

不動産信託及び定期借地権の普及方策の検討

—高齢者福祉・まちなか居住に資する住宅保有とは—

主査 倉橋 透*1

委員 石丸希*2, 桐生幸之介*3, 小出望美*4, 清水隆博*5, 中村研二*6, 樋口秀*7, 光多長温*8, 村上卓也*9, 山田剛志*10

本研究では、高齢者福祉やまちなか居住等に資するため、不動産信託や定期借地権を活用する場合のメリットや課題を把握するとともに、実際に制度を普及させるためにはどのような施策が必要か検討した。その結果、今後の課題として、「面積の広い高齢者住宅の供給促進」、「地域主体、コミュニティ主体の取組みによる高齢者住宅の整備に利用できそうな民事信託のモデルの開発」、「本研究で提案した不動産バンクが業としてみなされないような特例の必要性」、「定期借地権を用いた中心市街地の再開発とまちなか居住の促進の事例の蓄積」、「定期所有権についての検討」等があげられる。

キーワード : 1) 高齢者住宅, 2) 民事信託, 3) 不動産バンク, 4) 定期所有権

Research on Measures to make Real Estate Trust and Fixed-term Land Lease more easy to use

— What are Housing Measures beneficial for Welfare of the Elderly and Regeneration into City Center? —

Ch. Toru Kurahashi,

Mem. Motomu Ishimaru, Kounosuke Kiryuu, Nozomi Koide, Takahiro Shimizu,

Kenji Nakamura, Shu Higuchi, Nagaharu Mitsuta, Takuya Murakami, and Tsuyoshi Yamada

Real estate trust and fixed-term land lease contract seems beneficial for welfare of the elderly and regeneration into city center. This research considers necessary measures to make them easy to use. Some of these measures probably include 'provision of wider dwellings for the elderly', 'development of trust system suitable for provision of dwellings for the elderly', 'accumulation of cases of redevelopment and regeneration in city center using fixed-term land lease.'

1. はじめに

1.1 研究の目的と背景

人口減少、高齢化等が進む中で、我が国の住生活や住宅管理をめぐるさまざまな課題が顕在化しつつある。すなわち、空家の増加とそれが周辺環境にもたらす悪影響、居住者の高齢化に伴う住宅の管理水準の低下、居住する高齢者自身の生活の利便性の低下等である。

ところで、これらの課題には共通の側面がある。それは、土地や建物とその利用者のミスマッチを解消することで対応が可能である、ということである。我が国は伝統的に「私権」が非常に強い。強すぎる所有権が土地や住宅のあり方、住生活のあり方までも制約している。

ここにおいて、現状を打破する手段として不動産信託、定期借地権がある。しかしながら両者とも一般の認知度が低いことのほか、不動産信託については信託銀行が一般の住宅まで扱うようにはなっておらずプレイヤーが不在であること、定期借地権については融資の担保となら

ない場合があること、税制上の優遇措置が不十分であること等の問題点があり、到底前段で述べた課題を解決できる状況になっていない。

本研究では、高齢者福祉やまちなか居住等に資するため、不動産信託や定期借地権を活用する場合のメリットや課題を把握するとともに、実際に制度を普及させるためにはどのような施策が必要になるのかを検討し制度設計まで含めて提言することを目的とした。

換言すれば、不動産信託や定期借地権が普及することにより、高齢者が現に居住する住宅・土地を信託するか、土地を定期借地にすることで、その収入も用いて高齢者住宅に入居することも可能になる。また、住宅自体も適切な者が管理することでその水準が向上する。さらに、地方都市の中心市街地の建築物や敷地についても検討を行うことで、まちなか居住の推進や中心市街地の高齢者の住生活の利便性も向上するものと思われる。

*1 獨協大学経済学部教授 *2 NIT データ経営研究所ソーシャルイノベーション・コンサルティング本部チームマネージャー *3 きりう不動産信託代表取締役

*4 東京都都市整備局係長 *5 建設物価調査会理事 *6 日本政策投資銀行地域企画部課長 *7 長岡技術科学大学環境・建設系准教授 *8 鳥取大学特任教授

*9 都市再生機構瀬田地再生部チームリーダー *10 成城大学法学部教授

1.2 研究の方法

本研究ではまず、予備的考察として土地信託や定期借地権の利用の現状をサーベイした。その結果、土地信託、定期借地権とも近年は件数が減少しており、制度が有効に機能していない可能性があることがわかった。

次に、制度が機能し成果をあげている事例についてケーススタディをおこなった。不動産信託では本研究会のメンバーが関わっている寝屋川の町家のケース、また定期借地権では高松市丸亀町の再開発のケースについて研究会において講演をお願いしてスタディした。

不動産信託、定期借地権の普及は高齢者の安心居住の手段ではあるが、それ自体が住生活向上の目的ではない。そのため、本研究ではやや迂遠にはなったが、今後の社会における高齢者の安心居住推進の方策のあり方やフィージビリティについて検討した。具体的には、高齢者が従前居住していた住宅を賃貸、もしくは信託して高齢者住宅に入居し、従前住宅の家賃を高齢者住宅の入居費用にあてることである。また、高齢者住宅そのものを不動産信託や定期借地権を用いて整備することの可能性や課題について検討した。

一方、高松市丸亀町の中心市街地の活性化の事例からは、街なか居住の促進と所有と利用の分離の必要性が強く示唆された。本研究においては、まず不動産信託を用いた対応ができないか検討する。定期借地権については高松市以外でも、沼津市や静岡市でも定期借地権の活用が進められており、こうした事例についてサーベイする。

