

平成20年3月7日

経済産業省商務情報政策局製品安全課 御中

社団法人 信託協会
不動産専門委員会

「改正消費生活用製品安全法」に関する意見等について

標記につきまして、下記のとおり意見等を取りまとめましたので、何卒、ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

記

1. 意見

(1) 信託受託者が管理をプロパティマネージャーまたはマスターリース会社に委託した場合の所有者責務の履行について

(意見の概要)

特定保守製品が信託財産である建物に含まれている場合、受託者が所有者責務を履行する方法について、信託受託者から建物管理能力を有するプロパティマネージャーに保守管理業務を委託した場合、あるいは、マスターリース会社に一括して賃貸した場合は、プロパティマネージャーまたはマスターリース会社に、所有者のユーザー登録手続や保守点検業務を代行させることができることを明確にしていきたい。

(意見及び理由)

不動産流動化（不動産証券化）目的で特定保守製品を含む建物の所有権を信託設定した場合は、登記簿上の所有者は信託受託者になるが、信託契約上、受託者に信託財産の管理・運用・処分権限について、全面的に裁量権を与えているわけではなく、受託者は、信託受益者または受益者から指図権を付与されたアセットマネージャー（信託財産の管理・運用・処分に関する実質的な判断権限を有する指図権者）の指図に基づいて（指図

の範囲内で、信託財産の管理・運用・処分行為を行う。この場合、信託受託者は、受益者またはアセットマネージャーが選定し、指名した管理能力を有するプロパティマネージャー（建物管理業者）に建物管理業務を委託し、受託者が自ら建物管理業務を行うわけではない。

法第 32 条の 8 第 1 項で規定されている所有者情報の提供責務、法第 32 条の 14 で規定されている所有者の情報収集責務や保守点検責務を、受託者が建物所有者としての責務を果たすには、受託者とプロパティマネージャー間で締結するプロパティマネジメント契約に、法第 32 条の 8 の所有者変更（ユーザー登録）手続や法第 32 条の 14 に基づく保守点検業務を委託することを明記し、保守管理能力を有するプロパティマネージャーが、情報提供手続や保守管理作業を代行する対応が現実的であり、特定保守製品に関する所有者情報の提供や保守管理が適切になされるものとする。

また、建物賃貸事業においては、所有者と賃貸運営能力を有する事業者の役割分担が図られ、所有者（賃貸人）とエンドテナントの間にマスターリース会社が一括賃借人兼転貸人として介在する場合は、特に賃貸住宅において顕著に見られる。

特定保守製品を含む建物を受託者が一括してマスターリース会社（一括賃借人兼転貸人）に賃貸し、マスターリース会社がエンドテナントに転貸する場合も、当該マスターリース会社自体は所有者の地位にないものの、賃貸事業能力を有していることから、法第 32 条の 8 第 1 項で規定されている所有者情報の提供責務、法第 32 条の 14 で規定されている所有者の情報収集責務や保守点検責務を当該マスターリース会社に代行させることが現実的対応であるとする。

（２）所有権の移転等があった場合の情報伝達サークルについて

（意見の概要）

特定保守製品を含む不動産の売買、信託設定による所有権の移転等があった場合の情報伝達サークルを明確にしてほしい。

（意見及び理由）

例えば、以下のような事例が考えられるため、あらかじめ所有権の移転等があった場合の情報伝達サークルを明確にしていきたい。

< 例 >

- ・ 特定保守製品該当機器の有無の確認及び機器の特定は誰が行うのか（旧所有者か新所有者か）
- ・ 所有者票はどのようにして誰が取得し、いつまでに特定事業者等に提出するのか

2. 確認事項

- (1) 自らが信託受託により新所有者となった時点で、特定製造事業者等が倒産していた若しくは被合併会社となって存続会社が不明などの場合に所有者票はどこに提出するのか。
- (2) 特定製造事業者等が点検通知義務を怠ったため所有者が点検期間の到来を認識できずに点検が行われなかった場合の点検義務違反の責めは誰が負うのか。
- (3) 中古資産で特定保守製品を取得する場合、所有者票はどのように取得するのか。新所有者が自身で調達する必要があるのかどうか。事務フローを確認したい。
- (4) 特定保守製品を取得した場合、所有者票はいつまでに事業者等に送付する必要があるか、送付期限はあるか。
- (5) 定期的な検査等が行われるのか、また、関連事業者（仲介業者・エネルギー供給業者等）に協力責務を負わせているが、消防検査等の公の定期検査の際指摘されるのか。
- (6) 所有者（受託者）としてユーザー登録義務・点検義務を負うのは、平成21年4月1日施行以降に設置した製品に限られると理解してよいか。
また、製造者は、上記施行時に設置されている該当製品の所有者を把握していないと考えられるが、当該製品の点検義務は製造者にあると理解してよいか。

以 上