

THE NARASHINO CHUO ROTARY CLUB WEEKLY BULLETIN

習志野中央ロータリークラブ週報

会 長 高橋 利幸
幹 事 鶴岡 健一

例会日：木曜日 12 時 30 分

例会会場：習志野商工会議所会館 3F

事務局：千葉県習志野市津田沼 4-11-14

2025-26 年度 国際ロータリーのテーマ 国際ロータリー会長 フランチェスコ・アレツツォ



「よいことのために手を取りあおう」

第 1803 回 2026 年 2 月 19 日例会

司会：小菅和彦会員

週報：三代川浩一会員

◆ 点鐘 <高橋利幸会長>

◆ ロータリーソング 「それでこそロータリー」

◆ 会長挨拶 <高橋利幸会長>

会員の皆様、お疲れ様です。

立春を過ぎて、朝と夜の寒暖差はありますが、日中は、少しずつ暖かくなってきているようです。しかし、暖かくなると花粉症の症状が先週あたりから、徐々にくしゃみや鼻水が出てくるようになりました。

先週、お話をしたいと思いますが、13 日から 15 日に、ジャイアンツキャンプの見学に行っていました。13 日の 15 時に到着して、夜は、牧志公設市場で新鮮な海鮮物を下のお店で購入し、2 階の食堂で調理をしてもらい、食事をしました。

翌日は、沖縄セルラースタジアムに 9 時に到着し、15 時くらいまで練習を見学しました。

試合とは違い、練習を見学するのは、落ち着いて野球を楽しめるし、勉強にもなりました。

沖縄の気温は 20 度から 25 度で、関東で言えば、5 月位の陽気で暖かく、天気も良かったので、楽しい旅行になりました。

現在、ミラノ・コルティナオリンピックが開催されておりますが、日本は、過去最高のメダル数で、前回の北京オリンピックの 18 個を超えて、現在は、金メダル 5 個、銀メダル 6 個、銅メダル 11 個の合計 22 個メダルを取っています。昨日は、スノーボードスロープスタイルで、深田茉莉選手が金、ビックエアーで金を取った、村瀬心椛選手が銅メダルと取り、素晴らしい成績をおさめています。20 日は、フィギュアスケートの女子フリースタイルが行われ、坂本花織選手、千葉百音選手、中井亜美選手がトリプル表彰台を狙える状況ですので、期待したいと思います。

又、本日の卓話は、金子友之会員にお願いし、2026 年度の習志野市の状況をお話ししていただきます。

◆ 幹事報告 <鶴岡健一幹事>

1. 国際奉仕セミナー動画のご案内

<https://youtu.be/d8oQFWgS4vl>

2. 第 24 回 RI 台湾囲碁大会のご案内

2026 年 6 月 14 日 (日) 歓迎会 15 日 (月)

対局 表彰式

敏盛智医城 登録料 20,000 円

◆ 委員会報告

□ プログラム委員会 <寺田良一リーダー>

3 月例会プログラムはラインにて送付しています
目を通して下さい。

□ 青少年奉仕委員会 <金子友之委員長>

青少年奉仕委員会より、2 月 22 日 (日) ~ 23 日 (祝) にかけて RYLA セミナーに、米山奨学生のセンチさんと金子の 2 名が参加します。
場所は南房総市、岩井海岸の近くです。
どうぞよろしくお願い致します。

□ 米山記念奨学委員会

布施國雄会員へ、米山功労者第 7 回マルチプル感謝状の贈呈



◆ ニコニコボックス

中西秀治会員 孫ができました

◆ 卓話

□ 金子友之会員



それでは職業卓話、「JR 津田沼駅南口再開発事業について」今回特に、不動産物件としてのモリシア津田沼について深掘りをさせていただいて、今回の再開発事業の進捗がなぜ難航しているのか、というのを中心にお話をさせていただきます。

まず、習志野市の HP に市民からのご意見・ご提案というページがありまして、そこに市民からのこんな要望が載っていたんです。「JR 津田沼駅南口地区の再開発が一時中断となっているので、店舗(モリシアの事を指していると思われる)の営業を再開してほしい。」と。習志野市からの回答が、

