



光多 長温

都市化研究公室理事長

わが国の空き家率は13%超、空き地は(定義は種々あるが)首都圏で10%超と推計されている。

しかも、これらは、中心市街地等都市中心部に多く見られる。空き家の所有者が他地区に居住しているケースも多く、税負担もある一方、親が住んでいた等の理由から売却する気にもなれない。地域で使って欲しいと思ってもセッティングが難しい。ここに、民事信託方式を適用して空き地空き家問題の解決を考えてみたらどうであろうか。

信託は、12世紀にイギリスで宗教的背景の中で形成され、その後、ビジネス信託としてアメリカに渡った。アメリカでは相続関係の遺言信託とし

て大きく発展したが、これがわが国に導入されたのは、明治38年である。しかし、信託受託会社が乱立し、資産運用で失敗するケースも多く倒産が

济期に地価を顕在化させない土地利用法として検討され始めて以降である。1987年に「国有財産法」及び「地方自治法」が一部改正され、国

託事業の失敗事例は、信託の特質が充分理解されていないことが起因する。では、不動産信託の特質とは何であろうか。これは、一定期間(信託期間)土地建物の所有権を信託受託者に移転し(その見返りとして所有者は信託受益証券を取得する)、不動産の管理、有効利用を図るものである。

入金等の負の財産もそのまま返還される。大阪府等が訴訟が起こったのは、この借入金を自治体が引き取ることに關する問題である。信託方式において、信託銀行等の信託専門業者が受託者となる業務信託とは別に、特定目的のために行われる民事信託がある。業務信託は信託法に基づいて行われるも

例えば、A市において地域住民・企業・自治体等で「○○コミュニティ」を設立して、地域の空き地空き家を受託し、地域で「コミュニティスペース」を提供・運営したり、高齢者向けケアハウスを整備したりするものである。受け皿となる受託会社を地域で設立しておけば、空き地空き家で困っている所有者からの引き合いも増え、一定のボリュームになるのではない

# 空き地空き家対策に民事信託

相次いだ。国は、大正11年、「信託法」「信託業法」のいわゆる信託二法を制定して制度の整備を図ったが、信託業務自体は下火になった。戦後、信託業は信託業免許により普通銀行と異なる業界として、金銭信託を中心に発展し、その中で不動産信託も一部行われてきた。

公有地にも不動産信託が導入され、東京都の新宿モノリス、健康プラザ等、東京、大阪等の大都市で公有地信託が実施された。また、国鉄清算事業団の土地処分においても適用された。しかし、その後、大阪市や兵庫県で信託事業の失敗から訴訟問題にまで発展することとなり、民間の不動産信託事業も頭打ちとなりつつある。これら不動産信託

委託者は信託事業からの収益の配当を受けるが、「信じて託する」ことが基本となり、委任とは異なる。なお、税の導管理論から事業収益に対する法人税は信託受託者には課税されず、他方、固定資産税は受託者に課税される。

信託期間終了後は、信託財産は委託者に返還されるが、信託財産に含まれる不動産に加えて、借

ので、広く一般から財産の信託を行うものであるが、民事信託は信託法に基づいて特定の地域で、特定の目的のために受託を行うものである。民事信託は地権者の権利調整のために都市再開発事業に使われるケースが見られる(大宮西口や千代田区神保町等)が、これを中心市街地の空き地空き家に適用したらい

かかであろうか。信託という方式をつまなくビルトインすることにより、土地の所有権をリラクゼーションし、都市開発や地域の問題が解決されるケースもあり得るのではないだろうか。