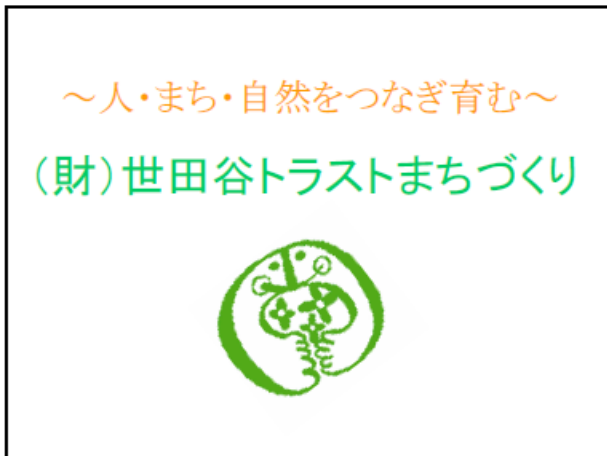


3. (財)世田谷トラストまちづくりの土地・建物の保全活動の取り組み

((財)世田谷トラストまちづくり発表資料)

(財) 世田谷トラストまちづくりの土地・建物の保全活動の取り組み



(財) 世田谷トラストまちづくり

- ・自然環境や歴史的・文化的環境を保全した美しい風景のあるまちの実現
- ・安全に安心して生き活きと住み続けられる共生のまちの創出
- ・居住環境を魅力的に守り育む活動とコミュニティの形成

世田谷区の概況

- ・面積： 5, 808ha
- ・人口： 841, 399人
- ・世帯： 428, 867世帯
- ・人口密度： 144. 8人/ha
- ・65歳以上： 17. 5%

信託研究会(1・15・2008)
**土地・建物の保全活用
関連事業紹介**

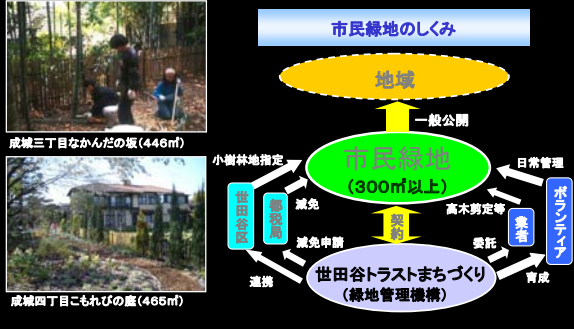
1. 民有みどりの保全・公開
2. 地域共生のいえ
3. 近代建築保全調査
4. まちづくりファンド

1. 民有のみどりの保全・公開

- (1) 市民緑地
- (2) 小さな森

(1) 市民緑地 現在5カ所指定(7,133 m²)

・平成9年 全国初の緑地管理機構に指定



成城三丁目なかんだの坂(446㎡)



成城四丁目こもれびの庭(465㎡)



北烏山九丁目屋敷林市民緑地



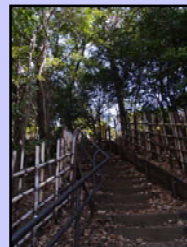
成城三丁目なかんだの坂市民緑地



喜多見五丁目竹山市民緑地



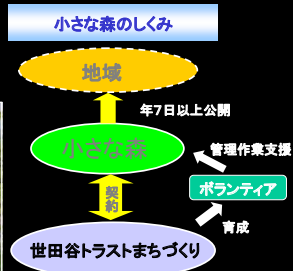
成城三丁目こもれびの庭市民緑地



成城四丁目十一山市民緑地

(2) 小さな森 現在4ヶ所指定

- ・平成17年、財団独自の制度として実施
- ・50㎡以上の庭や緑地を対象
- ・税金優遇は無し
- ・管理の支援
- ・年7日以上公開



岡本三丁目・N邸 喜多見九丁目・Y邸

2. 地域共生のいえ

- ・民間建物の地域貢献活用支援

地域共生のいえ支援事業のきっかけ

相続が発生し、自宅の庭700㎡を売却せざるを得なくなるが、環境に配慮できる事業者との出会いを地主さんが模索。相談を受けた財団が、NPO等に提案協力を呼びかける。

売却地には、環境共生型コーポラティブ住宅が建てられ、ケヤキや庭の風情が残された。

また、空き家となっている築150年の古民家は、NPOが借り上げ、シェアードハウスとして再利用されている。



地域共生のいえ支援事業



「地域共生のいえ」づくりとは


土地や建物の所有者が
自らの土地や建物を活用し
地域のために役立つ
「住まい」や「場」を
つくる、取り組み

南烏山のOさん

■相談の趣旨

- ・相談者は高齢者対象のNPO活動をおこなっている一人住まいの女性
- ・自宅建替えにあわせミニディや高齢者サロンを希望
- ・木造2階建て、敷地約84㎡
- ・1階をどう活用したらいいか運営主体や運営方式をどのように考えたらいいか

**自宅を建替えて
高齢者のサロンづくり**




船橋のYさん

■相談の趣旨

- ・駅前ビルを建て替えるにあたって、地域活動の場や高齢者や子育てに役立つ場所を取り入れたい。
- ・これまでの地域活動の経験を活かして、自ら参加できるような場としたい。
- ・自宅と仕事場は確保するとともに、資金計画面でも相談したい。

**新築するビルの中で
地域や子育てなどに
役立つ場所づくり**




給田のIさん

■相談の内容

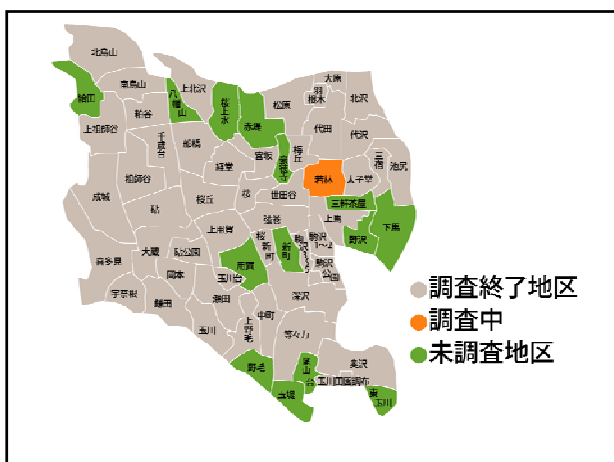
- ・所有するマンションのオーナー
- ・1階の所有部屋を、地域のために使えないか
- ・6畳2部屋ダイニングキッチン
- ・手すり等バリアフリー改修済み

**マンション1戸を
活かした地域拠点づくり**



3. 近代建築保全調査

- ・昭和20年以前の建物対象
- ・区内に残る建物の悉皆調査



- ◇区教育委員会調査(昭和57～60年)
 - ・区全域で1789棟確認
- ◇当財団調査(平成13年開始～)
 - ・61町のうち47町の調査終了
 - ・1531棟のうち1158棟は消失
 - ・新たに1259棟を確認
 - ・2棟は「国の登録文化財」に



