

消費者保護に配慮したタイムシェア型住宅の供給に係わる
事業スキームおよびモデル契約書の策定調査

平成 22 年 2 月 23 日

株式会社リプロジェクト・パートナーズ

【 目 次 】

タイムシェア型住宅の供給に係わるモデル契約書「賃貸借(転貸借)方式」策定にあたって

I	タイムシェア型住宅の供給に係わるモデル契約書策定におけるその背景と目的	2	
II	モデル契約書策定にあたっての国土交通省ガイドライン	2	
III	モデル契約書における「タイムシェア型住宅」の定義	3	
IV	モデル契約書策定における基本設計―「賃貸借(転貸借)方式」の選択	3	
V	消費者(購入者)保護として必要な条件	7	
VI	消費者(購入者)の権利の具体的な保護方策	8	
VII	モデル契約書における基本的契約関係の整理(契約スキーム)	11	
VIII	モデル契約書(成果物)	13	
A. 和文契約書類			
1. 物件所有者(A)とSPC(B)との間の契約書類			
①	建物賃貸借契約書	14	
②	重要事項説明書	19	
2. SPC(B)と消費者(C)との間の契約書類			
①	■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約の概要説明書	20	
②	■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約書	21	
③	重要事項説明書(兼:特定商取引に関する法律第5条に基づく説明書)	26	
④	■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程	28	
⑤	個人情報の取り扱いに関する重要事項説明書	29	
B. 英文契約書類			
1. 物件所有者(A)とSPC(B)との間の契約書類			
①	建物賃貸借契約書(英訳)	31	
②	重要事項説明書(英訳)	35	
2. SPC(B)と消費者(C)との間の契約書類			
①	■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約の概要説明書(英訳)	36	
②	■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約書(英訳)	37	
③	重要事項説明書(兼:特定商取引に関する法律第5条に基づく説明書)(英訳)	42	
④	■■■タイムシェア型建物賃貸借利用規程(英訳)	43	
⑤	個人情報の取り扱いに関する重要事項説明書(英訳)	44	
資料編			
A. モデル契約書の注釈			45
B. 「日本のタイムシェア型住宅における信託利用の困難性について」岡野 淳			62
C. 「モデル契約書における登記の件」			64

※尚、RPP モデル契約書類において、各事業者や各プロジェクトによるところが大きい部分については、必要事項のみあるいはタイトルのみ記載とした。

消費者保護に配慮したタイムシェア型住宅の供給に係わる 事業スキーム及びモデル契約書策定にあたって

I タイムシェア型住宅の供給に係わるモデル契約書策定におけるその背景と目的

欧米には「タイムシェア」という滞在型リゾートが多数存在する。毎年7泊8日を基本単位として時間軸で利用権をシェアする別荘の形のひとつである。このタイムシェア市場は、米国においては既にピークを過ぎた成熟産業になりつつあるが、ここ数年日本人の海外タイムシェア購入者は急増しており、団塊世代のリタイアに合わせた日本人のライフスタイルの変化とリンクして日本ではこれから伸びていく産業分野と期待される。その様な中で、日本でのタイムシェア型住宅の開発と消費者が安心して購入できる環境づくりが求められているのが現状である。

また、現在タイムシェア的な国内のリゾート物件を販売している企業は既にあるが、産業として発展するために実は一番大切な「国際的な他物件との互換性」を強く意識した物件は見当たらない。「観光立国」として、訪日外国人旅行者を早期に1,000万人にしようとする中、このような国内リゾート企業のタイムシェアビジネスの閉鎖性は、観光立国を目指す国の開放的な志向とは合致していない。

こうした点をふまえ、本事業では上述のような要件を満たすタイムシェア型住宅供給について、国交省のガイドラインに沿って実現可能な事業スキームを策定し、汎用性が高い標準的なモデル契約書(日本語版・英語版)等の整備・公表を行うことにより、関連事業者が具体的に事業を計画するに当たって参考とできるようにし、我が国において消費者保護に配慮しつつ、国際的に互換性のあるタイムシェア型住宅の供給が促進されることを支援しようと試みるものである。

II モデル契約書策定にあたっての国土交通省のガイドライン

国土交通省では住宅局が中心となり、我が国における住環境向上と経済効率性の高いタイムシェア型住宅の普及を目指して「タイムシェア住宅供給研究会」を発足させた。その中で、「二拠点居住の実現」、「地域活性化」、「観光の振興及び住宅投資の拡大」等を目的として掲げ、具体的には以下の4点をガイドラインとしている。

1. 消費者が購入したタイムシェア型住宅に係わる権利が、販売者の倒産等に関わらず、長期間にわたり確実に保全されること
2. タイムシェア型住宅に係わる権利を購入した者が、居住ニーズの状況等に応じて、当該権利を他の者に円滑に売却することができること
3. タイムシェア施設が、長期間にわたり適切に管理・運営されること(契約期間において、オペレーション及びメンテナンスなどの管理運営機能を可能な限り契約によって守り、建物及び運営サービスのクオリティが維持されること等)

4. 消費者が安心してタイムシェアに係わる権利の取引ができるよう、十分に情報提供等されること(消費者からみて、わかり易く透明性の高い販売形態や契約関係の整備等)

我々(株)リプロジェクト・パートナーズでは、タイムシェア型住宅モデル契約書策定研究会(RPP モデル契約書策定研究会)を発足し、これら国交省のガイドラインに沿ってタイムシェア型住宅を定義し、消費者保護を前提としたモデル契約書を策定するものである。

Ⅲ モデル契約書における「タイムシェア型住宅」の定義

「タイムシェア化する建物(区分所有建物を含む)について、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7泊8日間の利用権をもって住宅として利用するもの。タイムシェア物件の利用権者は、各人の利用権の存続期間中、同様のタイムシェア物件との間において権利期間を交換利用することが可能となる。」

上記定義に基づき、特に以下に注意して策定することとした。

1. 住宅としての利用であること

タイムシェア型住宅とは、ホテルや旅館のように不特定多数の利用者の為の宿泊施設ではなく、利用権を持つ特定利用者が、自らの住宅(別荘)として時間軸でシェアリングして利用するものであるとした。

2. 連続する7泊8日を単位とした利用権であること

欧米をはじめとした国際的なタイムシェア型住宅は、連続した7泊8日の利用が基本単位となっている。これによりタイムシェア型住宅の大きな特徴である交換利用(エクステンジ)が可能になる。そのため日本の施設も海外の施設との交換利用を特色とするためには、連続した7泊8日の施設利用権であることが求められる。そこで、本モデル契約書の毎年の利用期間の基本単位は、海外と互換性のある連続した7泊8日の利用権とした。

Ⅳ モデル契約書策定における基本設計―「賃貸借(転貸借)方式」の選択

消費者保護を意識した場合、タイムシェア利用権には法的に次のような形態が考えられる。

- (a)複数の者が住宅を所有(共有)する場合の共有持分権
- (b)住宅の所有者が複数の者に賃借権を設定した場合の賃借権の準共有持分権
- (b')住宅の所有者から賃借権の設定を受けた賃借人が複数の者に転貸した場合の転借権
- (c)住宅の所有者から当該住宅について信託の設定を受けた受託者が複数の者に当該住宅の利用を内容とする受益権を設定した場合の信託受益権

米国におけるタイムシェア利用権は、特定する「期間」（例えば、「年の第 2 週」など）の所有権を登記することができる「deeded ownership」である。したがって所有権と毎年の特定期間の利用権を一致させることができる。しかしながら、我が国においては、特定の「期間」の所有権を登記する法制度がないため、我々RPPモデル契約書策定研究会では、まず、上記(c)の信託受益権方式における「期間の登記」の可能性を検討した。

<「信託受益権方式」(c)のメリット>

1. タイムシェア化する建物を信託財産として登記する際に、受益権の内容を明確にすることにより、受益権も第三者対抗力を備えうというメリットがある。この受益権を「利用期間」単位で小口化して個々の利用者に分割譲渡することができ、その対抗要件を備えることにより、分割された受益権も第三者対抗力を備えることができる。
2. 受託者による信託財産の一元的管理
3. 委託者および受託者が倒産した場合にも、委託者および受託者の債権者は信託財産たる建物を差し押さえることができず、これらの者の倒産からタイムシェア型住宅の利用者は隔離されている。さらに、その場合、複数受益者の意思決定が必要な場合の手続や、受託者の権利との関係については、信託法で規律されている。
4. 受託者の営業に対する信託業法等による規制

しかしながら、タイムシェア型住宅としての運用について信託受益権方式を採用すると、不動産信託する場合、担保設定された物件を信託するのは難しく、物件確保について難易度が高いことが予想される。また、その信託受益権証券は金融商品となることから、販売店が非常に限られ、かつ住宅(別荘)の利用権の販売としては一般になじみのある販売方法とは言えない。更に最も大きな問題として、それを実際に営業として受託する者が現実存在することが前提となるが、現在の日本の信託銀行の高コスト体質という実情からはその受託は難しいと判断せざるを得なかった。

(P59参考資料:「日本のタイムシェア型住宅における信託利用の困難性について」参照)

次に、RPPモデル契約書策定研究会としては、日本の住宅における建物賃借権が欧米におけるものより強いことを活かして、上記(b)及び(b')の賃借権方式の中でもより消費者の保護を図りやすい(b')の「賃貸借(転貸借)方式」について検討した。

検討の順序から言うならば、米国のタイムシェア物件にあるような年数日間の土地建物の永代所有権とその登記という法制度がない日本において、これと類似の権利を見出そうとすれば、形式上は所有権の共有持分権ということになるが、利用期間を限定できないという点では同じ所有

権といえどもその内容は全く異なる。更に、海外のタイムシェア物件との交換利用を促進しようとする場合、交換されるのは法的権限そのものではなく、そこから生じる利用権である。この観点に立てば、日本でのタイムシェア物件の権限としては、所有者の意思決定と運用が難しい所有権を選択する必然性は希薄であり、むしろ下記の諸点において(b')賃借権(転借権)方式に利点があると考えた。

この「賃貸借(転貸借)方式」とは、建物(区分所有建物を含む)の転貸借契約であって、物件(住宅)の所有者Aが、当該住宅をBに予め転貸借の承諾を付して賃貸し、Bがこれを管理するとともに、複数の転借人Cに対し、1年のうちの週(7泊8日)を特定して転貸する方式を採るものであるが、この方式には、消費者保護の観点から、次のとおりのメリットが考えられる。

