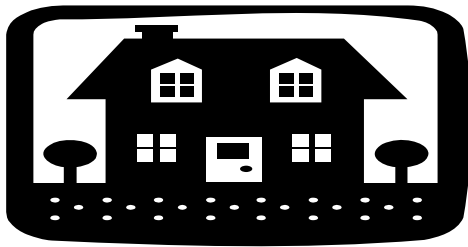


2009年9月16日発行(VOL106)

YAMADA ニューズ

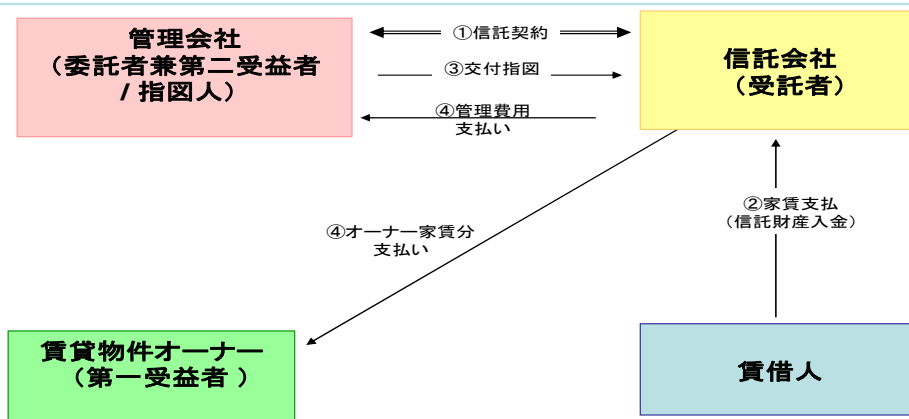


山田サービサー総合事務所
 司法書士法人山田合同事務所
 土地家屋調査士法人山田合同事務所
 株式会社 船井財産コンサルタンツ横浜
 株式会社 日本エスクロー信託

日本エスクロー信託の信託手法を活用した「家賃信託」をご案内申し上げます。

株式会社リプラスの倒産により、不動産賃貸オーナー様の被害が大きく報じられて久しいですが、不動産オーナー様の健全な家賃管理を提案しているのが日本エスクロー信託の「家賃信託」であります。以下、ご説明致します。

家賃信託



- ①管理会社の信託契約
- ②賃借人は、月々の家賃を信託口座に入金(信託財産の預け入れ)。
- ③④管理会社の指図に基づき、オーナーと管理会社に信託財産を交付。 例) オーナー95%、管理会社5%

1. 本商品の資金の流れ

- (1) 賃借人の支払家賃は、信託会社の信託口座に直接入金されます。(管理会社様には入金されません)(お手数ですが、振込口座変更の手続が必要です。)
- (2) 信託会社は、信託会社に入金された入金情報を管理会社様に報告します。
- (3) 管理会社様は毎月締日(例毎月5日)に、①オーナー様への家賃送金と②管理会社様への管理手数料送金の指図を信託会社へ行い、信託会社は指図に基づき、オーナー様、管理会社への振込み手続を行います。

2. 本商品は、次の効果があります。

- (1) 管理会社様には、直接家賃が入金されず、信託会社に入金されるので、管理会社様の自己資金とお客様からの預かり家賃は、自動的に分別管理されます。
- (2) 信託会社の信託財産となりますので、管理会社様・信託会社からの倒産隔離を図ることができます。万が一、管理会社様あるいは信託会社が倒産しても、破綻会社の債権者は信託法により、信託財産への強制執行は出来ません。

3. 新決済方法導入による副次的効果

(オーナー様)

- (1) オーナー様は、信託法に守られた家賃管理となり、より安心な資金管理方法となります。

(管理会社様)

- (1) 本商品導入により、管理会社様の信用力を上げることができます。
- (2) 資金管理を信託会社にまかせて 管理会社様の本来の業務である物件管理、営業開発、オーナー様との打ち合わせに時間を割くことができ、営業力をアップすることができます。
- (3) 銀行への振込事務がなくなります。(信託会社への送金指図は必要です)

なお、月々の家賃だけでなく、敷金の保管にも信託手法を活用できます。
ご質問・ご要望等は、下記ホームページの「お問い合わせ」からご照会下さい。
担当者からご連絡差し上げます。

ホームページアドレス <http://www.j-escrow-trust.co.jp/index.htm>

文責 株式会社日本エスクロー信託 取締役営業部長 船戸 文英
電話番号 045-325-5081

山田サービサー総合事務所 「YAMADAニュース」編集部 (担当:生方)

横浜市西区北幸1-11-15横浜STビル18階

E-mail ubukata@yamada-servicer.co.jp

(送付先変更等のご連絡の際には、お手数ですが必ず封筒右上のID番号をお知らせ下さい。)

YAMADA NEWS YAMADA NEWS YAMADA NEWS YAMADA NEWS YAMADA NEWS YAMADA