

所有権と利用権の多様な形態にもとづく都市再生戦略 —東京と地方における都市再生の比較の観点から—

Urban Renewal Strategies
Based on Various Forms of Property Rights and Use Rights:
From the Comparative Viewpoint between the Cases in Tokyo and Other Cities

桐生幸之介((社)大阪府宅地建物取引業協会北支部副支部長)

Kounosuke KIRIU (Deputy Chairman, Kita Branch of Osaka Takken Association)

国際的には、土地への愛着心よりも、土地を共同で利用することによる高収益を得ることが、自らがその土地を所有する権利よりも重視される。土地は活用され、利益を生むべきものという原則があることは、アメリカなどの例をみても明らかである。

ところが、諸外国に比べ、土地所有権の意識の強い日本においては、都市中心部のように、ブロックで土地集約をし、高度な経済的価値を生み出すべきところにおいてすら、都市開発に多大の困難が存在する。また、都心開発においては、戦後一貫して経済成長の恩恵にあずかってきた東京と他都市では、条件が違うことも事実である。

しかしながら、それでも都心開発で成功する例は存在する。そこで本研究では、そのような事例を調べるとともに、そのプロセスの中で、地権者・事業者とも、どのようなメリット・デメリットを認識し、事業を進めていったかを、詳細に分析し、そこから得られる土地所有権と土地利用権の分離原則をパターン化して、最終的に、東京以外の地方都市も含めて都市開発で利用可能な手法として「二重信託方式」を提案するものである。

事例としては、「買収」については大阪市北区中之島三丁目開発、「等価交換・区分所有」については、東京のアークヒルズ、「等価交換・区分所有」と「民事信託」の組み合わせについては、東京の六本木ヒルズとジェイシティ東京、「定期借地」と「民事信託」の組み合わせについては、高松市の丸亀町地区A街区の例を分析する。このような事例分析から抽出された知見をまとめたマトリックスから以下のようなメリット・デメリットが導き出される。

1) そもそも日本では、戦後、「買収」のみがまず土地集約の基本的手段であった。「買収」は、デベロッパーにとっては土地取得額が高額になり、期間が非常に長くなる、地権者は追い出され、事業参加ができないなどの基本的な大きな問題がある。

2) そこで、「土地から建物への所有権を交換する」という原則にもとづく「区分所有法」が利用されるようになった。しかし、デベロッパーにとっては、共同事業者の危険性、譲歩が求められる、将来の補修問題・意思統一が難しい、地権者にとっては、リスクが大きい、収入不安定など非常に多くの問題を抱えていることがわかる。現在は、区分所有は多くの問題を抱えている方法とみなされる。

3) これに対し、「民事信託」は、デベロッパーにとっては、倒産隔離、意思凍結能力、地権者にとっては、事業参加、安定収入など多くの点で優れている。

4) また、「定期借地」は、倒産隔離はない、デベロッパーにとって劣後地代の問題がある、地権者にとって、リスクがない、安定した収入がある、事業参加はできる、「土地価格の顕著化」が表れることはないなどの特徴をもつと分析できる。

結論としては、「信託」を用いた土地集約手法は、「買収」・「等価交換」・「定期借地」による土地集約の何れと比べても優位に立つ土地集約方法であることは明らかであり、特に六本木ヒルズ以後の再開発には、信託の持つ倒産隔離、意思凍結能力を活用した多様な信託手法が利用されていると結論できる。

そこで、さらに、地方都市において実践される小規模な再開発事業にも対応できる手法として、「土地を受託財産とする信託と建物を受託財産とする2つの信託とその間を取り持つ定期借地契約を併用することによる再開発スキーム（「二重信託方式」）」を考案した。これは、①事業主は、信託された敷地に、事業主を賃借人とする定期借地契約を締結し、建物を建設する。②竣工した建物は信託され、事業主による適切な賃貸運営により収益を確保し、また、不動産の証券化スキームを用い金融機関から建設費の調達や受益権分譲を行う。③地権者は、信託会社から事業に伴う全ての必要経費を支払った残余財産をもって、地代に代わる信託報酬を受取る。というものである。この新しいスキームにより、地方都市においても、土地価格を顕著化させ多額のイニシャルコストと長い年月を必要とする用地買収を行わないで、信託による土地集約により敷地を確保できると予想される。

キーワード：都市再開発、土地所有権と土地利用権、事業参加、定期借地権、信託

Keywords: Urban Renewal, Property Rights and Use Rights, Business Participation, Leasehold, Trust

I. 都市再開発の前提となる土地集約の必要性

パリのシャンゼリゼ通りに代表される欧米の美しい都市景観と、日本における都市景観、そのなかでも地方都市における都市景観とに大きな違いがある。この違いを、生まれた過程にその原因と責任を負わせ、現状を甘んじ、将来への絶望を受入れることが正しいとは考えられない。都市景観に重心を置く方向性を示す施策の分野で、過去の都市計画事業決定時には欧米に比べ少々遅れをとっていることは否定できないが、今後は努力すべきである。我が国においても、あきらめずに都市景観を重視した「まちづくり」を行っていかなければならない。

特に、外向的都市発展のサイクルが一巡し、都市中心部の再生のフェーズに重心が移っている20世紀末から21世紀初頭においては、都心・都市中心部の再開発の重要性が増している。すなわち、既に建物の密集してしまった都市中心市街地の再開発事業が順調に展開する必要がある。

また、景観だけでなく、土地集約により建築が可能となる大規模建物の経済的優位性についても検証する必要がある。まず、「法律の許す最大限の建物を建設した場合の共用部分を除いた、賃貸収入が得られる面積比率（＝レントابل比）」を、従前の土地所有形態の場合と集約された土地に大規模の建物を建てる場合の比較した場合、小規模のビルであっても、エントランスホール・各階ホール・エレベーター・階段・非常階段・水道設備・配電設備等の共用施設を必ず一つは完備する必要であるが、大規模建物になるほど建物全体に対する比率は低くなることから、大規模建物の優位性は明らかである。そして、大規模建物は、総合設計制度を利用することによる容積制限の緩和を受けることが出来、延床面積の優位性が高められる大きな利点がある（住信基礎研究所 2008）。

二番目に、大規模建物を建設するシミュレーションからの検証を行う。（1）建築コストについては、容積率を最大限に消化する必要から必然的に超高層建物となり、尚且つ最新設備を備えた建物を建設する必要から、建築単価は低層の建物を建設する場合に比べ、高額になることは否めない。2倍近い単価になることも覚悟する必要がある。（2）ターゲットとなるテナントは、ワンフロア500坪を超えるオフィスを必要とする大企業であり、必要とする延床面積は1万坪を超える場合も多く見られる。（3）入居率については、大企業が新築時に入居し、建物更新時までの数十年間に亘り移動することが無い事例が多く、非常に安定した入居率を確保することが出来る。住信基礎研究所のデータによると2008年2月時点の大型ビルの空室率は1%台と極めて低く、ワンフロア100坪未満の小規模ビルの空室率が10%を超えている事と比べ、雲泥の差を見ることが出来る。（4）賃料については、高い空室率により市場賃料相場が弱い背景と、中小企業の支払い可能賃料から導かれる坪単価と、賃料負担能力の高い大企業が支払う坪単価の乖離が見られる。同一地域で100mと離れていない物件間において、新築大型ビルと築30年を超えるビルとの賃料が3倍近い差を見る事例も散見する。これらの側面から、健全なビル賃貸事業を営もうとする者は、あえて2倍の建築坪単価を費やしても、総合設計制度を利用した大規模建物が建設可能となる敷地を確保する必要があり、それには細分化された「敷地を集約する必然性」が生まれる。

アメリカにはゾーニングという制度がある。この制度は、1）かつてのアメリカにおいて住宅地に大規模な工場が建つという様な無秩序な開発が行われた際、それを規制し優良な住宅地が再生する様仕向ける為、2）小さなアパートが林立するようなボーナス的しくみを規制する為、3）既存の建物内での転用を規制しやすくする為、等を目的として作られたルールである。

このゾーニングをまねて日本にも「用途地域の指定」という制度があるが、ゾーニングの方が、日本の用途地域指定よりはるかに厳格に運用されている。

ニューヨーク市マンハッタン地区は、かつては小規模な店舗が乱立していたが、土地の集約により敷地面積の拡大を図り、「単位敷地面積あたりの建物供給面積の増大（容積率の最大化）」と、「レントابل比の向上」

を目指し、建築技術の向上を背景に高度利用がなされた。その結果、現在では1ブロックに1棟の建物（複数のタワーを持つ一体の建物を含む）が建設されることが一般化している（福川 1997）。

