

売主、買主双方の安全・安心な
不動産取引のための、
信託を使った

手付金保全 サービス

株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託

東京都中央区八重洲2-2-1 ダイア八重洲口ビル4階
TEL 03-6703-0507 / FAX 03-6703-7725

EAJ Escrow
Agent
Japan
TRUST

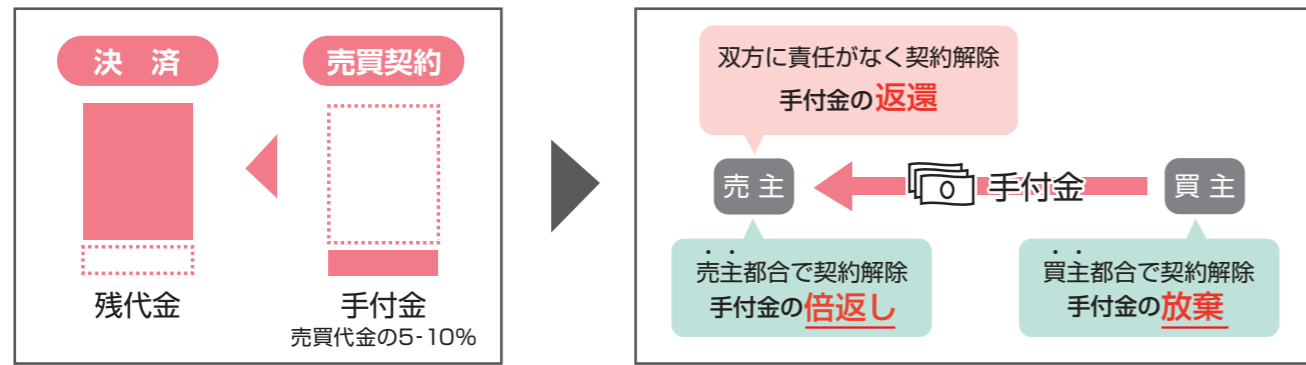
東証上場の株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン連結子会社。
不動産の安全・安心を世の中に広げるために、不動産事業者や士業を対象にサービスを提供しています。

このパンフレットは、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。

不動産売買契約時の「手付金」とは？「役割」とは？

不動産を売買する際、**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、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。

手付金の目的の一つは、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買主に**返還**します。



売買契約後、決済できない主な原因例

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、「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。

売主	売主が個人 死亡 認知症 病気	不動産・近隣	境界確定、越境解消できない 埋蔵文化財、地中障害発覚 土壌汚染の発覚
	売主が法人 倒産 事件・事故 業績悪化		雨漏りや白アリの判明 近隣住民の反対 近隣住民の問題が発覚
	その他の共通のリスク 抵当権抹消不可 追加借入(根抵当権) 差押え		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
災害	水害 火災 地震 土砂崩れ 液状化 台風	買主	融資不可 倒産

売買契約後、何が起るかわかりません!!



買主のリスクとは？

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



一般的に、買主は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負う可能性があります。

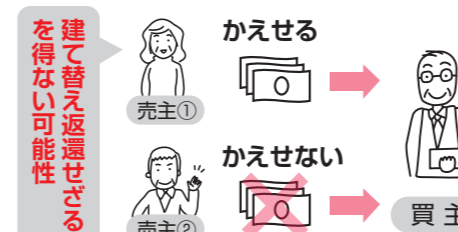
なぜなら、万が一、契約した後に決済が出来なかった場合、**手付金の一部、もしくは全額が戻ってこない可能性**があるからです。売主が納税や返済、建築資金の一部に、**手付金の一部を使ってしま**うかもしれません。

！ 売主が手付金を使ってしまいう可能性がある？

その他**想定外の事態**が起こり、**急な資金需要**が発生する場合があります。

売主のリスクとは？

◎手付金を返還しなければいけない場合

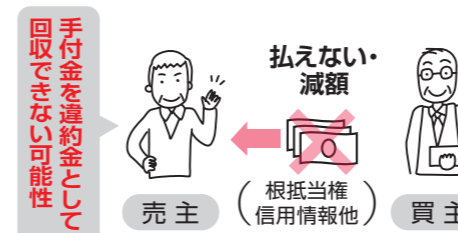


契約手付金を共有者それぞれが受け取った場合、返還する際それぞれが返還します。万が一共有者の一人が**使ってしまった等**の理由で返還できない場合、**他の共有者が立て替えて返還せざるを得ない場合**があります。

