管理することが可能である。	<p><u>一体的なマネジメントの実現</u> 所有者・運営管理者を受託者に一本化することにより、オープンスペースの確保や効率的な間取り設定、建物のマネジメントに対する意思統一等、一体的なマネジメントを図ることができる。</p> <p><u>共有権利の担保価値向上</u> 各地権者の権利を受託者に移転し一本化することで、複数の地権者が有する共有権利の担保価値を高めることが可能である。</p> <p><u>過小床の発生抑制</u> 従前の権利割合に応じた受益権として所有権を配分するため、零細権利者が含まれる場合でも受益権の割合で対応し、過小床は発生させずに、一体的な共有床化を実現することができる。</p>
導管機能	信託財産に係る費用・収入は、「信託導管論」により、信託財産の実質的な所有者である地権者に帰属する。	<p><u>地権者に対する節税効果</u> 信託を共同化事業に用いることにより、地権者は建物の減価償却費等の経費処理、相続時における相続財産（信託受益権）と借入金の相殺等、節税メリットの享受が可能である。</p>
倒産隔離機能	地権者は信託財産に対して担保の設定などを行うことができない。受託者個人の債権者は、信託財産に対し、差押・競売などを行うことができない	<p><u>地権者の破産・倒産等に対する事業の安定化</u> 信託財産（土地・建物）の所有権が、受託者に移転されるため、地権者の破産・倒産から信託財産は保護される。一方で、地権者は受益権に担保を設定することができるため、地権者による資金調達も確保される。</p>

本研究会では、信託契約に委託者間の利害調整機能を期待することは利益相反等の問題から適当ではないと観点から、信託財産の共同化（一本化）機能に焦点を当てることとした。

なお、複数土地の信託については、商店街の空き店舗のような分散敷地を一体として活用する場合にも有効な手法であると考えられることから、こうした分野への活用に途を開くための措置についても検討することとした。

法定市街地再開発事業

市街地再開発事業は、従前資産以上の床を生み出して、その処分により事業資金を賄う、右肩上がりの経済を前提とした仕組みであり、保留床の処分が大きな課題となっている。

土地信託は、法定市街地再開発事業の保留床を処分する際に、権利者自らが資金調達して取得する「増床方式」と権利者法人が資金調達して取得する「権利者法人方式」両方のメリットを享受できる手法として、一時は市街地再開発事業に活用された。しかし、土地信託の主要な主体であった信託銀行は再開発分野から撤退し、土地所有者自らの努力による民事信託方式が市街地再開発事業に活用されるようになったが、土地信託通達の民事信託への適用の可否（所得区分、信託受益権の譲渡の際の取り扱い、租税特別措置の適用の有無等）が不明確であったこと等が障害となって普及してこなかった。

しかしながら、平成13年11月15日に国税庁が事前照会制度に則り、一定の要件を満たす民事信託については土地信託通達に準じた取り扱いをすることを明確化したことから、今後は、その一層の活用が期待される。

しかし、多くの支援制度が用意されている法定市街地再開発事業に信託手法を導入するにあたっては、都市再開発法において土地信託手法の利用が想定されてないため、いくつかの課題が生じる。この、都市再開発制度と信託制度との整合性については、過去に詳細な検討が行われた経緯がある。

過去の検討では、従前資産を信託した上で、市街地再開発事業を実施することが想定されている。このため、権利変換等を信託法の枠組みで行うことについての検討も行われており、昭和62年に当時の建設省によって刊行された『複数地権者に係る土地信託の事務知識』では、複数の筆を一体運用することにより全体の収益が増す場合には、必要に応じて受託者が調整行為を為し得る、と指摘している。

資料 18) 既存研究における法定市街地再開発事業への土地信託導入に関する検討

	土地信託方式 導入のメリット	都市再開発法との関係上 生じる問題等	検討結果・対応方針等
権利変換・ 権利調整	<ul style="list-style-type: none"> 地価を表に出さずに権利調整を単純化できる 区分所有を前提としないため、合理的かつ自由に建物を設計できる 信託受益権を通じ開発利益のすべてを地権者が享受可能となる 流動性があり質権設定も可能等、変換後の地権者財産（信託受益権）の自由度が高い 	権利変換における、受託者による地権者（委託者）間の利害調整は、受託者の忠実義務違反に抵触する恐れがある	複数の筆を一体運用することにより全体の収益が増す場合には、各地権者には厳しい利害関係は生じないため、必要に応じて受託者が調整行為を為し得る
		都市再開発法に定められた事業手続きである権利変換により信託財産の内容が変更される	分有土地を信託し、信託終了時に共有持分が返還される等、信託した財産とは異なる形での返還があり得る ただし、土地信託のみによって事業を行う場合は、運営時は持分割合・終了時は特定持分等、受益の内容を変更することに問題はない
		例：受託者による個人1人型施行の場合、信託財産は共有持分に権利変換される 施行区域内に国公有地がある場合、信託が不可能である	昭和 61 年度改正により、国公有地の信託は可能となった
事業実施主体	<ul style="list-style-type: none"> 受託者の資金力による建設が可能である 合意形成から事業終了までコーディネーターを受託者に一本化できる 受託者の名による事業であるため、契約・訴訟等における法律関係が簡明となる 	受託者による事業実施が都市再開発法の定める事業方式のいずれに該当するか不明確である	施行区域内の地権者のうち、信託を行うものの割合に応じて、個人1人施行、個人共同施行、組合施行のいずれの事業方式もとり得る
		施行区域内の地権者人数等の国庫補助採択基準に当てはまらない可能性がある	昭和 61 年度改正により、個人施行に関しては、実質上の権利者である土地信託委託者（受益者）の人数を地権者とみなす取り扱いとなった
事業の安定化	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の破産や相続等が生じてても、信託受益権の変更のみで対応可能であり、事業の障害とならない 	-	-

必要となる措置等について

土地信託を活用した市街地再開発を円滑に実施するための措置として、以下の5つの項目についての検討が行われている。なお検討は、土地信託制度を軸とした新たな市街地再開発法制度のありかたも視野に入れて行われている。

強制信託：一部地権者のゴネ得を防ぎ、再開発事業の実施を可能とするために設定する
当事者間の信頼関係を重視すべき信託契約になじまないとの指摘もある

訴訟制限：迅速・円滑な事業実施を阻害する種の（強制信託に対する）訴訟を制限する

受託機関固有の土地所有権等の信託財産への組み入れ

：再開発区域内に存在する受託者所有の土地所有権や収用によって受託者が取得した土地等を他の信託財産とともに利用し得よう分別管理義務の特例を認める

自己借地権設定の特例措置

：所有する土地に自己借地権を設定し、借地権を信託財産とする等の地権者ニーズに対応するため、自己借地権設定を可能とする民法上の特例を認める

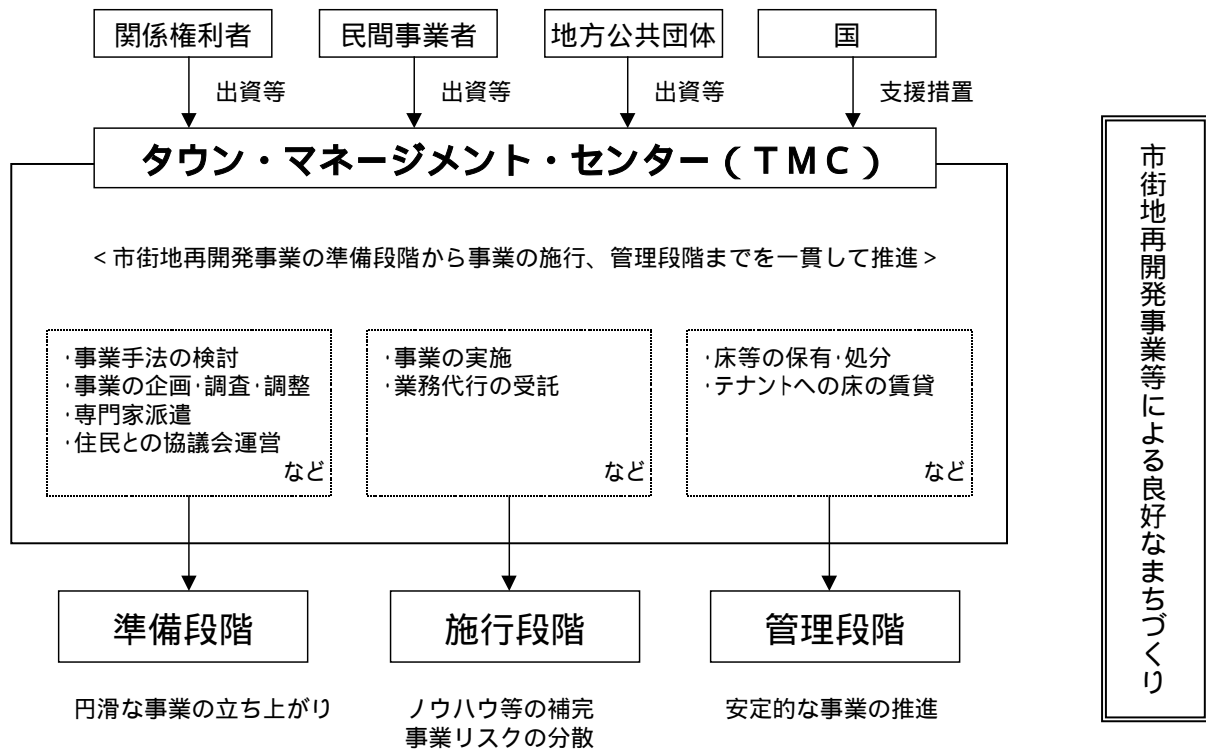
受益証券制度の創設

：委託者の転換財産処分を容易にし信託財産のままで転々流通を可能とするため、また委託者を債務者とする転換財産に対する民事執行を可能とするために、転換財産を実質的に表象しうる受益証券制度を創設する

資料) 信託論業（高木文雄・小平敦）、複数地権者に係る土地信託の実務知識（建設省建設経済局）、信託方式による土地の流動化に関する基礎研究（総合研究開発機構）、都市再開発における共有化問題と信託及び空間開発権に関する研究（総合研究開発機構）等より作成

従前資産を信託する市街地再開発事業では、市街地再開発の企画、施行から管理までを受託者が一貫して行うことが可能であり、再投資や事業の効率性向上の面でもメリットがある。単独主体による一貫通貫での市街地再開発事業実施メリットは以前から注目されており、平成8年には企画、施行から管理までを行う主体として、TMC（タウン・マネジメント・センター）に関する検討が建設省において行われた。

資料 19) TMC(タウン・マネジメント・センター)について



さらに、平成14年度通常国会においては、都市再開発法の一部改正が行われ、ノウハウと資金・信用力を有する民間事業者が地権者の参画を得て設立する株式会社又は有限会社（再開発会社（仮称））が、再開発施行者に追加された。

将来的には、土地信託を活用した再開発に関しても、企画・施行・管理を一貫して行う方策について検討することも、重要な論点であると考えられる。

しかしながら、本研究会で想定する地権者組織を受託者とした民事信託では、権利変換に先立って信託を行うことにより、意思凍結や権利調整の円滑化を図ろうとすることは、受託者（地権者法人）と受益者（地権者）の間での利益相反が生じる可能性もあることから、本研究会では、従後の共有床の信託を中心に検討し、都市再開発法は別途の制度的枠組みとして整理するに留めることとする。

共同ビル

いわゆる共同ビルについても、信託財産の共同化機能という観点から言えば、検討の方向は、市街地再開発事業に信託手法を導入する場合と何ら変わらない。但し、都市再開発法に基づく権利変換がないため、開発行為に先立って、複数土地の信託を行うことも可能と考えられる。

分散敷地（商店街の空き店舗等）

大きな新規床需要が見込まれない中では、「身の丈」にあった街づくりを行うことが重要であり、いわゆる市街地再開発事業のみならず、機能的に一体である分散敷地の共同化を図り、商業集積全体の利益を最大化するようなマネジメントを行うことが必要である。

しかしながら、市街地再開発や共同ビルへの信託手法の活用と、商店街の空き店舗のような空間的に離れた分散敷地の一体的活用とは質的に異なるものであり、追加的な検討を行うこととした。

2. 街づくりトラスト（信託手法を活用した地域主導の街づくり）について

税務面の課題

昭和61年に発遣された土地信託通達は、その適用対象を受託者が信託銀行である場合に限定しているため、同通達の見直しを図るなど、民事信託に係る税務上の取り扱いを明確化することが必要であると考えられてきた。

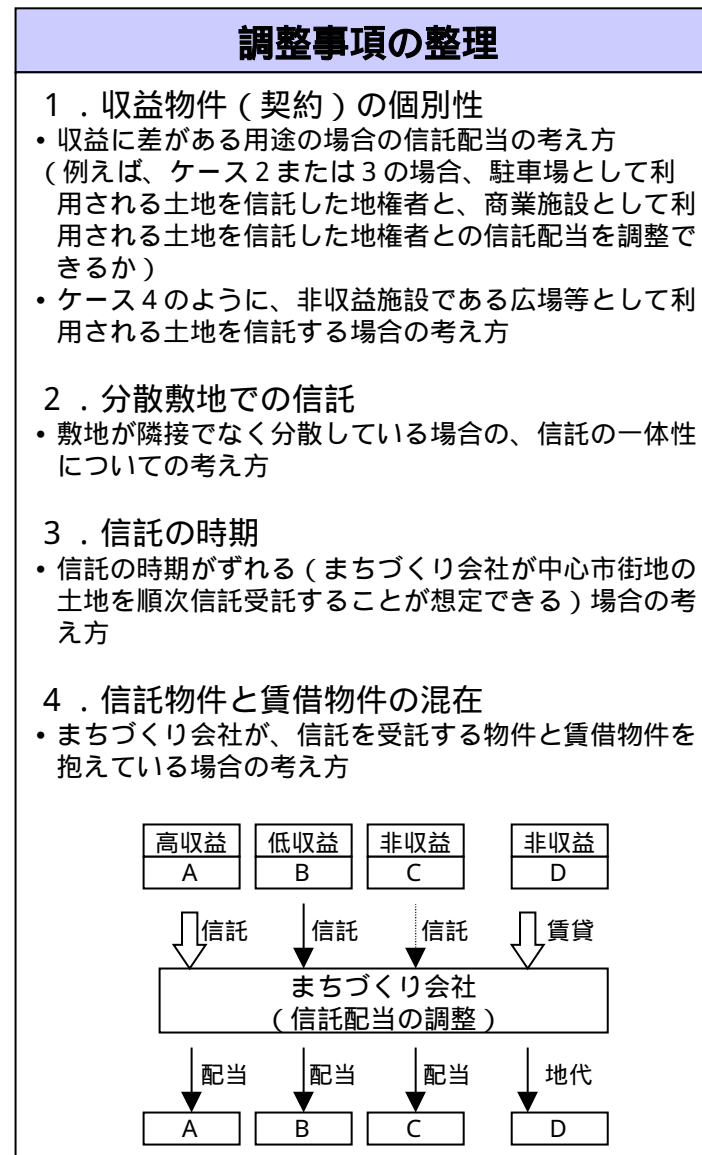
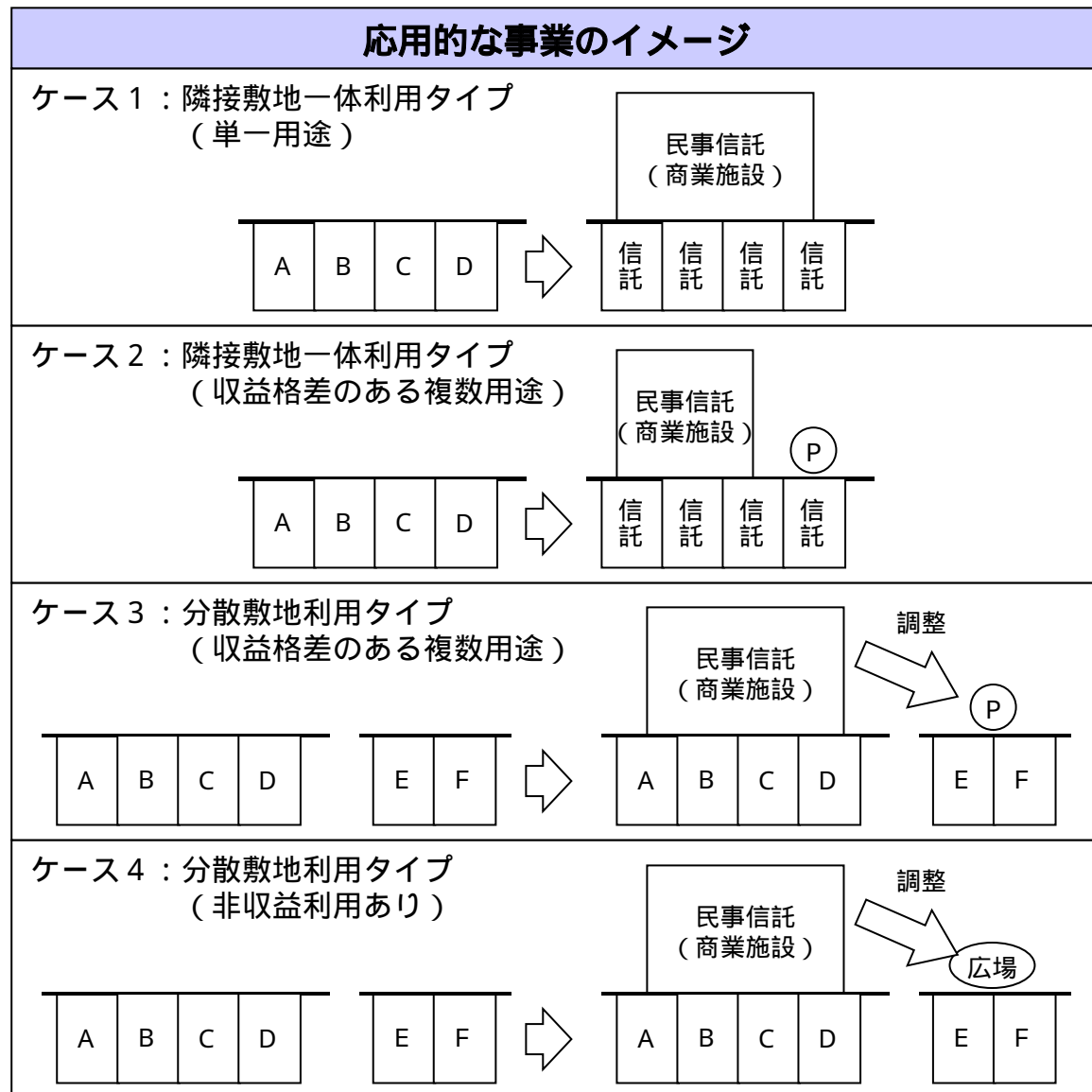
そうした中、平成13年11月、国税庁は土地信託通達の民事信託への適用を認めるとの解釈を明らかにした。三井不動産の事前照会に対する国税庁の回答においては、法定市街地再開発事業以外の任意の再開発事業の取り扱い、信託受益権の分割の可否等に明示的言及がないが、当該回答の趣旨を踏まえれば、昭和61年及び平成10年に発遣された土地信託通達については、民事信託にも適用されると解してよいと考えられる。

更に、タウン・マネジメントを強化するとの観点から、収益に差がある用途あるいは非収益用途を含む分散した複数の不動産が1つの信託財産を構成する場合についても、「一団の土地」の上に共同ビルを建築する場合と同様の税務上の取り扱いを行い、「損益の平準化」を認めることが有効と考えられる。

具体的には、「一団の土地」とは、一般的に1)物理的一体性、2)主体の同一性、及び3)計画の一貫性のいずれの要件も満たす土地のことを言うが、物理的に隣接していない土地であっても、機能的に一体であれば、「一団の土地」に準じて取り扱うことが検討の対象となる。

但し、その際には、商業集積の構成員相互間に何らかの共同利益が一般にも認められる中で、租税回避行為を防止するためには、何をもって「機能的に一体」であると認めるかについてのガイドラインを確定する必要がある。

具体的には、空き店舗の活用、定期借家権の設定など、テナント管理強化の取り組みを要件とし、効率の悪いテナントが追い出されるような一種の競争条件が働くような仕組みとすることが重要であり、一体的マネジメントが行われていることを担保するための措置を検討すべきと考えられる。



法務面の課題

信託法については、同法に関連した判例の蓄積が十分でない等の課題があり、中でも民事信託の活用を促進していくに当たっては、主要な規定の解釈についての、情報を広く開示していくことが重要であると考えられる。信託法上の主な論点としては以下のものがある。(詳細検討は、参考資料「土地信託に関する法務上の論点整理」として巻末に取りまとめる)

1) 「営業」の範囲について(第6条)

商法502条にいう「営業」と同じく、「反復継続性」と「営利性」の両方を満たす場合に「営業」に該当し、商法が適用される。信託業法上の「信託業」の範囲についても、ほぼ同じと考えられる。

なお、「反復継続性」あるいは「1回性」をどう判断するかは、様々な事情を考慮する必要があり一概に言えないが、複数地権者が同一の目的を持って委託する場合には、反復継続性はないと判断される可能性が高い。

但し、その際には、受託者が信託義務を遂行しうる程度に行動の指針を示す必要があるとの指摘があり、該当地区の範囲を限定するなど可能な限り具体的な指針を明示することが適当である。

2) 「忠実義務」について(第22条)

本規定は強行規定と考えられ、受託者が信託財産のテナントとなる等の行為は許されていない。但し、民間の研究会(金融法研究会)が任意規定と解すべきとの見解を表明していること、農業経営基盤強化促進法のように、適用除外規定を置いている例があること等も踏まえ、立法的措置(信託法の特例)を含めて、本条の適用除外について検討する余地があると考えられる。

3) 「分別管理義務」について(第28条)

強行規定であり、当然、受託財産とそれ以外の財産とは分別しなければならない。但し、複数の信託財産を一体的に管理することについては、信託行為に同一性が認められれば、あるいは当事者間の合意があれば、問題ないと考えられる。

4) 「信託報酬の特約」について(第36条)

不動産賃貸事業等信託財産の管理運用に係る事業を実施するため、プロパティ・マネージャー等に業務委託するケースなどは、経費として収益から差し引いてよい。但し、受託者の行為(例えば人件費)については、特約で信託報酬を取ってまかなうべきとの見解もある。

報酬、経費のいずれで処理するかは、実務的に精査することが望ましいが、それ自体は形式上の問題であり、信託報酬の特約により得た収入をどのよう

に処分するかが、営業性の判断にも関わる本質的な論点である。結論としては、受託会社に出資している株主への配当を目的としたものでなければ、報酬を得ていても営利性は認められないと考えられる。

受託法人のあり方

民事信託の受託会社については、まず、信託の引き受け主体として、受益者全員の利益のために活動することが求められる。このため、その管理・運営にあたっては、委託者（＝受益者）全員の意思が反映され、特定の受益者の利益のために管理・運営されることがないようにする必要がある。また、民事信託の引き受け主体であるためには、信託を営業として行わないことが求められる。

ここで、受託法人の形態は、営利法人（株式会社、有限会社等）と、非営利法人（公益法人、NPO法人、中間法人等）の2つに大別できる。両形態とも、従来の土地信託受託者である信託銀行と比較すると、専門性は不足していると思われるが、プロパティ・マネージャー、アセット・マネージャー等の専門人材への業務委託により対応は可能であろう。また、両形態とも、地域住民の出資を得る等のかたちで、受益者のみならず地域全体の意思を反映した管理・運営も可能となる等のメリットが想定される。

株式会社形態については、受益者全員の意思を管理・運営に反映するために、原則として、委託者（＝当初受益者）がその信託財産の持分に応じて出資して設立することが適当と考えられる。この際、一部委託者の信託財産が非常に大きく、持分に応じた出資では受益者全員の意思を反映することが難しいケースも想定されるが、優先株等議決権のない株式の発行等による対応も可能である。また、株式会社形態であれば、法律実務、判例の蓄積があり、ガバナンス、責任の所在もはっきりしている等のメリットもある。

一方、非営利法人については、営利を目的としない法人の性格から、営業として信託を行わない民事信託の受託者としての適格性は高いと考えられる。ただし、株式会社と比較すると、ガバナンス、責任の所在等がやや不明確などのデメリットもある。

以上のように、営利法人・非営利法人のいずれの形態においても、メリット・デメリットが存在しており、街づくりトラストの積極的な展開を促す上では、受託法人の要件をどちらか一方の形態に限定するのではなく、地域の実情に応じて最適な形態の選択を可能とすることが重要と考えられる。

また、いずれの形態においても、信託銀行を受託者とする営業信託とは異なり、受託者への地域住民による出資を得る等のかたちで、受益者のみならず地域全体の意思を反映した管理・運営も可能となる等のメリットが想定される。既存のTMO（まちづくり会社）の中には、ガバナンスに留意しつつ市民からの出資を募り、地域の意思を反映させた街づくりに取り組んでいるものもある。これらの事例を参考としつつ、将来的には受託法人への市民参加に関する検討も必要であると考えます。

資料 21) 受託法人の形態別メリット・デメリット

	信託銀行	営利法人 (株式会社、有限会社等)	非営利法人(公益法人、NP O法人、中間法人等)
受託者の適格性 (経営の信頼性)	金融庁による監督権を通じて担保	特別法により、受託者の業務制限、行政庁による承認等の手続きを規定することは可能	特別法により、受託者の業務制限、行政庁による承認等の手続きを規定することは可能
専門性 (ノウハウの蓄積)	信託会社にノウハウが蓄積	プロパティ・マネージャー、アセット・マネージャー等の専門人材に業務委託することにより対応可能	プロパティ・マネージャー、アセット・マネージャー等の専門人材に業務委託することにより対応可能
ガバナンス(意思決定の迅速さ等)	会社法が規定するガバナンスが機能	会社法が規定するガバナンスが機能	会社法と比較すると、ガバナンスに関する規定がやや不十分と思われる
所有と経営の分離	土地所有者とまったく別の専門会社が信託を引き受けるため、分離が貫徹される	地権者法人が引き受ける場合には、事実上の自己信託に近い形態隣、所有と経営の分離が不十分となる恐れあり	地権者法人が引き受ける場合には、事実上の自己信託に近い形態隣、所有と経営の分離が不十分となる恐れあり
地域性(信託契約外での地域意向の反映)	なし	地域住民の出資等を得るなど、地域の意思を体現することが用意	地域住民の出資等を得るなど、地域の意思を体現することが用意
	「規制改革推進3ヵ年計画」(平成13年3月30日閣議決定)に基づき、年度内にも信託業法の見直しに向けた検討が開始される予定であり、信託会社(株式会社、信託業法第2条)の参入基準、広域性などが整備される見込み		平成14年4月に中間法人法施行予定

