



# 信託制度とその効果について ～土地信託を題材に～

2018年12月3日

三井住友信託銀行株式会社

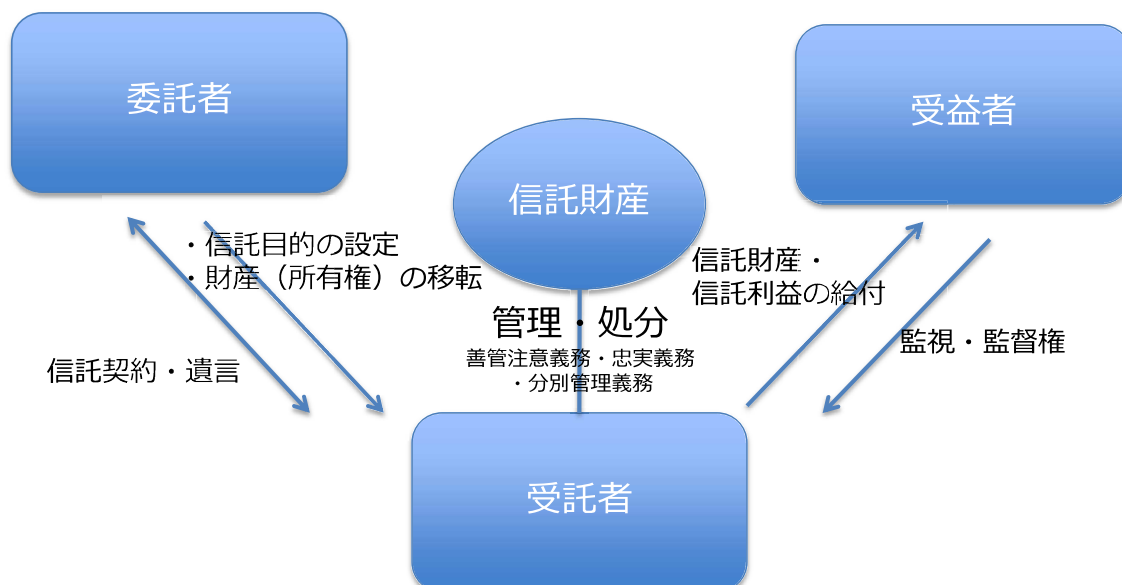
Copyright © 2018 SUMITOMO MITSUI TRUST BANK, LIMITED All rights reserved.

三井住友信託銀行

## 1. 信託の基本的なスキーム

信託とは、委託者が信託行為（信託契約、遺言など）によって、その信託できる人（受託者）に対して、金銭や有価証券、不動産などの財産を移転し、受託者は委託者が設定した信託目的に従って、受益者のためにその財産（信託財産）を管理・処分などをする制度。

信託は受託者への信託が前提となっており、それだけに、受託者には信託法等により善管注意義務、忠実義務、分別管理義務といった厳しい義務が課せられている。



## 2. 信託の主な機能

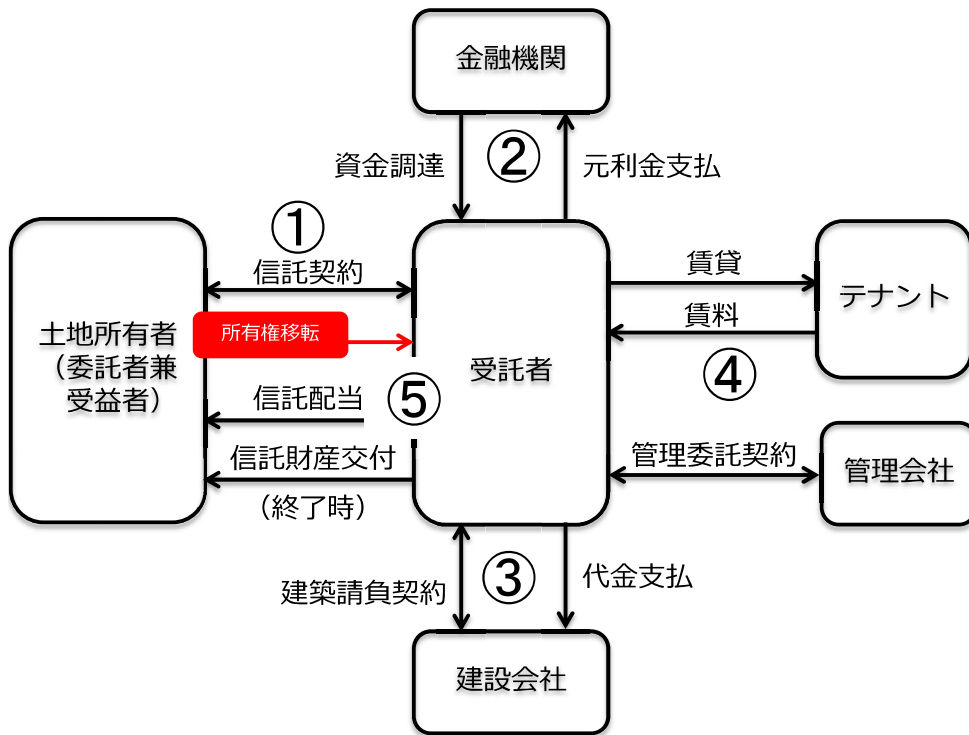
財産管理機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>信託された財産は、委託者から受託者に名義が変わるため、受託者が唯一、管理処分できる者となり、信託の目的に沿って、受託者自身の名義で管理・運用・処分する。</li> </ul>
転換機能	<p>《質の転換》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>委託者の財産は、信託されることにより受益権という「利益などを受け取る権利」（債権）に転換される。</li> </ul> <p>《数の転換》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>複数の土地を信託して、受託者の差配の下で、一体の土地として開発することができる。</li> </ul>
倒産隔離機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>委託者が破産・倒産しても、信託財産の所有権は委託者から受託者に移転しているため、債権者は信託財産を直接差し押さえることができない。</li> <li>受益者が破産・倒産しても、受益者の債権者は、受益権そのものを差し押さえることは可能だが、信託財産自体を差し押さえることはできない。</li> <li>受託者が破産・倒産しても、信託財産は受託者自身の財産（固有勘定）から分けて管理（信託勘定）されるため、受託者の債権者は差し押さえることができない。</li> </ul>

