

# 市街地再開発事業による施設建築物及び その敷地を民事信託により信託した場合 の税務上の取扱いについて

民事(家族)信託・の活用(信託法改正前H13)

**テナントバンク(有)黒永 秀司**

国税庁問合せより抜粋して掲載しています。

# 土地信託に関する税務の取扱いについて問い合わせされたものです。(改正前信託法 土地信託通達)



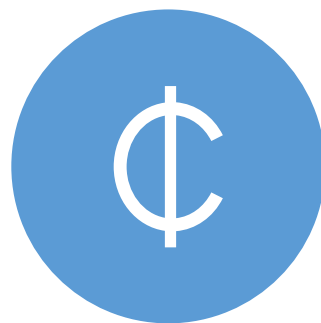
・この国税庁の事前照会事例は、大手不動産会社が市街地再開発を推進するにあたり、地権者や借地権者等の権利を同質のもの(信託受益権)に変換し、変換後の施設を賃貸し、施設管理を一体のものとして行うために構成された不動産活用のスキームです。



・改正前の信託法よりも市街地再開発事業・不動産開発で活用された手法です。現在の信託法やこれと類似する手法で資産流動化法による特定目的会社を活用した証券化の手法や投資法人法に準拠したJREITがありますが、JREITは信託受益権を購入した投資法人がさらに小口化したものを、一般の投資家に投資口として東京証券取引所で毎日売買されています。



・複数の土地所有者や借地人、借家人が存在する場合は、それぞれの権利を同質のものに変換(信託受益権)可能ですから、一団の土地をまとめる場合には、使い勝手のいい手法です。



・信託受託会社としては、本来収益を目的とするのではなく管理権限や施設全体の運営権を持った法人として一般社団法人を設立することが多くなっています。この施設からの収益は元々の権利者(受益者)が取得します。

## 取引等の税務上の取扱い等に関する事前照会

### 照会

- ①事前照会者 三井不動産株式会社
- ②法人の代表
- ③照会の趣旨(法令解釈・適用上の疑義の要約及び事前照会者の求める見解となることの理由)
- ④個別の取引等の事実関係
- ⑤④の事実関係に対して事前照会者の求める見解となることの理由
- ⑥関係する法令条項等 **昭和61年7月9日付「土地信託に関する所得税、法人税並びに相続税及び贈与税の取扱いについて」(法令解釈通達)**
- ⑦添付書類 照会の趣旨及びその理由等の照会事項に関する参考資料

### 回答

- ⑧ 回答年月日 平成13年11月15日
- ⑨ 回答者 国税庁課税部長
- ⑩ 回答内容 ご紹介の件については、貴見の通りで差し支えありません。  
ただし、ご照会に係る事実関係が異なる場合又は新たな事実が生じた場合には、この回答内容と異なる課税関係が生じることがあることを申し添えます。

# 1 本件信託の概要①

A地区第一種市街地再開発事業においては、**オフィス棟、及び住宅・商業棟を建築中**ですが、地権者のうちオフィス棟の一部に係る**共有持分を権利変換後の資産（従前資産に対応する権利床と優先分譲床からなります。）**として取得する**110名**は、**当該共有持分に係る権利（敷地の共有持分の所有権並びに施設建築物の共有持分を取得する権利）を信託財産として、当該地権者がその持分に応じて出資する株式会社B**に対し、**当該地権者を委託者兼受益者として信託**しております（別添1「概念図」及び別添2「信託契約の内容」参照）。

## 1 本件信託の概要②

これにより、当該事業により施設建築物が完成したときには、信託の受託者である株式会社Bが共有持分に係る権利を有する各地権者に代わって施設建築物を取得し、一体的に管理・運用（賃貸）することになります。

なお、**受託者である株式会社B**は、本件以外の信託を引き受けることはなく、また、**信託報酬も受けない**ため、**営業としてこの信託を引き受けるものではありません**。すなわち、本件は、いわゆる**民事信託方式を採用**しているものですが、この信託の目的や民事信託方式を採用する理由は、下記「1 信託の目的及び民事信託方式を採用する理由」のとおりです。

## 2 照会事項①

ところで、**信託に係る税務上の取扱い**については、所得税法第13条、法人税法第12条、消費税法第14条などの規定により、信託財産に帰せられる収入及び支出については、受益者が特定している場合は、その受益者がその信託財産を有するものとみなして所得税法等の規定を適用することとされています。

