



光多 長温

都市化研究室理事長

空き家問題に土地信託の活用を

財産の管理処分方法として土地信託は、現「貸し付け」「交換」「譲与」等規定されていないが、そこでも1987年、会計法と地方自治法を改正し、これら財産の処分形態として「信託」が挿入されることとなった。その後、土地信託は、公有地の処分・活用に関する。特に、中心市街地の空き家を活用、交換分合してさまざまな形で利用されていく。国鉄清算事

信託業法の所管官庁である金融庁も、この空き家問題への信託方式の適用につき、「一定地域内の特定された物件という一定の条件を満たすものを信託財産の対象物とし、信託の委託者・受益者が特定されている。」場合に民事信託は可能との見解である。この場合に、「信託財産は、特定地域における特定された物件とされることとし、

空き地空き家問題は底が深い。その問題の深刻さに比べ、土地所有権の制約もあり、政策的対応はやや及び腰であるとの感が強い。本稿は、7月31日付周藤利一先生の「土地所有権の放棄制度を考ふる」に触発されて、この空き地空き家問題に土地信託方式の適用を考えてみることを提唱するものである。

「土地所有権の放棄制度を考ふる」に触発されて、この空き地空き家問題に土地信託方式の適用を考えてみることを提唱するものである。

制が講じられない中で民間の信託会社が乱立し、この土地信託が一躍クローズアップされたのが、その多くが破綻し、債権者が膨大な損害を被るようになった。このため、政府は1922（大正11）年「信託法」「信託業法」のいわゆる信託法の制定し、信託に関する基本的な規定を定め、その後、信託業務は、信託業法に基づき許可された。民間をも含めた業

本件以外の引き受けは認めない」「信託の引き受け後の受益権の第三者への処分は禁止する」等が条件となる。

土地信託は、12世紀ごろのイギリスで領主からの相続財産没収に対抗するために、土地所有者が教会に土地を信託（Trust）することから始まった。その後、アメリカに渡りビジネス信託として発展した。遺産税方

（480社とも言われる）、その多くが破綻し、債権者が膨大な損害を被るようになった。このため、政府は1922（大正11）年「信託法」「信託業法」のいわゆる信託法の制定し、信託に関する基本的な規定を定め、その後、信託業務は、信託業法に基づき許可された。民間をも含めた業

業団の信託受益権小口分割方式による土地処分、東京都や大阪市等に見られるような公有地信託による開発プロジェクト等が実施に移された。しかし、バブル経済崩壊とともに採算割れのプロジェクトが現出し、中には信託財産が膨大な借入金を抱え、自治体が訴訟を起こす例さえも見られた。民間をも含めた業

これがすると、例えば「対象地域を特定した上で」「地域信託法人を設立する」ことにより、市街地における空き家問題を解決する方策の一つとして考へることもできるのではないか。