

売主、買主双方にとって
安全・安心な
不動産取引のための

手付金保全サービス とは

株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託

株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託
(東証JASDAQ上場 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン連結子会社)

〒104-0028 東京都中央区2-2-1 ダイヤ八重洲口ビル4階
TEL:03-6703-0507 FAX:03-6703-7725

はじめに

不動産取引には様々なリスクがありますが、その一つが、契約時に買主が売主に支払う「手付金」に関するものです。通常、不動産を売買する場合、売買契約をして、しかるべき調査や準備をした後に決済します。決済までに時間を要するため、売買契約時に「手付金」を買主が売主に支払うのが一般的です。

ここで注意が必要なのが、この手付金は決済ができなかった場合、買主に返さないといけないお金ということです。実際、「手付金の一部を納税や返済に使ってしまった」ために、手付金を全額返還できなかったり、「共有者の一人が使ってしまった」ために、他の共有者が代わりに返還せざるを得なくなったりする事態が起こっています。

米国では、安全な不動産取引を担保するための「エスクロー制度」が充実しています。その中の機能の一つで買主の手付金も保全されます。買主が安心して不動産を購入できる制度が整備されています。しかしながら、日本にはまだ米国のような「エスクロー制度」がありません。売主も買主もリスクを負って取引せざるを得ないのが実状です。

そこで、エスクロー制度に仕組みが似ている「信託」の制度を利用してご用意したのが「手付金保全サービス」です。手付金を保全しない時にどんなリスクがあるのか、どうすればリスクを回避できるのか知って頂き、より安全・安心な不動産取引を実現して頂ければ幸いです。

目次

はじめに

手付金って、どういうものですか？	1
手付金って、どういう役割ですか？	2
手付金って、保全する必要がありますか？	3
売買契約後に決済できないのはどんな時でしょうか？	4
売主に原因があつて決済できないのはどんな時でしょうか？	5
不動産や隣地が原因で決済できないのはどんな時でしょうか？	6
災害が原因で決済できないのはどんな時でしょうか？	7
手付金の保全って、売主にもメリットはあるのでしょうか？	8

手付金の保全って、どんな仕組みですか？	9
信託って誰が扱えるのでしょうか？	10
信託口座のお金が運用される可能性はありますか？	11
信託した会社が倒産したら、どうなるのですか？	12
信託財産を預けている金融機関が倒産したらどうなりますか？	13
領収書は出るのでしょうか？	14
信託口座に預けるにはどのような手続きが必要ですか？	15
決済日はどのような流れ、手続きになるのでしょうか？	16
契約後、売主もしくは買主が倒産・破産した場合、どうなりますか？	17
なぜ、手付金保全サービスを低価格で提供できるのですか？	18

おわりに





手付金って、どういふものですか？

売買契約の際に、買主が売主に代金の一部を払うものです

売買契約



手付金

売買代金の5-10%

決済



残代金

不動産を売買する際、いきなり決済・引渡しとなることはほとんどありません。まず売買契約をして、その後より詳しい調査や融資の手配、引渡物確認、所有権移転登記の手配等、しかるべき準備をした後に決済をします。

そのため、売買契約の際に、売買代金の5〜10%を目安に「手付金」を買主が売主に対して支払うのが慣習です。



手付金って、どういふ役割ですか？

解約する場合に、違約金に充当する役割もあります

双方に責任がない理由で契約解除となる場合

手付金の返還

手付金



売主

買主

売主都合で契約解除した場合

手付金の倍返し

買主都合で契約解除した場合

手付金の放棄

この契約時の手付金について、目的の二つは、お互い簡単に「やめた」と言えなくすることにあります。それでも解約する場合、売主はこの手付金を倍返しすることで、買主は放棄することで契約を解約することができます。どちらの都合でもない場合は返還します。ただし、手付金相当のペナルティで解約できるのは「相手が履行に着手するまで」であり、その後は違約金（多くの場合10〜20%で設定）が発生します。



決済できない原因



原因は様々ですが、現実にありますし、誰にでも起こり得ます

売買契約した後に決済できないことってあるのでしょうか？

通常の取引では、売買契約した後、一定期間を経て決済を行い、完了します。ただし、すべての取引が決済できる訳ではありません。決済できない原因は、大きく「売主」「買主」「不動産・近隣」「天災」を起因とする場合に分かれます。

