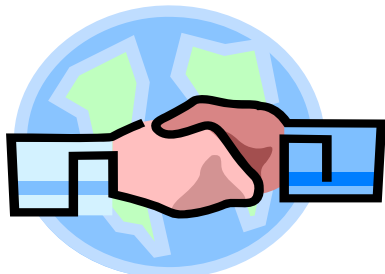


# JETニュース



横浜市西区北幸 1-11-15 横浜 ST ビル 1 1 階  
株式会社日本エスクロー信託  
電話番号 045-325-5081  
URL <http://www.j-escrow-trust.co.jp/>

## 「不動産決済に関する手付金保全信託」をご案内申し上げます。

年末年始にかけて 多くのお客様から不動産売買時の手付金保全についてのご照会をいただきました。いよいよ、不動産決済が活発になり、日本経済が上向く前兆かな?と前向きに捉えております。弊社では、従来より不動産売買における手付金保全について、ご提案を繰り返しておりましたが、改めまして弊社の提案する手付金保全信託スキームをご紹介しますと思います。

### 1. 手付金取引事情

我が国の不動産売買契約慣習は、不動産売買契約時に売買代金の一部を買主の購入意思表示のため、手付金として売主に渡し、売買契約締結後、買主においては金融機関への借入交渉、売主においては担保抹消交渉、物件境界確定作業等を行い、一定期間経過後に残代金決済・不動産所有権移転登記を同時に行います。この場合、買主において不動産所有権移転登記前に手付金を売主に渡すことにより、一般的に以下のリスクを抱えることとなります。

- ・ 売主の手付金持ち逃げリスク
- ・ 売主の経営破たん等による手付金返還不能リスク

通常、売主の信用状態が芳しくないことを契約前から買主が把握している場合は、手付金を売主に渡さず、不動産売買と資金決済を同時に行う「一発決済」を行うことになり、信用リスクを抑えることはできますが、一方で、契約直前まで安易なキャンセルを行うことが可能となり、売買当事者はお互い、契約締結キャンセルリスクを抱え、キャンセルされた側は相手側に違約金を請求することが困難となり、折角売買に向けて準備をしてきた苦労はすべて無駄になります。この意味で決済日当日にキャンセルされても違約金請求が困難となる「一発決済」取引方式は、無責任な交渉になりやすく、取引実現性を不安定なものにしています。

また、宅建業法第41条の2の規制により売主が宅建業者の場合、買主から手付金等を10百万円を超えて受領するとき等保全措置が義務付けられていますが、この場合、宅建業者には保全措置手続きのために費用・手間・時間がかかります。

### 2. 手付金保全信託の仕組み

弊社の提案する手付金保全信託は、所有権移転登記手続きを開始するまでの間、手付金を売主・買主から隔離して信託会社が保全することにより、手付金の保全を図るとともに、不動産売買取引の安全性を高めるのを目的とします。

具体的には、下記スキームの通りですが、手付金を支払う買主を委託者、売主を受益者、信託会社（弊社）を受託者とする金銭信託契約を締結します。

- 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。
- ④買主が売買代金の残代金を支払い、売主から買主への所有権移転登記書類、担保抹消書類（あれば）を渡したと同時に、売主・買主双方から信託財産交付の指図を信託会社に行います。
- ⑤受託者から売主へ手付金が交付されます。  
残金決済までの間、手付金は信託されていますので、売主の持ち逃げリスク、経営破たんリスクによる回収不能リスクは回避することができます。

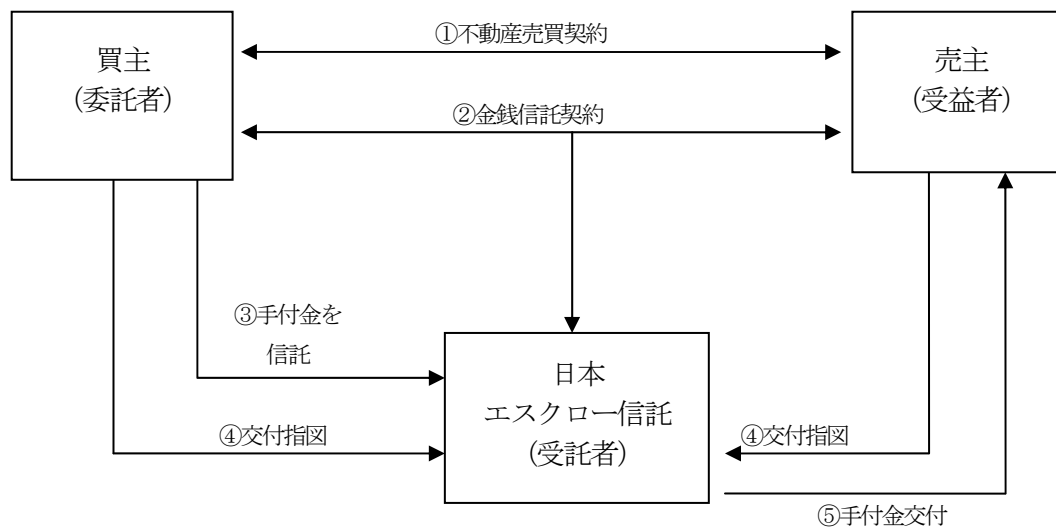
※違約により不動産売買契約の決済の履行ができなかった場合は、違約の相手方へ信託された手付金を交付することを意図しています。

※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。

売主から買主への所有権移転確認に加え、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、決済時点から登記持込の間に存在していた差押登記のリスク等が消滅したことを不動産登記簿上確認できたときに初めて信託財産を売主へ交付する。

（詳しくは、弊社 HP 「What's New」 「H22. 11. 29 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」 [http://www.j-escrow-trust.co.jp/img/topics/topics20101129\\_01.pdf](http://www.j-escrow-trust.co.jp/img/topics/topics20101129_01.pdf) ご参照下さい。）

### 3. スキーム図



### 4. メリット

- ・ 買主は手付金の保全ができる。
- ・ 一発決済による安易な取引キャンセルを未然に防止できる。
- ・ 売主が宅建業者の場合でも、買主は売主に手付金を交付していないので、手付金保全措置を取る必要がなくなる。(宅建業者は、買主が信託した金銭信託の停止条件付受益権を得ることになります。)  
宅建業者にとって、高額な取引を行う場合で、従来手付金の保全に困り、一発決済方式に余儀なくされていた方には、メリットがある方式であると考えます。

本件に対するご照会は、下記HPアドレス「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。  
HP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 船戸文英