## 3. 土地信託の概観

- 土地の有効利用を目的として、地権者が土地を信託銀行に信託。  
信託銀行は、受託者として①建物の建設等の開発、②開発資金の調達、③テナント付けその他の物件管理等を行い、受益者にその事業収益を信託配当として交付する。
- 所有者は実質的に土地を手放すことなく有効利用を図ることが可能。  
国公有地も対象として認められている。
- 1984年に第一号の信託設定が行われ、1980年代後半～90年代初頭の不動産価格高騰時に、**売買を伴わずに所有権を移転し土地開発できるスキーム**として、大幅に受託件数が増加。
- バブル崩壊に伴い1990年代後半以降は**受託件数が減少**。**土地価格の下落**や**事業キャッシュフローの当初計画比減**等により、事業を中止（信託終了）する案件が増加する一方で、新たな土地信託設定が減少したため。

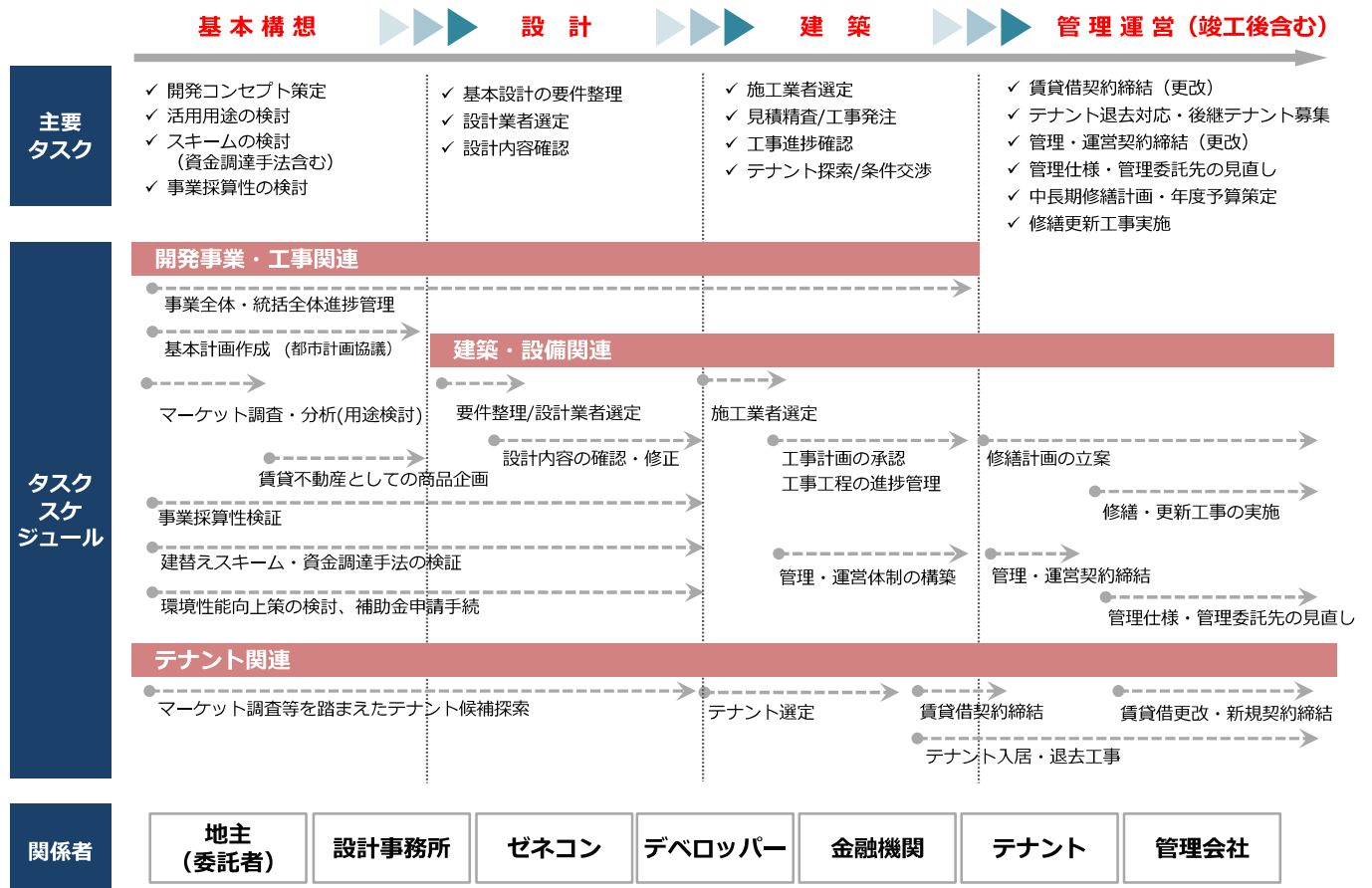
土地信託受託件数 (残高ベース)	1985年3月末 :	18件
	1990年3月末 :	1,465件
	2018年3月末 :	295件

