

管理コード	提案事項 (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 変更し	「措置の 内容」の 変更し	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 補足材	「措置の 分類」の 再変更し	「措置の 内容」の 再変更し	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・担 保府省庁
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	信託業法は、内閣総理大臣の免許を受けた者でなければ、受託することができない。	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、土地の利用権を一括して、商業施設、高級住宅、駐車場、広場等の開発や再開発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宅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維持・運営・信託に追加(追加信託)し、土地等の不動産の利用権の活用運用の範囲を広げること、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、複数の所有者等からの土地の買い集めや、定期借地権制度の活用等による利権確保の観点から上述の方法を採ることが、その上、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、信託のメリットを一定期間後、所有者が受託者に取戻すこと、個別帰属性、受託者の親族行為と配当決定の自由度の広さ、受託者の担保性、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所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	—	各府省庁からの検討要請に対する回答 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、受益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、信託会社に行政上の義務を課して監督し、また、財産的基礎を求めるとは、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帰属して、また、同時に不動産の権利者(受託者、受益者)の利益が侵害されるおそれがあることから、信託業法の適用外の拡大については、慎重に検討する必要があります。 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となるような対応も考えられます。 また、制度整備を進めたいというチームを不動産特定共同事業に導入するべく、制度整備に取り組みしているところです。(第180回国会に所要の改正法案を提出)	再検討要請 右提案主体からの意見を踏まえ、回答されたい。	提案主体からの意見 ・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、受益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。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べきである。 ・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定める事業の多くは、必ずしも高い収益が求められる事業ではないため、信託会社に信託報酬定額以上の収益が立上る可能性がある。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。 ・損害賠償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で利用可能なものかどうか、また、制度整備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	—	各府省庁からの再検討要請に対する回答 信託の引き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、結果として受益者及び受益者に損害を発生させることになり得る。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、信託会社がこれら所有していることを確認した上で、参入後の業務について監督を行う仕組みを採用していることとする。 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き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逐次引き受けるケースにおいては、受託者に求められる専門性は高く、既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。	再々検討要請 右提案主体からの意見を踏まえ、回答された。	提案主体からの再意見 ・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まちづくり会社によって、信託業法の免許を受けられるのは、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關して事業遂行能力の発揮を確保することが法的に明確される。 このため、まちづくり会社等を信託業法の適用外としたうえで、その能力を担保するため、まちづくり会社等の直接事業遂行能力を公的機関(国または自治体)に認められ、当該まちづくり事業に關する取組が地域事情、事業環境等を勘案して変更することを法的に規定することが望ましい。	C	—	各府省庁からの再々検討要請に対する回答 ・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。 多くの住民等を受益者・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理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(信託の引き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、銀行信託業法においては信託の担い手の拡大が既に図られていることに加え、免許の付与にあたって審査される事業遂行能力は業務方法書に記載された信託の引き受けに係る事業遂行能力とされており、必ずしも政府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、信託の引き受けに係る事業遂行能力を有しているものであれば、この点の免許取得の審査に当たらないものと考えます。	プロジェクト名	1 0 1 8 0 3 0	民間系	民間系	金融庁	