<賃借権(転借権)方式(b, b')のメリット>

1. 建物の使用・管理をめぐる共有者間の意思決定や権利調整のための複雑な手続を回避し、賃借人(転貸人)による一元的な管理が可能である。
2. 賃借権(転借権)の場合には、所有権の場合のように取得税や固定資産税等の租税負担が消費者に直接かかることがない。
3. 賃貸借(転貸借)契約であるから解約についての自由度がある(一定の制約は必要)。
4. 賃借権(転借権)であっても賃貸人が認めれば譲渡性を持たせることができる。
5. 賃借権方式のタイムシェア住宅化は、アセットマネジメント的側面を持っており、対象物件は、より有利な条件の利回りが長期にわたり確保される可能性が高い。したがって、所有者および先順位担保権者にとっても既存事業より優良な事業プランとなる可能性が高く市場性も期待できる。
6. 物件所有者が所有する価値ある物件(例えば、文化的価値、観光資源的価値など)を、タイムシェア型住宅として一定期間の「賃貸借契約」で長期的に運用することは、物件の価値を維持管理しながら収益を確保するモデルとして魅力的なものとなる。

更に、対象物件に先順位の登記された抵当権が存在する場合、その後に登記された賃借権がこれに対抗できるものとするためには、先順位の登記された抵当権をもつすべての者の同意を必要とするが(民法387条)、この同意の必要性は、賃借権(転借権)設定方式をとる場合に限らず、共有持分権の譲渡方式、信託受益権の譲渡方式等をとる場合にも同様に問題になる。すなわち、タイムシェア住宅の対象物件につき、すでに所有者または第三者の債務を担保するために抵当権が設定されている場合には、その後に登記される権利は、先順位抵当権者の同意の登記なしには、すべて先順位抵当権に劣後することになる。この点は、むしろタイムシェア住宅としての利用が当該物件の収益性を高めることにより、

先順位抵当権者も同意の登記をする方が物件の担保価値を高めると判断するようなインセンティブを創出してゆくべきであると考え。その意味でも、できる限りコストを抑え、円滑かつ安全にタイムシェア住宅の権利者の権利保護が図られる方式の開発・普及が重要になり、この観点からも、賃借権（転借権）設定方式にはメリットがあると考えられる。

最後に、賃借権（転借権）方式の市場性について言及するならば、米国のタイムシェアマーケットが1兆円前後で推移しているのに対し、日本のリゾート会員権の市場規模はその4分の1の2,500億円にとどまっている。人口は米国の約2分の1であり、かつその特性として中間層マーケットを多く抱える日本を鑑みるに、日本においてタイムシェア市場が成熟期に至るころには5,000億円程度に達することが見込まれる。また現在の我が国で流通している既存リゾート会員権は、倒産隔離等が必ずしも十分でないものが多数を占めるのに対して、賃借権（転借権）方式は、消費者保護を徹底していることによって、消費者において商品の安全性・信頼性を獲得することができる。そのことから、SPC 設立費用や前払い家賃部分の信託費用が若干発生するものの、その他に特段の追加コストが発生する要素は見当たらず、同じ物件を開発するとすれば、信託方式や所有権方式、現行のリゾート会員権よりも価格水準を上回ることは想定しにくい。このため、賃借権（転借権）方式に対する消費者の理解に一定の時間を要する可能性はあるが、ある程度理解が浸透した段階では、今後マーケットが拡大する余地は十分にあると考えられる。

また、一方で、賃借権（転借権）方式は、他の方式に比べて優良な特性を多く満たしているだけでなく、アセットマネジメント機能として有効に働くことが期待されており、アセットマネジメント業界との協力により、ビジネスモデルの普及を進めていくことでマーケットの拡大も更に推進されるであろう。

販売開始時に20年間の利用権である価格も、譲渡時は使用期間が短いものになるにしたがって値段もリンクするものと考えられるが、物件によって逆にプレミアム価値がつくことも考えられる。したがって、需要が高まることで価値が上昇することもありうるので、譲渡する場合は、市場価格を考慮して販売するものとなる。

このように、消費者の立場だけでなく物件所有者にとっても有効な賃借権（転借権）方式においては、セカンダリー市場での譲渡も円滑に行われる環境が整備されるものと考えられる。

以上の次第から、本 RPP モデル契約書策定研究会では、信託受益権方式の対抗要件の明快さは評価できるものの、現在受託できるものがないという実現可能性の低さをとそれに勝るメリットを「賃借権（転借権）方式」の中に見出すにあたり「賃貸借（転貸借）方式」を先行して策定し、信託受益権方式を受託する企業が醸成されてきた時点で信託受益権方式も策定していくことが現

実的でありかつ市場性もあると判断した。したがって、(株)プロジェクト・パートナーズのモデル契約書(以下「RPP モデル契約書」としては、「賃貸借(転貸借)方式」を採用することとしたものである。

V 消費者(購入者)保護として必要な条件

RPP事業スキーム及びモデル契約書においては、購入者の権利保護のために必要な条件として、国土交通省のガイドラインに準じ、次のように整理した。

国土交通省ガイドライン(Ⅱ-1)

<消費者が購入したタイムシェア型住宅に係わる権利が、販売者の倒産等に関わらず、長期間にわたり確実に保全されること>

- 1 購入者の権利が事業者側の倒産から隔離され、事業者の債権者等の第三者に対しても対抗できるなど、権利が保全されることを条件。
- 2 一部の会員制ホテルやゴルフ場に見られたように、定量以上の過剰販売によって転借人(購入者)の利用権の実現が阻害されないことを条件。※定量は最大 51 週(1 週間をメンテナンス週とする場合)。
- 3 契約代金に含まれる前払い家賃部分を信託することで、契約期間中前払い家賃の未使用部分が保全されることを条件。

国土交通省ガイドライン(Ⅱ-2)

<タイムシェア型住宅に係わる権利を購入した者が、居住ニーズの状況等に応じて、当該権利を他の者に円滑に売却することができること>

- 1 購入者がその権利を譲渡出来るものとする事で、居住ニーズの状況に応じる柔軟性と、その譲渡性により市場原理による価値が付加されるものとする事を条件。
※契約において権利の譲渡ができるよう設定する。P23「RPP モデル契約書」■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約書第 13 条(転借権の譲渡)参照。
- 2 定量以上の過剰販売によって、転借人(購入者)の利用権の転売価値を低下させないことを条件。

国土交通省ガイドライン(Ⅱ-3)

<タイムシェア施設が、長期間にわたり適切に管理・運営されること(契約期間において、オペレーション及びメンテナンスなどの管理運営機能を可能な限り契約によって守り、建物及び運営サービスのクオリティが維持されること等)>

- 1 プロジェクトごとに SPC(特別目的会社)を設立することにより、運営・管理の一元化を図るとと

もに SPC 自体の倒産隔離に配慮することを条件。

- 2 SPCについては、1プロジェクトに対し1SPCとすることで、他のプロジェクト間との資金の流用等コンタミネーションを防止することを条件。
- 3 SPCは、親会社である事業会社からの独立性を保つべく、例えば親会社と役員構成を変える、または社外取締役を置くなどの措置を図ることを条件。
- 4 SPC は転借人(購入者)から徴収する管理費についての使途等の運営状況を定期的に転借人(購入者)に情報公開することを条件
- 5 転借人(購入者)の数が採算ラインに達するまでの間の、ランニングコストの不足部分の負担を、消費者に負わせないことを条件。
- 6 契約代金に管理費は含めず、適正な管理費を毎年別途転借人(購入者)より徴収することを条件。
- 7 転借人(購入者)に管理費の不払いが発生した場合、転貸人は当該転借人(購入者)との契約を解除出来るものとし、管理費不払いが生じることによって、他の転借人(購入者)に管理費の負担を負わせないことを条件。

国土交通省ガイドライン(Ⅱ-4)

<消費者が安心してタイムシェアに係わる権利の取引ができるよう、十分に情報提供等されること>(消費者からみて、わかり易く透明性の高い販売形態や契約関係の整備等)

- 1 転借人(購入者)が自らの権利を公示された登記簿上で確認できるようにすることを条件。
- 2 販売者に「宅地建物取引業法」の規定による重要事項説明義務を負担させることを条件。
- 3 消費者保護及びファイナンスの可能性が高まるよう前払い家賃部分の金銭信託を施すことが条件

※信託される前払い家賃を担保にファイナンスのつく可能性が高い。(金融事業者ヒアリングより)

VI 消費者(購入者)の権利の具体的な保護方策

1. 所有者からの倒産隔離策—SPC:特別目的会社(賃借人・転貸人)の介在

物件の所有者と消費者(購入者)との間にSPCを置くことによって、次のとおり、購入者を物件所有者の倒産から保護(倒産隔離)している。

①破産管財人に対する対抗力

SPCが所有者から建物の一棟借りをし、その賃借権を登記しておくことによって、物件所有者が倒産状態に陥ったときにも、所有者の破産管財人等に対抗できる。

※P17建物賃貸借契約書(物件所有者⇔SPC)第 18 条賃借権設定登記(1)で賃借権の設定登記をしなければならないものとしている。

②先順位担保権者に対する解決策

既に金融機関などによる担保権が設定されている物件については、それに遅れる賃借権登記をもっては当該担保権に対抗できない。そこで予め、当該担保権者との協議によって、民法第387条第1項に定める先順位担保権者の同意の登記、或いは当該担保権を所有者のSPCに対する賃料債権への質権に切り替えるなどの措置をとることによって、このリスクを排除する。

タイムシェア住宅化は物件の収益性を高める新たな利用形態であり、この限りにおいては当該担保権者にとってタイムシェア住宅化は必ずしも利害が反しない。そうなると、担保権にとっての関心は、管理の確実性による収益の維持となるが、RPP 事業スキーム及びモデル契約書では賃借人(転貸人)であるSPCに一定の条件を設けることで担保している。

※P17建物賃貸借契約書(物件所有者⇔SPC)第18条賃借権設定登記(2)で先順位担保権者から同意の登記をまたは担保権の抹消を得なければならないものとしている。

※P7～8前V「消費者(購入者)保護として必要な条件 国土交通省ガイドライン(Ⅱ-3)」においてSPCに一定の条件を設けている。

2. 過剰販売抑制策としての転借権の準共有登記

次に、SPCは購入者のために賃借権の準共有登記を設定することによって、次のとおり、自ら過剰販売を抑制する。

①転借権の準共有

RPPモデル契約書では、購入者の権利をSPC(賃借権者)が設定した転借権としている。そして、この転借権は、一つの物件を、一定期間(例えば20年間)、一年を52週に分け、それぞれの一週間を51人(残りの一週間分はメンテナンス期間としてSPCに留保)の者が利用(転借)するものである。この関係は、一つの転借権を51名で共有する「転借権の準共有」と見ることができる。