以上を踏まえ、不動産信託や定期借地権のメリットと課題、望まれる制度改正について述べる。

また、URにおいても高齢社会対応、地方都市再生（まちなか居住）への取り組みを行っているところであり、これらについて紹介する。

2. 不動産信託、定期借地権の普及状況

2.1 土地信託の普及状況

件

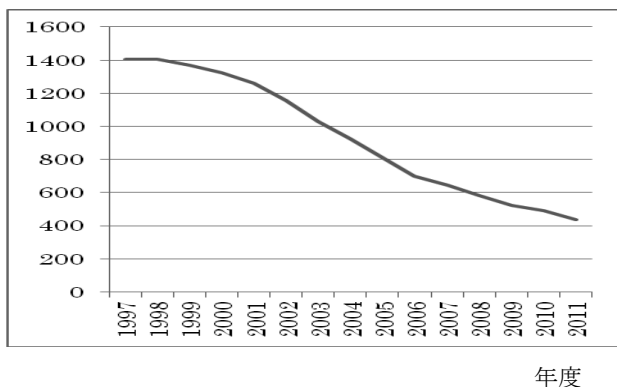


図 2-1 土地信託受託状況

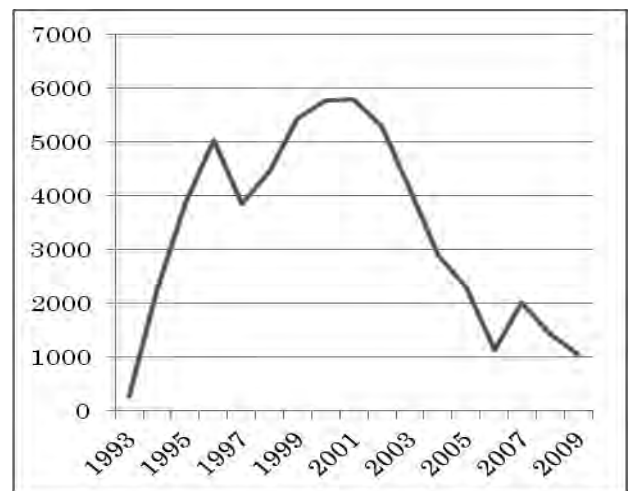
- (注) 1. 一般社団法人信託協会『信託統計便覧』による。
(<http://www.shintaku-kyokai.or.jp/data/data01binran.html>)
2. 各年度末の数字である。

図 2-1 は一般社団法人信託協会の『信託統計便覧』により、各年度末での土地信託の受託件数の推移をみたものである。1997 年度末時点では 1406 件受託していたが、特に 2001 年度以降急減しており、2011 年度末の受託件数は 438 件まで減少している。

この原因としては、オフィスの空室の状況等不動産市場の悪さがあるとされており、こうした状況の下で一般的に不動産信託の普及を図ることは、困難な面があるものと思われる。

2.2 定期借地権の普及状況

戸



年

図 2-2 定期借地権付持家供給戸数

- (注) 1. 定期借地権推進協議会、(財)都市農地活用支援センター調べ。
2. 一般定期借地権付一戸建持家、一般定期借地権分譲マンション、建物譲渡特約付借地権一戸建持家、建物譲渡特約付借地権分譲マンションの合計

定期借地権付持家供給戸数の推移を図 2-2 に示す。1992 年 8 月の定期借地権制度の施行以来、供給戸数は順調に増加し、2001 年の供給戸数は 5790 戸を数えた。しかしながら 2000 年代に急落し、2009 年にはわずかに 1042 戸に留まっている。

その背景としては、借地権付住宅に限らず住宅着工戸数全体の減少があること、地価下落に伴い借地権付住宅とすることのメリットが薄れたことが考えられる。

こうした状況においては、不動産信託におけると同様、一般的に定期借地権付住宅の供給戸数を上昇させること

は困難であると思われる。

さらに、事業用定期借地権に至っては統計すら存在していない。

以上、不動産信託、定期借地権の全体的な普及状況を把握したが、現状のままでは一般的に利用が増加する状況にはないといえる。ただし、制度改善をするなり、目的を特化して活用するなりすることにより社会的に役立つ制度とすることは依然可能であると考えられる。

3. 不動産信託、定期借地権のケーススタディ

3.1 不動産信託を用いた古民家再生－寝屋川市の事例

1) はじめに

伝統的建築物群保存地域に存在する建物に限らず、資源の限られた我が国に残された貴重な文化である古民家を、取り壊すことなく次世代に引き継ぐには、一般市民が安心して参加することが可能な、リスクの低い投資スキームを提供し、多くの市民から少額の資金を集め、古民家を住まいとして求める人たちに提供していくことが必要である。

資金調達方法として、古民家再生に特化した法人を設立して、資金を調達することも考えられるが、その法人が倒産するなどの不測の事態に至った場合、投資家保護の問題と二重課税の問題を残すことになる。

それらの諸問題を払しょくした事例として「定期建物賃貸借契約」、「一括前払い賃料」、「信託」を用いた不動産の証券化手法により「金融の地産地消」を実践した古民家再生事例を以下に述べる。

2) 概要

物件は京阪本線香里園駅から徒歩 10 数分という交通至便の地であるが、街路が狭い地域にある。敷地面積約 800 m²、床面積約 190 m²、築 150 年の木造瓦葺平屋建て住宅である。借家人の退去リスクがあるため、家主と借家人の間で 10 年間の定期建物賃貸借契約を締結している。

一方で改修工事が必要であったが、家主は 70 歳を迎える高齢者であり、金融機関からの資金調達は不可能であった。また、借家人に工事費用相当額の一括前払い賃料の支払いを求めることは不可能であった。そこで、家主と借家人の間に、法人税等が課税されない（パススルー課税）有限責任事業組合（LLP）を設立した。LLP は家主に 10 年分の一括前払い賃料を支払い、借家人からは毎月払い賃料を受け取ることで、出資法・貸金業法に抵触せず「金融の地産地消」を実践することが可能となった。この場合、資金提供者である LLP は、不動産価格の値下がりリスクを負う必要がない。

さらに、信託登記により土地・建物の所有権を信託会

社に移転した。それにより、意思凍結機能が発生する。信託会社が介在することにより、定期建物賃貸借契約や一括前払い賃料等長期間に亘る契約や金銭の移動を家主、借家人、LLP の三者のみにゆだねるのではなく、法律的に確固たる仕組みとすることが可能となる。

3) 事業スキーム

- a) オーナーと信託会社の間で信託契約を締結する。
- b) 信託会社と LLP との間で、マスターリース契約を締結し、一括払い賃料の收受を行う。その資金を担保するため、LLP はオーナーが所有する信託受益権に質権を設定する。
- c) オーナーは建築会社との間で改修工事請負契約を締結する。
- d) 信託会社は、信託契約に基づき建築会社に工事代金を支払う。なお、改修工事部分は、工事完了と同時にオーナーから追加信託される。
- e) 信託会社は、一括前払い賃料から工事代金、火災保険料等のイニシャルコストを差し引いた残金をもって、固定資産税、信託報酬等の信託期間中の費用に充当する。
- f) LLP は、建物改修工事完了後、入居者に転貸し、賃料を受け取り、一括前払い賃料の回収を行う。
- g) オーナーは、信託期間終了後、改修された建物の返還を受ける。この場合、既存の入居者との賃貸借契約を継承することもでき、その場合には、信託会社、LLP の報酬等の支払がなくなり、より高額の賃料収入を享受することもできる。

4) メリットと汎用性

当該事業では、古民家の不動産登記は信託会社に移転するが、税法上の所有権は移転しない。信託登記に伴う登録免許税は売買による所有権移転登記の場合の 20%に過ぎず、また不動産取得税は課税されない。LLP が出資者から調達すべき金額には、不動産の購入費用は含まれないので、当該金額は非常に低く抑えられる。そして、LLP への出資者は、不動産価格の下落による投資元本の毀損リスクを負う必要はない。