2000年11月8日にOECD理事会の承認を得たウゴニエ（Mr. Bernard Hugonnier）OECD地域開発部長は、日本に対し、「生活の質や都市デザインの質の向上には、サステナビリティの改善等が都市の魅力に不可欠であり、都市の魅力は都市の競争力維持にとって重要である。日本では、不十分な規制や都市景観の乱雑さ、狭小な土地区画等様々な都市問題を抱えているが、それに対応する施策がとられていない。それを解消するには、土地の集約化・低未利用地の公共主体による再開発・都市中心部への重点投資・インカムゲインを求める投資・民間資金の導入・個人の権利より公共の利益を優先する必要等の施策が必要であり、緊急に法律を整備する必要がある」ことを勧告している（国交省ウェブサイト 2008）。

日本においても、都市再開発に関係する法律が多く作られ、行政機関の努力の一端が感じられる。従来より土地集約手法として採られてきた「買収」という手法以外に、『土地から建物への所有権を交換する制度（等価交換）』が開発され、それを利用したアークヒルズが誕生する。アークヒルズやそれを参考に施工された六本木ヒルズに代表される都市再開発の成功事例は、民間の開発業者が多くの費用と時間を費やし、現行法規を駆使し「区分所有法」を利用した象徴的な都市再開発事業の成功例である（国交省ウェブサイト 2008）。しかし、「区分所有法」は、区分所有者の高齢化・議決権確保の問題、高度に専門化された賃貸及び建物管理に関するノウハウ、将来の大規模補修に備える資金等、また、必ず訪れる再々開発時の区分所有者全体の意思統一には、再開発時と同じように数十年という長い年月を必要とする可能性の残ることなど、不安が残る多種の問題点を抱えている（丸山 2003）。

建物の区分所有や土地の共有によるリスク、所有者としての運営リスクを考えたとき、再開発事業に参加しない住民が地域外に転出することからも、区分所有建物へのリスクが大きいことが、住民に不安を与えていることは明白である。区分所有は、買収のように土地価格が顕著化することの少ない「立体交換による区分所有」による土地集約であるが、他に多くの問題を抱え、「区分所有法」のみに頼らないそれを補完する手法が開発されることが必要な事が認識されてきた。六本木ヒルズ以降の再開発事業は、「信託」や「定期借地権」という新たな手法を加え、定期借地権を利用するなど、土地価格を顕著化しないで行える土地集約が実践されている。

Ⅱ. アメリカ・ニューヨークにおける敷地集約

1. ゾーニング制

日本における都市再開発とアメリカにおけるそれとの大きな違いを考えてみたい。

日本においては国が国土利用計画を策定し、都道府県は土地利用基本法、都市においては都市計画を決定し、全て全国統一された規格に基づいた規則が施行されている。しかし、アメリカでは、憲法で規定された基本的な考え方に基づき、州政府が土地利用計画を策定している。したがって、各州により日本における土地利用基本計画や都市計画に相当する条例等の規則が大きく違う結果が生まれている。

この制度は、1) かつてのアメリカにおいて住宅地に大規模な工場が建つという様な無秩序な開発が行われたさいそれを規制し優良な住宅地が再生する様仕向ける為。2) 小さなアパートが林立するようなボーナス的しくみを規制する為。3) 既存の建物内での転用を規制しやすくする為、等に対応するルールである。このゾーニングをまねて日本にも「用途地域の指定」という制度があるが、ゾーニングは、日本の用途地域指定よりはるかに厳格に運用されている。

都市の再開発を行おうとした場合に関連する規則は、市町村などの地方自治体単位による都市計画や条例

によって組立てられ、日本では見られない規則として、ワシントン郊外のメリーランド州モンゴメリー郡の事例（福本 2002）に代表される、「1 エーカー当たり何戸まで建設が可能である。」つまり人口密度を規制する規則もある。しかし、全ての州においてそれに類似した規則があるとは限らない。

2. ニューヨークの事例

ニューヨーク州のゾーニング条例は、1916 年にアメリカで初めて決定され、1926 年にユークリッド判決においてその合憲性が確定し、アメリカ全土に急速に普及して行く。以降、度重なる修正が加えられたが、当初の主要な規制内容として、最小敷地規模は最大 8825 m²から最小 1572 m²に制限され、最小間口は最大 30m から最低 5.4mに制限された。また、建物周辺に前庭・後ろ庭・横庭などの空間を設ける必要があった。そして、セットバック規制・標準規制・斜線規制・前面後退規制・タワー規制などの規制があり、建蔽率 40%以下のタワーは斜線制限を受けない（1916 年以前 25%以下）などの緩和処置もあった。日本に見られない規制として、1 住戸あたりの最小敷地規模・1 エーカーあたりの最大住戸戸数・1 部屋あたりの最小敷地規模、1 エーカーあたりの部屋数（上記は高層住宅グループについての規制である）が挙げられる（中山 2002）。

ニューヨーク市マンハッタン地区は、かつては小規模な店舗が乱立していたが、土地の集約により敷地面積の拡大を図り、単位敷地面積あたりの建物供給面積の増大（容積率の最大化）と、有効利用率（レントブル比）の向上を目指し、建築技術の向上を背景に高度利用がなされた。その結果、現在では1ブロックに1棟の建物（より大規模な敷地を有する場合、複数のタワーを持つ一体の建物が建設される場合を含む。）が建設されることが一般化している。

土地の集約を行おうとしたとき、ブロック内の敷地を全て買収する必要がある。しかし、その為には巨額な用地取得費が必要となり、万一買収を完了することが出来ても、それを回収するための賃料設定が市場価格に合致するか、という問題が残ることとなる。それを回避する為、ニューヨーク市においては、所有者が同一でない場合でも、宣言登録することにより 1 つの敷地（敷地併合）として開発許可を受けることが出来る、ゾーニング条例が制定される（福本 2002）。

敷地併合は、前提条件として、道路・公園・鉄道・空港・河川など、地図上に明確な線で区画された一定の地域内において、同一ブロック内において利用できる制度である。また、土地の所有権や長期にわたる賃借権を所有する者が同一である場合、若しくは地権者が共同で建物を建設する場合に限られて認められていた制度であった。しかし、有効な都市再開発手法であったにもかかわらず、その制度に該当する敷地が少なく、利用されることは多くなかった（中山 2002）。

また、「移転可能開発権」は、「TDR（Transferable Development Rights）」と呼ばれる手法で、ゾーニング条例等により、土地所有権移転を伴わないで、歴史的建造物（農地、オープンスペース等、地域住民にとって有効な建物や公共的利益が見込まれる敷地等）等の未消化容積を、他の敷地に建設する建物に加算する開発を認める権利である（福本 2002）。

（1）ニューヨーク市における都市再開発の歴史

1）1961 年以前は、道路幅員による高さ制限とセットバック規制が中心であり、「エンパイアーステートビルに代表される、上層階ほど尖ったウェディングケーキ型」と呼ばれる高層建物が建設されていた。

2）1961 年に条例改正以後、容積率の考え方が導入され、規定される容積の範囲内の建物であれば一般基準（As-of-right Project）として許可が得られた。これにより、「建物の周囲に公開空地を設けた羊羹を立てたような高層建築物（Tower in the park）」が多く建築された。

3）土地の所有権以外にも敷地併合を認める方法として、「契約期間 50 年以上、更新を含め 75 年以上に及ぶ長期土地賃貸借に基づく賃借権（Development Right Lease）」が生まれた。しかし、権利関係に不明な点が

多く利用されることは殆んど無かった。

4) 1977 年の条例改正以後、隣接する敷地所有者が同一でない場合においても、同一敷地の開発関係者 (Parties-in-interest) としての宣言登録を行えば、開発が可能となった。また、ゾーニング条例に基づく適切な分割手続きを行わない限り、同一敷地として取扱われるように改正され、敷地の分割を制限した。

5) 高度商業地として成長するニューヨーク市は、常にオフィスや商業施設、住宅という需要がある。平面的に市域は拡大するが、マンハッタン島という限られた地域にそれらを求めたとき、建物床面積確保の為、高度利用化が必須となる。開発可能な敷地において単一の敷地では容積率をほぼ消化しつくし、「歴史的建造物 (ランドマーク) が建てられている敷地」を新たな再開発予定地として求める環境となった。しかし、再開発によるランドマークの取壊しが社会問題として取上げられた時、建物を現状のまま維持し、ランドマークが建てられている敷地の消化できていない容積を、隣接敷地の建物建設に利用する方法が考え出された。