②転借権の準共有登記の必要性

RPPモデル契約書で転借権の準共有関係を登記としたのは、そのタイムシェア契約の物件が51名以外の者に販売されないことを、登記簿上も公示することにより、購入者に対して保証するためである。

※P24■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約書(SPC⇔購入者)第21条(賃借権の準共有の登記)で転借権の準共有の設定登記をしなければならないものとしている。さらに、各自の持分を登記上51分の1と特定するようにしている。

※具体的にはP64資料編C.モデル契約書における登記の件参照。

③転借権の準共有登記の限界

ただし、転借権の準共有登記は、あくまでもこの物件が51名の者だけの利用に限られていることを保証できるだけで、この51名各々の特定の日付(一週間)までも登記によって公示できるわけではない。この点は購入者各々の一週間の特定は準共有者間の合意(規約)によって定める以外にない。その意味で、転借権の準共有登記をもってしても、購入者個々のタイムシェア利用権の内容を完全に公示できるとはいえない。

しかし、このことは、特定一週間の永代所有権(deeded ownership)というものの法制度のない日本では、他の如何なる方法をもってしても同様の限界を見るはずで、これをもってしてタイムシェアについて「転借権の準共有登記」を備えることの意義を損なうものではない。また、転借権の準共有者間の合意は各準共有者の特定承継人にも対抗することができることから(民法254条)、仮に規約の存在を知らないと主張するタイムシェア利用権の譲受人が現れたとしても、規約によって決められた特定の週の利用権をもって対抗することができるため、当初のタイムシェア利用権がそれによって不安定になることはない。

3. SPCの倒産回避

RPPモデル契約書では、転貸人の倒産リスクについて、転貸人をSPCとしていることから、一定の安全性を確保している。

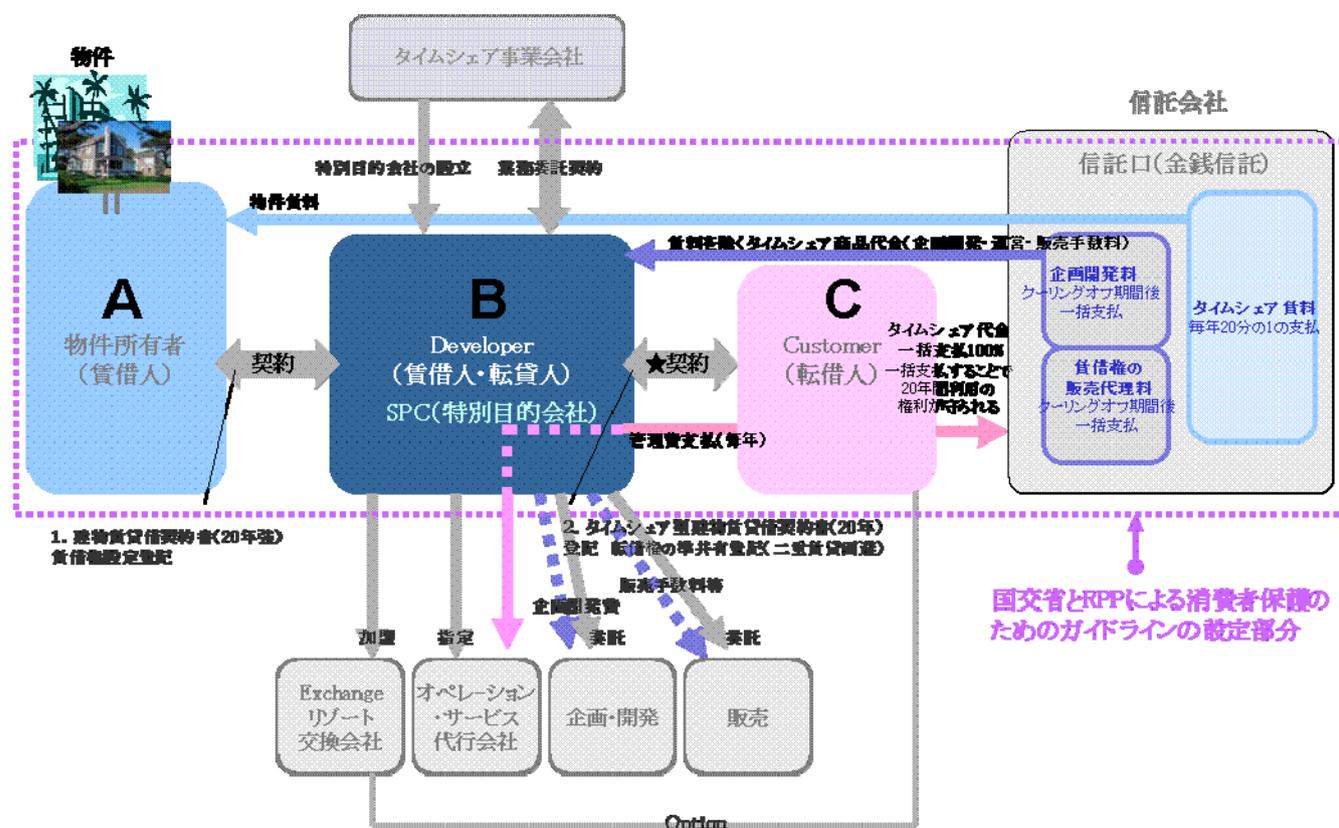
しかしながら、更なる安全性を確保するために、このSPCに、前記V「消費者(購入者)保護として必要な条件 国土交通省ガイドライン(Ⅱ-3)」の通り、一定の条件を設けることとしている。

また、本契約書では、転貸人(SPC)が転借人(購入者)から受ける契約代金について、転貸人の物件所有者に対する賃料支払債務の履行を確実化するために契約代金のうちの家賃相当部分として信託することとしており、SPCの所有者に対する賃料債務の履行という点でも一定の安全性が図られている。

VII モデル契約書における基本的契約関係の整理(契約スキーム)

<モデル契約書における契約スキーム>

VIにおける消費者(購入者)の権利の具体的な保護方策に基づいて、本事業の契約スキームは、次のような構造となる。



A: 物件所有者 B: SPC: 特別目的会社(賃借人・転貸人) C: 購入者(転借人)

1 建物賃貸借契約 [A⇔B]

A: 物件所有者

B: SPC(賃借人・転貸人)

<重要な事項>

- ①本契約の賃借権設定登記をすること。
- ②本賃借権に優先する担保権がある場合は、必ず当該担保権に本賃借権が対抗できる為の措置(民法第387条第1項に定める同意の登記または当該担保権の抹消)を講じる。
- ③物件所有者に対する利用目的の説明をすること。
- ④SPCは1プロジェクト1SPCの設立とすること。

2 タイムシェア型建物賃借権(転貸借)契約 [B⇔C]

B:SPC(賃借人・転貸人)

C:購入者(転借人)

<重要な事項>

- ①本契約書の転借権の準共有登記を行う。
- ②契約期間の満了時は、将来の物件の再構築等のためにも全契約者統一する。
- ③国際的な交換の条件となる連続した7泊8日を1単位とした利用期間とする。
- ④使用方法において、利用期間を特定することで権利を明確化する。
- ⑤契約代金における前払い家賃に相当するものについて、信託口で管理することによって、SPCの所有者に対する賃料債務の履行を確保し、転借人(購入者)の転借権を保全する。
- ⑥住宅の賃借権(転借権)であり宿泊施設の利用権ではないため、リネンの交換や専有部分の清掃に関しては、B:賃借人の義務とせず、C:購入者側の義務としBの指定業者に委託する。
- ⑦国際的な交換利用サービスを行えるようにする。
- ⑧C:購入者の権利(転借権)を譲渡自由とする。
- ⑨一定の条件のもとに解約が出来るものとする。
- ⑩A⇔Bの契約における登記について説明するなど情報開示をすること。
- ⑪SPCは管理運営状況について情報開示すること。

Ⅷ モデル契約書(成果物)

A. 和文契約書

1. 物件所有者(A)とSPC(B)との間の契約書類

- ① 建物賃貸借契約書
- ② 重要事項説明書

2. SPC(B)と消費者(C)との間の契約書類

- ① ■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約の概要説明書
- ② ■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約書
- ③ 重要事項説明書
(兼:特定商取引に関する法律第5条に基づく説明書)
- ④ ■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程
- ⑤ 個人情報の取り扱いに関する重要事項説明書

建物賃貸借契約書

①	賃貸借の目的物	名称	
		所在	
		家屋番号	
		種類	
		構造	
		床面積	
②	賃貸借期間	2009.11.1～2029.10.30 期間 20 年	
③	使用目的	タイムシェア方式による転貸借	
④	賃料	・固定賃料 年額金●円 ・変動賃料 年額金●円	
⑤	敷金		
⑥	諸費用		
⑦	仲介手数料		
⑧	その他		
⑨	貸主	住所	
		氏名	
⑨	借主	住所	
		氏名	

第1条（賃貸借契約の締結）

貸主Aと借主Bは、頭書①に記載の賃貸借の目的物（以下、「本物件」という。）について、以下のとおり賃貸借契約を締結する。

第2条（契約期間）

契約期間は、頭書②に記載するとおりとする。

第3条（使用目的）

Bは、頭書③に記載する目的のために本物件を使用するものとする。

第4条（賃料）

BがAに支払うべき賃料は、頭書④に記載するとおりとする。

第5条（敷金）

BがAに提供すべき敷金は、頭書⑤に記載するとおりとする。当該敷金については、賃貸借契約が終了し、本物件の明渡しが完了した時に、賃料、その他BがAに対して負担すべき債務の額を差し引いて、全額返還するものとする。

第6条（諸費用）

諸費用は、頭書⑥に記載するとおりとする。

第7条（支払方法）

賃料、敷金、諸費用の支払方法は、Aの指定する銀行口座宛送金する方法により支払うものとする。

第8条（転貸の承諾）

Aは、Bが頭書③に記載するとおりの転貸事業を行うことを承諾する。

第9条（Bの管理義務）

Bは、内装・造作・設備の付加、除去、改造、交換、その他現状の変更を行おうとするときは、事前にAの承諾を得るものとし、当該工事に要する費用はBの負担とする。

第 10 条 (Aの修繕義務)

本物件及びそれに当初から付されていた諸造作、設備等について、破損、故障等により修繕を要するときは、Bは速やかにAに通知するものとし、Aは建物の維持保全上必要なものについてはこれをAの負担において修繕するものとする。