金融機関でない者が市場から資金を調達しようとするとき、所有者の死亡、事業者の倒産、古民家の火災等の事故、横領、賃借人の確保等のリスクを最小限に抑え、安定したスキームを構築しなければ、投資家の信頼を得ることはできない。そのためには、法律に基づく倒産隔離を確保する必要がある、当該事業はその要請に応えるものである。

不動産の証券化による流動化手法として、「不動産特定共同事業法」、「資産の流動化に関する法律」、「信託法」の 3 つの法定のスキームが存在する。信託法に基づく手法は、信託会社設立に高いハードルがあるものの、

受託財産（古民家）が倒産隔離され、また事業ごとの組成コストは低く、汎用性が高いと考えられる。

なお、寝屋川の古民家の事例について、詳しくは、桐生(2012)を参照されたい。

3.2 定期借地権を用いた商店街再生—高松丸亀町の事例

1) はじめに

高松丸亀町商店街は、街区ごとに特徴づけられた再開発を連鎖させるという前例のない開発により商店街の再生を実現させている。

本研究会では、高松丸亀町商店街振興組合理事長であり、高松丸亀町まちづくり株式会社専務取締役を兼務しておられる古川康造氏を招き、講演会ならびに意見交換を実施した。

ここでは、古川氏の講演内容と頂戴した資料を基に、定期借地権の活用が商店街再生に果たした役割について考察する。

2) 高松丸亀町商店街の概要と再開発に至る経緯

この地域は、1588年に開町し、420年以上の歴史がある。かつては商圏400万（四国4県人口）と豪語するほど、全国でも有数の商店街であったという。8つの商店街と大型店により、2核1モールを形成し、延長2.7kmのアーケードは全国一ともいわれていた。しかし再開発前は著しい衰退に見舞われていた。衰退の要因としては、①戦後60年、経済成長を背景にモノが売れ続けたものの、店舗の入れ替えがなく、新陳代謝が進まなかったこと、②商店街の居住者は最盛期の1,000人から再開発前には75人に激減していたこと（バブルの地価高騰で、人々が住めなくなってしまった）、③居住者がいなくなってしまったことにより業種の偏りがおきたこと（消費者の支持を失う原因）、④流通形態が変わってしまったこと（製造販売しか生き残れない）、が挙げられた。現在の組合員数（出資者）は104名、店舗数は157店である。

商店街の関係者は勉強会を開催し、商店街の活性化に向けた議論を重ねていた。まず、郊外でのショッピングセンターの立地規制をしても中心部が再生することはあり得ないとし、郊外の立地規制は自由競争（消費者の選択肢）を阻害するだけであることを認識していた（郊外大型店には6割の消費者が満足している）。そこで、中心市街地の活性化を阻害しているのは店主（地権者）自身であるとし、諸悪の根源が郊外大型店にのみあるのではないことをまず認識したという。そこで、合理的に街の再生を図るため、土地の所有権と利用権の分離が必須であり、そのために従前の「商店街」に店舗入れ替え（新陳代謝）システムを導入することが必要だとの結論

に至った。

郊外型大型店は消費者からは支持を得ているものの、多大な売り上げによる利益が十分には地域に還元されず、経済循環が途切れている（地域の経済循環は極端に低下する）ことが大きな問題である。だが、この点を強調しても商店街に人が帰ってくるわけではない。そこで、商店街が売上を失った理由はただ一つ、消費者が欲しいと思っている商品が並んでいないという原点に立ち返り、業種転換、商品開発、廃業の仕組みが開発された。

3) 丸亀町再開発計画、全国初の民間主導型再開発

再開発計画では、まず商店街の抱える根本的問題として、土地問題・居住人口問題の解決が求められた。そこで全町を7つの街区に区切り、短時間で着手できる新しい開発スキームとして、総事業費の抑制を目指した「定期借地権」を活用した小規模連鎖型の開発が計画された。そして、各街区には個別の役割を持たせうえで、全体を開発することとし、土地の所有と利用を分離した新しい開発スキームが打ち出された。さらに、単なるハコモノではない、面としての開発を目指して、自主規制ルールを担保した地区計画が策定されている。

全体として住宅整備とテナントミックスを車の両輪と位置付けており、特に住宅整備では自動車が必要のない地域を創造するというコンセプトの下で廉価なマンションが整備されており、高齢者にも好評であるという。「歳をとれば丸亀町に住みたいよね!」といわれるような街を創ることが目指されている。

丸亀町再開発で最も象徴的な整備は、平成19年に竣工したA街区（壱番街）のドーム・広場の整備であろう。コンセプトは「札の辻」の復活であり、市の中心地（街道の基点）を市民が自由に使える広場として活用している。「道路の民間利用」という古くて新しい概念を実現しており、多くの市民をひきつける魅力的な空間の創造に成功している。また、同街区にはブランドショップからなるセレクトショップゾーンやパブリックスペース（市民ホール、カルチャーセンター）、B街区（貳番館、平成21年竣工）にはフードコートやカジュアルショップ、C街区（参番館、平成22年竣工）には「美と健康」をコンセプトに、病院、血液センター、ビューティークリニック等が整備された。

平成24年竣工予定のG街区のコンセプトは都心居住と都市観光であり、前者については広場・生鮮・大型マンションが、後者についてはホテルが整備されている。その他の街区でも地権者の合意形成が続けられており、開発の連鎖は継続しているといえる。また、街なか居住促進に避けて通れない「医療」についても、入院ベッドの不要な「在宅医療」に着目し、各マンション住戸への往診による医療体制を構築している。なお、A街区では

東西の建物をつなぐブリッジの建設に際し現行法の壁が立ちふさがったという。硬直した法律の運用では、新しいまちづくりは行えないため、柔軟な対応が求められる。

4) 高松丸亀町商店街における定期借地権の活用と効果
従来の再開発では、街区内の土地を買い上げるため相対的に事業費が高くなるため、事業が困難になってしまう。そこで高松丸亀町商店街では、街区全体の地権者の合意を取り付けるとともに、定期借地権を活用して土地代のかからない事業を実現している。また、地権者のリスクを軽減するため、都市再開発法、都市再生特別措置法、中心市街地活性化法による、第一種市街地再開発事



図 3-1 丸亀町商店街再開発後の姿

(注) 古川氏講演資料より引用。

業、民間都市再生事業、戦略的中心市街地中小商業等支援事業、高度化融資（施設集約化事業）を活用している。

また、A 街区（壱番街）第一種市街地再開発事業（総事業費 69 億 2,000 万円）では、壱番街株式会社（地権者共同出資会社）が保留床を 22 億 6,000 万円で購入し、事業成立に大きな役割を果たしている。

