

『平成 21 年度長期優良住宅等推進環境整備事業における
「新しいタイムシェア型住宅に関するモデル契約書」策定業務』に
関する報告書

2010 年 2 月 26 日

プライスウォーターハウスクーパース株式会社



免責事項

- ・ 本報告書は、国土交通省住宅局住宅総合整備課から PwC アドバイザリー株式会社（現 プライスウォーターハウスクーパース株式会社、以下「PwC」）に 2009 年 8 月 6 日付で通知された事業主体の採択の結果（以下「採択結果」）に基づき実施された『平成 21 年度長期優良住宅等推進環境整備事業における「新しいタイムシェア型モデル契約書」の策定業務』の調査報告書である。
- ・ PwC は、国土交通省住宅局住宅総合整備課が本報告書を開示、改変したことにより生じる責任については、一切負わないものとする。
- ・ 本報告書は 2010 年 2 月 23 日までに PwC が入手した情報に基づいて作成されている。従って、同日以降に提供・開示される情報は含まれていない。
- ・ その他の免責事項については、2009 年 8 月 6 日付の事業主体の採択結果通知書の事項に従うこととし、本報告書の免責事項と上記通知書に相違がある場合には、通知書が優先する。

目次

1. はじめに	4
1) 本取組みの背景と目的	4
2) タイムシェア型居住の課題	4
3) モデル契約書策定の前提となるスキーム	5
4) 検討に際しての前提	6
2. 「所有権付タイムシェア」モデル契約書	7
1) 現状の課題	7
2) 所有権付タイムシェアスキーム	7
3) スキームの特徴	8
4) 必要な環境整備と留意点	11
3. 「信託方式利用権受益権付タイムシェア」モデル契約書	13
1) 現状の課題	13
2) 信託方式利用権受益権付タイムシェアスキーム	13
3) スキームの特徴	14
4) 必要な環境整備と留意点	16
4. スキームの特徴比較	18
5. その他タイムシェアマーケット拡大のために対応が必要と考えられる事項	20
6. 報告書別紙	22
資料1 「所有権付タイムシェア」モデル契約書	
資料2 「所有権付タイムシェア」条文別制約・留意事項	
資料3 「信託方式利用権受益権付タイムシェア」モデル契約書	
資料4 「信託方式利用権受益権付タイムシェア」条文別制約・留意事項	
資料5 【ご参考】「不動産管理信託」関連条文および条文別制約・留意事項	

1. はじめに

1) 本取組みの背景と目的

欧米におけるタイムシェアに類似するものとして、日本では会員制リゾートが普及している。バブル崩壊時、会員制リゾート運営会社が倒産し、消費者の購入した高額な会員権が一瞬にして紙くず同然になるなどの問題が相次ぎ、業界全体に風評被害が及んだため¹、消費者にとって会員制リゾートはマイナスイメージとなった。しかし、その後バブル崩壊の混乱が収束してきた 2000 年頃から、会員制リゾートクラブの主な顧客層である中高年（余暇を多く持つ団塊世代）の増加にともない、商品の認知度は向上し、市場が拡大し順調に復活してきた。2008 年度の会員制リゾートクラブの市場規模は 2,770 億円であり、国内余暇市場の観光・行楽部門においては唯一の前年比増となった²。

しかし一方で、米国と比べると日本におけるタイムシェア型居住に係る権利の保有世帯の割合は 0.57%と米国における普及率の 1/7 にも満たず、日本の会員制リゾート市場は未だ未成熟といえる³。この原因を成しているのは、バブル崩壊時の開発業者や販売会社の倒産による預託金の未返還や、購入時に定められた期間に必ずしも行けるとは限らないという利用の不便さ等に帰属するものと考えられる。従って、タイムシェアに対する消費者にとっての不安材料の除去、さらには商品の利便性を向上させることにより、会員制リゾート市場は活性化すると考えられる。加えて日本国民の間で、レジャー・余暇生活を重視する傾向が強まっていることを勘案すると、日本におけるタイムシェア型居住に対する潜在的需要は大きいものと考えられる⁴。

本取組みでは、上述の背景を踏まえ、国内におけるタイムシェア市場の促進に不可欠な消費者からの信頼を確保すると同時に、消費者にとって使い勝手の良いタイムシェア型居住のスキームに基づいたモデル契約書を提案する。

2) タイムシェア型居住の課題

前述のとおり、日本においてタイムシェア市場を普及させるためには、消費者が安心して購入できる環境整備を行うことが不可欠である。

¹ 「レジャー白書 2008」(財)社会経済生産性本部、「2008 年版 サービス産業要覧」

² 「レジャー白書 2008」(財)社会経済生産性本部、「2008 年版 サービス産業要覧」

³ タイムシェア型住宅供給研究会報告書 (p.20)

