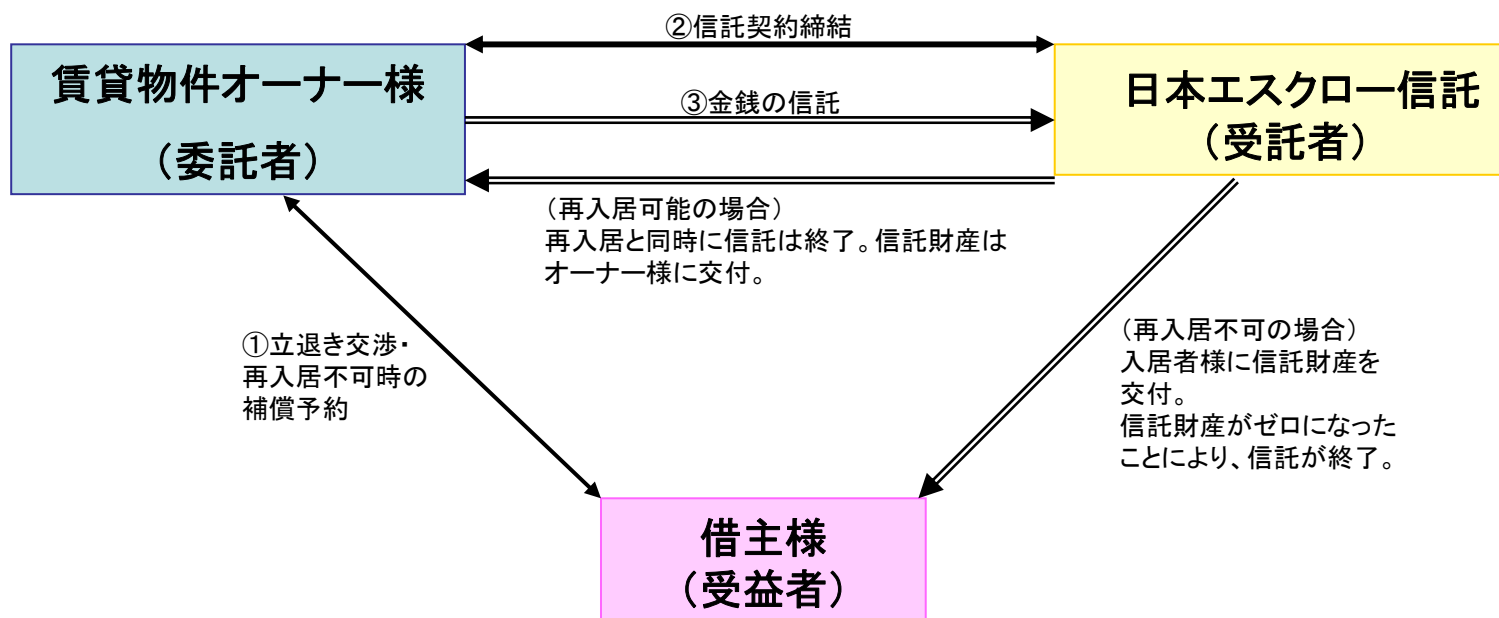


賃貸物件の立ち退き補償予約金 保全スキーム



1. 信託契約締結の目的

賃貸物件の建て替えの際、新しい物件の完成後に優先的に入居できることを条件として、安心して借主様に立ち退いていただけるように、事前に補償予約金として金銭を信託するものです。

万が一、新しい物件に入居することができなくなった場合には、(元)借主様に対して、信託財産の中から補償金を支払います。

一般的に難航することが多い(※1)立ち退き交渉、(※2)立退料交渉について、迅速な解決を図る効果が期待できます。

※1 立ち退き交渉・・・確定期限付きの賃貸借でない場合、他の正当事由がない限り、賃貸借の解約・更新拒絶が認められにくいいため、容易に借主様に退去していただけないことがあります。

※2 立ち退き料・・・ケースによって千差万別ですが、店舗用として賃貸借していた場合には非常に高額な立ち退き料を認めた裁判例もあります。

内訳としては、移転費用、移転先取得費用、差額賃料、移転・休業することによる損失の補償などが含まれます。

2. 信託契約の概要

賃貸物件のオーナー様を委託者、借主様を受益者とするエスクロー信託です。

①賃貸物件オーナー様は、当社と金銭信託契約を締結し、立ち退き補償予約金相当の金銭を信託します。

②借主様の立ち退き後、新しい物件の建築を開始します。

③当社は金銭信託の受託者として、信託期間中の金銭の管理を行います。

④万が一、賃料の急上昇等の理由により、借主様が新しい物件に入居することができなくなった場合は、信託財産の交付条件の成就として、借主様に補償金を交付します。

⑤再入居を希望していた借主様の全員が入居できた場合は、信託財産をオーナー様に払い戻し、信託契約を終了させます。