坂間邸(下馬)



萩原邸(三宿)



駒沢給水等(弦巻)

4. まちづくりファンド

公益信託による
区民主体のまちづくり活動助成

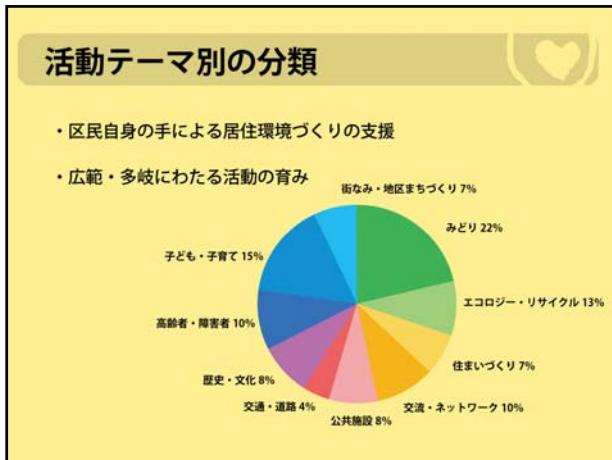
ファンドの趣旨

設定：1992(平成4)年
 制度：公益信託制度の活用
 目的：区民の創意と工夫にあふれたまちづくりを促進し、
 だれもが安心して暮らせる人間性豊かで魅力的な
 まちを創造すること

助成実績の推移 ~部門別助成グループ数~

- 区民の創意と工夫にあふれる主体的なまちづくり活動
- 延べ318件、区内165グループの活動に対する助成

年度	はじめの一手	まちづくり活動	まちづくりハウス	まちづくり交流	合計
4	0	10	5	0	15
5	0	10	5	0	15
6	0	10	5	0	15
7	0	10	5	0	15
8	0	10	5	0	15
9	0	10	5	0	15
10	0	10	5	0	15
11	0	10	5	0	15
12	0	10	5	0	15
13	0	10	5	0	15
14	0	10	5	0	15
15	0	10	5	0	15
16	0	10	5	0	15
17	0	10	5	0	15



まちを元気にする拠点づくり部門

【助成の対象】

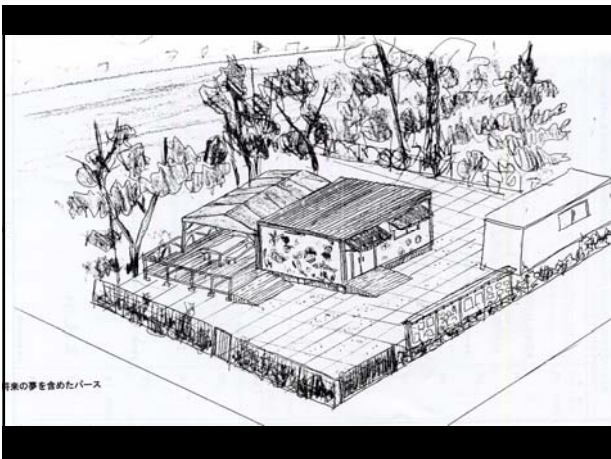
地域の多様なネットワークを形成し、環境共生や地域共生のまちづくりやコミュニティの課題解決力を高める拠点づくりの整備事業

【助成額：予備選考 10万円／1件あたり】

【助成額：本審査 50～500万円以内／1件あたり】

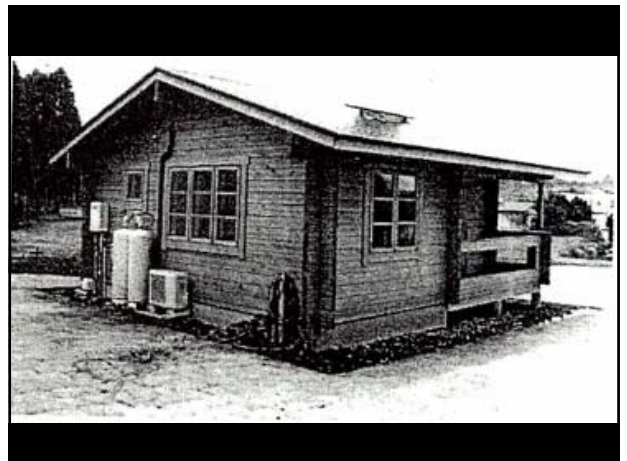
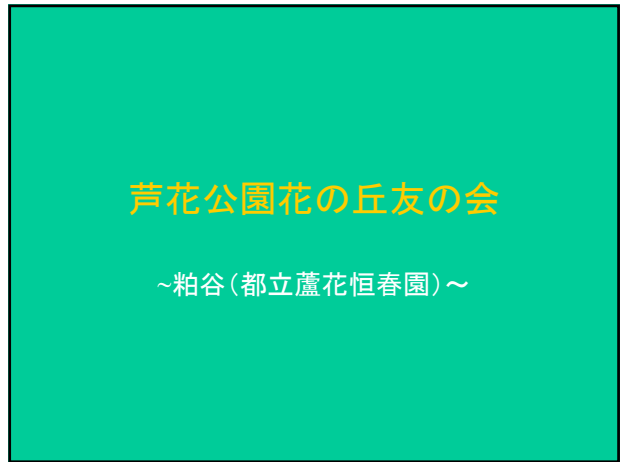
多摩川癒しの会

～玉川(二子玉川駅近く)～



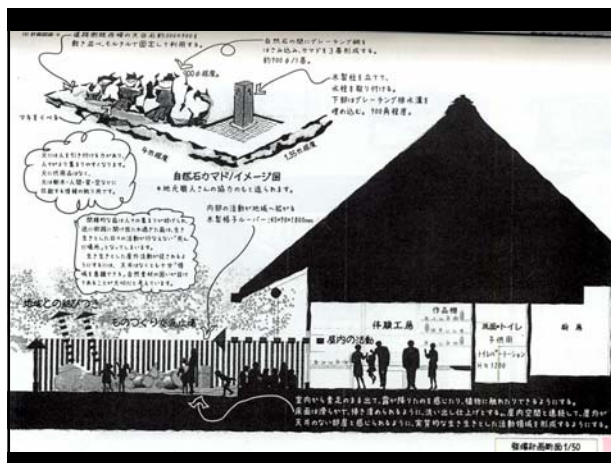
あったらいいなこんな学校の会

代田(区立守山小学校)



小田原表情隊

～下馬(世田谷観音)～



5. 土地・建物の信託の可能性 ～参考例～

- ・TOMO(地域共生のいえ)
- ・のざわテットー広場(ファンド)
- ・松之木都市林(民有のみどり)

事例1:TOMO (地域共生のいえ)