資料 22) 株式会社のアレンジメントの事例

	まちづくり葛生株式会社	新庄TCM株式会社	株式会社出石まちづくり公社	津軽こみせ株式会社
概要	栃木県葛生市 TMO(第3セクター) 平成12年9月1日設立 資本金1億3,470万円	山形県新庄市 TMO 平成12年4月2日設立 資本金1,600万円	兵庫県出石市 TMO 平成10年6月30日 資本金5,000万円	青森県黒石市 TMO 平成12年6月29日 資本金9,800万円
市民出資の状況	87名が出資 一口5万円で募集 出資比率は8.3%	186名が出資 一口5万円で募集 出資比率は70.9%	37名が出資 一口5万円で募集 出資比率は3.7%	67名が出資 一口5万円で募集 出資比率は16.5%
市民出資者への配当	原則、利益は配当として配分する ただし、収益事業が開始されていないため配当実績はない また、出資者には「大きな利益は上がらない」と説明している	原則、利益は配当として配分する ただし、収益事業が開始されていないため、配当実績はない また、株主総会において、「利益が生じた場合は次年度事業に投資する」という処分方法の承認を受けている	原則、利益は配当として配分する 1期・2期は無配であったが、3期には配当を行うことができた	原則、利益は配当として配分する ただし、平成13年7月より収益事業を開始したばかりであるため、配当実績はない
市民出資者の議決権	原則、持ち株数に応じた議決権を有する ただし、市民による出資割合は10%未満であり、葛生市が20%以上の出資を行っているため、市民出資者の議決権により不安定化する可能性は低い 株式の譲渡は取締役会の承認を得なければ実施できない	原則、持ち株数に応じた議決権を有する ただし、出資時に1人2口までに上限を制限しており、株式の譲渡は取締役会の承認を得なければ実施できないため、特定の市民に議決権が集中することはない	原則、持ち株数に応じた議決権を有する 株式譲渡に関する制限は行っていないが、市民には譲渡ニーズがそもそもない	原則、持ち株数に応じた議決権を有する ただし、黒石市の出資比率が48%であるため、市民の議決権によって不安定化する可能性は低い

中心市街地活性化法

既存の立法の中で、いわゆる床管理法人について規定しているものは皆無であり、唯一、中心市街地活性化法等中小企業立法には、床管理法人（いわゆる「街づくり会社」、「TMO」）に関する規定が存在する。

このため、そうした制度を活用して、当該床管理法人が地域の街づくり全体の観点を踏まえつつ、民事信託の引受を行うことも、検討すべきである。

その際には、様々な主体の構成が可能なように、主体要件を出来るだけ緩やかにしておくことが望ましく、NPO、中間法人等に主体を拡大することを含めて当該要件の緩和を検討すべきである。

信託業法

規制改革推進3ヶ年計画に基づき、金融庁は本年度中に信託業法の見直しの検討に入り、信託銀行以外の信託会社の参入基準や行為規制を整備する見通しである。

民事信託を活用した地域主導の取組みとともに、街づくり専門の信託会社による営業信託にも途を開き、「街づくりトラスト」の産業化を図ることも、今後の重要な検討課題である。

金融庁（金融審議会）による検討において、街づくりトラストの産業化を念頭においた参入基準、行為規制等を検討するべきと考えられる。

資料 23) 規制改革推進3ヶ年計画(抜粋)

5. 金融・保険・証券

【各論】

(2) 信託会社のあり方

信託会社は、信託業法（大正11年法律第65号）に基づき、金融再生委員会の免許を受けて信託業を営む株式会社である（同法第1条、第2条）が、信託業法は大正11年の施行以来、信託会社の在り方について見直しがなされておらず、信託会社の免許基準や行為規制などが定められていない。このため、現在、信託会社の免許申請があったとしても、直ちに免許しうる状態になく、ここ40年程の間、免許が出された例がなく、現在、信託会社は1社も存在しない。

他方、信託業に関する競争促進という観点からは、平成5年以降着実に規制緩和（信託銀行子会社設立、地域金融機関の信託業務併営）が進んできており、さらに、銀行等本体による信託業務の全面的兼営について見当が行われているところである。

また、金融のイノベーションの進展により、信託の機能は資産流動化など市場間接金融のピークルとして注目が集まっており、今後、幅広くニーズが出てくることが予想されることなどから、信託会社の行為規制などを含む規制体系の在り方についての検討が必要である。

したがって、信託会社の参入基準や行為規制など幅広い観点から、これまでの規制緩和策の実施状況を踏まえ、信託会社の在り方について平成13年度より検討を開始すべきである。

III . おわりに

中心市街地のタウンマネジメントに「街づくりトラスト」の活用を促進することは、中小商業分野の政策の枠組みに新しい観点を導入するものである。

これまでの一連の商業集積活性化事業に共通する基本的スキームは、組合、会社等が、事業に必要な土地、建物等不動産を取得し事業の共同化を図るものであり、その結果、本来、土地所有者が負担する不動産投資に伴う市場リスク等過大なリスクを中小商業者が負担してきた。

新しい経済環境、商業環境の下では、商業集積全体のマネジメントは出来るだけ一本化し、安定的なものとする一方で、個々の商店等は、競争的な環境の下でその新陳代謝を図り、商業集積全体の競争力向上を目指していくことが望ましい。信託手法を活用した「街づくりトラスト」は、土地の所有から利用を分離することで、既存の土地所有者に「テナントオーナー」としての新たな役割を創出し、土地所有のメリットを増大させるとともに、商業者のテナント化により商業集積の新陳代謝と活性化を促す事業手法である。また、土地所有者、商業者、デベロッパーなどが各々適正なリスク・リターンを分担する新しい事業手法でもあり、その活用を促進する意義があると考えられる。

更に言えば、「街づくりトラスト」の本質は、マネジメントの一本化であり、必ずしも大規模な施設整備を伴う必要はない。大きな新規床需要が見込まれない中では、「身の丈」にあった街づくりを行うことが重要であり、巨艦型開発による床面積の拡大よりも、むしろマネジメントの質といったソフト面を重視した取り組みにシフトしていく必要がある。「街づくりトラスト」はそうした取り組みにも有効である。

参考資料 1 : 土地信託に係る法務上の論点整理

土地信託に係る法務上の論点整理

1. 信託の非営業性について

権利者法人等が複数の信託を引き受ける場合、信託業法違反にならないか

2. 受託者の信託義務について

1) 忠実義務

受託者による地権者間の利害調整は、忠実義務に違反しないか
受託者がテナントとして信託財産に入居することは、忠実義務に違反しないか

2) 分別管理義務

複数地権者の土地の一体的管理運用は、分別管理義務に違反しないか
(空間的、時間的に複数の信託財産を一体的に運用する場合を含む)

3) 自己執行義務

管理・運営の専門会社等への業務委託は、自己執行義務に違反しないか

3. 受託者の倒産隔離について

信託財産と関係ない固有業務による受託者の倒産に対し、信託財産は保護されるか

4. 信託財産に係る債務負担について

信託業務に係る第三者への債務負担について受託者はどのような権利(責任)を持つか
受益者による受益権放棄を禁止する特約は有効か

5. 信託受益権の処分について

受益者による受益権の譲渡は可能か
受託者による受益権の取得は可能か

6. 信託終了時における信託財産の返還について

信託終了時に信託財産を地権者に返還できるか

以上の課題について、既存文献・調査等のレビューを含め、検討を行った。

【参考とした文献】

『信託法【新版】』 四宮和夫

『複数地権者に係る土地信託の実務知識』 建設省建設経済局宅地企画室 監修

『信託方式による土地の流動化に関する基礎研究』 総合研究開発機構

論点：権利者法人等が複数の信託を引き受ける場合、信託業法違反にならないか

権利者法人等が空間的、時間的に複数の信託を引き受ける場合、「反復継続性」があると判断され、業法が適用されるのではないか

検討結果：「営利性」及び「反復継続性」の両方を満たす場合に業法が適用される。

従って、土地信託を反復継続的に行う場合であっても、営利性がなければ営業ではないと判断でき、反対に、営利性がある場合でも、反復継続的に行うのでなければ営業ではないと判断でき、ともに信託業法の適用は受けない

理由

信託法6条に規定する「営業」は、商法502条に規定する「営業」と同じく、「営利性」と「反復継続性」の両方を満たす場合を意味し、その場合には商法が適用される。信託業法に規定する「信託業」についてもほぼ同様であり、「営利性」と「反復継続性」の両方を満たす場合に業法が適用される。

従って、土地信託を反復継続的に行う場合であっても、営利性がなければ営業ではないと判断でき、反対に、営利性がある場合でも、反復継続的に行うのでなければ営業ではないと判断でき、ともに信託業法の適用は受けないと考えられる。

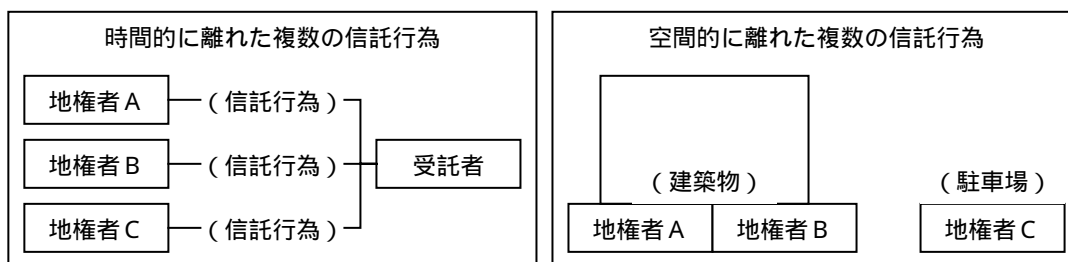
「営利性」の判断は、利益の配当を目的として事業を営んでいるか否かによると考えられ、受託者が特約により信託報酬を受ける場合であっても、それが配当を目的としたものでなければ、営利性があるとは判断されない。

「反復継続性」あるいは「一回性」の判断については、「一回の登記」、「一団の土地」、「同一の信託目的」といった基準のいずれが適当か議論があり得るが、「同一の信託目的」のために全体として一つの信託財産を構成しているのであれば、時間的・空間的に複数の信託行為であっても、「一回」と判断すべきである。

『複数地権者に係る土地信託の実務知識』（建設省建設経済局宅地企画室 監修）（以下、『実務知識』）においても、「複数の信託行為で1つの信託財産を組成し得るか」との論点について検討を行い、
・信託財産は、同一の信託目的により結び付けられ、統一性と独立性を付与された個々の財産権の集合体である。そこで、信託行為が個別の場合でも、各々の信託行為のなかに、同一の信託目的のために個々の分有地が一体として運用され、全体として1つの信託財産を組成する旨定められておれば、そのとおりに解してよい。（p34）

と結論付けている。

なお、その際には、「（信託目的は）受託者がその趣旨に従って信託義務を遂行しうる程度に行動の指針を示す必要がある（『信託法【新版】』（四宮）（以下、『信託法』）p141）」という指摘もあり、該当地域を限定するなど可能な限り具体的な指針を明示することが適当と考えられる。



論点：受託者による地権者間の利害調整は、忠実義務に違反しないか

利益相反関係にある地権者間の合意形成・利害調整を受託者が行う場合、「忠実義務」に違反するのではないか

検討結果：利益相反する立場に身を置くこと自体が忠実義務違反に問われる可能性がある。

理由

忠実義務とは「受託者はもっぱら信託財産（受益者）の利益のためのみに行動すべきである」（『信託法』p231）ということであり、受益者間の利害調整により、特定の受益者の利益に反する行動を受託者が取ることになるのではないかという点が論点となる。

この点について『実務知識』では、以下のような検討を行い、忠実義務違反とはならないとしている。

- ・受託者は信託目的を持った信託財産のための努力すべき義務を負い、必要あれば調整行為をなしうると解される。複数の筆の一体運用の場合は、一体運用することによって各筆を単独の画地として運用する場合に比して全体の収益が増すのであるから、ここでいう「調整」とは増加する利益の配分問題である。通常、受益者相互は、ある受益者の損失において他の受益者が得をするというような厳しい利益相反関係になく、各委託者も「単独で運用するよりは一体的に運用するほうがよい」と判断して信託を行ったと考えられる（p128）
- ・受託者は恣意的に権利調整をするのではなく、通常、なんらかの客観的な基準に基づいて調整すること（p128）

このように、「客観的な基準」に基づき透明性の高い手続が行われている限り、受託者による地権者間の利害調整も忠実義務に違反しないという解釈もあるが、「複数の筆の一体運用の場合は、ある受益者の損失において他の受益者が得をするというような厳しい利益相反関係にない」と考えること自体が、十分に説得力のある議論とは言えない。むしろ、忠実義務は利益相反する立場に身を置くこと自体を問題にしているのであり、委託者が地権者間の利害調整を行うことは出来ないと考えべきである。

関連条文

第22条〔受託者の権利取得の制限〕

受託者八何人ノ名義ヲ以テスルヲ問ハス信託財産ヲ固有財産ト為シ又ハ之ニ付権利ヲ取得スルコトヲ得ス但シ已ムコトヲ得サル事由アル場合ニ於テ裁判所ノ許可ヲ受ケ信託財産ヲ固有財産ト為スハ此ノ限ニ在ラス

論点：受託者がテナントして信託財産に入居することは、忠実義務に違反しないか
検討結果：通説では、忠実義務は強行規定と解されており、義務違反となる可能性が高く注意が必要

理由

「受託者が信託財産のテナントとなること」は土地信託における受託者の忠実義務違反に該当すると考えられる。信託法 22 条（受託者の権利取得の制限）において、「已ムコトヲ得サル事由アル場合ニ於テ裁判所ノ許可ヲ受ケ」た場合には受託者が信託財産を固有財産とすることを認めていること等を踏まえれば、同条を強行規定であると考えるのが適当との指摘がある。

従って、受託者が信託財産にテナントとして入居することは、忠実義務違反となる可能性が高く、必要な場合には、裁判所の許可を受けて実施することが適当と考えられる。

一方、「信託法に関する中間論点整理」（金融法委員会、平成 13 年 6 月 12 日）では、

- ・そもそも信託法 22 条の趣旨は、信託財産との利益相反行為を禁止することにより、受託者が自己の利益を図り信託財産ひいては受益者の利益を害することを未然に防止しようとするものである。それであるとすれば、受益者が同意しているような場合にも、銀行勘定による信託財産の取得が一律に禁止されるとするのは、必ずしも適切ではない。さらにいえば、土地信託において受託者（信託銀行）が信託財産のテナントとなることやいわゆる銀行勘定貸を禁止すること（かかる信託の効力を否定し無効とすること）は、受益者を含む関係者の期待を裏切り、受益者の経済的利益をかえって損なう結果となる。このような結果を「受益者保護」の名の下に強制するのは、実質論としてあまりに不適切であるといえよう。

と、本条を強行規定と解するのは不適當と指摘している。

法 22 条の解釈としては、強行規定と解するのが妥当であり、任意規定と解するのは困難であるが、実務上「受益者の同意」がある場合には、受益者保護の名の下に規制をするのは、かえって受益者に不利益を与えかねず、受益者の利益に資すると考えられる場合には、受託者が信託財産のテナントとして入居することを認めることも検討する必要があると考えられる。

論点：複数地権者の土地の一体的管理運用は、分別管理義務に違反しないか

(空間的、時間的に複数の信託財産を一体的に運用する場合を含む)

検討結果：全体として一つの信託財産を構成している場合 分別管理義務は生じない

各委託者ごとに個別の信託財産を構成する場合

分別管理義務を任意規定と解する立場からは、信託契約により分別管理義務を免除することができる

分別管理義務は強行規定であると解したとしても、各信託財産に関する分別計算がなされていれば、分別管理義務違反には該当しない

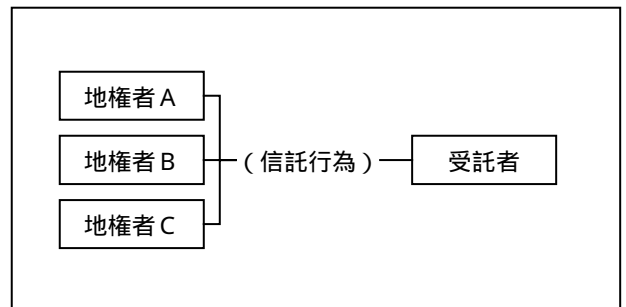
理由

分別管理義務は、信託法 28 条に規定されており、「信託財産を受託者の固有財産から分離すること」、「信託財産を他の信託財産から分離すること」、「特定の信託財産である旨の表示をすること」を含む(『信託法』 p219)

これについて、複数の地権者が委託する信託財産の一体的な運用は信託財産間の分別管理義務に抵触しないかという問題が生じるが、『実務知識』では、信託行為の形態と信託財産の数についての整理を行った上で、以下のような指摘を行っている。

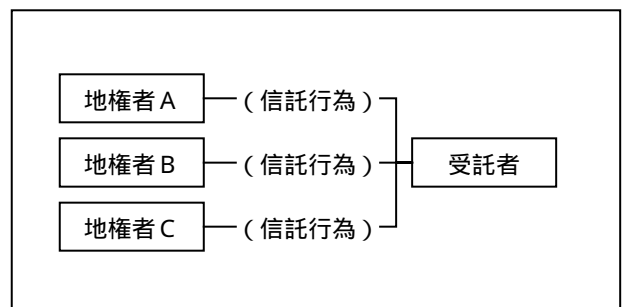
全体として一つの信託財産を構成する場合

- ・ 右ケースの場合、「信託」以前に地権者相互間で共同で事業を進めようとの意思が固まっており、事業の共同的・団体的性格が強いこと、および、原則的には地権者相互間の問題は信託関係の外で処理するため、信託関係は 1 対 1 の関係として整理すればよいこと等の点に鑑みれば、「全体として一つの信託財産を構成する」と解するのが妥当である (p118)
- ・ この場合、信託財産間の分別管理義務は生じない (p123)



各委託者ごとに個別の信託財産を構成する場合

- ・ 右ケースの場合で、地権者間の共同意思が弱い場合は、各委託者に個別の信託財産が構成される (p118)
- ・ 地権者間の共同意思が強い場合は、実質的に全体として一つの信託財産が構成されていると言え、分別管理義務は生じない (p118・p123)
- ・ 各委託者ごとに個別の信託財産を構成する場合、信託財産間の分別管理が問題となるが、信託財産間の分別管理義務を任意規定とする立場からは、信託契約による分別管理義務を免除することができる。また、分別管理義務は強行規定であると解したとしても、複数地権者に係る土地信託については物理的に分別して管理することまでも求める主旨ではなく、適正な管理(分別計算)が行われていれば良い。 (p123)



また、『信託方式による土地の流動化に関する基礎研究』(総合研究開発機構)(以下、『基礎研究』)においても、土地・建物それぞれの分別管理について、同様の結論を導いている。

- ・ (複数の地権者が信託した土地が) 分有であれば、受託者名義となった上で建物が建てられても、実測図や境界標等により特定した状態を維持することは可能である。加えて、信託財産に関し分別計算が行われれば、分別管理は十分になされていることになる。(共有の場合は) 特定できるのは共有持分割合だけであるから、それを明確にし(契約書以外にも信託登記により明確にすることができる)あとは持分割合に応じた信託財産に関する分別計算により、分別管理がなされていると考えて差し支えないであろう(p58)
- ・ (建物が分別管理の対象であるとした場合) 受益者が建物に対して受益権を通じて有する権利を考えると、それは一個の建物に対する割合に関する権利であるから、共有持分権とみるのが素直であろう。従って、この場合も土地が共有の場合と同様に考えればよいことになる。(p58)

そもそも、『信託法』では、分別管理義務の目的として「信託財産の特定性の確保」「忠実義務の違反に対する防壁」の2つを明らかにした上で、信託財産間分別管理義務の任意規定性、及び複数地権者による土地信託における分別管理義務について、以下のように論じられている。

- ・ 忠実義務違反に対する防壁という観点からは、分別管理義務の規定は、受託者の固有財産に対する関係に関しては強行規定、他の信託財産との関係に関しては任意規定、と解すべきである。なぜなら、信託法には、忠実義務につき、固有財産・信託財産相互間に関しては、強行規定と解するほかない規定(22条)があるのに対して、信託財産相互間に関しては、なんら規定がなく、後者に関しては、民法108条の類推適用が考えられるに過ぎないからである。
- ・ 信託財産は、(受託者の)固有財産からは常に分離されなければならない。これに反し、他の信託財産との間では、信託行為によって分別義務を排除することが許され、ただ、信託財産全体としては、受託者の固有財産から分別され特定されなければならない。(p221) すなわち、分別管理に関する28条は、信託財産相互間に関するかぎり、任意規定と考えてよいことになる。(p225)
- ・ 信託財産分別管理の原則は、目的物の特定性を保持することが信託観念にとって本質的なものであること、および受託者から忠実義務違反の機会を除去する必要があることによる。分別管理の原則のかような趣旨からすれば、委託者=権利者たちが、共同の目的のためにそれぞれの土地を一体として管理・利用することを、定めるのなら、それらの土地相互間に関しては分別管理を強いて要求すべきでなく、それら共同の目的物を一体として特定できるように、受託者の固有財産や、共同の目的に服するのではないほかの信託財産から分別すれば足りる、というべきである。(p53)

こうした指摘を踏まえれば、空間的、時間的に離れた複数の信託行為についても、各々の信託契約に、共同の目的のために個々の土地を一体として管理・使用する旨定められていれば、信託財産の特定性の確保及び受託者からの忠実義務違反の機会除去の観点からの問題は認められず、一体として管理・利用することが可能と考えられる。

関連条文

第 28 条〔受託者の分別管理義務〕

信託財産ハ固有財産及他ノ信託財産ト分別シテ之ヲ管理スルコトヲ要ス但シ信託財産タル金銭ニ付テハ各別ニ其ノ計算ヲ明ニスルヲ以テ足ル

第 22 条〔受託者の権利取得の制限〕

受託者ハ何人ノ名義ヲ以テスルヲ問ハス信託財産ヲ固有財産ト為シ又ハ之ニ付権利ヲ取得スルコトヲ得ス但シ已ムコトヲ得サル事由アル場合ニ於テ裁判所ノ許可ヲ受ケ信託財産ヲ固有財産ト為スハ此ノ限ニ在ラス

(2) 前項ノ規定ハ受託者カ相続其ノ他包括名義ニ因リ信託財産ニ付権利ヲ承継スルコトヲ妨ケス此ノ場合ニ於テハ第十八条ノ規定ヲ準用ス

論点：管理・運営の専門会社等への業務委託は、自己執行義務に違反しないか

街づくりを行う主体には建物の管理・運営ノウハウ等の専門知識が必要であるが、民事信託を受託する権利者法人等には専門性が不足する場合がある。これを補うために、プロパティマネジメント、アセットマネジメントの専門会社等に業務委託することは、受託者の自己執行義務違反に該当しないか
検討結果：信託事務処理の手段たる行為を委託するという立場に立てば、委託は可能である。

理由

自己執行義務は、「受託者が信託行為の要求する本来的職務権限を遂行する際に、職務権限遂行の態度ないし仕方として要求される義務」の一つとして、信託法 26 条に規定されており、信託契約の中で代人の使用を明定した場合、またはやむを得ない場合をのぞき、受託者が自ら信託業務を処理することを要求している。

そして、『信託法』では、「自己執行義務」と「受託者以外による信託事務処理の妥当性と範囲」について以下の検討を行っている。

- ・社会的メカニズムの複雑化した現代においては、一人の受託者が全ての信託事務を処理することは不可能であるばかりか、いかなる場合によっては不相当でさえある。したがって、営業受託会社その他の法人がその機関のほか職員を使用すること、受託者が他人の意見を聞いたり他人に相談することの許されるのはもちろん、信託事務処理の手段たる行為について、補助者として弁護士・弁理士・銀行家・技術家・ブローカー等を、必要に応じて、自己の責任において使用することも、差し支えない。更には、信託財産管理の手段としてなら、営業受託会社へ再信託することさえ許されよう。（p237）
- ・（必要に応じて自己の責任において使用することに関して）例えば、信託財産に属する土地を売却することが、信託事務の一部である場合に、契約の条件を定めるのは受託者自身でなければならないが、買手を探したり候補買主と予備的に折衝させることについては、不動産仲買人を使用してもよい。（p237）

こうした指摘を踏まえれば、プロパティマネジメント専門会社等に業務委託することは、当然可能であると考えられる。

そもそも、26条は、信託契約の中で明定した場合またはやむを得ない場合については、代人（受託者とは独立した所見をもって、信託事務を処理する者）の使用を認めている。

関連条文

第 26 条〔受託者の管理委任〕

受託者ハ信託行為ニ別段ノ定アル場合ヲ除クノ外已ムコトヲ得サル事由アル場合ニ限り他人ヲシテ自己ニ代リテ信託事務ヲ処理セシムルコトヲ得

論点：信託財産と関係ない固有業務による受託者の倒産に対し、信託財産は保護されるか
受託者（権利者法人等）が、信託の引き受け以外の業務を兼営することは信託法上問題ないとしても、当該兼営業務によって受託者が倒産し、信託財産が差し押さえられるなどの懸念があるのではないか。
検討結果：信託財産の独立性により、信託財産と関係ない固有業務による受託者の倒産から信託財産は隔離される

理由

『信託法』では、信託財産の独立性の一側面として、「強制執行等の排除」に関する以下の指摘を行っている。

- ・ 信託財産に対しては、受託者個人の債権者や受託者の名義に属する他の信託財産の債権者は、強制執行等を行うことが許されず（16条1項）もしこれを行えば「委託者、其ノ相続人、受益者及受託者ハ異議ヲ主張スルコト」ができる（16条2項）（p183）
- ・ 受託者の一般債権者に異議を主張するためには、公示すべき財産権については信託の公示を必要とする、と解するのが確立した「対抗」理論である（p183）

