

# 不動産取引と信託制度

武藤 勇夫

## はじめに

信託業法が、大正11年の制定以来82年ぶりに全面改正され、平成16年12月30日に施行された。同法は、信託業を営む者等について免許、登録の方法やその基準等を定めたものであり、併せて、同法施行令及び同法施行規則についても施行された。なお、同法を所管する金融庁からは、改正法に基づく免許・登録の審査における留意事項を定めた「信託会社等に関する総合的な監督指針」(ガイドライン)が公表されている。

今回の信託業法全面改正により、不動産関連分野では、今まで規制のなかった信託受益権の販売に登録等が義務づけられた。また、信託業務の担い手の拡大が図られ、財産の通常の用法に従って保存、維持、利用のみ、あるいは委託者の指示に従ってのみ処分を行う管理型信託業が登録制により認められることとなった。さらに、受託可能財産の範囲の拡大が図られたが、このような信託業法の見直しは、不動産業・不動産市場の現状にどのような影響を与え、どのような分野の新展開を与える機会となるのか、また、問題や課題はないのか等、様々な見解がある。

本稿は、改正信託業法のポイント紹介に重点を置きつつ、今後の不動産業と信託業の関連、不動産市場の動向についてその概略を取りまとめたものである。実務の参考になれば幸いである。(なお、意見に係わる部分は個

人的見解であるので、あらかじめお断りしておく。)

## 1 信託制度の概要等

信託に関する主な法律としては、信託業法の他、信託の定義や仕組みを定めた信託法がある。同法によれば、信託とは、財産権を有する者(委託者)が、法律行為(信託契約)により、信頼できる者(受託者)にその財産(信託財産)を引渡し、その財産を一定の目的(信託目的)に従って自己又は第三者(受益者)のために管理又は処分する制度(同法1条)で、信託には、①財産管理機能(受託者に財産の管理処分権を与えること)、②転換機能(信託財産を信託目的に応じた形の信託受益権に転換すること)、③倒産隔離機能(信託財産が委託者及び受託者の固有財産と分別管理されることにより、委託者及び受託者の倒産の影響を受けないこと)があるとされている。

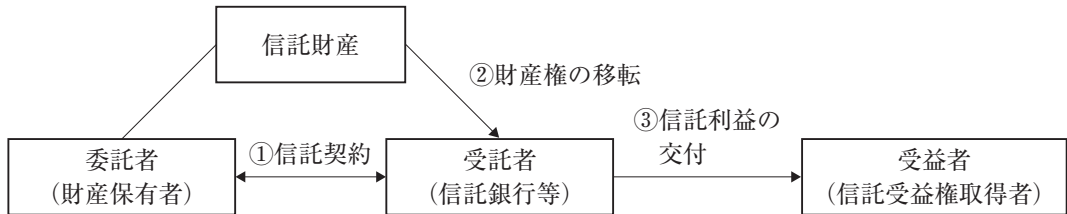
また、信託は、受託者に財産権が移転し、受託者は排他的管理処分権を有することになり、その法律効果が信託財産に帰属する点で、ある者(代理人)が他人(本人)の名において法律行為を行い、その効果が本人に帰属する代理と異なる。

このため、受託者は、委託者の信頼にこたえ、その任務を遂行できる者でなければならず、任務の執行にあたっては、信託法において、①善管注意義務(20条)、②忠実義務

(22条)、③自己執行義務(26条)、④信託財産の分別管理義務(28条)、⑤書類設置義務(39条)等を負うとされている。なお、信託法は大正12年に施行された信託制度の基本法

であるが、今回の信託業法の全面改正等を受けて、本年秋の国会において全面改正が行われる予定と聞いている。

図1 「信託」の仕組み



(注1)：信託利益(信託契約に基づき信託財産から受益者が受け取るべき利益)の帰属を基準として、委託者と受益者が同一である「自益信託」と、委託者と受益者が異なる「他益信託」に分類される。

(注2)：受託者が自らの裁量により資産を運用する信託を「資産運用型信託」といい、受託者が委託者等の指図に基づき資産を運用する信託を「資産管理型信託」という。

## 2 信託業法改正の背景

信託業法の改正前は、信託の引受けを業として行う場合、旧信託業法(以下「旧法」という。)による内閣総理大臣の免許を受けるか、銀行法等、個別法の規定に基づく金融機関としての免許を得たうえで、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(以下「兼営法」という。)による内閣総理大臣の認可を受けることが必要であったが、改正前の時点では、旧法による免許を受けた者はなく、信託業務は、事実上、金融機関(銀行法上の銀行等が、兼営法に基づき信託業務を兼営する形態)に限定され、信託財産の対象も、①金銭、②有価証券、③金銭債権、④動産、⑤土地及びその定着物、⑥地上権及び土地の賃借権に限定されていた(旧法4条)。