⁴ タイムシェア型住宅供給研究会報告書 (p.20)

タイムシェア型住宅供給研究会と弊社の考察により、以下の具体的な課題の克服が必要であると考えます：

- ① 購入者の権利の長期間にわたる確実な保全
タイムシェアに係る権利が販売者の倒産等に関わらず保全されるべき
- ② 権利の円滑な譲渡
購入者の変化する居住ニーズやライフスタイルに合わせて、円滑に第三者に売却することが可能となるべき
- ③ タイムシェア施設の長期間にわたる適切な管理・運営
購入者の利用が中断されることなく、施設が滞りなく管理・運営されるべき
- ④ 消費者への十分な情報提供
消費者が購入前に、商品の内容を理解し、完全に把握できるような情報整備をするべき
- ⑤ 売買代金の保全措置
事業者の倒産時、開発中の物件の中断時等の消費者の金員保全や、退会時の預託金返還が確実になされるべき
- ⑥ 円滑で効率的な大規模修繕や改修工事
建て直しや修繕工事の決定を円滑に下し、また費用の負担を明確にすべき

3) モデル契約書策定の前提となるスキーム

前述の課題を解決するために、本報告書においては二種類のスキームを前提としてモデル契約書の検討を行った。

(1) 所有権付タイムシェアスキーム

現行用いられている所有権付タイムシェアは、共有制といわれる形態である。共有制とは、1室の不動産所有権（土地分も含む）の共有持分を所有する者が会員となる方式である。共有持分の不動産登記がされ、会員が固定資産税を負担する⁵。このスキームにおいては、所有権の登記をすることによる権利保全度は強いが、購入者は大概決められた時期に利用を強いられるか、或いは区分所有権をもつ施設での利用を主とした利用方法である等、利用が幾らか規制される。

本検討で策定している契約書の前提となるスキームにおいては、購入者は現行と同様に区分所有権を取得するが、それをポイントに換算して自由度が高い利用方法を提案している。

⁵ タイムシェア型住宅供給研究会報告書（p.17）

(2) 信託方式を活用した利用権受益権付タイムシェアスキーム

今回提案している利用権受益権タイムシェアスキームと類似している現行のスキームは入会金制といわれるものである。入会金制は、入会時に入会金又は登録料のみを支払う。会員期間が短く、休前日の利用が制限されているケースもあるが、入会に要する費用は総じて低額であり⁶、一般消費者向け商品として人気を博している。このスキームにおいて、購入者は所有権を取得しないため、開発業者や販売会社が倒産した場合に、権利が消滅してしまう恐れがある。

そこで、本検討で提案する契約書の前提スキームの中では、開発企業がタイムシェア不動産を信託銀行に信託することを織り込み、これにより購入者の保有する権利が販売者の経営破綻から倒産隔離されることを可能とした。

4) 検討に際しての前提

本報告における主目的は、あくまでもモデル契約書の策定であることから、スキームについてはモデル契約書の作成にあたり織り込むべき主要ポイントのみを概要として設定することにとどめており、スキームの詳細な構築は今後必要となる。

また本検討においては、策定したモデル契約書の有用性を一層高めるために、必要と考えられる環境整備が行政当局等によって実施されるという前提は置いていない。これら今後何らかの施策が必要と考えられる事項については、当報告書及び報告書別紙一資料 2 および報告書別紙一資料 4 に、記載することとした。

⁶ タイムシェア型住宅供給研究会報告書 (p.17)

2. 「所有権付タイムシェア」モデル契約書

1) 現状の課題

日本における会員制リゾートの形態には、共有制、預託金制、入会金制、入会保証金制等が存在するが、購入者の権利が最も強く保護される形態は、不動産所有権の共有持分を登記できる共有制である。このスキームを基に、前述したタイムシェア商品全般に見受けられる様々な課題に対応したモデル契約書の策定を行った。

