

標題 長期間安定した共同賃貸事業を可能とする民事信託の活用
～北秋津・上安松土地区画整理事業地内における取り組み～

氏名（所属） 佐藤 美雪（昭和株式会社 開発事業部 事業開発室）

1. はじめに

組合施行の土地区画整理事業の合意形成過程において、換地の共同活用は権利者の土地活用と良好なまちづくりを実現する上で重要な要素となっている。

本稿では、当社が業務代行者の一員となっている土地区画整理事業において、信託方式を活用した共同賃貸事業をコーディネートした事例を紹介する。

2. 土地区画整理事業の概要

事業名称：所沢都市計画事業
北秋津・上安松土地区画整理事業
所 在：埼玉県所沢市
施行面積：約 27.2ha
減 歩 率：約 44%
施行期間：平成 29 年度～令和 8 年度
施 行 者：所沢市北秋津・上安松土地区画整理組合



図1 本土地区画整理事業地の全景

3. 共同賃貸事業導入の背景

新規住宅地の形成を目指す本地区では、計画地内に大規模生活拠点施設を誘致し、利便性を高めることで良好な住環境の形成を図ることとした。

一方、権利者においても、長期間安定した地代収入を得るべく、共同賃貸事業への参画を希望する意向が一定数あった。

以上のことから、施行地区内に共同賃貸街区を計画し、申出による集約換地を行い、共同賃貸事業に取り組むこととなった。



図2 生活拠点施設のイメージパース

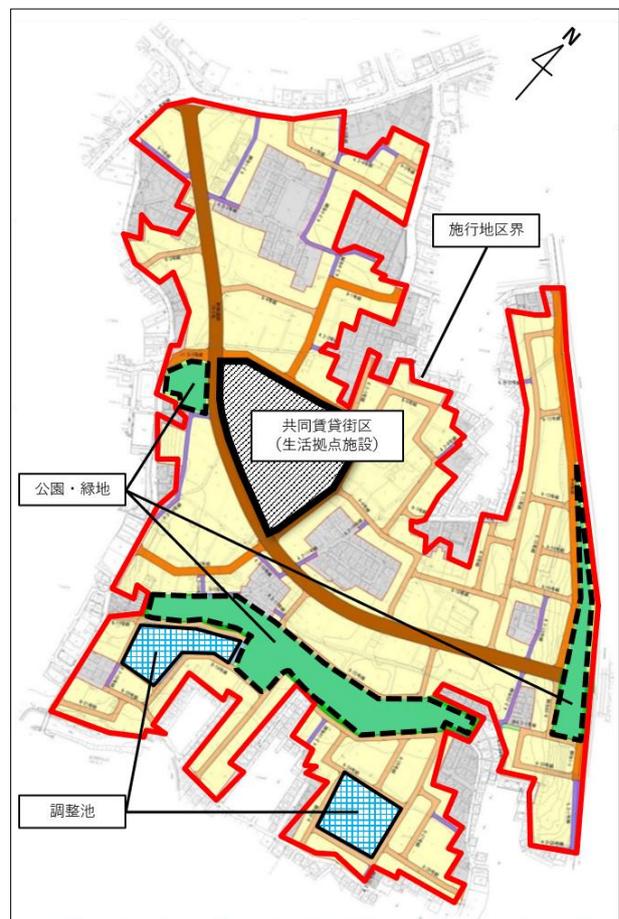


図3 土地利用計画図(事業認可時)

4. 土地管理組織の設立

共同賃貸では、権利者各人と民間事業者とで土地賃貸借契約を締結する方法があるが、この場合、各人ごとの契約管理の煩雑さや契約内容の透明性など、権利者間の公平性や共同賃貸事業の安定性に課題があると考えられた。

一方で、民間事業者も30名に及ぶ権利者との各人ごとの契約交渉や更新事務ではなく、法人格を持った組織との契約を希望していた。

これらの状況を鑑み、本地区では権利者30名が共同で法人（土地管理組織）を設立し、その法人（土地管理組織）が30名分の土地をまとめて、ひとつの大きな土地として民間事業者に賃貸する仕組みを採用した。