しかし、近年では、①企業が保有する知的財産権(特許権、実用新案権、育成者権、意匠権、著作権、商標権等)の集約・一元管理、流動化や産学間の知的財産権の移転促進等について、信託機能活用のニーズが高まってき

たこと、②一般の事業会社等から、独自のノウハウを利用して信託業の担い手として多様な信託商品の提供を行いたいとのニーズが高まってきたこと、③金融商品の多様化に伴い、信託の優れた機能(財産管理機能、転換機能、倒産隔離機能等)を活用することにより、経済の活性化や市場型間接金融という新たな金融の流れを構築する等、信託が様々な側面で引き続き重要な役割を果たしていくことが期待されていること等があり、これらのニーズに対応するために、全面改正が行われたものである。

## 3 信託業法の改正内容

改正された信託業法(以下「法」という。)のポイントは、①受託可能財産の拡大、②信託業の担い手の拡大である。

### (1) 受託可能財産の範囲の拡大

旧法の信託可能な財産の制限が撤廃され、信託法1条の財産権を受託可能財産として自

由に信託できることになり、ベンチャー企業、中小企業が保有する特許権や映画、ゲームソフトの著作権等の知的財産権や売掛債権等への拡大が期待される。

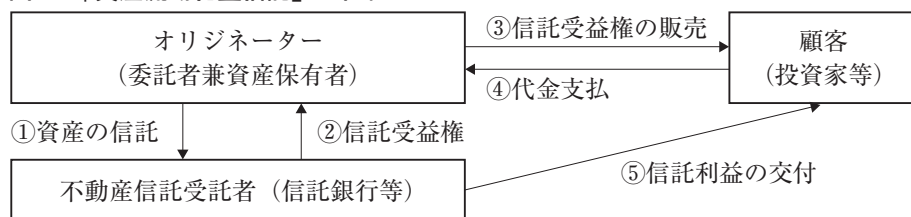
なお、平成16年9月末現在の我が国における信託受託額の合計は506.6兆円に達し、その内訳は、①資産管理型信託293.2兆円(57.9%)、②資産運用型信託149.3兆円(29.5%)、③資産流動化型信託36.9兆円(7.3%)、④その他27.2% (5.3%)となっている。

(注)「資産管理型信託」は、特定金銭信託、

投資信託、退職給付信託、再信託等をいい、受託者が委託者等の指図に基づき資産を管理する信託。「資産運用型信託」は、年金信託、単独運用指定金銭信託、金銭信託、貸付信託等をいい、受託者が自らの裁量により資産を運用する信託。「資産流動化型信託」は、金銭債権の信託、不動産の信託等をいい、資産の流動化を図り、原資産保有者が資金調達を行うための信託(図2)。

(社団法人信託協会編集・発行「信託の新たな発展に向けて」より抜粋)

図2 「資産流動化型信託」の仕組み



(注)：「資産流動化型信託」とは、不動産や貸出債権等の資産保有者が、その資産の価値やその資産が生み出す収益を裏付けとして資金調達を行うための信託をいう。

## (2) 信託業の担い手の拡大

今回の改正においては、信託会社の管理処分行為の態様の多様性から、参入基準の設定においては信託業の機能及び業務内容に応じたものとされ、原則、免許制としつつ、信託会社の裁量性が低い業務のみの会社については、登録制とし、参入基準は緩やかなものとされた。これらの措置により、金融機関以外の一般事業会社にも、信託業への参入が認められることになった。

具体的には、信託業(信託の引受けを行う営業)の担い手として、内閣総理大臣の免許が必要な「信託会社」(法3条、以下「運用型信託会社」という。)の他、内閣総理大臣の登録を受ける「管理型信託会社」(法7条