6) 公立学校から隣接する区画に容積を移転し、当初延床面積 3 万 7000 m² の高層住宅建設する計画から、延床面積を 5 万 5700 m² に上げた事例がある。この様に公共施設から容積を移転することが出来る案件が 80 以上あると考えられる。このほかに地下鉄変電施設、劇場等の容積を移転した開発案件の事例がある (中山 2002)。

(2) まとめ

ニューヨーク市マンハッタン地区は、かつては小規模な店舗が乱立していたが、土地の集約により敷地面積の拡大を図り、単位敷地面積あたりの建物供給面積の増大と、有効利用率の向上を目指し、建築技術の向上を背景に高度利用がなされた。現在では 1 ブロックに 1 棟の建物 (複数のタワーを持つ一体の建物を含む) が建設されている。

より高度な収益性を求め、成長する需要を吸収する為、また、ランドマークを未来永劫長期に亘り維持管理する費用を捻出する必要からも、低未利用地の容積移転の必要性がある。ニューヨーク市は、長い時間と多くの経験を重ねた結果、空中権の移転を広範囲に認める施策に到達している。

日本においても小規模な店舗や居宅が乱立しているが、ニューヨークは土地集約が進み、日本ではそれが進まなかった原因の一つとして考えられることは、アメリカ合衆国が独立戦争前はイギリスの植民地であり、イギリスの土地所有制度と同じ様に、最終の土地所有者は女王陛下であるという考え方があった。

その為か、ニューヨークでは、土地所有権と呼ばれている権利の種類が、「owner in severalty (単独所有者)」「fee simple (完全所有権)」「life estate (生涯不動産権)」「remainder estate (連続遺贈型所有権)」「conditional fee (消滅条件付単純封土権)」「determinable fee (復帰条件付単純封土権)」「estate in expectancy (将来不動産権)」「estate in land (土地に関する不動産権)」「life estate (生涯不動産権)」「life estate pur autre vie (他生涯権)」「life tenant (生涯不動産権者)」「overhead easement (空間地役権)」「lease-purchase agreement (買受特約付き賃貸借契約)」「community property (夫婦の共有財産)」「state by the entirety (entireties) (夫婦全部不動産権)」など、多くの形態が有り賃借権と区別できない領域の所有権も存在する (村田 1998)。日本の絶対的権利である所有権とは重みが違う点が挙げられる。

その効果として、土地への愛着心やその地に踏みとどまることを優先する意識より、土地を共同で利用することによる高収益を得るため、自らがその土地を利用する権利を放棄し、共同により得られる高収益を得ようとする、経済原則が優先されている。

日本では土地所有権が余りにも強すぎるため土地集約の進行を妨げていることは、明白である。土地所有権を財産権である所有権とその土地を利用する土地利用権に分離し、経済原則に基づいた土地利用が図られるために、日本人の心の奥底にある土地への愛着心や土地神話を見直す必要がある。

Ⅲ. 日本における再開発手法・理論の進展と法的整備

1. 個人土地所有者誕生

都市における土地の集約の歴史は、都市再開発の歴史とも言える。再開発による都市再生は、遠く江戸時代の新田開発事業に代表されるような非常に古い手法であるが、当時土地の所有権は領主が持ち、新田開発事業を行ったものにはその使用権が与えられていた。武士や町人の居住場所を限定し、商人はその扱う商品によって住む場所が指定されるなど、領主の判断で簡単に都市計画に基づく施策を行うことが可能であった。明治になり、政府の財政上の理由からか国有地の払下げが行われ、個人の土地所有者が誕生する。

2. 戦後動乱期から高度経済成長期

第二次世界大戦敗北後、GHQから、「都市における細分化された土地所有形態が将来の都市再開発に支障を与える危惧があり、土地の最終所有権を国が持つという法律を制定する必要がある」と提案がなされたが、当時の日本政府はそれを拒否している（マッカーサー1941）。当時、一般庶民の持つ感覚には、土地を所有する権利と土地を借りる権利との相違について、明確な違いを抱いていなかったのではないかと考える。

また、戦後改革の財産税導入により、比較的大規模な土地を所有する個人地主は、納税の為、土地を手放す必要に迫られた。そして、売却先として借家人等に分割し売却された為、細分化された土地所有者が急増することとなった（名武 2007）。

戦後の高度経済成長期のはじめごろ、旧財閥系や電鉄系などの不動産会社や生命保険会社を事業主としたオフィスビルの建設が盛んになる。細分化された土地は、豊富な資金を持つ事業者によって、買収による土地集約が盛んに行われていた。先進諸国の都市開発に関する情報に精通した事業主は、それまで個人間で取引されていた価格より相当高額な金額で買収による土地集約を行った。それを行う事が出来た理由として、一つには豊富な資金力が挙げられ、それとは別に、借家から得られる賃料単価よりオフィスビルから得られる賃料単価が数倍高い地代負担能力を基に、これを根拠とした収益還元利回りによって算出された買収価格であったことも有利に働いた。

売主の中には事業に関連した土地を売却することを恥ずかしく感じる者が多く、また、個人が所有する不動産を売却したときに課かる譲渡所得税を回避する為か、譲渡した金額を身内や、近隣住民に知られないように取引が行われる傾向にあった。このことは、事業主にとって、先行取得した土地の価格を隣接地権者が知ることが少なく、相対取引の性質上買収価格にバラツキが生まれ、総額を抑制する効果があった。

3. 地価高騰期

1965 年頃以降、高度経済成長が長く続き、金融機関からの資金調達が容易になり、後発の不動産会社もオフィスビル運営事業に進出する。同一街区において複数の不動産会社を買収に参加する場合も現れ、都市中心部の土地価格は高騰を始める。このような買収による土地集約の手法は、膨大な時間と事業用地取得にかかる高額な費用負担の必要性が高まり、用地取得の中断や再開発計画自体の変更、撤退等を余儀なくされる時代へと突入してくる。

一方、現金取引に限られていた不動産の取引は、1950 年に「住宅金融公庫法」が施行され、庶民がローンを組むことにより土地を購入することが一般化的となり、土地価格について全国民が興味を持ち始める事となり、地価高騰が引き起こされる事態となる。1972 年に田中角栄氏によって執筆された「日本改造論」により「一億総不動産屋」と呼ばれた現象である。

4. 都市再開発法の誕生

都市再開発事業をさえぎるこのような状況から、「公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律（旧

市街地改造法)」が1969年に施行された。この法律は、経済情勢その他都市を取巻く環境に合わせ、その後2006年までの間に37回の改正が行われ、現在は名称が「都市再開発法」に改められている。この法律が創られた目的は、市街地の計画的な再開発に必要な事項を定め、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、公共の福祉の向上を目指すことである。

この法律に定められた事業は、「第1種市街地再開発事業」と、大阪市阿倍野区で最初に採用された「第2種市街地再開発事業」に大別することが出来る。

(1)「第1種市街地再開発事業」は、主に個人や市街地再開発組合などが事業主となり、地権者から土地の購入の申し入れがあった場合を除いて、土地を買収せず、土地の所有権とその敷地に建設される建物の一部の所有権を交換することにより行われる再開発手法である。

(2)「第2種市街地再開発事業」は、防災上等の問題を抱え緊急に再開発を行う必要から、1975年の改正によって誕生した。事業主は再開発区域内の土地を買収し、事業完了後入居希望者に売却する手法であり、土地収用法を行使することが出来、その強権性から地方自治体等の公共団体が事業主になることが求められている。

旧市街地改造法による再開発の手順は、事前に市町村の総合計画審議会によって該当地区の再開発調査委員会を設置し、調査研究を行う。その結果をもって関係市町村からの申出により、建設大臣が災害危険区域内で耐火建築物等の防災建築物を整備するために街区の指定を行い、それに基づき市町村が都市計画決定する必要があった。現在は、1976年に事業決定公告された、後述する中之島三丁目の一部をモデル地域に指定した「組合方式再開発の手法」が全国で運用されている。用途地域は、既に決定されている用途に従い、容積率の変更等は、市町村によって、再開発事業の内容に応じ、各々の再開発事業ごとに決定されている。旧市街地改造法より使い勝手の良い法律となり、第1種市街地再開発事業に基づく再開発事業は日本国内の各地で行われた。後述、アークヒルズはその手法による成功の代表例である。しかし、土地とその敷地に建築された建物の一部を等価交換する過程における土地価格の顕著化の問題、事業不参加者からの土地購入価格決定過程における土地価格の問題、建物取得形態が区分所有によること等の問題点が残された。

