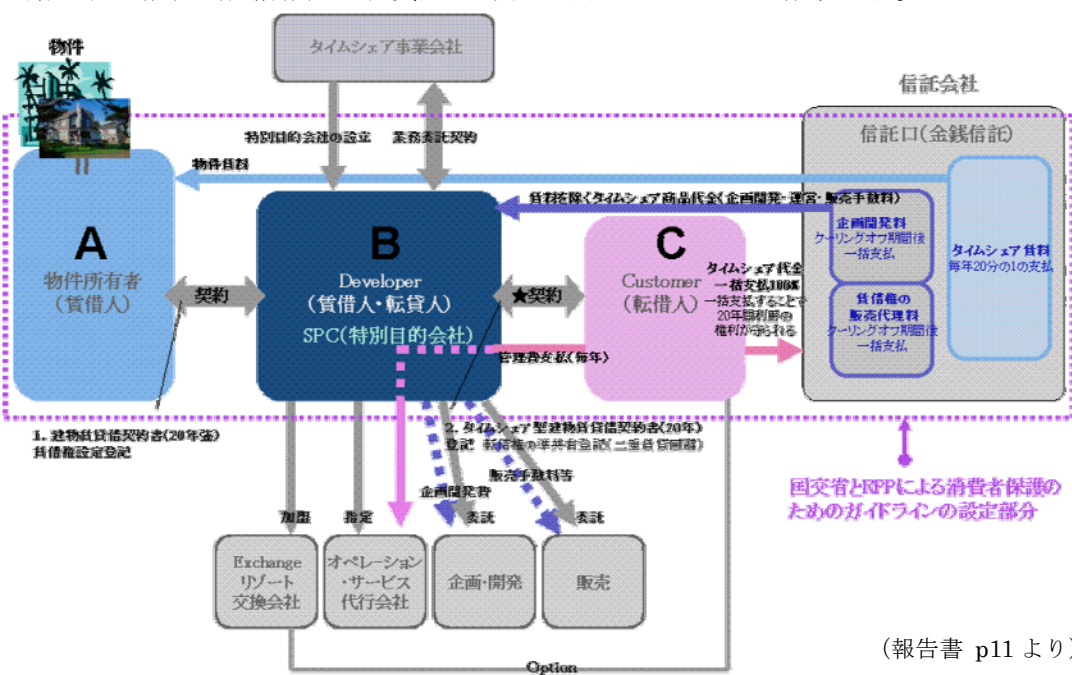


タイムシェア型住宅供給に係る事業報告書及び評価結果の概要

事業主体：(株)リプロジェクト・パートナーズ

報告書において提案されている事業スキーム（モデル契約書）の概要

- ・タイムシェア化する建物の毎年の基本利用単位を一週間毎（連続する7泊8日）最大52週に分割し、そのうちの特定の一週間の利用権を消費者が取得・交換利用する。
- ・プロジェクト毎に設立されるSPCが物件所有者と建物賃貸借契約を締結し、賃借権設定登記を行う。
- ・SPCは利用権購入者（転借人）と一週間単位の利用期間に係る転貸借契約を締結し、転借権の準共有登記を行う。
- ・契約代金中の前払い家賃相当分を金銭信託し、SPCの所有者に対する賃料債務の履行を確保し、転借権を保全。
- ・購入者の権利（転借権）は転貸人に対する事前通知をもって譲渡可能。