1項)の創設等である。その他、「信託契約代理店」制度の整備、「信託受益権販売業」の登録制の創設等が図られた。各々の制度の概要は、以下のとおりである。

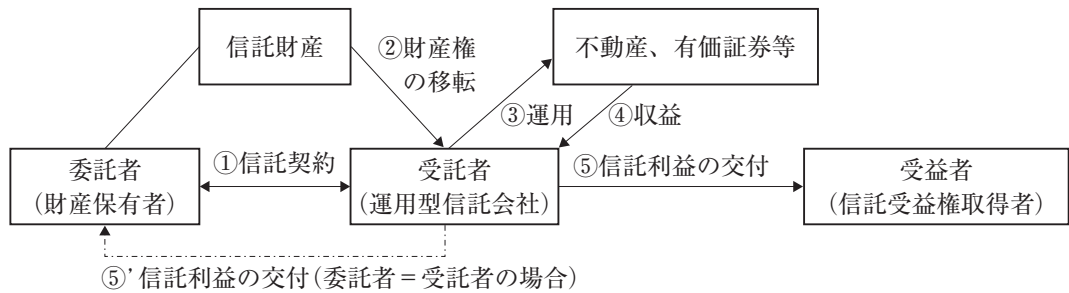
### 1. 運用型信託会社

管理型信託会社以外の信託会社で、受託者が自らの裁量により資産を運用する信託会社をいい、内閣総理大臣の免許を受け、信託業のほか、信託契約代理業、信託受益権販売業及び財産の管理業務を営むことができる(図3)。(法21条1項)

### 2. 管理型信託会社

内閣総理大臣の登録(法7条1項、3年毎

図3 「運用型信託会社」の仕組み



\*例えば、会社員Aが、親から相続した土地・建物（古家）を有効に活用したいが多忙でノウハウもないという場合、本物件についてその運用を目的に信託会社との間で信託契約を締結することにより、受託者である運用型信託会社が、そのノウハウにより信託財産である本物件を運用（古家を解体し、賃貸物件を建設・運用する等）し、その信託利益（運用収益）を受託者（A又はAの指定する者）に交付することになる。

に更新）を受け受託者が委託者等の指図に基づき資産を管理する信託会社。次のいずれかに該当する信託のみの引受けを行う営業を行うことができる。（法2条3項、4項）

- ①委託者又は委託者から指図の権限の委託を受けた者（委託者又は委託者から指図の権限の委託を受けた者が、受託者と密接な関係を有する者以外の者である場合に限る。）のみの指図により信託財産の管理又は処分が行われる信託
- ②信託財産につき保存行為又は財産の性質を変えない範囲内の利用行為若しくは改良行為のみが行われる信託

なお、その他特例として、①外国信託業者（外国の法令に準拠して外国において信託業を営む者（法53条1項、信託会社を除く。）、②特定信託業者（委託者、受託者及び受益者が同一の会社の集団に属する場合の信託（グループ企業内の信託）の受託者（法51条）、③承認事業者（大学等技術移転促進法に基づき、主務大臣の承認を受けた特定大学技術移転事業承認事業者（法52条））の制度が設けられ、それぞれ、内閣総理大臣の免許、届出、登録を受ける等により、信託業を営むことが

できることとされた。

### 3. 信託契約代理店

内閣総理大臣の登録を受け、信託契約の締結の代理（信託会社又は外国信託会社を代理する場合に限る。）又は媒介を行なう営業を営む者（法2条9項）。信託契約代理店は、信託契約代理店に委託した信託会社又は外国信託会社（以下「所属信託会社」という。）のために信託契約代理業を営まなければならない（法67条2項）が、所属信託会社の数については制限がないため、複数の信託会社に所属することが可能であり、法人、個人を問わない。