5. 民事信託の利用

区分所有による建物所有という形態を改善すべく、民事信託を導入した再開発が行われるようになった。後述、六本木ヒルズ、ジェイシティ東京の再開発事例は、地権者の区分所有持分を民事信託により、地権者の財産権たる土地所有権とビル運営事業を行う土地利用権の二つの権利を分離する方法が採用された。この方法は、区分所有者の細分化による分散を防止することが可能となるが、土地とその敷地に建築された建物の一部を等価交換する過程における土地価格の顕著化の問題は残ることとなる。

6. 定期借地契約の併用

土地価格の顕著化を避ける手法として、「定期借地契約」を利用することにより土地集約をおこなう方法が考えられ、高松市丸亀町において実践された。土地の所有者は、全員の敷地を一団の敷地にまとめて事業主を借主とする定期借地契約を締結し、事業主はその敷地に建築する建物から得られる収入から、建物維持にかかる全ての費用・借入利息・返済金等の支出を行い、残りを地代として支払う「劣後地代」という土地の信託配当に似た手法が採られている。しかし、共益費用・不動産保存にかかる費用以外の支出が、地権者に認められている先取特権を有する地代に優先して支払われることについて、関連法規との順法性の調整が必要となる。この手法より、信託を利用しその持つ導管性（パススルー課税）を利用し、地代収入に代わり、建物から得られる収入からその維持にかかる全ての費用・借入利息・返済金等の支出した残金を、信託配当として受取る手法が優位であると考ええる。

Ⅳ. 日本における都心再開発の事例

＜例①. 大阪中之島三丁目北街区 再開発 — 買収・完全所有権取得型タイプ＞

事業名を「中之島三丁目共同開発」といい、関西電力株式会社・関電産業株式会社・ダイビル株式会社の三社によって施工された再開発事業である。大阪市北区中之島三丁目の施行区域約2.1ヘクタール（2万1089㎡、約6380坪）の敷地に、「老朽化による建替」「良好な街区形成」を事業目的とし、事務所・店舗・変電所・会議室を用途とする、延床面積約25万6000㎡（約7万7440坪）の建物を建設する事業で、事業期間56年という長期間を懸け、敷地を全て買収することによって完結された。

＜例②. 東京・アークヒルズ — 等価交換・区分所有併用型タイプ＞

事業名は「赤坂・六本木地区第一種市街地再開発事業」で、施工者として地域権利者有志と森ビルが参加する「赤坂六本木地区市街地再開発組合」が結成された。東京都港区赤坂一丁目、六本木一丁目及び三丁目の5.6ヘクタール（5万6000㎡、1万6940坪）の敷地に、総事業費900億円を投じ、「公共施設の整備」「商店街の近代化」「防災性の強化」「居住環境の改善」「住宅の供給」を目的に事務所・共同住宅・ホテル・店舗・コンサートホール・テレビスタジオなどの複合用途の延床面積36万㎡、10万8900坪の建物が建設された。事業期間19年間である（森ビル1986）。

＜例③. 東京・六本木ヒルズ — 等価交換・区分所有・民事信託併用型タイプ＞

事業名は「六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業」で、六本木材木町町会・桜田睦会・宮村町会・日ケ窪親和会の四つの町会と、日ケ窪親和会の一部に住む公団日ケ窪住宅住民によって組織された自治会との五地区の協議会が一つになり、森ビルと一緒に「六本木六丁目地区市街地再開発組合」が結成された。東京都港区六本木六丁目の11.6ヘクタール（11万6000㎡、3万5090坪）の敷地に、「公共施設の整備」「商店街の近代化」「防災性の強化」「居住環境の改善」「住宅の供給」を事業目的として、総事業費2700億円（土地代を含まず）という巨額の建設費を費やし、事務所・共同住宅・ホテル・店舗・美術館・映画館・テレビスタジオ・学校・寺院・備蓄倉庫を備えた延床面積75万9100㎡の巨大な複合建築物と、六本木ヒルズゲートタワーが建設された。事業期間17年であった（森ビルウェブサイト2002）。

＜例④. 東京・ジェイシティ東京 — 等価交換・区分所有併用型タイプ＞

事業名は「神保町一丁目南部地区第一種市街地再開発事業」で、地元借地人集まりである地友会が主体となり、三井不動産とともに設立した「神保町一丁目南部地区市街地再開発組合」が結成された。東京都千代田区神保町一丁目の2.5ヘクタール（2万5000㎡）の敷地に、「敷地の集約」「統一された街並みの確保」「防災性の強化」「居住環境の改善」「持ち続けられる資産」をコンセプトに、総事業費660億円（土地代を含まず）をかけ、事務所・店舗・住宅・駐車場・地下鉄出入口を備えた延床面積14万1409㎡の建物が建設された。事業期間18年であった（神保町2003）。

＜例⑤. 高松市・丸亀町地区A街区 — 定期借地権・商事信託併用型タイプ＞

事業名は「高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業」で、地元商店主を中心とした住民によって組織された「A街区市街地再開発組合」によって施工された。香川県高松市丸亀町の0.44ヘクタール（4400㎡、1331坪）の地域に、「公共施設の整備」「商店街の近代化」「防災性の強化」「居住環境の改善」「住宅の供給」を事業目的にして、総事業費65億円（土地代を含まず）をかけ、共同住宅と店舗によって構成される延床面積1万8015㎡の建物が建設された。事業期間16年間であった（丸亀2006）。

商店街全体としての収益性の向上と全体の魅力をアップする必要性を考えたとき、バランスの取れた多くの商品をそろえる必要があり、扱う商品によっては高額な賃料負担に耐えられない業種も考えられる（いわ

ゆるテナントミックス戦略)。この再開発事業においては、土地集約手法としての買収による投資額の増大と、買収に係る時間などを考え、それを回避する方法として、土地所有権を「財産権としての所有権」とその土地の「利用権」とに分ける必要があると考え、実行されている。1) まず、定期借地により土地の所有権を財産権と利用権とに分離し、利用権を纏めることにより土地集約と同等の効果を果た、2) また、全ての街区を一度に再開発するのではなく、小規模連鎖型の再開発を行える地区計画の策定を行った、この結果、3) 商店の業種が偏ることを防ぐ、テナントミックスが実行されたタウンマネジメントが行われている。

V. 土地所有権・利用権の関係原則のマトリックス・モデル

1. 現実には複雑な要素の組み合わせ

筆者は、この五つの事例を詳しく分析した。大阪市北区の中之島三丁目開発（例①）は「買収」手法、東京のアークヒルズ（例②）は「等価交換・区分所有」（もっともオーソドックス）、東京の六本木ヒルズ（例③）とジェイシティ東京（例④）は「等価交換・区分所有」と「民事信託」の組み合わせ、高松市の丸亀町地区A街区（例⑤）については「定期借地」と「民事信託」の組み合わせなど、現実の事例は、いろいろと複雑な手法の組み合わせとなっている（表1・図1）。

2. 要素分解したマトリックスを作る

そこで、このような事例分析から抽出された知見を分解し、整理したマトリックスを表2のように構成し、それから以下のような要素に分解し、メリット・デメリットを導き出す。

（1）そもそも日本では、戦後、「買収」のみがまず土地集約の基本的手段であった。しかし、「買収」は、デベロッパーにとっては土地取得額が高額になり、期間が非常に長くなる、地権者は追い出され、事業参加ができないなどの基本的な大きな問題がある。

（2）そこで、「土地から建物への所有権を交換する」という原則にもとづく「区分所有法」が利用されるようになった（一番一般的な市街地再開発）。しかし、デベロッパーにとっては、共同事業者の危険性、譲歩が求められること、地権者にとっては、将来の補修問題・意思統一が難しいことなど、リスクが大きく、収入不安定など非常に多くの問題を抱えていることがわかる。現在は、区分所有は多くの問題を抱えている方法とみなされるようになってきている。

（3）これに対し、「民事信託」は、デベロッパーにとっては、倒産隔離、意志凍結能力、地権者にとっては、事業参加、安定収入など多くの点で優れている。

（4）また、「定期借地」は、地権者の土地に関し倒産隔離や細分化の防止処置はなく、デベロッパーにとって劣後地代の問題がある、地権者にとって、建物所有によるリスクがない、安定した収入がある、事業参加はできる、「土地価格の顕著化」が表れることはないと分析できる。