まず、「旧モリシア津田沼」につきましては、信託受益権を保有する野村不動産株式会社が実質的な施設所有者であり、この施設に関する運用については、行政である本市に権限はないことをご理解ください。津田沼駅南口地区の市街地再開発事業につきましては、同社から老朽化に伴う施設の更新にあたり、駅前広場や津田沼緑地を含めた一体的な再開発の提案を受け、協議を継続しているところであります。

本事業については、本年 1 月(令和 7 年 1 月)に同社から本市へスケジュールの見直しのほか、今後の対応について協議の申入れがあり、5 月には、同社から建築費の動向を含めた社会情勢が見通せない状況にあることから、本事業の認可に向けた各種手続きを延期(一時中断)せざるを得ないとの判断に至ったとの報告がありました。

一方で、一時中断期間が長期化することも十分に考えられる中、同社からは、「旧モリシア津田沼」の部分的な再開の可否を含めた取扱いの検討を行うため、老朽化が進行している建物設備等の調査点検に着手しており、今年度中(令和 7 年度中)を目途に判断すると伺っております。

本市といたしましては、一日も早い本事業の再開を望みたいところではありますが、それまでの間に

においても、JR 津田沼駅南口の灯りが消えたままとならないよう、商業施設再開の具体策を早期に示していただくことを同社に強く求めました。なお、本事業の検討にあわせて、本市においても現文化ホールの施設状態の把握を行ってまいります。

とまあ習志野市からの回答は以上なんですけれども、これ短くまとめると、

- ・モリシア津田沼は信託受益権を保有する野村不動産が実質的な施設所有者であり、習志野市が自由に運用できる権限が無い。
- ・R7 年 5 月に野村不動産から一時中断せざるを得ないとの判断に至ったとの報告があった。
- ・一方で、モリシア津田沼の部分的な再開について R7 年度中に判断する。
- ・習志野市としては、商業施設再開の具体策を早期に示していただくことを同社に強く求めた。なお、本事業の検討にあわせて、習志野市においても習志野文化ホールの施設状態の把握を行っていく。(令和 7 年 6 月 9 日 回答)

この JR 津田沼駅南口の再開発事業の対象となる地域というのを今スライドに映しているのですが、大きく分けて 3 つに分類されています。文化ホールを含めた水色部分、これはモリシア。津田沼公園と呼ばれる緑色の部分、最後に駅前広場と呼ばれるグレーの部分。でこれそれぞれ所有者が異なるのです。水色の部分は野村不動産、緑は国、グレーは習志野市といった具合。緑の国有地は国から無償で借りているのですが、再開発を行う上で「この土地を公園として利用する」という条件で再開発していいよとなっているんです。

グレーの駅前広場部分は習志野市のものなので、自由に出来る。従って、この水色のモリシア部分だけが再開発を行う上で大きな縛りがある。先ほどの習志野市の回答にもあった通り「モリシアは信託受益権を保有する野村不動産が実質的な施設所有者であり、習志野市が自由に運用できる権限が無い。」というところがこの再開発事業をうまく進める事が出来ない大きな要因となっているのです。でこの信託受益権という言葉、不動産業界の方はよくご存じかとは思いますが、私にとっては耳慣れない言葉でして、この信託受益権も含めて、旧モリシアの所有権だとか、誰がどういった権利を持っていた、習志野市はどういった権利を持っていたのか、といった事をこれからお話しさせていただきます。はい、先ず信託受益権という権利について。一般社団法人 第二種金融商品取引業協会の HP によると、信託受益権とは、信託財産から生じる経済的利益を受け取る権利等をいう。信託財産は受託者(通常信託銀行や信託会社)が所有権を有し、信託財産の管理及び運用を行う、と。で信託受益権を有する者は、信託財産から得られる収益を受領することができます。

