

特定資産管理処分委託契約の作成実務

1. 特定資産管理処分受託者の位置づけ

特定目的会社は、投資法人のように「本店以外の営業所を設け、又は使用人を雇用することはできない。」とまで規制されていないが、自ら従業員を雇用して特定資産の管理運用をすることは予定されておらず、SPC法第200条第1項で「特定資産（信託の受益権を除く。以下この条において同じ。）の管理及び処分に係る業務を行わせるため、これを信託会社等に信託しなければならない。」とされている。

上記の「信託会社等」とは信託銀行や登録された信託会社をさすが、特定資産が不動産の場合には、管理処分受託者はオリジネーターまたは「当該資産の管理及び処分を適正に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有する者にその管理及び処分に係る業務を委託することができる。」（法第200条第3項）とされている。つまり信託銀行等でなくとも良い。ここでいう財産的基礎及び人的構成の客観的基準はないが（但し資産流動化計画には売上高、経常利益、資本金などの記載をすることを要求される場合がある。もともと赤字の会社であるから受理されないということはないようである。）、特定資産が不動産の場合には不動産特定共同事業法第6条各号のいずれにも該当しないことが法定の要件である。結果的に、最低限、法人であり宅建業の認可を受けていること、関連法規による処罰を受けていないことが必要となっている。

不動産の管理処分とはどこまでのことを言うのか、業務の委託とは何をいうのかという問題がある。例えば、TMKが出口で現物不動産を売却するときに、管理処分受託者が自ら宅建業者として販売の代理・仲介を行う必要があるのか、というような疑問である。そこまでの規定はSPC法上はないが、外部の宅建業者に委託する場合でも、管理処分受託者が宅建業者の知見をもって選任監督する必要はあろう。

2. 特定資産管理処分委託契約

参考例として不動産現物を特定資産とする場合の特定資産管理処分委託契約の例をサンプルWとして掲示する。締結済みの特定資産管理処分委託契約も業務開始届出書に添付する必要があるので、特定資産の決済日（クロージング日）までに締結しておけば良いというものではなく、ALP提出時までには締結する必要がある。法定の記載要件があるので注意が必要である。

以上