事業の効果として自治体税収（固定資産税）の変化をみると A 街区では開発前 400 万円から 3,600 万円（従前比 900%）に、B・C 街区では開発前 428 万円から 3,740 万円（従前比 873%）へと急激に増加している。その他にも関連する税金は多額にのぼり、投下された補助金に対する利回りは 6%に達しており、7 街区が完成した際には、国、県、市の税収は併せて 99,409 万円/年と見込まれるという。多額の補助金の投入が必要な再開発事業ではあるが、適切に活用することで、多くの税収が見込まれ、投資効果は極めて高くなっているという。

表 3-1 高松丸亀町商店街再開発年表

年	記事
平成 2 年	着手（丸亀町商店街再開発事業計画策定）

平成 5 年	高松市中心商業地区市街地再生総合計画大臣承認
平成 7 年	高松丸亀町 A 街区市街地再開発事業・事業採択
平成 10 年	高松丸亀町まちづくり株式会社(3セク)設立
平成 13 年	高松丸亀町 A・G 街区市街再開発事業・都市計画決定
平成 14 年	高松丸亀町 A 街区市街地再開発組合・設立認可
平成 15 年	中小企業総合事業団/県 高度化診断
平成 16 年	都市再生特別地区都市計画決定 権利変換計画認可/高度化事業認可・除去工事 着手
平成 17 年	B・C 街区 勉強会開始
平成 18 年	A 街区竣工オープン
平成 19 年	クリスタルドーム竣工
平成 20 年	B 街区除去工事着手
平成 21 年	C 街区除去工事着手
平成 22 年	アーケード除去工事着手

(注) 古川氏講演資料より引用。

5) 付言

都市再開発法第 110 条全員同意型で行われた丸亀町は奇跡か? という問いに、古川氏は NO! と答えている。

「やる気」の問題ではなく、「本気」かどうかの問題であり、そのためにも「コミュニティを大切にすることが重要」だと指摘された。多くの地権者がいる街区単位での定期借地権設定は、他都市での活用は難しい面もあるが、成功事例の蓄積が望まれる。

4. 高齢者の居住と不動産信託、定期借地権

この章では、高齢者の住み替え、また高齢者住宅等の整備の場面で、不動産信託や定期借地権の活用によりそれらの促進が図れないか検討する。以下では、考えられるモデル、参考になる事例（必ずしも不動産信託や定期借地権を活用した事例ではない）、考察の順にみていく。

4.1 高齢者の住み替えに伴う不動産信託、定期借地権の活用

1) モデル

高齢者が加齢に伴い、サービス付き高齢者住宅や有料老人ホーム等に住み替え、それまで住んでいた住宅を信託する（民事信託、または信託会社あるいは信託銀行による営業信託）。受託者は若年層等に賃貸する。受益者（この場合は高齢者）に入る収入は、高齢者がサービス付き高齢者住宅や有料老人ホーム等に支払う額に充当される。高齢者の住み替えに伴い若年者の居住水準の向上が起こる点に意味がある。

2) 事例

澁井(2007)は、母親が高齢で要介護であって、介護施設に入居する際に、所有する財産(ほとんど不動産)を長男を受託者として民事信託した事例を紹介している。この場合の信託目的は、「母の生活安定・介護療養のため、信託財産を管理・運営・処分」である。実際に、「信託財産の一部を担保として介護施設への入居一時金が捻出」されている。また、地元の信用金庫が信託財産管理等のコンサルティングを行っている。

なお、信託財産には、木造アパートや鉄筋の賃貸マンションが含まれ、自宅に限られるものではない。

3) 考察

信託財産が自宅に限られていない点で、上記のモデルはやや特殊である。

国土交通省資料によりサービス付き高齢者住宅の床面積をみると(平成24年3月31日現在、有効回答数889件31,094戸)、18㎡以上25㎡未満が63%、25㎡以上40㎡未満が32%、40㎡以上が5%となっている。

こうした傾向に対し、第六回研究会で講師を務めた旭化成不動産レジデンス(株)の徳原直行氏は、「サービス付き高齢者住宅の要件を満たすためにはスタッフを常駐させる必要があるが、それではコストが嵩み、住戸面積を狭くせざるを得ないが、そのような狭い部屋に高齢者が積極的に住みたいと考えているとは思わない」、また(株)エヌ・ピー・ラボの清原氏からの話として「18ないし25㎡の高齢者住宅の入居者と50ないし60㎡の高齢者住宅の入居者とは自宅処分等について違いがみられる」としている。なお、都市居住型誘導居住水準の住戸専用面積(壁芯)は二人世帯で55㎡である。また、第四回研究会で講師を務めた(NPO)一期一会の川上道子氏も、同NPOが所有・運営する「風の丘」(神奈川県伊勢原市・小規模多機能型居宅介護+住宅型有料老人ホーム+居宅支援事業所)の有料老人ホーム部分については、「道路が廊下でつながった隠居部屋」と考えており、入居者14人中13人が地元の愛甲原地区に自宅を保有しているとしている。また前出の徳原氏は「寝たきりや病気などで、いつサービス付き高齢者住宅に居られなくなるか分からないので、自宅を処分せずに残してサービス付き高齢者住宅に入居している人も多い」としている。

以上のように現状では、老人ホームや高齢者住宅の整備がそのまま住み替えの連鎖には結び付きにくいと考えられる。第一東京弁護士司法研究委員会(2010)は、介護付き有料老人ホームについて「高齢者が、自己の資産を処分して資金を調達し、『終のすみか』として利用する色彩が濃厚であり」としているが、実際には自宅の処分と結びつかないと思われる。

しかしながら、住み替えの連鎖、また高齢者が従前居住していた住宅の信託の点からすれば、より広い老人ホ

ームや高齢者住宅の提供が望まれる。この点、一般の賃貸住宅でもワンルームや単身向けのものが供給され、世帯向けのものの供給は相対的には少ないので、類似の課題があるものと思われる。

4.2 高齢者住宅の整備における不動産信託、定期借地権の活用

1) モデル

第一東京弁護士会司法研究委員会(2010)は、建物建設賃貸型土地信託として、次のようなスキームを提案している。「①土地所有者が委託者兼受益者となり、信託銀行を受託者とする建物建設型土地信託契約を締結して、土地所有権を信託銀行に譲渡する、②受託者は、自行または他の金融機関から資金を調達する、③受託者は、建設会社と建物建築請負契約を締結して建物を発注し、④で調達した資金で請負代金を支払い、建物の引き渡しを受ける、④受託者は、信託目的に従って建物等をホーム運営者に賃貸し、管理会社と管理契約を締結して建物の管理をさせる、⑤ホーム運営者は、ホーム入居者から得る対価から(入居者からの毎月償還)、賃料を受託者に支払い、金融機関からの借入金の元利を返済し、残額を信託報酬と信託配当に充当する、⑥信託期間満了等により信託が終了すると、土地建物等の信託財産は受益者に現状有姿すなわち運用しているときの状態のままで引き渡される、したがって賃貸借契約による債権債務や②の借入金債務が承継されることもありうる」としている。本研究会ではこの点を検討したが、「信託銀行が受託する場合、スペックが厳しくなり割高になって引き合わないのではないか」、「そもそも建物を新築してリスクをとる主体が存在するのか」といった疑問が出された。

