



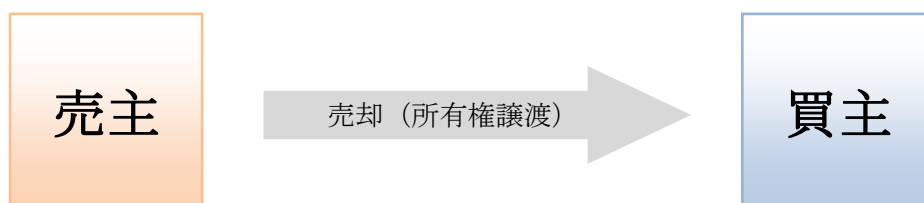
信託受益権について

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。

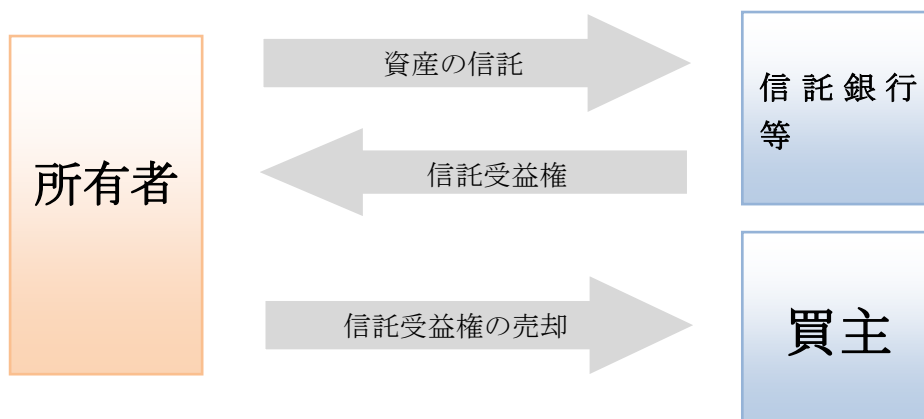
信託受益権とは、不動産を信託銀行等に信託することにより、その不動産から発生する賃料等を受け取る権利のことです。そして、その信託受益権を売買することを資産の流動化といいます。このような取引形態が近年増加しつつあり、不動産金融市場は今後ますます発展していくと考えられます。

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



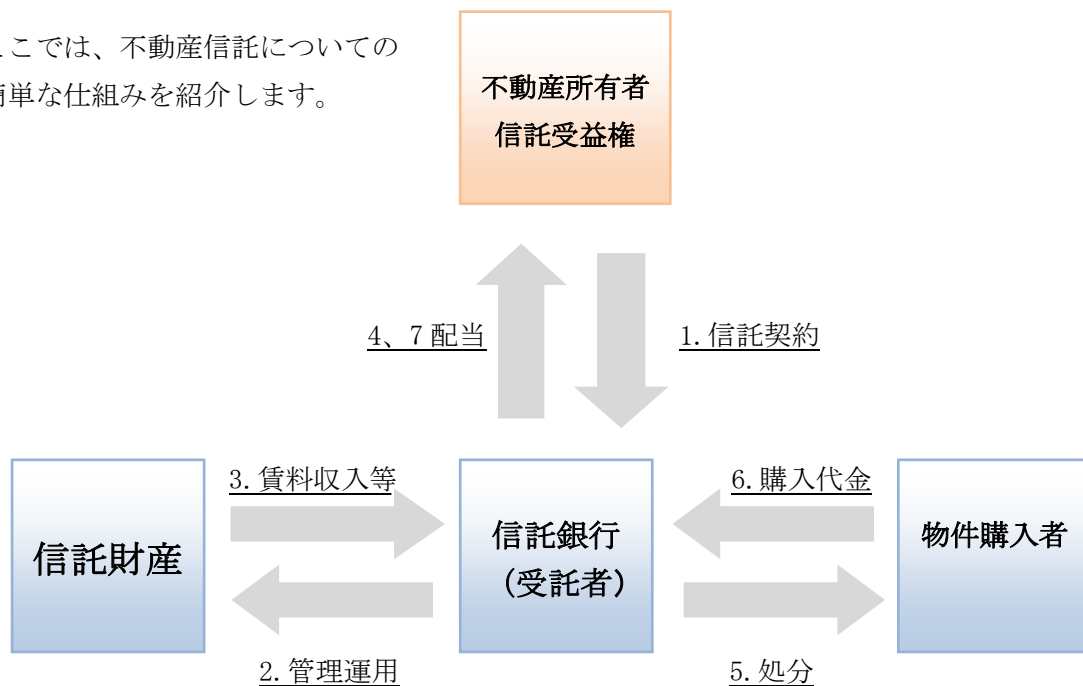
※上記の図において、所有者を「委託者」といいます。信託銀行等は「受託者」、そして「受益者」とは、信託財産から発生した経済的利益を受け取る者のことであり、上記では資産の所有者がそれにあたります。委託者と受益者が異なっても問題ありません。