加えて、以下の所有権付タイムシェア特有の課題についても言及した：

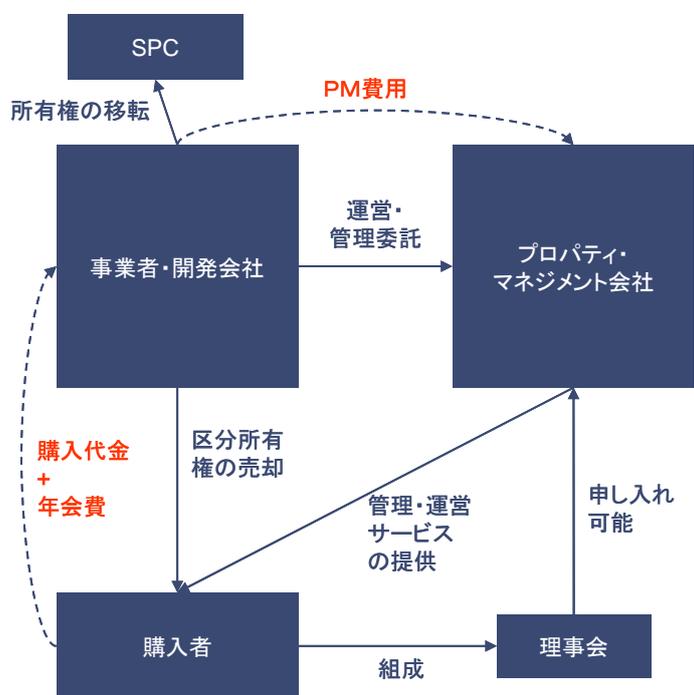
- ① 時間単位の登記
米国でなされている時間単位での登記という権利の強さに相当する登記又は権利保全をすべき
- ② サービス提供と区分所有権の関係
サービス提供と切り離された場合の、共有持分権の財産的価値を明確にすべき

2) 所有権付タイムシェアスキーム

本検討で提案するスキームは以下のとおりである（図1参照）：

- ① 事業者は、タイムシェア不動産（土地・建物）の区分所有権を顧客に売却（本検討では土地の区分所有権も消費者に売却することとしている）
- ② 売買された区分所有権は、ポイントに換算され、購入者はその分の日数だけ自由に利用可能となる
- ③ 事業者は、タイムシェア不動産の運営・管理業務をプロパティ・マネジメント会社（以下、「PM会社」）に委託
- ④ 事業者は、事業者に残存する所有権（共有部分、未売却部屋）を保全するために、所有権をSPCに移転又は自己信託を行う
- ⑤ 購入者は、理事会として運営・管理に関しPM会社に意見の申し入れをする権利をもつ

(図1) 所有権付タイムシェアスキーム



※ → : 関係者間の取引 --- : 金銭の動き

3) スキームの特徴

本スキームでは、購入者の所有権が登記されることが最大の権利保護であるが、その他の消費者保護を強化する対策を講じ、前述した課題を克服した。

(1) 購入者の権利の長期間にわたる確実な保全への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題①(p.5))

- 購入者の区分所有権を登記することにより、半永久的に権利が保全され、さらに第三者に対抗可能となる。事業者が倒産した場合でも、購入者の所有権は保護される。【報告書別紙—資料1「所有権付タイムシェア」モデル契約書(以下、所有権契約書)第22条参照】
- 購入者は、区分所有権と共に施設利用の権利を付与する付帯契約を締結することにより、施設の利用権も保証される。【所有権契約書第13条参照】
- 購入者は、付帯契約(規約等)に違反した場合でも、所有権を原則取り上げられることはなく、違約金又は損害賠償金で対応することとしている。これは、登記された完全なる所有権が購入者に与えられるためである。【所有権契約書第13,33条参照】

(2) 権利の円滑な譲渡への対処 (1章の「タイムシェア型居住の課題」に列挙される課題②(p.5))

- 所有権の譲渡や相続を可能とし、さらに事業者による買取保証のオプションを与えることにより、購入者の譲渡に関するコスト軽減を図る。【所有権契約書第 32 条参照】

(3) タイムシェア施設の長期間にわたる適切な管理・運営 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題③(p.5))

- 事業者は、事業者に残存する所有権（共有部分や未売却部屋等）を SPC に移転又は自己信託することにより倒産隔離を実現させ、事業者が倒産しても、購入者に対して引き続き施設を利用することを可能とする。事業者の倒産によりタイムシェア施設が抵当権を行使され、購入者にとって施設の利用が不可能な状態になることを回避できる。【所有権契約書第 23 条参照】

- PM 会社は何らかの理由で物件の運営・管理を終了した場合に、PM 会社の後任を指名することをあらかじめ定めることにより、滞りなく施設の運営・管理がなされ、利用が途切れることを回避できる。【所有権契約書第 29 条参照】

- すべての購入者に保証保険を締結させることにより、瑕疵が発生した場合に修復可能となる。これにより、すべてのオーナーが施設を滞りなく利用できることを可能とする。【所有権契約書第 25 条参照】

(4) 消費者への十分な情報提供への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題④(p.5))