これを今回の登場人物にあてはめると、ここでスライドを見ていただきたいと思います。信託受益権というのは信託財産ありきの権利、今回のケースでの

信託財産は左下の赤い部分、モリシア津田沼。このモリシア津田沼から得られる収益を受領する権利を持っている者、要するに信託受益者は先ほどの習志野市の説明にあった通り上の青い部分野村不動産。野村不動産は信託財産であるモリシア津田沼から得られる収益を受け取る事が出来る。じゃこの収益というのは誰から受け取るのか、信託財産であるモリシア津田沼から受け取るのか、そうではないんです。ここで出てくるのがもう一人の登場人物、右下の緑色の部分、「受託者」。先ほど信託受益権について、信託財産は受託者が所有権を有し、信託財産の管理及び運用を行う、と説明させていただきました。でこの受託者にはもう一つ重要な役割がありまして、何かというと、受託者は信託受益者に対して利益を分配する義務がある、という事なんです。じゃあモリシア津田沼の受託者であり、所有権を有している者は誰なのか。これを調べていたら、こんな資料がネット上に落ちていまして、それが、「野村不動産マスターファンド投資法人」という法人が平成29年9月26日に、恐らく投資家向けにリリースした資料なんですけれども、これが「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」というもので、野村不動産に対してモリシア津田沼を譲渡するという内容なんです。

要するに、野村不動産の前にこの投資法人がモリシア津田沼の信託受益権を持っていて、それを野村不動産に譲渡するのでお知らせしますっていう資料なんです。でこの資料にモリシア津田沼に関する詳細な情報がありまして、人間で言ったら、身長や体重、血圧等、健康診断結果のような情報が載っています。先ずこの譲渡予定資産の概要、物件の名称、モリシア津田沼、譲渡先は野村不動産株式会社、地番は千葉県習志野市谷津1丁目1340番の10、他2筆、立地は津田沼駅徒歩2分、竣工日は商業棟が昭和53年10月1日、主な用途とか構造、建ぺい率、容積率、担保設定の有無とかが記されているのですけれども、でその下、昨年12月のごみゼロの時だと思ふんですけれども、どなたかがですね、「モリシアを習志野市で買ってしまえばいいのにな、モリシアって買ったらいくらくらいするのだろうか」といったお話をされてた記憶がありまして、この資料にその参考となる情報が載っていまして、譲渡予定価格が180億円、鑑定評価額が175億円と出ているんです。ま約9年前という事と、モリシアがまだバリバリ稼働していた時なので、今今の価値とは差があるかもしれませんが、当時はこの値段で取引されていたようです。ちょっと話が逸れましたが、譲渡予定資産の内容を見ると、特定資産の種類、不動産を信託する信託の受益権、要するに譲渡する資産は「信託受益権」とであると。でその下、信託受託者、先ほど申し上げた登場人物、受託者です。それが「三井住友信託銀行株式会社」。先ほどの話に戻すと、野村不動産は、モリシア津田沼から得られる収益を、三井住友信託銀行から受け取ることが出来る。という事になります。でここで一つ、お気づきの方もいらっしゃるかもしれませんが、先

ほど来の説明の中で、ちょっと矛盾しているところがある。矛盾は言い過ぎかもしれないですけど、少なくとも違和感があるかなと。先ほどの信託受益権の説明の中で、信託財産は受託者が所有権を有し、とあって、一方で市役所の説明、最初の質問に対する回答で「モリシア津田沼は野村不動産株式会社が実質的な施設所有者であり」とありました。要するにモリシアの所有権は受託者である三井住友信託銀行が持っている、一方で野村不動産はモリシアの実質的な施設所有者であるという、一体どっちがモリシアの所有者なのか混乱してしまう。で調べたところ、一つはっきりしているのは不動産登記上の所有者は受託者である三井住友信託銀行であるという事。ただ実質の所有者は野村不動産であるという、はっきり言って良く分からなかったんですが、一つ情報としてあったのが、経済法令研修会という会社が作成している資料に、こんな事が書いてありまして、受託者は、信託財産の名義と管理・処分権を取得するといっても、その任務の遂行、権利行使は信託目的に拘束され、受益者のために行われなければなりません。つまり、信託財産は、法律上、形式上は受託者に帰属していますが、経済上、実質上は受益者に帰属しているといえます。信託が「二重の所有権」といわれる所以です、と。まこういった考えをお持ちの方もいらっしゃるようです。

個人的には法的な所有者は三井住友信託銀行けれども、野村不動産は準所有者として一定の行為が許されていて、例えば今回の様に信託財産の価値を高めるような不動産開発を行うとか、民間企業としての利益の追求という義務を果たすような行為は許されているのかなと感じました。