つまり、信託以外の固有業務に係る債権者は、受託者の固有財産にはかかっているが信託財産にはかかっていないため、信託財産と関係のない固有業務による受託者の倒産から信託財産は保護されている。また、信託の公示は信託登記により満たされる。

ただし、信託の設定される以前の原因に基づく権利（例えば、信託の設定前に設定されていた抵当権等）または信託事務の処理に伴い生じた権利（信託財産を修繕した業者の費用の請求権等）に基づく強制執行等は当然に認められる。（つまり、信託行為以前に設定されていた抵当権や、土地信託の引き受けに伴う業務に係る債務からは、信託財産は保護されない）

なお、受託者が破産した場合、信託法 42 条 1 項により、受託者の任務は終了するが、信託行為は継続する。このとき、受託者の地位は、相続人等に継承されたり、法定代理人等によってその職務権限が代行されたりすることは無く（信託法 42 条 2 項）、新受託者の選任が行われる。（信託法 49 条）

なお、受益者は新受託者を選任せずに、信託をいったん解除し、あらためて別のものに信託することも可能である（信託法 57～59 条）。

関連条文

第 16 条〔信託財産に対する執行等の禁止〕

信託財産ニ付信託前ノ原因ニ因リテ生シタル権利又ハ信託事務ノ処理ニ付生シタル権利ニ基ク場合ヲ除クノ外信託財産ニ対シ強制執行、仮差押若ハ仮処分ヲ為シ又ハ之ヲ競売スルコトヲ得ス

(2) 前項ノ規定ニ反シテ為シタル強制執行、仮差押、仮処分又ハ競売ニ対シテハ委託者、其ノ相続人、受益者及受託者ハ異議ヲ主張スルコトヲ得此ノ場合ニ於テハ民事執行法(昭和五十四年法律第四号)第三十八条及民事保全法(平成元年法律第九十一号)第四十五条ノ規定ヲ準用ス

第 42 条〔受託者の任務終了〕

受託者カ死亡シタルトキ又ハ破産、禁治産若ハ準禁治産ノ宣告ヲ受ケタルトキハ其ノ任務ハ之ニ因リテ終了ス受託者タル法人カ解散シタルトキ亦同シ

(2) 前項ノ場合ニ於テハ受託者ノ相続人、其ノ法定代理人、破産管財人、後見人、保佐人又ハ清算人ハ新受託者カ信託事務ヲ処理スルコトヲ得ルニ至ル迄信託財産ヲ保管シ且信託事務ノ引継ニ必要ナル行為ヲ為スコトヲ要ス法人合併ノ場合ニ於テ合併ニ因リテ設立シタル法人又ハ合併後存続スル法人亦同シ

論点：信託業務に係る第三者への債務負担について受託者はどのような権利（責任）を持つか
信託事務の処理に基づき生じた権利に基づく信託財産への強制執行等は認められるが、この権利が信託財産を超えている場合、受託者はどのような責任を負うのか。

検討結果：信託事務の処理のための第三者に対する受託者の債務については、受託者個人として責を負い、信託財産の限度を超えて、自己の財産によっても債務者に弁済しなくてはならない
ただし、受託者は、第三者に対して責任を負担したときは、信託財産または受益者に求償する権利があり、結果的に、信託財産の売却あるいは受益者による賠償が行われる
但し、受益者による賠償が行えない場合には、受託者個人が債務を負担する

理由

『信託法』では、信託事務の処理のための債務負担行為について、次のように解釈している。

- ・ 信託財産から当然に生じる諸負担や信託事務を処理するための費用については、受託者が第三者に対する債務者となることが、信託法上予定されている。（p72）
- ・ 信託財産の機関として行動した受託者は第三者に対して人的債務を負担するが、固有財産から第三者に債務を弁済したときは信託財産・受益者に対して求償することができる。（p73）
- ・ 第三者に対する債務を支払った受託者は、信託財産または受益者から求償を受けることができるけれども、信託財産に求償してもなお不足で、しかも受益者に求償できない場合（例、信託法 36 条 2 項 但書・同上 3 項の場合）には、受託者個人が負担せねばならないから、完全に負担が無いとはいえない（受託者の第三者に対する債務は、「負担部分のない連帯債務」に類似した債務）（p75）

ただし、受託者による債務負担の限度について次のように指摘していることについても、十分留意すべきと考えられる。

- ・（信託行為に定めにより認められた、または信託目的遂行上必要とされる費用を得るために借財した場合の債務について）信託行為に別段の定めのある場合を除き、信託された財産権の価値を限度とすべきである。なぜなら、信託財産の価値を超える借財は、信託事務処理に必要な「費用」の限度を超え、信託財産ないし受益者に負担させるべきではないからである（限度を超える部分については、受託者個人のみが責任を負うべきである）（p178）

関連条文

第 36 条〔受託者の費用及び損害補償請求権〕

受託者ハ信託財産ニ関シテ負担シタル租税、公課其ノ他ノ費用又ハ信託事務ヲ処理スル為自己ニ過失ナクシテ受ケタル損害ノ補償ニ付テハ信託財産ヲ売却シ他ノ権利者ニ先チテ其ノ権利ヲ行フコトヲ得

（ 2 ）受託者ハ受益者ニ対シ前項ノ費用又ハ損害ニ付其ノ補償ヲ請求シ又ハ相当ノ担保ヲ供セシムルコトヲ得但シ受益者力不特定ナルトキ及未タ存在セサルトキハ此ノ限ニ在ラス

（ 3 ）前項ノ規定ハ受益者力其ノ権利ヲ放棄シタル場合ニハ之ヲ適用セス

論点：受益者による受益権放棄を禁止する特約は有効か

受益者は、万一事業が失敗した場合に、受託者から補償請求を受ける可能性があるが、受益権を放棄することにより補償債務を免れることができる。これを考慮し、信託行為に受益者の受益権放棄を禁止する特約を盛り込むことは可能か

検討結果：事業執行型の土地信託においては、合理的なものであり、有効である。

理由

『実務知識』における以下のような解釈が妥当と考えられる。

- ・単に財産の保全と利殖を図ることを目的とする旧来の信託とは異なり、「土地信託」は自ら債務や事業リスクを負って事業利益の稼得を目指す事業執行型の信託である。その際、受益者は事業利益を享受するとともに事業リスクをも負担すると考えられる。受益権の放棄を禁止できないとすると、受益者は信託財産を限度に有限責任のみを負うことになり不合理。(p131)
- ・受益者に対する請求権が発生した後で、受益者が受益権を一方的に放棄すると債権者(受託者)の権利を侵害し、取引安全上も問題である。(p131)
- ・特に複数地権者に係る土地信託については、受益者間の共同事業としての性格を有しているものが多く、事業の途中で一方的に離脱することを禁じる特約は合理的なものと認められる。(p131)
- ・土地信託の場合には、一部の受益権放棄が他の受益者へ債務を転嫁する結果になることがありうる(中略) 信託事業が不調の場合、一部のものが受益権を放棄し他の受益者へ債務を転嫁するのは不合理であり、実務上は受益権の放棄を禁止する規定を置くのが普通と思われる。(p132)

論点：受益者による受益権の譲渡は可能か

本来、受益者は受益権を譲渡することが可能であり、信託期間中であっても実質的に財産を処分し換金することは可能であるが、特に地権者による受益権現金化に対する措置を講じる必要はないのか

検討結果：本件において受益権の販売・譲渡は本質的な目的ではないが、地権者における換金性の不安を考慮した何らかの対策が必要と思われる（論点 参照）

理由

受益権には譲渡性が認められており、地権者は信託期間中、土地等を処分することはできないが、受益権を譲渡することにより、財産の現金化が可能である

- ・ 受益権は原則として譲渡性を有する。受益権は量的に分割して一部を譲渡することは可能だが、債権的部分と物件的部分とを分離して譲渡することはできない（『信託法』 p322）

しかし、『基礎研究』では、受益権の譲渡・流通性に関して、以下のような指摘を行い、受益権買取のための機関創設が提案されている。

- ・ 何十年にわたる共同事業においては、受益権の処分は当然に予想される事態である。ところが現実には、受益権に関する流通市場もなければ、買取保証的な制度もない。処分が問題となる時点における当事者間の話し合いに全てが委ねられる。（p59）
- ・ 今後、共同化事業が増加していけば、自ずと解決される問題かもしれないが、当面は、このような処分に関する不確実さや不自由さは、土地信託の展開にとってはマイナスになるのではないだろうか。
- ・ 換金性への不安は、地権者にとって合意形成時には土地信託方式への不安になるであろうし、換金時には受託者に対する不満や不信感を生みかねない。（p59）
- ・ 最終保証的な何らかの制度を考えるべきではないだろうか。（p59）

参考：受益権譲渡による事業の不安定化についての考察

受益権譲渡による受益者の交代は事業を不安定化させるとの懸念があり得るが、信託受益権に含まれる諸権利は信託目的を前提に生じており、信託目的に反するような行為・発言は不可能と思われる。

また、信託目的は「一定」していなければならない（『信託法』p141）第三者が受益権を獲得し事業に参入しても、当初設定された信託目的は影響を受けないと考えられる。

なお、信託受益権には以下のような物件的・債権的権利が含まれる（『信託法』p316）

1. 信託財産への不当な強制執行等に対する異議権
2. 受託者破産の際の取戻権
3. 受託者の信託違反処分に対する取消権
4. 受託者に信託違反による損失の補填または信託財産の復旧を請求しうる権利
5. 信託財産構成物の管理を信託財産に対して請求しうる権利
6. 信託行為の定める給付義務の履行を信託財産に対して請求しうる権利
7. 信託財産の適正な管理を全うし、受益者の利益を守るための監督的権能
 - ・ 信託事務の処理に関する書類の閲覧を請求し、受託者の説明を求める権利
 - ・ 裁判所に信託財産の管理方法の変更を請求する権利
 - ・ 裁判所に受託者の解任を請求する権利
 - ・ 受託者更迭の際に事務引継に立ち会う権利
 - ・ 受益者不特定の場合に、信託管理人の選任を裁判所に請求する権利
 - ・ 新受託者の選任を裁判所に請求する権利

論点：受託者による受益権取得は可能か

受託者が受益権を譲受することにより、新規参加者が発生せず、かつ受益者にとって安定的な受益権譲渡が可能と考えられるが、受託者の受益権取得は、信託法9条あるいは22条に抵触しないか

検討結果：受託者が共同受益者の一人となることは可能であり、受託者による受益権の取得は可能

理由

信託法22条は「受託者による信託財産に係わる権利の取得」を禁止し、信託法9条は「受託者による信託の利益享受」を禁止している。受託者の受益権取得は、22条、9条の双方に関連するが、これについて、『信託法』では、以下のように、受託者による受益権の譲受は可能であると解釈している。

- ・（受託者の）受益権譲受は、形の上では、22条の「信託財産ニ付権利ヲ取得スル」に該当する。しかし、受益権譲受により、受託者は「信託ノ利益ヲ享受スル」ことになるのであり、そのような事態が信託法上いかに考えられるべきかは、9条の定めるところだから、22条の適用は排斥されよう(p303)
- 一方、信託法9条には、「共同受益者ノ一人タル場合ヲ除クノ外」と定められており、受託者が共同受益者の一人となることは認められている。『信託法』においても、「受益者複数の場合」における受託者の受益権譲受は「受益者の交代にすぎぬ」(p302)と指摘されている通りである。

関連条文

第9条〔受託者の利益享受の禁止〕

受託者ハ共同受益者ノ一人タル場合ヲ除クノ外何人ノ名義ヲ以テスルヲ問ハス信託ノ利益ヲ享受スルコトヲ得ス

第22条〔受託者の権利取得の制限〕

受託者ハ何人ノ名義ヲ以テスルヲ問ハス信託財産ヲ固有財産ト為シ又ハ之ニ付権利ヲ取得スルコトヲ得ス但シ已ムコトヲ得サル事由アル場合ニ於テ裁判所ノ許可ヲ受ケ信託財産ヲ固有財産ト為スハ此ノ限ニ在ラス

(2) 前項ノ規定ハ受託者カ相続其ノ他包括名義ニ因リ信託財産ニ付権利ヲ承継スルコトヲ妨ケス此ノ場合ニ於テハ第十八条ノ規定ヲ準用ス

論点 : 信託終了時に信託財産を地権者に返還できるか

信託終了時に、受託者は信託財産を返還する必要がある（信託法 61～64 条）が、共有床として一体的に利用してきた建物を各地権者にどのように返還するか

検討結果：信託終了時に建物が引き続き存在し、その返還形態として区分所有が要望される場合は、信託契約時に注意が必要である

：信託期間を建物の耐用年数や償却年数に合わせることで、建物の返還問題は回避できる

理由

『基礎研究』における検討結果は次に通り。

- ・ 土地は、信託契約時に各地権者が有していた権利形態に復帰する。当初共有であれば共有のまま、分有であれば分有にてそれぞれ変換されることになる。（p60）
 - ・ （建物について、各地権者が受益権を通して有する権利は共有持分権であるため）原則は共有持分権で変換されることになるが、地権者からは、信託が終了すれば以後は区分所有という要望もあろう。このことは、共同化に際して信託方式を選択することと矛盾するものの、現実には予想される事態である。その場合は信託契約において共有物分割請求に関し具体策を規定し、建物の構造も終了時に区分が可能ないようにしておくことが必要である。（p60）
 - ・ 信託終了時において分配される土地・建物とも共有であれば問題はないが、建物が区分所有であれば敷地利用権が、土地が分有で建物が共有の場合には土地と建物の利用関係が各々問題となる。それらを整備した上で分配が行われることになるが、後者では、利用権の種類、その登記の有無、あるいは利用料の額等について契約時に規定しておくことが必要となろう。（p61）
- （以下、信託期間設定の考え方について）
- ・ 単数の地権者を委託者とする土地信託においては、信託期間は 10～20 年が多い。これは、建物建設に伴う借入金の返済にほぼ見合う期間と推測されるが、地権者複数の場合には、受託者の役割を考えれば、信託期間はむしろ建物の耐用年数や償却年数を基準に決めることが望ましい。（p59）
 - ・ （信託期間を建物の建て替え時に設定した場合）地権者にとっての関心は、変換されることよりも建物を壊したあとをどうするかになるであろう。信託の終了を契機に、新たな共同化にスムーズに移行できるのではないだろうか。（中略）共同化の更新・継続という観点で信託の終了を考えることが必要であろう。（p60）

また、『実務知識』では、信託終了時の返還に関して、土地・建物に加え、権利義務・残存債務についても検討を行っている。

（権利義務について）

- ・ 賃貸借型土地信託の場合には、受益者は賃貸不動産とともに貸主の地位を引き継ぐのが原則である。
- ・ ただし、信託終了時まで生じていた債務（保証金・敷金等の返済債務）については、債権者（賃借人）の承諾がない限り受託者は免責されない。（p135）

（残存債務について）

- ・ 実務上は、信託終了時に信託財産を処分して残存債務等を返済することになると思われる。
- ・ そのような対応をせずに、残存債務もマイナスの信託財産として「帰属権利者」へ帰属せしめた場合、債権者の承諾がない限り受託者は免責されない。（p136）

関連条文

第 61 条〔信託終了後の信託財産の帰属〕

第五十七条又ハ第五十八条ノ規定ニ依リ信託力解除セラレタルトキハ信託財産ハ受益者ニ帰属ス

第 62 条

信託終了ノ場合ニ於テ信託行為ニ定メタル信託財産ノ帰属権利者ナキトキハ其ノ信託財産ハ委託者又ハ其ノ相続人ニ帰属ス

第 63 条

信託終了ノ場合ニ於テ信託財産カ其ノ帰属権利者ニ移転スル迄ハ仍信託ハ存続スルモノト看做ス此ノ場合ニ於テハ帰属権利者ヲ受益者ト看做ス

第 64 条

第五十三条及第五十四条ノ規定ハ信託ノ終了ニ因リ信託財産カ受益者其ノ他ノ者ニ帰属シタル場合ニ之ヲ準用ス

参考資料 2 : 税務効果試算の詳細

税務効果試算の詳細

前提条件

地権者手取り収入に関するシミュレーションにおいては、下記の前提条件に基づいて計算を行っている。なお、シミュレーションでは容積率を変動させ、建物規模と手取り収入の関係を見ているが、ここでは容積率 400% の場合を例として、具体的な数値計算結果を示す。

地権者に関する条件

地権者の人数	15	人
その他の収入	10,000,000	円/人
その他の経費	7,000,000	円/人
所得控除額	1,000,000	円/人

土地に関する条件

面積	3,000	m ²
時価単価	200,000	円/m ²
時価総額	600,000,000	円
固定資産税評価額	360,000,000	円(時価総額の60%)
地代(定期借地)	30,000,000	円/年(時価総額の5%)
保証金(定期借地)	120,000,000	円(時価総額の20%)

借入金に関する条件

返済方法	元金均等	
金利	3.0	%
返済年数	19	年
据置期間	5	年
金利計算年	11	年

建物に関する条件

構造	鉄筋コンクリート	
容積率	400%	
延床面積	12,000	m ² (土地面積×容積率)
建築単価	180,000	円/m ²
建築費総額	2,160,000,000	円(建築単価×延床面積)
固定資産税評価額	1,620,000,000	円(建築費総額の75%)
減価償却年数	19	年
償却率	0.052	
賃料単価	2,300	円/m ² ・月
賃料総額	331,200,000	円/年
テナント入居保証金	165,600,000	円(賃料総額の6か月分)

建物賃料単価は、非賃貸部分面積も含めたグロス値として設定
テナント入居保証金は据置期間後、10年間かけて全額を返済

・事業開始時における地権者法人の収入・支出

シミュレーションでは、事業開始時に必要な費用を、テナント入居保証金及び借入金によって地権者法人が調達する条件で計算を行っている。テナント入居保証金及び借入金の総額は、運営時の返済額に影響を与えるため、まず事業開始時の地権者法人収支をまとめる。

1．定期借地方式

収入		支出	
テナント入居保証金	165,600,000		
借入金(建設資金)	2,160,000,000	建築費	2,160,000,000
借入金(不足分)	221,957,831	諸経費	387,557,831
		登録免許税(法人設立)	150,000
		登録免許税(賃借権設定)	3,000,000
		登録免許税(保存登記・建物)	9,720,000
		登録免許税(抵当権登記)	9,527,831
		不動産取得税(建物)	64,800,000
		事業所税	72,000,000
		消費税(建物取得)	108,000,000
		印紙税(建築工事請負)	360,000
		借地保証金	120,000,000
合計	2,547,557,831	合計	2,547,557,831

運営時への影響

毎期の借入金元本返済額	125,366,202
毎期のテナント入居保証金返済額	16,560,000
事業開始11年目の金利支払額	4,889,281,864

2．信託方式

収入		支出	
テナント入居保証金	165,600,000		
借入金(建設資金)	2,160,000,000	建築費	2,160,000,000
借入金(不足分)	108,945,783	諸経費	274,545,783
		登録免許税(法人設立)	150,000
		登録免許税(信託登記・土地)	720,000
		登録免許税(保存登記・建物)	9,720,000
		登録免許税(抵当権登記)	9,075,783
		登録免許税(信託登記・建物)	9,720,000
		不動産取得税(建物)	64,800,000
		事業所税	72,000,000
		消費税(建物取得)	108,000,000
		印紙税(建築工事請負)	360,000
合計	2,434,545,783	合計	2,434,545,783

運営時への影響

毎期の借入金元本返済額	119,418,199
毎期のテナント入居保証金返済額	16,560,000
事業開始11年目の金利支払額	4,657,309,765

算出根拠等

登録免許税（法人設立）	資本金×0.7% または 15万円（資本金1千万円の場合は、15万円）
登録免許税（建物保存）	建物固定資産税評価額×0.6% = 2,070,000,000 × 0.6%
登録免許税(抵当権設定)	借入金額×0.4% (定期借地：2,878,644,578 × 0.4%)(信託：2,888,825,301 × 0.4%)
登録免許税(賃借権設定)	土地固定資産税評価額×1/3×2.5% = 360,000,000 × 1/3 × 2.5%
不動産取得税（建物）	建物固定資産税評価額×4% = 2,070,000,000 × 4%
事業所税（新增築）	延床面積×6,000円（延床面積が2000㎡未満の場合は非課税） = 12,000 × 6,000円
消費税（建物取得）	建築費総額×5% = 2,760,000,000 × 5%
印紙税（建築工事請負）	2号として建築費総額による税額を求める
登録免許税（信託土地）	土地固定資産税評価額×1/3×0.6% = 360,000,000 × 1/3 × 0.6%
登録免許税（信託建物）	建物固定資産税評価額×0.6% = 2,070,000,000 × 0.6%

・運営時における地権者法人の収入・支出

【定期借地方式（地代+役員報酬）】

賃料収入	331,200,000
経費	159,701,308
建物固定資産税	22,680,000
建物都市計画税	4,860,000
損害保険料	21,600,000
諸経費	16,560,000
借入利息	48,892,819
地代	30,000,000
役員報酬	15,108,489
償却前利益	171,498,692
減価償却費	101,088,000
償却後利益	70,410,692
法人税等	29,572,491
税引後利益	40,838,202
発生キャッシュ	141,926,202
借入金元本返済	125,366,202
テナント保証金返済	16,560,000
地権者法人留保金	0

地権者の収入	45,108,489
地代	30,000,000
役員報酬	15,108,489

【定期借地方式（地代+株式配当）】

賃料収入	331,200,000
経費	144,592,819
建物固定資産税	22,680,000
建物都市計画税	4,860,000
損害保険料	21,600,000
諸経費	16,560,000
借入利息	48,892,819
地代	30,000,000
償却前利益	186,607,181
減価償却費	101,088,000
償却後利益	85,519,181
法人税等	35,918,056
税引後利益	49,601,125
発生キャッシュ	150,689,125
借入金元本返済	125,366,202
テナント保証金返済	16,560,000
株式配当	8,762,924
地権者法人留保金	0

地権者の収入	38,762,924
地代	30,000,000
株式配当	8,762,924

【土地信託方式】

賃料収入	331,200,000
経費	118,393,098
土地固定資産税	5,040,000
土地都市計画税	1,080,000
建物固定資産税	22,680,000
建物都市計画税	4,860,000
損害保険料	21,600,000
諸経費	16,560,000
借入利息	46,573,098
発生キャッシュ	212,806,902
借入金元本返済	119,418,199
テナント保証金返済	16,560,000
信託配当	76,828,703
地権者法人留保金	0

地権者の収入	76,828,703
信託配当	76,828,703

算出根拠等

建物固定資産税	建物固定資産税評価額 × 1.4%
建物都市計画税	建物固定資産税評価額 × 0.3%
土地固定資産税	土地固定資産税評価額 × 1.4%
土地都市計画税	土地固定資産税評価額 × 0.3%
損害保険料	建築費総額 × 1%
諸経費	賃料収入総額 × 5%
借入利息	開始時の地権者法人収支に基づき算出
地代	前提条件に基づき算出
役員報酬	定期借地（地代+役員報酬）において、地権者法人留保金がゼロとなるように算出
減価償却費	建築費総額 × 0.9 × 0.052 （耐用年数 19 年、償却率 0.052、定額償却）
法人税等	償却後利益 × 42%
借入金元本・テナント保証金返済額	開始時の地権者法人収支に基づき算出
株式配当	定期借地（地代+株式配当）において、税引後利益から、元本・保証金返済額を差し引いた全額を配当

・地権者手取り収入の計算

1 . 定期借地（地代+役員報酬）の場合

$$\begin{aligned} \text{地権者の収入} &= (\text{地代} + \text{役員報酬}) \div \text{地権者人数} + (\text{その他収入} - \text{その他経費}) \\ &= (30,000,000 + 15,108,489) \div 15 + (10,000,000 - 7,000,000) = 6,007,233 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{総所得金額} &= \text{不動産所得} + \text{給与所得} + \text{その他所得} \\ &= (\text{地代収入} - \text{不動産経費}) + (\text{役員報酬} - \text{給与所得控除額}) + (\text{その他収入} - \text{その他経費}) \\ &= \text{地代収入} (2,000,000) - \text{土地固定資産税} (336,000) - \text{土地都市計画税} (72,000) \\ &\quad + \text{役員報酬} (1,007,232) - \text{給与所得控除額} (650,000) \\ &\quad + \text{その他収入} (10,000,000) - \text{その他経費} (7,000,000) = 4,949,233 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{所得税} &= (\text{総所得金額} - \text{所得控除}) \times \text{税率} - \text{税額控除} \\ &= (4,949,233 - 1,000,000) \times \text{税率} (20\%) - \text{税額控除} (330,000) = 459,847 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住民税} &= (\text{総所得金額} - \text{所得控除}) \times \text{税率} - \text{税額控除} \\ &= (4,949,233 - 1,000,000) \times \text{税率} (10\%) - \text{税額控除} (100,000) = 294,923 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{個人事業税} &= (\text{その他所得} - \text{事業主控除}) \times \text{税率} (\text{第一種事業と想定}) \\ &= (3,000,000 - 2,900,000) \times \text{税率} (5\%) = 5,000 \end{aligned}$$

地代収入は、契約件数が1件（地権者法人への貸付のみ）の土地貸付業のため、個人事業税の対象外

$$\begin{aligned} \text{地権者手取り収入} &= \text{地権者の収入} - \text{所得税} - \text{住民税} - \text{土地固定資産税} - \text{土地都市計画税} - \text{個人事業税} \\ &= 6,007,233 - 459,847 - 294,923 - 336,000 - 72,000 - 5,000 \\ &= 4,839,463 \end{aligned}$$

