

[不動産事業者様向け]

【ご案内資料】

非対面決済サービス「HOURS（アワーズ）」

(東証一部：6093)
株式会社エスクロー・エージェンツ・ジャパン

〒100 0004
東京都千代田区大手町2丁目2番1号 新大手町ビル4階
TEL：03 6703 0500（代表） FAX：03 6703 0501

EAJ Escrow
Agent
Japan

私たちは、不動産取引の安全を保証する
日本版エスクローを業態として確立します。

はじめに・・・

会わない時間を価値に変えるアワーズ
H'OURS
— 不動産取引の決済に新たな選択肢を —

会わない時間を価値に変えるアワーズ

H'OURS

— 「不動産取引の決済」に新たな選択肢を —

非対面決済サービス「HOURS（アワーズ）」は、

不動産取引を、短い時間と省コストでクローズできる、
日本初のエスクローサービスです

コスト削減



決済にかかるコストを
30 50%カット可能

遠方での決済の場合、
その都度の移動交通費
が仲介手数料の利益を
じわじわと圧迫します。
これをカットすることで
利益率に大きく寄与いた
します。

東京から福岡への出張の場合の交通費で換算

クラウド を活用



取引の進捗をクラウド
で取引の見える化

弊社独自のクラウドシ
ステムをご利用いただき、
取引プロセスをリアルタイ
ムに見える化していま
す。各種業務の進捗状
況をオフィスで、P Cの
前にいながらにして確認
して頂くことができます。

信託を 活用



決済代金は信託口座
で保全することが可能

決済代金は信託口座で
保全いたします。信託口
座は信託法によって保
護され、倒産隔離機能
を有する安心な預託の
しくみです。
取引が完了するまで
の間、買主様に安心を
提供して頂けます。

たくさんの不動産仲介事業者様の声から出来上がった、プロ目線のサービスです

なぜ、効率化が必要なの？（取り巻く環境の変化）

市場環境

1

中古住宅の流通促進

国主導による様々な施策の実施

[市場規模]

4兆円 → 2倍 → 8兆円
2013年 → 2025年

出所：国土交通省

2

少子高齢化/生産年齢人口の低下

定年延長するも中長期の担い手不足は深刻

[生産年齢人口]

8,174万人 (3,756万人) → 46% → 7,085万人 → 4,418万人
2010年 → 2025年 → 2060年

出所：国土交通省

3

相続関連手続き/取引の増加

確実に増加傾向、大きな市場を形成する見通し

[相続資産市場規模]

50兆円 → 20倍 → 1,000兆円
直近 → 2030年

4

ネット環境を活用した取引の拡大

金融業界では非対面は先行、不動産業界では？

[Fintechベンチャーへの投資額]

89億円 → 約3.5倍 → 309億円
2015年 → 2016年

中古流通量が増大することに伴い、より効率性の高い不動産取引ソリューションが望まれます。

今、このような事でお困りではありませんか？

現場

の声

エースの営業担当者が忙しすぎて
思うように案件数が伸びない

日中勤務のお客様同士の取引で
スケジュール調整に時間がかかる

決済前になると残業が常態化



今、このような事でお困りではありませんか？

経営者

の声

限られた人数で
ベストパフォーマンスを出したい

不動産業は
「どれだけ汗をかいたか」がサービスの価値
効率化にはすこし抵抗がある

これまではそれなりに儲かってきたけれど、
徐々にそれもしんどくなってきた



そんなお困りごとを **HOURS** で解決できます

- ・ **1 案件あたりの変動費** (決済にかかる移動交通費・人件費) **を下げる**
- ・ **1 案件あたりの業務量** (営業担当者の移動や調整にかける時間) **を減らす**
- ・ **上記2点により、収益性が確実にアップする**