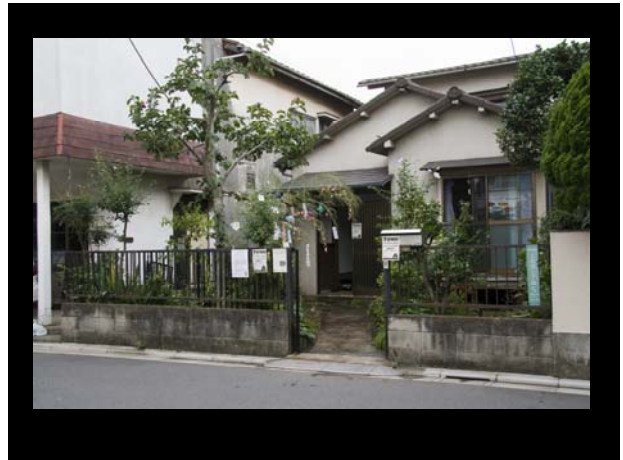
土地:110㎡、建物:70㎡

上北沢の〇さん

背景の経緯

- ・土地建物所有者は認知症の97歳の女性で施設に入所、信頼の厚い代理人が相談者
- ・4～5年空き家状態の家の再生・活用を希望
- ・敷地面積約110㎡、木造2階建て、建築後約60年経過
- ・既存建物の活用が可能かどうか、どのように改修したらいいか
- ・管理を含めて活用する
- ・市民団体をさがしてほしい

空き家の再生・開放によるコミュニティサロンづくり

上北沢の〇さん
空き家再生による地域活動拠点づくり

提案にもとづく改修が完了



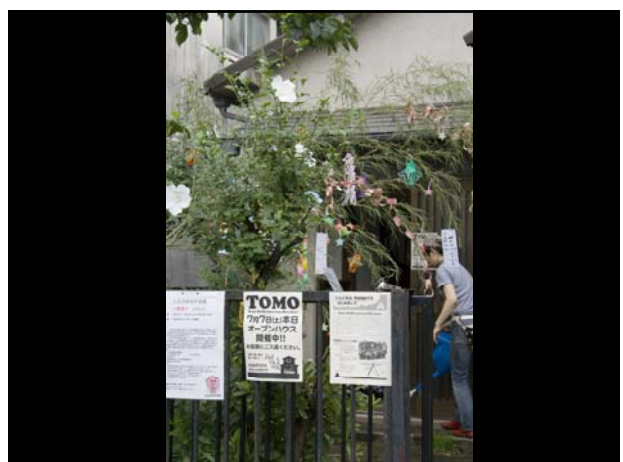
上北沢の〇さん
空き家再生による地域活動拠点づくり

コミュニティカフェの始動に向けて 活用方法を模索



訪問ツアーの会場に

キーパーソンと会合





事例2: のざわテットーひろば
 (まちづくりファンド)
 土地: 500㎡、建物: 56㎡





まちづくりファンドは、身障者トイレやデッキ空間整備に対して助成予定

事例3: 松之木都市林 (民有のみどり)

土地: 932m²

樹林地寄付～松之木都市林～

平成15年、350年以上引き継がれてきた世田谷区駒沢一丁目にある自宅屋敷林を、相続により消滅することを防ぐために、財団に寄付の申し出を受ける。

財団への寄付は税金優遇がないため、世田谷区へ寄付となる。

都市公園法の都市林に指定 → 維持管理を財団が実施

◇信託活用の利点

- ・公益的活用の将来的担保
(地主さんの意向を信託契約で保障)
- ・第三者による透明性のある資産管理
- ・自治体以外への寄付が選択肢となる

◇信託活用の制度上の課題

- 1) 寄付者に税の優遇措置がない
- 2) 土地、建物の維持管理の負担
(固定資産税等、維持管理の専門性や費用)
- 3) 活用にあたっての運営体制の確保
- 4) 信託報酬への対応(受託者に現金を払えない)

◇公益信託を活用するためには

1) 不動産寄付者に対し

- ・寄付者への税制優遇措置

2) 受託者に対し

- ・固定資産税等の免除
- ・維持管理の支援方策(個人寄付の税制優遇)
- ・不動産運用収入の認可(NPOへ貸し出し等)

3) 制度アイデア

- ・期間を区切った信託契約を可能とする
- ・信託された土地、建物の一定公開を条件にしたオーナーの使用権(居住権)の認可

4. コミュニティ財産の管理について

(小林委員発表資料)

【コミュニティ財産の管理について】コミュニティ財産の所有・管理者の状況

登記	所有者	管理者	課題等
----	-----	-----	-----

利用者の範囲は限定的

道路	要	通常は自治体だが、行止り道路、特殊な仕様(インターロッキング等)だと自治体が移管を受けない場合も多い。その場合は通行者共有(持分共有又は分割所有)有)。通行者が限定的であり自治体所有にはそぐわない。	所有者に同じ	<p>【共有の場合の権利、義務】 所有者として…境界同意、管理設等の掘削同意。 管理者として…事故等あった場合の管理責任、修繕の際の費用負担協議【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地本体所有権移転時の移転もれ。悪意持てば持分権利行使での嫌がらせ可能 ・コミュニティ財産として売買時に共有者間での協定書締結(内容下記)等を条件として いる例もあるが、分譲業者により対応レベルは千差万別。またあくまで当事者間の協定であり登記上の公示力はなく、善意第三者には対抗できなないと思われる。 協定内容【利用目的・制限、宅地との分離処分・分割請求禁止、維持管理負担、承継義務等】 ・実際に修繕等必要になった場合の共有者間での協議は簡単ではないと思われる。 ・自治会等の組織対応であれば、協議もスムーズで修繕積立等も可能だが、行き止り道路等で共有規模が小さいとそれも難しい。
ゴミ置場	要	用地移管を受ける自治体もあるが、多くは利用者所有(共有・代表個人名義)。新規の大規模開発住宅地等だと自治会(認可地縁団体)とする事も可能。	利用者(自治会が利用ルール(掃除当番等)等定める)	

比較的広範囲。管理主体は自治会、管理組合を想定

(自治会)集会場	用地	要	多くは自治体(開発業者からの移管合)、稀に自治会(認可地縁団体の場合)	自治会	<p>用地について従来どおり自治体の所有であるが、近年は多くの自治体は用地移管導入に消極的。住民共有となつた際は上記道路等と同様の問題あり。ただフリーライドの問題はあくまで自治会の施設であり、自治会への未加入者は利用しない前提であれば問題はない。</p>
	建物	不要	自治会(認可地縁団体以外は登記なし)	自治会	
防犯カメラ	(用地)	要	公園・道路等への占用、電柱共架が出来ない場合は、自治会(認可地縁団体)、住民共有	同左	<p>社会的ニーズ高まるが、課題は個人情報としての映像情報の管理主体。現在稼働済のものは自治会がその役割を担っているが、自治会は組織としての眼界(別表参照)もあり、厳格な役割は期待出来ない部分有り。カメラのメンテ等は外注要。</p>
	施設	不要	自治会、管理組合、CATV会社等。	自治会、管理組合	
防犯灯		不要	多くは自治会、稀に自治体	自治会、管理組合	<p>限りなく公共施設でありながら、自治体が管理しきれない部分を自治会に依存。管理・費用負担を自治会が担っていることでフリーライド等の問題あり。</p>
植栽(宅地周りグリーンベルト等)		要	個人(宅地所有者)	個人又は自治会、管理組合	<p>あくまでの私有地の一部。街並み形成上重要な部分を担うが、管理レベルと存続は所有者である個人次第。担保の手段として： 緑地協定・地区計画…現実的には建築確認の際の届出以降の行政としてのチェックは難しい。</p>