2 . 定期借地（地代+株式配当）の場合

$$\begin{aligned} \text{地権者の収入} &= (\text{地代} + \text{株式配当}) \div \text{地権者人数} + (\text{その他収入} - \text{その他経費}) \\ &= (30,000,000 + 8,762,924) \div 15 + (10,000,000 - 7,000,000) = 5,584,195 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{総所得金額} &= \text{不動産所得} + \text{配当所得} + \text{その他所得} \\ &= (\text{地代収入} - \text{不動産経費}) + \text{株式配当収入} + (\text{その他収入} - \text{その他経費}) \\ &= \text{地代収入} (2,000,000) - \text{土地固定資産税} (336,000) - \text{土地都市計画税} (72,000) \\ &\quad + \text{株式配当収入} (584,915) \\ &\quad + \text{その他収入} (10,000,000) - \text{その他経費} (7,000,000) = 5,176,195 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{所得税} &= (\text{総所得金額} - \text{所得控除}) \times \text{税率} - \text{税額控除} - \text{配当控除} \\ &= (5,176,195 - 1,000,000) \times \text{税率} (20\%) - \text{税額控除} (330,000) - \text{配当控除} (16,357) \\ &= 446,819 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住民税} &= (\text{総所得金額} - \text{所得控除}) \times \text{税率} - \text{税額控除} - \text{配当控除} \\ &= (5,176,195 - 1,000,000) \times \text{税率} (10\%) - \text{税額控除} (100,000) - \text{配当控除} (16,357) \\ &= 301,262 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{個人事業税} &= (\text{その他所得} - \text{事業主控除}) \times \text{税率} (\text{第一種事業と想定}) \\ &= (3,000,000 - 2,900,000) \times \text{税率} (5\%) = 5,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{地権者手取り収入} &= \text{地権者の収入} - \text{所得税} - \text{住民税} - \text{土地固定資産税} - \text{土地都市計画税} - \text{個人事業税} \\ &= 5,584,195 - 446,819 - 301,262 - 336,000 - 72,000 - 5,000 \\ &= 4,423,114 \end{aligned}$$

3 . 土地信託の場合

$$\begin{aligned} \text{地権者の収入} &= \text{信託配当総額} \div \text{地権者人数} + (\text{その他収入} - \text{その他経費}) \\ &= 76,828,703 \div 15 + (10,000,000 - 7,000,000) = 8,121,914 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{総所得金額} &= \text{不動産所得} (\text{賃料収入} - \text{不動産経費}) + \text{その他所得} \\ &= \text{賃料収入} (22,080,000) - \text{土地固定資産税} (336,000) - \text{土地都市計画税} (72,000) \\ &\quad - \text{建物固定資産税} (1,512,000) - \text{建物都市計画税} (324,000) \\ &\quad - \text{損害保険料} (1,440,000) - \text{諸経費} (1,104,000) \\ &\quad - \text{借入利息} (3,104,873) - \text{減価償却費} (6,739,200) \\ &\quad + \text{その他収入} (10,000,000) - \text{その他経費} (7,000,000) \\ &= 10,447,927 \end{aligned}$$

所得は、実質課税の原則に基づき、地権者自身が不動産賃貸業を営んでいると想定し再計算
不動産経費については、地権者法人負担額を地権者人数で割ることによって算出

$$\begin{aligned} \text{所得税} &= (\text{総所得金額} - \text{所得控除}) \times \text{税率} - \text{税額控除} \\ &= (10,447,927 - 1,000,000) \times \text{税率} (30\%) - \text{税額控除} (1,230,000) \\ &= 1,604,378 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{住民税} &= (\text{総所得金額} - \text{所得控除}) \times \text{税率} - \text{税額控除} \\ &= (10,447,927 - 1,000,000) \times \text{税率} (13\%) - \text{税額控除} (310,000) \\ &= 918,230 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{個人事業税} &= (\text{不動産所得} + \text{その他所得} - \text{事業主控除}) \times \text{税率} \\ &= (7,447,927 + 3,000,000 - 2,900,000) \times \text{税率} (5\%) \\ &= 377,396 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{地権者手取り収入} &= \text{地権者の収入} - \text{所得税} - \text{住民税} - \text{個人事業税} \\ &= 8,121,914 - 1,604,378 - 918,230 - 377,396 \\ &= 5,221,909 \end{aligned}$$

地権者の総売上（賃料収入＋その他収入）が3,000万円以下の場合、消費税の納税義務が免除されるため、税務面でのメリットはさらに大きなものとなる

參考資料 3 : 土地信託通達 (全文)

直審5 6
直審3 74
直審4 39
直所3 9
直法2 6
直資1 10
徴管2 40
昭和61年7月9日

省 略 用 語 例

この通達において使用した次の省略用語は、それぞれ次に掲げる法令等を示すものである。

措 置 法.....租税特別措置法（昭和32年法律第26号）
措置法令.....租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）
措置法規則.....租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）
措置法通達.....昭和55年12月26日付直所3 20ほか1課共同「租税特別措置法に係る所得税の取扱いについて」通達、昭和46年8月26日付直資4 5ほか2課共同「租税特別措置法（山林所得・譲渡所得関係）の取扱いについて」通達別冊又は昭和50年2月14日付直法2 2「租税特別措置法関係通達（法人税編）の制定について」通達別冊

国 税 局 長
沖縄国税事務所長 殿

国 税 庁 長 官

土地信託に関する所得税、法人税並びに相続税及び贈与税の取扱いについて

標題のことは、別紙のとおり定め、昭和61年分以後の所得税、昭和61年4月1日以後に開始する事業年度分の法人税又は昭和61年1月1日以後に相続、遺贈若しくは贈与により取得した財産に係る相続税若しくは贈与税について適用することとしたから、これによらるたい。

（趣旨）

土地信託については、いわゆる民間活力の活用等の見地から、その対象を一定範囲のものに限定した上で、信託財産の異動及び受益権の譲渡等があった場合には、受益者が信託財産を所有しているものとして譲渡所得に関する課税の特例等の適用をすることが昭和61年度税制改正の要綱で明らかにされたところから、土地信託に対する所得税、法人税並びに相続税及び贈与税に関する現行税制の適用関係の明確化を図る必要が生じた。

この取扱通達は、このような事情の下で、上記要綱に従い現在商品化されている土地信託を対象として当面の課税の取扱いを定めたものであるが、土地信託に関する個々の具体的事案の処理に当たっては、この取扱通達と関係する法令及び既往の基本通達等との関係をも勘案する必要があるので、留意されたい。

別紙

第1 共通

（用語の意義）

1 - 1 この通達において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次のとおりとする。

- （1） 土地信託 信託のうち次に掲げる要件のすべてを満たすものをいう。
イ 土地若しくは土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）又は土地等及びその上にある建物その他の不動産を信託財産とし、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。

したがって、金銭のみを信託財産として設定する信託は、たとえ土地等の保有をその主たる目的とするものであってもこれに該当しないが、土地等の信託と建物等の建築のための金銭の信託とを併用するいわゆる包括信託は、これに該当するのであるから留意する。

ロ 委託者を受益者とする信託であること。

ハ 信託の利益を受ける権利が、次のいずれかに該当する場合を除き、その信託期間を通じて分割されないものであること。

(イ) 2以上の者が共同して一の信託を設定するため、信託の設定時においてその委託者の数に相当する口数の範囲で当該信託の利益を受ける権利の分割が行われる場合

(ロ) 信託期間中に信託の受益者について相続の開始があったことにより、当該受益者の相続人(包括受遺者を含む。)の数に相当する口数の範囲で当該受益者の有していた信託の利益を受ける権利の分割が行われる場合

ニ 信託の利益を受ける権利の内容が、信託財産の収益を享受する権利と信託財産の元本を享受する権利とに区分されることのないものであること。

ホ 受託者を信託業務を営む銀行とする信託であること。

(2) 信託財産 土地信託の信託財産又は当該信託財産に帰属する財産債務をいう。

(3) 信託財産の構成物 土地信託の信託財産に属する個々の資産をいう。

(4) 信託受益権 土地信託の信託の利益を受ける権利をいう。

(5) 委託者、受託者、受益者 それぞれ土地信託契約上の委託者、受託者及び受益者をいう。

(取扱いの原則)

1-2 土地信託の信託財産の取得、運用若しくは譲渡又は信託受益権の取得若しくは譲渡については、信託財産に帰属する財産債務はその信託の受益者が自ら有するものとし、信託受益権はその目的となっている信託財産に帰属している財産債務そのものを直接有する権利であるものとして、所得税、法人税、相続税又は贈与税に関する法令の規定を適用する。

1-3 前項の場合において、受益者の有する信託受益権が割合をもって表示されているものであるときは、その受益者が各自の有する信託受益権の割合に応じて当該信託受益権の目的となっている信託財産に帰属する各財産債務を有しているものとする。

1-4 信託財産である建物が、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの(以下「区分建物」という。)である場合において、その各部分の全部又は一部が2以上の受益者の有する信託受益権の目的となっているときは、その2以上の受益者の有する信託受益権の目的となっている部分(以下「受益者共有独立部分」という。)については、受益者共有独立部分ごとに、当該受益者共有独立部分につき信託受益権を有する各受益者が、各自の有する信託受益権の割合に応じて有しているものとする。

第2 所得税に関する取扱い

一 所得税法関係

(所得区分)

2-1 個人の有する信託受益権の目的となっている信託財産(以下「個人の信託財産」という。)の管理、運用又は処分による所得が、当該個人の利子所得、配当所得、不動産所得、事業所得、譲渡所得、一時所得又は雑所得のいずれに該当するかについては、当該個人がその信託財産に帰属する財産債務を有し、その管理、運用又は処分を自ら行っているとした場合に該当することとなる所得として判定する。

(信託による資産の移転等)

2 - 2 土地信託においては、信託の設定による委託者から受託者への信託財産の移転又は信託の終了に伴う受託者から受益者への信託財産の移転は、所得税に関する法令の規定の適用上、資産の譲渡又は資産の取得には該当しないことに留意する。

(信託受益権の譲渡等)

2 - 3 信託受益権の譲渡が行われた場合には、その信託受益権の目的となっている信託財産の構成物の全部 (譲渡された信託受益権が割合をもって表示されているものであるときは、当該各構成物のうちその割合に相当する部分) が一括して譲渡されたものとして取り扱う。

信託受益権の取得があった場合も、これに準ずる。

(注) 信託財産に帰属している債務があるときは、その信託受益権の譲渡又は取得に伴って当該債務も承継されたことになる。

(資産の譲渡とみなされる借地権の設定等)

2 - 4 信託財産である土地等を他人に使用させる行為が所得税法施行令 (昭和40年政令第96号) 第79条 (資産の譲渡とみなされる行為) 又は第80条 (特別の経済的な利益で借地権の設定等による対価とされるもの) の規定に該当することとなるときは、当該行為は所得税法 (昭和40年法律第33号) 第33条第1項 (譲渡所得) に規定する「資産の譲渡」に該当する。

(共同建築の場合の借地権の設定)

2 - 5 一団の土地の区域内に土地等を有する2以上の者が、その一団の土地の上に1棟の建物を共同で建築して区分所有し、又は共有する目的で、それぞれの有する土地等につき土地信託の設定をした場合において、その信託の目的に従って建物の建築が行われたときは、所得税法施行令第79条の規定の適用については、所得税基本通達 (昭和45年7月1日付直審 (所) 30「所得税基本通達の制定について」通達別冊) 33 15の2に定めるところによる。

(法律の規定に基づかない区画整理等があった場合)

2 - 6 信託財産である土地等が所得税基本通達33 6の4又は33 6の5に該当することとなった場合における譲渡所得の課税については、これらの取扱いに定めるところによる。

(棚卸資産等)

2 - 7 棚卸資産又は雑所得を生ずべき業務に係る棚卸資産に準ずる資産である土地建物等を信託財産とし、その譲渡を目的とする土地信託の設定をした場合には、これらの資産は、その信託の期間内においても、棚卸資産又は棚卸資産に準ずる資産に該当する。

土地建物等 (棚卸資産又は棚卸資産に準ずる資産に該当するものを除く。) の譲渡を目的とする土地信託の設定をした者からその信託受益権の取得をした者が当該信託受益権の取得により有することとなる信託財産の構成物の判定についても同様とする。

(土地に区画形質の変更等を加えて譲渡した場合)

2 - 8 信託財産である土地 (棚卸資産又は棚卸資産に準ずる資産に該当するものを除く。) に区画形質の変更を加え若しくは水道その他の施設を設け又は建物を建築して譲渡した場合における所得区分の判定については、所得税基本通達33 4から33 5までに定めるところによる。

個人が、その有する土地に区画形質の変更を加え若しくは水道その他の施設を設け又は建物を建築した後、当該土地 (建物を含む。) の譲渡を目的とする土地信託を設定した場合において、その信託の目的に従って当該土地の譲渡が行われたときも同様とする。

(譲渡費用の範囲)

2 - 9 信託財産に属する資産の譲渡があった場合において、その譲渡所得の計算上控除する譲渡費用については、所得税基本通達33 7に掲げる費用でその譲渡に関して受託者が支出したもののほか、その譲渡に係る信託報酬として受益者が受託者に支払う金額も含まれる。

(注) 信託財産である土地等を譲渡するためにその土地等の上にある建物等を取り壊し、又は除却した場合におけるその取壊し又は除却による損失については、所得税基本通達33 8参照。

(信託財産構成物の取得の日の判定)

2 - 10 信託財産に属する資産の譲渡があった場合又は信託受益権の譲渡があった場合におけるこれらの譲渡に係る資産の所得税法第33条第3項第1号(短期譲渡所得)に規定する「取得の日」は、次により判定する。

- (1) 信託財産に属する資産の譲渡があった場合 その資産が信託財産となった経緯等に応じて、それぞれ次による。
- イ 譲渡された資産のうち、信託の設定により受益者となった者が有する信託受益権の目的となっているもの
- (イ) その資産が、信託の設定により委託者から受託者へ移転し、その受託者が引き続き有しているものである場合 委託者がその資産の取得をした日とし、具体的には該当する資産ごとに所得税基本通達33 9に定めるところによる。
- (ロ) その資産が、信託期間中に信託財産に属することとなったものである場合 その資産が信託財産に属することとなった日とし、具体的には該当する資産ごとに所得税基本通達33 9に準じて判定した日による。
- ロ 譲渡された資産のうち、他の者から信託受益権を取得することにより受益者となった者が有する信託受益権の目的となっているもの
- (イ) その資産が、当該信託受益権の取得の日前から信託財産に属しているものである場合 その受益者が当該信託受益権の取得をした日とし、具体的には所得税基本通達36 12に準じて判定した日による。
- (ロ) その資産が、当該信託受益権の取得の日以後において信託財産に属することとなったものである場合 その資産が信託財産に属することとなった日とし、具体的には該当する資産ごとに所得税基本通達33 9に準じて判定した日による。

(2) 信託受益権の譲渡があった場合 信託受益権の譲渡により譲渡されたこととなる信託財産の各構成物の取得の日については、信託受益権の取得の経緯に応じ、当該各構成物について、それぞれ次による。

イ 譲渡した信託受益権が、その者が信託の設定により取得したものである場合

(イ) 当該信託財産の各構成物のうち、信託の設定により委託者から受託者へ移転し、その受託者が引き続き有しているもの 委託者が当該信託財産の構成物を取得した日とし、具体的には該当する信託財産の構成物ごとに所得税基本通達33 9に定めるところによる。

(ロ) 当該信託財産の各構成物のうち、信託期間中に信託財産に属することとなったもの その信託財産の構成物が信託財産に属することとなった日とし、具体的には該当する信託財産の構成物ごとに所得税基本通達33 9に準じて判定した日による。

ロ 譲渡した信託受益権が、その者が他の者から取得したものである場合

(イ) 当該信託財産の各構成物のうち、当該信託受益権の取得の日前から信託財産に属しているもの その者が当該信託受益権の取得をした日とし、具体的には所得税基本通達36 12に準じて判定した日による。

(ロ) 当該信託財産の各構成物のうち、当該信託受益権の取得の日以後において信託財産に属することとなったもの 当該信託財産の構成物が信託財産に属することとなった日とし、具体的には該当する信託財産の構成物ごとに所得税基本通達33 9に準じて判定した日による。

(注) 一の信託財産に係る受益者が2以上いる場合には、上記による取得の日の判定は、受益者ごとに判定する必要がある。

〔所得金額の計算の通則〕

(債務を含む信託財産に係る信託受益権の譲渡があった場合の譲渡収入金額の計算)

2 - 11 信託受益権の譲渡があった場合において、その信託受益権の目的となっている信託財産に帰属する債務があるため、当該譲渡の対価が当該債務の額を控除した残額をもって支払われているときは、当該譲渡による収入すべき金額は、所得税法第36条第1項(収入金額)の規定により、その支払を受けた対価の額に当該控除された債務の額に相当する金額を加算した金額となることに留意する。

(注) 譲渡された信託受益権に係る信託財産の各構成物(金銭及び金銭債権を除く。)の譲渡収入金額は、当該信託受益権の譲渡により収入すべき金額からその信託財産に属する金銭及び金銭債権の額を控除した残額を基礎として、当該信託受益権の譲渡の時に於ける当該信託受益権の各構成物(金銭及び金銭債権を除く。)の価額の比によりあん分して算定するものとする。

(不動産所得の総収入金額に算入される信託財産に係る収入金額の収入すべき時期)

2 - 12 個人の信託財産に帰せられる収入で当該個人の不動産所得の総収入金額に算入されるべきものの収入すべき時期については、所得税基本通達36 5から36 7までに定めるところによる。

(不動産所得の総収入金額に算入しない賃貸料収入)

2 - 13 受益者が、受託者から自己の有する信託受益権の目的となっている信託財産の構成物の貸付けを受け、その貸付けの対価の支払をしている場合には、その支払われた対価の金額に相当する収入金額については、当該受益者の不動産所得の金額の計算上、総収入金額に算入しない。

(注) 1 信託財産の構成物の貸付けを受けている者が、その貸付けを受けている信託財産の構成物につき信託受益権を有している者と生計を一にする親族である場合には、その貸付けの対価として支払った金額については、所得税法第56条(事業から対価を受ける親族がある場合の必要経費の特例)の規定を適用する。

2 受益者が貸付けを受けている信託財産の構成物が、区分建物の各受益者共有独立部分その他他の受益者の有する信託受益権の目的にもなっているものである場合には、当該受益者が支払った貸付けの対価の金額のうち当該対価の金額に当該受益者がその信託財産の構成物につき有している信託受益権の割合を乗じて求めた金額を超える部分の金額は、当該信託財産の構成物につき信託受益権を有する他の受益者の不動産所得の金額の計算上、総収入金額に算入すべき収入金額となることに留意する。

(譲渡所得等の総収入金額に算入される信託財産の譲渡収入金額の収入すべき時期)

2 - 14 個人の有する信託受益権の目的となっている信託財産の構成物(以下「個人の有する信託財産の構成物」という。)の譲渡による収入金額で当該個人の譲渡所得又は雑所得の総収入金額に算入されるべきものの収入すべき時期については、所得税基本通達36 12又は36 14に定めるところによる。

(信託財産に係る費用の必要経費算入)

2 - 15 業務用信託財産(個人の有する信託財産の構成物で当該個人の事業その他の業務の用に供されているもの又は対価を得て他の者に貸し付けられているものをいう。以下同じ。)に関する費用で所得税法第37条第1項(必要経費)に掲げる費用に該当するものがあるときは、当該費用は、その者の業務用信託財産の使用収益に係る各年分の各種所得の金額の計算上必要経費に算入する。

- (注) 1 必要経費の帰属年分の判定については、所得税基本通達37 1から37 3までを参照。
- 2 業務用信託財産の修理、改良等のために支出した金額が資本的支出と修繕費等のいずれに該当するかを判定する場合の基準等については、所得税基本通達37 10から37 15の2までを参照。
- 3 不動産所得の基因となっている信託建物の賃借人を立ち退かすために支払われた立退料の必要経費算入については、所得税基本通達37 23参照。

(業務用信託財産に課される租税公課)

2 - 16 業務用信託財産の取得、管理又は運用(処分を含む。)について賦課される固定資産税、登録免許税(登録に要する費用を含む。)若しくは不動産取得税等又は都市計画法その他の法令の規定に基づき賦課される受益者負担金等は、その資産の取得価額(資本的支出に当たるものを含む。)に算入すべきもの又は繰延資産に該当するものを除き、その者の当該業務用信託財産の使用収益に係る各年分の各種所得の金額の計算上必要経費に算入する。

(業務用信託財産の取得のために要した借入金の利息等)

2 - 17 業務用信託財産の取得のために借り入れた資金の利息等は、その資産の取得価額に算入されるものを除き、その者の当該業務用信託財産の使用収益に係る各年分の各種所得の金額の計算上必要経費に算入する。

(注) 業務用資産の取得のために要した借入金の利息等の必要経費算入については、所得税基本通達37 27又は37 28参照。

(必要経費に算入しない賃借料)

2 - 18 受益者が、自己の業務の用に供するため受託者から信託財産の構成物の貸付けを受け、その貸付けの対価の支払をしている場合において、その貸付けを受けている信託財産の構成物が自己の有する信託受益権の目的となっているものであるときは、当該貸付けの対価の金額は、当該受益者の各年分の各種所得の金額の計算上必要経費に算入しない。

この場合において、当該受益者が貸付けを受けている信託財産の構成物が区分建物の各受益者共有独立部分その他の受益者の有する信託受益権の目的にもなっているものであるときは、当該受益者が支払った貸付けの対価の金額のうち当該対価の金額に当該受益者がその信託財産の構成物につき有している信託受益権の割合を乗じて求めた金額を超える部分の金額については、この限りでない。

(信託財産の取得費)

2 - 19 信託期間中に個人の信託財産に属することとなった資産の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、当該個人が、その資産を、受託者がその取得のために要した金額をもって取得し、引き続き有しているものとして、所得税法第38条(譲渡所得の金額の計算上控除する取得費)の規定を適用して計算する。

この場合において、当該資産の取得に係る信託報酬として受益者が受託者に支払った金額があるときは、その信託報酬は同条第1項に規定する「資産の取得に要した金額」に当たるものとする。

(注) 信託の設定により信託財産となった資産の取得費は、その委託者がその資産を引き続き有しているものとして、所得税法第38条の規定を適用して計算した金額となる。

(信託受益権を譲渡した場合の取得費の計算)

2 - 20 個人が、その有する信託受益権の譲渡をした場合には、当該信託受益権の取得の経緯に応じて、当該信託受益権の目的となっている信託財産の構成物のそれぞれにつき、次によりその譲渡所得の金額の計算上控除する取得費の計算をする。

(1) 譲渡した信託受益権が、その者が信託の設定により取得したものである場合

イ 当該信託財産の構成物のうち、信託の設定により委託者から受託者へ移転し、その受託者が引き続き有しているもの その者が、その資産を引き続き有しているものとして、所得税法第38条の規定を適用して計算する。

ロ 当該信託財産の構成物のうち、信託期間中に信託財産に属することとなったもの その者が、その資産を、受託者がその取得のために要した金額をもって取得し、引き続き有しているものとして、所得税法第38条の規定を適用して計算する。

(2) 譲渡した信託受益権が、その者が他の者から取得したものである場合
イ 当該信託財産の構成物のうち、当該信託受益権の取得の日前から信託財産に属しているもの その者が、当該信託受益権の取得に要した金額（当該信託受益権の目的となっている信託財産の構成物に金銭又は金銭債権が含まれていたときは、これらの資産の金額に相当する金額を除く。）を当該信託受益権の取得の時ににおいて当該信託受益権の目的となっている信託財産に属していた各構成物（金銭及び金銭債権を除く。）の価額の比によりあん分して算定した金額により当該各構成物を取得し、引き続き有しているものとして、所得税法第38条の規定を適用して計算する。

この場合において、当該信託受益権の目的となっている信託財産に帰属する債務があるため、その譲る受けの対価が当該債務の額に相当する金額を控除した残額をもって支払われているときは、その取得費は、その支払った対価の額に当該控除した債務の額に相当する金額を加算した金額を基礎として計算することに留意する。

ロ 当該信託財産の構成物のうち、当該信託受益権の取得の日以後において信託財産に属することとなったもの その者が、その資産を、受託者がその取得のために要した金額をもって取得し、引き続き有しているものとして、所得税法第38条の規定を適用して計算する。

(借地権の設定をした場合の取得費)

2 - 21 個人の信託財産である土地等につき借地権の設定があった場合において、その設定の対価による所得が譲渡所得となるものであるときは、その譲渡所得の金額の計算上控除すべき取得費は、所得税法施行令第174条（借地権等の設定をした場合の譲渡所得に係る取得費）に定めるところにより計算する。

(注) この取得費の具体的な計算については、所得税基本通達38 4参照。

(信託財産の取得費に算入する借入金の利子等)

2 - 22 信託期間中に個人の信託財産に属することとなった資産（固定資産に該当するものに限る。）の取得のための資金の借入れがあった場合における

当該借入れに係る資金の利子の取得費又は取得価額への算入については、所得税基本通達38 8から38 8の9までに定めるところによる。

(信託財産の取得費に算入する土地の造成又は改良等のための費用)

2 - 23 個人の信託財産である土地（固定資産に該当するものに限る。）につき造成若しくは改良等のために支出した費用又は信託期間中に個人の信託財産に属することとなった資産（固定資産に該当するものに限る。）の取得に関する契約の解除に伴い支出する違約金等の取得費又は取得価額への算入については、所得税基本通達38 9から38 10までに定めるところによる。

[収入金額及び必要経費等の計算]

(移転等の支出に充てるための交付金の総収入金額不算入)

2 - 24 所得税法第44条（移転等の支出に充てるための交付金の総収入金額不算入）の規定は、個人の有する信託財産の構成物について同条に規定する資産の移転等が生じたことにより、その受託者（当該資産の移転等が生じたことによりその信託が終了し、又はその信託の解除があった場合にあっては、当該個人を含む。）が、交付を受けた同条に規定する補助金又は費用に充てるための金額をその交付の目的に従って当該信託財産の構成物の移転等の費用に充てた場合においても適用することができる。

(業務用信託財産の減価償却)

2 - 25 業務用信託財産のうち減価償却資産については、その償却費を所得税法第49条（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）の規定に従って計算し、その者の各年分の各種所得の金額の計算上必要経費に算入する。

(信託財産の損失の必要経費算入)