よくある
ご意見

をまとめました

仲介経験 6年 主任クラスの営業担当者の方



このサービスは、
「担当者が取引に主体的に関与
できなくなる・・・？」

仲介経験 17年 管理職クラスの方



このサービスは、
「知らない司法書士で大丈夫・・・？
大事なお客様を怒らせたりしませんか？」



大丈夫です！

1

あくまでもこのサービスは、
事務的な役割を担います。
**不動産事業者様は最後まで
主体的に取引に関与し
続けることができます。**



大丈夫です！

2

独自のクラウドシステムで取引進
捗をリアルタイムに「見える化」でき、
品質面で信頼できる**経験豊富な
司法書士**と連携しています。



さらに！

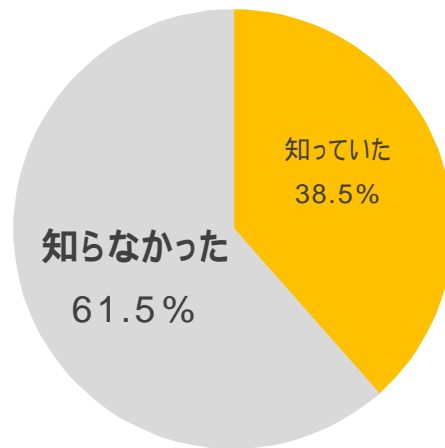
3

貴社ブランドでの提供
および貴社独自のサービス
利用料の設定も可能です。

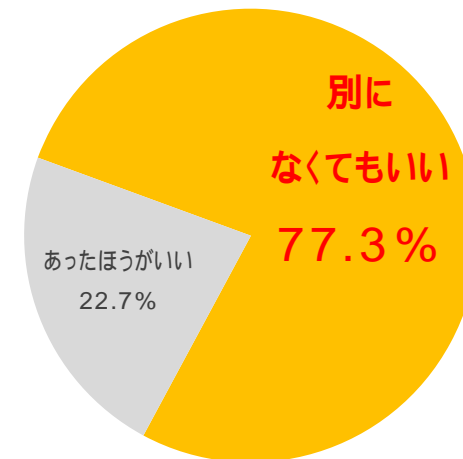
お客様 ニーズ

も定量的に確認できております

Q ■ 不動産取引において、決済当日に各1～2時間の現場立会いが発生することを知っていましたか？



Q ■ 決済時の立会いはかならず必要だと思いますか？



出典：当社調査による

消費者の「面倒がなく、ラクなほうが良い」というニーズにも応えることもできます

サービス概要

サービス概要（サマリー）

従来までのように立会い（権利保全のための同時履行）を行うことなく、安全に効率良く、取引決済が完了できます。

従来の決済

平日の日中（主に午前中）に銀行等へ関係者全員が集合。



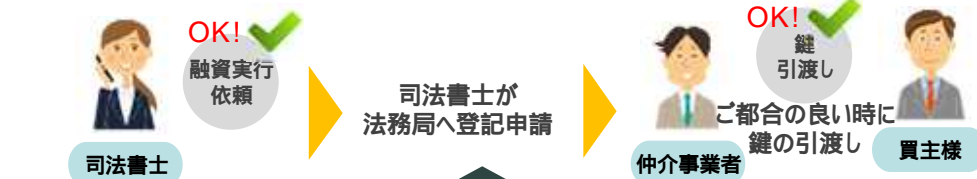
サービス利用後の決済

決済前日まで

決済当日



このように事前に関係者の都合の良いタイミングにて書類の受け渡しや手続きを済ませてまいります。



サービスを支える機能

[決済：信託口座]

売買代金や諸費用など取引に関係する金銭は当社が信託口座でお預かりし、決済時に所定の振込先へ送金します。

+

[登記：司法書士ネットワーク]

登記に必要な書類の授受や手続きなどは、売主様・買主様お近くの当社ネットワークの司法書士が対応します。

+

[保証：不動産取引保証®]