登記の必要があるが、自治体所有のコミュニティ財産

広場・公園、道路植栽	要	自治体(マンション敷地内と異なり利用者の限定の意味から利用者所有は非常に困難)	自治体(日常管理は自治会等)	自治体所有・管理であるが故に個人的な公園等は管理上実現しない事が多い。
------------	---	---	----------------	-------------------------------------

コミュニティ財産の管理主体とその利点・課題

A 利用者間での管理

利 点

- ①所有・利用・管理の一体性
所有者としての管理責任も存在するので、管理費用のフリーライドにも対抗可能、当事者意識もあり。

課 題

- ①宅地所有移転時の名義変更漏れ
宅地本体売買の際、コミュニティ財産持分のみ移転漏れの可能性あり。
- ②協議組織の不在
修繕等が必要となった場合の利用者間協議の実施は困難
また修繕等発注の際も個人名義での発注となってしまう
- ③会計の不在
修繕等に備え積立等行おうにも、会計がないため困難

B 自治会管理

利 点

- ①元来がコミュニティ組織
コミュニティ財産の管理になじみ、行政・住民の理解も得やすい
- ②継続的な組織の存在
意思決定、契約等出来る組織の存在。
- ③会計の存在
集金、積立、支出できる継続的な会計が存在

課 題

- ①加入は任意で強制不可
コミュニティ財産管理費用のフリーライドの問題
コミュニティ財産運用に関するクレーム問題(防犯カメラ等)
- ②自治会としての所有権登記不可
認可地縁団体、中間法人として法人化すれば可能だが要件満たし手続きする事の負担あり
- ③コミュニティ財産管理への当事者意識
自治会自体が慢性的な担い手不足と高齢化問題を抱える。
特にコミュニティ財産の所有が自治会の場合とした場合で、その自治会が機能しなくなった場合には
コミュニティ財産の管理に支障が出る

C 共通

課 題

- ①所有者変動の際のコミュニティ財産としての確実な引継
当該コミュニティ財産の登記にはコミュニティ財産としての情報はない。→善意の第三者への対抗可？
特に所有者が破たんし取得した債権者によっては問題が生じる可能性もあり。
管理側(自治会あるいは他共有者)としても権利変動の把握手段はない。

その他の管理主体

■NPO

自治会と異なり権利能力のある法人。但し住民がNPOの社員になる訳ではない。
NPOへの管理委託と費用支払いを当事者間の売買条件として定めるまでの関係と思われる。
またコミュニティ財産の管理主体としては、自治会に比べると行政、住民からの信頼度劣る。
防犯灯の管理と補助主体として行政から認知されるか等。
あくまで住民あるいは自治会からの管理委託先としての役割と思われる。

■管理組合(団地管理組合)

任意組織であるところは自治会に似ているが、組織の目的が特定物の管理のみで明確である点は利点。
しかし逆に業務範囲が少ない場合は、組織の活動が零細になる可能性あり。自治会との重複問題もあり。

大規模戸建住宅地での自治会、管理組合によるコミュニティ財産管理の事例

①アイザック日吉

川崎市高津区

新日鉄都市開発が開発行為を進める戸建住宅346戸

下記の業務を自治会から委託を受けた「日鉄コミュニティ」が行う。(自治会費8717円/月)

自治会運営(会計等)、警備会社の住宅地内巡回、宅地外周植栽、ゴミ置場、防犯灯の管理清掃業務

②湘南みずき住宅地

茅ヶ崎市 相鉄不動産が業務代行者として区画整理事業を進める31.4haの街づくり

相鉄不動産が業務代行者を務める区画整理事業での街づくり

地区内の防犯カメラを自治会が管理運用。(施設は事業主体の区画整理組合が設置し自治会に寄付)

通常の自治会費に防犯カメラの管理費を上乗せして徴収

③ちはら台

市原市 都市再生機構が進める街づくり369haの街づくり

既存の「ちはら台自治会連合会」が地区内の防犯カメラを管理運用

施設は同地区内のCATV会社「首都圏ケーブルメディア」が設置し自治会に貸与。

④三輪緑山管理組合

町田市 野村不動産主導による区画整理事業での街づくり

管理組合は戸建住宅所有者で構成。別途マンション等含んだ自治会もあり。

宅地内植栽(サツキのグリーンベルト)と共視聴施設を管理組合が管理(管理費12000円/年)

組合から植栽・電気業者に直接業務発注し、事務運営は組合にて行う

管理組合はH19年度住まいの街並みコンクールで国土交通大臣賞受賞

⑤船橋美し学園芽吹きの家

船橋市 都市再生機構による区画整理事業での街づくり

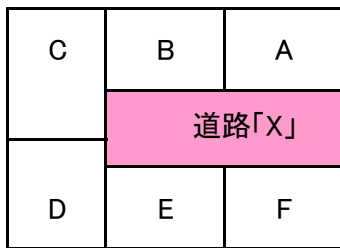
NPO「コミュニティアソシエーション 美しい街住まい倶楽部」が設立済

地権者(住宅事業者含)からの依頼を受け街づくりに助言

地権者、事業者、居住者は土地利用を行った際に街づくり協力金を同倶楽部に支払い

コミュニティ財産管理に当たっての自己信託の活用検討

利用者が限定的なコミュニティ財産の管理



事例：行止り道路「X」を利用する6宅地（所有者A～F）

従来通り道路Xは宅地所有者A～Fの共有持分登記とする

加えて道路「X」の各共有所有者A～Fがそれぞれの持分について自己信託（信託宣言）
信託内容 登記 例：A持分について

委託者…A
受託者…A
受益者…A、B、C、D、E、F
信託の目的：受益者A～Fの通行、供給処理施設の占有に供する
信託財産の管理方法…共有者と共同し、共有持分に応じた費用を負担し行う。
共有持分の分割請求は不可。
詳細は平成〇〇年〇月〇日付 協定書による。
信託終了の事由…道路「X」が公共所有となる場合、又は道路としての存在目的が喪失した時

- ・道路「X」のコミュニティ財産としての位置付、管理上の規約が登記上公示。
- ・所有者Aが破たんしても、信託財産であるXのA持分はAの資産とは隔離され差押回避。