- 売買契約書の中で重要文書とされるものを列挙することにより消費者に明確にし、事業者がすべての文書の提示を行うこととしている。必要な情報開示が消費者に確実になされることを保証した。【所有権契約書第 14 条参照】

(5) 売買代金の保全措置への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題⑤(p.5))

- 消費者が、開発中のタイムシェア不動産の区分所有権を購入する場合、エスクローサービスの活用を可能とする。エスクローサービスとは、取引の安全性を保証する仲介サービスのことであり、事業者と購入者の間に入り、購入者から購入代金を預かり、事業者が購入者に商品を譲渡するまで、購入代金を事業者に送金しない仕組みである。このサービスを活用することにより、開発中にプロジェクトが頓挫してしまった場合にも、すでに消費者が支払った購入代金は保全され、エスクロー手数料分の料金が差し引かれたうえで返還される。【所有権契約書第 5 条参照】
- 購入者から徴収する手付金の保全措置をとることにより、事業者が倒産した場合でも、購入者が支払った手付金は戻ってくる。【所有権契約書第 6 条参照】

- 今回のスキームでは預託金を使わないこととし、預託金の未返還という問題を回避している。

(6) 円滑で効率的な大規模修繕や改修工事への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題⑥(p.5))

- 購入者からなる理事会を組成することにより、PM 会社に申し入れできる権利を与える。同時に、理事会員の負担を出来るだけ軽減するために、重要事項（付帯施設の除去、長期間に及ぶ大規模修繕、PM 会社の変更、その他区分所有権の本質的な改変に係る事項）のみに関する決議を求めることとする。【所有権契約書第 16 条参照】
- 事業者は、積立金の内容開示を行うことにより、購入者は安心して管理・運営費を支払い続けることができ、問題が生じた場合には理事会を通して申し入れをすることが可能となる。【所有権契約書第 28 条参照】

(7) 時間単位の登記への対処 (本章「現状の課題」課題①(p.7))

- 当初検討した時間単位（具体的には週単位）での登記を行うことによるメリットは、決められた日数の間タイムシェアを確実に利用できる権利が取得でき、事業者の独自の利用規定に利用期間が左右されないという点である。しかし、この時間単位での登記は、現在の日本の民法では想定されていないため、導入するとすると、この概念を創設する必要が生じる。

今回提案する契約書ではポイント制を活用することで同様の権利を担保する方向性を考えることとした。ポイント制とは、購入した年間ポイント数の範囲で利用する形態のことであり⁷、施設、部屋タイプ、期間等を自由に選択することが出来、さらに交換プログラムにより提携ホテルや他のタイムシェア会社の施設を利用することも可能となる。このポイント制を導入することを前提とした場合、現行売却されている区分所有権をポイントに換算する（例：1 口＝〇〇ポイント）。欧米においても使い勝手の良いポイント制の使用が多く、時間単位の登記がなされていても、登記されている時間分をポイントに換算して使われている。つまり、消費者の自由な利用を実現する場合には、時間単位での登記は必要ではなく、現行で利用されている区分所有をポイントに換算して消費者に与えることで十分であると考え。この体制を活用する場合は、時間単位での登記がなされないため、事業者の一方的理由で 1 口の所有権に値するポイント数の変更を阻止する必要があるが、これは重要文書の変更を行う際に購入者からなる理事会が意見を申し入れることを可能としていることにより、こういう事態を回避できることとなる。【所有権契約書第 15 条参照】

⁷ タイムシェア型住宅供給研究会報告書 (p.17)

(8) サービス提供と区分所有権の関係への対処 (本章「現状の課題」課題②(p.7))

購入者の所有権（利用権を含む）の保全と運営・管理が施されることの長期間にわたる確実な保証を実現することにより、サービス提供と区分所有権が切り離されることはないと思定できる。

(9) その他の対処

- 容易な契約解除：クーリングオフ期間を設け、購入から8日間以内は購入者の契約解除を可能とする。さらに、事業者から必要な情報開示がなされなかった場合には、クーリングオフ期間の延長も可能としている。【所有権契約書第18条参照】
- 危険負担の移転時点：危険負担は通常所有権移転（購入者への登記）を行った時点で危険負担が事業者から購入者に移るが、本検討の中では、引渡しまで（利用可能となるまで）事業者が危険負担を行うこととした。【所有権契約書第9条参照】
- 第三者不法行為責任からの免責：タイムシェア施設で起こり得る第三者に及ぶ損害に関して、所有者は利用に過失がない限り免責される。購入者にとっての責任が軽減され、購入しやすくなるを考える。【所有権契約書第31条参照】