さらに、信託業務を営む銀行（以下「信託銀行」といいます。）により商品化されている**土地信託**については、昭和61年7月9日付「土地信託に関する所得税、法人税並びに相続税及び贈与税の取扱いについて」（法令解釈通達）（以下「**土地信託通達**」）といいます。）により、一定の要件の下で、信託財産に帰せられる収入の所得区分、租税特別措置法の適用及び信託受益権の譲渡等に関する取扱いが明確にされていますが、その対象となる土地信託は下記「2 土地信託通達における『土地信託』の要件」のとおり5つの要件を満たすものに限られています。

## 2 照会事項②

本再開発事業において採用している**民事信託方式による信託**は、土地信託通達に定められた「**受託者を信託銀行とする信託であること（下記2の）**」の要件を満たさないため、同通達にいう「**土地信託**」には該当しないこととなります。

しかし、それ以外の要件を満たしているものであることなど、下記「**3 土地信託通達に準じて取り扱われる理由**」のとおり、「土地信託」と同様に**信託財産である土地建物等を受益者である地権者が直接所有している実態にあるものと考えられること**から、**土地信託通達の取扱いに準じて取り扱われるもの**と考えてよろしいか、ご照会申し上げます。

## 記 1 信託の目的及び民事信託方式を採用する理由

- この信託は、**多数の地権者の共有となる土地建物**について、**多数の地権者の個別事情（相続、破産等）が生じた場合にも、安定した施設運営を行うこと、地権者個々の共有財産を共同して信託することで所有権が一本化され、担保性の向上により資金調達を可能とすることを目的として、受託者名で当該信託財産の管理・運用（賃貸）を一体的に行うためのものです。**
- しかし、このような信託は**地権者数が多いため信託銀行を受託者とする営業信託にはなじまない等の理由により、受託者を地権者が出資する法人とし、営業信託によらない民事信託方式を採用することとしたものです。**



## 2 土地信託通達における「土地信託」の要件

- ① 土地等又は土地等及びその上にある建物等を信託財産とし、その**管理、運用又は処分を主たる目的とする信託**であること。
- ② **委託者を受益者とする信託**であること。
- ③ **信託受益権が、次のいずれかの場合を除き、その信託期間を通じて分割されないものであること。**
  - i 2以上の者が共同して信託を設定するため、信託設定時においてその**委託者の数に相当する口数の範囲で分割が行なわれる**場合
  - ii **受益者について相続が開始したことにより相続人の数に相当する口数の範囲で分割が行なわれる**場合
- ④ **信託受益権の内容が、収益受益権と元本受益権に区分されることのないこと。**
- ⑤ **受託者を信託銀行とする信託**であること。

### 3 土地信託通達に準じて取り扱われる理由 ①

(1) 本件信託は、受託者が信託銀行となる営業信託ではないため信託業法や普通銀行等の貯蓄銀行業務又は**信託業務の兼営等に関する法律の適用はない**ものの、次のことから、商品化されている土地信託の場合と同様に、委託者（＝受益者）のために、信託目的に従って適切に管理・運用されるものです。

① **受託者は、委託者（＝受益者）である共有者全員の意思が反映されるよう、委託者がその共有持分に応じて出資している法人であり、特定の受益者の利益のために管理・運用されるものではないこと**

