

## マスターリース契約兼プロパティマネジメント契約の作成実務

### 1. MLP M契約の位置づけ

信託を設定する場合には、信託受託者は新所有者として、オリジネーター（もとの所有者）が既存テナントとの間で有していた賃貸借契約上の賃貸人の地位を自動的に承継する。但し、多数の既存テナントがいてテナント対応に膨大な事務手間が予測される場合などは、信託受託者は、マスターリース契約を希望する。すなわち、既存テナントに対する直接の賃貸人（転貸人）に誰かになってもらい、受託者はこの転貸人となる者（マスターレシー）との間で信託不動産全部を包括する一本の賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する。本件では、このマスターリース契約を前提にし、さらに、マスターレシーにプロパティマネジメントも委託する内容となっている。これはマスターレシーに物件管理業務も委託するということである。

本件の設例のように、オリジネーターがマスターレシーになる場合、即ち、セール・アンド・リースバック取引で、もともとの所有者であり賃貸人であったオリジネーターがマスターレシーになる場合、既存テナントの承諾は必要であろうか。既存テナントにとっては、従前の賃貸借関係がそのまま継続するよう見えるので何らの不利益もないように見えるが、転貸借関係に入る点では不利益な状況に陥る。つまり、転貸人（マスターレシー）であるオリジネーターが破綻をしてマスターリース契約が解除されると、所有者としての信託受託者に転借権を対抗できない（親亀がこけると小亀もこけるという判例理論。例えば、最判平成9年2月25日。逆に賃貸人と転貸人が合意解約をしても転借人に対抗できないとするのが最判昭和37年2月1日）。

この点については最高裁判例（平成11年3月25日）があつて、オリジネーターが転貸人になることについて、既存テナントの容認または承諾が必要とされた。

そこで実務でも、オリジネーターがもともと負い信託受託者が自動的に承継した既存テナントに対する敷金返還債務について、マスターレシーのみが債務を負い、新所有者である信託受託者が責任を負わないようにするためには、既存テナントが転借人となること及び信託受託者に対して敷金返還請求を行わない旨（つまり免責する旨）既存テナントから承諾書を徴求することになっている。

テナント承諾書未取得の間は信託受託者と既存テナント間で直接の賃貸借契約関係が生じている。そこで、信託受託者としては、敷金返還債務の履行を求められても債務不履行にならないよう、一定の資金の留保（敷金返還準備金）を仕組み上求めることになる。

その方法としては、信託契約上の規定で、当初委託者となるオリジネーターが敷金返還債務相当額を金銭信託しておくという方法がある。しかし、そのままでは、SPCは受益権

売買代金の差金決済が出来ない。

そこで SPC が信託受託者に対して敷金相当額の金銭を信託する義務を負ったうえで、テナント承諾書が取得できれば、受託者はその金銭信託義務を免除し、受領している敷金を SPC にリリースすることができる。(受託者のテナントに対する敷金返還債務が SPC によって免責されるため)。

同様のことは、マスターレシーがマスターリース契約上の敷金として信託受託者に、テナントから受領する敷金と同額の金銭を預託することによっても行われる。

信託受託者がオリジネーターとの間でマスターリースをする場合には、テナントへの賃料請求は引き続きオリジネーターが行い、テナントは従来通りオリジネーター宛に賃料等の支払いを行う方法以外に、オリジネーター倒産のリスクを避けるために、直接信託受託者の口座に入金させる方法がある。これは賃料収受口座の指定であり、受託者がテナントに対する直接の債権者になるわけではない。オリジネーターがマスターレシーではない場合でも、マスターレシーの倒産リスクを避けるために、テナントの賃料支払先を最初から信託受託者名義の口座にする方法は少なくない。

以上