課題としては

- ・受託者Aが受益者の一人となり、重複。
- ・XにおけるAの共有持分は倒産隔離で差押えは逃れるが、Aの宅地自体は差押え。
- ・住宅ローン借入に際し、XのAの持分が自己信託で隔離される事でAの宅地自体の担保性に問題ないか
- ・所有者の一人が変わる度に全員の共有持ち分の信託登記の受益者を変更登記する必要があるか

又は

- ・Xの所有者をA単独とし、上記自己信託すればAの単独意思での処分は困難→共有登記の煩雑さ解消
- ・A～Fで管理組合を結成、信託財産の管理方法で「〇〇管理組合に委託」とし、管理組合加入を義務付。

広範囲のコミュニティ財産の管理

事例：大規模開発住宅地において設置される防犯カメラの用地「Y」

住宅地内宅地所有者全員による共有持分登記とする。（当初は分譲業者単独所有）

加えてカメラ設置用地「Y」の各共有所有者がそれぞれの持分について自己信託（信託宣言）

信託内容 登記 例：G（住宅地内宅地所有者）持分について

委託者…G
受託者…G
受益者…〇〇自治会
信託の目的：〇〇自治会の所有管理する防犯カメラの占有に供する
信託財産の管理方法…〇〇自治会に管理を委託する。
（各共有者は〇〇自治会に加入する（自治会費を支払い、権利移転の場合は自治会に通知）
共有持分の分割請求は不可。
信託終了の事由…「Y」が公共所有となる場合、又はカメラ設置用地としての存在目的が喪失した時

- ・「Y」のコミュニティ財産としての位置付、〇〇自治会への管理委託が公示される
- ・〇〇自治会への加入が義務付け
→防犯カメラの設置についても同意扱いとなり、フリーライドの恐れもなくなる
- ・所有者Gが破たんしても、信託財産であるYのG持分はGの資産とは隔離され差押回避。

課題としては

- ・受益者が自治会と出来るか。また受託者Gが受益者の自治会の一員であり、重複。
- ・YにおけるGの共有持分は倒産隔離で差押えは回避されるが、Gの宅地自体は差押え。
- ・住宅ローン借入に際し、YのG持分が自己信託で隔離される事でGの宅地自体の担保性に問題ないか

5. 第一種市街地再開発事業における民事信託の活用事例について

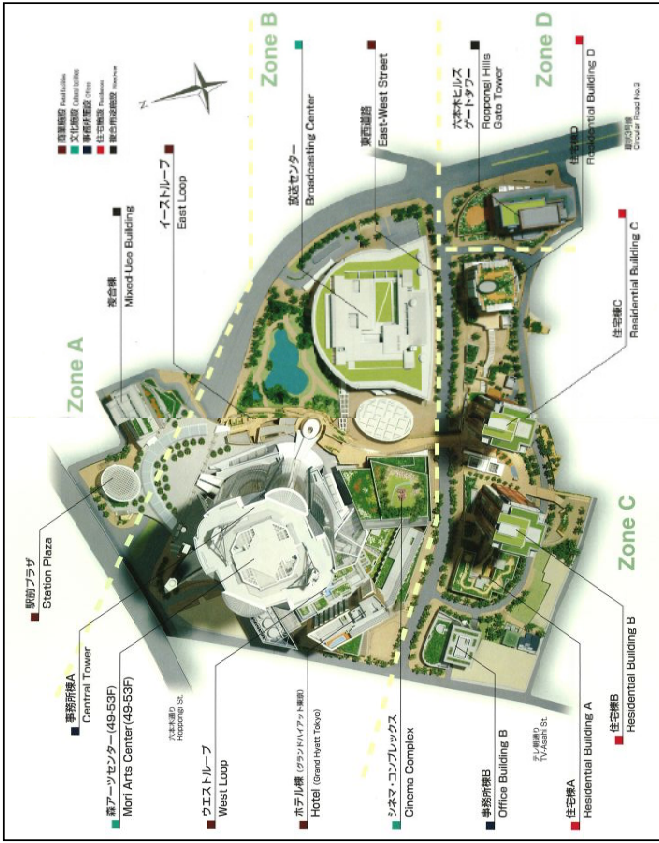
(永森委員発表資料)