表 1：事例の分析 + 図 1：事例の図式化

	①中之島三丁目 北街区	②アークヒルズ	③六本木ヒルズ	④ジェイシティ	⑤高松丸亀町A 街区
従前の土地所有形態	所有権・地上権・底地権	所有権・地上権・底地権	所有権・地上権・底地権	地上権・底地権（事業主）	所有権・地上権・底地権
土地集約手法	買収	等価交換	等価交換	民事信託	定期借地
土地集約後の所有形態	事業主単独所有	事業主・地権者共有	事業主・地権者共有	事業主・地権者共有	地権者個人所有
再開発建物の所有形態	事業主単独所有	区分所有（事業主・地権者）	区分所有（事業主・地権者）	区分所有（事業主・受託者）	商事信託（受益者は事業主単独）
建物の賃貸管理運営方法	事業主単独運営	事業主は、地権者所有建物部分を一括借り上げ	事業主は、地権者所有建物部分の民事信託を受託し一括借り上げ	事業主による受託者所有建物部分を賃貸運営する	事業主が単独で運営し、劣後に地権者へ地代を支払う

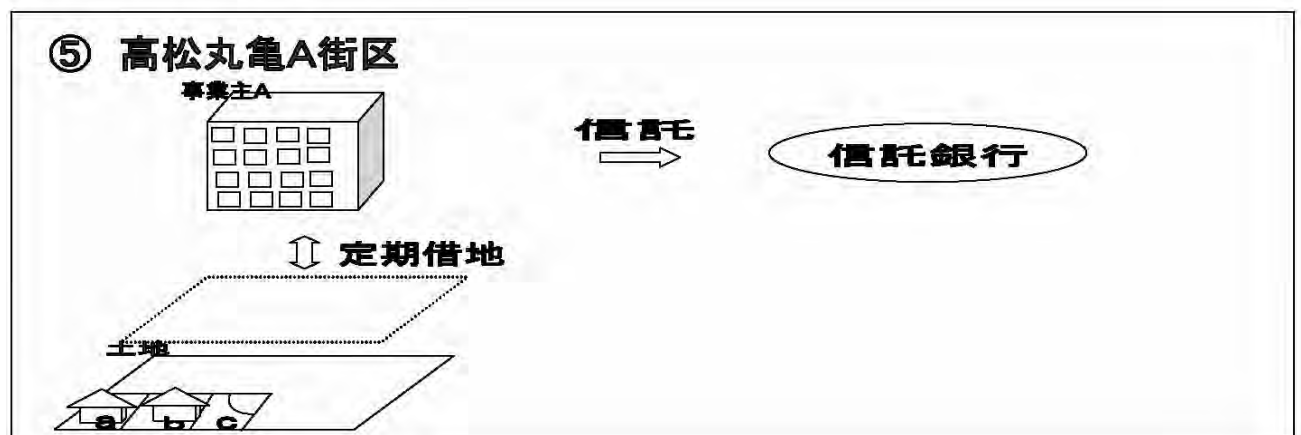
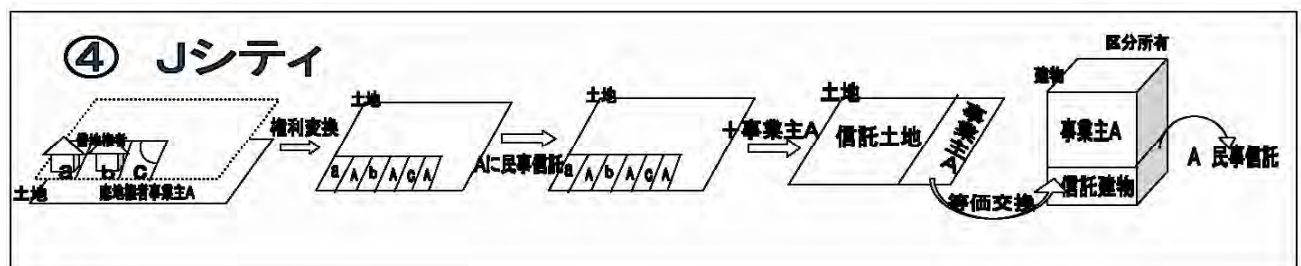
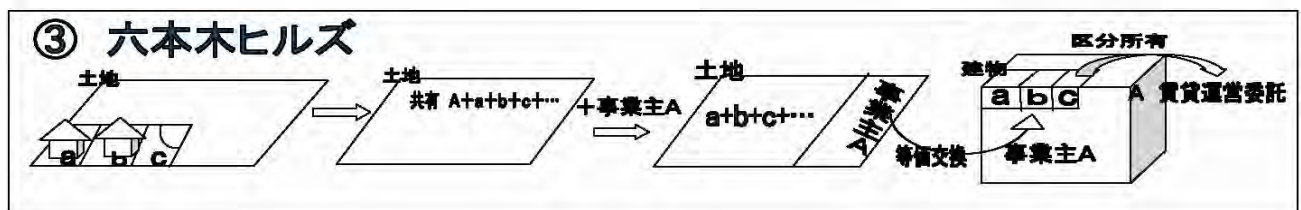
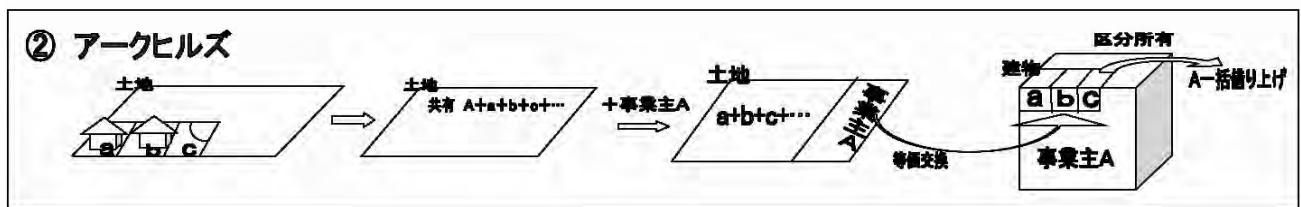


表2：要素分解したマトリックス・モデル

A 買収	地権者		事業主	
	メリット	デメリット	メリット	デメリット
1) 土地代金	一時金収入が大きい			金銭負担が大きい
2) 地権者としての事業参加	事業参加する必要はない	事業参加できない	単独で事業を行える	
3) 建物所有者としての事業参加	事業参加する必要はない	事業参加できない	単独で事業を行える	
4) 地権者としての長期に亘る安定収入		地代収入はない	地代負担が無い	
5) 土地売却に関する譲渡所得税		全額課税対象になる	—	—
6) 法制度の説明負担割合	理解しやすい		説明負担は小さい	
7) 第三者から土地の所有権に影響を与えるリスク	リスクは無い		—	—

B 等価交換（区分所有）	地権者		事業主	
	メリット	デメリット	メリット	デメリット
1) 土地代金	建物による取得	一時金収入が無い	金銭負担が小さい	
2) 地権者としての事業参加	事業参加する	事業参加によるリスク		地権者を事業参加させる必要がある
3) 建物所有者としての事業参加	事業参加する	建物所有者としてのリスク。高度な建物運用技術が必要。将来負担する大規模修繕や取壊し費用を貯蓄する必要がある。大規模修繕や取壊しを行おうとした時区分所有者の意思統一の難しさがある		地権者を事業参加させる必要がある。大規模修繕や取壊しを行おうとした時区分所有者の意思統一の難しさがある。
4) 地権者としての長期に亘る安定収入	建物所有者としての収入がある	建物所有者としての費用負担がある		地権者を事業参加させる必要があり、配当を優遇する必要が生じる
5) 土地売却に関する譲渡所得税	一定の条件を満たした場合課税されない	課税対象に該当する場合がある	—	—
6) 法制度の説明負担割合	—	—		法制度の説明負担が大きく、事業期間中、説明責任をもち続ける必要がある
7) 第三者から土地の所有権に影響を与えるリスク	建物が存在する期間中は、敷地権により倒産隔離が図られている	建物取壊し時における共有者の破産や共有者への第三者からの差押等によるリスクがある。相続により共有者が増え意思統一の負担が大きくなる	建物が存在する期間中は、敷地権により倒産隔離が図られている	建物取壊し時における共有者の破産や共有者への第三者からの差押等によるリスクがある。相続により共有者が増え意思統一の負担が大きくなる

C 信託	地権者		事業主	
	メリット	デメリット	メリット	デメリット
1) 土地代金		一時金収入が無い	金銭負担が無い	
2) 地権者としての事業参加	事業参加する必要はない		単独で事業を行える	
3) 建物所有者としての事業参加	事業参加する必要はない		単独で事業を行える	
4) 地権者としての長期に亘る安定収入	安定した信託配当が期待できる	（建物所有ほどの収入は期待できない）	地代負担（信託配当）がある	
5) 土地売却に関する譲渡所得税	課税対象に該当しない		—	—
6) 法制度の説明負担割合	—	理解する為に相当の努力を必要とする		地権者に理解を得ることが難しく、法制度説明の負担が大きい
7) 第三者から土地の所有権に影響を与えるリスク	倒産隔離が図られているので、リスクは無い		倒産隔離が図られているので、リスクは無い	