買主自己都合で決済できない場合、手付金は回収できるため返還しなくてもいいですが、それ以外の理由で決済できない場合、手付金は返還しなければなりません。

双方に責任がない理由で契約解除となる場合



一般的に、買主は売買契約時に手付金を売主の指定口座に振り込みますが、それには多大なリスクを伴います。なぜなら、万が一、売買契約した後に決済が出来なかった場合、手付金が全額戻ってこない可能性があるためです。

本来、手付金は決済が完了するまで手をつけてはいけないお金です。しかし、売主によっては納税や返済、旅行や車購入等に手付金の一部、もしくは全額を使ってしまう可能性があります。



保全しない場合、買主は大きなリスクを負う可能性があります

手付金って、保全する必要があるのでしょうか？

売主に原因があって決済できないのは
どんな時でしょうか？



個人、法人の場合、それぞれで起る原因は様々です

売主が個人

死亡 認知症 病気

売主が法人

倒産 事件・事故 業績悪化

その他の共通のリスク

抵当権が抹消できない 追加借入(根抵当権) 差押え

個人であれば登記名義人が死亡したり、認知症になった場合、決済できない場合があります。法人でも、取引先が倒産する、代表者や役員が事件を起こす、事件に巻き込まれるなど、想定外のことによって決済できなくなる場合があります。

その他リスクとして、根抵当権が設定されている場合、売主が売買契約後、決済までに追加で融資を受け、決済の際に抵当権を抹消できなくなる可能性もあります。



不動産や近隣が原因で決済できないのは
どんな時でしょうか？



問題やリスクが発覚した場合に、
決済できないことがあります



境界確定、越境解消できない
埋蔵文化財、地中障害の発覚
土壌汚染の発覚



雨漏りや白アリの判明
建設反対
近隣住民の反対
近隣住民の問題が発覚



違法建築が判明
開発許可が取れない
私道の掘削同意取れない

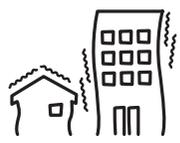
決済条件になることが多いのは「隣地との境界確定ができること」「埋蔵文化財が出ないこと」「開発許可が取得できること」などです。

一般的に、売買契約してから費用をかけて問題やリスクの調査をする場合が多く、そこで問題やリスクが発覚すると決済できない場合があります。また、開発許可を取得するためには「近隣住民の一定の同意」が必要な場合もあり、同意を得られない場合も、決済できないことがあります。



災害が原因で決済できないのはどんな時でしょうか？

大きな環境変化が起こると、決済できない可能性が高まります



地震



台風



火災



液状化



水害



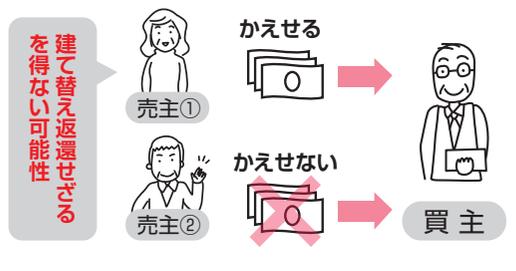
土砂崩れ



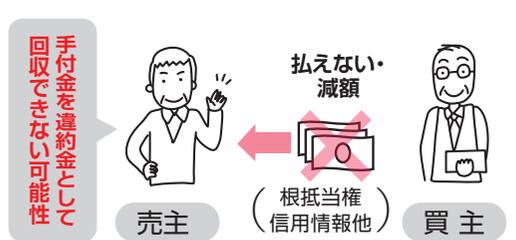
手付金の保全って、売主にもメリットはあるのでしょうか？

売主にもメリットがあります

◎手付金を返還しなければいけない場合



◎買主都合で決済できない場合



契約手付金を共有者それぞれが受け取った場合、返還する際それぞれが返還します。そのため、共有者の一人が使ってしまった等の理由で返還できない場合、他の共有者が立て替えて返還せざるを得ない場合があります。

また、売主の与信(信用情報)や借入状況次第では手付金を減額されたり、ゼロになる場合もあります。手付金を保全することで、売主もそれらのリスクを回避することができます。

日本は地震大国であることもあり、天災は、不動産の環境をまったく違ったものに変える場合があります。また海や川が近いところでは水害も大きく環境を変えます。火災は自分のところから出なくても近隣の火災の影響を受けることもあります。