4) 必要な環境整備と留意点

消費者保護を可能とする所有権付タイムシェアモデル契約書の策定にあたり、条文ごとに留意点が存在する。今回のモデル契約書の有用性をさらに高めるために、主として以下のような点につき留意する必要がある。

(1) 売買契約に関連する条項

① 自社ローンの提供

タイムシェア事業者が自社でローンを提供するには、貸金業登録および貸金業法遵守の必要が生じる。また、事業者に貸付用の資金が十分あることが前提であり、信頼性も高いことが必須である。ローンをする購入者にとってみれば、タイムシェア事業者である必要はない。因って、手数料がかかるとしても、提携ローンを利用することを提案する。【所有権契約書第7条参照】

② 違約金と遅延損害金の利率

市場においては両者とも一定の固定利率を使用するのが一般的とされているが（違約金は売買代金の20%、遅延損害金は年利14.6%）、事業者にとっての初期コスト、調達コスト等を考慮し、より柔軟にこれを設定すべきである。【所有権契約書第11-12条参照】

③ SPC 又は自己信託の使用

事業者に残存する所有権を保全するために行う手段である。一昨年度の金融危機以来、SPC に関して抵抗を覚える購入者もいると想定されるので、新信託法によって認められる自己信託を行う方法も考えられる。どちらの場合にも、ふさわしい契約の締結等を行う必要がある。【所有権契約書第 23 条参照】

(2) 引渡しに関連する事項

① 立会いを含む引渡しの役目

タイムシェアの購入者は所有権を購入すると同時に、それに値するポイントを付与され、そのポイントを活用して様々な施設を利用する。因って、所有権を購入した物件の立会いを含む引渡しは通常の意味を成さないものとなる。よって実務上では、登記手続による所有権移転により引渡しを完了することとなる。【所有権契約書第 24 条参照】

(3) 管理・運営に関連する事項

① 第三者不法行為責任

実質ホテル利用者に過ぎない購入者の通常利用の範囲から生じうる火災や第三者への傷害等について、マンション等の一般的な区分所有者と同等の責任負担を課することは現実的ではないので、事業者の義務として必要な保険付与を義務づける対応を考慮しておく必要がある。但し、理論的には所有者として第三者への絶対責任を負うという民法による理論的なリスクがあるので立法を含めた政策的検討を要すると考える。【所有権契約書第 31 条参照】

② 管理・運営に関する判断

購入者からなる理事会を組成し、理事会が重要な事柄⁸に関する判断を行うことは必要ではあるが、ポイント制にて施設を利用することを前提としているので、購入者は、所有権を持つ物件にさほど執着がないと考えられる。その場合、どこまで理事会としての負担を負わせるかは論点であり、モデル契約書の中では重要事項の決議のみを必須としている。【所有権契約書第 16 条参照】

(4) 買取・譲渡・相続に関連する事項

① 権利の終了

事業者が第一先買権を行使するとタイムシェア権利の価値を維持することが可能となるが、日本ではタイムシェア権利の再販売市場は成熟していないため、事業者が買取保証を提供した方が、購入者は安心して商品を購入出来ると考える。又、購入者の自由譲渡の権利を守ることになると考える。【所有権契約書第 32 条参照】

⁸ P.10 に定義しているとおり、付帯施設の除去、長期間に及ぶ大規模修繕、PM 会社の変更、その他区分所有権の本質的な改変に係る事項を指す。

3. 「信託方式利用権受益権付タイムシェア」モデル契約書

1) 現状の課題

利用権形態をとるタイムシェア商品は、共有制商品より安く購入出来るが、その反面、共有制のように不動産の所有権は取得出来ず、あくまでも利用権のみを購入することとなる。この購入者の登記されていない利用権を保護するため、信託を取り入れたスキームを前提とし、モデル契約書を検討した。