ただし、この場合、Bの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用はBの負担とする。

第 11 条 (禁止行為)

Bは、本物件の全部又は一部につき、Aの承諾を得ずに、賃借権を譲渡したり、担保に供する等の処分行為をしてはならない。

第 12 条 (解除)

A及びBは、その何れかが本契約に定める義務に違反した場合において、相手方が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

第 13 条 (解約)

Bは、本契約期間中において契約を解約しようとするときは、その解約日の6か月前までにAに通知しなければならない。

第 14 条 (明渡し)

- (1) Bは、本契約が終了する日までに、本物件を原状に修復したうえで明け渡さなければならない。
- (2) Bが本契約が終了する日までに本物件を明け渡さないときは、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまで賃料の倍額相当の損害金、諸費用相当額及び明渡し遅延によりAが被った損害を賠償しなければならない。
- (3) Bは、明渡しに際して、Bの支出した費用、内装・造作・設備等の買取り等の請求をすることはできない。

第 15 条 (遅延損害金)

Bが本契約に基づく債務の支払いを遅滞したときは、Aは当該遅延金に対して年●%の割合による損害金を請求することができるものとする。

第 16 条（立入り）

A又はAの指定する者は、本物件の保守管理上必要なときは、事前にBに通知のうえ、本物件に立ち入り、必要があれば適宜の措置を講ずることができるものとする。

第 17 条（通知義務）

A及びBは、各々、その氏名、商号、本店所在地あるいは代表者の変更その他重大な変更があったときは、互いに文書をもって相手方に速やかに通知するものとする。

第 18 条（賃借権設定登記）

- (1) Aは、本契約締結後、速やかに本契約に定めたBの賃借権について設定登記をしなければならない。賃借権の設定登記は、賃料(第 1 回目)及び敷金の提供と引き換えに行うものとする。
- (2) 本物件に本契約に基づくBの賃借権に優先する担保権が設定されている場合は、Aは当該担保権者から民法第387条第 1 項に定める同意の登記、または、当該担保権の抹消を得なければならない。

第 19 条（合意管轄裁判所）

本契約に関する訴訟については、●地方裁判所を管轄裁判所とする。

第 20 条（協議）

A及びBは、本契約に定めがない事項又は本契約の条項について疑義が生じた場合は、民法その他の法令に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

以上、本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、AB各自記名押印のうえ、各1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主 住所
氏名

借主 住所
氏名

重要事項説明書

宅地建物取引業者の表示及び説明をする宅地建物取引主任者並びに取引態様
供託書等に関する説明

1. 不動産の表示及び賃貸人
2. 登記簿に記載された事項
3. 管理の委託先
4. 法令に基づく制限の概要
5. 建物建築の形状等並びに建物設備
6. 賃貸借契約条件等
7. その他

重要事項の説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

平成 年 月 日

住所
氏名

■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約の概要説明書

1. 本契約は、貴方様と貸主との間のタイムシェア型の建物賃貸借契約です(貸主が建物所有者から一括して賃借した建物を貴方様に転貸する関係では転貸借契約となります)。
2. 賃貸借(転貸借)の目的物は、後記表示の物件「名称;■■■」(以下、「本物件」といいます。)の中の特定の部屋(以下、「本ユニット」といいます。)です。
3. 使用方法は、本契約期間の満了の年まで、毎年、1年のうちの特定の期間(7泊)を利用するものであり、当該期間の延長による使用はできません。
4. 貴方様が購入する転借権は、本ユニットを使用する他の方々との準共有(転借権の準共有持分権)となりますが、それぞれの方が使用する7泊の使用期間は重なりません。また、この賃貸借権は本ユニットについて51名を限度とする登記(転借権の準共有登記)によって定数を超える転借権が販売されないことが保証されています。
5. 契約代金の中には、契約期間分の賃料及び、この賃貸借(転借)に必要な貸主側のオペレーションサービスを受ける費用が含まれています。
6. 本ユニットのご使用後の清掃等については、ご利用者様から貸主指定の業者に依頼していただき、この費用は毎年ごとに管理費としてお支払いいただきます(本契約代金には含まれていません)。
7. ご購入された転借権は、国内外の他のタイムシェア物件と交換することができます。この交換サービスを受けるためには別途の費用が必要となります。
8. 本ユニットの使用にあたっては、別添の「■■■タイムシェア型賃貸借(転貸借)利用規程」を遵守していただきます。
9. ご購入された転借権は、貸主に対する事前通知により、第三者に譲渡することができます。
10. 契約期間中に本契約を解約される場合は、別添の「■■■タイムシェア型賃貸借(転貸借)契約書・第15条」に従っていただきます。

以上

■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約書

①	賃貸借の目的物	名称	
		所在地	
		部屋番号	
		面積	
②	契約期間	2010.●.●～2030.●.●	
③	使用目的	住居	
④	使用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前記②記載の契約期間満了の年まで、毎年、1年のうちの特定の週の7泊8日(別紙カレンダー)の使用。 ・ 使用開始時刻 00:00、使用終了時刻 00:00 ・ 使用方法の詳細については、別添「■■■タイムシェア賃貸借(転貸借)利用規程」に定めるとおりとする。 	
⑤	契約代金	金●円(消費税込み) (支払方法) <ul style="list-style-type: none"> ・ 本契約締結日に申込金(上記代金の●%) ・ 本契約締結日から 30 日以内(2010.●.●)に残金(上記代金の●%) ・ 上記期日内に各支払いが完了しない場合、本契約は解除される。この場合、上記申込金をご返還されないものとする。 	
⑥	管理費	年額 金●円(但し、物価の変動等の理由に増減される場合がある)	
⑦	タイムシェア交換サービス	Bが別に定める「タイムシェア交換規程」によるものとする。	
⑧	利用規程	別紙「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」記載のとおり。	
⑨	貸主	住所 氏名	
⑩	借主	住所 氏名	

第1条 (タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約の締結)

貸主Bと借主Cは、頭書①記載の賃貸借の目的物(以下、「本ユニット」という。)について、以下のとおりタイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約を締結する。

第2条 (契約期間)

契約期間は、頭書に記載するとおりとする。

第3条 (使用目的)

Cは、頭書③に記載する目的のために本ユニットを使用するものとする。

第4条 (使用方法)

Cは、頭書④に記載する方法をもって本ユニットを使用するものとする。

第5条 (使用者の範囲)

本ユニットの使用人は、C及びCの指定する者とするものとする。

第6条 (契約代金)

CがBに支払うべき契約代金は、頭書⑤に記載するとおりとする。

ただし、上記契約代金は、Bが指定する信託銀行の口座に信託され、次のとおり管理されるものとする。

* 「信託口座による管理方法」

第7条 (管理費等)

本ユニットの管理費は、頭書⑥に記載のとおりとし、契約代金には含まれず、Cは毎年別途Bに支払うものとする。ただし、CはBの指定する管理業者に直接委託するものとし、その委託料はBがCに代わり管理業者に支払うものとする。

第8条 (タイムシェアの交換サービス)

Cは、本契約に基づくタイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約に基づき、本ユニットを国内又は海外のタイムシェア物件と一時的または恒常的に交換する場合は、Bの定める交換規程に従って手続を行うものとし、その場合には別途費用を負担しなければならない。

第9条（Bの義務）

Bは、Cが本契約に基づき本ユニットを使用するについて、そのために必要な業務を遂行する義務を負担する。ただし、本ユニットの使用の詳細については、別添の「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」によるものとする。

(2) Bは、前項記載の義務について、その履行状態を明確にするため、本契約期間中、毎年、次の事項をCに開示しなければならない。

- ①
- ②
- ③

第10条（Cの管理義務）

Cは、本ユニットの使用について、自己の責任において善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

第11条（利用規程）

Cは、本ユニットを使用するについて、別添の「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」に従うものとする。

第12条（禁止行為）

Cは、本ユニットを使用するについて、建物内の内装・造作・設備等に破損、故障等により修繕を要するときは、速やかにBに通知するものとし、これを自らにおいて行ってはならない。

ただし、この場合において、Cの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用はCの負担とする。

第13条（転借権の譲渡）

Cは、本契約に基づく自己の転借権につき、B に対する事前の通知をもって、これを第三者に譲渡することができる。

第14条（解除）

B及びCは、その何れかが本契約に定める債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、その期間内に当該債務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

この場合、債務不履行者は、相手方に対して、違約金として頭書⑤記載の契約代金の●%相当額を支払わなければならない。

第 15 条（解約）

Cは、本契約締結後、●年を経過した以降は、次の約定に従って本契約を解約することができる。

- (1) Cは、解約日の6ヶ月前までにBに対して書面によって通知する。
- (2) 前項の場合、Bは頭書⑤記載の本契約代金から次の費用を控除した残額をCに返還する。
 - ①
 - ②
 - ③

第 16 条（退室）

- (1) Cは、本ユニットの使用期間終了時には、別添の「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」に従って本ユニットから退室しなければならない。
- (2) Cが本ユニットの使用期間終了時に退室しないときは、別添の「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」に規定する賃料相当損害金及び、Bが蒙った損害を賠償しなければならない。

第 17 条（遅延損害金）

Cが本契約に基づく債務の支払いを遅滞したときは、Bは当該遅延金額に対して年●%の割合による損害金を請求することができる。

第 18 条（立入り）

B又はBの指定する者は、本ユニットの管理上、本物件に立ち入り、適宜の措置を講ずることができる。

第 19 条（通知義務）

B及びCは、各々、その氏名、商号、本店所在地あるいは代表者の変更その他重大な変更があったときは、互いに文書をもって速やかに相手方に通知するものとする。

第 21 条（賃借権の準共有の登記）

Bは、本契約締結後、Cによる頭書⑤記載の代金支払いと引き換えに本契約に定めるCの転借権について、転借権の準共有として登記手続をしなければならない。また B は、当該登記がなされたことを証するため、登記完了後速やかに当該登記簿の写しを C に交付するものとする。

第 22 条（合意管轄裁判所）

本契約に関する訴訟については、●地方裁判所を管轄裁判所とする。

第 23 条（協議）

B及びCは、本契約に定めがない事項又は本契約の条項について疑義が生じた場合は、民法その他の法令に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

以上、本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、BC各自記名押印のうえ、各1通を保有する。

平成 年 月 日

貸貸人 住所
氏名

賃借人 住所
氏名

重要事項説明書

(兼:特定商取引に関する法律第5条に基づく説明書)

1. 不動産の表示及び賃貸人
2. 登記簿に記載された事項

〈例示〉

備考:

(抵当権が設定されている場合)

本物件には、既に抵当権が設定されておりますが、民法387条第1項に基づき抵当権を有する全ての者が同意をし、かつその同意の登記がされているため、その同意をした抵当権者に対し、登記をした賃借権について対抗することができます。

3. 管理の委託先
4. 法令に基づく制限の概要
5. 建物建築の形状等並びに建物設備
6. 賃貸借契約条件等
7. 契約解除に関する事項
8. その他

SPCの内容(倒産防止措置に関する機能を明示する。)

重要事項の説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

平成 年 月 日

住所
氏名

■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程

<適用範囲>

<利用規程>

1. 利用可能期間
2. 利用可能者と利用可能人数
3. チェックイン及びチェックアウト
4. ご利用申込方法
5. 連絡先
6. ご利用にあたっての注意事項

<ご利用の手続きについて>

1. ご利用開始時期。
2. ご利用時期について
3. 交換利用について
4. 交換手数料
5. 共用施設
6. エクスチェンジシステム(海外との交換)

付. 共用施設一覧

※その他

個人情報の取り扱いに関する重要事項説明書

第1条（本規程の適用）

第2条（個人情報の取扱い）

第3条（個人情報の収集、保有、利用）

第4条（利用目的の表示）

第5条（個人情報の開示、訂正、削除）

第6条（本規程に不同意の場合）

第7条（個人情報の提供・利用の停止の申出）

第8条（本規程の変更）

「個人情報に関するお問い合わせ窓口」

- ・個人情報管理責任者
- ・お問い合わせ窓口

B. 英文契約書類

1. 物件所有者(A)とSPC(B)との間の契約書類

Agreements and other documents between the owner (A) and the SPC (B)

- ① 建物賃貸借契約書
Building Lease Agreement
- ② 重要事項説明
Explanation on Important Items

2. SPC(B)と消費者(C)との間の契約書類

Agreements and other documents between the SPC (B) and the consumer (C)

- ① ■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約の概要説明書
Summary of Explanation on the XXX Timeshare-Type Building Lease Agreement
- ② ■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約書
XXX Timeshare-Type Building Lease Agreement
- ③ 重要事項説明書(兼:特定商取引に関する法律第5条に基づく説明書)
Explanation on Important Items
(and the Explanation under Article 5 of the Act on Specified Commercial Transactions)
- ④ ■■■タイムシェア型建物賃貸借利用規程
XXX Timeshare-Type Building Lease Rules of Use
- ⑤ 個人情報の取り扱いに関する重要事項説明書
Explanation on Important Items Pertaining to Handling of Personal Information

BUILDING LEASE AGREEMENT

①	Property Subject to the Lease	Name	
		Address	
		Building No.	
		Building Type	
		Structure	
		Floor Space	
②	Lease Period	For a period of 20 years from November 1, 2009 to October 30, 2029	
③	Purpose of Use	Timeshare-type sublease	
④	Rent	Fixed rent: JPY per year Variable rent: JPY per year	
⑤	Security Deposit		
⑥	Expense		
⑦	Broker Commission		
⑧	Miscellaneous		
⑨	Lessor	Address: Name:	
⑨	Lessee	Address: Name:	

Article 1 Execution of Lease Agreement

The lessor (“A”) and the lessee (“B”) execute a lease agreement concerning the property subject to lease, described in ① of the chart first above written (the “Property”), as follows.

Article 2 Term

The Term of this Agreement shall be as provided in ② of the chart first above written.

Article 3 Purpose of Use

B shall use the Property for the purpose provided in ③ of the chart first above written.

Article 4 Rent

The amount of rent to be paid by B to A shall be as provided in ④ of the chart first above written.

Article 5 Security Deposit

The amount of security deposit to be provided by B to A shall be as provided in ⑤ of the chart first above written. All of the security deposit shall be returned after deducting rent and other payment obligations that B bears to A when this Lease Agreement expires and B completely vacates the Property.

Article 6 Expenses

The expenses are as provided in ⑥ of the chart first above written.

Article 7 Payment Method

B shall pay the rent, the security deposit and the expenses to a bank account designated by A through wire transfer.

Article 8 Consent of Sublease

A consents to the B’s operation of sublease business as provided in ③ of the chart first above written.

Article 9 B’s Maintenance Obligation

B shall obtain A’s prior consent when B is to add, remove, modify, replace or otherwise change any of the interior, fixture or furnishing. B shall bear the expenses incurred in connection with such construction works.

Article 10 A’s Obligation to Repair

If any of the fixture or furnishing that has been in place from the beginning or the

Property requires repair for its breakage or failure, B shall promptly notify A, and A shall provide repair works required to safely maintain the building. A shall bear the expenses incurred in connection with such repair works.

However, if the repair works are required due to B's intentional or negligent act, B shall bear the expenses incurred in connection with such repair works.

Article 11 Prohibited Acts

B shall be prohibited from transferring, pledging or otherwise disposing all or part of the Property without A's consent.

Article 12 Termination due to Breach

A and B may terminate this Agreement if the other party breaches any of the obligations under this Agreement, and the other party does not perform such obligation within the period designated in the notice of breach.

Article 13 Termination upon Notice

If B desires to terminate this Agreement during the Term, B shall give notice to A at least six (6) months prior to the date on which B desires to terminate this Agreement.

Article 14 Vacating the Property

- (1) B shall vacate the Property on or before the expiration or termination of this Agreement; provided that the Property is restored to its original state.
- (2) If B does not vacate the Property on or before the expiration or termination of this Agreement, B shall compensate A for damages and expenses that A has incurred due to B's delay in vacating the Property in the amount equivalent to the double of the rent for the period between the day succeeding the expiration or termination of this Agreement and the date on which B completely vacates from the Property.
- (3) B is not entitled to claim expenses incurred by B in vacating the Property or claim A to purchase interior, fixture or furnishing.

Article 15 Late Charge

In the event B delays to perform any of its payment obligations under this Agreement, A may charge a late charge of X % per annum on the amount of which payment is delayed.

Article 16 On-Site Inspection

A or A's designee may enter the Property upon prior notice to B when such entry becomes necessary to maintain and manage the Property and may implement

necessary measures from time to time.

Article 17 Obligation to Give Notice

Each A and B shall promptly give written notice to the other party if there is any change to its name, trade name, address of the principal office, representative or any other material change.

Article 18 Recordation of Tenancy Interest

- (1) A shall record B's tenancy interest under this Agreement promptly after the execution of this Agreement. The recordation of the tenancy interest shall be in exchange for the provision of the rent (first rent) and the security deposit.
- (2) If there is any security right attached to the Property that has priority over B's tenancy right under this Agreement, A shall record the agreement of the security interest holder in accordance with Article 387 (1) of the Civil Code or shall have the security interest cancelled.

Article 19 Agreed Jurisdiction

Any dispute relating to this Agreement shall be submitted to the jurisdiction of the XX District Court.

Article 20 Consultation

If there is any matter not provided in this Agreement or any question as to any of the provisions in this Agreement, A and B shall consult in good faith and resolve such matter or question in accordance with the Civil Code and other laws and regulations.

IN WITNESS WHEREOF, A and B executed this Agreement in duplicate and retain one copy each upon affixing their names and seals.

Dated:

Lessor Address:
Name:

Lessee Address:
Name:

EXPLANATION OF IMPORTANT ITEMS

Indication of the building lots and buildings transaction business and explanation on the registered building lots and buildings transaction manager, transaction format and deposit document

1. Indication of the real property and the lessor
2. Items entered in the registry
3. Commissioned manager
4. Summary of restrictions under the law
5. Features of the architecture and the facilities of the building
6. Conditions in the lease agreement, etc.
7. Miscellaneous

I have been explained with the important items and received the explanation on important items.

Dated:

Address:

Name:

**SUMMARY OF EXPLANATION ON
THE XXX TIMESHARE-TYPE BUILDING LEASE (SUBLEASE) AGREEMENT**

- (1) This Agreement is a timeshare-type building lease agreement between you and the lessor (since the lessor and you are in the relationship, where the lessor rents all of the building from the building owner and subleases the building to you, it is a sublease agreement).
- (2) A specified room (the “Unit”) within the property mentioned below “Name: xxx” (the “Property”) is subject to the lease (sublease).
- (3) The manner of use is limited to use of the Unit for a certain period of time (7 nights) every year until this Agreement is expired or terminated. This period may not be extended.
- (4) Although the subtenancy interest that you will purchase is subtenancy in common (co-tenancy interest in the subtenancy interest) of the Unit jointly held with others, the 7-night period of use will not overlap with others. Furthermore, it is guaranteed that the subtenancy interest will not be sold beyond the prescribed number because the recordation of the subtenancy interest for the Unit is limited to 51 people (recordation of co-tenancy interest in the subtenancy interest).
- (5) The contract amount includes the rent for the contracted term and expenses incurred by the lessor in providing operation services for the lease (sublease).
- (6) In order to clean the Unit after the use, you will request a cleaner designated by the lessor to clean the Unit. You will pay for the cost of such cleaning as a maintenance fee every year (it is not included in the contract amount).
- (7) The purchased subtenancy interest may be exchanged with other timeshare properties in and out of Japan. An additional fee will be charged for the exchange service.
- (8) When using the Unit, you must comply with the attached “XXX Timeshare-Type Lease (Sublease) Agreement.”
- (9) Upon prior notice to the lessor, you may transfer the purchased subtenancy interest to a third party.
- (10) If you are to terminate this Agreement during its Term, you must comply with the attached “XXX Timeshare-Type Lease (Sublease) Agreement Article 15.”

XXX TIMESHARE-TYPE BUILDING LEASE (SUBLEASE) AGREEMENT

①	Property Subject to the Lease	Name	
		Address	
		Building No.	
		Building Type	
		Structure	
		Floor Space	
②	Term	From xxx, 2010 to xxx, 2030	
③	Purpose of Use	Residence	
④	Manner of Use	<ul style="list-style-type: none"> • Use during a designated week of 7 nights and 8 days every year until the expiration of the Term in ② above • Start time 0:00, End time 0:00 • The details on the manner of use are as provided in the attached “xxx Timeshare-Type Lease (Sublease) Rules of Use” 	
⑤	Contract Amount	JPY xxx (including tax)	
		Manner of Payment <ul style="list-style-type: none"> • Application fee on the execution date of this Agreement (x% of the above amount) • Balance within 30 days of the execution date of this Agreement (on xxx, 2010) (x% of the above amount) • If the above payments are not paid in time, this Agreement will be terminated. In such case, the application fee will not be refunded. 	
⑥	Maintenance Fee	JPY xxx per year (subject to change due to reasons such as fluctuation in the consumer price)	
⑦	Timeshare Exchange Service	As provided by B in the “Timeshare Exchange Rules”	
⑧	Rules of Use	As provided in the attached “xxx Timeshare-Type Lease (Sublease) Rules of Use”	
⑨	Lessor	Address: Name:	
⑩	Lessee	Address: Name:	

Article 1 Execution of Timeshare-Type Building Lease (Sublease) Agreement

The lessor (“B”) and the lessee (“C”) executes this Timeshare-Type Building Lease (Sublease) Agreement concerning the room subject to the lease, described in ① of the chart first above written (the “Unit”), as follows.