□ 第一種市街地再開発事業における民事信託の活用事例について

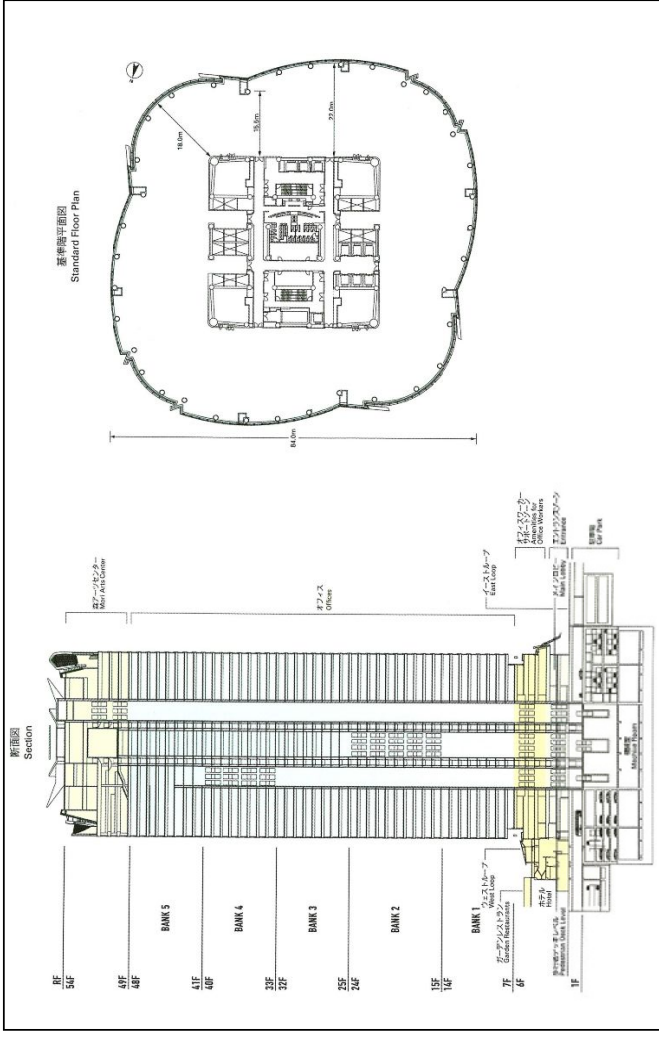
項目	六本木六丁目地区（六本木ヒルズ）	神保町一丁目南部地区（ジェイシティ東京）
スキーム図	<p>【権利変換時】</p> <ol style="list-style-type: none"> 事務所A棟（六本木ヒルズ森タワー）の一部（区画901と区画801）に、共有床として各権利者が権利変換する（当該共有者及び担保権者等関係権利者全員の同意が必要）。 <p>【建築工事中】</p> <ol style="list-style-type: none"> 再開発組合は、施設建築物を建設する。 共有床の各権利者は、共有床の共有持分に於て権利者法人に出資し法人を成立する。 権利者法人は竣工前に、各共有者から共有持分の信託を受ける。 権利者法人は森ビルとの間で竣工後の施設建築物の一部の賃貸借契約を締結する。 <p>【竣工時】</p> <ol style="list-style-type: none"> 信託設定時の登録免許税に必要な経費は、権利者法人が借入により補填する。 権利者法人は、建築施設の部分を取得する。 <p>【稼働】</p> <ol style="list-style-type: none"> 権利者法人は、取得した施設建築物の一部を森ビルに賃貸借契約に基づき一括賃貸（マスターリース契約）し、賃貸料を受取る。 権利者法人は、賃貸料から信託業務経費、共用部分の管理費、修繕積立金及び雑近等を控除し、残額を配当金として各権利者に交付する。 	<p>【権利変換時】</p> <ol style="list-style-type: none"> オフィス棟の一部（権利床又は優先分譲床）を共有で所有することとなる権利者全員は、その共有持分に於てジェイシティに出資を行う（ジェイシティは全委託者が株主であり、床割合と出資割合は原則一致）。 権利者は、信託契約に基づき、権利変換と同時に各々が所有する下記の権利をジェイシティに信託する。 <ol style="list-style-type: none"> 施設建築物の敷地となる敷地所有権の共有持分 施設建築物の区分所有権の共有持分を取得する権利 ジェイシティは、再開発組合から優先分譲床の譲渡を受ける。 <p>【建築工事中】</p> <ol style="list-style-type: none"> 再開発組合は、施設建築物を建設する。 ジェイシティは、三井不動産との間で竣工後の施設建築物の賃貸借契約を締結する。 <p>【竣工時】</p> <ol style="list-style-type: none"> ジェイシティは、再開発組合から床（施設建築物の区分所有権の共有持分）を信託財産として取得する。 ジェイシティは、上記優先分譲床の譲渡代金に充当するために、信託財産を担保として金融機関から資金（借入金）を調達する。 <p>【稼働】</p> <ol style="list-style-type: none"> ジェイシティは、取得した優先分譲床及び権利床を三井不動産に賃貸借契約に基づき一括賃貸し、賃貸料を受取る。 ジェイシティは、金融機関への借入金の元本返済、利息の支払を行い、公租公課の納税、賃貸経営に係る諸費用等を差し引いた金額を、権利者（受益者）へ配当として支払う。
権利変換計画の方式	<p>法第111条特則型（地上権非設定型） ただし、共有床への権利変換は関係権利者全員の同意。 ※1 抵当権等の担保権は事前に抹消。 ※2 借家権は事前に解消又は借家権消滅希望の申出により地区外転出。</p>	<p>法第110条特則型（全同意型） ※1 抵当権等の担保権は事前に抹消又は住宅棟へ付け替え（付け替え又は信託受益権に権利質権を設定することにより対応）。 ※2 借家権は事前に解消又は借家権消滅希望の申出により地区外転出。</p>
信託床の概要	<p>区画901</p> <ul style="list-style-type: none"> 森タワー9階から13階 面積 22,030.58㎡（専有面積） 権利者 148名 森ビル 43.8% その他権利者 56.2% 権利者（最大6.02% 最小0.02%） <p>区画801</p> <ul style="list-style-type: none"> 森タワー8階 面積 4,417.84㎡（専有面積） 権利者 115名 	<p>東棟オフィス（街区1-2）</p> <ul style="list-style-type: none"> 神保町三井ビルディング（地下3階地上23階のうち1階から12階） 面積 51,554.07㎡（全体専有面積の合計） 権利者 113名

項目	六本木六丁目地区 (六本木ヒルズ)	神保町一丁目南部地区 (ジェイシティ東京)
信託床の目的	<p>森ビル 55.6% その他権利者 44.4%</p> <p>権利者 (最大1.10% 最小0.08%)</p> <p>区画901</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅棟 (六本木ヒルズレジデンシャルA・B・D棟) への権利変換の残余資産の合理的な運用が目的。 森ビルが管理・運用することにより収益の安定化を確保。 大型賃貸床の設定による市場優位性の確保。 <p>区画801</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅棟 (六本木ヒルズレジデンシャルA・B・D棟) の管理費を賄うため、従前資産の一部を権利変換し、その収益により、共用部分の管理費及び専有部分の公租公課を負担する仕組みを策定。 森ビルが管理・運用することにより収益の安定化を確保。 共用部分の管理費は、坪当たり約2,400円 (ただし、権利者は居住継続確保のため坪当たり約1,800円で設定) のため、専有面積30坪 (約100㎡) の場合、月額管理費は72,000円となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 共同ビル方式の権利変換計画で、権利者は従前資産を従後土地 (施設建築敷地) へ権利変換 (土地・土地権利変換が基本で一部施設建築物の一部へ権利変換) し、権利者法人が施設建築物の一部 (保留床) を優先分譲により取得する。 自分たちで事業を行いたいという権利者の希望と長期的な収支計画が立てられるという都心の地域的なポテンシャルから、追加投資を実施しても事業採算が成立するため収支の安定化のみが課題となっていた。 事務所棟全体を三井不動産が管理・運用することにより収益の安定化を確保。 大型賃貸床の設定による市場優位性の確保。
共有床の欠点の補完	<ul style="list-style-type: none"> 共有床として権利変換された建築施設部分 (権利床) は、民法第256条により分割請求される可能性がある (5年間の不分割特約は可能であるが、不分割特約は5年を超えていることができないため、5年後には分割請求の危険がある。) 共有の不動産に分割請求がなされた場合、他の共有者は分割の協議義務があり、分割は原則として現物分割となる。 このため、零細な従前権利を共有床に集約し、大型賃貸床の設定による市場優位性の確保を行うという当初の目的達成が困難化する。 共有物の分割請求を回避する目的で、共有組合方式、LLP方式又は信託方式が議論されるのが通常である。 	<p>。)</p>
市街地再開発事業における信託の課題	<ol style="list-style-type: none"> 従前資産に設定された抵当権等の担保権の処理 <ul style="list-style-type: none"> 担保権を信託が前提となる権利床又は保留床に再設定する自由がないため、他の権利者に付け替えるか、事前に抹消するか、あるいは信託受益権に権利質を設定するという方法を採用しなければならず、被担保債権の額の如何によって金融機関協議が難航する。 被担保債権の額が大きい権利者は、事前返済するという方法を選択する必要がある。 事業の運転資金確保のため、担保権を設定している権利者は、信託床への権利変換が困難化する。 従前資産に存する借家権の処理 <ul style="list-style-type: none"> 信託床は通常の場合、共有床として権利変換されるため、従前の借家権は事前解消するか、借家権消滅希望の申出により地区外へ転出しなければ、借家権が権利変換可能な個別の権利床のみに権利変換する他、方策がない。 家主が権利変換で借家人が権利変換を希望する場合、借家人に借家権が取得可能となるよう権利変換計画を定めなければならない (法第77条第5項)。 従前資産の集約化を図ることにより市場優位性を発揮する床 <ul style="list-style-type: none"> 住宅のような個別化によっても処分性等の市場性の確保が可能な権利床は、信託が困難化する。 商業床のように、テナントの入替えが頻繁な床あるいはマーケットの変動により追加投資が生ずる床は、収益の安定性の確保及びその予測に、思惟性 (見解の相違) が介入するため、信託が困難化する。 共有床の宿命的な課題 <ul style="list-style-type: none"> 共有者は複数の権利者から構成されるため、権利者法人を組成する等の方法により当該権利を一元化しなければ、100名以上となる共有床の信託を受託してもらえない。 大型床の確保が可能な従前権利者は、信託を採用することなく、自ら運営するか、個別にマスターリース契約を締結するため、これらの権利者を呼び込む信託床の設定が困難化する。 	<p>。)</p>