D 定借	地権者		事業主	
	メリット	デメリット	メリット	デメリット
1) 土地代金		一時金収入が無い	金銭負担が無い	
2) 地権者としての事業参加	事業参加する必要はない	事業参加した場合リスクが発生する	単独で事業を行える	
3) 建物所有者としての事業参加	事業参加する必要はない		単独で事業を行える	
4) 地権者としての長期に亘る安定収入	安定した地代収入が期待できる	（建物所有ほどの収入は期待できない）	地代負担がある	
5) 土地売却に関する譲渡所得税	課税対象に該当しない		—	—
6) 法制度の説明負担割合	—	—		法制度の説明の負担は大きい
7) 第三者から土地の所有権に影響を与えるリスク		共同する底地権者の破産、第三者からの差押等によるリスクがある。相続によると細分化によるリスクが増大する		共同する底地権者の破産、第三者からの差押等によるリスクがある。相続によると細分化によるリスクが増大する

VI. 結論＝優れた手法である「信託」と「定期借地」－土地の所有と利用の分離

筆者の作成したマトリックス（表2）によれば、「信託」と「定期借地」はデメリットが少なく工夫された方法であることが明瞭となっている。

1. すなわち、「区分所有」による建物所有という形態を改善すべく、「民事信託」を導入した再開発が行われるようになってきているといえる。六本木ヒルズ、ジェイシティ東京の再開発事例は、地権者の区分所有持分を民事信託により、地権者の財産権たる土地所有権とビル運営事業を行う土地利用権の二つの権利を分離する方法が採用されている。この方法は、区分所有者の細分化による分散を防止することが可能だが、土地とその敷地に建築された建物の一部を等価交換する過程における土地価格の顕著化の問題と、区分所有建物を所有するリスクは残る。

2. 土地価格の顕著化を避ける手法として、「定期借地契約」を利用することにより土地集約をおこなう方法が考えられ、高松市丸亀町において実践されたといえる。

（1）ただしこの場合、土地の所有者は、全員の敷地を一団の敷地にまとめて事業主を借主とする定期借地契約を締結し、事業主はその敷地に建築する建物から得られる収入から、建物維持にかかる全ての費用・借入利息・返済金等の支出を行い、残りを地代として支払う「劣後地代」という土地の信託配当に似た手法が採られる。しかし、共益費用・不動産保存にかかる費用以外の支出が、地権者に認められている先取特権を有する地代に優先して支払われることについて、関連法規との順法性の調整が必要となる。この場合、信託を利用しその持つ導管性（パススルー課税）を利用し、地代収入に代わり、建物から得られる収入からその維持にかかる全ての費用・借入利息・返済金等の支出した残金を、信託配当として受取る手法が良いと思われる。

（2）「定期借地」の場合のその他の問題点としては、定期借地権設定の必須条件である「抵当権の設定が無いこと」が、再開発予定地全ての敷地に当てはまる必要があり、すべての再開発に適用できない可能性がある。

3. そこで一般的な結論としては、「信託」を用いた土地集約手法は、「買収」・「等価交換」・「定期借地」による土地集約の何れと比べても優位に立つ土地集約方法であることは明らかであり、特に六本木ヒルズ以後の再開発には、信託の持つ倒産隔離、意思凍結能力を活用した多様な信託手法が利用されていると結論できる。

VII. 「二重信託方式」の提案

しかしながら、こうした成功事例は、多くは、経済環境の優れた（右肩あがりの）東京であったり、地元組織（ソーシャル・キャピタル）がしっかりした地方の優良商店街の幸運な例であるという見方がある。

そこで、筆者は、たとえ意思統一に時間がかかり、また経済力がそれほど整っていない地方都市など多くの事例でも、また小規模な再開発事業でも無理なく対応できる手法を「二重信託方式」として考案している。

これは、「土地を受託財産とする信託と建物を受託財産とする信託の二つの信託とその間を取り持つ定期借地契約を併用することによる再開発スキーム（「二重信託方式」）」といえる。

この新しい手法により、地方都市においても、土地価格を顕著化させ多額のイニシャルコストと長い年月を必要とする用地買収を行わないで、信託による土地集約により敷地を確保できると予想される。

【参考】「二重信託による新再開発方式の考察について」（→詳細図は桐生（2009）を参照のこと）・・・

1. 再開発スキームの提案

（１）概要

開発予定敷地域内の地権者は、それぞれ所有する敷地を信託会社等に信託し、所有する建物は事業主に譲渡する。開発予定敷地全体が纏まったとき、事業主は、その敷地を信託会社との間で新たに締結した敷地使用契約に基づき建物を建設する。

開発予定地域全体を一度に再開発することが最善の方法であるが、地権者の事情や感情により、全ての地権者の同意を得られない場合が想定される。その場合、同意を得た地権者の敷地を土地区画整理事業等の手法を用い集約し、その範囲において建設可能な小規模かつ短年度で償却可能な建物を建設するか既存の建物を一時利用する。

その後、事業に同意する意思が生まれた地権者は、従前の信託会社に土地を信託し信託契約に基づき従前の信託とその後の信託との併合を行い、建物を事業主に譲渡する。こうして事業主は、既に受託している土地とその後信託された土地を一体的に再開発する。仮に、その後信託された敷地が飛地の場合であっても利用方法を精査することにより、開発予定地域全体の最適なテナントミックスを行うことが可能となる。

事業主によって建設された建物は、前段の土地を信託した土地信託とは別の新たな信託として信託会社に建物信託する。事業主は、建物信託受益権を分割し、分割された受益権をもって、①建物受託信託会社と土地受託信託会社との間で締結される敷地使用契約に基づき、土地受託信託会社に建物信託受益権を交付し、②地権者の所有していた建物の譲受代金として譲渡すること、③小口化した受益権を一般個人投資家や金融機関に売却することや、手元に残した小口信託受益権に質権設定を行う担保提供により、金融機関から資金の提供を受け、建物建設資金の支払いに充当することが出来る。

地権者が希望する場合、新築される再開発建物に入居することも可能である。この場合、事業主の目論むテナントミックスに沿った業種選定に合致する必要と、建物受託信託会社と賃貸借契約を締結する必要がある。地権者は、事業主の定めた賃料を支払い、一方で、建物信託受益権の配当を原資とする土地信託受益権の、信託配当を受取ることになる。

建物信託受益権からの配当の変動を低く抑える為、建物受託信託会社と土地受託信託会社との間で定期借地契約を締結することも可能である。その場合、地権者は、事業主から先払い地代として定期借地契約期間中受取る地代を一度に受取ることが出来る手法も採用することが可能となる。税務上の取扱は、受領した年の単年度の所得として計上する必要は無く、定期借地契約期間中の毎年の所得として計上することが出来る。これを利用し、受取る先払い賃料をもって小口化した建物信託受益権を譲受（購入）すれば、建物を所有する事によるリスクを共なうものの、建物運営の煩わしさを受けることなく、都市再開発の事例に見受けられる、土地建物の等価交換に匹敵する税務効果を得ることが出来、尚且つ、事業用定期借地終了時には、従前地の返還を受けることが出来る。

（２）土地集約方法

開発予定地域内の地権者には、土地建物を所有する者、青空駐車場や空地として土地のみを所有する者、借地上に建物を所有する者またその底地を所有する者、借家人、転借人等、権利関係は非常に複雑であるが、①土地建物を所有する者は、土地所有権と建物所有権に分け、②借地権付き建物所有者は、その底地の所有権に借地権割合を乗じた面積の土地所有権と借地権を交換し、底地権者と共有する土地所有権と借地権のない建物所有権に分ける。③また、借家人は建物所有者の所有権に借家権割合を乗じた面積の建物所有権と借家権を交換し、建物所有者と共有する建物所有権を得る。この様にして、土地・建物に関わる多種多様な権利関係を、土地の所有権と建物の所有権との２つの権利に整理する。