災害を受け、環境変化が大きく決済できない場合、どちらにも責任がないということで白紙解約となります。

信託を「業」として行う

II

内閣総理大臣の「免許」

または「登録」が必要

平成27年10月末時点で「免許」または
「登録」を受けた法人(信託会社)

全国で**18社**のみ

審査基準や運営維持コストの問題等から、信託を扱える法人が少ないのが実情です。

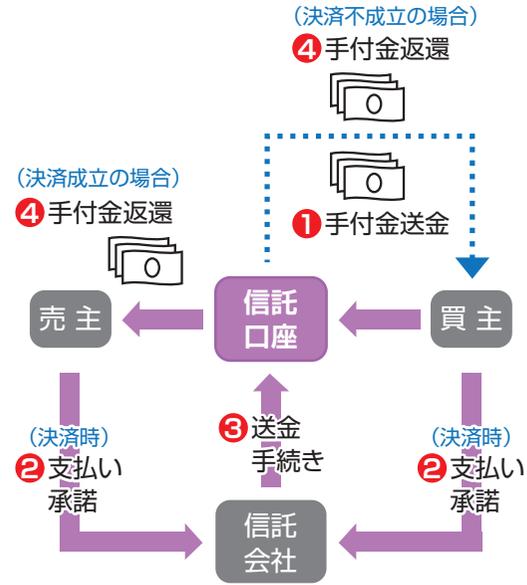
信託を扱えるのは主に「信託銀行」と「信託会社」です。一般の個人や法人も信託によって他人の財産を管理することができますが、「業」として行うためには内閣総理大臣の免許または登録が必要です。

信託会社を設立するには、管理型の場合、資本金が5千万円必要で、かつ純資産額も最低5千万円必要です。さらに専門的知識を持つ人員を置く体制づくりなど、運営維持費用もかかります。日本において、この免許または登録を受けた法人(信託会社)は、平成27年10月時点で18社しか存在しません。



「業」としては、信託銀行、信託会社が扱えます

信託って誰が扱えるのでしょうか？

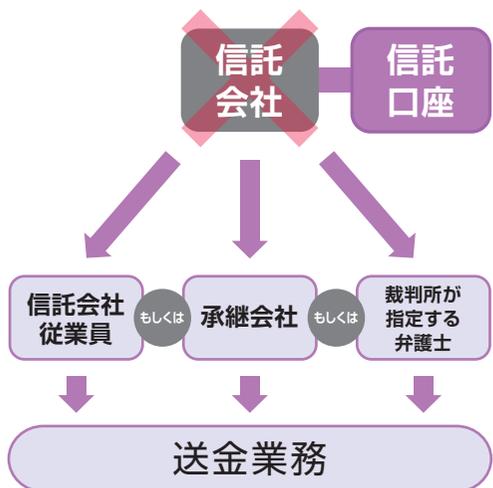


信託口座を使って保全します

手付金の保全って、どんな仕組みですか？

買主の手付金を売主の口座でなく、信託口座に送金し、保全します。信託された手付金は、原則として売主、買主双方の承諾がないと送金できません。

決済が成立した場合は信託口座から売主口座へ送金されます。決済が不成立の場合は信託口座から買主口座へ返還されます。



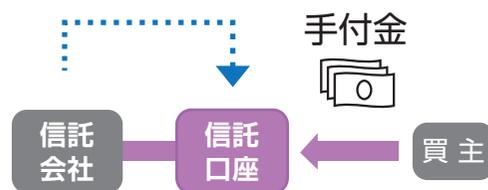
一般的に、会社が倒産すると、その会社の口座は差押さえされ、債権者が分け合いますが、「信託口座」は信託会社が倒産したとしても、全額保全されます。倒産すると免許や登録はなくなりますが、信託財産をすべて返還するまで業務を続けることができます。業務を続けられない場合は承継会社、もしくはは裁判所が指定する弁護士が送金業務を行います。



倒産リスクから切り離されているので、財産は保全されます

信託した会社が倒産したら、どうなるのですか？

- × 運用資金として活用
- × 運転資金として活用



投資信託や年金基金などにおいては、運用結果や為替の変動次第では財産が目減りしてしまうリスクがあります。またリーマンショックのような出来事があると、通常では考えられないほどの損失を出す場合があります。ります。

一方、このサービスにおける信託口座で預かった資金は、運用資金等として一切活用しません。為替の影響も受けません。そのため保全したお金が増えることもありませんが、減ることもありません。