2 - 26 所得税法第51条第1項、第2項又は第4項（資産損失の必要経費算入）に規定する損失の金額には、業務用信託財産について生じた損失の金額又は

業務用信託財産の貸付けその他の業務の遂行上生じた損失の金額で、これらの規定に該当することとなるものが含まれる。

(注) 業務用信託財産について生じた損失の金額の計算の基礎となるその業務用信託財産の価額及び当該損失の金額の計算については、所得税法施行令第142条(必要経費に算入される資産損失の金額)並びに所得税基本通達51-2から51-5まで及び51-6から51-9までを参照。

[資産の譲渡に関する総収入金額並びに必要経費及び取得費の計算の特例]

(信託財産の交換があった場合における固定資産の交換の特例の適用)

2-27 所得税法第58条(固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例)の規定は、受託者が個人の信託財産に属する固定資産を他の者の有する固定資産(当該信託財産以外の信託財産に属するものを含む。)と交換した場合において、その交換の内容及び当該交換により取得した資産の用途が同条第1項の規定に該当し、かつ、同条第2項に規定する場合に該当しないこととなるときについても適用することができるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 当該交換により譲渡した資産及び当該交換により取得した資産が、同条第1項に規定する「1年以上有していた固定資産」であるかどうかについては、2-7若しくは2-8又は2-10若しくは2-31の定めによるほか、所得税基本通達58-1若しくは58-1の2又は措置法通達31・32共-7に定めるところにより判定すること。
- (2) 当該交換が同項第1号又は第2号に掲げる資産の交換に当たるかどうかの判定については、所得税基本通達58-2、58-3又は58-11に定めるところによること。
- (3) 当該交換により取得した資産を当該交換により譲渡した資産の譲渡の直前の用途と同一の用途に供したかどうかの判定については、所得税基本通達58-6から58-8までに定めるところによること。
- (4) 当該交換が同条第2項に規定する「いずれか多い価額の100分の20に相当する金額をこえる場合」に該当するかどうか、又は同条第1項かこ書に規定する「取得資産とともに金銭その他の資産を取得した場合」に該

当するかどうかの判定については、所得税基本通達58-4、58-12、58-5又は58-9に定めるところによること。

(信託受益権の交換があった場合)

2-28 個人が信託受益権を交換により譲渡し、又は交換により取得した場合には、その交換の時にあって、その信託受益権の目的となっている信託財産の構成物を交換により譲渡し、又は交換により取得したもとして、所得税法第58条の規定の適用をすることができるかどうかの判定をするのであるが、この場合においては、次のことに留意する。

- (1) 交換により譲渡した信託受益権に係る信託財産の構成物又は交換により取得した信託受益権に係る信託財産の構成物が、同条第1項に規定する「譲渡資産」又は「取得資産」に該当するかどうかは、これらの信託受益権に係る個々の構成物ごとに判定すること。

(注) 信託財産の各構成物又はその交換が所得税法第58条第1項に規定する「1年以上有していた固定資産」又は「交換」に当たるかどうかの判定については、2-27の(1)及び(2)参照。

- (2) その他2-27の(3)及び(4)に相当する事項については、これらの定め準じて判定すること。

(交換により取得した信託財産構成物の取得価額の計算等)

2-29 個人の信託財産に属する資産の取得(信託受益権の取得によるものを含む。)につき所得税法第58条第1項の規定の適用を受けた者がその取得資産について行うべき同法第49条第1項(減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法)に規定する償却費の額の計算並びにその取得資産の譲渡があった場合における譲渡所得の金額の計算の基礎となる取得価額等の計算及びその所有期間の判定については、所得税法施行令第168条(交換による取得資産の取得価額等の計算)に定めるところによる。

この場合において、交換のために要した費用(交換に係る信託報酬として受益者が受託者に支払う金額を含む。)の額があるときは、当該費用の額については、所得税基本通達58-10に定めるところにより、同条第1号に規定す

る「譲渡資産の譲渡に要した費用」の額と同条第3号に規定する「取得資産を取得するために要した経費の額」とに区分する。

(信託財産の贈与等があった場合)

2 - 30 所得税法第59条第1項各号(贈与等の場合の譲渡所得等の特例)に掲げる事由により個人の有する信託財産の構成物(譲渡所得の基因となるものに限る。)の移転(信託受益権の移転によるものを含む。)があった場合又は当該構成物の譲渡(信託受益権の譲渡によるものを含む。)が同条第2項に規定する場合に該当することとなった場合には、当該個人について、同条第1項又は第2項の規定を適用する。

(注)1 債務を含む信託財産に係る信託受益権の贈与があった場合の所得税法第59条の規定の適用については、所得税基本通達59 2参照。

2 一の契約により信託財産の構成物の2以上の譲渡(信託受益権の譲渡によるものを含む。)があった場合のこれらの資産の譲渡が同条第1項第2号に規定する低額譲渡に該当するかどうかの判定については、所得税基本通達59 4参照。

(贈与等により取得した信託財産の取得費等)

2 - 31 所得税法第60条第1項各号(贈与等により取得した資産の取得費等)に掲げる事由(法人からの贈与を除く。)により取得した信託受益権の目的となっている信託財産の構成物(当該信託受益権の取得の時ににおいて当該信託財産に属していたものに限る。)の取得の日の判定及び取得費の計算については、同項に定めるところによる。

(注) 信託受益権を所得税法第60条第2項に掲げる事由により取得した場合の信託財産の構成物の取得の日の判定及び取得費の計算については、同項に定めるところによる。

[その他]

(信託財産の譲渡代金が回収不能となった場合等の所得計算)

2 - 32 個人の有する信託財産の構成物の譲渡(信託受益権の譲渡によるものを含む。)による譲渡代金が回収不能となった場合又は当該信託財産の構成物(所得税法第33条第2項第1号の規定に該当するものを除く。)の譲渡(信

託受益権の譲渡によるものを含む。)が保証債務を履行するためにされたものであり、かつ、その履行に伴う求償権の全部又は一部の行使をすることができないこととなった場合には、これらの譲渡に係る所得の計算については、同法第64条第1項又は第2項(資産の譲渡代金が回収不能となった場合等の所得計算の特例)の規定を適用することができる。

(雑損控除の適用)

2 - 33 所得税法第72条第1項(雑損控除)に規定する「その年における当該損失の金額」には、個人の有する信託財産の構成物で同項に掲げる資産に該当するものについて同項に掲げる事由により生じた損失の金額が含まれる。

(注) 業務用信託財産(その者の事業の用に供されるものを除く。)について災害等による損失の金額が生じた場合における各年分の必要経費算入との関係については、所得税基本通達72 1参照。

(臨時所得の平均課税との関係)

2 - 34 所得税法第90条第1項(変動所得及び臨時所得の平均課税)に規定する「臨時所得の金額」には、個人の信託財産について生ずる所得で所得税法施行令第8条第2号から第4号まで(臨時所得の範囲)に掲げる所得に該当するものが含まれる。

(資産所得の合算課税との関係)

2 - 35 所得税法第96条第1号(用語の意義)に規定する「資産所得」には、個人の信託財産について生ずる所得で、同号に掲げる各種所得に該当するものが含まれる。

(延払条件付譲渡に係る所得税額の延納の適用)

2 - 36 所得税法第132条第1項(延払条件付譲渡に係る所得税額の延納)に規定する「譲渡所得の基因となる資産の延払条件付譲渡をした場合」には、個人の信託財産に属する資産(譲渡所得の基因となるものに限る。)の譲渡(信託受益権の譲渡によるものを含む。)で、同条第3項(延払条件付譲渡の意義)の規定に該当するものが含まれる。

二 租税特別措置法関係

〔不動産所得及び事業所得関係〕

(新築貸家住宅の割増償却の適用)

2 - 37 受託者が、個人の信託財産として措置法第14条第1項(新築貸家住宅の割増償却)に規定する貸家住宅を取得し、又は貸家住宅を新築して、これを貸家の用に供した場合には、当該個人の不動産所得に係る必要経費に算入すべき当該貸家住宅の償却費の計算については、同項の規定を適用することができる。

個人が、同項の規定の適用を受けている貸家住宅について土地信託の設定をした場合において、当該貸家住宅が当該設定後引き続き貸家の用に供されているときも同様とする。

(区分建物の判定)

2 - 38 その家屋が措置法令第7条第2項各号(貸家住宅の範囲)のいずれに該当するかの判定をする場合において、判定の対象となる共同家屋(同項第1号に規定する共同家屋をいう。)が信託財産であるときは、その各独立部分(同号に規定する各独立部分をいう。)の全部又は一部を区分所有していることが区分所有登記又は信託契約書(受益権証書を含む。)において確認されない限り、その信託財産である共同家屋は同項第2号に規定する「その各独立部分を区分所有する者がいない共同家屋」に該当するものとする。

(新築特定再開発建築物の割増償却の適用)

2 - 39 受託者が、個人(青色申告書を提出する個人に限る。)の信託財産として措置法第14条第2項(特定再開発建築物の割増償却)に規定する特定再開発建築物で新築されたものを取得し、又は特定再開発建築物を新築して、これを当該個人が事業(事業と称するに至らない特定再開発建築物の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うものを含む。)の用に供した場合には、当該個人の不動産所得又は事業所得に係る必要経費に

算入すべき当該特定再開発建築物の償却費の計算については、同項の規定を適用することができる。

(土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例の適用)

2 - 40 措置法第28条の4第1項(土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例)に規定する「土地等」には、個人の信託財産に属する土地等が含まれるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

(1) 同条第1項に規定する「土地の譲渡等」には、次に掲げる行為が含まれること。

イ 受託者が個人の信託財産に属する土地等について行う処分その他の行為で同項に規定する「土地の譲渡等」に該当するもの

ロ 個人の有する信託受益権の譲渡により譲渡されたこととなる当該個人の信託財産に属する土地等の譲渡のうち、同項に規定する「土地の譲渡等」に該当するもの

(2) 同条第3項(適用除外)の規定は、信託財産に属する土地等の譲渡で同項の要件を満たすものについても適用することができること。

(3) 信託財産に属する土地等につき同条第1項に規定する譲渡(信託受益権の譲渡によるものを含む。)又は賃借権の設定等があった場合において、当該土地等が同項に規定する「その年1月1日において所有期間が10年以下であるもの(その年中に取得をした土地等で政令で定めるものを含む。)」に該当するものであるかどうかについては、当該譲渡又は賃借権の設定等の目的となった土地等ごとに、措置法令第19条第6項及び第7項(所有期間の判定)に準じて判定すること。

(注) 信託財産に属する土地等の取得の日の判定については、2 - 10参照。

(証明書類の添付)

2 - 41 信託財産に属する土地等の譲渡又は賃借権の設定等に係る所得について措置法第28条の4第3項の規定の適用を受けようとする者は、同項の規定により、措置法規則第11条第1項各号(土地の譲渡等に係る事業所得等の課税

の特例))に掲げる書類をその確定申告書に添付する必要があるのであるが、その添付に当たっては、これらの書類がその者の有する信託財産の構成物の譲渡等に係るものである旨の受託者の証明を受けるものとする。

〔譲渡所得関係〕

(長期譲渡所得の課税の特例の適用)

2 - 42 措置法第31条第1項(長期譲渡所得の課税の特例)に規定する「土地等」又は「建物等」には、個人の信託財産に属する土地等又は建物等が含まれるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 信託財産に属する土地等又は建物等の「譲渡」には、信託受益権の譲渡によるものが含まれること。
- (2) 信託財産に属する土地等又は建物等(信託受益権の譲渡に係るものを含む。)の所有期間については、措置法令第20条第2項及び第3項(所有期間)に定めるところに準じて判定すること。

(注) 信託財産に属する土地等又は建物等の取得の日の判定については、2 10によるほか措置法通達31・32共 7又は31・32共 8参照。

- (3) 一の契約により譲渡された信託財産の構成物(信託受益権の譲渡に係るものを含む。)のうちに、土地等若しくは建物等とそれ以外の資産とがある場合、又は土地等若しくは建物等でその年1月1日において所有期間が10年を超えるものとそれ以外のものがある場合における当該譲渡に係る収入金額(金銭及び金銭債権の額に相当する金額を除く。)又は譲渡費用の額の各構成物(金銭及び金銭債権を除く。)への配分については、所得税基本通達33 11に定めるところに準じて取り扱うこと。

(優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用)

2 - 43 措置法第31条の2第1項又は第3項(優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例)の規定は、個人の信託財産

に属する土地等(その年1月1日において所有期間が10年を超えるものに限る。)の譲渡が、同条第1項に規定する優良住宅地等のための譲渡又は同条第3項に規定する確定優良住宅地等予定地のための譲渡に該当するものである場合においても適用することができる。

この場合において、信託財産に属する土地等の譲渡につき同条第1項又は第3項の規定の適用を受けようとする者が、同条第2項又は第3項の規定により確定申告書に添付すべき書類については、2 41に準ずる。

(特定市街化区域農地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用)

2 - 44 措置法第31条の3第1項(特定市街化区域農地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例)の規定は、個人が同条第2項第3号に掲げる土地又は当該土地の上に存する権利に該当する土地等(その譲渡が行われる年の1月1日において所有期間が10年を超えるものに限る。)の譲渡をする目的で土地信託の設定をし、受託者がその信託の目的に従って譲渡をした場合において、当該土地等の譲渡が同条第1項の規定に該当することとなるときについても適用することができる。

この場合において、信託財産に属する土地等の譲渡につき同項の規定の適用を受けようとする者が、同条第3項の規定により確定申告書に添付すべき書類については、2 41に準ずる。

(長期譲渡所得の概算取得費控除の適用)

2 - 45 措置法第31条の4(長期譲渡所得の概算取得費控除)の規定は、個人の信託財産に属する土地等又は建物等でその年1月1日において所有期間が10年を超えるものの取得費の計算についても適用する。

(短期譲渡所得の課税の特例の適用)

2 - 46 措置法第32条第1項(短期譲渡所得の課税の特例)に規定する「土地等」又は「建物等」には、個人の信託財産に属する土地等又は建物等が含まれるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 信託財産に属する土地等又は建物等の「譲渡」には、信託受益権の譲渡によるものが含まれること。
- (2) 信託財産に属する土地等又は建物等（信託受益権の譲渡に係るものを含む。）の所有期間については、措置法令第20条第2項及び第3項に定めるところに準じて判定すること。
- (注) 信託財産に属する土地等又は建物等の取得の日の判定については、2 10によるほか措置法通達31・32共 7又は31・32共 8参照。

- (3) 措置法第32条第3項（短期譲渡所得の軽減税率）の規定は、信託財産に属する土地等（その年1月1日において所有期間が10年以下であるもの又はその年中に取得したものに限る。）の譲渡が同項に掲げる土地等の譲渡に該当することとなる場合においても適用することができるのであるが、信託財産に属する土地等の譲渡につき同項の規定の適用を受けようとする者が、同項の規定により確定申告書に添付すべき書類については、2 41に準ずること。

（収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等の適用）

2 - 47 措置法第33条第1項（(収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例)）、同法第33条の2第1項若しくは第2項（(交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例)）に規定する「個人の有する資産」又は同法第33条第1項に規定する「代替資産」若しくは同法第33条の2第1項第1号に規定する「同種の資産」には、それぞれ、これらの資産に該当する個人の信託財産に属する資産又は信託代替資産等（同法第33条第1項に規定する代替資産又は同法第33条の2第1項に規定する同種の資産に該当する資産で、個人の信託財産に属するものをいう。以下2 51までにおいて同じ。）が含まれるのであるが、この場合におけるこれらの規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 信託代替資産等の取得には、信託受益権の取得によるものが含まれること。
- (2) 信託代替資産等の取得が同法第33条第1項に規定する期日まで又は同条第2項に規定する期間内にあったかどうかを判定する場合のその取得の日については、2 10に定めるところに準じて判定すること。

- (3) 措置法令第22条第9項各号（(やむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出)）に該当するかどうかは、自己の有する信託受益権の目的となっている信託財産の構成物を自ら居住の用又は事業の用に供している個人について判定すること。
- (4) 信託財産に属する資産の収用交換等による譲渡につき措置法第33条第1項（同条第2項及び同法第33条の2第2項において準用する場合を含む。）又は同条第1項の規定の適用を受けようとする者が、同法第33条第6項（同法第33条の2第3項において準用する場合を含む。）の規定により確定申告書に添付すべき書類については、2 41に準ずること。

（代替資産等の取得を証する登記簿の謄本等）

2 - 48 信託代替資産等の取得（信託受益権の取得によるものを含む。）について措置法第33条第1項（同条第2項及び同法第33条の2第2項において準用する場合を含む。）又は同条第1項の規定の適用を受けようとする者が、同法第33条第7項（同法第33条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定により提出する措置法規則第14条第8項（(代替資産の取得を証する書類)）に掲げる登記簿の謄本又は抄本には、当該信託代替資産等に係る信託原簿の謄本又は抄本が含まれることに留意する。

（換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例の適用）

2 - 49 措置法第33条の3（(換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例)）の規定は、個人の有する信託財産の構成物が同条第1項又は第2項に掲げられる場合に該当することとなった場合においても適用する。

（収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除の適用）

2 - 50 措置法第33条の4（(収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除)）の規定は、個人の有する信託財産の構成物（棚卸資産及び雑所得の基因となる土地等に該当するものを除く。）について同条第1項に規定する収用交換等による譲渡があった場合においても適用することができるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 同条第3項第1号に規定する「最初に当該申出のあった日」とは、その受託者が同号に規定する公共事業施行者から当該信託財産の構成物につき最初に買取り等の申出を受けた日をいうこと。
- (2) 同項第2号に規定する「一の収用交換等に係る事業につき第1項に規定する資産の収用交換等による譲渡が2以上あった場合」に該当するかどうかは、当該個人について、その者の有する信託財産の構成物の譲渡とその他の資産の譲渡とを通じて判定すること。
- (3) 当該収用交換等による譲渡の時ににおける当該譲渡に係る信託財産の構成物の受益者が、当該構成物につき最初に買取り等の申出を受けた時ににおける当該構成物の受益者以外の者（当該申出を受けた時ににおける受益者の死亡によりその者から当該構成物に係る信託受益権の取得をした者を除く。）である場合には、同項第3号の規定に該当することとなること。
- (4) 信託財産の構成物の収用交換等による譲渡につき同条第1項の規定の適用を受けようとする者が、同条第4項の規定により確定申告書（修正申告書を含む。）に添付すべき書類については、2 41に準ずること。

(収用交換等により信託代替資産を取得した場合の更正の請求、修正申告等)
2 - 51 措置法第33条の5（(収用交換等に伴い代替資産を取得した場合の更正の請求、修正申告等)）の規定は、信託代替資産等の取得（信託受益権の取得によるものを含む。）につき同法第33条第2項（同法第33条の2第2項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受けた者についても適用する。

(信託代替資産等の取得価額の計算等)

2 - 52 信託代替資産等（措置法第33条の6第1項（(収用交換等により取得した代替資産等の取得価額の計算)）に規定する代替資産等に該当する資産で、個人の信託財産に属するものをいう。）の取得（信託受益権の取得によるものを含む。）につき同法第33条、第33条の2第1項若しくは第2項又は第33条の3の規定の適用を受けた者が、その信託代替資産等について所得税法第49条第1項の規定により償却費の額を計算する場合、又はその後その信託代替資産等の譲渡（信託受益権の譲渡、相続、遺贈又は贈与による移転を含む。）があったことにより譲渡所得等の金額の計算をする場合には、当該信託代替資産

等の取得の時期及び取得価額については、措置法第33条の6第1項及び措置法令第22条の6（(収用交換等により取得した代替資産等の取得価額の計算)）に定めるところによる。

(注) この場合における償却費の計算については、措置法第33条の6第2項の規定により、同法第14条の新築貸家住宅等の割増償却の特例を適用することはできない。

(特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除等の適用)

2 - 53 措置法第34条（(特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除)）又は第34条の2（(特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除)）の規定は、個人の信託財産に属する土地等が同法第34条第1項又は第34条の2第1項に規定する「特定土地区画整理事業等のために買い取られる場合」又は「特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合」に該当することとなった場合においても適用することができる。

この場合において、信託財産に属する土地等の譲渡につきこれらの規定の適用を受けようとする者が、同法第34条第3項（同法第34条の2第3項において準用する場合を含む。）の規定により確定申告書に添付すべき書類については、2 41に準ずる。

(居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用)

2 - 54 措置法第35条第1項（(居住用財産の譲渡所得の特別控除)）に規定する「その居住の用に供している家屋」又は「その敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利」には、個人の有する信託財産の構成物でこれらの資産に該当するもの（以下この項において「信託居住用財産」という。）が含まれるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

(1) 信託居住用財産の譲渡には、信託受益権の譲渡によるものが含まれること。

- (2) 譲渡された信託財産である家屋が同条第1項に規定する「その居住の用に供している家屋」に該当するかどうかは、当該家屋の受益者について、措置法通達35 2又は35 3に定めるところにより判定すること。
- (3) 措置法令第23条第1項(特例の対象となる家屋の範囲)に規定する「その者が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋」の判定の基礎には、その者の有する信託居住用財産が含まれること。
- (4) 信託居住用財産の譲渡が措置法第35条第1項に規定する「特別の関係がある者に対してするもの」に該当するかどうかは、その譲渡に係る信託居住用財産の受益者について判定すること。
- (5) 同項に規定する「その年の前年又は前々年において既にこの項又は第36条の2若しくは第36条の5の規定の適用を受けている」かどうかの判定の基礎には、その者の有する信託居住用財産の譲渡が含まれること。

(居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用)

2 - 55 措置法第36条の2第1項(居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例)に規定する「譲渡資産」又は「買換資産」には、それぞれ、信託長期居住用財産(個人の有する信託財産の構成物で、同条第1項各号に掲げる譲渡資産に該当するものをいう。以下2 58までにおいて同じ。)又は信託買換資産(同項に規定する買換資産に該当する資産で、個人の信託財産に属するものをいう。以下2 58までにおいて同じ。)が含まれるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 信託長期居住用財産の譲渡又は信託買換資産の取得には、信託受益権の譲渡又は取得によるものが含まれること。
- (2) 譲渡された信託財産である家屋又は土地等(信託受益権の譲渡に係るものを含む。(3)において同じ。)が信託長期居住用財産に該当するかどうかの判定の基礎となるその所有期間については、2 42の(2)によること。
- (3) 譲渡された信託財産である家屋が同条第1項第1号に規定する「その居住の用に供している家屋」に該当するかどうかは、当該家屋の受益者について、措置法通達35 2又は35 3に定めるところにより判定すること。

- (4) 措置法令第24条の2第4項(準用)において準用する同令第23条第1項に規定する「その者が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋」の判定の基礎には、その者の有する信託長期居住用財産が含まれること。
- (5) 信託長期居住用財産の譲渡が、措置法第36条の2第1項に規定する「特別の関係がある者に対してするもの」に該当するかどうかは、その譲渡に係る信託長期居住用財産の受益者について判定すること。
- (6) 措置法令第24条の2第7項第2号(買換資産の範囲)の規定を適用する場合において、同号に規定する家屋には、その者の信託買換資産である家屋が含まれること。
- (7) 信託買換資産の取得が措置法第36条の2第1項又は第2項に規定する期間内にあったかどうかを判定する場合のその取得の日については、2 10に定めるところに準じて判定すること。
- (8) 信託買換資産が居住の用に供されているかどうかについては、その信託買換資産の受益者ごとに、措置法通達36の2 12に定めるところにより判定すること。

なお、措置法令第24条の2第8項(買換資産の取得者が死亡した場合の特例)の規定は、信託買換資産の取得につき措置法第36条の2第1項(同条第2項において準用する場合を含む。以下2 57までにおいて同じ。)の規定の適用を受けた受益者が死亡した場合についても適用すること。

- (9) 家屋及び土地等が信託買換資産として一括して取得された場合(これらの資産とともにその他の資産で一信託財産に属するものが一括して取得された場合を含む。)における当該家屋及び土地等のそれぞれの同条第1項に規定する取得価額については、措置法通達36の2 7に準じて算定すること。

信託受益権の取得によるこれらの資産の一括取得があった場合におけるその取得価額の算定についても同様とする。

- (10) 信託長期居住用財産の譲渡又は信託買換資産の取得につき同条第1項の規定の適用を受けようとする者が、同条第4項又は第6項の規定により確定申告書に添付し、又は提出すべき登記簿の謄本又は抄本については、2 48に準ずること。

(信託買換資産の取得があった場合の更正の請求、修正申告等)

2 - 56 措置法第36条の3 ((居住用財産の買換えの場合の更正の請求、修正申告等)) の規定は、信託買換資産の取得につき同法第36条の2第1項の規定の適用を受けた者についても適用する。

(信託買換資産を譲渡した場合の取得価額の計算)

2 - 57 信託買換資産の取得につき措置法第36条の2第1項の規定の適用を受けている者が、その信託買換資産についてその後譲渡 (信託受益権の譲渡、相続、遺贈又は贈与による移転を含む。) があったことにより譲渡所得の金額の計算をする場合には、当該信託買換資産の取得価額については、同法第36条の4及び措置法令第24条の3第2項から第4項まで ((買換えに係る居住用財産の譲渡の場合の取得価額の計算等)) に定めるところによる。

(居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用)

2 - 58 措置法第36条の5 ((居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例)) の規定は、信託長期居住用財産の交換による譲渡 (信託受益権の交換譲渡によるものを含む。) 又は信託買換資産の交換による取得 (信託受益権の交換取得によるものを含む。) が同条の規定に該当することとなる場合においても適用することができる。

(特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例の適用)

2 - 59 措置法第37条第1項 ((特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例)) の表の上欄に規定する「譲渡資産」又は同表の下欄に規定する「買換資産」には、それぞれ、信託事業用資産 (個人の有する信託財産の構成物で、同表の各号の上欄に掲げる譲渡資産に該当するものをいう。以下262までにおいて同じ。) 又は信託買換資産 (同表の各号の下欄に掲げる買換資産に該当する資産で、個人の信託財産に属するものをいう。以下262までにおいて同じ。) が含まれるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

