管理コード	要望事項 （事項名）	該当法令等	制度の現状	求める措置の具体的内容	具体的事業の実施内容・提案理由	措置の分類	措置の内容	各府省庁からの検討要請に対する回答	再検討要請	提案主体からの意見	「措置の分類」の見直し	「措置の内容」の見直し	各府省庁からの再検討要請に対する回答	再々検討要請	提案主体からの再意見	再意見補足資料	「措置の分類」の再見直し	「措置の内容」の再見直し	各府省庁からの再々検討要請に対する回答	プロジェクト名	提案事項管理番号	提案主体名	都道府県	制度の所管・関係府省庁
030010	まちづくり会社等の民事信託上の受託行為に係る規制緩和	信託業法第3条	信託業は、内閣総理大臣の免許を受けた者でなければ、営むことができない。	まちづくり会社等が信託業法の免許を受けなくても、民事信託の手法を活用し、一定の商店街の区域の複数の建物や土地について、それぞれの所有者や地権者から逐次信託を引き受け、土地の利用権を一元化して、商業施設、集合住宅、駐車場、広場等の開発や再整備等を行えるようにすること。	（提案理由） ・まちづくり会社等が民事信託の手法を活用し、特定の限られた地域で住民等から土地や建物の信託を受けてまちの再生を実施する場合、まちづくり会社等の受託行為が信託業法上の「営業」に該当するとされ、同法の免許の取得を求められるが、免許取得の要件を満たすことは、まちづくり会社等にとって経済的に過大な負担となる。 ・このため、まちづくり会社等が、民事信託を活用して一定の地域の空き地や空き店舗等を随時・逐次、信託に追加（追加信託）し、土地等の不動産の利用権の合同運用の範囲を広げることで、商業施設、建物等の整備を効果的に推進することができない状況にある。 ・従って、複数の所有権者等からの土地の買い集めや、定期借地借家制度の活用等による利用権の集約化による方法をとらざるを得ないが、そうした方法では、合意形成の困難性の高さにより事業は容易に実現しない。また、信託のメリット（一定期間後、所有権が委託者に戻ること、倒産隔離性、受託者の開発行為と配当設定の自由度の点、受益権の担保性、パススルー課税など）を享受することができない。 ・まちづくり会社等は、公共性の高いまちづくり事業の推進主体として設立され、中心市街地活性化事業等の実績があり、信託の引き受けに必要な事業遂行能力を有していることから、空き地や空き店舗等が点在する一定の区域において、地域づくりを目的とするまちづくり会社等の受託行為については、信託業法上の適用外とすることを法的に明確化する。	C	—	信託業を営む者（受託者）は、信託財産を自己の名義で管理・処分する大きな権限を持つため、権限が信託の目的に反して行使された場合、委託者や受益者に損害が発生することになります。信託業法で、信託会社に行政法上の義務を課して監督し、また、財産的基礎を求めるのは、このような損害を防止するためです。 まちづくり会社がとも地等の不動産の信託を受ける場合であっても、不動産の権利がまちづくり会社に移転してしまうと、同様に不動産の権利者（委託者・受益者）の利益が害されるおそれがあることから、信託業の適用除外の拡大については、慎重に検討する必要があるものと考えます。 なお、まちの再生に信託を利用する場合、信託会社が不動産を受託し、まちづくり会社が信託の指図権者となるような対応も考えられます。 また、倒産隔離機能を備えた新しいスキームを不動産特定共同事業に導入するべく、制度整備に取り組んでいるところです。（第180回国会に所要の改正法案を提出）	右提案主体からの意見を踏まえ、回答されたい。	・まちづくり会社等は、地域づくりを目的とする、公共性の高い存在であり、まちづくり会社等が信託目的に反して権限を行使し、委託者及び受益者に損害を発生させることは一般に想定されていない、このため、地域活性化、地域再生の推進という観点から、まちづくり会社等の受託行為については、信託業法の適用外とすることを求める。 ・信託会社が不動産を受託する場合も想定されるが、まちづくり会社等が通める事業の多くは、必ずしも高い収益が見込める事業ではないため、信託会社に信託報酬を支払うと事業が成立しなくなる可能性がある。このため、まちづくり会社等が実質以上の信託報酬を徴収しないことを規定し、信託を引き受けることが望ましい。 ・倒産隔離機能を備えた不動産特定共同事業の新しいスキームについては、不動産市場の活性化を目的として導入された不動産証券化手法であると認識しているが、その事業要件が多くのまちづくり会社等で利用可能なものどうか、また、倒産隔離機能以外で信託と同等のメリットを享受できるものであるかどうかについて、現時点では不明である。	C	—	信託の引受けは高度な専門性が求められるため、高い収益が見込まれる案件であるか否かを問わず、受託者に事業遂行能力が欠けていることにより、結果として委託者及び受益者に損害を発生させることは十分あり得るところです。 このため、信託業法は、参入要件として事業遂行能力及び財産的基礎を定め、信託会社がこれらを有していることを確認したうえで、参入後の業務について監督を行う枠組みを採用しているところです。 受託者に信託会社としての免許・登録を求めないこととした場合、 ①事業遂行能力を超える信託の引受けが行われる可能性があること ②複雑行使が適切に行われなかった際の是正は民事上の手段（訴訟等）によって図るほかないこと 等の問題があるものと考えます。 特に本件のように、住民にとって極めて重要な財産である土地等の信託を返済引き受けるケースにあっては、受託者に求められる専門性は高く、仮に事務遂行能力が十分でなかった場合には、深刻な問題が生じる可能性があり、慎重な対応が必要と考えます。	右提案主体からの意見を踏まえ、回答されたい。	・まちづくり会社等は、まちづくり事業の推進主体として設立されるものであり、一定以上の事業遂行能力を備えた存在であると認識している。 ・しかし、一定の地域のみで信託を引き受ける主ちづくり会社等にとって、信託業法の免許を受けるのは、必要以上に過大な負担である。 ・そこで、まちづくり会社等については、信託業法で定める信託業を営むための事業遂行能力ではなく、当該まちづくり事業に限って事業遂行能力（の有無）を問うことが合理的と判断される。 ・このため、まちづくり会社等を信託業法の適用外としうえで、その能力を担保するため、まちづくり会社等の当該事業遂行能力を公的機関（当該まちづくり事業に関わる市町以外）が地域事情、事業環境等を勘案して審査することを法に規定することが望ましい。		C	—	・まちづくり会社等であっても、地域の住民等から土地や建物の信託を引き受けて事業を行う以上、まちづくりに係る事業遂行能力の有無のみで信託の受託者としての適格性を判断することは、適切ではないものと考えます。 多くの住民等を委託者・受益者とする信託の受託者になるためには、まちづくりそのものの事業遂行能力にとどまらず、信託に求められる善管注意義務や忠実義務といった受託者としての責任を果たすことができるかどうか（信託の引受けに係る事業遂行能力）という点が重要になってきます。 ・なお、現行信託業法においては信託業の担い手の拡大が既に図られているところであり、免許の付与にあたって審査される事業遂行能力とは業務方法書に記載された信託の引受けに係る事業遂行能力とされており、必ずしも既存の信託銀行と同等の能力が求められているわけではありません。 まちづくり会社等が実際にまちづくりそのものの事業遂行能力に加え、信託の引受けに係る事業遂行能力を有しているのであれば、この点が免許取得の障害になることはないものと考えます。		1018030	兵庫県	兵庫県	金融庁