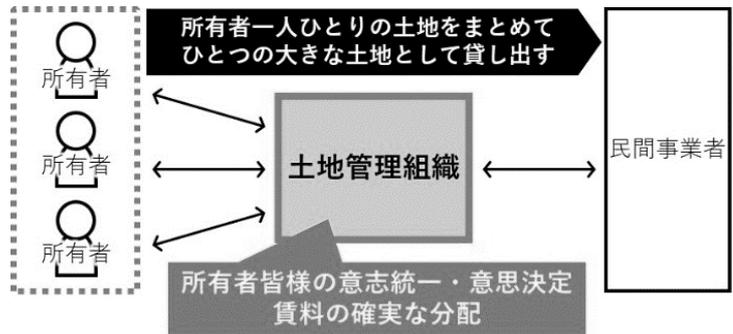


図4 土地管理組織設立による共同賃貸事業のイメージ

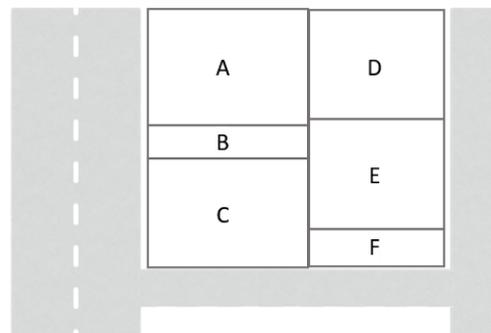
5. 共同賃貸事業の長期安定継続にあたっての課題

共同賃貸事業の実施にあたっては、長期にわたり安定した運用を継続していくことが権利者・民間事業者双方にとっての最大の関心事項であるが、そのためには通常の借地契約では以下の事態が懸念された。

(1) 将来的に第三者が街区の一部を所有することによる継続の支障

契約当初は共同賃貸事業の理念を共有し、意思疎通の図れる権利者により事業を開始できるが、長期間事業を継続する間に、相続・売買等により、共同賃貸事業に賛同しない第三者へ所有権が移転され、事業の安定性が損なわれる可能性が否定できない。

そのため本事業では、個別利用を抑制するべく、当該街区においては短冊換地を採用しているものの、新たな所有者が共同賃貸事業に賛同しないとなると事業そのものが継続できなくなる恐れがある。

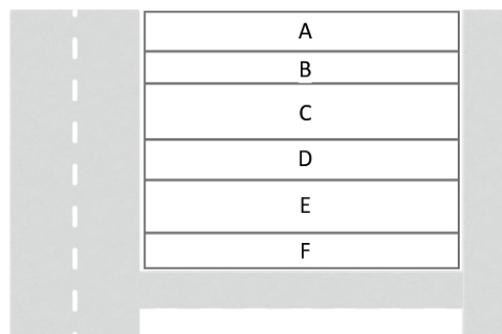


- 個別利用に繋がる
- 場所により土地評価額が異なり不公平が起こる

(2) 法人税による分配地代への影響

地権者に分配される地代は、民間事業者から支払われる賃料から土地管理組織の運営にかかる費用を差し引いた金額となるため、土地管理組織の運営費用はできるだけ少なくすることが権利者にとって望ましい。

一方で、法人格を持つ土地管理組織に発生する法人税が過大なものになると、分配地代の減少が生じる点が課題であった。



- 個別利用が抑制できる
- 一体的評価で面積に応じた公平な地代が得られる

図5 短冊換地による個別利用の抑制イメージ

6. 民事信託の活用

前述の課題を解決するため、信託を活用した仕組みを提案した。信託とは、自己の財産を信頼する人に託し、自己のために管理・運用してもらう制度である。

土地を信託することで土地の所有権は土地管理組織が持つこととなり、経済的利益を受け取る『受益権』が権利者に残ることとなる。そうすることにより共同賃貸に賛同しない第三者へ土地の所有権移転の回避が可能となる。