手続きの進捗管理、決済代行等で、決済にかかるリスクのコントロールにて買主様へ確実に所有権移転されることを保証します。

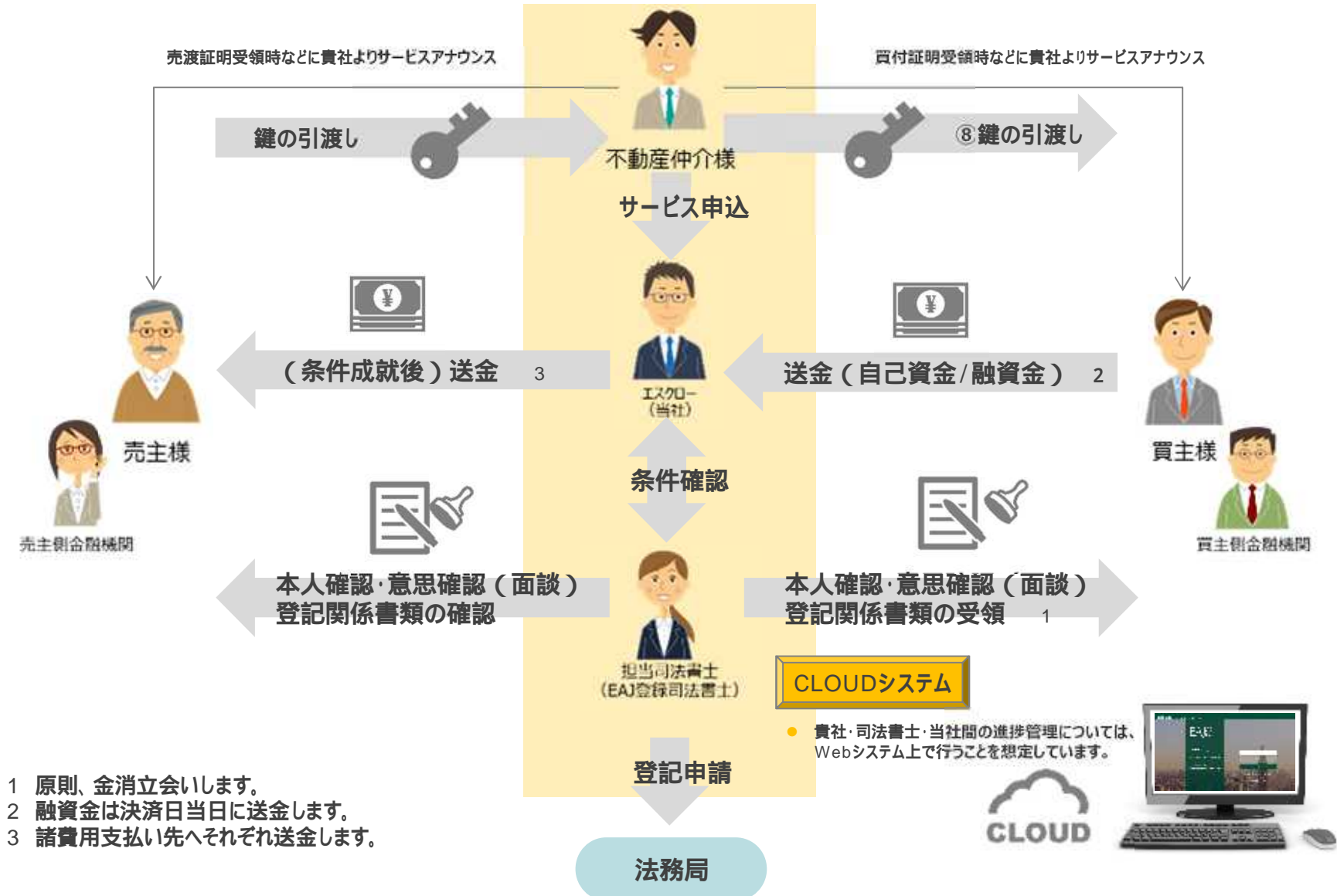
不動産事業者様のメリット

- ご担当者の業務効率化
- 効率化による生産的時間の増加

売主様・買主様のメリット

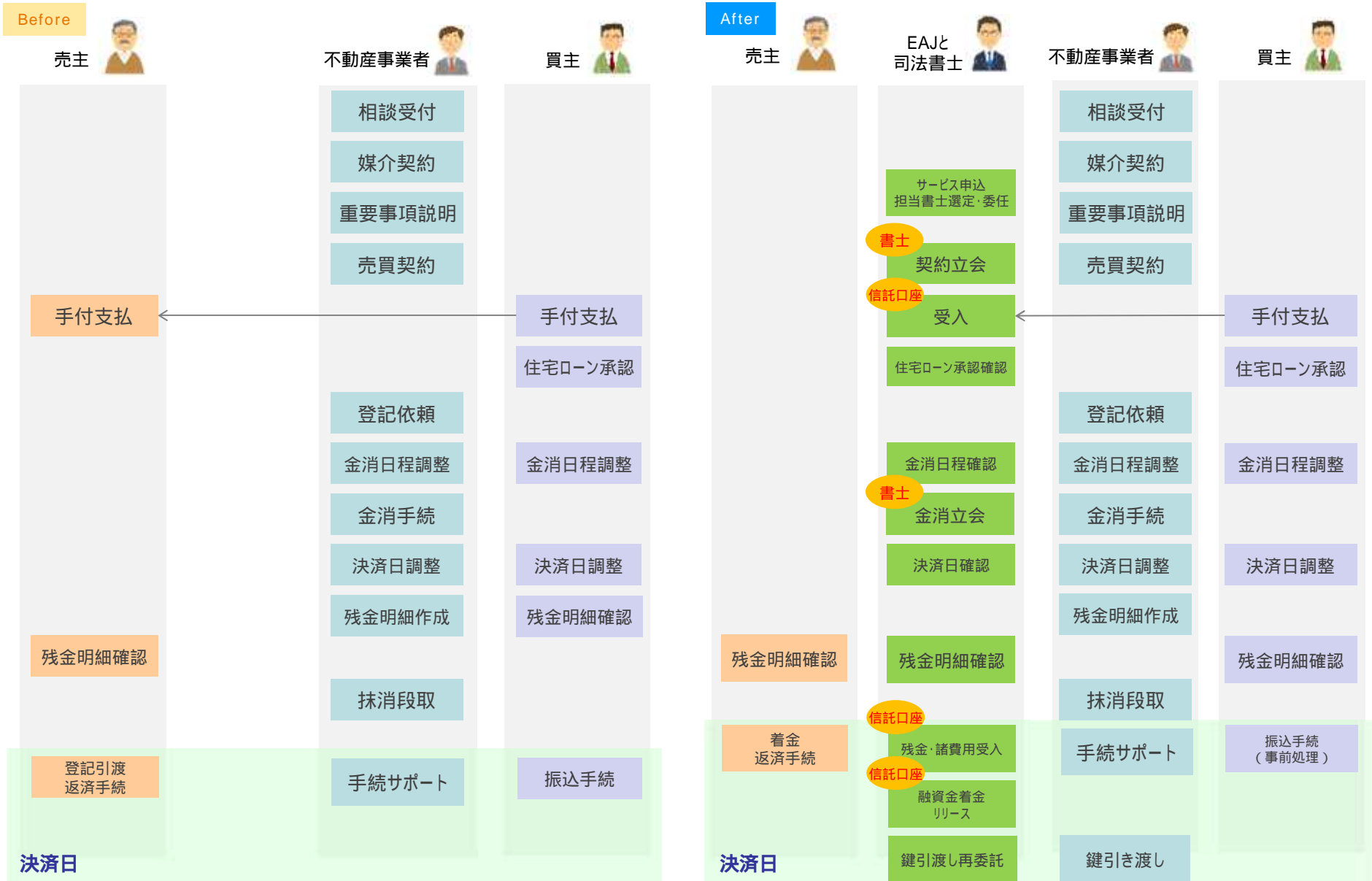