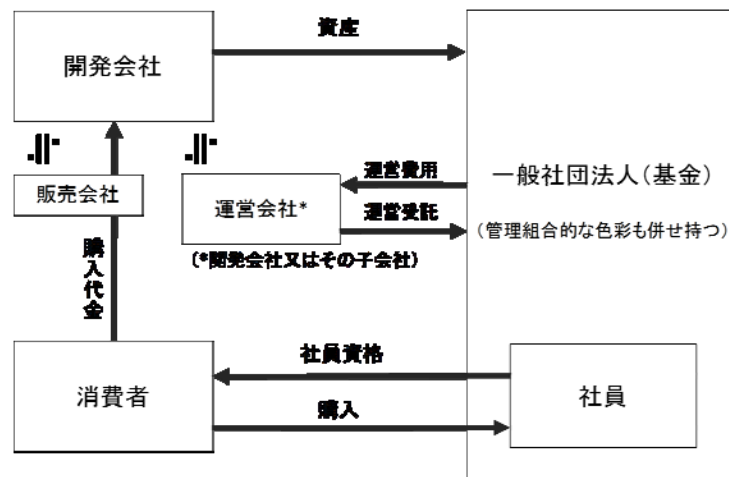
評価委員会による評価のポイント

- ・賃借権設定登記、転借権の準共有登記、前払い家賃部分の金銭信託など、権利保全及び安全な取引の確保に向け工夫している。
- ・ビジネスモデルは明確で、英文契約書やモデル契約書の「注釈」を作成し、各契約書の冒頭に「概要説明書」を付していることも評価できる。
- ・転貸借方式はコスト面で優位に立つ一方で、財産価値が評価されずにファイナンスがつかないおそれがあることへの対応や、SPCによる適切な管理運営・取引の確保に関し更なる提案があれば、より好ましい。

事業主体：(社)日本リゾートクラブ協会

報告書において提案されている事業スキーム（モデル契約書）の概要

- ・ 開発会社が一般社団法人に現物出資し、一般社団法人はタイムシェア型居住施設の提供を目的とする会員制クラブを運営する。
- ・ タイムシェア利用権（一週間単位）を取得するためには、法人の基金の拠出者となつたうえで理事会の承認を受け、社員となる必要がある。基金の総口数の変更は社員総会の特別決議が必要となり、社員名簿は社員に公開される。
- ・ 利用権を譲渡する際には、基金返還請求権を含む社団法人の社員たる地位を譲渡することについて理事会の承認が必要。



(報告書 p52 より)

評価委員会による評価のポイント

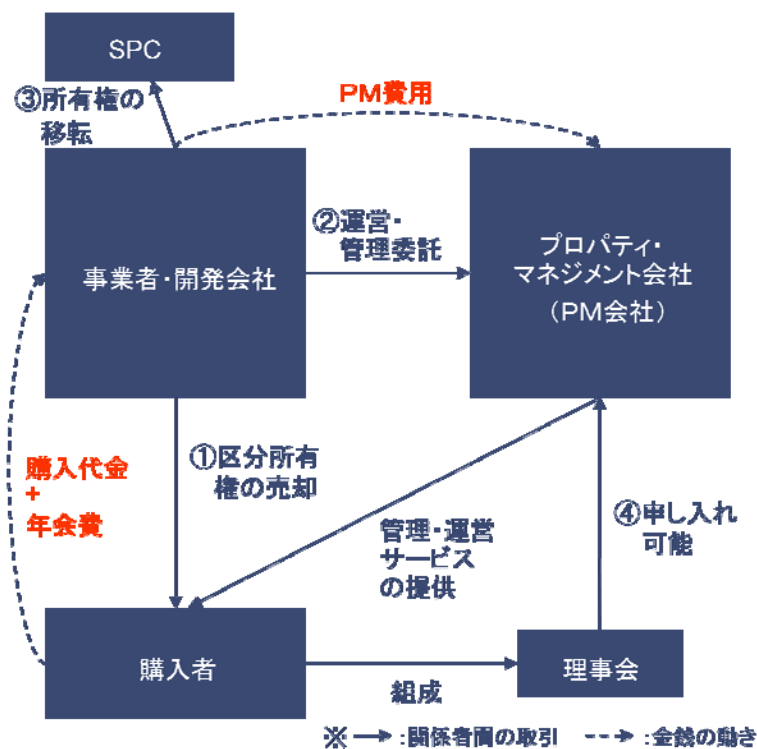
- ・ アメリカでの状況を緻密に検討し、日本での適用可能性を検討した報告書として価値が高い。
- ・ 物件の所有権が一般社団法人に帰属し、利用権者が社員となり、社員となるために拠出する基金の口数の変更は実質不可能であるなど、権利の保全や過剰販売の防止が図られる仕組みとなっている。
- ・ 未販売部分の管理費負担のあり方や、社員総会・理事会の実効ある運営が確保される仕組みに関し、より具体的に提案・検討していただければ、より好ましい。