# 4. 土地信託の基本的なスキーム



- ①信託設定  
：土地所有権が委託者から受託者に移転する。
- ②資金調達  
：信託された土地を開発する資金を受託者が調達する。
- ③建物建築  
：受託者が発注主として土地の上に建物を建築する。
- ④テナントリーシング  
：受託者が貸主として物件を賃貸し賃料を収受する。
- ⑤信託配当  
：受益者は受託者から信託収益の配当を受領する。

# 5. 開発手順



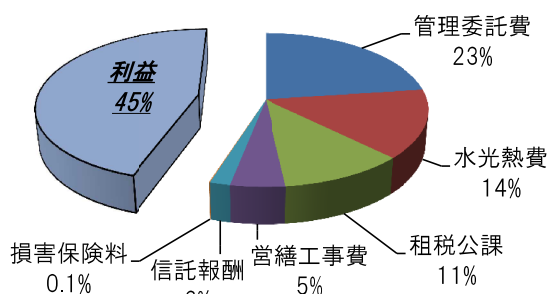
## 6. 賃貸物件の収支 [事例：地方中核都市所在物件]

### 事例1 地方中核都市物件／事務所・店舗

用途	事務所・店舗
築年数	築27年
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート地上12階地下1階
面積	(延床)約4,000坪 (賃貸部分)約2,100坪

年間収支		(坪単価/月)
建物賃料・共益費	166百万円	6,570円
駐車場等収入	53百万円	2,117円
賃収合計	219百万円	8,687円
管理委託費	50百万円	1,045円
水光熱費	32百万円	660円
租税公課	24百万円	495円
営繕工事費	11百万円	220円
信託報酬	4百万円	80円
損害保険料	0.2百万円	4円
支出合計	120百万円	2,504円
利益	99百万円	

\*坪単価：収入は賃貸面積ベース、費用は延床面積ベース



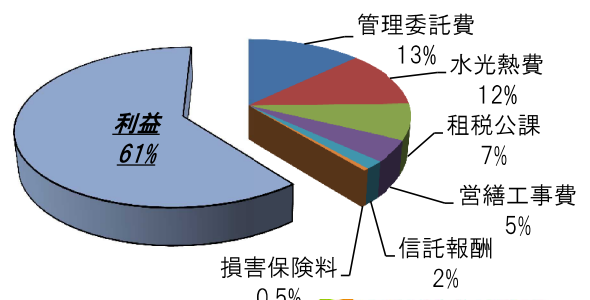
Copyright © 2018 SUMITOMO MITSUI TRUST BANK, LIMITED All rights reserved.

