

信託財産となっている土地の 権利取得に関する検討

本社
用地部用地補償課 服部 匡秀

1. はじめに

機構においては、新規プロジェクトを開始する際に円滑かつ迅速な用地取得の実現のため、用地アセスメント調査を実施している。

用地アセスメント調査を実施した際、候補ルート上に信託財産の登記がなされている不動産に支障することが判明した。今回、信託財産の取り扱いについては、通常以上に協議に時間を要することが見込まれることから、本稿において、適切な権利取得の方法について検討を行ったものである。

2. 事例の概要

取得予定地で支障が想定される当該物件は、A商業施設の土地とその建物である。

それぞれ信託を登記原因とする所有権移転登記がB株式会社からC信託銀行へなされている。(支障物件の概要は図-1のとおり)

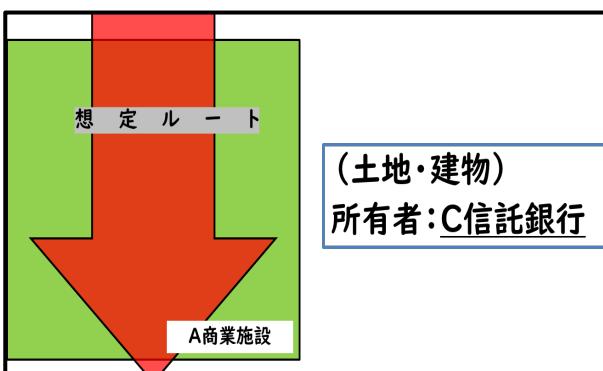


図-1 支障物件の概要

3. 信託とは

信託制度とは、財産の元々の所有者（委託者）が、信頼できる別の者（受託者）に対して自身の財産を託し、その財産から発生する利益を特定の者（受益者）に享受させることを目的とする制度である。なお、上記の三者は別人である必要は無く、例えば受託者と受益者が同一である場合は自益信託と呼ばれる。

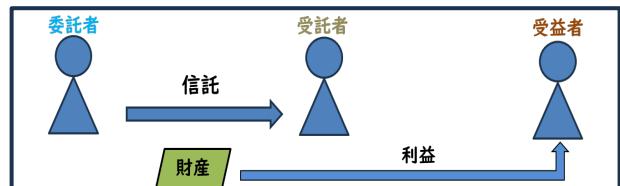


図-2 基本的な関係

信託制度の特徴として、金銭的価値のあるあらゆる財産が対象になること、財産を自分で管理せず資産運用の専門家等に預けることが可能であること、預けられた財産は受託者の財産から独立して管理されることで、財産を安全に管理、運用することが可能となること等の利点が挙げられる。このことから、個人だけでなく法人でも利用されている制度である。

また、信託制度に基づく財産の場合、関係者や信託の目的などを記した信託目録が登記簿に記載される。なお、信託の目的となっている財産を信託財産という。

信託目録の記載事項としては、不動産登記法第97条において委託者、受託者及び受益者に関することが定められており、本件でも信託目録には委託者がB株式会社、受託者がC信託銀行、受益者がD投資法人と記載されている。

また、信託目録には、信託の目的や、信託財産の管理処分方法、信託終了時の手続き、その他信託の事項などについて定められている。

委託者、受託者及び受益者に関すること	
委託者	B株式会社
受託者	C信託銀行
受益者	D投資法人
信託条項	
1.信託の目的	
2.信託財産の管理・処分	
3.信託の終了の事由	
4.その他の信託の条項	

図-3 登記された信託目録に記載のある主要な事項

4. 事例の関係性

本件においては、図-4のとおり多くの関係者が存在している。

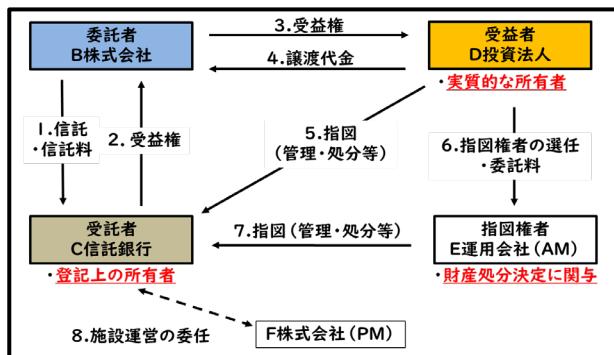


図-4 関係図

まず、委託者と受託者の間での信託契約を締結後、登記原因を信託として所有権移転登記が行われる。この場合、受託者であるC信託銀行が登記簿上の権利者として記載されることとなる。

次に、委託者であるB株式会社がD投資法人に受益権を譲渡することで、信託目録に受益者としてD投資法人が記載される。D投資法人は委託者B株式会社から所有権を移転している訳では無いが、受益権を得ることで本来の所有者のように財産を使用し、収益を得ているという点から、実質的な所有者であると考えられる。