事業主体：プライスウォーターハウスクーパース(株)

①「所有権付タイムシェア」に係る報告書

報告書において提案されている事業スキーム（モデル契約書）の概要

- ・事業者（開発会社）は物件の区分所有権を消費者に売却し、購入者の区分所有権を登記する。
- ・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の間、利用可能となる。
- ・事業者はタイムシェア不動産の運営・管理をプロパティ・マネジメント（PM）会社に委託する。



(報告書 p8 より)

評価委員会による評価のポイント

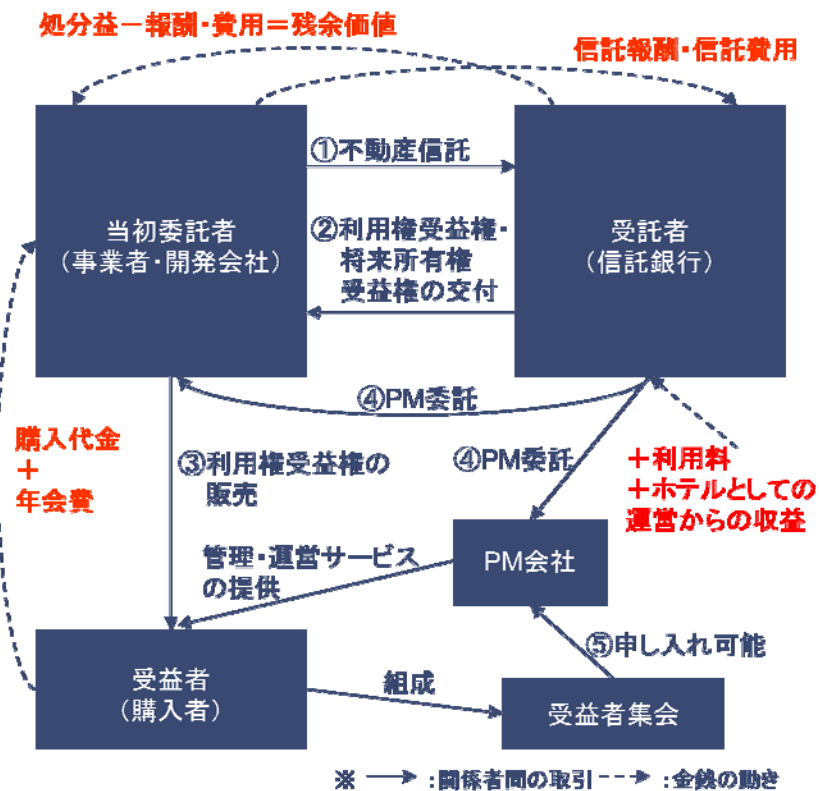
- ・区分所有権の譲渡という構成自体は実現性があり、譲渡性も高い。
- ・時間単位の区分所有権の登記ができないためにポイント制を採用しているが、重要な事項であり、契約書の中でさらに規定していただければ、より好ましい。
- ・管理・運営については区分所有者からなる理事会が判断し、PM 会社に意向を伝える権利を有しているが、適切な管理・運営の確保に向け、より実効性の高い仕組みを提案していただくことが好ましい。

事業主体：プライスウォーターハウスクーパース(株)

②「信託方式利用権受益権付タイムシェア」に係る報告書

報告書において提案されている事業スキーム（モデル契約書）の概要

- ・事業者（開発会社）は受託者（信託銀行）に不動産を信託し、受託者は事業者を利用権受益権（特定の住戸を毎年特定期間利用できる権利に係る受益権）及び将来所有権受益権（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）を交付する。
- ・事業者は受益者（購入者）に利用権受益権を売却し、将来所有権を保持する。
- ・受託者はタイムシェア施設の運営・管理をPM会社に委託する。



(報告書 p14 より)

評価委員会による評価のポイント

- ・信託方式の採用により権利保全が図られ、エスクローサービスの利用や手付金の保全措置等、取引の安全性確保に向けた工夫が見られる。
- ・譲渡性についても受益権の販売という構成で安心感がある。
- ・信託報酬等付加的にかかるコストを抑制する仕組みや、実現可能性を含めた市場性の見通しについて示していただければ、より好ましい。