② **信託期間満了時には、信託された不動産が、現状有姿のまま、受益者に交付されること**

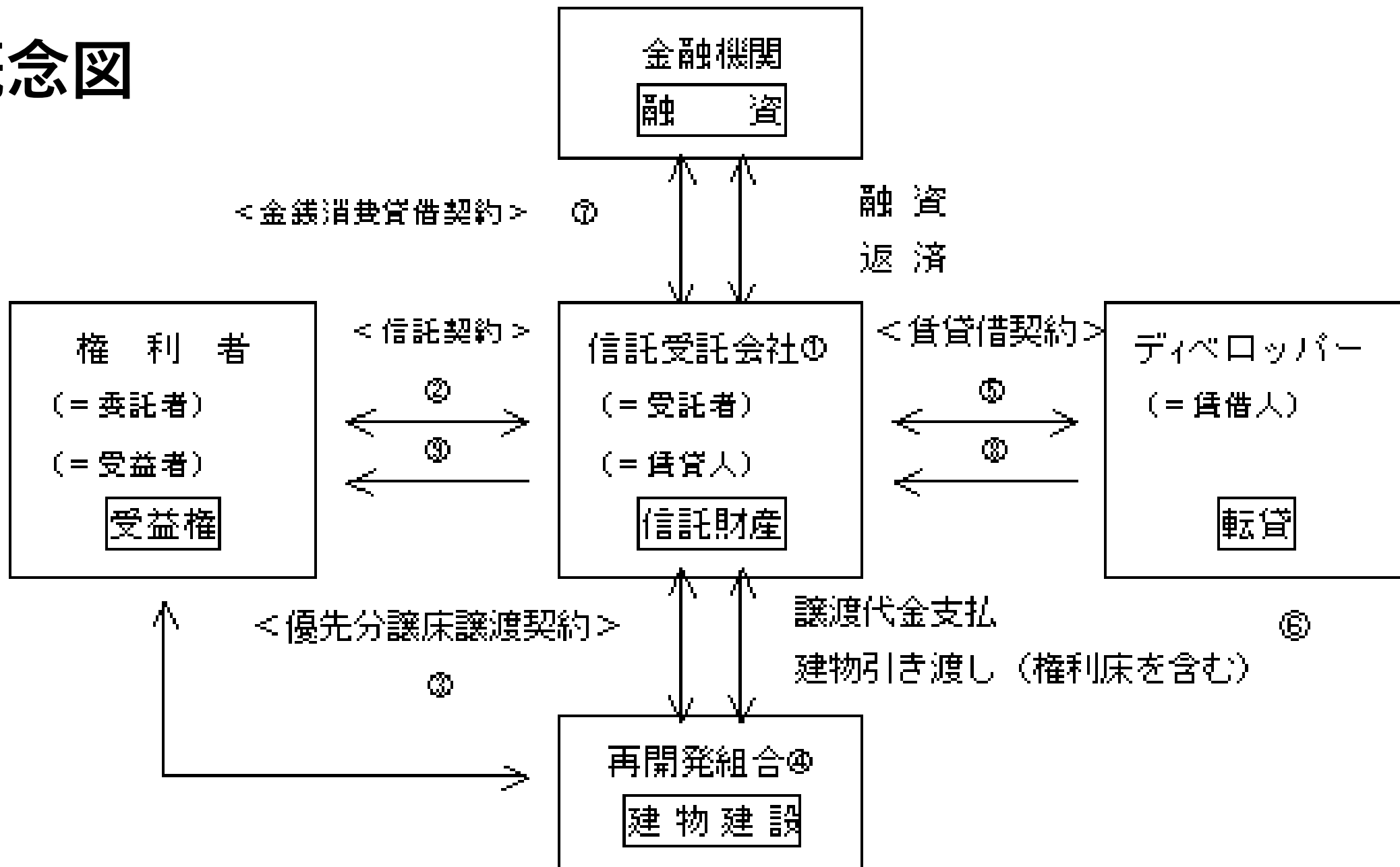
③ **信託法第35条の規定により信託報酬を授受しないこととしているため、受託者に利益が留保されることがなく、これにより、信託財産に帰属する収益は、各地権者が信託財産について有していた共有持分に応じて受益者となった各地権者に分配されること**

### 3 土地信託通達に準じて取り扱われる理由 ②

(2) 土地信託通達にいう「土地信託」の要件のうち「受託者が信託銀行であること」の要件を除き、他の要件（上記2のからの要件）は満たすものです。

次頁以下 概念図、「信託契約の内容」を参照してください。

# 概念図



## < 権利変換時 >

- ① オフィス棟の一部（権利床又は優先分譲床）を共有で所有することとなる権利者全員は、その共有持分に応じ信託受託会社に出資を行う。（信託受託会社は全委託者が株主であり、床割合と出資割合は原則一致）
- ② 権利者は、信託契約に基づき、権利変換と同時に各々が所有する下記の権利を信託受託会社に信託する。
  - ア. 施設建築物の敷地となる敷地所有権の共有持分（信託登記を行う。）
  - イ. 施設建築物の区分所有権の共有持分を取得する権利
- ③ 信託受託会社は、再開発組合との間で優先分譲床譲渡契約を締結する。

## < 建築工事中 >

- ④ 再開発組合は、施設建築物を建設する。
- ⑤ 信託受託会社は、ディベロパーとの間で竣工後の施設建築物の賃貸借契約を締結する。

## < 竣工時 >

- ⑥ 信託受託会社は、再開発組合から床（施設建築物の区分所有権の共有持分）を信託財産として取得する。
- ⑦ 信託受託会社は、上記優先分譲床の譲渡代金に充当するために、信託財産を担保として金融機関から資金（借入金）を調達する。

## <稼動>

- ⑧ 信託受託会社は、取得した優先分譲床および権利床をディベロッパーに賃貸借契約に基づき一括賃貸し、賃貸料を収受する。
- ⑨ 信託受託会社は、金融機関への借入金の元本返済、利息の支払いを行い、公租公課の納税、賃貸運営に係る諸費用等を差し引いた金銭を、権利者（受益者）へ配当として支払う。