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。



信託の仕組み

ここでは、不動産信託についての簡単な仕組みを紹介します。



1. 信託契約

不動産所有者（以下、委託者）が信託銀行（以下、受託者）に不動産を信託する。

2. 管理運用

受託者は信託の目的に沿って、信託財産の管理・運用を行う

3. 賃料収入等

受託者は、信託財産により発生した収益を受け取る。

4. 信託利益の交付

受託者は、信託財産により生じた収益から、信託報酬や公租公課を差し引いた差額を受益者に分配する。

5. 信託財産の処分

信託終了後、信託契約に明示された信託の目的に沿って処分等を行う。



	実物不動産の売買	不動産信託受益権の売買
商品	不動産	みなし有価証券（金融商品）
関連法令	宅地建物取引業法 他	金融商品取引法 金融商品の販売等に関する法律 他
免許	宅地建物取引業	第二種金融商品取引業（登録）
商品知識	一般消費者であっても、例えば居住用不動産であれば、ある程度の予備知識はある。	一般消費者には金融商品取引に関する知識は浸透していない。
課税	<p>➤ 不動産取得税： $\text{評価額} \times \text{税率}$ ※税率 3/100 または 4/100</p> <p>➤ 登録免許税</p> <ul style="list-style-type: none">・所有権保存：$\text{評価額} \times 4/1000$・移転（土地）：$\text{評価額} \times 15/1000$・移転（建物）：$\text{評価額} \times 20/1000$ <p>※上記は軽減措置等適用後の税率</p> <p>➤ 売買契約の印紙税：契約金額による</p>	<p>➤ 不動産取得税：非課税</p> <p>※信託解除の場合：実物不動産と同様</p> <p>➤ 登録免許税</p> <ul style="list-style-type: none">・受益者変更：1 件 1,000 円・信託契約解除時による所有権移転： $\text{(土地) 評価額} \times 20/1000$ $\text{(建物) 評価額} \times 20/1000$ <p>➤ 売買契約書の印紙税：200 円</p>

（税額は平成 26 年 4 月 1 日現在）

- ✚ 信託受益権の売買の際、買主によっては実物不動産として所有しておきたいというケースがあります。取引の方法はいくつかありますが、以下の事例を紹介します。

信託受益権を売買し、直後に信託契約を解除して実物不動産に戻すという方法（以下、図）。

このケースはいわゆる即日解除と言われ、実質的には一般的な不動産売買と変わらないものです。ただ、信託受益権は金融商品である以上、金融商品取引法の規制を受けることとなります。また、解除後は不動産取得税等の費用もかかります（上記の表を参照）。



信託受益権取引はそれらを扱う第二種金融商品取引業者やファンド等でなければそれほど馴染みのない取引のため、個人投資家の方々は商品に対するしっかりと理解と、リスクへの十分な検討が必要です。