

不動産賃貸業を行う土地信託

田中和明

田中一郎さんが土地を相続した場合

埼玉県さいたま市に住む田中一郎さん(90歳)は、疎遠になっていた父親が115歳で他界し、東京都港区の一等地にある土地(更地)を相続することになりました。



相続



土地は売却しようとも思いましたが、東京オリンピックの開催もあるし、今後、土地が高騰することもあり得るので、売却はやめて、土地の上に商業ビルか賃貸マンションを建設して、その賃料収入でリッチな老後を送ろう。

近くの銀行に相談

田中一郎さんは、手始めに、近くの銀行にビルの建設資金の借入の相談をしました。



その銀行は、**不動産業の経験もない90歳の高齢者**が、商業ビルや賃貸マンションの経営を行うことは、難しいと考えたのでしょう。

信託銀行に相談

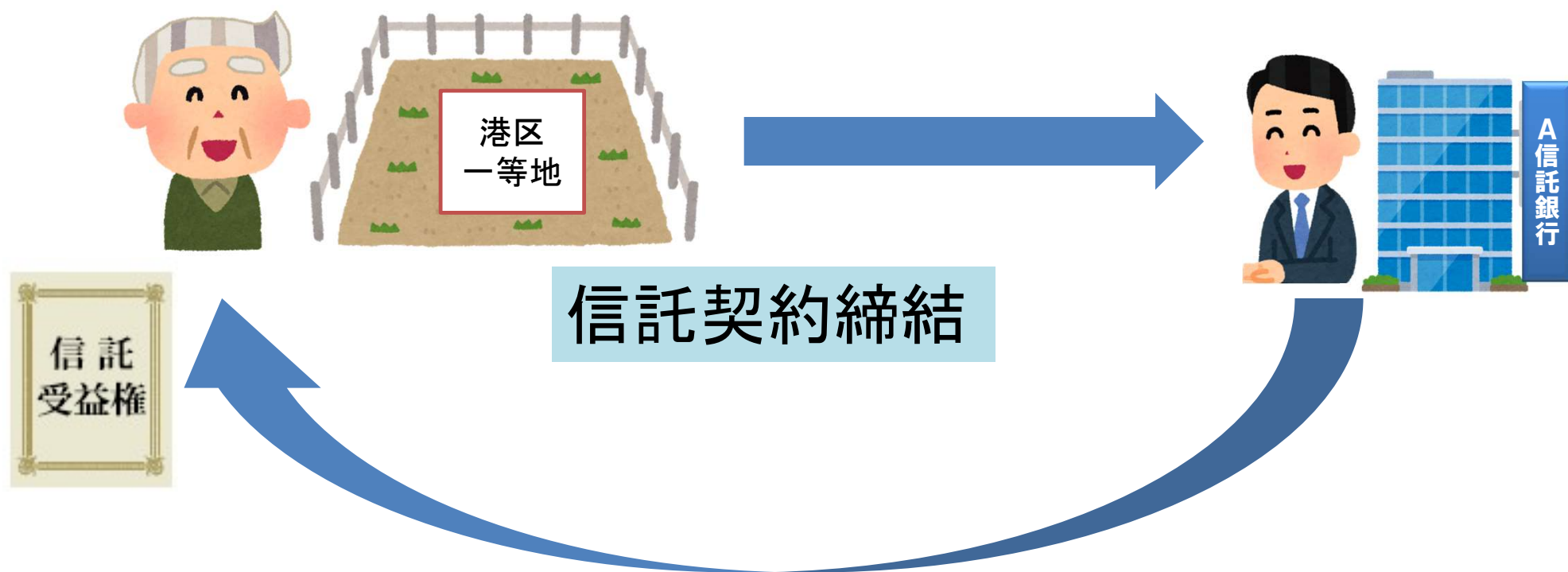
困った一郎さんは、A信託銀行の本店に行き、その土地を利用して豊かな老後を送るための資金をつくれなにかとの相談をしました。



土地信託とは、土地の所有者(委託者)が、信託銀行等(受託者)に土地を信託し、受託者は、その土地の上に建物を建設し、その建物を賃貸等の方法により有効活用を図り、その成果を信託配当として土地の所有者(受益者)に交付するものです。