Article 2 Term

The Term of this Agreement shall be as provided in the chart first above written.

Article 3 Purpose of Use

The Unit shall be used for the purpose provided in ③ of the chart first above written.

Article 4 Manner of Use

C shall use the Unit in the manner provided in ④ of the chart first above written.

Article 5 Scope of User

The user of the Unit shall be either C or C’s designee.

Article 6 Contract Amount

The contract amount to be paid by C to B shall be as provided in ⑤ of the chart first above written; provided that the contract amount is entrusted in an account at a trust bank designated by B and managed as follows.

* “Management through a trust account”

Article 7 Maintenance Fee

The maintenance fee, which is not included in the contract amount, shall be as provided in ⑥ of the chart first above written. C shall pay the maintenance fee to B every year in addition to the contract amount; provided that C shall obtain the maintenance services directly from a maintenance service company, designated by B, whose service fee is paid by B on behalf of C.

Article 8 Timeshare Exchange Service

If C is to exchange the Unit with another timeshare property in or out of Japan in accordance with a timeshare-type building lease (sublease) agreement, which is based on this Agreement, temporarily or permanently, C shall comply with the exchange rules set forth by B in proceeding with the exchange and pay a fee for such instance.

Article 9 B’s Obligation

(1) B is obligated to perform necessary services in order to allow C to use the Unit under this Agreement; provided that details of the use of the Unit shall be

- provided in the attached “xxx Timeshare-Type Lease (Sublease) Rules of Use.”
- (2) For the purpose of clarifying due performance of B’s obligation under (1) above, B shall disclose the following matters to C every year during the Term:
- (i) ;
 - (ii) ; and
 - (iii) .

Article 10 C’s Maintenance Obligation

C shall use the Unit at its own responsibility and with the case of a prudent manager.

Article 11 Rules of Use

When using the Unit, C shall comply with the attached “xxx Timeshare-Type Lease (Sublease) Rules of Use.”

Article 12 Prohibited Acts

In using the Unit, if any repair is required for damage or failure of the interior, fixture or furnishing within the building, C shall promptly notify B and shall not make any repair on its own; provided that C shall bear the cost incurred for any repair required due to C’s intentional act or negligence.

Article 13 Assignment of Subtenancy Interest

Upon prior notice to B, C may assign its subtenancy interest under this Agreement to a third party.

Article 14 Termination due to Breach

B and C may terminate this Agreement if the other party breaches any of the obligations under this Agreement, and the other party fails to perform such obligation within the period designated in the notice of breach.

In such case, the breaching party shall pay to the other party a penalty equivalent to x% of the contract amount provided in ⑤ of the chart first above written.

Article 15 Termination upon Notice

C may terminate this Agreement in accordance with the following if a period of x years has passed after the execution of this Agreement.

- (1) C shall give written notice to B at least six (6) months prior to the date of termination.
- (2) In the event of the above, B shall refund to C a balance of the contract amount provided in ⑤ of the chart first above written after deducting the following expenses:

- (i) ;
- (ii) ; and
- (iii) .

Article 16 Vacating the Unit

- (3) Upon expiration of the use period, C shall vacate the Unit in accordance with the attached “xxx Timeshare-Type Lease (Sublease) Rules of Use.”
- (4) If C does not vacate the Unit upon the expiration of the use period, C shall pay to B as penalty an amount equivalent to the rent provided in the attached “xxx Timeshare-Type Lease (Sublease) Rules of Use” as well as damages incurred by B

Article 17 Late Charge

In the event C delays to perform any of its payment obligations under this Agreement, B may charge a late charge of X % per annum on the amount of which payment is delayed.

Article 18 On-Site Inspection

B or B’s designee may enter the Unit to maintain and manage the Unit and may implement necessary measures from time to time.

Article 19 Obligation to Give Notice

Each B and C shall promptly give written notice to the other party if there is any change to its name, trade name, address of the principal office, representative or any other material change.

Article 21 Recordation of Co-Tenancy Interest in the Subtenancy Interest

After the execution of this Agreement, B shall record C’s subtenancy right set forth in this Agreement in exchange for C’s payment of the contract amount in ⑤ of the chart first above written as co-tenancy interest in the subtenancy interest. B shall deliver a copy of the record in the registry promptly after completion of the recordation in order to evidence due recordation of such interest.

Article 22 Agreed Jurisdiction

Any dispute relating to this Agreement shall be submitted to the jurisdiction of the XX District Court.

Article 20 Consultation

If there is any matter not provided in this Agreement or any question as to any of the provisions in this Agreement, B and C shall consult in good faith and resolve such

matter or question in accordance with the Civil Code and other laws and regulations.

IN WITNESS WHEREOF, B and C executed this Agreement in duplicate and retain one copy each upon affixing their names and seals.

Dated:

Lessor Address:
Name:

Lessee Address:
Name:

EXPLANATION OF IMPORTANT ITEMS

(and the Explanation under Article 5 of the Act on Specified Commercial Transactions)

1. Indication of the real property and the lessor
2. Items entered in the registry
E.g.:
(If the Property is mortgaged)
Although the Property has been mortgaged, the recorded tenancy right may be asserted against consenting mortgagees because all mortgagees have consented to such tenancy right, and their consent has been recorded under Article 387 (1) of the Civil Code.
3. Commissioned manager
4. Summary of restrictions under the law
5. Features of the architecture and the facilities of the building
6. Conditions in the lease agreement, etc.
7. Items on termination of the lease agreement
8. Miscellaneous
Details of SPC (expressly provide the functions of bankruptcy prevention measures)

I have been explained with the important items and received the explanation on important items.

Dated:

Address:

Name:

XXX TIMESHARE-TYPE BUILDING LEASE (SUBLEASE) RULES OF USE

<Scope>

<Policies for Usage>

- 1.Available Periods
- 2.Permitted Users and Number of Users
- 3.Check-in and check-out
- 4.Application
- 5.Contact Information
- 6.Notes

<Procedures>

- 1.Commencement Period
- 2.Usage Period
- 3.Exchange
- 4.Exchange Fee
- 5.Common Facilities
- 6.Exchange System (Overseas Exchange)

<List of Common Facilities>

※etc.

**EXPLANATION OF IMPORTANT ITEMS
PERTAINING TO HANDLING OF PERSONAL INFORMATION**

Article 1	Application of the Rules
Article 2	Handling of Personal Information
Article 3	Collection, Possession and Use of Personal Information
Article 4	Indication of Purpose of Use
Article 5	Disclosure, Amendment and Deletion of Personal Information
Article 6	In Case of Disagreement to the Rules
Article 7	Provision of Personal Information and Request to Suspend the Use
Article 8	Modification of the Rules

“Contact Information for Inquiries on Personal Information”

- Contact Person
- Contact Information

資料編

A. モデル契約書の注釈

1-①

建物賃貸借契約書

①	賃貸借の目的物	名称	
		所在	
		家屋番号	
		種類	
		構造	
		床面積	
②	賃貸借期間	2009.11.1～2029.10.30 期間 20 年	
③	使用目的	タイムシェア方式による転貸借	
④	賃料	・固定賃料 年額金●円 ・変動賃料 年額金●円	
⑤	敷金		
⑥	諸費用		
⑦	仲介手数料		
⑧	その他		
⑨	貸主	住所	
		氏名	
⑨	借主	住所	
		氏名	

第1条（賃貸借契約の締結）

貸主Aと借主Bは、頭書①に記載の賃貸借の目的物（以下、「本物件」という。）について、以下のとおり賃貸借契約を締結する。

*〔各条文の注釈。以下同じ〕 RPPモデル契約書においては、購入者（消費者）の権利保護に重点が置かれているため、所有者と賃借人（転貸人）との賃貸借契約は定期借家である必要はなく、通常の賃貸借を用いる。

第2条（契約期間）

契約期間は、頭書②に記載するとおりとする。

第3条（使用目的）

Bは、頭書③に記載する目的のために本物件を使用するものとする。

* この契約の目的となる物件は、従来の収益方法よりも、タイムシェア方式で運用した方が、より高い収益率が期待できる物件に限られるであろうと想定されるが、タイムシェア方式という既存の方式にない運用方法であることから、物件の所有者に対しては、利用目的について重要事項説明書などを用いて誤解のないよう事前に説明する必要がある。

第4条（賃料）

BがAに支払うべき賃料は、頭書④に記載するとおりとする。

* タイムシェア方式は、その性質上、完売に至るまで時間を要することが想定される。したがって、所有者に対する賃料については固定分と変動分とに分けるという形が望ましい。それは、一見、所有者にとって不利益に見えるが、そもそも、これまでの運用では十分な収益が得られない物件であるからこそタイムシェア方式によって運用するのであるから、結果的には、変動賃料制であることが所有者にとって不利にはならない。

第5条（敷金）

BがAに提供すべき敷金は、頭書⑤に記載するとおりとする。当該敷金については、賃貸借契約が終了し、本物件の明渡し完了した時に、賃料、その他BがAに対して負担すべき債務の額を差し引いて、全額返還するものとする。

* 敷金、保証金については、個々の所有者との協議による。

第6条（諸費用）

諸費用は、頭書⑥に記載するとおりとする。

* 諸費用は、個々の物件によって異なる。

第7条（支払方法）

賃料、敷金、諸費用の支払方法は、Aの指定する銀行口座宛送金する方法により支払うものとする。

第8条（転貸の承諾）

Aは、Bが頭書③に記載するとおりの転貸事業を行うことを承諾する。

* 第3条(使用目的)と重複するが、RPPモデル契約書における転貸承諾は極めて重要な要素であるため、敢えて明記する。

第9条（Bの管理義務）

Bは、内装・造作・設備の付加、除去、改造、交換、その他現状の変更を行おうとするときは、事前にAの承諾を得るものとし、当該工事に要する費用はBの負担とする。

* 多くの場合、物件をタイムシェア用に改装する必要があると思われるが、その改装を所有者がその費用負担において行うか、賃借人が行うかは、個々の案件ごとに異なる。本条項は所有者側で改装した場合を想定している。

