

不動産管理処分信託契約の作成実務

1. 不動産管理処分信託契約の位置づけ

(1)委任契約との違い

信託契約は委任契約ではない。例えば不動産管理委託契約のような委任契約と異なる点は、信託契約では委託者が受託者に信託目的遂行に必要な管理・処分権限を与えることだけでなく、受託者に信託財産上の権利を移転することにある。この権利の移転は、管理・処分権限を十分に発揮するためであり、その利益を受ける受託者以外の者、つまり受益者のために行われる。

(2)信託契約の典型例

各信託銀行において、若干の表現や構成の違いはあるが、不動産管理処分信託契約の内容はほぼ標準化されてきた。不動産流動化における機能という点だけからいうと、信託は流動化の箱に徹しているということであるが、このことは信託受託者が資産の所有者として名義だけを貸せばよいという意味ではない。信託の本来的機能は、管理処分権の移転により受託者が不動産現物の管理・処分を行うことであるが、この機能は、流動化において相当省力化されている。受託者がすべての信託不動産を実際に管理することは不可能であり、また、外部のアセット・マネージャーやプロパティ・マネージャーの資源を有効に活用する必要があるため、受託者は、プロパティ・マネジメント契約をプロパティ・マネージャーと締結する。さらに、受託者が不動産賃貸借契約の当事者として個々のテナントとの契約関係を処理することも非効率的な面があるため、マスターリース契約をマスターテナントとの間で締結する。最終的な信託不動産の処分についても、受託者自らが売主になる場合には、信託銀行は自らが宅地建物取引業者であるため瑕疵担保責任を負わない旨の特約を置くことができないことなどから（相手方が宅地建物取引業者でない限り）、現物の信託不動産の売買はあまり行われていない。

受託者は自己執行義務を負うが、信託契約によって第三者への委託が許容されている。なお、実務で使われている不動産管理信託契約は、信託法に基づくほか、信託業法にも対応している。

(3)不動産証券化における信託の機能

信託受益権化の効用は不動産特定共同事業法を回避することにあるが、信託という制度も証券化に有用な制度である。

信託の最も重要な機能は、財産の保全機能、なかでもキャッシュ・マネジメント機能である。受託者は信託口座（すなわち信託受託者名義で開設される銀行口座で信託財産の一

部である)に賃料を一括して入金させ、必要な諸経費の支払いと同時に、各種経費(運転資金、敷金返還、修繕費用等)の将来の支払いに備えて積立金を留保したあと、残る残額を受益者の指定の口座に入金する。受託者と受益者の間の金銭の分配にレンダーが介在する場合には、レンダーは、その管理する口座に信託配当を直接行わせ、元利払いなどを行ったあとの残額を受益者に交付し、受益者はその中から匿名組合員に現金を分配する。この一連の金銭の流れ(ウォーターフォール)を行うにあたり、受託者と信託口座は重要な役割を果たす。

2. 信託契約の作成

既に述べたように信託契約の内容は各信託銀行で書式をもっており、通常は、信託受託者側からドラフトの提示がある。逆にいえば、証券化契約の中でもっとも定型化されているので、変更の余地は多くない。詳細はサンプルMの不動産信託契約を参照のこと。また、サンプルLは信託受益権の売買に係る契約書の例である。

以上