そして、受益者であるD投資法人は信託目録に基づき、受託者であるC信託銀行に信託財産に関する管理処分を指図する権限（以下「指図権」という。）を持つこととなるが、受益者の代理人として、信託財産の効率的な運用管理するアセットマネジメント（AM）という役割を担うE運用会社を指図権者と選任している。

一方で、受託者のC信託銀行はA商業施設を運営管理する能力を持ち合わせていないので、この運営管理を行うプロパティマネジメント（PM）という役割をF株式会社に委任している。

このように、複数の関係者が存在し得るところ、どのような契約方法が考えられるか検討する。

5. 契約手続きの検討

信託財産である不動産の所有権を得るために以下のような3パターンが考えられる。

5-1. 信託の目的に従い、起業者が受託者から直接不動産を取得する方法

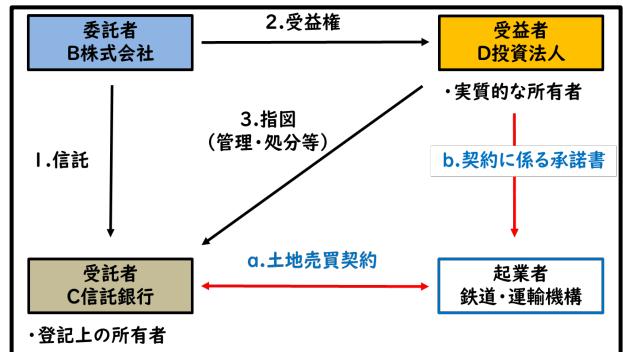


図-5 5-1 パターンの関係図

契約相手方を登記上の所有者である受託者とし、権利関係が明確な状態で契約締結をする方法である。

本件の信託目録に従い、受託者と起業者との間で土地等の不動産に関する売買契約を行う際には、受託者は受益者の指図に従い信託財産の処分等を行うこととなる。また、受益者が起業者あてに土地売買契約にかかる承諾書の提出をすることで、用地取得の手続きが完了する。

このパターンの課題としては、不動産売買の際には、売主が宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第40条に基づく契約不適合責任（瑕疵担保責任）が生じることが挙げられる。これは、売主は土地の引渡しの日から最低2年間契約不適合責任を負う可能性があるため、売主である受託者に負担が生じ、契約を忌避される可能性がある。

また、このリスクについて受託者から負担金に相当する金額の支払いを求められる場合もあるが、補償基準の範囲外であり、機関においては負担することはできない。

それ以外にも、信託目録にて信託財産の処分可能な相手方を法第40条の対象ではない宅地建物取引業者に限定することで、契約不適合責任を負わないよう設定している場合もある。機関は宅地建物取引業者では無いため、信託目録に上記の記載がある場合は信託目録の変更が必要になることから、手続きにて注意が必要である。

5-2. 信託を終了させ受益者に所有権が帰属した後、起業者が受益者から取得する方法

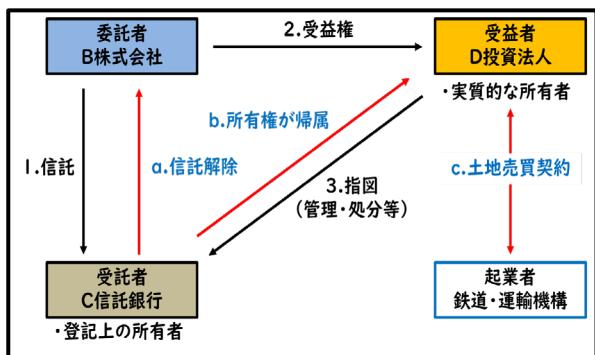


図-6 5-2パターンの関係図

受益権を持つ実質的な所有者である受益者を契約の相手方とし、権利関係が明確な状態で契約締結をする方法である。

本件の信託条項には、信託の終了時に受託者は信託不動産を現状有姿で受託者に引き渡すものと記載されている。よって、受託者と受益者との間で信託の解除の手続きを行うことで、所有権が受益者に帰属することとなる。その後、起業者と受託者との間に土地売買契約を行う方法である。

しかし、信託財産を受託者から受益者に移転する際には、所有権の移転が生じるため、不動産取得税及び登録免許税等の負担が登記原因者に生じる。このことから、契約を忌避される可能性がある。これらは、受託者、受益者間の契約によって生じる負担のため、起業者である機構では負担することはできないものと考えている。

