

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 9 回

不動産信託受益権売買

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 不動産信託の基本構造
3. 信託受益権売買とは
4. 信託受益権売買と現物不動産売買の違い
5. 宅建業者としての関わり方
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 不動産信託の基本構造（委託者・受託者・受益者）を説明できる
- 信託受益権売買と現物不動産売買の違いを理解する
- 信託受益権売買のメリット・実務上の留意点を把握する

2. 不動産信託の基本構造

当事者	役割
委託者	不動産の元の所有者。信託銀行等（受託者）に不動産の所有権を移転し、信託を設定する
受託者（信託銀行等）	信託財産（不動産）の名義人となり、管理・処分を行う
受益者	信託財産から生じる利益（賃料収入・売却益等）を受け取る権利（信託受益権）を持つ

不動産信託を設定すると、不動産の法的な所有名義は受託者（信託銀行等）に移り、元の所有者（委託者）は多くの場合そのまま受益者となって、経済的な利益を引き続き享受します。

3. 信託受益権売買とは

不動産そのものを売買するのではなく、その不動産を信託財産とする『信託受益権』を譲渡することで、実質的に不動産の経済的価値を移転する取引です。私募ファンド（第6回）の取引で広く活用されています。

- 信託受益権は法律上『財産権』として扱われ、不動産（不動産登記法）とは異なる譲渡手続き（債権譲渡に準じた手続き）による
- 受益権の譲渡時には、受託者への通知・承諾等の手続きが必要

4. 信託受益権売買と現物不動産売買の違い

	現物不動産売買	信託受益権売買
移転する権利	不動産の所有権	信託受益権（財産権）

登記の可否	所有権移転登記が必要	不動産登記簿上の名義（受託者）は変わらない。受益者変更の登記は行われることがある
不動産取得税・登録免許税	課税される（第2章第14回参照）	信託受益権の譲渡自体には、これらの税は課されない（大きなコストメリット）
宅建業法の適用	適用される	信託受益権は金融商品取引法上の『みなし有価証券』に該当し、宅建業法ではなく金商法の規制を受ける

信託受益権化された不動産の売買は、不動産取得税・登録免許税が課されない点が実務上の大きなメリットとして、大型の収益不動産取引で広く活用されています。

5. 宅建業者としての関わり方

信託受益権売買そのものは金融商品取引法の規制対象であり、宅建業者が直接その媒介を行うには、第二種金融商品取引業の登録等が必要になる場合があります。

- 宅建業免許のみでは、信託受益権の売買の媒介を直接行うことはできない（金商法上の規制）
- 実務上は、信託受益権化する前段階（現物不動産としての売買）で宅建業者が関与し、その後に信託設定・受益権化されるケースが多い
- 信託受益権化された物件を紹介する場合は、金商法の登録を持つ提携先（信託銀行・証券会社等）と連携する形が一般的

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 取引対象が現物不動産か信託受益権かを最初に確認したか
- ☐ 信託受益権売買の場合、自社の宅建業免許のみで対応可能な範囲を正しく理解しているか
- ☐ 金商法登録を持つ提携先との連携が必要な場合、早期に体制を整えているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：信託受益権化のメリットを説明するとき

「不動産を信託受益権化して売買すると、不動産取得税や登録免許税がかからないというメリットがあります。ただし、この形での売買は金融商品取引法の規制対象になるため、専門の取扱い業者と連携してお手続

きを進める形になります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. なぜ信託受益権化すると税金がかからないのですか？

A. 不動産取得税・登録免許税は、不動産の所有権移転に対して課税される仕組みです。信託受益権の譲渡は不動産の所有権移転そのものではないため、これらの税の対象外となります。

Q. 宅建業者は信託受益権売買に一切関わらせませんか？

A. 直接の媒介には金商法上の登録が必要になることが多いですが、現物不動産の段階での関与（信託設定前の売買仲介等）は可能です。

Q. 個人が信託受益権を購入することはありますか？

A. 一般的には機関投資家・法人が中心ですが、私募ファンド等を通じて間接的に関わるケースはあります。

9. ケーススタディ

ケース：信託受益権売買を宅建業免許のみで進めようとした

状況：大型収益物件の売買が信託受益権の譲渡形式であることに気づかず、通常の宅建業媒介と同じ感覚で対応を進めようとした。

原因：信託受益権売買が金商法の規制対象であることの理解が不十分だった。

教訓：取引対象が現物不動産か信託受益権かを取引の初期段階で必ず確認し、必要に応じて金商法登録を持つ専門業者と早期に連携する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 不動産信託で不動産の法的名義人となるのは誰か。 ①委託者 ②受託者 ③受益者

問2. 信託受益権譲渡で課されない税はどれか。 ①所得税 ②不動産取得税・登録免許税 ③消費税
(該当する場合)

問3. 信託受益権売買を規制する法律はどれか。 ①宅建業法 ②金融商品取引法 ③建築基準法

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 不動産信託は委託者・受託者・受益者の三者構造で、受託者が法的名義人となる
- 信託受益権売買は、不動産取得税・登録免許税が課されない点が大きなメリット
- 信託受益権は金融商品取引法上の規制対象であり、宅建業免許のみでは直接媒介できない場合が多い
- 現物不動産の段階での関与、専門業者との連携が宅建業者としての実務上の関わり方

次回予告：第10回「事業用資産の買換え特例（税務との接続）」－譲渡所得税の特例を扱います。