なお、1章の「タイムシェア型居住の課題」(p.5)の中で列挙したタイムシェアに係る課題に対する対応を織り込んだ。

2) 信託方式利用権受益権付タイムシェアスキーム

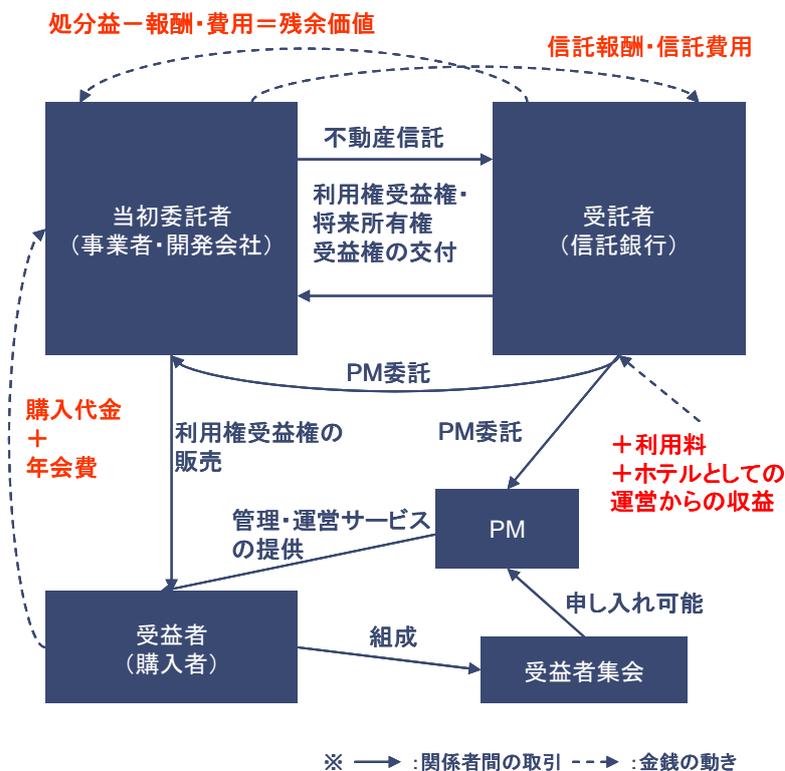
本検討で提案するスキームは以下のとおりである (図2参照) :

- ① 当初委託者(事業者)は、受託者(信託銀行)に不動産を信託
- ② 受託者は当初委託者に、利用権受益権と将来所有権受益権を交付
 - 利用権受益権とは、所定の期間(例:20年間)に特定の住戸を毎年特定の期間に利用することができる権利に係る受益権である⁹。
 - 将来所有権受益権とは、所定の期間経過後等に当該施設の所有権を受け取る権利に係る受益権である¹⁰。
- ③ 当初委託者は、受益者(購入者)に利用権受益権を売却し、当初委託者自身は将来所有権を保持する
- ④ 受託者はタイムシェア施設の運営・管理をPM会社又は当初委託者に委託
- ⑤ 受益者は、受益者からなる受益者集会を通して運営・管理に関しPM会社に意見の申し入れをする権利をもつ
- ⑥ 信託終了時には、将来所有権受益権を保有する当初委託者に不動産の所有が移転し、受益者の保有する受益権は消滅する

⁹ タイムシェア型住宅供給研究会報告書 (p.31)

¹⁰ タイムシェア型住宅供給研究会報告書 (p.31)

(図2) 信託方式利用権受益権付タイムシェアスキーム



3) スキームの特徴

本スキームの特徴は、タイムシェア不動産の信託という方式により購入者の利用権が保全されることである。信託以外の対策も講じて消費者保護を強化し、前述した課題の克服を検討した。本検討では、信託受益権売買の契約書において当初委託者と受託者との間に締結する不動産管理信託契約を参照しなければならない部分があるため、これに関しても必要部分について策定を行った（報告書別紙-資料5を参照）。

(1) 購入者の権利の長期間にわたる確実な保全への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題①(p.5))

- 信託銀行に不動産を信託することにより、購入者（受益者）の保有する権利が、事業者（当初委託者）の経営破綻から倒産隔離されることとなる。【資料3「信託方式利用権受益権付タイムシェア」モデル契約書（以下、信託方式利用権受益権契約書）第1条参照】
- 事業者（当初委託者）が欠けた場合でも、不動産は信託により倒産隔離されているため購入者（受益者）の権利に害はない。

(2) 権利の円滑な譲渡への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題②(p.5))

- 所有権スキームと同様に、権利の譲渡や相続を可能としている。【信託方式利用権受益権契約書第 35-37 条参照】

(3) タイムシェア施設の長期間にわたる適切な管理・運営への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題③(p.5))

- 所有権スキームと同様に、PM 会社の後任を指名することを定めている。【信託方式利用権受益権契約書第 28 条参照】

(4) 消費者への十分な情報提供への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題④(p.5))

- 所有権スキームと同様に、重要文書の開示を行うこととしている。特に信託方式を活用する場合には、消費者にとって仕組みが複雑で分かり難いと思われる可能性が高いため、不動産管理信託契約書を含む重要文書の開示責務を明確にしている。さらに、消費者とのやり取りを当初委託者（事業者）のみとすることにより分かりやすい形態となるようにしている。【信託方式利用権受益権契約書第 20 条参照】

(5) 売買代金の保全措置への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題⑤(p.5))