また、定期借地権で土地を借地し、その上に高齢者住宅を新築して運営主体に貸す場合も、同様にリスクの点から疑問視する意見があった。

それでは、不動産信託や定期借地権を活用しての高齢者住宅の整備が全く不可能かという点、地域主体、コミュニティ主体で行うことで可能となる場合もあると思われる。以下では、不動産信託や定期借地権の活用ではないが、区内の高齢者が居住していた土地等を用いて高齢者住宅を整備し、主に当該区内の高齢者が入居している前出「風の丘」の事例を紹介する。

2) 参考となる事例((NPO)一期一会から第四回研究会に提出された資料による)一定期借地権を活用したものではない

愛甲原住宅(神奈川県厚木市と伊勢原市にまたがる約900戸)は、昭和40年頃から国家公務員共済組合が各省庁組合員に分譲したものである。同じ職種、同じような暮らし方から居住者が類似している点に特徴があった。

また、一斉高齢化が進みやすく、伊勢原市高森台の高齢化率は1999年で29.5%、2008年2月で32.7%であった（ちなみに2005年の全国平均は20.0%、伊勢原市平均は16.02%であった）。

愛甲原では、デイサービス「デイ愛甲原」が2003年12月オープンし、2006年1月からは(NPO)一期一会が運営していた。デイ愛甲原では2004年9月から、高齢者の住まい方講座が実施された。それがきっかけとなって小規模多機能型居宅介護の学習会が行われ、デイサービスの利用者の一人・津崎能子氏から土地の提供の申し出があった。津崎氏の思いは「信頼できる人と住み慣れた町で暮らし続けたい」というものであった。津崎氏の土地を利用し、小規模多機能型居宅介護+有料老人ホーム「風の丘」が2006年4月にオープンした。津崎氏も入居した。

「風の丘」の機能は、「暮らす」(2階6室のケア付き共同住宅)、「通う」(デイサービス15人まで)、「泊る」(5人+緊急ベッド1)、「食事もできる」、「地域の人が集まる」と文字通り多機能であった。一方、建設資金は、地域住民・市民からの出資、国及び市からの交付金、他のNPOからの借入金によりまかなわれた。

2007年2月津崎氏は逝去されたが、「入居したい」という地域のニーズに応じて2009年12月「風の丘」は増設されて(8室+緊急ショートステイ1を追加)、現在に至っている。

3) 考察

研究会では、「風の丘」の場合、居住者が均質であったこと等コミュニティによる整備が可能となる条件が整っており恵まれたケースではないか、という意見があったが、逆に条件さえあれば、土地の信託を受け、金銭の信託を受けることで、民事信託による高齢者住宅の整備が可能になる場合があるのではないかと考えられる。

また、既存住宅(戸建て)の信託を受け、これにリフォームを行い高齢者住宅として運用(部屋ごとに入居してもらう)ことの可能性もさらに検討すべきである。

5. 中心市街地の再開発によるまちなか居住の促進と不動産信託、定期借地権

3では、定期借地権を活用した高松市丸亀町商店街の活性化についてみた。ここでは、不動産信託、定期借地権を活用した中心市街地の再開発によるまちなか居住の促進が可能かどうか検討したい。

5.1 不動産信託の検討

筆者らは、2006年から2008年にかけて、鳥取市を対象として、不動産信託を用いた中心市街地の活性化方策を研究した(倉橋(2010)を参照。日本不動産学会中心市街地問題研究分科会の研究成果)。

そこで提案したものが図5-1に示すスキームである。

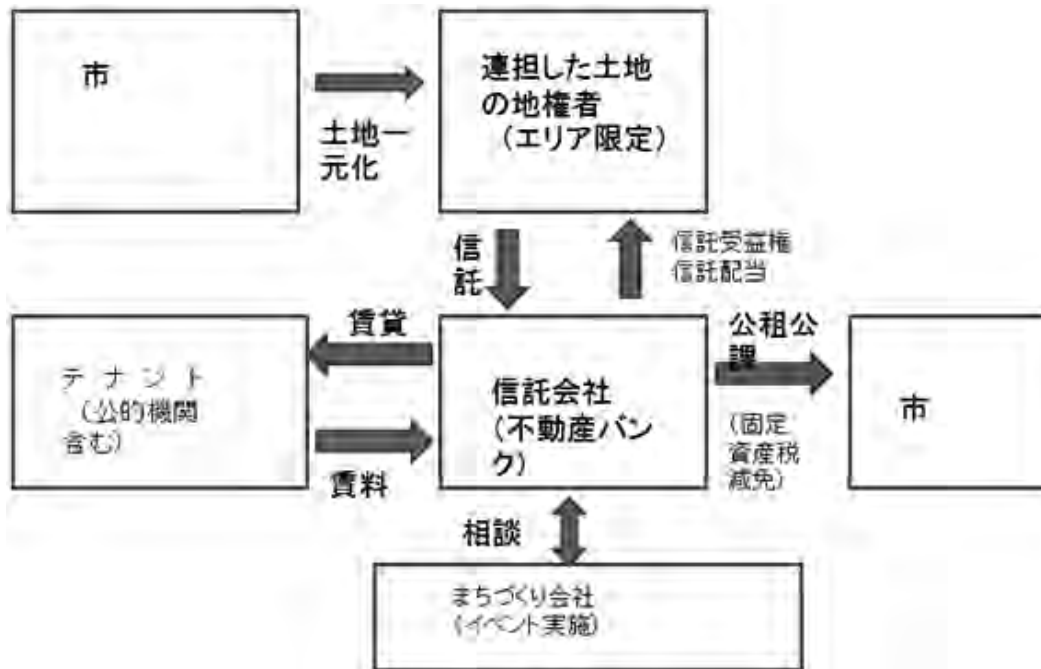


図5-1 不動産バンクのスキーム

(注) 倉橋(2010)による。日本不動産学会中心市街地問題研究分科会の研究成果。

このスキームにおいては、①市の調整の下で連担した土地の所有者が、おのおのの土地を信託会社（不動産バンク）に信託する、②信託会社は公的機関を含むテナントに賃貸し、賃料の中から信託配当を所有者に配当する、③信託会社は、テナントミックス等について、まちづくり会社と相談する、④市は固定資産税等の減免により、信託会社を支援する、①において、市が調整を行うとしたのは、信頼感からいっても地権者の土地をまとめやすいと考えたからである。これにより、不動産の所有と経営の分離が進み、中心市街地の商業用不動産市場の活性化や不動産の一体的利用が進むことが期待される（倉橋2010を参照）。