（３）信託のメリット

１）既存の土地所有形態：整理された土地所有権の集約の方法として、多くの筆数に分かれた個別の土地を合筆し、全ての地権者で一筆の土地を共有で所有する方法と、既存の筆数のまま所有者も各々の所有権を維持し実態上の形態は集約されているが、登記簿上は従前のままの形態を採る二つの方法が考えられる。前者は、地権者全員が出資する会社を設立し、買収や土地の現物出資により一社が単独で所有する場合等、特殊な手法をとる場合を除き、不動産登記法上直接の合筆は不可能である。後者の場合、地権者と何らかの契約締結を図ろうとした場合、その度ごとに地権者全員の意思能力の確認と契約内容の合意が必要となり、膨大な作業を続けなければならない。２）意思凍結機能：地権者全員が事業遂行に同意している意志を凍結する方法として、前述した特殊な手法以外に、地権者と信託会社との間に締結される土地信託契約により、地権者の意志の凍結を図ることが出来る。土地信託とは、税務上の所有権者の地

位を始めとし、実態の所有権は地権者のまま移動することがなく、登記簿上、信託を原因として信託会社に所有権を移転する。事業主（建物竣工後は建物受託信託会社）との敷地利用契約や事業用定期借地契約締結等の法律行為は、地権者（委託者・受益者）からの信託契約（指図）によって信託会社が契約の当事者となる。事業用定期借地契約は50年を超える長期の契約になり、地権者の高齢化による意思能力の低下や、相続により取得した者が事業に賛同しない場合等のリスクが考えられるが、土地信託契約により当初の地権者の意志が凍結されている為、その様なリスクを排除することが出来る。 3）信託契約の保全：しかし、個々の地権者が単独で受益者となる場合、信託契約そのものを受益者が解除することが出来る為、他の地権者にとって不利な状態に陥ることが想定される。それを回避する為、一度に全ての地権者の同意を得て敷地全体の信託受益権化を行う必要が有る。しかし、行えない場合は、先行して同意を得られる地権者A・B・C・D・E・F・G・I・J・K・M・N・Oを委託者として、今回同意を得られなかった地権者H・Lが将来参加し、地権者H・Lを委託者とする信託受益権を併合する旨を内容とした信託契約を締結する。この場合何れの受託信託会社も同一で有る必要が有る。後日、地権者H若しくは地権者Lは再開発事業に参加しようと考えたときに、各々信託会社と個別に信託契約を締結する。地権者A・B・C・D・E・F・G・I・J・K・M・N・Oを委託者とする信託会社は、地権者H若しくは地権者Lを委託者とした信託受益権の併合を行う。この場合地権者H・Lを委託者とする信託契約の内容には、地権者A・B・C・D・E・F・G・I・J・K・M・N・Oを委託者とする信託受益権に併合する旨の記載が必要であり、それと共に、信託の併合が完了したとき、併合された信託受益者A～O全員合意の場合を除き、何れの信託契約も解除できない旨の記載が必要となる。

（４）信託による地権者へのデメリット

日本における土地所有権は、その土地の財産としての権利と、その土地を利用する権利の双方を所持する。複数の地権者がその所有する土地を信託手法により大規模な敷地に集約したとき、その土地から得られる収益は、単独で所有するときに比べ、信託で配当を受けられる場合がより高額になると考えるが、土地自体を処分する権利は凍結される。地権者にとって処分権を奪われることは大きな損失であると考えられるが、信託受益権を売却することによって、その土地を売却した場合と同等の効果をを得ることが出来、あえて、損失として考えなければならない点は、自らが使用する権利と、登記簿上自分の名前を見つけないことが出来ない心理的な所有権意識を奪われることに限られるのではないかと考える。しかし、そのデメリットよりも敷地がまとまり収益性が向上することによる信託配当の高額化のメリットの方が勝ると考えられる。また、土地基本法第二条に記載された「土地についての公共の福祉優先」の観点から考えた場合にも、地権者が甘んじて受取らなければならない小さな不利益であると考えられる。

2. 地権者への配当方法

事業主によって建設される建物は、敷地全体から均等な恩恵を受け建設されていると考えられるので、全体敷地を1つの敷地として信託配当することになる。各々の地権者に支払われる信託配当は、同一の㎡単価で各々の地権者の所有する面積を掛けた金額が支払われることが合理的と考えられる。各々の地権者がそれぞれ所有していた土地は、間口の広さ奥行の深さ高低差等形状により、また接道状況や駅等の社会資本からの距離によって、各々の土地に対する単価が異なっている。しかし、それらの土地が集合することにより一体化し、土地単価も集合区画としての同一価格となる。個別の土地を加重平均した土地単価より、再開発によって一体化された土地単価の方が上回ることは確実であるが、個別の土地によっては再開発後の土地単価が再開発前の土地単価より低くなる場合が考えられる。

以上二点の間に存在する問題点の解決方法として、地権者への信託配当金分配の算出根拠に、面積以外の要因として個別の土地の評価額を加える必要がある。個別の土地の評価方法として、不動産鑑定による評価がもっとも厳密な評価方法と考えられるが、信託による再開発事業は、買収目的で現時点の価格を確定することが必要な事業ではなく、全体敷地に対する個別の土地の価格割合を信託配当に反映する作業の為に行う土地評価であり、各々の土地価格の価格割合は、国税庁から広く一般に公開されている路線価格を基準として算出することが賢明であると考えられる。具体的方法として、路線価による個別の土地価格を算出し、その合計額を分母に個別の土地価格を分子とし、それに建物受託信託会社から支払われる信託配当総額を掛け、その二分の一の価格と全敷地面積を分母とし、個別の土地面積を分子とし、それに信託配当総額を掛けた金額の二分の一の合計額を個別配当とする。

買収による再開発の場合、事業主は、整理された権利を個々の所有者と交渉し価格を決定し購入する必要があるが、地権者間での交渉価格の情報の交換はあるが、情報の公開はされない。その為、他の地権者より安く売却し、自らが損をするのではという猜疑心が起こ

り、他の地権者より高く売却しようとする意識が働く。信託手法による再開発の場合には、全体敷地に対し支払われる敷地使用权に基づく信託配当と、全地権者の各々の路線価格が加味された信託配当も公開されることにより、各地権者間の公平さを保つことが出来る。

3. 建物建設資金の調達方法

事業主によって建設された建物は、信託会社に信託する。信託会社は小口化した建物信託受益権の全てを事業主に交付し、①敷地使用契約に基づき土地受託信託会社へ小口建物信託受益権を交付し、②小口建物信託受益権をもって地権者の所有していた建物の譲受代金として支払う事、③小口建物信託受益権を一般個人投資家や機関投資家に売却する事、④そして事業主の手元に残した小口建物信託受益権に質権設定する担保提供により、金融機関から融資を受け、建物建設資金の支払いに充当することが出来る。事業主にとって、建物信託受益権を売却することにより、その代金を用いて建築資金の一部に充当することは、金融機関からの調達資金を小額に抑え、将来の返済額減少と借入金利の減少とによって、返済計画にゆとりを与える効果を得ることになる。金融機関から借り入れた建設資金を返済する為には、借入金利は経費として損金計上されるが、元本返済金は、収入から全ての経費を差引いた経常利益から、それに係る所得税を控除した税引き後利益から返済しなければならない。例えば法人所得税率・住民税率の合計税率を50%と仮定した場合、返済金額の2倍の経常利益を確保する必要がある。したがって、事業主のキャッシュフローを考えた場合、小口化した建物信託受益権の売却は、安定した経営に寄与するものと考えられる。しかし、全ての建物信託受益権を売却する手法は、事業会社を運営会社化し、建物所有リスクを払拭することは出来るものの、建物所有による高配当を放棄することになり、採用されない。安定した返済計画に基づく無理のない範囲での金融機関から資金調達を行う事は、将来事業会社に可処分財産を残すことにつながる。

4. 所有権以外の地権者の権利（略）

5. 信託配当と地代の併用

信託配当は、建物から得られる収益から必要な費用を差引いた残額を、信託配当として受取ることが基本である。その為、地権者が「収入の安定度が低いと感じる。」ことも想定される。それをフォローするスキームとして、事業主の経営判断に依るところが大きいが、信託配当に先立ち定期借地契約に基づく地代を受取ることも考えられる。また、その受取る地代を一括して「先払い地代」として受取るスキームも考えられる。

6. 等価交換と先払い地代の比較

等価交換方法は地権者が所有する敷地の内Aを売却し、建物Bを取得した場合と同等の効果が得られ、交換後の所有形態は、土地建物の一部分となる。先払い地代を建物購入代金に充当した場合、土地の全てと建物の一部を所有することとなる。両方式とも譲渡所得税は発生しないが、賃料収入にかかる所得税を考えた場合、等価交換方式は建物の賃貸収入のみを所得として計上するが、先払い地代方式は、建物からの賃料収入と共に、一時金で受取っている先払い地代を契約期間に応じた按分で、毎年度の収入として計上する必要がある。建物賃貸収入と地代按分収入の合計額を毎年の収入として計上することになる。

