

プライスウォーターハウスコーパス株式会社 評価結果

【I. 所有権付タイムシェアスキーム】

①ガイドラインとの対応関係

1) 倒産隔離等による権利の保全

区分所有権の登記と事業者に残存する所有権のSPCへの移転又は自己信託によって、倒産隔離により権利は保全を図ることとしている。また、サービス享受の権利は、SPCを活用して保全を図ることとしている。

未販売部分につき、必ず開発会社が共有権者として残るので、開発会社倒産の場合、倒産管財人が共有権者として登場してくる。未販売部分につき、SPC移転、自己信託するとされているが詳細が不明であり、この点に関し詳細に提案して頂くことが好ましい。また、明確なタイムシェアの権利に現行法制下でなり得るのか示して頂くことが好ましい。

2) 譲渡性の確保

土地の共有持分ということで、譲渡自由が確保されており、買い取り保証のオプションの付与などの提案が行われている。

十分な市場を形成するにいたるかどうかの見通しを示して頂くことが好ましい。また、譲渡・交換性を左右する運営会社による運営システムが機能する仕組みについても提案して頂くことが好ましい。

3) 適切な管理・運営の枠組み

管理・運営についても、契約により対応できる点と、購入者の理事会などのガバナンスの仕組みにわけて対応が示され、合理的な提案が行われている。

購入者が適切なPM会社を選べる、また選定後、監査できる仕組みを提案して頂くことが好ましい。ユーザーの数が採算ラインに達するまで、開発会社（共有権者）が責任を負わねばならないことに関し、提案して頂くことが好ましい。（ユーザーの会費不払い対応に関しては、滞納通知・遅延損害金の適用・催告・買取の仕組みを契約上明示している。）

事業者によるPM会社の後任指名の「権利」を定めているが、適切な管理・運営の確保という観点からは、むしろ、後任確保の「義務」として定めることを検討して頂くことが好ましい。

管理・運営については区分所有権者たる購入者から成る理事会が判断を行うこととしているが、その実効性は不明であり、第16条も単に事業者に「意向を伝える権利を有する」と規定していることから、より実効性の確保される仕組みを提案して頂くことが好ましい。

瑕疵担保責任に関して、購入者に保証保険を締結させることとしているが、保証保険に加入すべきは本来事業者であることから、検討して頂きたい。

4) 安全な取引のための環境整備

最初は開発会社、その後は所有者が取引当事者となる。後者の場合は通常の宅建取引に準じることになる。

契約で担保できる対応だけでなく、エスクローサービスの利用、手付金の保全措置、預託金制度の不使用といった安全な取引のための工夫がみられる。

②実現性

区分所有権の譲渡に関し、現行の法制度を前提とした場合の対応と、より普及させるため、あるいは安全性を高めるための制度的な提案が行われている。

所有権付スキームの実現性は市場性に大きく左右されることから、その見通しについて示して頂くことが好ましい。

③総評

区分所有権の譲渡という構成自体は実現性があり、ユーザーにとっては安心感がある。

所有者の理事会が最大の権利を持つことになるが、専門家ではないために、SPCやPMのモニタリングを適切に行う必要があり、これが機能するための提案を示して頂くことが好ましい。

「時間単位の登記」ができないことへの対処としてポイント制を採用し、その内容は規約に委ねられているが、重要な事項であり、契約書の中でさらに規定することに関し、提案して頂くことが好ましい。

【Ⅱ. 信託方式利用権受益権付タイムシェアスキーム】

①ガイドラインとの対応関係

1) 倒産隔離等による権利の保全

信託方式を採用することで、倒産隔離による権利の保全を図ることとしている。
未販売部分につき、委託者兼受益者として残る開発会社が倒産しても、倒産管財人はその受益権を換価するだけとなり、倒産隔離は守られる（ただし、あまりにも販売済み受益権が少ないときは、管財人が大多数受益権を持つ者として信託終了を選ぶこともあり得る。）

2) 譲渡性の確保

譲渡性は確保されている。
受益権（委託者たる地位も）の販売という構成で安心感がある。
譲渡の前提となる市場性が鍵となることやスムーズに譲渡できるかどうかは、運営会社による運営システムがうまく動いているかどうかによることから、これらの点に関し、見通しや適切な運営を確保する仕組みを提示して頂くことが好ましい。

3) 適切な管理・運営の枠組み

管理・運営について、PM会社との関係を規律するための提案が行われている。
管理・運営を行う事業者の安定性、動機付け、信頼性が重要となることから、この点に関し、適切な運営を確保する仕組みを具体的に提案して頂くことが好ましい。
ユーザーの数が採算ラインに達するまで、開発会社（委託者兼受益者）が信託契約上、責任を負わねばならない点に関し提案して頂くことが好ましい。（ユーザーの会費不払い対応に関しては、滞納通知・遅延損害金の適用・催告・買取の仕組みを交付上明示している。）
所有権方式と同様に、事業者が「PM会社の後任を指名する」としているが、むしろ、後任確保の「義務」として定めることを検討して頂きたい。
管理・運営については受益者たる購入者から成る受益者集会在判断を行うこととしているが、その実効性は不明であることから、より実効性の確保される仕組みを提案して頂くことが好ましい。

4) 安全な取引のための環境整備

信託方式を採用することで、安全性は確保されており、エスクローサービスの利用、手付金の保全措置、預託金制度の不使用といった安全な取引のための工夫もみられる。
信託にかかわる費用の高さが課題となることから、コストを抑制する仕組み（受託者による施設のホテルとしての運営等）を提案して頂くことが好ましい。

②実現性

現行の法制度を前提とした場合の対応と、より普及させるため、あるいは安全性を高めるための制度的な提案が行われている。
信託報酬額等他の方式に比べ付加的にかかるコストを抑制する仕組みを提案して頂くことが好ましい。
信託方式の実現性はそのような財に対する需要と市場性に大きく左右されることから、実現可能性を含めた市場性の見通しについて示して頂くことが好ましい。

③総評

信託方式については、倒産隔離の点でメリットが認められるが、その前提となる不動産管理信託契約書（「本件信託契約」）の内容についても提案が行われている。
市場性を見通し等に関しても所有権方式との比較について示して頂くことが好ましい。
信託報酬額等他の方式に比べ付加的にかかるコストを抑制する仕組みを提案して頂くことが好ましい。
受益者間で協定（会則）を結んで、具体的な利用調整支援プログラムの実行等を行うところが重要であることから、これに関し提案して頂くことが好ましい。