

(はじめに)

本年7月27日日経新聞朝刊において、積水ハウス(株)が信託業に参入する旨の記事が掲載された。平成16年の信託業法全面改正により信託兼営金融機関(いわゆる信託銀行等)以外の株式会社であっても信託業への参入可能となったが、それ以来大規模不動産開発を手掛ける大手デベロッパーが信託業に参入する初めての例となる。

そこで、以下では、信託及び信託会社の実態について整理したうえで、不動産との関わりについてごく簡単に触れてみたい。

(信託の推移と現況)

信託(商事信託)の受託概況の推移は、図1-1・図1-2のとおりである。資産運用型信託や資産流動化型信託の受託額が横ばいである一方、資産管理型信託については平成25年頃からかなり急な伸びを示している。また、資産流動化型信託についてみると、金銭債権の信託の受託額が横ばいないし減少傾向にあるのに対し、不動産の信託の受託額は平成25年頃から増加傾向にあり、平成28年以降金銭債権の信託の受託額を上回るに至っている。少なくとも不動産の信託に対する需要自体は衰えてはいないようである。

図1-1 信託の受託概況の推移

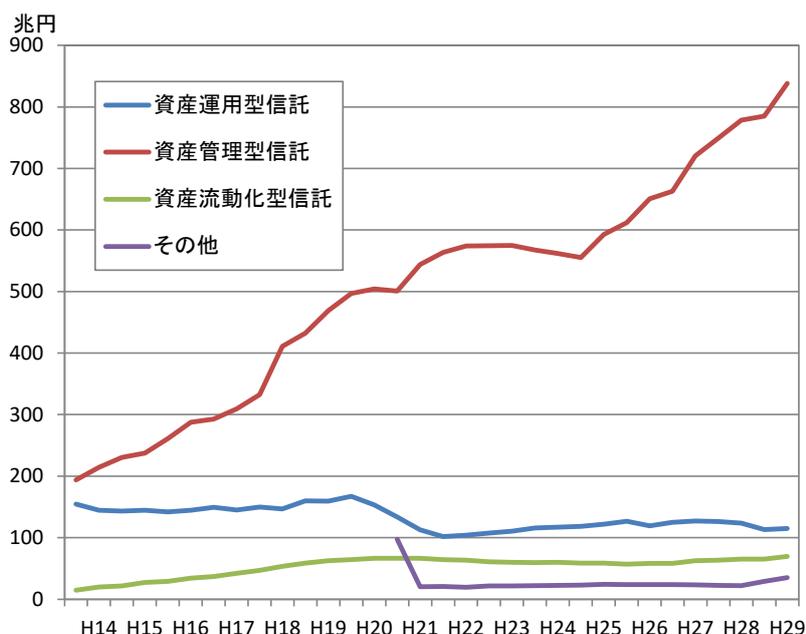
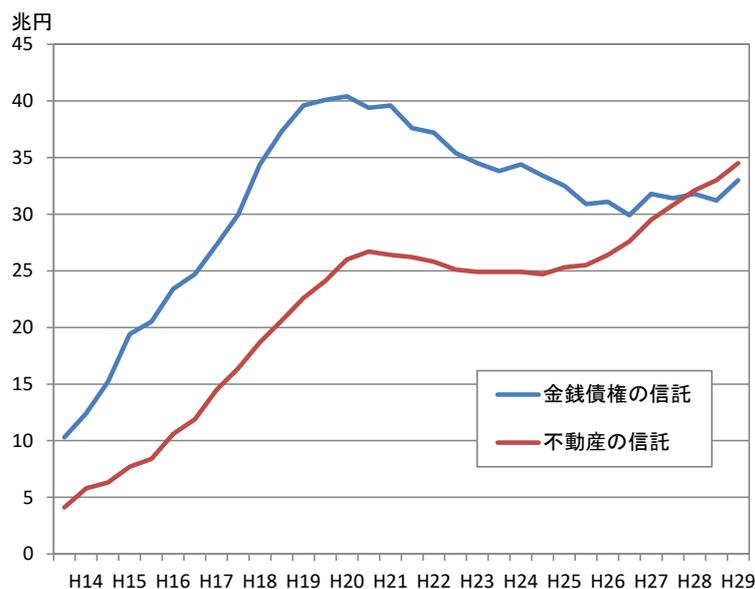


図 1-2 資産流動化型信託の受託概況の推移



注) 資産運用型信託: 受託者が自らの裁量により資産を運用する信託
 資産管理型信託: 受託者が委託者等の指図に基づき資産を管理する信託
 資産流動化型信託: 資産の流動化を図り、原資産者が資金調達を行うための信託
 資料: 信託の受託概況推移表 (信託協会) より作成。

(信託会社等の推移と現況)