(1) 配置図



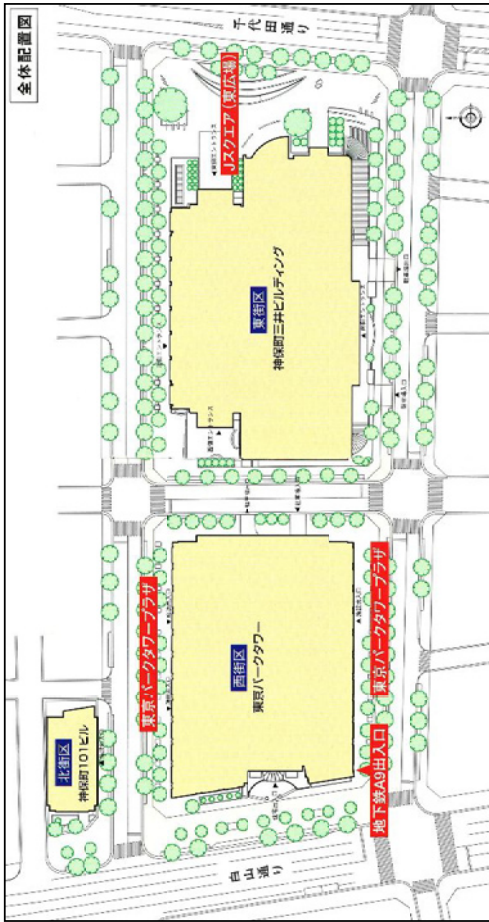
(2) 事務所棟A 断面図・基準階平面図



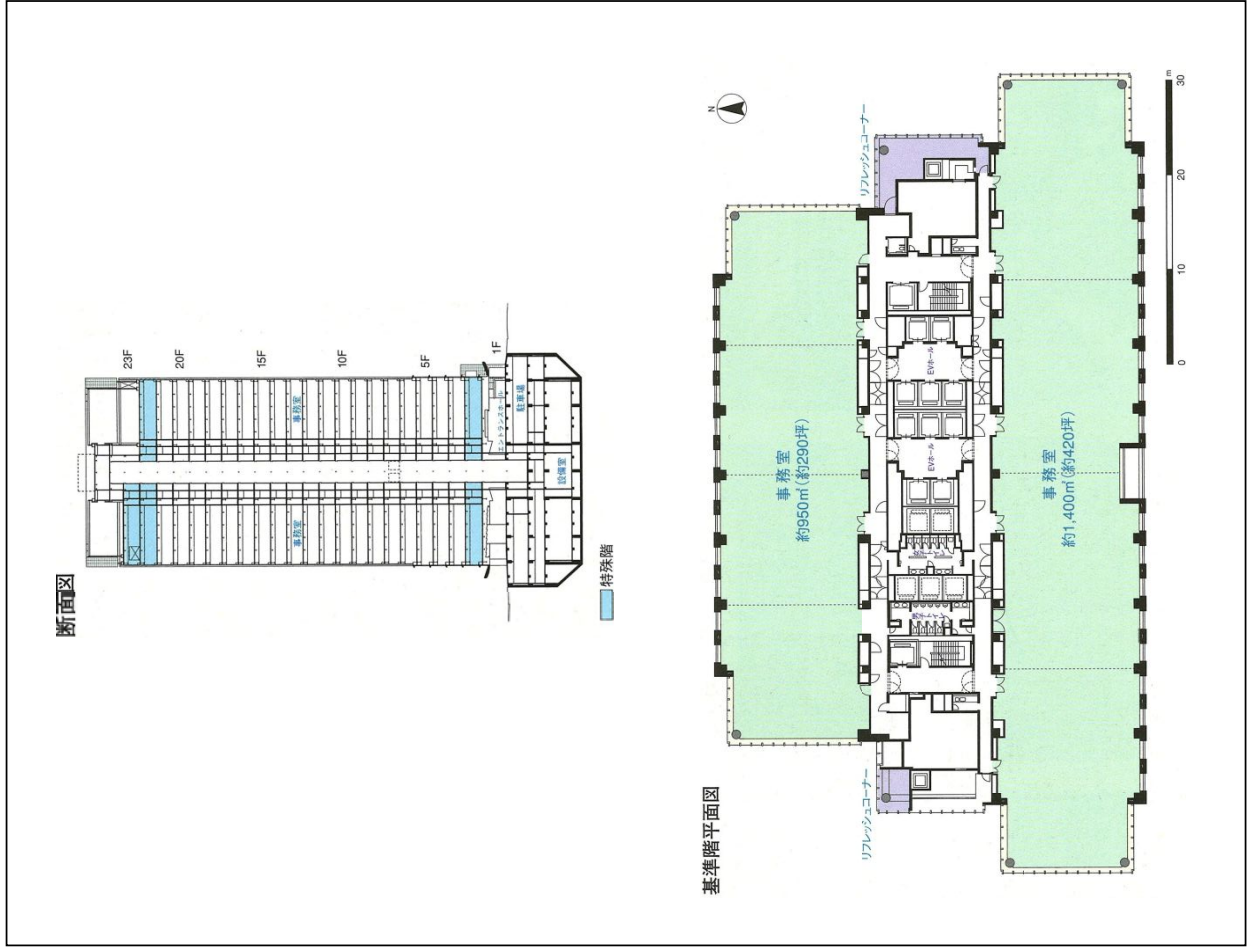
(3) 事業概要

所在地		港区六本木六丁目10番1号外 (住居表示)		地域	地区	商業地域、防火地域、再開発地区計画区域							
施行地区面積	約11.0ha	敷地面積	約84,500㎡										
計画建ぺい率	約64%	計画容積率	約722%										
施設建築物概要													
街区		A街区			B街区			C街区					
棟	複合棟	事務所棟A	ホテル棟	劇場棟	放送センター	住宅棟A	住宅棟B	住宅棟C	住宅棟D	事務所棟B	寺院棟	備蓄倉庫	住宅関連施設
延床面積	24,526.00㎡	380,105.09㎡	69,070.24㎡	19,387.54㎡	73,700.43㎡	地上6階 地下2階	地上43階 地下2階	地上43階 地下2階	地上18階 地下2階	地上6階 地下1階	地上2階 地下1階	地上1階	地上2階 地下1階
階数	地上12階 地下3階	地上54階 地下6階	地上21階 地下2階	地上7階 地下3階	地上8階 地下3階								
高さ	54.33m	238.05m	80.52m	46.99m	43.77m	152.48m	62.70m	26.19m	7.58m	3.89m	8.30m		
構造	S造、SRC造、RC造	S造、SRC造、RC造	S造、SRC造、RC造	S造、SRC造、RC造	S造、SRC造、RC造	S造、SRC造、RC造	SRC造、RC造	RC造	RC造	RC造	RC造	RC造	RC造
用途	事務所 学校 店舗	事務所 店舗 美術館	ホテル 店舗	映画館 店舗	テレビスタジオ 事務所 店舗	住宅 店舗	住宅 店舗	住宅 店舗	住宅 店舗	事務所 店舗	寺院	倉庫	住宅付 備蓄倉庫

(1) 配置図



(2) 東棟 断面図・基準階平面図



(3) 事業概要

所在地	千代田区神保町一丁目101番、103番、105番			全体
施行地区面積	約2.5ha	敷地面積	約14,020㎡	8,012.89㎡
地域・地区	商業地域、防火地域、高度利用地区、一部第二種文教地区			113,081.49㎡ (806.22%)
計画建ぺい率	57.12%	計画容積率	806.22%	
施設建築物概要				
街区	東街区(東棟)	西街区(西棟)	北街区(北棟)	全体
建築面積	41,030.03㎡ 79,586.26㎡ (983.36%)	3,494.58㎡ 28,978.65㎡ (541.40%)	388.28㎡ 4,516.58㎡ (778.35%)	8,012.89㎡ 113,081.49㎡ (806.22%)
延床面積	88,648.82㎡	48,243.12㎡	4,516.58㎡	136,891.94㎡
階数	地上23階 地下3階 塔屋2階	地上29階 地下3階 塔屋2階	地上12階 地下1階	
高さ	97.90m	97.60m	45.95m	
構造	地上：S造+粘性ゲル 地下：SRC造	地上：S造、RC造 地下：SRC造	地上：CFT造 地下：RC造	
用途	事務所 駐車場	住宅 店舗 事務所 作業所 作業所 駐車場	店舗 事務所 作業所	

資料－3 共有床の床所有のための組織化方式の比較

組織化方式等の選択肢	協定方式	任意組合契約方式	有限責任事業組合方式 (LLP 平成 17 年 8 月施行)	民事信託方式	