- 所有権スキームと同様に、エスクローサービスの活用を可能とする。【信託方式利用権受益権契約書第 10 条参照】
- 所有権スキームと同様に、手付金の保全措置をとる。【信託方式利用権受益権契約書第 11 条参照】
- 所有権スキームと同様に、預託金制度を使わないこととしている。

(6) 円滑で効率的な大規模修繕や改修工事への対処 (1章「タイムシェア型居住の課題」課題⑥(p.5))

- 所有権スキームと同様に、購入者（受益者）からなる受益者集会を組成し、PM 会社に申し入れをする権利を与えることとしている。【信託方式利用権受益権契約書第 30 条参照】
- 所有権スキームと同様に、購入者に積立金の開示をすることとしている。【信託方式利用権受益権契約書第 29 条参照】

(7) その他の対処

- 所有権スキームと同じく、クーリングオフ期間を設けている。【信託方式利用権受益権契約書第 16 条参照】

- 所有権スキームと同じく、購入者は第三者不法行為責任からの免責を受ける。【信託方式利用権受益権契約書第 32 条参照】

4) 必要な環境整備と留意点

消費者保護を可能とする条文をモデル契約書に織り込み策定する際に、条文ごとに留意点が発生する。今回のモデル契約書の有用性をさらに高めるために、主として以下のような点につき対応が必要となる。

(1) 売買契約に関連する条項

① 受益権売買

受益権売買に関して、販売する受益権の口数が 50 口以上となる場合、金融商品取引法が適用されファイリングすることが必要となるが、販売する受益権の口数を 50 口未満とすることで回避が可能である。したがって、事業者（当初委託者）は購入者の利用や施設運用に柔軟性を持たせるために、残りの利用権受益権をバッファーとして確保しておくべきと考える。【信託方式利用権受益権契約書第 1 条参照】

② 自社ローンの提供

所有権スキームと同様の留意点が存在する。【信託方式利用権受益権契約書第 22 条参照】

③ 違約金と遅延損害金の利率

所有権スキームと同様の留意点が存在する。【信託方式利用権受益権契約書第 7-8 条参照】

④ 信託会社ではなく信託銀行を使う

信用度の高い信託銀行を介することにより、より消費者の権利の保全度が高まると考える。新信託法によって利用可能となった自己信託を適用するオプションも検討したが、不動産からの収益や物件の一部代わり金、例えば保険金を信託財産として分別管理しないこと等の実務上の懸念が未だ潜在するため、完全に懸念を排除するなら信託銀行を介させる必要があると考える。

⑤ エスクローサービス

信託法改正によって未完成建物に関しても契約として信託できるという考え方もあるが、今回策定したモデル契約書では実務に則って現存の土地・建物のみを信託可能という前提としている。未完成建物については受益権も信託完了後のみ発生する構成としている。したがって、本スキームでは、建物見合い分は当座金銭信託としておき、建物完成後、委託者から受託者が信託のために完成建物を買っ

て信託財産に組み込む構成とした。金銭信託構成はエスクロー代替の消費者保護の含意もある。

エスクローサービスを別途活用するとコストがかかるので、不動産の信託先である信託銀行が、信託の形で事実上のエスクローサービスを提供するというスキームも可能であると考察した。【信託方式利用権受益権契約書第 10 条参照】

(2) 管理・運営に関連する事項

① 第三者不法行為責任

所有権スキームと同様の留意点が存在する。【信託方式利用権受益権契約書第 32 条参照】

② 信託の終了時

信託物件の老朽化などの場面では購入者（受益者）の受益者集会による判断を仰いで再建するかどうかの決定をさせるという方策も有り得るが、利用者間で関わりが希薄なタイムシェアの場合には民主的な議論と決定を求めるのが難しいと思われるため、購入者（受託者）の合理的な判断に依拠して処理することとしている。【信託方式利用権受益権契約書第 34 条参照】

③ 金銭の追加信託

信託費用に関しては基本的に当初委託者が受益者から年会費を徴収し、当初委託者が支払うこととなっているが、何らかの事情により金銭が不足することがある場合に、不動産管理信託契約の中では、受益者に請求出来ることとしている。この体制について消費者が不利と感じる可能性が生じるため、対応の仕方を当初委託者（事業者）が検討する必要がある。【資料 5「不動産管理信託」関連条文および条文別制約・留意事項 第 4, 28 条参照】

4. スキームの特徴比較

今回検討を行った所有権付タイムシェアと信託方式利用権受益権付タイムシェアの双方の特徴を下記の表のとおり比較した。スキームは異なるが、消費者の権利を保全するという観点からはどちらも有用であると考えられる。また、消費者の視点からどちらのタイムシェアが購入に適しているかの判断は、本報告書の内容のみからはできない。本報告書の内容を踏まえて、事業者側でより具体的なスキームの構築および商品設計をすることによって、初めて消費者視点での差別化がはかられ、判断が可能となる。