しかしながら、不動産バンクが直接賃貸を行うことについては、「この権利受託会社が直接不動産の運用や賃貸業務を行うと、どうしても「業」となってしまうかねず、さまざまな規制（報告書執筆者注：信託業法の規制）の対象になってしまうおそれがある。また、不動産を保有する会社と、まちづくりについて議論を重ねながら現実の事業を進めていく会社という役割分担もあってよい」（第一東京弁護士会司法研究委員会 2010）との意見がある。

スキームの理解しやすさ、また使い勝手の良さの点からは、本研究会は単純なものが望ましいと判断する。また、まちづくりという公益性があるもの、さらに行政が何らかの関与をするものについては特例があってしかるべきと考える。したがって、民事信託で図5-1のスキームが行えるような運用や、場合によっては立法があつてよいであろう。また、仮に「信託業」とみなさざるを得ない場合には、事務コスト削減のため、規制を緩和し信託業務への参入を容易にすることが必要であろう。

5.2 定期借地権の検討

高松丸亀町の再開発以降も、定期借地権活用に関わる事例がある。「沼津市中心市街地活性化基本計画」（2009年12月7日認定、2011年3月31日変更）では、「町方町・大門町・通横町地区まちづくり推進事業」について「まちづくりの推進にあつては、定期借地権を活用した再開発事業により、既存店舗の継承に新たな商業機能を加え」とあり、定期借地権の活用が構想されている。また、「沼津市中心市街地活性化基本計画」では、「町方町・大門町・通横町地区モデルプラン」について、「子供から高齢者まで安心して暮らせる快適な住環境を提供する」、「2階-6階に住宅及びコミュニティー施設を中庭型に配置」、「ゆったりとしたオープンスペースと身近な自然に触れ合える住まい」があげられている。このように、定期借地権を活用したテナントミックスの実現と住宅整備によるまちなか居住の推進という点で高

松市丸亀町と共通している。今後の中心市街地の活性化においては、この二点が重要になるものと考えられる。また定期借地権は理解しやすいスキームである。沼津市の事業の実現や、他市における取組み、事例の蓄積が期待されるところである。

ただし定期借地権については、建設省建設経済局宅地企画調査室監修(1998)『定期所有権活用マニュアル-定期所有権のあり方とその活用方策』によれば、「地代改定等期間中の法的管理問題」、「中古流通の際の地主の承諾が必要」、「担保設定が困難」という問題がエンドユーザー側に生じるとされている。同書では、定期借地権のうち、「地上権を設定する」、「設定の対価として地代を一括前払いし、それ以外の金銭の授受は原則として行わない」、「土地保有税は地上権者（定期所有権者）が負担する」の要件をみたすものを定期所有権と定義し、定期所有権であれば以上の問題をクリアーできるとしている。定期所有権については、税制、流通市場の整備方策等課題もあり、速やかに検討が進むことが期待される。

6. URによる高齢社会対応、地方都市再生（まちなか居住）への取り組み

独立行政法人都市再生機構（以下UR）は、「人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースします」をミッションとして、2004年に旧都市基盤整備公団と旧地域公団を母体として設立された。前身の日本住宅公団時代から、政策課題であった大都市圏における中堅勤労者向け住宅の不足に対応し、住宅宅地供給において役割を果たしてきた。

URは、社会状況の変化に応じて目的を変えながら、独立行政法人という自立した経営体として政策課題に取り組んできており、今日我が国の大きな政策課題である、超高齢社会への対応と中心市街地の活性化への取り組みにも、重点を置いているところである。

ここでは、この二点の取組みについて具体事例を示し紹介する。

6.1 高齢社会への対応

URでは、全国に約76万戸の賃貸住宅を管理しており、その居住者は160万人にのぼる。2010年度の入居者調査により属性をみると、平均の世帯主年齢は56.8歳（全国平均56.4歳）、高齢者のいる世帯は38.9%（全国平均37.8%）、高齢単身世帯の割合は14.9%（全国平均9.0%）となっており、全国平均と比較して入居者の高齢化が進んでいる状況にある。また、多くの団地は、高度成長期に一度に大きな規模で建設されているため、

高齢化のスピードは同時に開発された団地周辺の住宅地も含め、速くなっていくことが予想される。

一方、国の高齢化対策では、2000年の新ゴールドプランから介護保険制度への移行、在宅医療へのシフトなどの医療・介護制度の見直しとともに、従来の介護施設整備からこれも在宅医療、在宅介護の精神から高齢者向け住宅の整備へと方向転換が行われた。建設目標としては、2020年（平成32年）までに高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を現在の0.9%から欧米並みの3~5%とする（「国土交通省成長戦略」、国土交通省成長戦略会議2010年5月17日）こととされており、平均で年間6万戸の供給が必要となる。また、地域における福祉拠点等の構築については、生活支援施設を併設している公的賃貸住宅(100戸以上)の割合を16%(2013年)から概ね25%にすることとされている。

URでは、これまで団地建替えなどによって生み出された敷地を活用して、デイサービスや特別養護老人ホームなどの高齢者施設を誘致してきた（表6-1）。

表 6-1 高齢者支援施設の誘致実績

施設の種類	施設数
訪問介護	60
通所介護、ショートステイ、小規模多機能	118
特養、老健、ケアハウス、有料老人ホーム、グループホーム等	37
その他（地域包括支援センター、配食サービス等）	97

（注）2011年度末現在。

今後は、地元行政と連携して、誘致した施設を地域の福祉拠点とすること、敷地の活用や住戸の改修による高齢者向け住宅の供給、団地のバリアフリー化の取組み、さらに超高齢化社会に向けて、住宅や施設のハードの改修だけでなく、団地に誘致した高齢者施設からの介護保険、保険外サービスの提供、生活支援アドバイザーの配置などのソフトのサービス提供を併せて行っていくことで、団地全体で高齢社会に対応していく仕組みを実施していく予定である。

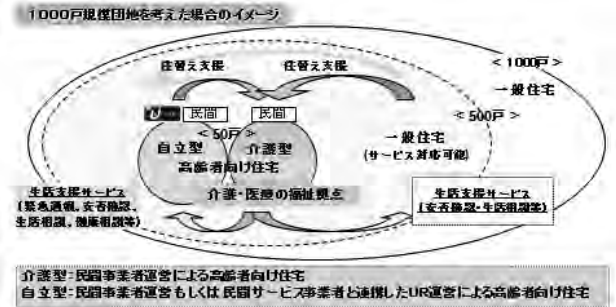


図 6-1 UR 団地における高齢者向け住宅、サービスの提供イメージ

高齢者施設、介護型の高齢者向け住宅の提供については、供給主体が民間事業者となる場合が多く、URが敷地を譲渡し民間事業者が建設運営するケース、URから敷地を定期借地として賃貸するケース、URの賃貸住宅を賃貸し民間事業者が改修し運営するケースがあるが、高齢者施設を運営する社会福祉法人等の民間事業者は、初期投資が大きくなる敷地分譲より、定期借地もしくは住戸、住棟賃貸を望む場合が多くみられる。