また、5-1と同様に信託目録において信託財産の処分の相手方を限定している場合もあるので注意が必要である。

5-3. 起業者が受益者から受益権を取得した後に信託を終了させ、所有権を取得する方法

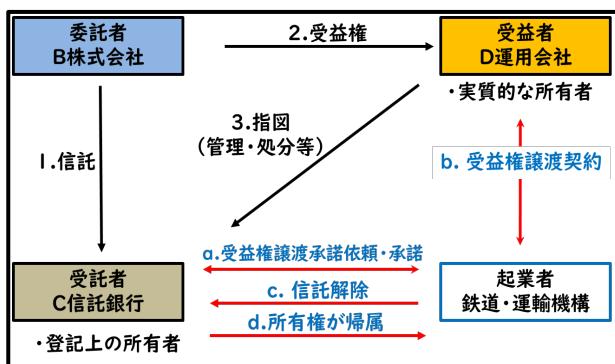


図-7 5-3パターンの関係図

実質的な所有者である受益者を相手方とし、起業者と受益者にて信託受託権の譲渡契約を行った後に信託契約を終了させる方法である。

まず、契約の内諾を前提に、受益権の譲渡について、起業者及び受益者と受託者間に承諾の依頼及び承諾を確定日付入りの証書で取り交わしたうえで、受益権の譲渡契約を行う。

受益権については、取り交わされた確定日付入りの証書をもって対抗要件が具備されるため、これにより第三者からの権利侵害を防ぐことができる。

上記にて起業者が受益権を取得後、受益権を所有権に戻すためには、信託の解約合意を受託者、受益者と起業者とで取り交わす必要がある。そのことにより信託が解除され、起業者に所有権が帰属することとなる。その際に所有権移転登記を行うことで、所有権に関する対抗要件が具備されることとなるため、第三者からの権利侵害を防ぐことができる。

また、他機関の事例では、上記の手続きをすべて同日付けで行っているケースがあった。これは、受益権はあくまで信託財産を使用収益するための権利であり、起業者としては所有権を目的として契約を行っていることから、信託受益権譲渡契約と信託契約解除を同日で行うことで実質的に所有権の移転を果たすためとのことであった。契約手続きの際には上記の検討が必要であると思慮される。

なお、受益権の譲渡契約と同時に信託の解除を行うことで、受益権から発生する配当や公租公課の支払いを回避することができるよう、受益者との協議を考慮する必要がある。

5-3の手法は、5-1、5-2と比較して受任者、受益者が金銭的負担などのリスクを負わないことが特徴である。

一方で、信託条項に受益権の処分に関する事項があれば、それに従った手続きが必要となるほか、第三者への対抗要件が必要となることから、手続きが煩雑で準備と確認に日数がかかることが想定される。

なお、公共事業においては、いずれのパターンも採用されており、関係者との協議に応じて柔軟な調整が不可欠である。

6. 考察

今回検討した3つの方法であれば、相手方か

ら合意を得ることで所有権の取得は可能である。しかしながら、相手方に一定のリスクが生じる契約方法ではスムーズな契約締結には至らない恐れがある。

例えば5－1の解決方法であれば、最低2年間の契約不適合責任が売り主である受託者に生じてしまう恐れがある。

また、5－2であれば、租税の金銭的負担が生じてしまう。

そのため、現状で最も確実に所有権を取得する方法としては、相手方の負担の少ない5－3の方法であると考えられる。

	解決方法その1	解決方法その2	解決方法その3
契約相手方の懸念事項	最低2年間の契約不適合責任の可能性	租税の金銭的負担	所有権移転までのプロセスが煩雑

図－8 各解決方法における懸念事項

5－3は前述のとおり、他の方法と比較して手続きが煩雑であり、起業者が得た受益権と所有権に関する第三者への対抗要件を確実に備えることが重要と考える。

そもそも受益権とは、債権としての性質を持ち、特定の者に対して特定の行為を請求する権利である。そのため、複数の権利を設定するのが可能であり、表示登記があったとしても、それは便宜的に公示されているのみで、他にも権利者がいる可能性がある。この点については、信託法より、確定日付のある証書を譲渡人、受託者間で通知・承諾を行えば、第三者に自分の権利主張ができる。

一方で、所有権は、対象となるものを排他的に扱うことのできる権利であることから、登記を行うことで他者に権利主張ができる。

これらのことから、確実に受益権から所有権まで機構の権利であり続けるには、それぞれの権利の性質に応じた手続きを行い、対抗要件を備えておく必要がある。

もっとも、協議次第では契約相手方にリスクが生じない、もしくは契約相手方がそのリスクを受け入れていただけるようであれば、より早期に権利取得に向けた手続きができる5－1、5－2の手段も取りうることができる。

いずれの手法についても検討の深度化を進めることが肝要である。

7. おわりに

信託財産となっている不動産の権利取得をするための方策は複数あるところ、最終的には、案件毎に解決方法を考えることが必要となる。そのため、まずは、信託の仕組みの理解を深め、協議の中で関係者を見つけ、関係を紐解いていくことが求められる。その結果、契約締結まで手戻りなく進めることにより、地道ながらも工程短縮に寄与ができるのではないかと考える。本考察が機構にとって初めてのケースになる可能性もあることから、引き続き、事例収集や関係機関への聞き取りを進めてまいりたい。