### 事例2 地方中核都市物件／事務所

用途	事務所
築年数	築31年
構造等	鉄筋コンクリート地上4階
面積	(延床)約1,500坪 (賃貸部分)約1,200坪

年間収支		(坪単価/月)
建物賃料・共益費	115百万円	7,958円
駐車場等収入	8百万円	586円
賃収合計	123百万円	8,544円
管理委託費	16百万円	881円
水光熱費	14百万円	802円
租税公課	9百万円	517円
営繕工事費	6百万円	317円
信託報酬	2百万円	117円
損害保険料	1百万円	33円
支出合計	48百万円	2,667円
利益	75百万円	

\*坪単価：収入は賃貸面積ベース、費用は延床面積ベース



三井住友信託銀行

6

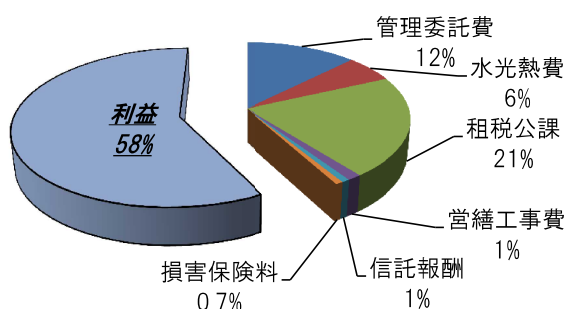
## 7. 賃貸物件の収支 [事例：東京都心所在物件]

### 事例3 都内物件／事務所

用途	事務所
築年数	築23年
構造等	鉄骨鉄筋コンクリート地上5階地下3階
面積	(延床)約12,100坪 (賃貸部分)約6,800坪

年間収支		(坪単価/月)
建物賃料・共益費	1,906百万円	23,355円
駐車場等収入	202百万円	2,480円
賃収合計	2,108百万円	25,835円
管理委託費	264百万円	1,816円
水光熱費	119百万円	817円
租税公課	447百万円	3,079円
営繕工事費	26百万円	182円
信託報酬	15百万円	102円
損害保険料	14百万円	95円
支出合計	884百万円	6,091円
利益	1,224百万円	

\*坪単価：収入は賃貸面積ベース、費用は延床面積ベース



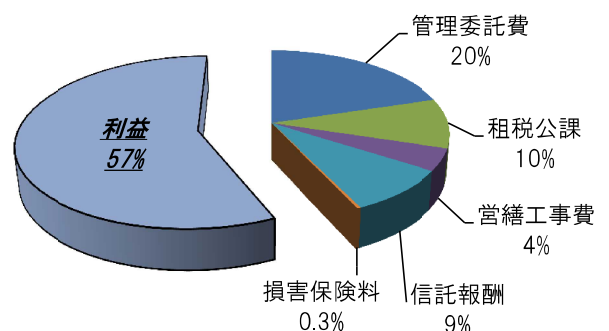
Copyright © 2018 SUMITOMO MITSUI TRUST BANK, LIMITED All rights reserved.

### 事例4 都内物件／住宅（東京都港区）

用途	住宅
築年数	築25年
構造等	鉄筋コンクリート地上4階地下1階
面積	(延床)約700坪 (賃貸部分)約550坪

年間収支		(坪単価/月)
建物賃料	70百万円	10,626円
賃収合計	70百万円	10,626円
管理委託費	14百万円	1,692円
租税公課	7百万円	796円
営繕工事費	3百万円	357円
信託報酬	6百万円	724円
損害保険料	0.2百万円	24円
支出合計	30百万円	3,592円
利益	40百万円	

\*坪単価：収入は賃貸面積ベース、費用は延床面積ベース



三井住友信託銀行

7

## 8. 信託の効果

- (1) 土地の所有権は信託受益権に変換され、財産権が保証される。
- (2) 不動産登記の所有者名義が受託者に変わり、管理権が移る。
- (3) 受託者は、信託目的の範囲内で、自らの名義で、契約や行政手続きを行い、その土地を使用(開発)、賃貸、売却ができる。
- (4) 受託者は、第三者からの権利侵害に対して、対抗する権限を有する。
- (5) 相続や換金は受益権により行われる(登記名義変更不要)。
- (6) 信託終了時は、現状有姿で現物交付する。  
(信託不動産の収用があった場合は、受託者は、金銭を償還)。

## 9. 空き家・空き地の管理コスト

### (1) 管理に要する費目

- ・見回り費用
- ・庭木、雑草の除去費用
- ・固定資産税
- ・都市計画税

### ※一時的な空き家管理の場合

- ・火災保険
- ・水道光熱費
- ・建物の修繕費用

### (2) 担い手

- ・不動産管理業者(地元不動産業者)
- ・警備会社(主に、見回り業務)