以下、高齢者施設、高齢者向け住宅誘致の事例を紹介する。千葉県船橋市、新京成線高根公園団地前に広がる高根台団地（建替え後 アートヒル高根台）は、1961年度に入居が始まった約4,600戸の団地である。1999年度より、建替えを実施しており、建替えにより生み出された敷地について、高齢者向け住宅、高齢者施設、総合病院、認可保育園等を誘致し、地域の生活福祉拠点となる団地再生に取り組んでいる。



図 6-2 敷地活用による高齢者施設誘致－高根台団地（アートヒル高根台）

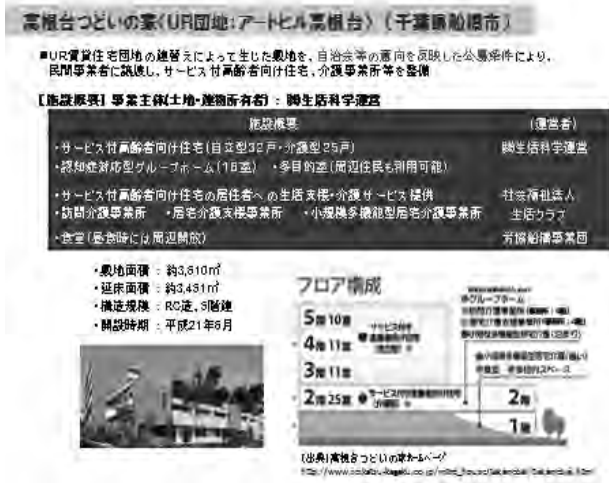


図 6-3 高根台つどいの家

6.2 地方都市再生（まちなか居住）への取組み

URの地方都市再生への取組みは、地方公共団体への支援実績で見ると、2004年度から2010年度までで約140地区、北は北海道から南は沖縄県まで40都府県99市町村において行われており、その内容も都市整備計画や中心市街地活性化計画などの計画策定から、民間事業者またはURの再開発事業、区画整理事業などの事業化まで多岐にわたっている。

地方都市は大都市と比較して、土地、床ともに需要が弱く事業を起こした場合のキャピタルゲインが少ないこと、地方公共団体の財政力が弱いことから事業による都市再生が難しい場合が多い。URは、公的事業者として事業施行経験が多いことから、さまざまな地区に応じた事業手法、計画を提案できること、公平な立場でネットワークを通じた民間事業者の事業参画可能性を見極められること、補助金等の国の支援制度に精通していることから、それらの要素の活用による事業実現性の向上などを強みとして発揮できる。

地方都市においては、大都市に先んじて、急速な少子高齢化、人口減少社会の到来による課題がすでに顕在化しており、また東日本大震災の教訓を踏まえ都市の人的、経済的被害を最小化して都市機能の停止低下がないよう災害に強い都市構造へ転換していくことが一層求められている。

URも、都市の中心部において市民生活に密接に関わる課題であり、市民への訴求効果が高く首長の政策目標の優先順位が高い「まちの賑わいの中心地（まちの顔）の再生」、「都市機能のまちなか誘導」、「防災まちづくり」の三つの取組みを重点化していく。

まちなか居住については、住宅は重要な都市機能の一つであり、居住人口の減少がまちなか衰退の原因の一因

であるため、居住人口を回復し、高齢者、子育て世帯、単身者など多様な世帯に対応する住まい、それを支える機能を揃えることで、持続可能なまちとしていくことが可能になると考えている。

現時点の再生事例では、事業性確保の観点から業務商業よりも相対的に処分性が高い住宅を用途とする事例は多いが、今後はまちなか居住の促進を目的とした事業が推進されるものと思われる。一方、地方都市では住宅市場における供給量が大都市に比べ限定されることにも留意しなければならない。すでに、金沢市等でまちなか居住を誘導する先進的な施策が行われているが、こうした誘導方策や事業性担保の支援方策を検討する必要がある。以下、URの関わった再生事例を紹介する。勝田駅東口地区は、茨城県ひたちなか市の中心であり、顔であるJR常磐線の勝田駅前を再開発事業により再生した事例である(図6-4)。当初は市施行の再開発事業を進めていたが、事業が停滞しており、URが事業受託を行い実現性の高い計画へ見直し早期に事業化を図ることができ、駅前広場等の公共施設と住宅、ホテル等が2012年3月に完成している。



図 6-4 勝田駅東地区

7. おわりに

本研究会の成果を要約すると以下のとおりである。

- 1) 土地信託受託件数、定期借地権付き持家供給戸数はいずれも近年急減している。前者については不動産市況の悪化、後者については地価下落で定期借地権にするメリットが薄れたこと等があげられる。事業用定期借地権にいたっては統計すら存在しない。不動産信託や定期借地権の普及を図るのであれば制度改善が必要である。
- 2) 寝屋川の古民家再生の事例からは、不動産信託の手法は、信託会社設立に高いハードルがあるものの、受託財産（古民家）が倒産隔離され、また事業ごとの組