ではここで、信託受益権について今までお話しさせていただいたことに加えて、三者の役割や義務等について改めて説明させていただきます。先ず上の青い枠、信託受益権者である野村不動産は右下の緑の枠、受託者である三井住友信託銀行からモリシア津田沼から得られる経済的利益を受け取る代わりに、三井に対して信託報酬を支払う、次に左下の信託財産であるモリシア津田沼との関係性、スミマセンこれは推測になるんですが、野村不動産としてはモリシア津田沼が生み出す利益が大きいほど、三井住友信託銀行から受け取る利益が大きくなると考えられることから、野村はモリシアに対して施設利用について、提案だとか要望だとか、何らかの形で管理していると考えるのが妥当ではないかと考えています。でそれに対してモリシアは野村からの提案・要望等に対して応えていくという構図なのかなと考えました。最後に三井住友とモリシアの関係。これは互いに賃貸借契約を締結しています。従って所有者である三井住友がモリシアという物件を貸す代わりに、モリシアは三井住友に対してテナント料を支払うといった関係性となります。

この表に肝心の登場人物がいない。習志野市。この三者と習志野市はどう関わっているのか。ここでは

受託者である三井住友銀行との関りを見ていきます。スライドを見ていただきたいのですが、先ほどの野村不動産がモリシアの譲渡を受けたという資料の中で、所有形態という欄がありまして、建物、低層商業棟他については区分所有権となっています。注釈がついているので、それを確認してみると、こう書いてあります。

所有形態について、共用部分の持ち分割合は、信託受託者が92.57%を保有し、他の区分所有者である習志野市が残りの7.43%を保有しています。これどういうことかということ、一つスライドを戻しまして、このモリシアの建物の延べ床面積 94,067.53 m²の内、92.57%は三井住友信託銀行に所有権があつて、残りの7.43%は習志野市に所有権があるという事なんです。で、この94,067.53 m²に7.43%をかけると、6,989 m²。一方で習志野文化ホールの登記簿上の面積というのが6,921.94 m²。どちらも約7,000 m²。これ偶然ではなくて、習志野文化ホールの建物部分だけは習志野市の持ち物という事なんです。じゃ文化ホールが建っている土地はというと、敷地面積約2,400 m²の内、約300 m²の借地権と約2,100 m²の使用借権を持っています。要するに2,400 m²を借りている状態。これまでをまとめると、モリシア津田沼は土地、建物の大部分が受託者である三井住友信託銀行が所有権を有していて、その信託受益者である野村不動産が実質的な所有者であることから、習志野市が運用する権限がほぼない。また文化ホールについても建物は習志野市に所有権があるが、土地は借地。このような実態がこの再開発事業を難航させている大きな要因となっているという事が窺えます。

因みに文化ホールについては、モリシアの部分的な再開を条件に、改修工事を経た後、2028年度中に暫定再開される予定です。暫定再開期間は約10年間を想定していて、その暫定再開に向けて、今年の1月から文化ホールに設置されていたパイプオルガンの撤去作業が行われています。解体されたパイプオルガンの一部は空調管理が必要なため、山梨県の山中湖村に運ばれていまして、この解体と移動、そして保管に3,600万円が費やされますが、このお金は一昨年に行ったクラウドファンディングで集まった約8,700万円の内から捻出されます。

最後に、この南口再開発の行方なんですけど、いくつかのパターンが想定されます。で今考える最も現実的で習志野市にとってベターな進展としては、モリシアの部分的再開と文化ホールの暫定再開後、数年以内に再開発が再開される、というところなのかあと個人的には考えています。

私の立場として出来る事は、この大きな事業を習志野市がどの様な方向に持って行こうとしているのかをしっかりと見極めて、後押ししたり、意見を述べたりする事によって、習志野市民が不利益を被らないよう市政を見守っていく事であると考えています。以上で私の卓話を終了します。ありがとうございました！

◆ 出席委員会 伊東弘樹委員

会員数	当日 出席	メイク アップ	出席 免除	出席	欠席	出席率
46	26	4	0	30	16	65.22%