まず信託業の主体となる信託会社及び信託兼営金融機関について整理しておく。

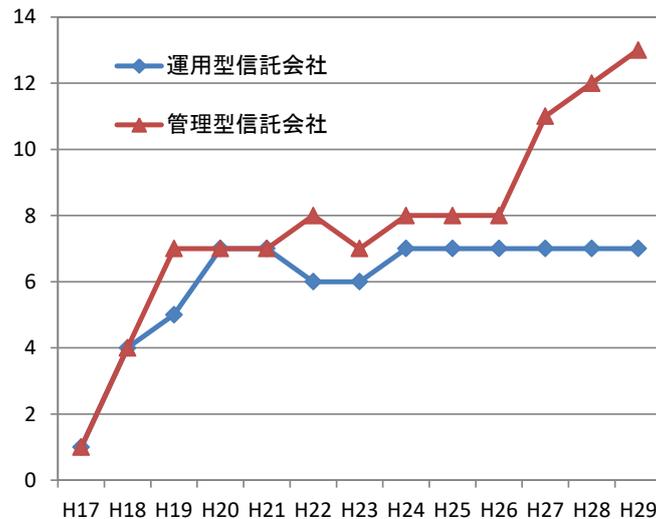
信託業とは、信託の引受けを行う営業をいう(信託業法第 2 条第 1 項)。このうち、委託者等指図権者のみからの指図により信託財産の管理・処分を行う信託及び信託財産について保存行為や財産の性格を変えない範囲内の利用行為等のみを行う信託(すなわち、受託者の裁量性の低い信託)のみの引受けを行う営業を管理型信託業という(同条第 3 項)。

管理型信託業は、内閣総理大臣の登録を受けることにより営業することができる(同法第 7 条)。管理型信託業以外の信託業は、内閣総理大臣の免許を受けなければ営業することはできない(同法第 5 条)。前者を管理型信託会社(同法第 2 条第 4 項)、後者を運用型信託会社(同法第 44 条)と称する。いずれの主体も株式会社でなければならない(同法第 5 条第 2 項・第 10 条第 1 項)。

なお、いわゆる信託銀行等については、銀行法等に基づき設立された金融機関が金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき内閣総理大臣の認可を受けて信託業を営んでいる(同法第 1 条)。これら信託兼営金融機関に対しても信託業法が準用される(同法第 2 条)。

信託業法全面改正後の信託会社数の推移は、図 2 のとおりである。改正法施行直後には増加傾向にあったもののその後は横ばいが続いている。ただ、管理型信託会社については、この 2~3 年増加傾向にある。このあたりは、資産管理型信託の増加傾向に呼応したものと考えられる。

図 2 信託会社の免許・登録数の推移



注)いずれの年も6月30日現在の数値

資料:平成16~27事務年度版「金融庁の1年」及び金融庁HPより作成

平成29年6月末現在で、運用型信託会社が7社、管理型信託会社が13社、計20社存在するが、このうちもっぱら不動産に関する信託業務を行う会社が運用型信託会社で1社(スタート信託(株))、管理型信託会社で3社(大東みらい信託(株)、積水ハウス信託(株)、きりう不動産信託(株))存する。逆に不動産に関連する信託を明らかに対象外としている会社が2社(いずれも管理型)あり、これら以外の14社は、金銭、金銭債権、有価証券などと同様に(実際にどの程度引受実績があるかどうかは不明だが)不動産に関連する業務も対象としている。

なお、信託兼営金融機関については、平成29年6月末現在で43機関が認可を受けており、信託銀行に限らず一部の地方銀行や信金中央金庫なども含まれる。

(信託業と不動産)

平成16年の信託業法全面改正の基礎となった金融審議会報告書においては、信託業法見直しの背景として、売掛債権、不動産等の流動化及び資金調達的手段として信託機能を活用したいとのニーズや一般の事業会社を含め多様な者がそのノウハウを利用して信託業の担い手として多様な信託商品の提供を行いたいとのニーズが挙げられている¹。また、当時の立法担当者は、信託活用のニーズの例として、知的財産権の管理や資金調達のための流動化とともに、不動産の管理、運用を挙げている²。したがって、不動産分野における信託のさらなる活用が期待されていたことは確かである。

その後、不動産投資の世界では、信託はなくてはならないスキームとして定着しており、例えばJ-REITの保有物件の大部分は信託受益権の形をとっている。

信託が不動産等財産の管理・運用において利便性が高くかつ強力な仕組みであることは確かである。例えば高齢化・人口減少が進む中での不動産管理の枠組みとして活用が期待されている。今般の積水ハウス(株)による信託業参入も、すでに信託が活用されている大規模賃貸マンション等ではなく、個人オーナー保有の賃貸住

¹ 「信託業のあり方に関する中間報告書」(平成15年7月 金融審議会金融分科会第二部会) p5

² 高橋康文「詳解 新しい信託業法」(第一法規 平成17年) p16

宅を念頭に置いている³。今後不動産の管理・運用に係る需要は、空き家や空き地の管理、築年を経たマンションの管理、地域おこし・町おこし等々さらに広がる可能性があり、それらの需要に応えるツールとして、信託の活用がもっと検討されてもよいのではないかと考える。

(齋藤 哲郎)

³ 詳細は、積水ハウス信託株式会社 HP の業務案内 (<http://www.sekisuihouse-trust.co.jp/company/index.html>) を参照。