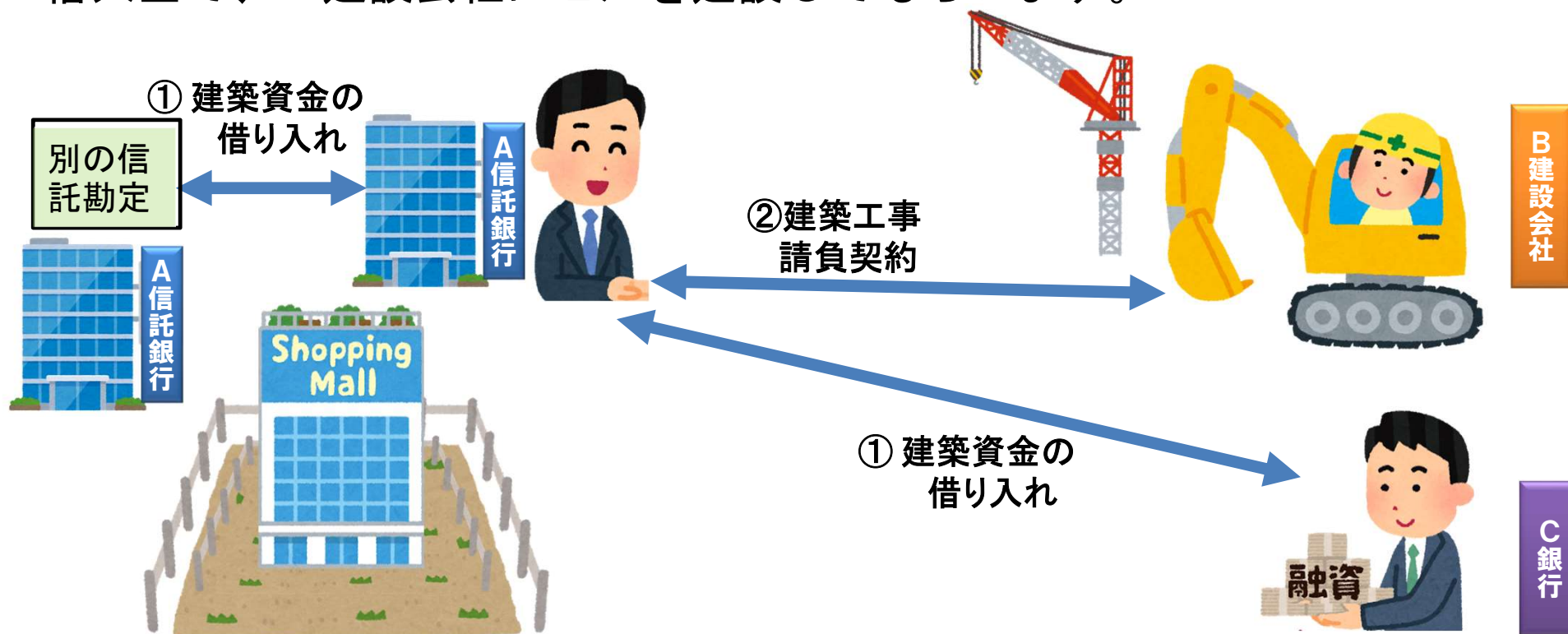
土地信託の仕組み①

田中一郎さんは、A信託銀行との間で信託契約を締結して、相続した**土地**をA信託銀行に信託し、
代わりに、**信託受益権**の交付を受けます。



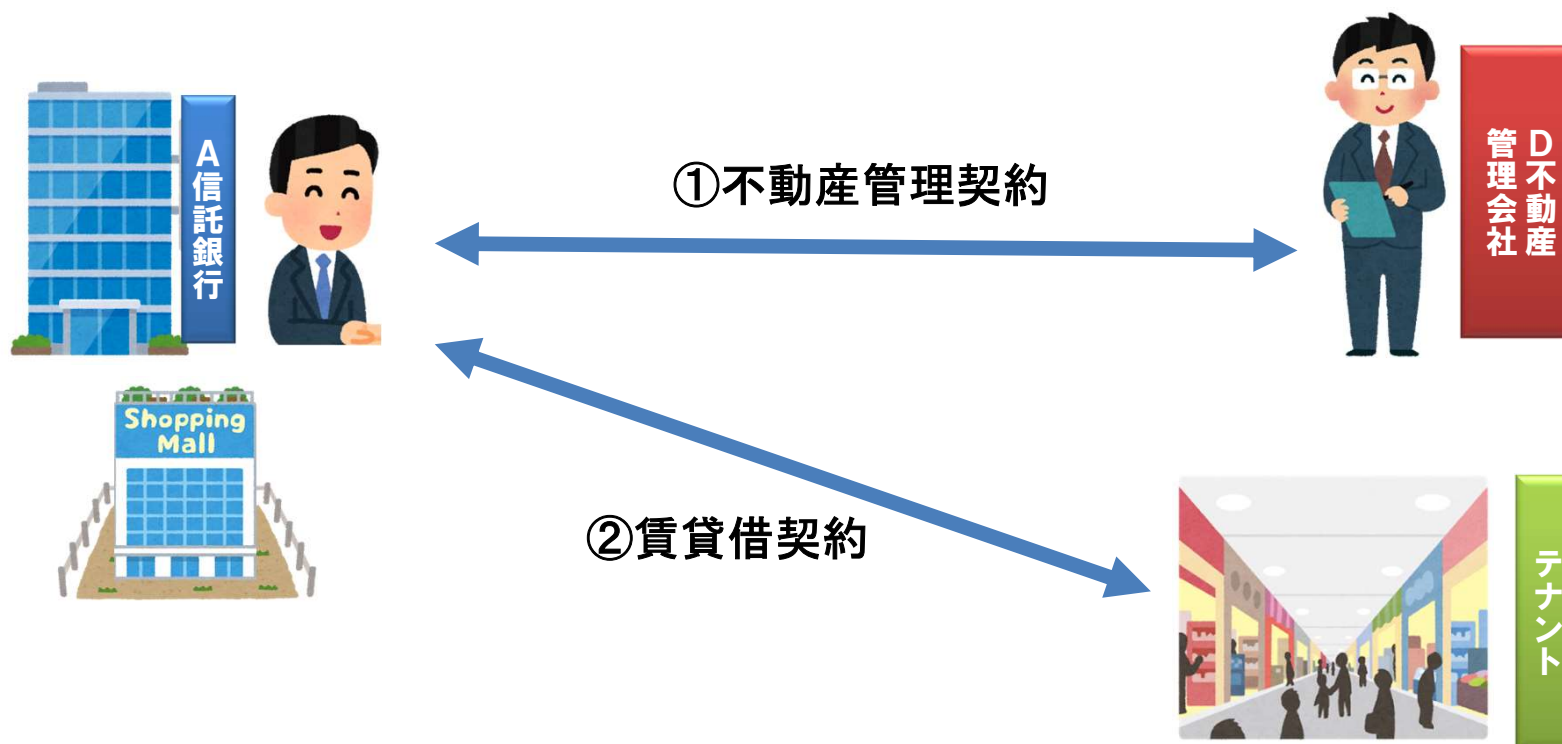
土地信託の仕組み②

- ① A 信託銀行は、建築資金を C 銀行から借り入れます（実務では、A 信託銀行の別の信託勘定から借入する場合があります）。
- ② A 信託銀行は、B 建設会社との間で、建築請負契約を締結し、C 銀行からの借入金で、B 建設会社にビルを建設してもらいます。



土地信託の仕組み③

- ①A信託銀行は、ビルが完成した段階で、D不動産管理会社との間でビルの管理契約を締結し、D不動産管理会社は、そのビルの管理を行います。
- ②A信託銀行は、テナントを募集し、賃貸借契約を締結し、テナントに部屋を賃貸します。



土地信託の仕組み④

A信託銀行は、テナントから賃料を受け取り、
D不動産管理会社への管理料を支払い、C銀行（A信託銀行の別の信託勘定）へ借入の元利金を弁済し、A信託銀行の信託報酬を控除した残りの資金を、
配当として田中一郎さんに支払います。

税金の関係は、不動産をそのまま持っているのと同じなんですね。



信託の転換機能の活用その1(所有者の転換)

本件事例の場合、土地の所有者が90歳の高齢者から信託銀行に**転換**します。



(1) 不動産管理・運用の経験がない
(老人)⇒不動産の専門家(信託銀行)

専門的知識がない土地所有者でも、建設工事の発注、資金調達、テナント募集、管理等のすべてを専門家である信託銀行等の受託者に任せることができ、**手間ひま、ノウハウ一切が不要**です。

(2) 経済力がない(老人)⇒潤沢な資金
や経済力を有する(信託銀行)

建物の建設資金を借り入れる場合には、受託者(信託銀行等)が借入人になることから、**好条件(低い金利)で借入**することができます。

(3) 認知症や死亡するおそれのある
自然人(老人)⇒法人(信託銀行)

土地所有者(委託者)が信託設定後に、**認知症**になった場合でも、**死亡**した場合でも、**不動産賃貸事業は有効に継続**することができます。

☛ 土地を売却や賃貸することなく、有効利用することができます

信託の転換機能の活用その2(財産の転換)