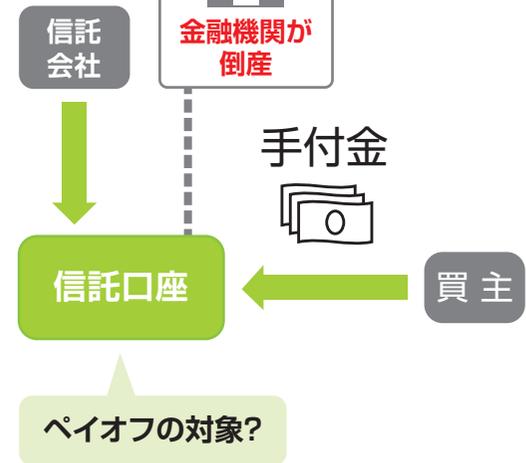
信託口座のお金が運用されることはありません

信託口座のお金が運用される可能性がありますか？



信託財産を預けている金融機関が倒産したら
どうなりますか？

決済用預金で預けている場合、全額保全されます



信託会社が信託財産を預けている金融機関が倒産した場合はどうなるのでしょうか？もし、一般の普通預金に預けている場合、利息はつきませんが「ペイオフ」の対象となり、1千万円を越える財産は保全されません。
金利がつくため信託財産を普通預金に預けている会社もありますが、当社(信託会社)においては決済用預金(金利がつかない預金)で預けているため、全額保全されます。



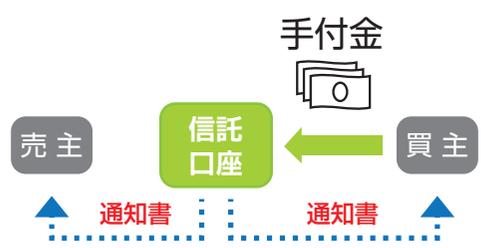
領収書は出るのでしょうか？

手付金を保全したことを証する書面を発行します

◎売主に手付金を渡す場合



◎信託口座に手付金を送金する場合



通常、買主が売主に手付金を支払うと、売主が領収書を買主に渡します。一方、手付金を信託口座で保全する場合、信託会社より、手付金を信託したこと証する通知書(受益権設定通知書といいますが)を売主、買主双方に発行します。
そこには信託された日(入金日)、振込人(買主)名、受領予定者(売主)名、振込金額等が記載されています。



信託口座に預けるにはどのような手続きが必要ですか？

売買契約の3営業日前までに申込みが必要です



売買契約日
(買主による)
送金

売買契約※
3営業日前まで
(買主による)
入金予定通知
・振込名義人
・売主名義人
・売主連絡先
・入金日
・入金額
・決済予定日

※売主は身分証明書と
印鑑証明書を提出する
だけです。

手付金保全サービスを利用頂く場合、上記手続きを行なって頂きます。売主にご用意頂くのは申込段階では「本人確認資料(全員分)、印鑑証明書(売主が複数の場合は代表者分のみ)」で、署名・捺印は不要です。入金額が変更となる場合、1営業日前までにお伝え頂きます。

売買契約書には、「売主及び買主は、手付金につき信託財産として預託することを確認する」と記載されます。



決済日はどのような流れ、手続きになるのでしょうか？

決済の準備がすべて揃い、送金指示を受けた上で送金します



決済日
(買主による)
送金指示

決済
5営業日前まで
(売主・買主双方より)
送金依頼書
・売主名義人
・売主口座番号
・送金日
・送金額

※売主は書類に押印(実印)を
頂くのみです

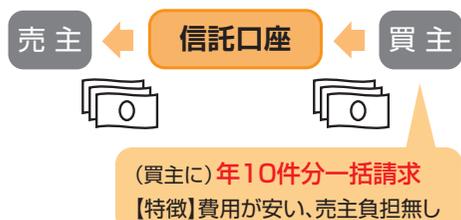
信託口座にて保全している手付金は、売主、買主双方の承諾を得て決済日に売主口座に送金します。そのため売主、買主双方から決済の5営業日前までに「送金依頼書」を提出頂きます。

