



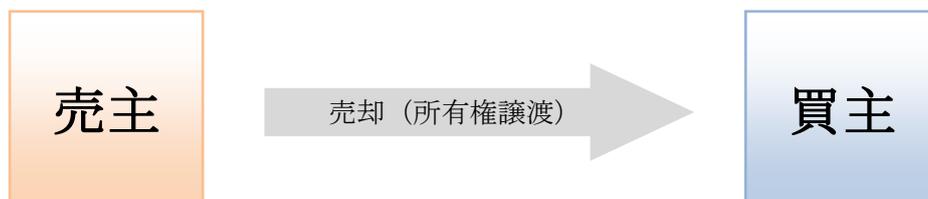
信託受益権について

不動産取引は、資産そのものを売買し、それにもなつて「所有権」が売主から買主へと譲渡されるというのが一般的です。しかし、近年は「信託受益権」や「資産（不動産）の証券化」といった言葉が聞かれ、この仕組みを利用した取引が広く行われるようになってきました。

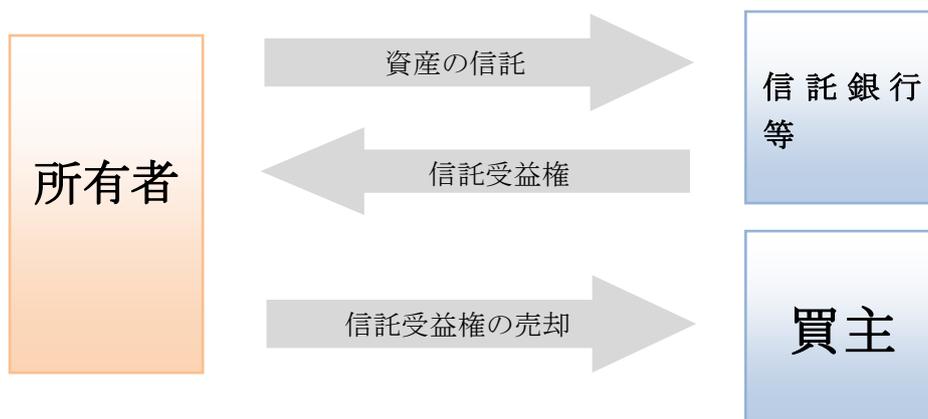
信託受益権とは、不動産を信託銀行等に信託することにより、その不動産から発生する賃料等を受け取る権利のことです。そして、その信託受益権を売買することを資産の流動化といいます。このような取引形態が近年増加しつつあり、不動産金融市場は今後ますます発展していくと考えられます。

また、信託受益権は金融商品取引法により、**みなし有価証券**とされており、様々な規制を受けることとなります。

一般的な不動産売買



信託受益権売買



※上記の図において、所有者を「委託者」といいます。信託銀行等は「受託者」、そして「受益者」とは、信託財産から発生した経済的利益を受け取る者のことであり、上記では資産の所有者がそれにあたります。委託者と受益者が異なっても問題ありません。

なお受益者は信託契約等の定めに従い、受託者に対し一定の義務を負うことがあります。