

平成 22 年 12 月 3 日

各位

株式会社日本エスクロー信託

空室賃料補償金信託の受託について

株式会社日本エスクロー信託は、賃貸不動産売買にあたり、空室賃料補償金の原資を保全し、補償金決済の確実な実行と適正な事務処理を行うことを目的とした金銭信託を下記の通り受託いたしました。

記

1. 空室賃料補償契約の概要

賃貸不動産の売買契約金額は、買主が売買対象物件の現在及び将来の賃料収入等収益力を勘案し、収益還元法等の手法により決定されることが多いですが、空室賃料補償契約は、賃貸物件に空室が生じて買主が想定していた賃料収入を得ることができない場合に、売主が一定期間、その損失を補償するというものです。

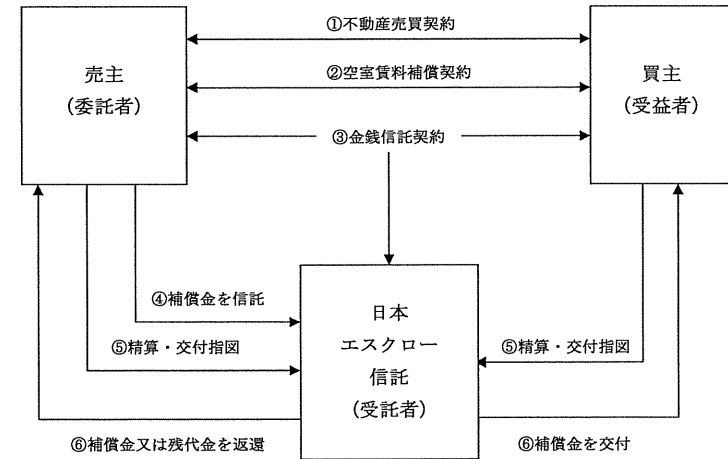
2. 金銭信託契約の概要

売主が、空室賃料補償契約で定められた一定期間分の賃料補償金相当額を弊社に信託し、一定期間毎に補償想定賃料と実収賃料の精算を行い、実収賃料が補償想定賃料を下回った場合は、買主に実収賃料と補償想定賃料の差額分を交付します。

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

- ①売主及び買主の間で、不動産売買契約を締結します。
 - ②売主及び買主の間で、空室賃料補償契約を締結します。
 - ③売主、買主及び弊社の三者間で、空室賃料補償金信託契約を締結します。
 - ④売主が賃料補償金を信託します。
 - ⑤売主及び買主が、予め取り決めた基準日に補償想定賃料と実収賃料の精算を行い、下記の条件に応じて補償金を交付するよう弊社へ指図します。
 - 1) 実収賃料が補償想定賃料を下回った場合、実収賃料と補償想定賃料の差額分を信託財産の範囲内で買主へ交付し、その残額を売主へ返還します。
 - 2) 実収賃料が補償想定賃料を上回った場合、補償金を売主へ返還します。
 - ⑥弊社は、⑤の指図に従って補償金を交付します。
- ※⑤⑥を一定期間繰り返します。

3. スキーム図



4. 本スキームのメリット

- ◆ 補償金の原資が保全されているため、未払いリスクを減らすことができます。
- ◆ 買主は、物件購入時に予定した投資利回りを一定期間確保できます。
- ◆ 売主は、期待投資利回りの向上により、物件を高く売却することができます。
買主は、空室等を折り込んで保守的に見込んだ将来の賃料収入に基づき売買金額を決定するので、希望購入金額は低くなる傾向にあり、売主は「安値売り」を余儀なくされません。本スキームであれば、売主が賃料補償することにより、買主希望の保守的な金額に比べ、高く売却できる可能性があります。売却の後は、空室・賃下げが無ければ補償金が全額売主に返還されることになり、空室が発生した場合でも、補償金の範囲の交付に収まれば、買主希望価額で売却したときと比べて高く売却したことになります。本スキームの採用により、結果として売買対象物件の実力を反映した売買価額を実現することができます。

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