本件事例の場合、土地と建物(不動産)が信託受益権(金融商品)に**転換**します。



転換



財産の性質と単位
が変わるんですね

(1) 土地と建物という不動産が信託受益権という金融商品に替わります。

不動産よりも、信託受益権の方が**売買等による財産の移転手続きが簡単**です。

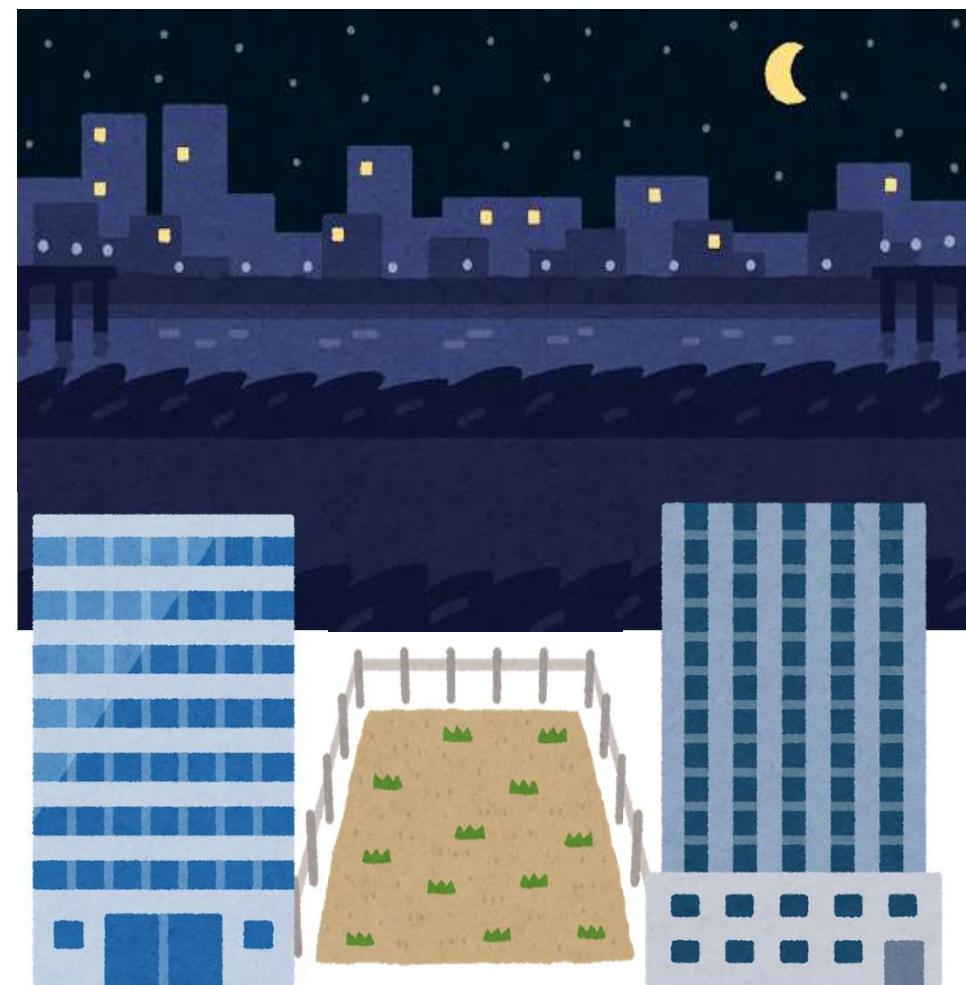
(2) 例えば、10億円の不動産を信託して、その信託受益権を10個に分割すれば1億円単位の金融商品に替わります。また、必要に応じて信託受益権を分割することも可能です。

10億円の不動産は高額で売れない場合でも、1億円の信託受益権であれば、**購入を希望する投資家**が見つかる可能性が高まります。
また、一郎さんが死亡した場合でも、不動産を売却することなく、相続割合に応じて、相続人に分割した**信託受益権を分配**することができます。

(3) 信託の中で、金融機関から借入をすることもできます。

一郎さんが、手術・入院等で至急にお金が必要になった場合には、**信託の中で金融機関から借り入れて給付を受ける**ことも可能です。

空き地にビルが建つことによって地域に活気が出できました!!



参考文献

1. 信託の入門書

田中和明・田村直史著 『改訂 信託の理論と実務入門』(日本加除出版、2020年)

2. 信託の初学者向け

田中和明著 『信託法案内』(勁草書房、2019年)

3. 信託の実務家向け

田中和明著 『詳解 信託法務』(清文社、2010年)