(1) 信託事業用資産の譲渡又は信託買換資産の取得には、信託受益権の譲渡又は取得によるものが含まれること。

(2) 信託財産である土地等、建物又は構築物で譲渡されたもの (信託受益権の譲渡に係るものを含む。) が同条第1項に規定する「事業 (事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む。) の用に供しているもの」に該当するかどうかは、これらの資産の各受益者について判定すること。

(注) 事業に準ずるものの範囲については、措置法通達37 3参照。

(3) 信託買換資産の取得が同条第1項、第3項又は第4項に規定する期間内にあったかどうかを判定する場合のその取得の日については、2 10に定めるところに準じて判定すること。

(4) 信託買換資産が事業 (事業に準ずる不動産の貸付けを含む。) の用に供されているかどうかについては、その信託買換資産の各受益者について、措置法通達37 21に定めるところにより判定すること。

(注) 信託買換資産が事業 (事業に準ずる不動産の貸付けを含む。) の用に供された時期の判定については、措置法通達37 23参照。

(5) 同条第1項の表の第1号の下欄の口に規定する「建物、構築物又は機械及び装置」は、同号の下欄のイに掲げる土地等の取得に伴って取得されるものでなければならないのであるが、例えば当該土地等は個人が自ら取得し、当該土地等において事業の用に供する建物、構築物又は機械及び装置は当該個人の信託買換資産としてその受託者が取得するような場合であっても、当該建物、構築物又は機械及び装置が当該土地等の取得に伴って取得されたと認められるときは、これらの資産は同号の下欄の口に掲げる資産に該当すること。

同表の第5号の下欄の口及び第7号の下欄の口に掲げる資産についても同様とする。

(6) 信託財産である土地等、建物又は構築物が措置法第37条第1項の表の第14号に掲げる譲渡資産に該当するかどうかの判定の基礎となるその所有期間については、2 42の (2) によること。

(7) 同条第2項に規定する「土地等」には、信託事業用資産である土地等又は信託買換資産である土地等が含まれること。

(注) 同項に規定する買換資産の面積制限に関する取扱いについては、措置法通達37-11から37-11の6までを参照。

(8) 次に掲げる土地の譲渡(信託受益権の譲渡によるものを含む。)があった場合において、当該譲渡が措置法通達37-18に掲げる譲渡に該当するものであるときは、当該譲渡に係る同条の規定の適用については、措置法通達37-18に定めるところによること。

イ 信託事業用資産である土地

ロ 個人の有する土地(その者の事業の用又は事業に準ずる不動産の貸付けの用に供されているものに限る。)で、当該個人が措置法通達37-18にいう区画形質の変更等を加えた後その譲渡を目的とする土地信託の設定をし、受託者に移転したもの

(9) 信託財産に属する2以上の資産の譲渡又は取得(信託受益権の譲渡又は取得によるものを含む。)が一括して行われたときは、その譲渡又は取得に係る資産を特例の対象となるものとそうでないものに区分した上で同条の規定を適用すること。

(10) 信託事業用資産の譲渡又は信託買換資産の取得につき同条第1項(同条第3項及び第4項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受けようとする者が、同条第6項又は第8項の規定により確定申告書に添付すべき書類又は提出する登記簿の謄本若しくは抄本については、それぞれ2-41又は2-48に準ずること。

(信託買換資産の取得に係る更正の請求、修正申告)

2-60 措置法第37条の2(特定の事業用資産の買換えの場合の更正の請求、修正申告等)の規定は、信託買換資産の取得につき同法第37条第1項(同条第4項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受けた者についても適用する。

(信託買換資産の取得価額の計算等)

2-61 信託買換資産の取得につき措置法第37条第1項(同条第3項及び第4項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受けている者が、当該信託買換資産について所得税法第49条第1項の規定により償却費の額を計算する場合、又はその後当該信託買換資産の譲渡(信託受益権の譲渡、相続、遺贈又は贈与による移転を含む。)があったことにより譲渡所得の金額の計算をする場合には、当該信託買換資産の取得価額については、措置法第37条の3第1項及び措置法令第25条の2第2項から第4項まで(買換えに係る特定の事業用資産の譲渡の場合の取得価額の計算等)に定めるところによる。

(注) この場合における償却費の計算については、措置法第37条の3第2項の規定により、同法第14条の新築貸家住宅等の割増償却の特例を適用することはできない。

(特定の事業用資産を交換した場合の譲渡所得の課税の特例の適用)

2-62 措置法第37条の4(特定の事業用資産を交換した場合の譲渡所得の課税の特例)の規定は、信託事業用資産の交換による譲渡(信託受益権の交換譲渡によるものを含む。)又は信託買換資産の交換による取得(信託受益権の交換取得によるものを含む。)が同条の規定に該当することとなる場合においても適用することができる。

(既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例の適用)

2-63 措置法第37条の5第1項から第3項まで(既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例)の規定は、信託譲渡資産(個人の有する信託財産の構成物で、同条第1項の表の各号の上欄に掲げる譲渡資産に該当するものをいう。以下2-64までにおいて同じ。)の同項に規定する譲渡及び信託買換資産(同表の各号の下欄に掲げる買換資産に該当する資産で、個人の信託財産に属するものをいう。以下この項において同じ。)の同項に規定する取得があった場合又は信託交換譲渡資産(個人の有する信託財産の構成物で、同条第3項に規定する交換譲渡資産に該当するものをいう。以下この項において同じ。)と信託交換取得資産(同項に規定する交換取得資産に該当する資産で、個人の信託財

産に属するものをいう。以下この項において同じ。)との同項に規定する交換があった場合(同項に規定する他資産との交換の場合に該当する場合を含む。)においても適用することができるのであるが、これらの場合におけるこれらの規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 信託買換資産の取得が措置法第37条の5第1項又は同条第2項において準用する同法第37条第4項に規定する期間内にあったかどうかを判定する場合のその取得の日については、210に定めるところに準じて判定すること。
- (2) 取得された信託買換資産又は信託交換取得資産が事業(事業に準ずる不動産の貸付けを含む。)の用若しくは居住の用に供されているかどうかは、当該信託買換資産又は信託交換取得資産の各受益者(居住の用に供する信託買換資産にあつては、当該受益者の親族を含む。)について判定すること。
- (3) 措置法令第25条の4第2項各号(特定民間再開発事業の要件)に掲げる要件を満たすかどうかの判定については、次によること。
 - イ 2以上の信託財産のそれぞれに属する土地(信託譲渡資産又は信託交換譲渡資産に該当するものに限る。)の区域又は信託財産に属する土地及び信託の目的となっていない土地の区域を施行地区(同項第1号に規定する施行地区をいう。以下この項において同じ。)として一の特定民間再開発事業(措置法第37条の5第1項の表の第1号の上欄に規定する特定民間再開発事業をいう。以下この項において同じ。)が施行される場合には、措置法令第25条の4第2項第1号に規定する面積要件は、これらの土地の面積の合計により判定する。
 - ロ 措置法規則第18条の6第1項(施行地区内の土地の利用の共同化の要件)に掲げる要件の判定については、次による。
 - (イ) 同項に規定する所有権者又は借地権者には、その特定民間再開発事業の施行地区内の土地の所有権又は借地権を信託受益権の目的とする受益者が含まれる。
 - (ロ) その特定民間再開発事業の施行地区内の土地(借地権の設定がされている土地を除く。)につき所有権を有する者又は当該施行地区内の土地につき借地権を有する者の数が2以上であるかどうか

は、これらの土地又は借地権について信託の設定のあった時ではなく、その特定民間再開発事業の施行の直前における現況により判定する。

この場合において、当該施行地区内のうちの一の受益者に係る信託財産に属する土地又は借地権と当該受益者の有する土地又は借地権で信託財産に属していないものがあるときは、これらの土地又は借地権は一の者が有しているものとし、また、当該施行地区内にある区画された一の土地に係る所有権又は借地権が2以上の受益者の有する信託受益権の目的となっているときは、これらの所有権又は借地権は当該2以上の受益者により共有されているものとして、それぞれ同項に規定する施行地区内の土地につき所有権を有する者又は当該施行地区内の土地につき借地権を有する者の数が2以上であるかどうかを判定することに留意する。

- (八) その特定民間再開発事業による中高層の耐火建築物の建築の後における施行地区内の土地に係る所有権又は借地権は、同項の規定により、その全部が同項に規定するこれらの者又はこれらの者及び当該中高層の耐火建築物を所有することとなる者により共有されることを要するのであるが、この要件の判定に当たっては、当該施行地区内の土地に係る所有権又は借地権のうちの一の受益者のみの信託受益権の目的となっている部分があるときは、当該施行地区内の土地はその全部が同項の要件を満たしていないものとして判定する。

- (4) 受託者がその信託の目的に従って措置法第37条の5第1項の表の第2号の上欄に掲げる事業の施行をすることにより建築した同欄の建築物は、措置法令第25条の4第4項の規定の適用については、「同欄に掲げる資産の譲渡をした者が建築した建築物」に該当すること。
- (5) 信託買換資産又は信託交換取得資産の取得につき措置法第37条の5第1項又は第3項の規定の適用を受けている者が、その信託買換資産又は信託交換取得資産について同条第2項において準用する同法第37条の3第1項の規定により償却費の額を計算する場合又は譲渡所得の金額を計算する

場合におけるこれらの資産の取得価額については、同項及び措置法令第25条の4第10項から第12項まで（引継取得価額の計算）に定めるところによること。

（注） この場合における償却費の計算については措置法第37条の5第2項において準用する同法第37条の3第2項の規定により、同法第14条の新築貸家住宅等の割増償却の特例を適用することはできない。

（6） 信託譲渡資産又は信託交換譲渡資産の譲渡につき措置法第37条の5第1項又は第3項の規定の適用を受けようとする者が、同条第2項において準用する同法第37条第6項の規定により確定申告書に添付すべき措置法規則第18条の6第3項各号（証明書類）に掲げる書類については、241に準ずること。

（7） 信託譲渡資産又は信託交換譲渡資産の譲渡につき措置法第37条の5第1項又は第3項の規定の適用を受けようとする者が、措置法令第25条の4第8項（提出書類）の規定により提出する登記簿の謄本又は抄本については、248に準ずること。

264 措置法第37条の5第4項（施行地区外に居住用財産等を取得する場合の特例）の規定は、措置法令第25条の4第15項（特別な事情の認定）に規定する場合に該当する個人の信託譲渡資産（措置法第37条の5第1項の表の第1号の上欄の譲渡資産に該当するものに限る。）の同条第1項に掲げる譲渡があった場合又は同条第4項各号に掲げる買換資産若しくは土地等若しくは建物その他の減価償却資産に該当する信託財産の取得（当該各号に定めるところによる取得に限り、信託受益権の取得によるものを含む。）があった場合においても適用することができる。

この場合において、措置法第37条の5第4項の規定により同法第36条の2又は第37条の規定の適用を受けようとする者が、措置法令第25条の4第17項（証明書類）の規定により確定申告書に添付すべき書類については、241に準ずる。

（特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例の適用）

2-65 措置法第37条の6（特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例）の規定は、個人の信託財産に属する土地等で同条第1項に規定する土地等に該当するものが同項第2号に掲げる場合に該当することとなった場合において、その受託者が同号に規定するところにより当該個人の信託財産に属するものとして同号に掲げる土地等の取得をしたときについても適用することができる。

この場合において、同条第1項の規定の適用を受けようとする者が、同条第2項の規定により確定申告書に添付すべき書類については、241及び248に準ずる。

（大規模な住宅地造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合の譲渡所得の課税の特例の適用）

2-66 措置法第37条の7（大規模な住宅地造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合の譲渡所得の課税の特例）の規定は、個人の信託財産に属する土地等が同条第1項（同条第2項において準用する場合を含む。）の規定に該当することとなった場合において、その受託者が当該個人の信託財産に属するものとして同条第1項に掲げる宅地に該当する土地の取得（同項に掲げる交換又は譲受けによる取得に限る。）をしたときについても適用することができる。

この場合において、同項（同条第2項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受けようとする者が、同条第4項又は第5項の規定により確定申告書に添付し、又は提出すべき書類については、241又は248に準ずる。

〔その他〕

（相続財産に係る譲渡所得の課税の特例の適用）

2-67 措置法第39条第1項（相続財産に係る譲渡所得の課税の特例）に規定する「課税価格の計算の基礎に算入された資産」には、個人が同項に規定する相続又は遺贈により取得した信託受益権（遺贈による取得があったものとみなされるものを含む。）の目的となっている信託財産の構成物（当該相続

又は遺贈の時ににおいて当該信託財産に属していたものに限る。)で同項の要件に該当するものが含まれる。

(住宅を取得した場合の所得税額の特別控除の適用)

2 - 68 措置法第41条(住宅を取得した場合の所得税額の特別控除)の規定は、個人(居住者に限る。以下この項において同じ。)の信託居住用家屋(同条第1項に規定する居住用家屋で、個人の信託財産に属するものをいう。以下2 - 69までにおいて同じ。)又は個人の信託既存住宅(同条第1項に規定する既存住宅に該当する家屋で、個人の信託財産に属するものをいう。以下2 - 69までにおいて同じ。)の新築又は取得(信託受益権の取得によるものを含む。)があった場合において、これらの家屋の新築又は取得の状況並びにこれらの家屋に係る借入金又は債務の状況等が同条第1項の規定に該当することとなるときについても適用することができるのであるが、これらの場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 個人の信託財産として新築し、又は取得された家屋が、区分建物の各部分(措置法令第26条第1項第2号(住宅用家屋の範囲))に規定する各部分をいう。)の2以上に相当するものであり、かつ、当該2以上の部分のうち当該個人の居住の用に供される部分とそれ以外の用に供される部分とがあるときは、当該個人の居住の用に供される部分が区分所有登記又は信託契約書(受益権証書を含む。)において区分所有されていることが確認されない限り、同項に規定する「その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら当該居住の用に供されるもの」に該当するかどうか、又は同項の各号に規定する床面積の要件に適合するかどうかについては、当該個人の有する信託受益権の目的となっている各部分の全部の床面積の合計を基礎として判定すること。
- (2) 信託居住用家屋又は信託既存住宅が居住の用に供されているかどうかは、これらの家屋の受益者について判定すること。
- (3) 措置法第41条第1項に規定する借入金又は債務には、その家屋を居住の用に供している個人の信託居住用家屋又は信託既存住宅の新築の工事の請負代金又は取得の対価に係る借入金又は債務(同項各号に該当するものに限る。)で、当該個人の信託財産に帰属するものが含まれること。

(注) 信託受益権の取得による信託居住用家屋又は信託既存住宅の取得があった場合において、これらの家屋の取得に係る上記の借入金又は債務が措置法第41条第1項各号に規定する「償還期間が10年以上」のもの又は「賦払期間が10年以上」のものに該当するかどうかについては、当該信託受益権の取得の時ににおいて残存する償還期間又は賦払期間を基礎として判定することに留意する。

- (4) 信託居住用家屋又は信託既存住宅の新築又は取得につき措置法第41条第1項の規定の適用を受けようとする者は、措置法令第26条第2項(既存住宅の範囲)又は措置法第41条第4項(申告手続)の規定により、措置法規則第18条の14第1項及び第7項(住宅を取得した場合の所得税額の特別控除の適用を受ける場合の添付書類等)並びに第18条の15第2項(住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書)に掲げる登記簿の謄本又は抄本その他の書類をその確定申告書に添付する必要があるのであるが、これらの添付に当たっては、次の諸点に留意すること。

イ 同規則第18条の14第1項に掲げる登記簿の謄本又は抄本には、取得した信託既存住宅の信託原簿の謄本又は抄本が含まれること。

同条第7項第1号のイに掲げる登記簿の謄本又は抄本で、信託居住用家屋に係るものについても同様とする。

ロ 同項第1号のイ及び第2号のイに掲げる書類(登記簿の謄本又は抄本を除く。)については、これらの書類がその者の信託居住用家屋又は信託既存住宅の新築又は取得に係るものである旨の受託者の証明を受けること。

ハ 措置法規則第18条の15第2項の規定による住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書が個人の信託財産に帰属する借入金又は債務の金額(信託居住用家屋又は信託既存住宅の新築又は取得に係るものに限る。)につき交付されたものである場合には、当該証明書がその者の信託居住用家屋又は信託既存住宅の新築又は取得に係るものである旨の受託者の証明を受けること。

この場合において、当該証明書に記載されている「住宅借入金等の金額」又は「新築の工事の請負代金又は取得の対価の額」が、信託居住用家屋又は信託既存住宅に係る部分とそれ以外の信託財産の構成物

に係る部分とから成るものであるときは、上記による受託者の証明は、当該信託居住用家屋又は信託既存住宅に係る部分のみを明記して行うものとする。

(年末調整に係る住宅を取得した場合の所得税額の特別控除等の適用)

2 - 69 措置法第41条の2 (年末調整に係る住宅を取得した場合の所得税額の特別控除) 又は第41条の3 (住宅を取得した場合の所得税額の特別控除の適用を受けた者が居住用財産に係る課税の特例を受ける場合の修正申告等) の規定は、信託居住用家屋又は信託既存住宅の新築又は取得につき同法第41条第1項の規定の適用を受けた者についても適用する。

第3 法人税に関する取扱い

一 法人税法関係

(信託による資産の移転等)

3 - 1 土地信託においては、信託の設定による委託者から受託者への信託財産の移転又は信託の終了に伴う受託者から受益者への信託財産の移転は、法人税に関する法令の規定の適用上、資産の譲渡又は資産の取得には該当しないことに留意する。

(信託受益権の譲渡等)

3 - 2 信託受益権の譲渡が行われた場合には、その信託受益権の目的となっている信託財産の構成物の全部 (譲渡された信託受益権が割合をもって表示されているものであるときは、当該各構成物のうちその割合に相当する部分) が一括して譲渡されたものとして取り扱う。

信託受益権の取得があった場合も、これに準ずる。

(注) 信託財産に帰属している債務があるときは、その信託受益権の譲渡又は取得に伴って当該債務も承継されたことになる。

(借地権の設定等)

3 - 3 信託財産である土地等を他人に使用させる行為が法人税法施行令 (昭和40年政令第97号) 第137条 (土地の使用に伴う対価についての所得の計算) 又は第138条第1項 (借地権の設定等により地価が著しく低下する場合の土地等の帳簿価額の一部の損金算入) に規定する場合に該当することとなるときは、これらの規定の適用があることに留意する。

(共同ビルの建築の場合)

3 - 4 一団の土地の区域内に土地等を有する2以上の者が、その一団の土地の上に1棟の建物を共同で建築して区分所有し、又は共有する目的で、それぞれの有する土地等につき土地信託の設定をした場合において、その信託の目的に従って建物の建築が行われたときは、法人税法施行令第137条又は第138条第1項の規定の適用については、法人税基本通達 (昭和44年5月1日付直審 (法) 25 「 法人税基本通達の制定について 」 通達別冊) 13 1 6 に定めるところによる。

(法律の規定に基づかない区画整理等があった場合)

3 - 5 信託財産である土地等が法人税基本通達2 1 20又は2 1 21に該当することとなった場合には、これらの取扱いに定めるところによる。

(賃貸借契約に基づく使用料等の帰属の時期)

3 - 6 法人の有する信託受益権の目的となっている信託財産 (以下「 法人の信託財産 」 という。) に帰せられる収入で賃貸借契約に基づく使用料等に該当するものの収益の帰属の時期については、法人税基本通達2 1 29又は2 1 35に定めるところによる。

(信託財産の譲渡による収益の帰属の時期)

3 - 7 法人の有する信託受益権の目的となっている信託財産の構成物 (以下「 法人の有する信託財産の構成物 」 という。) の譲渡による収益の帰属の時期については、法人税基本通達2 1 1又は2 1 14に定めるところによる。

(信託財産に係る費用の損金算入の時期)

3 - 8 法人の信託財産に帰せられる支出で各事業年度の販売費、一般管理費その他の費用に該当するものの損金算入の時期については、法人税基本通達2 2 12から2 2 15までに定めるところによる。

(信託財産に課される租税公課の損金算入の時期)

3 - 9 法人の有する信託財産の構成物に係る固定資産税その他の租税公課の損金算入の時期については、法人税基本通達9 5 1に定めるところによる。

(信託財産の減価償却)

3 - 10 法人の有する信託財産の構成物のうち減価償却資産については、その償却費として損金経理をした金額のうち法人税法(昭和40年法律第34号)第3 1条(減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法)の規定に従って計算した金額を当該法人の各事業年度の所得の金額の計算上損金の額に算入する。

(信託財産の取得のために要した借入金の利子等)

3 - 11 信託期間中に法人の信託財産に属することとなった資産(固定資産に該当するものに限る。)の取得のために借り入れた借入金の利子等については、法人税基本通達7 3 1の2又は7 3 2に定めるところによる。

(土地の造成又は改良等のための費用等)

3 - 12 法人の信託財産である土地(固定資産に該当するものに限る。)につき造成又は改良等のために支出した費用その他の費用の取得価額への算入については、法人税基本通達7 3 3から7 3 11の5までに定めるところによる。

(資本的支出と修繕費の区分)

3 - 13 法人の有する信託財産の構成物のうち固定資産に該当するものの修理、改良等のために支出した金額が資本的支出と修繕費のいずれに該当するかを

判定する場合の基準等については、法人税基本通達7 8 1から7 8 9までに定めるところによる。

(信託財産等の低額譲渡)

3 - 14 法人の有する信託財産の構成物の譲渡(信託受益権の譲渡によるものを含む。)があった場合において、当該譲渡が法人税法第37条第6項(寄附金とされる低額譲渡等)に規定する場合に該当することとなるときは、当該法人について、同項の規定を適用する。

(信託財産の交換があった場合における固定資産の交換の特例の適用)

3 - 15 法人税法第50条(交換により取得した資産の圧縮額の損金算入)の規定は、受託者が法人の信託財産に属する固定資産を他の者の有する固定資産(当該信託財産以外の信託財産に属するものを含む。)と交換した場合において、その交換の内容及び当該交換により取得した資産の用途が同条第1項の規定に該当し、かつ、同条第2項に規定する場合に該当しないこととなることについても適用することができるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 当該交換により譲渡した資産及び当該交換により取得した資産が、同条第1項に規定する「1年以上有していた固定資産」であるかどうかについては、2 10又は法人税基本通達10 6 1の2に定めるところにより判定すること。
- (2) 当該交換が同項第1号又は第2号に掲げる資産の交換に当たるかどうかの判定については、法人税基本通達10 6 2、10 6 3又は10 6 3の2に定めるところによること。
- (3) 当該交換により取得した資産を当該交換により譲渡した資産の譲渡の直前の用途と同一の用途に供したかどうかの判定については、法人税基本通達10 6 6から10 6 8までに定めるところによること。
- (4) 当該交換が同条第2項に規定する「いずれか多い価額の100分の20に相当する金額をこえる場合」に該当するかどうかの判定については、法人税基本通達10 6 4から10 6 5の2までに定めるところによること。

(信託受益権の交換があった場合)

3 - 16 法人が信託受益権を交換により譲渡し、又は交換により取得した場合には、その交換の時ににおいて、その信託受益権の目的となっている信託財産の構成物を交換により譲渡し、又は交換により取得したものととして、法人税法第50条の規定の適用をすることができるかどうかの判定をするのであるが、この場合においては、次のことに留意する。

(1) 交換により譲渡した信託受益権に係る信託財産の構成物又は交換により取得した信託受益権に係る信託財産の構成物が、同条第1項に規定する「譲渡資産」又は「取得資産」に該当するかどうかは、これらの信託受益権に係る個々の構成物ごとに判定すること。

(注) 信託財産の各構成物又はその交換が法人税法第50条第1項に規定する、「1年以上有していた固定資産」又は「交換」に当たるかどうかの判定については、3 15の(1)及び(2)参照。

(2) その他3 15の(3)及び(4)に相当する事項については、これらの定めに準じて判定すること。

(交換により取得した信託財産構成物の取得価額の計算)

3 - 17 法人の信託財産に属する減価償却資産の取得 (信託受益権の取得によるものを含む。) につき法人税法第50条第1項の規定の適用を受けた当該法人がその取得資産について行うべき同法第31条第1項 (減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法) に規定する償却費の額の計算の基礎となる取得価額の計算については、法人税法施行令第54条第3項 (交換等による取得資産の取得価額の計算) に定めるところによる。

(交換により取得した信託財産構成物の圧縮記帳の経理の特例)

3 - 18 法人の信託財産に属する資産の取得 (信託受益権の取得によるものを含む。) につき法人税法第50条第1項の規定を適用する場合には、法人税基本通達10 6 10に定めるところによることができる。

(延払基準の適用がある資産の譲渡)

3 - 19 法人税法第63条第1項 (延払条件付譲渡等に係る収益及び費用の帰属事業年度) に規定する「資産の延払条件付譲渡」には、法人の信託財産に属する資産の譲渡 (信託受益権の譲渡によるものを含む。) で、同条第2項 (延払条件付譲渡等の意義) の規定に該当するものが含まれる。

(公益法人等又は人格のない社団等が受益者である場合)

3 - 20 公益法人等又は人格のない社団等が土地信託の受益者である場合において、当該土地信託について行う受託者の業務が法人税法第2条第13号 (収益事業の意義) に規定する収益事業に該当するときは、当該受益者が収益事業を営むものとして取り扱う。

二 租税特別措置法関係

(新築貸家住宅の割増償却の適用)

3 - 21 受託者が、法人の信託財産として措置法第47条第1項 (新築貸家住宅の割増償却) に規定する貸家住宅を取得し、又は貸家住宅を新築して、これを貸家の用に供した場合には、当該法人の所得の金額の計算上損金の額に算入すべき当該貸家住宅の償却費の計算については、同項の規定を適用することができる。

法人が、同項の規定の適用を受けている貸家住宅について土地信託の設定をした場合において、当該貸家住宅が当該設定後引き続き貸家の用に供されているときも同様とする。

(区分建物の判定)

3 - 22 その家屋が措置法令第29条の3第2項各号 (貸家住宅の範囲) のいずれに該当するかの判定をする場合において、判定の対象となる共同家屋 (同項第1号に規定する共同家屋をいう。) が信託財産であるときは、その各独立部分 (同号に規定する各独立部分をいう。) の全部又は一部を区分所有していることが区分所有登記又は信託契約書 (受益権証書を含む。) において確