また、売主の信用情報や借入状況等によっては手付金を**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保全できます。

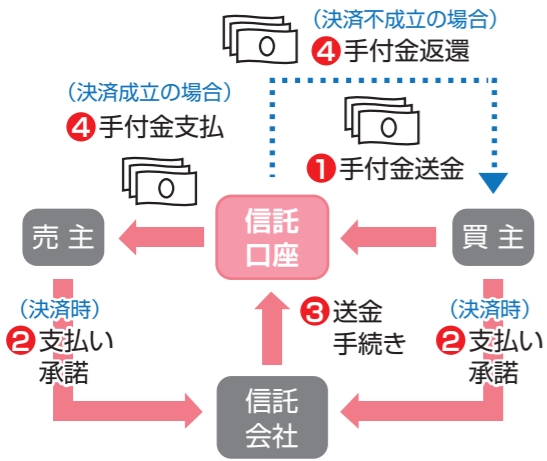
◎買主都合で決済できない場合



●手付金が減額やゼロになるのはどんな時？

その他左のページの「決済できない主な原因」にあるような要素があると減額やゼロになる場合があります。

手付金保全の仕組みは？



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。

この保全で重要なのは「**倒産リスクから切り離されていること**」、「**誰も手をつけられないこと**」です。

誰がこの信託を扱うことができるのか？

信託を「業」として行う
= 内閣総理大臣の「**免許**」
または「**登録**」が必要

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。

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、信託を扱う法人が少ないのが実情です。

海外ではどうなのか？

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。契約時の手付金や不動産取引にかかる費用、固定資産税等の精算金はすべてエスクロー会社（地域によっては弁護士）が**信託口座で預かります**。そして、不動産の引渡し後にすべて清算をします。そのため**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、米国のエスクロー制度と**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保全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と思います。

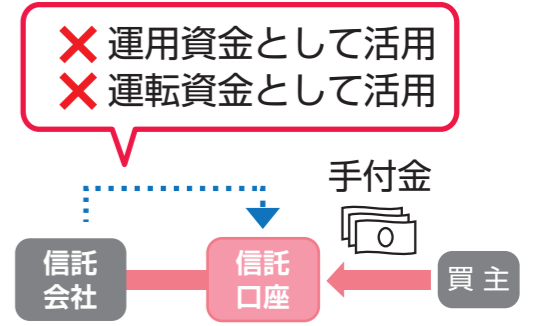


当社の手付金保全が安全・安心な5つの理由

1 手付金に**誰も手をつけられない**

➡ **運用もされないため、減ることがありません**

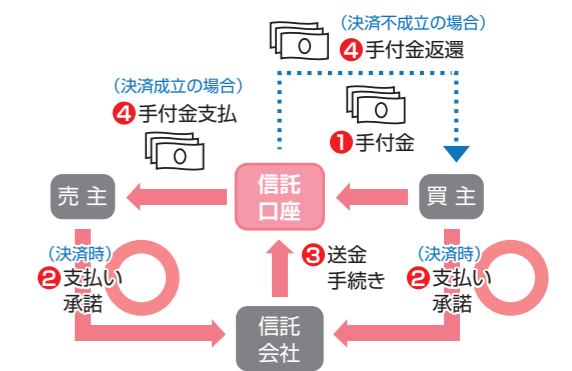
投資信託や年金基金などにおいては、運用結果次第では財産が目減りするリスクがあります。一方、このサービスにおける信託口座で預かった資金は、運用資金等として一切活用できません。増えることもありませんが、減ることもありません。



2 売主、買主**双方の承諾**で送金

➡ **相手方だけで送金されないため、安心です**

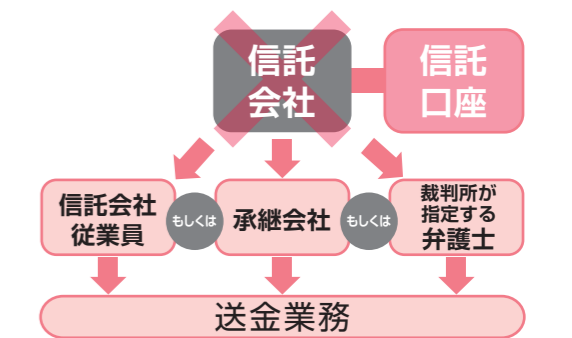
売主、買主どちらか一方からの指図では送金できません。双方の承諾のもと、送金しますので安心です。