第10条（Aの修繕義務）

本物件及びそれに当初から付されていた諸造作、設備等について、破損、故障等により修繕を要するときは、Bは速やかにAに通知するものとし、Aは建物の維持保全上必要なものについてはこれをAの負担において修繕するものとする。

ただし、この場合、Bの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用はBの負担とする。

* 第9条注釈に同じ。

第11条（禁止行為）

Bは、本物件の全部又は一部につき、Aの承諾を得ずに、賃借権を譲渡したり、担保に供する等の処分行為をしてはならない。

第12条（解除）

A及びBは、その何れかが本契約に定める義務に違反した場合において、相手方が相当の期

間を定めて催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

第13条（解約）

Bは、本契約期間中において契約を解約しようとするときは、その解約日の6か月前までにAに通知しなければならない。

*** 転借人である購入者の権利を保護するために、所有者からの契約期間中の解約権は排除する。**

第14条（明渡し）

- (4) Bは、本契約が終了する日までに、本物件を原状に修復したうえで明け渡さなければならない。
- (5) Bが本契約が終了する日までに本物件を明け渡さないときは、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまで賃料の倍額相当の損害金、諸費用相当額及び明渡し遅延によりAが被った損害を賠償しなければならない。
- (6) Bは、明渡しに際して、Bの支出した費用、内装・造作・設備等の買取り等の請求をすることはできない。

第15条（遅延損害金）

Bが本契約に基づく債務の支払いを遅滞したときは、Aは当該遅延金に対して年●%の割合による損害金を請求することができるものとする。

第16条（立入り）

A又はAの指定する者は、本物件の保守管理上必要なときは、事前にBに通知のうえ、本物件に立ち入り、必要があれば適宜の措置を講ずることができるものとする。

第17条（通知義務）

A及びBは、各々、その氏名、商号、本店所在地あるいは代表者の変更その他重大な変更があったときは、互いに文書をもって相手方に速やかに通知するものとする。

第18条（賃借権設定登記）

- (3) Aは、本契約締結後、速やかに本契約に定めたBの賃借権について設定登記をしなければ

ればならない。賃借権の設定登記は、賃料(第1回目)及び敷金の提供と引き換えに行うものとする。

- (4) 本物件に本契約に基づくBの賃借権に優先する担保権が設定されている場合は、Aは当該担保権者から民法第387条第1項に定める同意の登記、または、当該担保権の抹消を得なければならない。

* RPPモデル契約書における賃借権設定登記は、所有者が倒産(破産)した場合において購入者の権利を保護するために必須条件とする。

また、同様の趣旨から、この賃借権に優先する担保権がある場合は、必ず当該担保権に本賃借権が対抗できるための本条項の如くの措置を講じることを必要とする。

第19条 (合意管轄裁判所)

本契約に関する訴訟については、●地方裁判所を管轄裁判所とする。

第20条 (協議)

A及びBは、本契約に定めがない事項又は本契約の条項について疑義が生じた場合は、民法その他の法令に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

以上、本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、AB各自記名押印のうえ、各1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主 住所
氏名

借主 住所
氏名

重要事項説明書

宅地建物取引業者の表示及び説明をする宅地建物取引主任者並びに取引態様
供託書等に関する説明

1. 不動産の表示及び賃貸人
2. 登記簿に記載された事項
3. 管理の委託先
4. 法令に基づく制限の概要
5. 建物建築の形状等並びに建物設備
6. 賃貸借契約条件等
6. その他

*タイムシェア方式で転貸することの詳細な説明を記載する。

重要事項の説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

平成 年 月 日

住所
氏名

■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約の概要説明書

購入者(消費者)に誤解が生じないよう、タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約の重要な部分について、本書によって説明する。本文書は後記賃貸借(転貸借)契約書と一体をなす書面とする。

1. 本契約は、貴方様と貸主との間のタイムシェア型の建物賃貸借契約です(貸主が建物所有者から一括して賃借した建物を貴方様に転貸する関係では転貸借契約となります)。
2. 賃貸借(転貸借)の目的物は、後記表示の物件「名称;■■■」(以下、「本物件」といいます。)の中の特定の部屋(以下、「本ユニット」といいます。)です。
3. 使用方法は、本契約期間の満了の年まで、毎年、1年のうちの特定の期間(7泊)を利用するものであり、当該期間の延長による使用はできません。
4. 貴方様が購入する転借権は、本ユニットを使用する他の方々との準共有(転借権の準共有持分権)となりますが、それぞれの方が使用する7泊の使用期間は重なりません。また、この賃貸借権は本ユニットについて51名を限度とする登記(転借権の準共有登記)によって定数を超える転借権が販売されないことが保証されています。
5. 契約代金の中には、契約期間分の賃料及び、この賃借(転借)に必要な貸主側のオペレーションサービスを受ける費用が含まれています。
6. 本ユニットのご使用後の清掃等については、ご利用者様から貸主指定の業者に依頼していただき、この費用は毎年ごとに管理費としてお支払いいただきます(本契約代金には含まれていません)。
7. ご購入された転借権は、国内外の他のタイムシェア物件と交換することができます。この交換サービスを受けるためには別途の費用が必要となります。
8. 本ユニットの使用にあたっては、別添の「■■■タイムシェア型賃貸借(転貸借)利用規程」を遵守していただきます。
9. ご購入された転借権は、貸主に対する事前通知により、第三者に譲渡することができます。
10. 契約期間中に本契約を解約される場合は、別添の「■■■タイムシェア型賃貸借(転貸借)契約書・第15条」に従っていただきます。

以上

■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約書

①	賃貸借の目的物	名称	
		所在地	
		部屋番号	
		面積	
②	契約期間	2010.●.●～2030.●.●	
③	使用目的	住居	
④	使用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前記②記載の契約期間満了の年まで、毎年、1年のうちの特定の週の7泊8日(別紙カレンダー)の使用。 ・ 使用開始時刻 00:00、使用終了時刻 00:00 ・ 使用方法の詳細については、別添「■■■タイムシェア型賃貸借(転貸借)利用規程」に定めるとおりとする。 	
⑤	契約代金	金●円(消費税込み) (支払方法) <ul style="list-style-type: none"> ・ 本契約締結日に申込金(上記代金の●%) ・ 本契約締結日から 30 日以内(2010.●.●)に残金(上記代金の●%) ・ 上記期日内に各支払いが完了しない場合、本契約は解除される。この場合、上記申込金をご返還されないものとする。 	
⑥	管理費	年額 金●円(但し、物価の変動等の理由に増減される場合がある)	
⑦	タイムシェア交換サービス	Bが別に定める「タイムシェア交換規程」によるものとする。	
⑧	利用規程	別紙「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」記載のとおり。	
⑨	貸主	住所 氏名	
⑩	借主	住所 氏名	

第1条（タイムシェア型建物賃貸借（転貸借）契約の締結）

貸主Bと借主Cは、頭書①記載の賃貸借の目的物（以下、「本ユニット」という。）について、以下のとおりタイムシェア型建物賃貸借（転貸借）契約を締結する。

第2条（契約期間）

契約期間は、頭書に記載するとおりとする。

*〔各条文の注釈。以下同じ〕 契約期間の満了時は、将来の物件の再建築のために統一しておく。

第3条（使用目的）

Cは、頭書③に記載する目的のために本ユニットを使用するものとする。

第4条（使用方法）

Cは、頭書④に記載する方法をもって本ユニットを使用するものとする。

第5条（使用者の範囲）

本ユニットの使用人は、C及びCの指定する者とするものとする。

第6条（契約代金）

CがBに支払うべき契約代金は、頭書⑤に記載するとおりとする。

ただし、上記契約代金は、Bが指定する信託銀行の口座に信託され、次のとおり管理されるものとする。

* 「信託口座による管理方法」

RPPモデル契約書においては、賃料は一括前払いとする。ただし、購入者（転借人）の権利が失われないよう転借人の所有者に対する賃料支払いを確実にするため及び、購入者からの期中解約権（第14条）を認めることによる返戻金を確保するために、当該一括賃料のうち一部を信託し、一定の制限をかけることが求められる。

第7条（管理費等）

本ユニットの管理費は、頭書⑥に記載のとおりとし、契約代金には含まれず、Cは毎年別途Bに支払うものとする。ただし、CはBの指定する管理業者に直接委託するものとし、その委託料はBがCに代わり管理業者に支払うものとする。

* RPPモデル契約書における購入者のユニット利用権の法的根拠は賃借権(転借権)であり、ホテル・旅館等の宿泊施設の利用権ではない。したがって、リネンの交換や清掃等のサービスについては、これを賃貸人側の義務に含まず、購入者側の義務とする。ただし、実際には一般の分譲マンションのように賃借人側の指定業者に委託することになる。

第8条 (タイムシェアの交換サービス)

Cは、本契約に基づくタイムシェア型建物賃貸借(転貸借)契約に基づき、本ユニットを国内又は海外のタイムシェア物件と一時的または恒常的に交換する場合は、Bの定める交換規程に従って手続を行うものとし、その場合には別途費用を負担しなければならない。

* 欧米などのタイムシェアで普及している交換利用を図ることが、日本におけるタイムシェアの普及を促進する必須条件である。

第9条 (Bの義務)

Bは、Cが本契約に基づき本ユニットを使用するについて、そのために必要な業務を遂行する義務を負担する。ただし、本ユニットの使用の詳細については、別添の「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」によるものとする。

(2) Bは、前項記載の義務について、その履行状態を明確にするため、本契約期間中、毎年、次の事項をCに開示しなければならない。

①

* 例えば、当該年度に発生した管理費を集計し、その内訳を公開するなど。

②

③

* 実際のオペレーションは、主宰会社や物件ごとに異なる。

第10条 (Cの管理義務)

Cは、本ユニットの使用について、自己の責任において善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

第11条 (利用規程)

Cは、本ユニットを使用するについて、別添の「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」に従うものとする。

第 12 条（禁止行為）

Cは、本ユニットを使用するについて、建物内の内装・造作・設備等に破損、故障等により修繕を要するときは、速やかにBに通知するものとし、これを自らにおいて行ってはならない。

ただし、この場合において、Cの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用はCの負担とする。

第 13 条（転借権の譲渡）

Cは、本契約に基づく自己の転借権につき、B に対する事前の通知をもって、これを第三者に譲渡することができる。

* タイムシェアを普及させるためには、原則として購入者の権利（転借権）を譲渡自由とし、購入者において変化する居住ニーズに対応できること、かつ、その譲渡性に市場原理による価値がつくことが求められる。