認められない限り、その信託財産である共同家屋は同項第2号に規定する「その各独立部分を区分所有する者がいない共同家屋」に該当するものとする。

(新築特定再開発建築物の割増償却の適用)

3 - 23 受託者が、法人(青色申告書を提出する法人に限る。)の信託財産として措置法第47条第2項(特定再開発建築物の割増償却)に規定する特定再開発建築物で新築されたものを取得し、又は特定再開発建築物を新築して、これを当該法人が事業の用に供した場合には、当該法人の所得の金額の計算上損金の額に算入すべき当該特定再開発建築物の償却費の計算については、同項の規定を適用することができる。

(土地の譲渡等がある場合の特別税率の適用)

3 - 24 措置法第63条第1項第1号(土地の譲渡等がある場合の特別税率)に規定する「土地等」には、法人の信託財産に属する土地等が含まれるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

(1) 同条第1項に規定する「土地の譲渡等」には、次に掲げる行為が含まれること。

イ 受託者が法人の信託財産に属する土地等に関して行う処分その他の行為で同項に規定する「土地の譲渡等」に該当するもの

ロ 法人の有する信託受益権の譲渡により譲渡されたこととなる当該法人の信託財産に属する土地等の譲渡のうち、同項に規定する「土地の譲渡等」に該当するもの

(2) 同条第3項(適用除外)の規定は、信託財産に属する土地等の譲渡で同項の要件を満たすものについても適用することができること。

(3) 信託財産に属する土地等につき同条第1項第1号に規定する譲渡(信託受益権の譲渡によるものを含む。)又は賃借権の設定等があった場合において、当該土地等が同項に規定する「短期所有土地等」に該当するものであるかどうかについては、当該譲渡又は賃借権の設定等の目的となった土地等ごとに判定すること。

(注) 信託財産に属する土地等の取得の日の判定については、措置法令第38条の4第25項(所有期間の判定)及び3 - 25参照。

(土地等の取得の日の判定)

3 - 25 信託財産に属する土地等の譲渡があった場合又は信託受益権の譲渡があった場合におけるこれらの譲渡に係る土地等の措置法第63条第2項(譲渡利益金額等の意義)に規定する「取得をした日」は、次により判定する。

(1) 信託財産に属する土地等の譲渡があった場合 その土地等が信託財産となった経緯等に応じて、それぞれ次による。

イ 譲渡された土地等のうち、信託の設定により受益者となった法人が有する信託受益権の目的となっているもの

(イ) その土地等が、信託の設定により委託者から受託者へ移転し、その受託者が引き続き有しているものである場合 委託者がその土地等の取得をした日とし、具体的には該当する土地等ごとに措置法通達63(1) 4から63(1) 6までに定めるところによる。

(ロ) その土地等が、信託期間中に信託財産に属することとなったものである場合 その土地等が信託財産に属することとなった日とし、具体的には該当する土地等ごとに措置法通達63(1) 4から63(1) 6までに準じて判定した日による。

ロ 譲渡された土地等のうち、他の者から信託受益権を取得することにより受益者となった法人が有する信託受益権の目的となっているもの

(イ) その土地等が、当該信託受益権の取得の前日から信託財産に属しているものである場合 その受益者が当該信託受益権を取得した日とする。

(ロ) その土地等が、当該信託受益権の取得の日以後において信託財産に属することとなったものである場合 その土地等が信託財産に属することとなった日とし、具体的には該当する土地等ごとに措置法通達63(1) 4から63(1) 6までに準じて判定した日による。

(2) 信託受益権の譲渡があった場合 信託受益権の譲渡により譲渡されたこととなる信託財産に属する土地等の所得の日については、信託受益権の所得の経緯に応じ、当該土地等について、それぞれ次による。

イ 譲渡した信託受益権が、その法人が信託の設定により取得したものである場合

(イ) 当該土地等のうち、信託の設定により委託者から受託者へ移転し、その受託者が引き続き有しているもの 委託者が当該土地等を取得した日とし、具体的には該当する土地等ごとに措置法通達63(1)4から63(1)6までに定めるところによる。

(ロ) 当該土地等のうち、信託期間中に信託財産に属することとなったもの その土地等が信託財産に属することとなった日とし、具体的には該当する土地等ごとに措置法通達63(1)4から63(1)6までに準じて判定した日による。

ロ 譲渡した信託受益権が、その法人が他の者から取得したものである場合

(イ) 当該土地等のうち、当該信託受益権の取得の前日から信託財産に属しているもの その法人が当該信託受益権の取得をした日とする。

(ロ) 当該土地等のうち、当該信託受益権の取得の日以後において信託財産に属することとなったもの 当該土地等が信託財産に属することとなった日とし、具体的には該当する土地等ごとに措置法通達63(1)4から63(1)6までに準じて判定した日による。

(注) 一の信託財産に係る受益者が2以上いる場合には、上記による取得の日の判定は、受益者ごとに判定する必要がある。

(証明書類の添付)

3-26 信託財産に属する土地等の譲渡(措置法第63条第1項第1号に規定する賃借権の設定等を含む。)について同条第3項の規定の適用を受けようとする法人は、同項の規定により、措置法規則第22条第2項各号(土地の譲渡等が

ある場合の特別税率)に掲げる書類をその法人税申告書(修正申告書を除く。)に添付する必要があるのであるが、その添付に当たっては、これらの書類が当該法人の有する信託財産に属する土地等の譲渡に係るものである旨の受託者の証明を受けるものとする。

(収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等の適用)

3-27 措置法第64条第1項(収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例)に規定する「法人(清算中の法人を除く。以下この条、次条、第65条第3項及び第65条の2において同じ。)の有する資産」又は「代替資産」には、それぞれ、これらの資産に該当する法人の信託財産に属する資産又は信託代替資産(同法第64条第1項に規定する代替資産に該当する資産で、法人の信託財産に属するものをいう。以下3-29までにおいて同じ。)が含まれるのであるが、この場合における同項又は第64条の2第1項(収用等に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例)の規定の適用については、次の諸点に留意する。

(1) 信託代替資産の取得には、信託受益権の取得によるものが含まれること。

(2) 信託代替資産の取得が同法第64条第1項に規定する期日まで又は同法第64条の2第1項に規定する期間内にあったかどうかを判定する場合のその取得の日については、2-10に定めるところに準じて判定すること。

(3) 措置法令第39条第5項各号(やむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出)に該当するかどうかは、自己の有する信託受益権の目的となっている信託財産の構成物を自ら事業の用に供している法人について判定すること。

(4) 信託財産に属する資産の措置法第64条第1項に規定する収用等による譲渡につき同項又は第64条の2第1項の規定の適用を受けようとする法人が、同法第64条第4項(同法第64条の2第5項において準用する場合を含む。)の規定により確定申告書等(同法第2条第2項第11号に規定する確定申告書等をいう。以下同じ。)に添付すべき書類については、3-26に準ずること。

(換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例の適用)

3 - 28 措置法第65条第1項又は第3項(換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例)の規定は、法人の有する信託財産の構成物が同条第1項第1号、第4号又は第5号に掲げる場合に該当することとなった場合においても適用することができるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 同条第3項に規定する「法人の有する資産」には、法人の有する信託財産の構成物で棚卸資産に該当するものは含まれないのであるが、同条第1項に規定する「法人の有する資産」には、法人の有する信託財産の構成物で棚卸資産に該当するものが含まれること。
- (2) 同項第1号に規定する「同種の資産」には、これに該当する資産で信託財産に属するものが含まれること。
- (3) 信託財産に属する資産の同項に規定する換地処分等による譲渡につき同項又は第3項の規定の適用を受けようとする法人が、同条第4項において準用する同法第64条第4項(同法第65条第3項又は第64条の2第5項において準用する場合を含む。)の規定により確定申告書等に添付すべき書類については、3 - 26に準ずること。

(信託代替資産の取得価額の計算)

3 - 29 信託代替資産の取得(信託受益権の取得によるものを含む。)につき措置法第64条第1項(同法第64条の2第2項において準用する場合を含む。)又は同法第65条第1項若しくは第3項の規定の適用を受けた法人が信託代替資産について行うべき法人税法第31条第1項(減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法)に規定する償却費の額の計算の基礎となる取得価額の計算については、措置法第64条第7項(収用等による代替資産の取得価額の計算)又は第65条第6項(換地処分等による資産の取得価額の計算)に定めるところによる。

(注) この場合における償却費の計算については、措置法第64条第6項(同法第65条第6項において準用する場合を含む。)の規定により、同法第47条の新築貸家住宅等の割増償却の特例を適用することはできない。

(収用換地等の場合の所得の特別控除の適用)

3 - 30 措置法第65条の2(収用換地等の場合の所得の特別控除)の規定は、法人の有する信託財産の構成物(棚卸資産に該当するものを除く。)について同条第1項に規定する収用換地等による譲渡があった場合においても適用することができるのであるが、この場合における同条の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- (1) 同条第3項第1号に規定する「最初に当該申出のあった日」とは、その受託者が同号に規定する公共事業施行者から当該信託財産の構成物につき最初に買取り等の申出を受けた日をいうこと。
- (2) 同項第2号に規定する「一の収用換地等に係る事業につき前2項に規定する資産の収用換地等による譲渡が2以上あった場合」に該当するかどうかは、当該法人について、当該法人の有する信託財産の構成物の譲渡とその他の資産の譲渡とを通じて判定すること。
- (3) 当該収用換地等による譲渡の時ににおける当該譲渡に係る信託財産の構成物の受益者が、当該構成物につき最初に買取り等の申出を受けた時ににおける当該構成物の受益者以外の法人(当該申出を受けた時ににおける受益者が法人である場合には、当該法人の合併により当該構成物に係る信託受益権の取得をしたその合併法人を除く。)である場合には、同項第3号の規定に該当することとなること。
- (4) 信託財産の構成物の同条第1項に規定する収用換地等による譲渡につき同項の規定の適用を受けようとする法人が、同条第4項の規定により確定申告書等に添付すべき書類については、3 - 26に準ずること。

(特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除等の適用)

3 - 31 措置法第65条の3(特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除)又は第65条の4(特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除)の規定は、法人の信託財産に属する土地等(棚卸資産に該当するものを除く。)が同法第65条の3第1項各号又は第65条の4第1項各号に掲げる場合に該当することとなった場合においても適用することができる。

この場合において、信託財産に属する土地等の譲渡につきこれらの規定の適用を受けようとする法人が、同法第65条の3第2項（同法第65条の4第2項において準用する場合を含む。）の規定により確定申告書等に添付すべき書類については、3 26に準ずる。

（特定の資産の買換えの場合の課税の特例等の適用）

3 - 32 措置法第65条の7第1項（（特定の資産の買換えの場合の課税の特例）の表の上欄に規定する「譲渡資産」又は同表の下欄に規定する「買換資産」には、それぞれ、信託事業用資産（法人の有する信託財産の構成物で、同表の各号の上欄に掲げる譲渡資産に該当するものをいう。以下3 34までにおいて同じ。）又は信託買換資産（同表の各号の下欄に掲げる買換資産に該当する資産で、法人の信託財産に属するものをいう。以下3 34までにおいて同じ。）が含まれるのであるが、この場合における同条又は第65条の8（（特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例））の規定の適用については、次の諸点に留意する。

- （1） 信託事業用資産の譲渡又は信託買換資産の取得には、信託受益権の譲渡又は取得によるものが含まれること。
- （2） 信託買換資産の取得が同法第65条の7第1項（同法第65条の8第2項において準用する場合を含む。）、同法第65条の7第3項又は第4項（同法第65条の8第6項において準用する場合を含む。）に規定する期間内にあったかどうかを判定する場合のその取得の日については、2 10に定めるところに準じて判定すること。
- （3） 信託買換資産が事業の用に供されているかどうかについては、その信託買換資産の各受益者について、措置法通達65の7（2） 1に定めるところにより判定すること。

（注） 信託買換資産が事業の用に供された時期の判定については、措置法通達65の7（2） 2参照。

- （4） 同法第65条の7第1項の表の第1号の下欄の口に規定する「建物、構築物又は機械及び装置」は、同号の下欄のイに掲げる土地等の取得に伴って取得されるものでなければならないのであるが、例えば当該土地等は法

人が自ら取得し、当該土地等において事業の用に供する建物、構築物又は機械及び装置は当該法人の信託買換資産としてその受託者が取得するような場合であっても、当該建物、構築物又は機械及び装置が当該土地等の取得に伴って取得されたと認められるときは、これらの資産は同号の下欄の口に掲げる資産に該当すること。

同表の第5号の下欄の口及び第7号の下欄の口に掲げる資産（土地等を除く。）についても同様とする。

- （5） 同項の表の第12号の上欄に規定する「特定民間再開発事業」に該当するかどうかの判定をする場合において、措置法令第39条の7第7項各号（（既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物の建設のための買換えの場合の課税の特例））に掲げる要件を満たすかどうかの判定については、次によること。

イ 2以上の信託財産のそれぞれに属する土地（信託事業用資産に該当するものに限る。）の区域又は信託財産に属する土地及び信託の目的となっていない土地の区域を施行地区（同項第1号に規定する施行地区をいう。以下この項において同じ。）として一の特定民間再開発事業が施行される場合には、同号に規定する面積要件は、これらの土地の面積の合計により判定する。

ロ 措置法規則第22条の7第2項（（既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物の建設のための買換えの場合の課税の特例））に規定する要件の判定については、次による。

（イ） 同項に規定する所有権者又は借地権者には、その特定民間再開発事業の施行地区内の土地の所有権又は借地権を信託受益権の目的とする受益者が含まれる。

（ロ） その特定民間再開発事業の施行地区内の土地（借地権の設定がされている土地を除く。）につき所有権を有する者又は当該施行地区内の土地につき借地権を有する者の数が2以上であるかどうかは、これらの土地又は借地権について信託の設定のあった時ではなく、その特定民間再開発事業の施行の直前における現況により判定する。

この場合において、当該施行地区内のうちに一の受益者に係る信

託財産に属する土地又は借地権と当該受益者の有する土地又は借地権で信託財産に属していないものがあるときは、これらの土地又は借地権は一の者が有しているものとし、また、当該施行地区内にある区画された一の土地に係る所有権又は借地権が2以上の受益者の有する信託受益権の目的となっているときは、これらの所有権又は借地権は当該2以上の受益者により共有されているものとして、それぞれ同項に規定する施行地区内の土地につき所有権を有する者又は当該施行地区内の土地につき借地権を有する者の数が2以上であるかどうかを判定することに留意する。

(八) その特定民間再開発事業による中高層の耐火建築物の建築の後における施行地区内の土地に係る所有権又は借地権は、同項の規定により、その全部が同項に規定するこれらの者又はこれらの者及び当該中高層の耐火建築物を所有することとなる者により共有されることを要するのであるが、この要件の判定に当たっては、当該施行地区内の土地に係る所有権又は借地権のうち一の受益者のみの信託受益権の目的となっている部分があるときは、当該施行地区内の土地はその全部が同項の要件を満たしていないものとして判定する。

(6) 信託財産である土地等、建物又は構築物が措置法第65条の7第1項の表の第15号に掲げる譲渡資産に該当するかどうかを判定する場合のその取得の日については、2-10に定めるところに準じて判定すること。

(7) 同条第2項に規定する「土地等」には、信託事業用資産である土地等又は信託買換資産である土地等が含まれること。

(注) 同項に規定する買換資産の面積制限に関する取扱いについては、措置法通達65の7(1)-33から65の7(1)-36の2までを参照。

(8) 次に掲げる土地の譲渡(信託受益権の譲渡によるものを含む。)があった場合において、当該譲渡が措置法通達65の7(1)-2に掲げる譲渡に該当するものであるときは、当該譲渡に係る同条の規定の適用については、措置法通達65の7(1)-2に定めるところによること。

イ 信託事業用資産である土地

ロ 法人の有する土地で、当該法人が措置法通達65の7(1)-2にいう区画形質の変更等を加えた後その譲渡をする目的で土地信託の設定をし、受託者に移転したもの

(9) 信託財産に属する2以上の資産の譲渡又は取得(信託受益権の譲渡又は取得によるものを含む。)が一括して行われたときは、その譲渡又は取得に係る資産を特例の対象となるものとそうでないものに区分した上で同条の規定を適用すること。

(10) 信託事業用資産の譲渡又は信託買換資産の取得につき同条第1項(同法第65条の8第2項において準用する場合を含む。)若しくは同法第65条の7第3項又は第65条の8第1項の規定の適用を受けようとする法人が、同法第65条の7第5項(同法第65条の8第7項において準用する場合を含む。)の規定により確定申告書等に添付すべき書類については、3-26に準ずること。

(信託買換資産の取得価額の計算)

3-33 信託買換資産の取得につき措置法第65条の7第1項(同法第65条の8第2項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受けた法人が当該信託買換資産について行うべき法人税法第31条第1項(減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法)に規定する償却費の額の計算の基礎となる取得価額の計算については、措置法第65条の7第8項(買換資産の取得価額の計算)に定めるところによる。

(注) この場合における償却費の計算については、措置法第65条の7第7項の規定により、同法第47条の新築貸家住宅等の割増償却の特例を適用することはできない。

(特定の資産を交換した場合の課税の特例の適用)

3-34 措置法第65条の9(特定の資産を交換した場合の課税の特例)の規定は、信託事業用資産の交換による譲渡(信託受益権の交換譲渡によるものを含む。)又は信託買換資産の交換による取得(信託受益権の交換取得による

ものを含む。)が同条の規定に該当することとなる場合においても適用することができる。

(特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例の適用)

3 - 35 措置法第65条の10(特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例)の規定は、法人の信託財産に属する土地等で同条第1項に規定する土地等に該当するものが同項第2号に掲げる場合に該当することとなった場合において、その受託者が同号に規定するところにより当該法人の信託財産に属するものとして同号に掲げる土地等の取得をしたときについても適用することができる。

この場合において、同条第1項の規定の適用を受けようとする法人が、同条第3項の規定において準用する同法第65条の7第5項の規定により確定申告書等に添付すべき書類については、3 26に準ずる。

(土地等の取得を証する登記簿の謄本等)

3 - 36 法人の信託財産に属する土地等の取得について措置法第65条の10第1項の規定の適用を受けようとする法人が、同条第3項の規定により確定申告書等に添付すべき措置法規則第22条の8第2号(特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例)に掲げる登記簿の謄本又は抄本には、当該土地等に係る信託原簿の謄本又は抄本が含まれることに留意する。

(大規模な住宅地造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合の課税の特例等の適用)

3 - 37 措置法第65条の11(大規模な住宅地造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合の課税の特例)又は第65条の12(大規模な住宅地造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例)の規定は、法人の信託財産に属する土地等が同法第65条の11第1項又は第65条の12第1項の規定に該当することとなった場合において、その受託者が当該法人の信託財産に属するものとして同法第65条の11第1項に掲げる宅地に該当する土地の取得(同項に掲げる交換又は譲受けによる取得に限る。)をしたときについても適用することができる。

この場合において、同項又は第65条の12第1項の規定の適用を受けようとする法人が、同法第65条の11第4項又は第65条の12第7項において準用する同法第65条の7第5項の規定により確定申告書等に添付すべき書類については、3 26及び3 36に準ずる。

第4 相続税及び贈与税に関する取扱い

一 相続税法関係

(共通)

4 - 1 個人(相続税法(昭和25年法律第73号)第66条((人格のない社団又は財団等に対する課税))の規定により個人とみなされる人格のない社団等を含む。以下同じ。)が相続、遺贈(死因贈与を含む。以下同じ。)又は贈与(死因贈与を除く。以下同じ。)により信託受益権を取得した場合(相続税法の規定により遺贈又は贈与により取得したものとみなされる場合を含む。以下同じ。)には、当該個人が当該信託受益権の取得をした時において、当該信託受益権の目的となっている信託財産の各構成物を取得したものとして相続税又は贈与税の課税価格等の計算をする。

この場合において、取得した信託受益権が割合をもって表示されているものであるときは、当該個人は、当該信託受益権の目的となっている信託財産の各構成物につき当該信託受益権の割合に相当する部分の取得をしたものとする。

(信託財産に帰属する債務がある場合)

4 - 2 信託受益権を相続税法第13条第1項((債務控除))に規定する相続又は遺贈により取得した場合において、当該信託受益権の目的となっている信託財産に帰属する債務があるときは、当該債務は、当該信託受益権を取得した者の相続税の課税価格の計算上、同項第1号又は第2項に掲げる債務に該当す

るものとして同法第13条及び第14条（控除すべき債務）の規定を適用するのであるが、この場合における相続税の課税価格の計算上控除すべき債務の範囲については、次の諸点に留意する。

- (1) 信託財産に帰属する債務とは、その信託財産の取得、管理、運用又は処分に関して受託者が負担した債務（公租公課を含む。）及び受益者が支払うべき信託報酬（同法第13条第2項に該当する者が信託受益権を取得した場合にあっては、同項第1号から第3号までに掲げるものに限る。）をいうこと。
- (2) 信託財産に帰属する債務が同法第14条第1項の「确实と認められるもの」であるかどうかは、その信託受益権を相続又は遺贈により取得した時の現況によって判定すること。
- (3) 取得した信託受益権が割合をもって表示されているものであるときは、控除すべき債務は、当該信託受益権の目的となっている信託財産に帰属する債務のうち当該信託受益権の割合に相当する部分に限られること。

4 - 3 信託受益権を贈与により取得した場合において、当該信託受益権の目的となっている信託財産に帰属する債務があるときは、その者が、その債務（当該信託受益権が割合をもって表示されているものであるときは、その債務のうち当該信託受益権の割合に相当する部分）の額に相当する対価の額によって当該信託財産の各構成物（当該信託受益権が割合をもって表示されているものであるときは、当該各構成物につき当該信託受益権の割合に相当する部分）を取得したものと、相続税法第7条（贈与又は遺贈により取得したものとみなす場合）の規定を適用する。

（注）債務を含む信託財産の信託受益権を贈与した者に対する所得税法の規定の適用については、2 30参照。

（贈与税の配偶者控除の適用）

4 - 4 相続税法第21条の6第1項（贈与税の配偶者控除）に規定する「居住用不動産」には、同項の規定による贈与税の配偶者控除の適用を受けられる者の信託財産として取得（信託受益権の取得によるものを含む。）された土地等又は家屋で同項に規定する居住用不動産に該当するものが含まれる。

この場合において、同項の規定の適用を受けようとする者が、同条第3項の規定により贈与税の申告書に添付すべき相続税法施行規則（昭和25年大蔵省令第17号）第9条第2号（贈与税の配偶者控除の適用を受ける場合の添付書類）に掲げる登記簿の謄本又は抄本には、取得された信託財産に属する居住用不動産に係る信託原簿の謄本又は抄本が含まれることに留意する。

（延納及び物納に関する規定の適用上の留意事項）

4 - 5 相続税法第6章（延納及び物納）及び第8章（雑則）の規定の適用に当たっては、次の諸点に留意する。

- (1) 相続税法第38条第1項（延納）に規定する「不動産等の価額」には、相続又は遺贈により信託受益権の取得をした場合の当該信託受益権の目的となっている信託財産に属する不動産等の価額が含まれること。
- (2) 信託受益権は、同条第1項及び第3項に規定する担保に該当しないこと。
- (3) 信託受益権は、同法第41条第2項（物納）に規定する物納に充てることのできる財産には該当しないこと。
- (4) 同法第52条（利子税）の規定を適用する場合には、同条第1項第1号イ又は同条第4項に規定する「不動産等」には、信託受益権の目的となっている信託財産に属する不動産等が含まれること。

二 租税特別措置法関係

（小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例の適用）

4 - 6 個人が相続又は遺贈により取得した財産のうち信託受益権がある場合において、当該信託受益権の目的となっている信託財産に属する土地等が、その相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人等（措置法第69条の3第1項（小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例）に規定する被相続人等をいう。）の同項に規定する事業の用又は居住の用に供されていた宅地等に該当するものであるときは、当該土地等は、同条の規定の適用については、同条第1項に規定する事業の用又は居住の用に供されていた宅地等に含まれる。

(住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例の適用)
4 - 7 措置法第70条の3第1項(住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例)に規定する「住宅用家屋」には、個人の信託財産に属する家屋で同項に規定する住宅用家屋に該当するもの(以下この項において「信託住宅用家屋」という。)が含まれるのであるが、この場合における同条の適用については、次のことに留意する。

(1) 個人の信託財産に属する家屋が区分建物の各部分(措置法令第40条の3第2項第2号(住宅用家屋の範囲)に規定する各部分をいう。)の2以上に相当するものであり、かつ、当該2以上の部分のうち当該個人の居住の用に供される部分とそれ以外の用に供される部分とがあるときは、当該個人の居住の用に供される部分が区分所有登記又は信託契約書(受益権証書を含む。)において区分所有されていることが確認されない限り、同項に規定する「その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら当該居住の用に供されるもの」に該当するかどうかの判定については、当該個人の有する信託受益権の目的となっている各部分の全部の床面積の合計を基礎として判定する。

(2) 信託住宅用家屋の新築又は取得につき措置法第70条の3第1項の規定の適用を受けようとする者が同条第3項の規定により贈与税の申告書に添付すべき書類に関しては、次のことに留意する。

イ 措置法規則第23条の4第5項第1号ホ(添付書類)に掲げる登記簿の謄本又は抄本には、信託住宅用家屋に係る信託原簿の謄本又は抄本が含まれる。

ロ 同項第3号ロ及びハの書類には、これらの書類がその信託受益権の目的となっている信託住宅用家屋の取得に係るものである旨の受託者の証明を受けるものとする。

課審5 1(例規)

課審3 9

課審4 1

課所4 1

課資1 3

課法2 4

課消2 5

徴管5 3

平成10年3月13日

国 税 局 長
沖縄国税事務所長 殿

国 税 庁 長 官

信託受益権が分割される土地信託に関する所得税、法人税、消費税並びに相続税及び贈与税の取扱いについて

標題のことについては、下記のとおり定めたから、これによらねたい。

(趣旨)