		所有権付 タイムシェア	信託方式利用権受益権付 タイムシェア
価格（一般的）		比較的高い	比較的安い
権利の期間		半永久的	30～50年と想定
権利形態		登記された区分所有権	信託により保全された 利用権
タイム シェア 型居 住の 課題	①購入者の権利の長期間にわたる確実な保全への対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有権の登記 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託銀行に不動産を信託
	②権利の円滑な譲渡への対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 譲渡、相続が可能 ・ 買取保証もあり 	
	③タイムシェア施設の長期間にわたる適切な管理・運営への対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者に残存する所有権をSPCに移転又は自己信託を行う ・ 後任のPM会社の指名 ・ すべての購入者に保証保険の締結をさせる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 後任のPM会社の指名 ・ すべての購入者に保証保険の締結をさせる
	④消費者への十分な情報提供への対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 重要文書の列挙による確実な情報開示 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 重要文書の列挙による確実な情報開示 ・ 消費者にとっての窓口を事業者限定

	⑤売買代金の保全措置への対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・ エスクローサービス ・ 手付金の保全措置
	⑥円滑で効率的な大規模修繕や改修工事への対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 理事会の申し入れ可能 ・ 積立金の内容開示

5. その他タイムシェアマーケット拡大のために対応が必要 と考えられる事項

所有権付タイムシェア契約書又は信託方式利用権受益権付タイムシェア契約書に含むには至らないが、検討を必要とするインフラに関連する事項を列挙した。

(1) 行政当局等による対応が必要と考えられる事項

- ① 長期休暇取得制度の整備
日本では短期休暇の取得が多く、タイムシェアが普及する障害となっていると考える。従って、なんらかの国の整備により長期休暇取得制度の整備がなされると、タイムシェアがより普及することと思われる。
- ② 国立公園法の改正
ホテルとのミックスユースやエクステンションを通じた非オーナーの利用可能性を勘案すれば、敢えてホテルと差別して規制する必要はないと考えられるため、規制の緩和を提案する¹¹。
- ③ タイムシェア事業者を公正に評価できる第三者機関の設立
ホテルやレストランにおけると同様の評価システムをタイムシェア事業者にも適用することにより、消費者にとって安心して利用できる事業者が明確となる。さらに、事業者にとってもサービスの向上につながる事となる。

(2) 行政当局および事業者による対応が必要と考えられる事項

- ① タイムシェア再販売市場の整備
タイムシェアを手放す人、安価で購入したい人のために、再販売市場を整備する必要がある。再販売市場が活性化すると、より気軽に消費者は購入することが可能となる。
- ② ホテルとタイムシェアのミックスユース（既存ホテルのタイムシェア化）
既存ホテルの一部タイムシェア化の際、利用権型とする場合は問題ないが、所有権型とする場合、タイムシェア化対象部分の部屋について個別の部屋単位での登記を可能とする法的整備が必要となる（現状はホテル事業における不動産は部屋単位での登記となっておらず部屋単位での登記ができない）。また、倒産隔離の観点から、タイムシェア化対象部分だけでなく、ホテル部分を含めた

¹¹ タイムシェア型住宅供給研究会報告書（p.99）

不動産全体に対しての保護が必要である。その際、SPC や自己信託の活用および信託銀行等による信託等の手段が考えられる。

(3) 事業者による対応が必要と考えられる事項

① 交換プログラムを提供する会社との提携

日本においてタイムシェア交換会社はないため、日本に施設をあまり持たない海外の会社との提携のみが可能となっている。日本人の短期の休暇を多くとる傾向を考慮し、さらに日本国内のビジネスを活性化するためにも、日本における交換会社の設立も検討に値すると考えられる。

6. 報告書別紙

本報告書の別紙として以下の資料が付属する。

資料 1 「所有権付タイムシェア」モデル契約書

資料 2 「所有権付タイムシェア」条文別制約・留意事項

資料 3 「信託方式利用権受益権付タイムシェア」モデル契約書

資料 4 「信託方式利用権受益権付タイムシェア」条文別制約・留意事項

資料 5 【ご参考】「不動産管理信託」関連条文および条文別制約・留意事項

www.pricewaterhousecoopers.co.jp

© 2010 PricewaterhouseCoopers. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited, each of which is a separate and independent legal entity. *connectedthinking is a trademark of PricewaterhouseCoopers LLP (US).