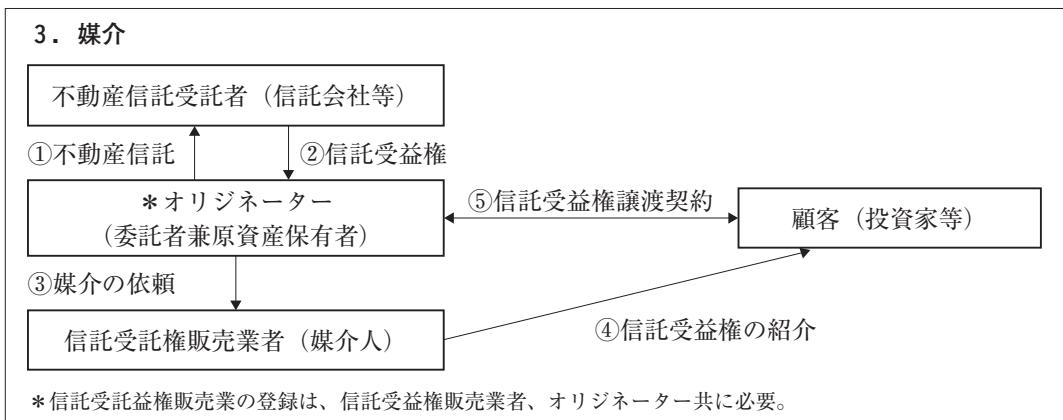
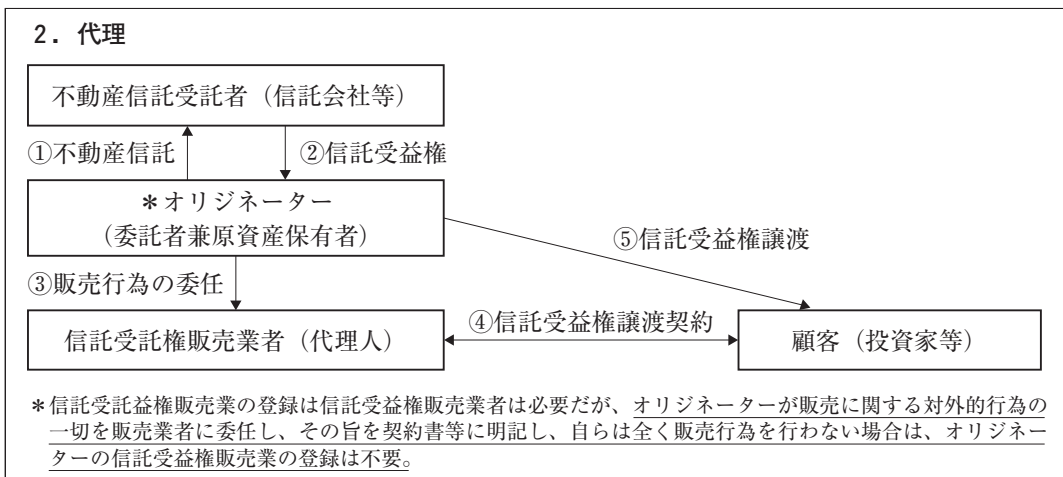
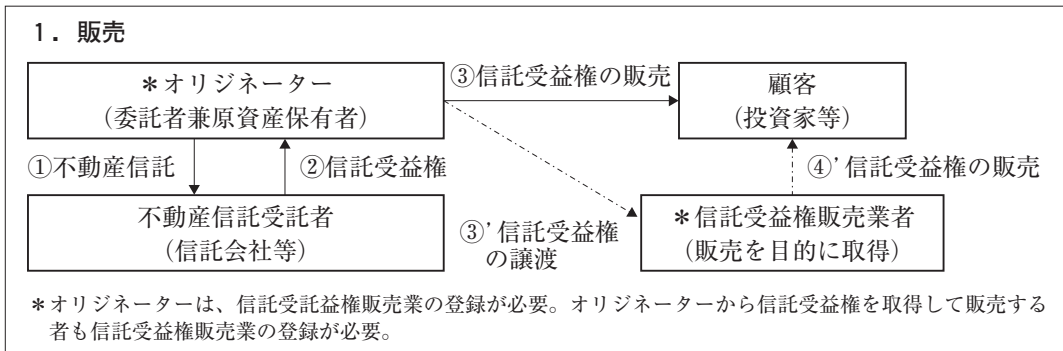
改正前においても信託兼営金融機関については、代理店設置が認められていたが、信託契約を含め、信託業務の全部又は一部を代理できるのは、金融機関と商工組合中央金庫に限定されていた。改正により、「信託サービスの提供チャンネルの拡大」、「信託利用者のアクセス向上の観点」から、信託契約代理店制度が整備され、金融機関以外の者の参入が認められた。

4. 信託受益権販売業者

受託可能財産・信託業担い手の拡大により、信託受益権の一層の多様化が予想され、

受益権移転による資金調達において、受益権取得者保護の観点から取引の公正を確保する必要があるため、信託受益権の販売又はその

図4 「信託受益権販売業」の仕組み（不動産信託のケース）



(注) 不動産信託受託者は、運用型信託会社の免許か管理型信託会社の登録が必要。

代理若しくは媒介を行う営業を「信託受益権販売業」とし（法2条10項）、内閣総理大臣の登録制となった（図4）。信託受益権販売は、改正前は、なんら規制を受けなかった分野である。

なお、信託受益権販売業者は、信託受益権の販売等を行うときは、あらかじめ、顧客に対し信託財産の種類、信託期間、信託財産の

管理又は処分の方法・権限を有する者等、一定の事項を説明しなければならない（法94条、規則94条）。また、信託受益権の売買契約が成立したときは、遅滞なく、顧客に対し信託受益権の内容その他の事項を記載した書面を交付しなければならない。（法95条、規則96条）