地権者にとって土地信託による配当収入は、区分所有建物の一室を取得する場合のような、空室期間中に収入がゼロになることによる、賃料収入の大きな変動に対する危険性を考える必要がなく、建物所有による修繕費の負担等の建物所有リスクがなく、安定した収入となる。しかも、先払い地代収入を建物購入代金に充当することにより、建物所有リスクは有るが、区分所有建物の一室への投資のように、個別の賃借条件による空室リスクを建物全体の運営を行う事業会社に委ねることにより、高度なビル経営の業務から開放され、個人が努力して達成できる収益より高度な配当を期待することが出来る。

事業主にとって、建物運営に参加しない地権者には、建物信託受益権の一部から得られる配当を原資とする土地信託配当を行う事が出来、少々のリスクを覚悟し事業主と同等の収益を希望する地権者には、建物の受益権を譲渡することによるより、高収益を地権者にもたらす事が出来る。事業主にとって、等価交換のように建物所有権を地権者に譲渡しないので、地権者から建物運営に関する意見が出されたとしてもそれに左右されることはない。

7. 土地信託受益権・建物信託受益権の売買（略）

8. 開発事業の終了（再々開発事業の開始）（略）

9. 法制度による後押しの必要性（略）

.....

まとめ

買収による手法は、建物所有が単独となり事業者にとって最良の所有形態であり、成長を続ける東京においては新たな都市再開発事業の実現の可能性を残すが、「地上げ屋」の横行や、土地価格の顕著化による買収期間の長期化、そして、買収総額の肥大化などの弊害がある為、今後採用される可能性は低いと考えられる。等価交換による手法は、買収に比べ土地価格の顕著化を抑えることが出来、集約期間の短縮を図ることが出来るが、地権者は、等価交換による建物所有リスクを背負うことになる。地代収入を劣後に受取る手法である定期借地を単独で利用する手法は、抵当権の設定が無い土地に限定され、税務上の考えに齟齬が認められる。

定期借地手法に替え土地の信託と建物の信託との二つの信託を併用する信託手法の再開発は、地権者の心の中に有る歴史的な所有に関する思いを壊すことなく、買収による土地集約よりも短期間で事業を完了する事が可能であり、また、建物はまちづくり会社のような地元住民の参加する事業者単独の所有となり、地権者は建物所有リスクを背負うことは無い。地権者が事業資金等の資金調達のため抵当権の設定がなされている土地であっても、地権者が譲り受けた信託受益権に質権を設定する事によって、地権者にとって担保提供された土地と同等の効果を得ることが出来、定期借地手法のような限定を受けることを回避することが出来る。

建設資金の融資は、事業主が地元金融機関から受益権に質権設定する手法によって、調達することが一般的である。地元の住民の預金が、地元金融機関を介在して、事業主（まちづくり会社）に還流している。しかし、地元住民に地元金融機関を通じ自分のポケットマネーが再開発事業に役立っているという意識を持つということは過酷である。しかし、少なくとも再開発事業から信託配当・地代収入・建築費収入・給料等を得ていると実感でき、その収入の一部を再開発事業地域の店舗で費やそうと考えることは自然である。収入を得る場所において消費が行われることになり、地元資金の還流が可能となり、住民参加によるまちづくりが可能となる再開発である。言わば「金融の地産・地消」が行える。

もう一步踏み込み、まちづくり会社が所有する建物を信託財産とする受益権を発行し、その信託受益権を小口化する。信託受益権に質権設定して資金調達する方法ではなく、一部を地域金融機関に売却することや、地元住民への売却を行う事により、地域住民がその再開発事業に直接資金面で参加しているという意識を高めることが出来る。

自分に信託配当を与えてくれる建物、そしてその建物を店を構え、賃料を支払ってくれる商店に出向いて商品を買ひ、また、サービスの提供を受けようとする事は、自然な住民の意識であると考えられる。住民が直接再開発事業に投資をすることによって、事業参加へのインセンティブを高める効果が得られる。言わば「金融の地産・地消」により、まちづくりの住民参加が「人・物・金」の三拍子揃うことになると考える。この様なことから、信託を用いた土地集約手法は、買収による土地集約・等価交換による土地集約・定期借地による土地集約の何れにも優位に立つ土地集約方法であることは明らかであり、地方都市において実践される小規模な再開発事業にも対応できる唯一の手法であることは明示の通りである。

【引用文献】

- 小賀野晶一 （2005）「不動産所有権のあり方について」『日本不動産学会誌』第 18 巻 3 号。
片山律 （2005）「東京都中心 3 区における歴史的建造物の未利用容積の活用に関する基礎的研究」『都市計画論文集』第 40 巻 3 号（社）日本都市計画学会。
鎌野邦樹 （2003）「マンション法制の国際比較」『日本不動産学会誌』第 16 巻 4 号。

北川忠志（2005）「等価交換方式の成立可能性を示す判定式の研究」『都市住宅学』第 51 号。

桐生幸之介（2005）「不動産の信託」住宅新報社、大阪府不動産コンサルティング協会監修。

桐生幸之介（2006）「特定目的会社北区不動産会館のすべて」社団法人大阪府宅地建物取引業協会北区支部編著。

桐生幸之介（2009）「都市開発のマネジメント」（塩沢由典・小長谷一之編『まちづくりと創造都市 2 ―地域再生編』）晃洋書房。

近畿都市学会編（2008）『21 世紀の都市像』古今書院。

桑原直樹（2006）「地方都市中心商業地域における土地・建物の利用実態と権利関係に関する研究」『都市計画論文集』第 40 巻 3 号（社）日本都市計画学会。

経済産業省（2008）「不動産の所有と利用の分離とまちづくり会社の活動による中心商店街区域の再生について―中間取りまとめ 報告書」中心市街地活性化室。

国税局（1957～2007）「相続税財産評価基準書」。

国土交通省（2006）『中心市街地の活力維持に資する市街地整備方策検討調査報告書か（区分所有による再開発ビル再生のための検討調査報告書）』都市・地域整備局。

小長谷一之（2005）『都市経済再生のまちづくり』古今書院。

小長谷一之（2005）「都市再生のオールタナティブス」（矢作弘他編『シリーズ都市再生 1』）日本経済評論社。

小長谷一之（2008）「21 世紀の都市構造と都市問題」『21 世紀の都市像』古今書院。

小林重敬（2005）『コンバージョン・SOHOによる地域再生』学芸出版社。

小林克弘（1999）『ニューヨーク摩天楼都市の建築を巡る』丸善。

小林茂充（2007）「JR 東日本グループの不動産活用事例に関する一考察」『不動産研究』第 49 巻第 3 号。

西郷真理子（2008）「コミュニティベースト・デベロップメント」『日本不動産学会誌』第 22 巻第 1 号。

齋藤広子（2007）「コモンズ生成のための新しいマンション所有・管理方式の課題と方向」『マンション学』26 号、民法研究会。

清水剛（2008.1.24）社団法人日本不動産学会講演資料。

神保町一丁目南部地区市街地再開発組合（2003）『Jcity TOKYO 住み続け、働き続けられる街』（神保町一丁目南部地区市街地再開発組合発表資料）。

住信基礎研究所（2008）「中小規模ビル市場の現状と展望」発表資料。

中之島 3 丁目共同開発（1998）「再開発概様説明会資料」中之島 3 丁目共同開発発表資料。

中山善夫（2002）『都市再生を目指して―建築空間の容積移転とその活用』清文社。

名武なつ紀（2007）「都市の展開と土地所有」日本経済評論社。

内閣府「国内総生産資料」経済社会研究所国民経済計算部。

福川裕一（1997）『ゾーニングとマスタープラン』学芸出版社。

福本泰（2002）『都市再生を目指して―建築空間の容積移転とその活用』清文社。

古川康造（2008.1.24）『講演資料』社団法人日本不動産学会。

マッカーサー（1941）日本国憲法改正案（マッカーサー草案）。

丸亀（2006）高松丸亀商店街 A 街区市街地再開発組合発表資料。

丸山英氣（2003）「区分所有の所有権性」『日本不動産学会誌』第 16 巻 4 号。

宮崎洋司（2008）「都市再生の合意形成学」鹿島出版会。

村田稔雄（1998）「米和不動産用語辞典」住宅新報社。

森ビル株式会社（1986）「アークヒルズの開発と設計」発表資料。

森ビル株式会社（2003）「特集：森ビルの挑戦」『建築画報』Vol.40、株式会社建築画報社。

【ウェブサイト】（略）