また、信託であれば、税務上、権利者（個人）と民間事業者（法人）が土地を貸借し、土地管理組織は賃料分配のみを行っているともみなされるため、その他の収益活動を行わない限り土地管理組織への課税は生じない。

その結果、当地区では土地管理組織が権利者の土地を借り上げ、企業に転貸する方式に比べて、より多くの地代を権利者に分配できることとなった。

7. 信託方式を採用するにあたっての課題と対応

信託を活用する共同賃貸事業は、権利者それぞれが土地管理組織と信託契約を結ぶことになるが、一方で以下の課題が生じた。

(1) 土地登記簿への所有権移転の記載

土地管理組織へ所有権が移転するため、権利者にとって「土地を手放すのでは」という不安が生じることが懸念された。

このことについては、信託登記をした土地登記簿の見本を提示し、『受益者』として氏名が記載されることや、信託契約終了時には終了時の受益者に所有権が戻ることを説明し、理解を得た。

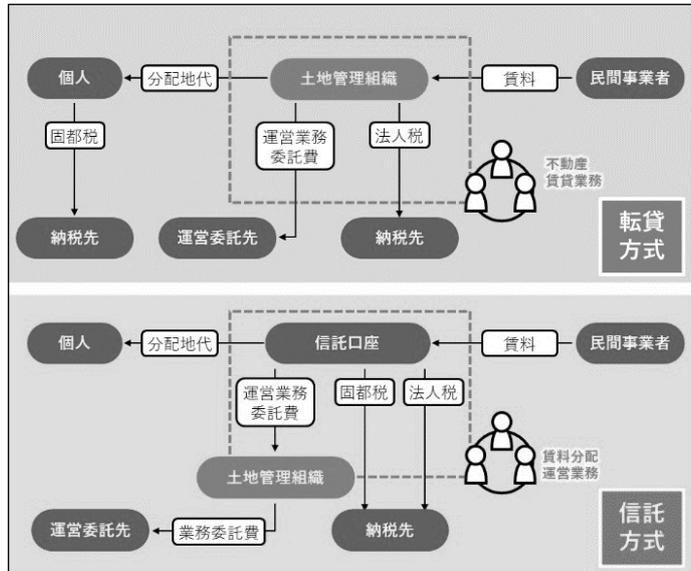


図6 転貸方式と信託方式のスキーム図

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成☆年☆月☆日 第1234号	原因 平成☆年☆月☆日売買 所有者 ☆市☆町1丁目1番地1 磯野波平
2	所有権移転	平成☆年☆月☆日 第102号	原因 平成☆年☆月☆日信託 受託者 ☆市☆町1丁目1番地1 土地管理組織
		信託	信託日録第1号

信託日録		調製	余白
番号	受付年月日・受付番号	予備	
第1号	平成☆年☆月☆日 第102号	余白	
1 委託者に関する事項	☆市☆町1丁目1番地1 磯野波平		
2 受託者に関する事項	☆市☆町1丁目1番地1 土地管理組織		
3 受益者に関する事項等	☆市☆町1丁目1番地1 磯野波平		
4 信託条項	1. 信託の目的 本信託契約の締結により、共同賃貸事業が円滑に行えるように、その財産を受託者が受益者のために信託財産を管理・運用をすること 2. 信託財産の管理・運用の方法 受託者は、信託不動産について、次の各号に従って自らの裁量でこれを管理・運用できるものとする。 3. 受益者 二次受益者 磯野ふね 三次受益者 磯野カツオ		

図7 説明用に作成した登記簿の見本(司法書士法人相続法務提供)

(2)イニシャルコストの増加

信託にかかる費用（登記費用、所有権移転に伴う登録免許税等）が発生し、転貸方式に比べて初期費用が高くなった。

このことについては、第三者へ所有権が移転することで共同賃貸事業の継続が困難となるリスクを回避するための必要経費として説明し、理解を得た。

上記の課題に対しては時間をかけて丁寧に検討する必要があったため、延べ17回の準備組織会合、10回の権利者説明会を実施し、理解を得ることができた。

結果として、令和3年11月7日、権利者法人「北秋津・上安松土地管理組合」が発足し、同12月22日に賃貸借契約及び信託契約の締結がなされて、これから30年以上にわたる共同賃貸事業が無事開始された。