成コストは低く、汎用性が高いと考えられる。既存住宅をコンバージョンして、高齢者住宅として用いる場合には参考になるものと思われる。

- 3) 高松丸亀町の再開発については、中心市街地の活性化を阻害しているのは商店主（地権者）自身であるとし、諸悪の根源が郊外大型店にのみあるのではないことをまず認識したという。そこで、合理的に街の再生を図るため、土地の所有権と利用権の分離が必須であり、そのために従前の「商店街」に店舗入れ替え（新陳代謝）システムを導入することが必要だとの結論に至った。全体として住宅整備とテナントミックスを車の両輪と位置付けており、特に住宅整備では自動車が必要のない地域を創造するというコンセプトの下で廉価なマンションが整備されており、高齢者にも好評であるという。さらに、街なか居住促進に避けて通れない「医療」についても、入院ベッドの不要な「在宅医療」に着目し、各マンション住戸への往診による医療体制を構築している。
- 4) 高齢者が加齢に伴い、サービス付き高齢者住宅や有料老人ホーム等に住み替え、それまで住んでいた住宅を信託する（民事信託、または信託会社あるいは信託銀行による営業信託）。受託者は若年層等に賃貸する。受益者（この場合は高齢者）に入る収入は、高齢者がサービス付き高齢者住宅や有料老人ホーム等に支払う額に充当される。高齢者の住み替えに伴い若年者の居住水準の向上が起こる点に意味がある。しかしながら、供給されているサービス付き高齢者住宅をみると40㎡未満のものがほとんどであり、このままでは住み替えの連鎖が発生しづらい。より広い高齢者住宅の供給が必要である。
- 5) 地域主体、コミュニティ主体で小規模多機能型居宅介護＋住宅型有料老人ホーム＋居宅支援事業所を整備した「風の丘」が整備されている。この事例では、当初地域の居住者からの土地提供により整備が行われた。この例を参考にすると、土地の信託を受け、金銭の信託を受けることで、民事信託による高齢者住宅の整備が可能になる場合があるのではないかと考えられる。また、既存住宅（戸建て）の信託を受け、これにリフォームを行い高齢者住宅として運用（部屋ごとに入居してもらう）ことの可能性もさらに検討すべきである。
- 6) 不動産信託の活用による、中心市街地の再開発及びまちなか居住の促進について、筆者らはかつて信託会社による不動産バンクのモデルを提唱した。しかしながら、不動産バンクが直接賃貸を行うことについては、5に示したように「この権利受託会社が直接不動産の運用や賃貸業務を行うと、どうしても「業」となってしまうかねず、さまざまな規制（報告書執筆注：信

託業法の規制）の対象になってしまうおそれがある」との意見がある。ただ一方で、スキームの理解しやすさ、また使い勝手の良さの点からは、本研究会は単純なものが望ましいと判断する。また、まちづくりという公益性があるもの、さらに行政が何らかの関与をするものについては特例があつてしかるべきと考える。したがって、民事信託で図5-1のスキームが行えるような運用や、場合によっては立法があつてよいであろう。また、仮に「信託業」とみなさざるを得ない場合には、事務コスト削減のため、規制を緩和し信託業務への参入を容易にすることが必要であろう。

- 7) 定期借地権の活用による、中心市街地の再開発及びまちなか居住の推進については、高松市丸亀町再開発以後も、「沼津市中心市街地活性化基本計画」において「町方町・大門町・通横町地区まちづくり推進事業」が構想されている。定期借地権は理解しやすいスキームであり、沼津市の構想の実現や他市における取組み、事例の蓄積が期待される。ただし定期借地権については、建設省建設経済局宅地企画調査室監修（1998）『定期所有権活用マニュアル－定期所有権のあり方とその活用方策』によれば、「地代改定等期間中の法的管理問題」、「中古流通の際の地主の承諾が必要」、「担保設定が困難」という問題がエンドユーザー側に生じるとされ、定期所有権について速やかに検討が進むことが期待される。
- 8) URでは、これまで団地建替えなどによって生み出された敷地を活用して、デイサービスや特別養護老人ホームなど的高齢者施設を誘致してきた。今後は、地元行政と連携して、誘致した施設を地域の福祉拠点とすること、敷地の活用や住戸の改修による高齢者向け住宅の供給、団地のバリアフリー化の取組み、さらに超高齢化社会に向けて、住宅や施設のハードの改修だけでなく、団地に誘致した高齢者施設からの介護保険、保険外サービスの提供、生活支援アドバイザーの配置などのソフトのサービス提供を併せて行っていくことで、団地全体で高齢社会に対応していく仕組みを実施していく予定である。
- 9) URによる地方都市再生の取組みとしては、「まちの賑わいの中心地（まちの顔）の再生」、「都市機能のまちなか誘導」、「防災まちづくり」の三つの取組みを重点化していく。まちなか居住については、住宅は重要な都市機能の一つであり、居住人口の減少がまちなか衰退の原因の一因であるため、居住人口を回復し、高齢者、子育て世帯、単身者など多様な世帯に対応する住まい、それを支える機能を揃えることで、持続可能なまちとしていくことが可能になると考えている。

今後の課題としては、「面積の広い高齢者住宅の供給促進」、「地域主体、コミュニティ主体の取組みによる高齢者住宅の整備に利用できそうな民事信託のモデルの開発」、「既存住宅（戸建て）の信託を受けリフォームの上、高齢者住宅として活用する仕組みの検討」、「本研究で提案した不動産バンクが業としてみなされないような特例の必要性」、「仮に業としてみなさざるを得ない場合の規制緩和による参入促進」、「定期借地権を用いた中心市街地の再開発とまちなか居住の促進の事例の蓄積」、「定期所有権についての検討」、「UR事業の促進」があげられる。

最後に、研究協力者の皆様、資料提供や問い合わせに快く応じてくださった皆様、上林様、清水様はじめ住宅総合研究財団事務局の皆様に深く感謝申し上げる次第である。

<参考文献>

- 1) 一般社団法人信託協会『信託統計便覧』
<http://www.shintaku-kyokai.or.jp/data01binran.html>
- 2) 定期借地権推進協議会、(財)都市農地活用センター資料
- 3) 桐生幸之介：信託による古民家再生—寝屋川市の事例、地域開発、Vol.576, pp.27～33, 一般財団法人日本地域開発センター, 2012.9
- 4) 澁井和夫：民事信託を活用した資産承継—世田谷信用金庫の取組み—, KINZAI ファイナンシャル・プラン, 2007年12月号, pp.42～45, (株) きんざい, 2007.12
- 5) 国土交通省資料
- 6) 第一東京弁護士会司法研究委員会編：社会インフラとしての新しい信託, 弘文堂, 2010
- 7) (NPO)一期一会講演資料
- 8) 倉橋透：エリアの限定と不動産利用の集約化の手法～鳥取市の事例を踏まえて～, 土地総合研究, 第18巻第2号, pp.1～5, (財)土地総合研究所, 2010.5
- 9) 静岡県沼津市「沼津市中心市街地活性化基本計画」(2009年12月7日認定、2011年3月31日変更)
- 10) 建設省建設経済局宅地企画調査室監修、(財)土地総合研究所「定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会」編集：定期所有権活用マニュアル—定期所有権のあり方とその活用方策—, ぎょうせい, 1998
- 11) 国土交通省成長戦略会議「国土交通省成長戦略」(2010年5月17日)

<研究協力者>

平尾 雅司 (株)福祉の街 社長
大塚 亮作 同社 事業本部本部長
石塚 悦雄 同社ケアセンターふくしのまち春日部 所長
川上 道子 特定非営利活動法人一期一会 理事長
山口 敏彦 前・国土交通省住宅局安心居住推進課長(現・独立行政法人住宅金融支援機構業務企画部長)
徳原 直行 旭化成不動産レジデンス(株) ソリュ

ーション営業部 シニア住宅開発グループ

古川 康造 高松丸亀町商店街振興組合 理事長
東内 京一 和光市保健福祉部次長