（信託受益権とは）

信託契約に基づき、信託期間中に受益者が

図5 信託会社等の概要

信託業等を営む者	申請手続	組織形態	業務範囲	最低資本の額	営業保証金
信託兼営金融機関	* 1 免許・認可	銀行等の金融機関	銀行業、信託業、* 2 併營業務（信託契約代理業、信託受益権販売業、財産の管理等の業務）	20億円 （銀行以外は* 3 根拠法による。）	25百万円
運用型信託会社	免許	株式会社	信託業、信託契約代理業、信託受益権販売業、財産の管理等の業務、* 4 兼營業務	1億円	25百万円
管理型信託会社	登録(3年毎に更新)	株式会社	管理型信託業、兼營業務	50百万円	10百万円
特定信託業者	届出	会社	同一の会社の集団における信託業	規制なし	規制なし
承認事業者	登録	法人	特定大学技術移転事業に該当する信託業	規制なし	10百万円
信託契約代理店	登録	個人・法人	信託契約代理業（信託契約締結の代理又は媒介）	規制なし	規制なし
信託受益権販売業者	登録 (3年毎に更新)	個人・法人	* 5 信託受益権販売業 (信託受益権の販売、代理、媒介)	規制なし	10百万円
運用型外国信託会社	免許	株式会社	信託業、信託契約代理業、信託受益権販売業、財産の管理業務、兼營業務	1億円	25百万円
管理型外国信託会社	登録(3年毎に更新)	株式会社	管理型信託業、兼營業務	50百万円	10百万円

\* 1 銀行法等により、銀行・その他金融機関の免許を得た上で、「金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律」の認可が必要。

\* 2 兼営法1条1項1号～7号に規定する業務。

\* 3 例えば、長期信用銀行は長期信用銀行法、信用金庫は信用金庫法、労働金庫は労働金庫法、信用協同組合は中小企業等協同組合法が根拠法となる。

\* 4 信託業務に関連し、支障を及ぼすおそれがないと認められた業務。

\* 5 運用型信託会社、運用型外国信託会社、証券会社、外国証券会社又は登録金融機関は、内閣総理大臣の登録を受けなくとも、信託受益権販売業を営むことができる。

信託財産から生じる収益を受け取る権利及び信託期間が終了したときに元本である信託財産を受け取る権利をいう。信託受益権販売業の対象は、証券取引法上の有価証券に該当しない信託受益権とされており、通常の不動産を信託財産とする信託受益権等は対象となるが、不動産投資信託や特定目的信託の受益権、貸付債権信託受益権等は除かれる。

また、運用型信託会社、証券会社、登録金融機関（証券取引法第65条の2第3項に規定する登録金融機関で、有価証券の元引受等を営業として行うために内閣総理大臣の認可を受けた銀行、信用金庫、労働金庫、農業協同組合、生命保険会社、損害保険会社等をいう。）は、有価証券のリスクについて顧客に説明を行っており、信託受益権の内容説明を行うことも一般的に可能と考えられることから、内閣総理大臣の登録を受けなくとも、信託受益権販売業を営むことができることとされた（法105条）。

## 5 参入基準等の概要

信託業等への参入基準は、信託業務を適正、健全、的確に遂行する観点から、①定款及び業務方法書の法令適合、②財産的基礎、③知識、経験及び社会的信用を有する人的構成のほか、財産的基礎として「最低資本の額」と「営業保証金」について、基準額が設けられている（図5参照）。概要は次のとおり。

### (1) 最低資本の額

- ①運用型信託会社：1億円、②管理型信託会社：5,000万円

（注）最低資本の額以上の純資産額を維持しなければならないこととされている（法5条2項3号、法10条1項）。また、信託受益権販売業者については、最低資本の額の基準は定められ

ていない。

### (2) 営業保証金

- ①運用型信託会社：2,500万円、②管理型信託会社：1,000万円、③信託受益権販売業者：1,000万円

## 6 不動産業における信託制度の活用

### ①信託受益権と不動産業

不動産特定共同事業法（平成7年4月施行）、特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（SPC法）（平成10年9月施行）等に基づく不動産の流動化、証券化の流れの中で、不動産市場においては、不動産の現物を信託譲渡する信託制度が活用されている。これは、現物譲渡に伴う不動産取得税や登録免許税等の税負担よりも、信託銀行と信託契約を締結して、信託受益権に変えこれをSPCに保有させる方が、節税効果が大いこと等、その一因とされている。