3 **倒産隔離**され、全額保全される

➡ **信託会社が倒産しても、全額保護されます**

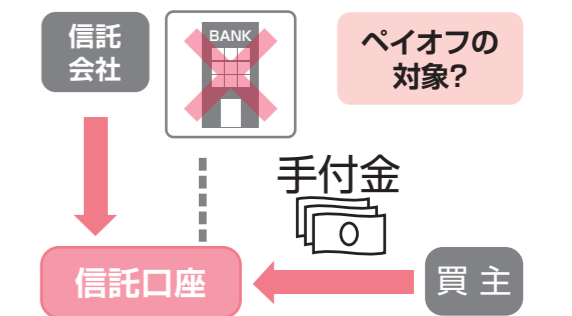
通常、会社が倒産すると口座は差押さえられ債権者が分け合いますが、信託口座は信託会社が倒産しても全額保全されます。信託財産をすべて返還するまで業務を継続できますが継続できない場合、承継会社か弁護士が送金業務を行います。



4 **決済用預金**のため、全額保全

➡ **金融機関が倒産しても、全額保護されます**

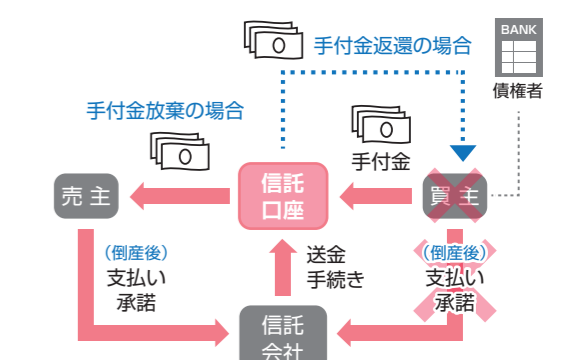
金融機関が倒産した場合、一般の普通預金に預けている場合、利息はつきませんが「**ペイオフ**」の対象となり、1千万円を超える財産は保全されません。当社（信託会社）は決済用預金（金利がつかない預金）で預けているため、全額保全されます。



5 売主、買主の**倒産・破産**から**保全**

➡ **売主・買主が倒産しても、全額保全されます**

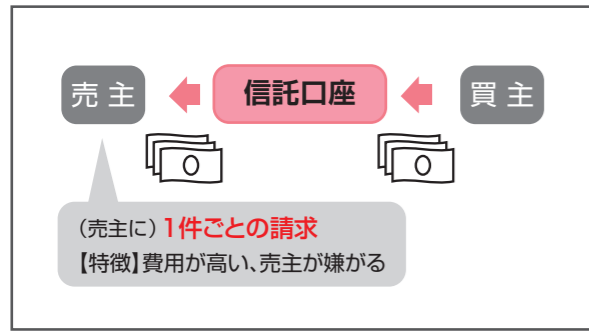
買主もしくは売主が倒産、破産等した場合、連絡がつかない、送金の承諾が得られないということが起こり得ます。その場合でも売主・買主間の売買契約書に基づき、信託によって保全された手付金を一定期間を経て送金できる仕組みになっています。



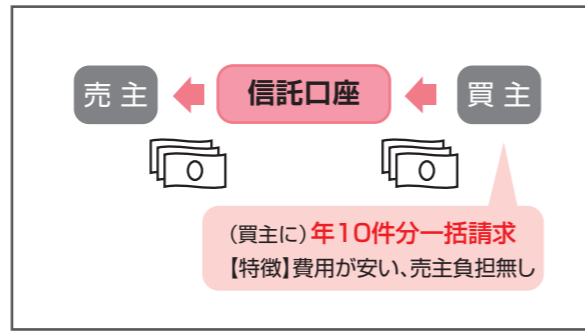
誰が費用を負担するのか？

信託口座を利用する場合、信託会社の維持管理コストがかかる上に、確認、送金手続き等にもコストがかかるため、一般的に**利用料金も高額**となります。さらに、一般的には売主が負担するために、心理的抵抗もあります。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(買主)を対象に、**まとまった契約での利用申込**としているため、一件あたりの単価を格段に低く設定できています。

