

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	各府県からの提案に対する回答	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	各府県からの再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 府県
030010	まちづくり会社等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(主に中心市街地のまちづくりを推進する主体)が、民事信託の手法を活用し、一定の商店街の区域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う際には、当該受託行為を民事信託と認め、信託業法の適用外とする。	<p>提案理由:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり会社等が、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」に該当すると判断され、同法の免許の取得を求められる。</li> <li>・しかし、一定の地域のみで信託を引き受けるまちづくり会社等が同法の免許を受けるのは、過大な負担となり事実上不可能。</li> <li>・このため、まちづくり会社等が民事信託を活用し、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。</li> <li>・従って、複数の所有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。</li> <li>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、別産隔離性、受託者の開発行為と配当設定の自由度の広さ、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。</li> <li>・そこで、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、反復性・継続性を有する場合でも民事信託と認め、信託業法上の適用外とすることを法的に明確化する。</li> </ul>	C	—	<p>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。</p> <p>まちづくり会社が土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。</p> <p>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。</p> <p>また、別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、第180回国会に所要の改正法案を提出しているところであります。</p>		<p>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。</p> <p>・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進める事業の多くは、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。</p> <p>・別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、事業要件が多くのまちづくり会社等で利用可能なものかどうか、また、別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。(別添資料)</p>	C	—	<p>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想定されないとのことですが、信託の引受けは高度な専門性が求められるため、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。こうしたことは、高い収益が見込まれる案件であるか否かと直接関係があるわけではありません。</p> <p>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確認した上で、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あります。</p> <p>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権限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。</p> <p>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逐次引き受けるケースにあつては、受託者に求められる専門性は高く、仮に業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。</p>		1 0 3 4 0 4	兵庫県	兵庫県	金融庁