第 14 条（解除）

B及びCは、その何れかが本契約に定める債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、その期間内に当該債務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

この場合、債務不履行者は、相手方に対して、違約金として頭書⑤記載の契約代金の●%相当額を支払わなければならない。

第 15 条（解約）

Cは、本契約締結後、●年を経過した以降は、次の約定に従って本契約を解約することができる。

- (3) Cは、解約日の6ヶ月前までにBに対して書面によって通知する。
- (4) 前項の場合、Bは頭書⑤記載の本契約代金から次の費用を控除した残額をCに返還する。
 - ④
 - ⑤
 - ⑥

* 消費者保護の観点から、一定の条件のもとに期中解約権及びそれに伴う返戻金を考慮しなければならない。

第 16 条（退室）

- (3) Cは、本ユニットの使用期間終了時には、別添の「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」に従って本ユニットから退室しなければならない。
- (4) Cが本ユニットの使用期間終了時に退室しないときは、別添の「■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程」に規定する賃料相当損害金及び、Bが蒙った損害を賠償しなければならない。

第 17 条 (遅延損害金)

Cが本契約に基づく債務の支払いを遅滞したときは、Bは当該遅延金額に対して年●%の割合による損害金を請求することができる。

第 18 条 (立入り)

B又はBの指定する者は、本ユニットの管理上、本物件に立ち入り、適宜の措置を講ずることができる。

第 19 条 (通知義務)

B及びCは、各々、その氏名、商号、本店所在地あるいは代表者の変更その他重大な変更があったときは、互いに文書をもって速やかに相手方に通知するものとする。

第 21 条 (賃借権の準共有の登記)

Bは、本契約締結後、Cによる頭書⑤記載の代金支払いと引き換えに本契約に定めるCの転借権について、転借権の準共有として登記手続をしなければならない。また B は、当該登記がなされたことを証するため、登記完了後速やかに当該登記簿の写しを C に交付するものとする。

* 転借権の準共有登記によって、そのタイムシェア物件が51名以外に販売されないことを公示することにより、購入者に対して保証する。ただし、当該登記は、あくまでもこの物件が51名の者だけの利用に限られていることを保証するに止まるので、購入者各々の一週間の特定は利用規約によって定める。

第 22 条 (合意管轄裁判所)

本契約に関する訴訟については、●地方裁判所を管轄裁判所とする。

第 23 条 (協議)

B及びCは、本契約に定めがない事項又は本契約の条項について疑義が生じた場合は、民法

その他の法令に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

以上、本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、BC各自記名押印のうえ、各1通を保有する。

平成 年 月 日

賃貸人 住所
氏名

賃借人 住所
氏名

重要事項説明書

(兼:特定商取引に関する法律第5条に基づく説明書)

1. 不動産の表示及び賃貸人
2. 登記簿に記載された事項

例示:

(抵当権が設定されている場合)

本物件には、既に抵当権が設定されておりますが、民法387条第1項に基づき抵当権を有する全ての者が同意をし、かつその同意の登記がされているため、その同意をした抵当権者に対し、登記をした賃借権について対抗することができます。

3. 管理の委託先
4. 法令に基づく制限の概要
5. 建物建築の形状等並びに建物設備
6. 賃貸借契約条件等
7. 契約解除に関する事項
8. その他

SPC の内容(倒産防止措置に関する機能を明示する。)

* 例えば、次のような条件を記載する。

- 1 プロジェクトごとに SPC(特別目的会社)を設立することにより、運営・管理の一元化を図っている。

- 2 SPCについては、1プロジェクトに対し1SPCとすることで、他のプロジェクト間との資金の流用等コンタミネーションを防止している。
- 3 SPCは、親会社である事業会社からの独立性を保つべく、例えば親会社と役員構成を変える、または社外取締役を置くなどの措置を図っている。
- 4 SPC は転借人(消費者)から徴収する管理費についてその内訳を報告するなど情報公開する。 等

重要事項の説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

平成 年 月 日

住所

氏名

■■■タイムシェア型建物賃貸借(転貸借)利用規程

<適用範囲>

<利用規程>

7. 利用可能期間
8. 利用可能者と利用可能人数
9. チェックイン及びチェックアウト
10. ご利用申込方法
11. 連絡先
12. ご利用にあたっての注意事項

<ご利用の手続きについて>

1. ご利用開始時期。
 2. ご利用時期について
 3. 交換利用について
 4. 交換手数料
 5. 共用施設
 6. エクスチェンジシステム(海外との交換)
- 付. 共用施設一覧

※その他

個人情報の取り扱いに関する重要事項説明書

第1条（本規程の適用）

第2条（個人情報の取扱い）

第3条（個人情報の収集、保有、利用）

第4条（利用目的の表示）

第5条（個人情報の開示、訂正、削除）

第6条（本規程に不同意の場合）

第7条（個人情報の提供・利用の停止の申出）

第8条（本規程の変更）

「個人情報に関するお問い合わせ窓口」

- ・個人情報管理責任者
- ・ お問い合わせ窓口

B. 「日本のタイムシェア型住宅における信託利用の困難性について」

岡野 淳

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 顧問
早稲田大学大学院ファイナンス研究科 非常勤講師
早稲田大学国際不動産研究所 客員研究員
元中央三井信託銀行株式会社

欧米で発達してきたタイムシェア型住宅は、我が国においては所有権の共有と言う形で取り込まれているが、特定の季節に予約が集中しがちな事もあり、運用面で難があると言える。一方、所謂ゴルフ会員権のような利用権方式では、運用会社の破綻により消費者保護が難しいと言う難点があるが、その両方の解決策として、所有権を信託し、この権利を保全する方法がある(各週ごとの所有権を登記できれば問題無いが、登記実務上は登記受付が不能との判断である)。

方法として考えられるのは、当初売主の所有権を管理処分信託し、信託受益権を分割の上販売する事であると考えられる。旧信託法では信託受益権の分割は、分割後の受益権が同質である事が必要であったが、平成 18 年の新信託法の施行以降は、分割後の受益権の経済的価値が合理的に計測できれば、同質のものではなくとも分割が可能となった。

従って、タイムシェア型住宅は、週ごとに価値(価格)が違う事が前提となっているが、新信託法での受益権分割に関しては、その問題はないと言える。

また、このケースでは各週の権利関係は、信託目録で特定されていくことになるものと思われるため、前述の不動産登記法の問題もクリア出来そうである。

しかしながら、以下のような問題があり、現実には不動産信託の利用は相当困難と思われる。

- 1、日本の信託銀行は、土地信託と言われる業務では 30 年近い不動産信託受託を行ってきたが、近時の不動産信託業務は証券化業務の受け皿としての業務にはほぼ限定されており、タイムシェア型のような 20 年にも及ぶ不動産信託受託業務の取組については極めて消極的である事。
- 2、近時の銀行再編により信託業務の寡占化が余りにも進み過ぎた結果、信託受託報酬の下方硬直性が顕著となり、報酬水準の引き下げが難しい状況にある。一方、不動産信託は受託規模に関わらず、事務手間が余り変わらないと言う現実があり、今回のようなケースでは割高感が一層強いものとなり、コスト的に見合わない可能性が高い事。事実、証券化のようなケースでは、10 億円未満の不動産信託については原則受託を回避しているのが信託業界の一般的な対応と思われる(報酬は受託金額に対して決定されるが、証券化のケースでは、期間 5 年程度、かつ事務負担が余りない事が前提で、通常当初信託報酬として、受託金額の 0.5%、期中報酬として 0.1%程度を収受している。今回のようなケースでは期間も超長期となる事や、事務負担が増える事が予想されるため、上記報酬水準よりも相当割高になるものと考えられる)。
- 3、信託銀行の場合は、宅地建物取引業法上の業者に当たるため、消費者(買主)に対し販売後の瑕疵担保責任を負う必要があり、不特定多数への販売を前提とする信託の受託につい

ては元々消極的である事(マンション分譲の信託受託と言う話もあるが、制度的には可能でも、瑕疵担保の問題や、管理組合運営では結局、委託者の意思が多数決方式によって決まるなど受託者側の負担が大きすぎて、結果的には現実的ではない)。

以上

C. モデル契約書における登記の件

「タイムシェアモデル契約」に基づく賃借権設定、賃借権転貸登記の概要は以下のとおりです。

まず、対象となる物件に、物件所有者（A）とタイムシェア事業者SPC（B）との間で建物賃貸借契約を締結し、賃借権の設定登記をなします（建物賃貸借契約18条1項）。その際の登記の目的は、「賃借権設定」、登記原因は、「平成00年0月00日設定」となります。

そして、SPC（B）とタイムシェア利用者（消費者）（C）との間でタイムシェア型建物賃貸借（転貸借）契約（以下「タイムシェア契約」）を締結し、賃借権転貸の登記をなします。登記の目的は、「賃借権転貸」、登記原因は、「平成00年0月00日転貸」となります。

この賃借権転貸の登記は、仮に利用者（C）が当初から複数名存在する場合には、その複数の利用者（C）を一度に登記することもできますが、各利用者がタイムシェア契約を締結するごとに利用者（C）一人ずつを対象として各別に登記をすることもできます。

利用者（C）一人ずつを各別に登記する場合は、「転借権割合」という概念に従って持分の表記がなされます。つまり、最初の一名の利用者（C）を登記する場合、その者はタイムシェア契約によって予め決められた転借権割合を有し、SPC（B）はその残りの転借権割合を有することになります。ここではSPC（B）と利用者（C）が「準共有」の状態になり、各々の持分割合が公示されます（タイムシェア契約21条）。さらに別の利用者（C1）がSPC（B）との間でタイムシェア契約を締結した場合には、新しい利用者（C1）もSPC（B）より転貸登記を受け、SPC（B）、C、C1とが、準共有の状態となります。尚、このように各別に登記する場合、登記の目的は、「賃借権一部転貸」、登記原因は、「平成00年0月00日転貸」となります。

利用者（C）は、その「転借権」を第三者に譲渡（売買）することもできます（タイムシェア契約13条）。その際の登記の目的は「転借権移転」、登記原因は「平成00年0月00日売買」となります。

なお、本物件に先行の抵当権が設定されている場合は、民法第387条で定める「すべての抵当権者の同意の登記」をすることによって、SPC（B）はその同意をした抵当権者に対抗することができます。建物賃貸借契約18条2項では、この点に関する物件所有者（A）の義務が規定されています。