今回の信託業法の改正は、今まで規制がなかった信託受益権販売業について、内閣総理大臣の登録制という新たな規制が加えられた。前述したように、これは、信託財産の範囲や信託業務の担い手の拡大が図られたことにより、信託受益権がより一層多様化することが予想され、信託受益権の移転による資金調達がこれまで以上に増加した場合、信託受益権の取得者保護の観点から取引の公正を確保する必要があるからとされている。今回、改正法施行に当たって、不動産に係る信託受益権の販売業務に既に関わっていた業者は、業務の継続性確保のため短時間の経過措置期間内に登録申請手続きを行った。また、当面、信託受益権販売業者の登録申請の増加が予想されている。

不動産の流動化・証券化分野においては、今回の改正は「信託の利用コスト低下と利便

性向上を促すきっかけになる可能性があり、」  
「収益不動産の所有権を投資家に移転させる流れを後押しする要素」になるという考えがある。これによれば、今後は、信託受益権の多様化、信託受益権移転による資金調達が増加、信託受益権販売業に対する需要の増大等が予想され、不動産市場の構造的変化を加速させることになるというわけだ。とすれば、他方、信託受益権取得者（買主）の層の拡大も予想され、宅地建物取引業法下における売主業者と買主の現物中心の不動産取引紛争に関連したトラブルが、信託受益権販売業者、買主、売主等の間において生じることも予想されよう。

## ②信託業と不動産業

運用型信託業務については、免許制等というハードルはあるものの、一般事業者であっても、独自のノウハウを活用した信託会社として、信託業に参入することができるようになった。例えば、マンションの管理業務に関連して、現在の管理組合徴収による管理費や修繕積立金制度については、組合理事による預金の不正使用や預金の混合、流用等のトラブルとともに、組合員の責任負担問題が生じている。このようなトラブルを未然に防止する方法として、信託方式があげられている。管理費や修繕積立金を信託するものであり、金融庁の監督チェックを受け専門の人的構成と分別管理体制の整った信託会社に委託することは、マンション管理問題に対応する方法の1つだろう。区分所有マンションの管理に関するノウハウを有し、かつ、管理費や修繕積立金の資金の運用についても独自の運用能力を有する場合には、運用型信託会社として、受託して信託業務を行うことも可能となった。信託された金銭の運用利益と、一貫した管理業務の実施によるコストの低減が確保できれば、信託契約に伴う新たな必要経費（信

託報酬）を差し引いても、委託者（管理組合）のメリットがあれば、マンション管理業の新たな展開分野として考えることもできる。

また、事業用ビルや住宅（区分所有建物、賃貸住宅）の管理業を専門に行っている場合には、そのノウハウを活用して、管理型信託会社として登録を受け信託業として業務を受託することもできる。

なお、管理型信託については、改正前より、信託銀行による事業用ビルや賃貸マンション等の不動産の管理・処分を目的とした信託業務が行われている。この場合、受託者である信託銀行が別途、管理専門業者と委託契約を締結していることが多いが、今後は、管理専門業者が自ら信託業務の受託者となることができ、登録業者が多くなれば、活性化の反面、競争の激化も予想され、今後の動向が注目される。

## おわりに

例えば、管理型信託業務を営業とする会社を営むために必要な登録を受けるには、5,000万円の資本金、1,000万円の保証金を必要とするほか、業務を適正に遂行することができる知識・経験を備えた人員体制や分別管理体制を整えて対応していかなければならない。運用型信託会社の免許を受けるにはハードルはさらに高い。信託報酬は、バブル崩壊後一般的に低下傾向が見られるといわれているが、そのような状況において、一定の営業利益を確保しつつ、事業展開を図らねばならないこと等を考慮すると、信託会社としての参入環境はなかなか厳しい。他方、倒産隔離や専門的な人的構成、分別管理の機能面等から、不動産管理・処分業務について、更に信頼性を高め、安定した評価を得る契機となるメリットも大きいと思われる。

不動産の現物取引を規制、指導する宅地建



物業法の下においても、売主と買主の当事者間において、様々なトラブルが生じているが信託業の担い手拡大の措置に伴い、不動産信託受益権の売買や不動産信託業務の新たな展開において消費者を巻き込んだ新しい形態の紛争が生じることのないよう、適正な対応が望まれる。前述のように、今年の秋には、信託法の全面改正が予定され、現在、法務省法制審議会で検討が行われているが、その動向に注目したい。

(調査研究部調査役)