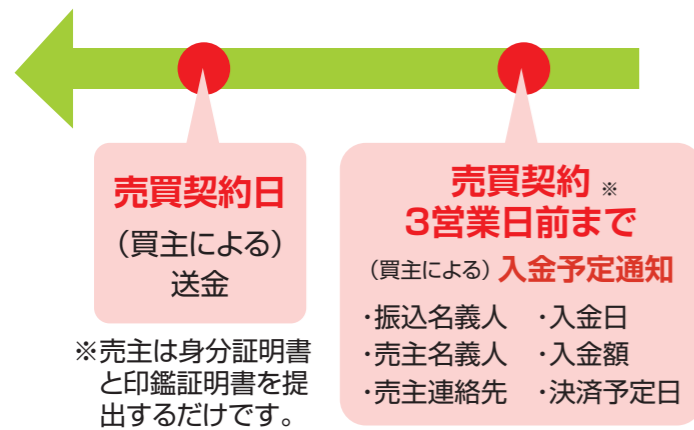
一般的 売主が負担



当社 買主が負担



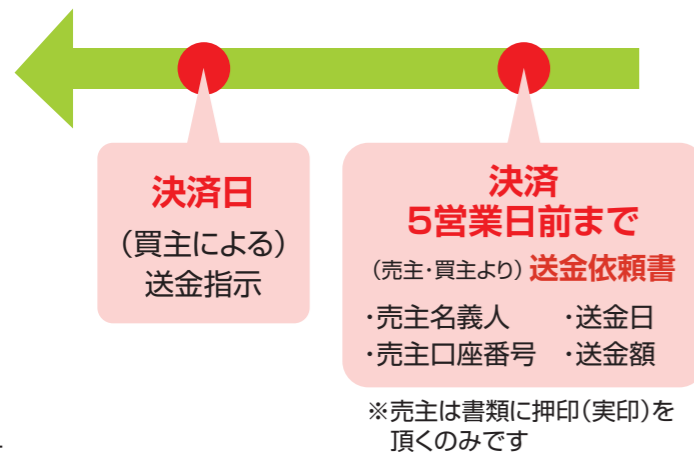
売買契約前の手続き



手付金保全サービスを利用頂く場合、左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。

決済前の手続き

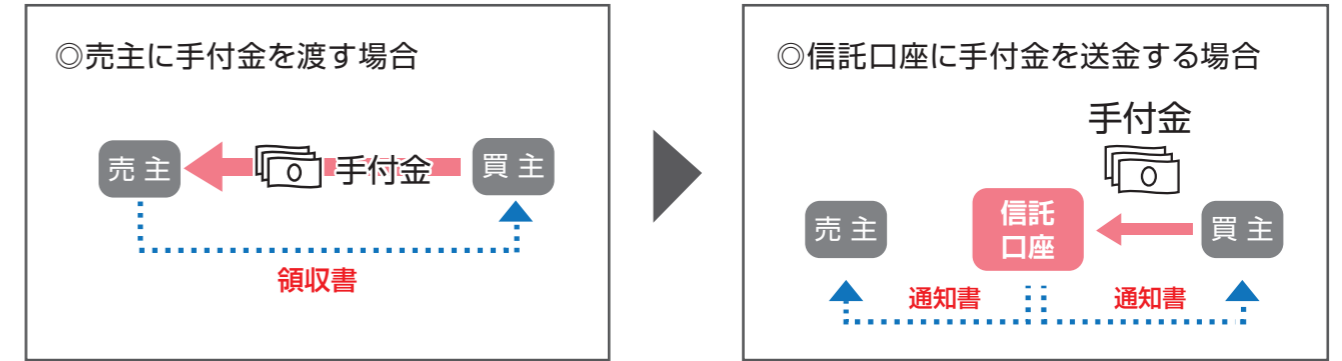


信託口座にて保全している手付金は、売主、買主**双方の承諾を得て**決済日に売主口座に送金します。そのために売主、買主双方から決済の5営業日前までに「**送金依頼書**」を提出頂きます。

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**買主ご担当者から送金指示の連絡**を頂き、送金手続きを行います。

手付金の領収書は出るのか？

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を証する通知書(受益権設定通知書)**と申します)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。



Point!



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・・・

と思っても問題は起り得ます。**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)万が一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・・・

と思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「起り得ない」ことも、大震災や火災、自身や家族の事故、大病など、**通常でないことが起ったら「起り得る」**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と確保するためには、「**何が起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。