

平成 22 年 11 月 29 日

各位

株式会社日本エスクロー信託

不動産売買契約における完全な所有権移転確認後の売買代金決済について

株式会社日本エスクロー信託は、不動産売買契約において、売主から買主へ完全に所有権が移転したことを確認した後に売買代金を決済するという金銭信託を下記の通り受託いたしました。

記

1. 金銭信託契約の概要

不動産売買契約における買主を委託者、売主を受益者、弊社を受託者とする金銭信託契約です。

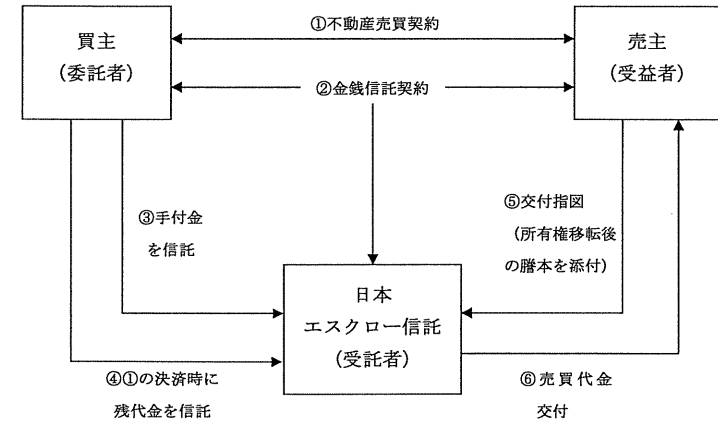
- ①買主及び売主の間で、不動産売買契約を締結します。
- ②買主、売主及び弊社の三者間で、金銭信託契約を締結します。
- ③買主が手付金を信託します。
- ④①の不動産売買契約の決済時に、買主が売買代金の残代金を信託します。
- ⑤売主から買主への所有権移転登記が完了したときに、売主が所有権移転後の登記事項証明書を添付して受託者へ売買代金の交付指図を行います。
- ⑥受託者が、⑤の指図に従って売主へ売買代金を交付します。

※売主の違約等により不動産売買契約の決済の履行ができなかった場合は、信託された手付金を買主へ返還します。

※個別の事案に応じて、以下のような条件を設定することも可能です。

- ◆ 対象不動産に設定された売主側の担保権を抹消するための抵当権者等への返済資金として、信託された売買代金の一部を交付し、売主から買主への所有権移転確認に加え、抵当権等の買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担が抹消され、決済時点で存在していた差押え等のリスクが消滅したことを不動産登記簿上確認できたときに残代金を売主へ交付する。
- ◆ 売主と買主の双方の指図により交付する。

2. スキーム図



本件は、以下のようなニーズに対応するスキームです。

- 売買の対象不動産に担保権が設定されているが、売主において、当該担保権を抹消するための返済資金が不足しているため、売買代金を返済資金に充当させたい場合
- 買主側が、すべてのリスクを排除し、完全に所有権が移転したことを確認した後に資金を決済したい場合
- 売主側の事情により、買主へ安心して売却したいという場合

なお、本件に対するご照会は、下記ホームページの「お問い合わせ」からご質問下さい。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>

(連絡先)

株式会社日本エスクロー信託 営業部

電話番号 045-325-5081

以上