土地の流動化、有効利用の推進等の見地から投資単位を小口化するため当初の信託受益権が分割される土地信託商品が創設されることに伴い、平成10年度税制改正の要綱において「委託者を受益者とする土地信託について当初の受益権を分割した場合においても、その受益権の分割・譲渡の態様などからみて、受益者が信託財産を所有している実態にあるものの信託財産の異動及び受益権の譲渡については、受益者がその信託財産を所有しているものとして、長期譲渡所得の課税の特例等を適用する」ことが明らかにされたことから、このような当初の信託受益権が分割される土地信託に関する所得税、法人税、消費税並びに相続税及び贈与税の取扱いを定めたものである。

記

(用語の意義)

1 この通達において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

(1) 信託受益権が分割される土地信託 信託のうち次に掲げる要件のすべてを満たすものをいう。

イ 土地若しくは土地の上に存する権利(以下「土地等」という。)又は土地等及びその上にある建物その他の不動産を信託財産とし、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。

ロ 委託者を受益者とする信託であること。

ハ 信託受益権は、当初の信託受益権を譲渡するために委託者により分割されるものであること(受益者に相続開始があったことにより、当該受益者の相続人(包括受遺者を含む。)の数に相当する口数の範囲で当該相続人により分割される場合を除き、その信託期間を通じて再分割されないものに限る。)

ニ 信託受益権の内容が、信託財産の収益を享受する権利と信託財産の元本を享受する権利とに区分されることのないものであること。

ホ 受託者を信託業務を営む銀行とする信託であること。

(2) 信託財産 信託の信託財産又は当該信託財産に帰属する財産債務をいう。

(3) 信託受益権 信託の利益を受ける権利をいう。

(4) 委託者、受託者、受益者 それぞれ信託の契約上の委託者、受託者、受益者をいう。

(関係法令の適用)

2 信託受益権が分割される土地信託のうち、信託期間満了時に受益者に信託財産を交付することを原則とするものであること、信託受益権の分割口数及び分割後の信託受益権の一口当たりの金額等からみて、受益者が信託財産を所有している実態にあると認められるものに係る所得税、法人税、消費税並びに相続税及び贈与税に関する法令(以下「関係法令」という。)の規定の適用については、次に掲げるところによるほか、昭和61年7月9日付直審5 6ほか4課共同「土地信託に関する所得税、法人税並びに相続税及び贈与税の取扱いについて」通達の「第2 所得税に関する取扱い」から「第4 相続税及び贈与税に関する取扱い」までの定めに基づいて取り扱うものとする。

(1) 受託者による信託財産の取得、運用又は譲渡については、信託財産に帰属する財産債務はその信託の受益者が各自の信託受益権の割合に応じて自ら有するものとして関係法令の規定を適用する。

(2) 分割された信託受益権の譲渡又は取得については、当該信託受益権はその信託の目的となっている信託財産に帰属している財産債務そのものを当該信託受益権の割合に応じて直接有する権利であるものとして関係法令の規定を適用する。

(注)信託の設定による委託者から受託者への信託財産の移転又は信託の終了に伴う受託者から受益者への信託財産の移転は、所得税、法人税及び消費税に関する法令の規定の適用上、資産の譲渡又は取得には該当しないことに留意する。

参考資料 4 : 民事信託に係る税務上の取り扱いに関する
国税庁回答 (平成13年11月15日)

取引等の税務上の取扱い等に関する事前照会

(タイトル)
市街地再開発事業による施設建築物及びその敷地を民事信託により信託した場合の
税務上の取扱い

照会	
事前照会者	① (フリガナ) 氏名・名称 (ミツイフウサンカブシキカイシャ) 三井不動産株式会社
	② (フリガナ) 総代又は法人の代表者 (イワサヒロミチ) 代表取締役社長 岩沙弘道
照会の内容	③ 照会の趣旨(法令解釈・適用上の疑義の要約及び事前照会者の求める見解の内容) 別紙のとおり
	④ 個別の取引等の事実関係 別紙のとおり
	⑤ ④の事実関係に対して事前照会者の求める見解となること理由 別紙のとおり
⑥ 関係する法令条項等	昭和61年7月9日付「土地信託に関する所得税、法人税並びに相続税及び贈与税の取扱いについて」(法令解釈通達)
⑦ 添付書類	照会の趣旨及びその理由等の照会事項に関する参考資料

回答	
⑧ 回答年月日	平成13年11月15日
⑨ 回答者	国税庁課税部長
⑩ 回答内容	ご照会の件については、貴見のとおりで差し支えありません。 ただし、ご照会に係る事実関係が異なる場合又は新たな事実が生じた場合には、この回答内容と異なる課税関係が生じることがあることを申し添えます。

(別紙)

市街地再開発事業による施設建築物及びその敷地を民事信託により信託した場合の税務上の取扱いについて

1 本件信託の概要

A地区第一種市街地再開発事業においては、オフィス棟、及び住宅・商業棟を建築中ですが、地権者のうちオフィス棟の一部に係る共有持分を権利変換後の資産(従前資産に対応する権利床と優先分譲床からなります。)として取得する110名は、当該共有持分に係る権利(敷地の共有持分の所有権並びに施設建築物の共有持分を取得する権利)を信託財産として、当該地権者がその持分に応じて出資する株式会社Bに対し、当該地権者を委託者兼受益者として信託しております(別添1「概念図」及び別添2「信託契約の内容」参照)。

これにより、当該事業により施設建築物が完成したときには、信託の受託者である株式会社Bが共有持分に係る権利を有する各地権者に代わって施設建築物を取得し、一体的に管理・運用(賃貸)することになります。

なお、受託者である株式会社Bは、本件以外の信託を引き受けることはなく、また、信託報酬も受けないため、営業としてこの信託を引き受けるものではありません。すなわち、本件は、いわゆる民事信託方式を採用しているものですが、この信託の目的や民事信託方式を採用する理由は、下記「1 信託の目的及び民事信託方式を採用する理由」のとおりです。

2 照会事項

ところで、信託に係る税務上の取扱いについては、所得税法第13条、法人税法第12条、消費税法第14条などの規定により、信託財産に帰せられる収入及び支出については、受益者が特定している場合は、その受益者がその信託財産を有するものとみなして所得税法等の規定を適用することとされています。

さらに、信託業務を営む銀行(以下「信託銀行」といいます。)により商品化されている土地信託については、昭和61年7月9日付「土地信託に関する所得税、法人税並びに相続税及び贈与税の取扱いについて」(法令解釈通達)(以下「土地信託通達」といいます。)により、一定の要件の下で、信託財産に帰せられる収入の所得区分、租税特別措置法の適用及び信託受益権の譲渡等に関する取扱いが明確にされていますが、その対象となる土地信託は下記「2 土地信託通達における『土地信託』の要件」のとおり5つの要件を満たすものに限られています。

本再開発事業において採用している民事信託方式による信託は、土地信託通達に定められた「受託者を信託銀行とする信託であること(下記2の)」の要件を満たさないため、同通達にいう「土地信託」には該当しないこととなります。

しかし、それ以外のからの要件を満たしているものであることなど、下記「3 土地信託通達に準じて取り扱われる理由」のとおり、「土地信託」と同様に信託財産である土地建物等を受益者である地権者が直接所有している実態にあるものと考えられることから、土地信託通達の取扱いに準じて取り扱われるものと考えてよろしいか、ご照会申し上げます。

1 信託の目的及び民事信託方式を採用する理由

この信託は、多数の地権者の共有となる土地建物について、多数の地権者の個別事情（相続、破産等）が生じた場合にも、安定した施設運営を行うこと、地権者個々の共有財産を共同して信託することで所有権が一本化され、担保性の向上により資金調達を可能とすることを目的として、受託者名で当該信託財産の管理・運用（賃貸）を一体的に行うためのものです。

しかし、このような信託は地権者数が多いため信託銀行を受託者とする営業信託にはなじまない等の理由により、受託者を地権者が出資する法人とし、営業信託によらない民事信託方式を採用することとしたものです。

2 土地信託通達における「土地信託」の要件

土地等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。

委託者を受益者とする信託であること。

信託受益権が、次のいずれかの場合を除き、その信託期間を通じて分割されないものであること。

2以上の者が共同して信託を設定するため、信託設定時においてその委託者の数に相当する口数の範囲で分割が行なわれる場合

受益者について相続が開始したことにより相続人の数に相当する口数の範囲で分割が行なわれる場合

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ることのないこと。

受託者を信託銀行とする信託であること。

3 土地信託通達に準じて取り扱われる理由

(1) 本件信託は、受託者が信託銀行となる営業信託ではないため信託業法や普通銀行等の貯蓄銀行業務又は信託業務の兼営等に関する法律の適用はないものの、次のことから、商品化されている土地信託の場合と同様に、委託者（＝受益者）のために、信託目的に従って適切に管理・運用されるものです。

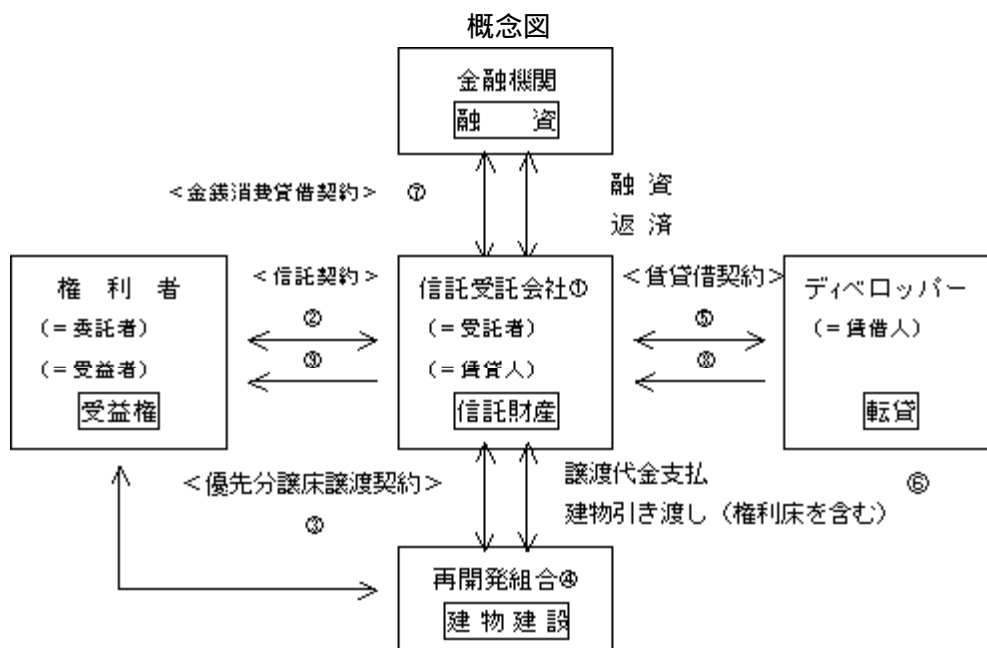
受託者は、委託者（＝受益者）である共有者全員の意思が反映されるよう、委託者がその共有持分に応じて出資している法人であり、特定の受益者の利益のために管理・運用されるものではないこと

信託期間満了時には、信託された不動産が、現状有姿のまま、受益者に交付されること

信託法第35条の規定により信託報酬を授受しないこととしているため、受託者に利益が留保されることがなく、これにより、信託財産に帰属する収益は、各地権者が信託財産について有していた共有持分に応じて受益者となった各地権者に分配されること

(2) 土地信託通達にいう「土地信託」の要件のうち「受託者が信託銀行であること」の要件を除き、他の要件（上記2の から の要件）は満たすものです。

別添 1



< 権利変換時 >

オフィス棟の一部（権利床又は優先分譲床）を共有で所有することとなる権利者全員は、その共有持分に応じ信託受託会社に出資を行う。（信託受託会社は全委託者が株主であり、床割合と出資割合は原則一致）

権利者は、信託契約に基づき、権利変換と同時に各々が所有する下記の権利を信託受託会社に信託する。

ア．施設建築物の敷地となる敷地所有権の共有持分（信託登記を行う。）

イ．施設建築物の区分所有権の共有持分を取得する権利

信託受託会社は、再開発組合との間で優先分譲床譲渡契約を締結する。

< 建築工事中 >

再開発組合は、施設建築物を建設する。

信託受託会社は、ディベロッパーとの間で竣工後の施設建築物の賃貸借契約を締結する。

< 竣工時 >

信託受託会社は、再開発組合から床（施設建築物の区分所有権の共有持分）を信託財産として取得する。

信託受託会社は、上記優先分譲床の譲渡代金に充当するために、信託財産を担保として金融機関から資金（借入金）を調達する。

< 稼働 >

信託受託会社は、取得した優先分譲床および権利床をディベロッパーに賃貸借契約に基づき一括賃貸し、賃貸料を収受する。

信託受託会社は、金融機関への借入金の元本返済、利息の支払いを行い、公租公課の納税、賃貸運営に係る諸費用等を差し引いた金銭を、権利者（受益者）へ配当として支払う。

別添 2

信託契約の内容

(以下、「委託者」という)と株式会社 B (以下、「受託者」という)は、以下の通り信託契約を締結した。

第 1 条 (信託の目的及び信託物件)

委託者は以下の目的により、下記物件を受託者に信託し、受託者はこれを引き受けた。

< 信託目的 >

A 地区市街地再開発組合 (以下、「組合」という)にて事業計画書に従い建築される施設建築物のうち、別添権利変換計画に基づいた後記記載の敷地所有権付区分所有建物の共有持分を取得し、その引渡を受け、他の共有持分と併せ区分所有建物一体として、管理運用すること。

< 信託物件 >

上記事業計画書に従い建築される施設建築物のうち、別添権利変換計画に基づいた後記記載の敷地所有権の共有持分及び将来の同敷地に建築される区分所有建物の共有持分を取得する組合員の権利並びに取得した敷地所有権付区分所有建物 (以下「信託不動産」といい、単に「土地」という場合は敷地、単に「建物」という場合は区分所有建物をいう)の共有持分。

第 2 条 (信託の公示)

受託者及び委託者は、権利変換期日後直ちに土地につき信託登記をなし、施設建築物竣工後は直ちに受託者の所有権保存登記及び信託の登記を行う。その費用は信託財産から支弁し、もしくは委託者が負担する。

第 3 条 (組合員の変更と届出)

委託者及び受託者は、信託を原因として組合員の変更があった旨、直ちに組合に届け出るものとする。

受託者は組合員として、権利変換計画の変更の同意を含め一切の組合員の権利を行使するものとする。

第 4 条 (必要資金の借入及び担保提供)

受託者は、信託目的を遂行するため必要な資金及び委託者が上記再開発事業において必要とする資金を信託財産及び受益者の負担において借り入れることができる。

受託者は、前項の借入金の担保として、信託不動産に抵当権または根抵当権を設定できるものとする。

第 5 条 (金銭信託)

委託者および受益者は、前条の資金及び借入金返済に充当させるため、受託者の同意を得てこの信託に金銭を追加することができる。

受託者は、委託者または受益者から前項により受託した金銭については建物建築代金の支払い、ならびに建物建築のための借入金および信託事務処理のための借入金の返済に充当するものとする。

第6条（瑕疵担保責任）

委託者は、信託期間中または信託終了後、信託不動産の瑕疵及び瑕疵があることを原因として生じた損害等につき、その責を負う。

受託者は、信託期間中または信託終了後、信託不動産につき発見された瑕疵及び瑕疵があることを原因として委託者または受益者に生じた損害等につき、善良なる管理者の注意をもって管理した限り、その責を負わない。

第7条（信託不動産の管理・運用方法）

受託者は、次の方法により信託不動産を管理・運用するものとする。

1. 土地は、施設建築物の建築及び建物所有のための敷地として管理するほか、受託者が相当と認めるときは、その一部を駐車場その他の目的で賃貸または無償使用させることができる。賃貸料その他の条件については受託者が定める。
2. 建物の全部または一部を受託者が適当と認める者（受益者を含む）に賃貸する。賃貸料その他の賃貸条件については受託者が定める。
3. 受託者は信託不動産につき、受託者が相当と認める方法・時期及び範囲において修繕保存または改良を行う。
4. 受託者は、建物につき、受託者が相当と認める損害保険を附する。受託者は、借入金その他の債務の担保として、保険金請求権に質権または根質権を設定することができるものとする。
5. 受託者は、信託不動産の修繕・保存または改良等の管理業務を、受託者の選任する第三者に委託できる。
6. 受託者または前項の管理事務の受任者は、管理事務を遂行するため必要があるときは、信託不動産の一部を無償使用することができる。

第8条（受託者の善管注意義務）

受託者は、信託不動産の管理・運用その他信託事務について善良なる管理者の注意をもって処理する。

第9条（信託の元本）

本契約においては、信託不動産、信託不動産に関して取得した権利金・補償金その他信託不動産の代償として取得した財産並びに第4条の借入金債務及び信託不動産の賃貸に関して取得した敷金入居保証金の返還債務、その他これらの資産及び債務に準ずるものは元本とする。

第10条（信託の収益）

本契約においては、信託不動産より生じる賃貸料、信託財産に属する金銭の運用により生ずる利益、その他これらに準ずるものは収益とする。

第11条（当初受益者）

この信託の元本及び収益の当初の受益者は委託者とする。

第12条（受益権証書）

受託者は、この信託契約に基づく元本及び収益の受益権を証するため受益権証書を作成し、これを元本及び収益の受益者に交付する。

第13条（受益権の譲渡・承継・質入）

受益権は、受託者の事前の書面による承諾を得た場合に限り、これを譲渡または質入れすることができるものとする。

受益権の譲渡または承継により受益者が変更になった場合、受益者変更の手續きに要する費用は、受益者の負担とする。

受益権の譲渡または承継を受けた者は、その受益権の持分割合に応じて、受益者の権利及び義務を承継する。

第14条（金銭の運用方法）

信託財産に属する金銭は、これを貸付その他受託者が適当と認める方法により運用することができる。

前項の運用により取得した信託財産については、受託者が必要と認める場合のほか、信託の登記・登録または信託財産の表示記載を省略する。

第15条（敷金及び入居保証金の運用方法）

受託者が、信託不動産の賃貸により賃借人から受入れた敷金及び入居保証金は受託者の判断により、前条に定める運用方法によるほか、第4条にかかわる借入金、他の入居保証金もしくは敷金の返済に充当することができるものとする。

前項に定める処理の結果につき、受託者はこれを受益者に報告する。

第16条（公租公課等諸費用の支払い）

信託財産に関する公租公課及び登記費用、組合定款第9条2の賦課金・事業費負担金、借入金・敷金及び入居保証金の返済金及び利息、信託不動産の修繕・保存・改良費用、その他信託事務の処理に必要な諸費用は、受益者の負担とし、受託者は信託財産から支弁し、または支払の都度受益者に請求することができる。

受託者が、前項の諸費用に関し立替支払いをしたときは、受託者は、当該立替金及びこれに対する所定の利息を受益者に請求し、または信託財産より支弁を受けることができるものとする。

第17条（信託財産の換価による諸費用等の充当）

信託財産に属する金銭が、借入金の返済及び利息、信託事務処理のため受託者が過失無くして受けた損害その他信託事務処理のための諸費用並びにそれらの立替金の支払をするのに足りない場合で、受益者からその支払を受けることができないときは、受託者は一般に相当と認められる方法・価格をもって信託財産の一部または全部を売却し、その支払いに充当することができるものとする。

第18条（信託の計算及び収益の交付）

信託財産に関する計算期日は、毎月末日及び信託終了のときとし、受託者は当該期の収支計算書を作成して受益者に報告する。

前項の収支計算の結果生じた収益は、各計算期日の翌営業日以降、受託者の定める信託配当取扱規則により金銭をもって交付する。

第19条（修繕積立金）

受託者は、信託不動産の修繕・保存・改良の費用の一部または全部に充当するため受託者が別に定めるところにより、毎計算期に信託財産から修繕積立金を引き当て、積立てることができる。

前項の修繕積立金は、受託者が信託財産の修繕・保存・改良を必要と認めた場合にはこれを取り崩し、その費用に充当することができる。この場合、受託者は受益者に報告するものとする。

第20条（信託事務費）

信託事務費については、受託者は、別に定めるところに従い各計算期日及び信託終了のときに信託財産の中から受け入れ、または受益者に請求できるものとする。

第21条（信託期間）

この信託契約の期間は、第4条第1項の借入金債務のすべてを弁済し、かつ本信託の目的を達成するまでとする。

第22条（信託契約の解除禁止）

この信託契約は、解除することができない。

第23条（信託の終了及び元本の交付等）

本契約は、信託期間満了のとき、または天災その他により信託不動産が滅失したときに終了する。

信託が終了したときは、受託者は最終計算に関し受益者の承認を得るものとする。この場合、最終計算前の収支決算は記載を省略することができる。

信託の元本は、前項の承認を得た後、信託終了日の翌営業日以降、受益者に受益権証書と引換に、次の方法をもって交付する。

1. 信託不動産については、信託の登記の抹消並びに受益者への所有権（持分割合による受益権を有する受益者に対しては、その持分割合による所有権の共有持分）移転の登記を終了し現状有姿のままこれを受益者に引き渡す。この場合、建物につき存在する賃貸借契約で受託者に対抗できるものは、受益者がこれを承継する。
2. 信託不動産以外の資産は金銭をもって交付する。但し、受託者が相当と認めたときは、その全部または一部を現状有姿のまま交付することができるものとする。
3. 敷金及び入居保証金の返還債務、借入金債務、その他の債務については、次の通り取扱うものとする。
 - イ. 敷金及び入居保証金の返還債務は、賃借人の同意を得て受益者が承継し、受託者はその責を免

れるものとする。

ロ. 借入金債務その他の債務が残存するときは、債務の期限の如何に拘らずその債務の弁済に充当するための資金として、受託者は受託財産に属する金銭よりその資金を支弁して留保し、更に不足あるときは受益者がその資金を受託者に預託するものとする。

但し、債権者の同意を得て、受益者が借入金債務その他の債務を承継し、受託者の責を免れしめることを妨げないものとする。

受託者は、やむを得ない事情により前項各号により信託の元本を交付できないと認めるときは、一般に相当と認められる方法価額をもって信託財産の一部または全部を売却し、その売却代金をもって前項第3号の債務を精算しまたはその弁済に充当するための資金を支弁して留保し、その残額を受益者に交付する。

信託終了に関する費用及び信託終了後に支払を要する費用は、すべて受益者の負担とし、受託者は受益者に請求し、または信託財産から支弁できるものとする。この場合には、第16条第2項及び第17条を準用する。

第24条 (印鑑の届出)
(省略)

第25条 (届出事項)
(省略)

第26条 (契約に定めのない事項)
(省略)

第27条 (合意管轄)
(省略)

第28条 (信託契約書)
(省略)

参考資料5：地域主導の街づくり研究会 概要

地域主導の街づくり研究会 委員名簿

(敬称略、五十音順)

- 相田 康幸 産業基盤整備基金理事
- 大野木孝之 大野木公認会計士事務所代表・公認会計士
- 河上 高廣 中小企業総合事業団指導部主任研究指導員
- 杉山 昇 NPO法人都市住宅とまちづくり研究会理事長
- 高橋 和憲 日本商工会議所流通・地域振興部長
- 南部 繁樹 株式会社都市構造研究センター代表
- 福本 泰 財団法人日本不動産研究所コンサルタント部次長
- 宮原 義昭 株式会社アールアイエー東京支社副支社長
- 山岸 洋 三宅坂総合法律事務所・弁護士
- 山野目章夫 早稲田大学法学部教授

(オブザーバー)

- 開出 英之 経済産業省中小企業庁経営支援部商業課企画官(現仙台市企画局長)
- 足立 康史 経済産業省中小企業庁事業環境部企画課課長補佐
- 舘 雄聡 経済産業省中小企業庁経営支援部商業課
- 梅田 勝也 国土交通省住宅局市街地建築課企画専門官
- 山下 英和 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課課長補佐

地域主導の街づくり研究会 開催経緯

回	月 日	議 事
第1回	7月16日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・委員紹介 ・研究会趣旨説明 ・研究会の論点案紹介 ・基礎データの紹介 <ul style="list-style-type: none"> ：土地信託の現状 ：市街地共同化手法の比較 ：土地信託通達のポイント ・委員による意見交換、全体スケジュールの確認
第2回	7月31日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・事例紹介1 <ul style="list-style-type: none"> ：豊岡第一北地区市街地再開発事業 ・事例紹介2 <ul style="list-style-type: none"> ：神田紺野町南地区共同建て替えプロジェクト ・参考資料紹介 <ul style="list-style-type: none"> ：信託手法の機能整理
第3回	9月 6日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地信託に係る税務上の論点整理 ・土地信託に係る法務上の論点整理 ・市街地再開発事業に信託を活用する際の論点 ・土地信託の引き受け主体について
第4回	10月 4日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・街づくり会社の設立・運営実態について ・土地信託の主な活用分野と引受主体について
第5回	12月20日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域主導の街づくり研究会の報告書骨子案について ・民事信託活用における税務上の取り扱い(国税庁の回答文書の紹介) ・関係業界へのヒアリング結果の紹介

<目 次>

．はじめに（検討の背景）	1
．事業共同化の実態と手法の整理	2
1．市街地共同化を取り巻く背景	2
わが国の土地政策の特徴	2
土地の所有及び取引の状況	7
2．市街地共同化の実態	10
法定市街地再開発事業における床処分状況	10
共同ビルの所有形態	10
3．共同化手法の整理	15
定期借地権方式	15
土地信託方式（民事信託方式）	17
信託方式と定期借地権方式のハイブリッド	24
4．土地信託方式の評価	24
．検討課題と対応の方向	30
1．検討の方向・目的	30
法定市街地再開発事業	30
共同ビル	35
分散敷地（商店街の空き店舗等）	35
2．街づくりトラスト（信託手法を活用した地域主導の街づくり）について	36
税務面の課題	36
法務面の課題	38
受託法人のあり方	39
中心市街地活性化法	42
信託業法	42
．おわりに	44
参考資料1：土地信託に係る法務上の論点整理	45
参考資料2：税務効果試算の詳細	63
参考資料3：土地信託通達（全文）	70
参考資料4：民事信託に係る税務上の取り扱いに関する国税庁回答	102
参考資料5：地域主導の街づくり研究会 概要	112