なお、決済日当日は、所有権移転に必要な書類など、決済の段取りが整ったことを確認した上で買主のご担当者様から送金指示の連絡を頂き、送金手続きを行います。

◎一般の場合



◎当社の場合

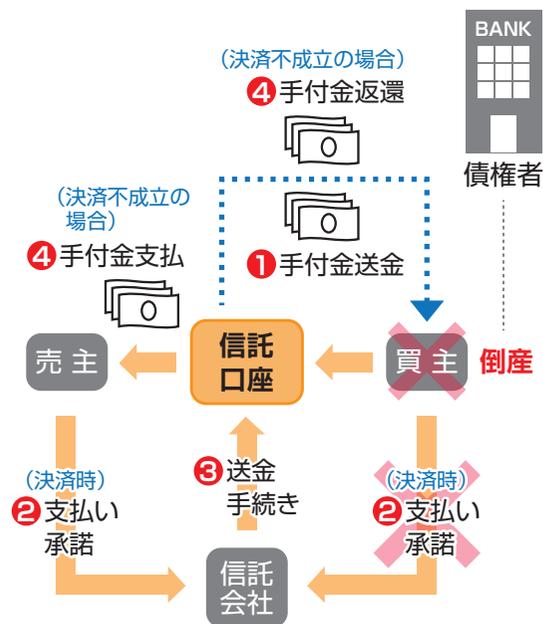


「信託口座」を利用する場合、信託口座の維持管理にはコストがかかる上に、保全や確認、送金手続き等にもコストがかかるため、利用料金も高額となります。

この利用料を下げるために、不動産を年間に複数購入し、繰り返しサービスを活用頂ける不動産会社を対象に、まとまった契約での利用申込としているため、二件あたりの単価を低く設定できています。

一括料金にすることで、一件一件のコストを下げています

なぜ、手付金保全サービスを低価格で提供できるのですか？



不動産の売買契約書の取り決めに基づき、処理します

買主もしくは売主が倒産・破産した場合、どうなりますか？

買主もしくは売主が倒産、破産した場合、連絡がつかない、あるいは送金の承諾が得られないということが起こり得ます。また、送金されるにしても、長期間を要することになると困ってしまいます。

そこで、そのような場合でも、売主・買主間の売買契約書に基づき、信託によって保全された手付金を一定の期間を経て送金できる仕組みになっています。

不動産の取引は、通常の売買と違って、契約から決済までに時間を要する場合が大半です。そのため、契約から決済までの間に、何が起こるかわかりません。

・今回の取引は、決済までに何も問題が起こらないだろう……。

・決済までには地震も水害も起きないだろう……。

・隣地境界もすんなり確定するだろう……。

・地中から事業ができなくなるような「埋蔵文化財」は出てこないだろう……。

と書いていても、大きな問題は起こり得ます。災害はある日突然、何の予告もなく発生します。百年に一度の確率としても、その災害が、契約から決済までの間に起こらないという保証はありません。

また、売主側の問題として、

・(買主から見て)今回の売主は手付金を使うことはないだろう……。

・(買主から見て)万が二手付金を使ってしまったとしても、きちんと返してくれるだろう……。

・(売主から見て)うちの家族は誰も手付金に手をつけないから大丈夫だろう……。

と考えるかもしれませんが、過信しすぎるのは危険です。なぜなら、通常であれば「起こり得ない」ことも、通常でないこと、例えば大震災や火災、自身や家族の事故、大病などが起こったら「起こり得る」からです。

このように、世の中に絶対がない以上、売主、買主の取引の互いの安全をしっかり確保するためには、「何が起こっても保全できる」体制が必要です。

とはいえ、いくら必要なサービスでも、費用負担が大きければ使えません。そこで、年間に複数の不動産を購入する事業会社を対象に、まとまった件数の年間契約を頂く代わりに一件あたりのサービス単価を限界まで下げた「手付金保全サービス」をご用意しました。ぜひ、この手付金の保全サービスを活用して、売主、買主双方にとって安心できる取引にして頂ければと思います。

株式会社エスクロー・エーエージェント・ジャパン信託

〒104-0028 東京都中央区2-2-1 ダイヤ八重洲口ビル4階
TEL 03-6703-0507 / FAX 03-6703-7725



東証上場の株式会社エスクロー・エーエージェント・ジャパン連結子会社。
不動産の安全・安心を世の中に広げるためのサービスを提供しています。

この小冊子は、お客様のご理解を深めていただくことを目的に作成されたものであり、金融商品等の勧誘、斡旋を目的としたものではありません。また、正確性には十分配慮しておりますが、当社がその正確性を保証するものではありません。