あらまし	<ul style="list-style-type: none"> 共有者全員で合意し、管理のルールを定めます。 当事者間のみでは有効ですが善意の第三者（相続人以外）には効力が及びません。 	<ul style="list-style-type: none"> 所有権または使用権を共有者が全員で出資します。 出資物の名義は変わりますが、「合有財産」に変化し、共有者は、自由性が制限されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 共有床の持分を全員で出資します。 登記することで権利の主体になれます。 	<ul style="list-style-type: none"> 共有者が信託会社を設置し、ここに全員が共有持分を信託します（財産移転、名義変更）。 共有者は信託受益権を保有し、信託会社の運用益を得ます。 	
基本構成図	<p>共有者 共有者 共有者</p> <p>↓ ↓ ↓</p> <p>共有者協定（約束） 当事者間のみ有効</p>	<p>共有者 共有者 共有者</p> <p>↓ ↓ ↓</p> <p>任意組合契約（合有財産） 第三者に法的に対抗</p>	<p>共有者 共有者 共有者</p> <p>↓ ↓ ↓</p> <p>権利の主体となって登記する。 第三者に法的に対抗</p>	<p>共有者 共有者 共有者</p> <p>↓ ↓ ↓</p> <p>民事信託会社を共有床 取得者全員が設立</p>	
特徴	①分割請求	△共有持分を善意の第三者が取得した場合、分割請求は可能です。しかし、5年間は分割しない契約が可能（登記と更新手続き問題）です。	○合有財産のため、法的に分割できません。	○合有財産のため、法的に分割できません。	○信託財産として財産は移転しているため、問題ありません。（分割対象の枠外事項）
	②不適格者の参入	△共有持分の譲渡等に伴って、不適格者の参入はあり得ます。優先買受制度の導入も可能ですが、買受人の確保の問題があります。	○合有財産のため、個別譲渡は成立しません（原則）。	○合有財産のため、個別譲渡は成立しません（原則）。	△信託債権の一所有者としての参入はあり得ます。信託会社＝共有者（債権所有者）による混乱の可能性があります。
	③相続対応（多数化）	△当事者間のルールで対応できます（代表者1者の継承等）が、将来的には不安定化が心配されます。（人の交代による意識変化）	○相続人の代表者が、地位を継承するルールを定めれば可能です。地位継承等ルールを守らない場合は、死亡脱退とすることができます。	○相続人の代表者が、地位を継承するルールを定めれば可能です。地位継承等ルールを守らない場合は、死亡脱退とすることができます。	△信託債権の所有者が多数化（共有者の多数化ではありません）し、信託会社＝共有者（債権所有者）による混乱の可能性があります。
	④意思統一	△ルールの設定により対応は可能ですが、将来的には設立当事者の交代、新規権利者の参入等による不安定化が心配されます。	○組合の決議により決定されます。	○組合の決議により決定されます。	△信託会社の問題となりますが、信託会社＝共有者（債権所有者）による混乱の可能性があります。
	⑤賃貸借調整	△同上	○1組合と1賃借人との調整となり、簡便かつ合理的です。 （権利者法人に一括床賃貸が条件）	○1組合と1賃借人との調整となり、簡便かつ合理的です。 （権利者法人に一括床賃貸が条件）	○当事者関係の単純化（信託会社と賃借人）
	⑥譲渡性	△個別の持分単位での流通性は殆どありません。（理論的には可能ですが、現実的に取得者が確保されるかの問題があります。）	△組合としての一括譲渡は可能です。組合でシステムを構築することにより個別譲渡を可能とします。	×組合としての一括譲渡は可能ですが、個別譲渡は不可能です。	△信託債権の売買は可能ですが、現実的に取得者確保の問題と評価の問題があります。
	⑦担保性	×個別の持分単位での担保性は著しく低い傾向にあります。（⑥の理由によります。）	△組合としての一括譲渡は可能です。組合でシステムを構築することにより個別譲渡を可能とします。	×組合としての一括担保は可能ですが、個別担保は不可能です。	△信託債権への質権設定は可能ですが、その評価は区分床に比べ低い傾向にあります。