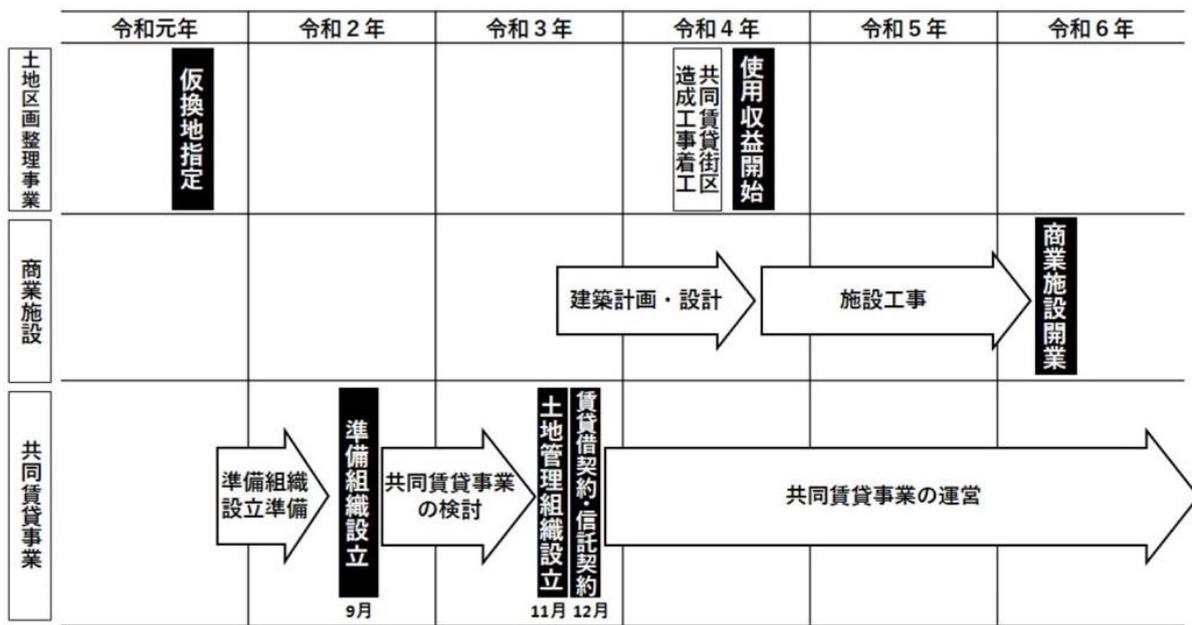


表1 本地区の共同賃貸事業スケジュール

8. 共同賃貸事業のコーディネートにあたって

土地区画整理事業における共同賃貸事業の検討及び運用を土地区画整理事業の施行期間中に進めるにあたっては、事業スケジュール及び民間事業者による施設計画スケジュールにあわせ、権利者の合意形成を円滑に図りながら進める必要がある。そのためには、土地区画整理事業の手順や工程を熟知していること、権利者それぞれの事情を的確に把握し、ニーズを熟知していることが重要と言える。

また、昨今、信託を活用した資産管理・運用が増えてきているとは聞くものの、権利者の信託に対する認知度はまだ低いものであった。そのため、信託を活用した共同賃貸事業を検討していくにあたっては信託の制度から理解していただく必要があり、勉強会や個別説明会を重ね丁寧に説明していくことが重要となる。

最後に、信託を活用した共同賃貸事業にあたっては、個人の資産活用や信託に長けた税理士及び司法書士の協力が不可欠であり、本地区の取り組みにあたっては、税理士法人深代会計事務所ならびに司法書士法人相続法務に多大なるお力添えをいただいたことに、この場を借りて感謝の意を表す。