- 取引の利便性向上
- 立会い負担の軽減

サービス概要（業務フロー概要）



- 1 原則、金消立会いします。
- 2 融資金は決済日当日に送金します。
- 3 諸費用支払い先へそれぞれ送金します。

サービス概要（現在の業務フローとの比較）

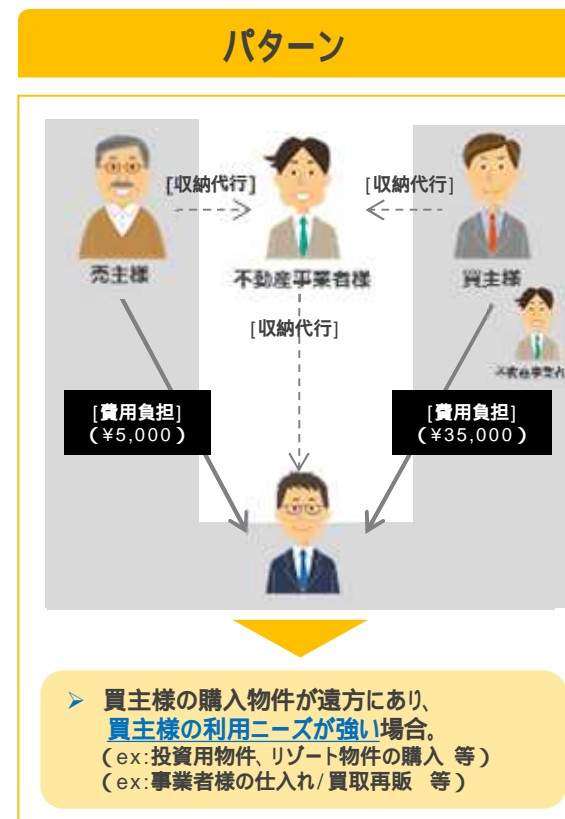
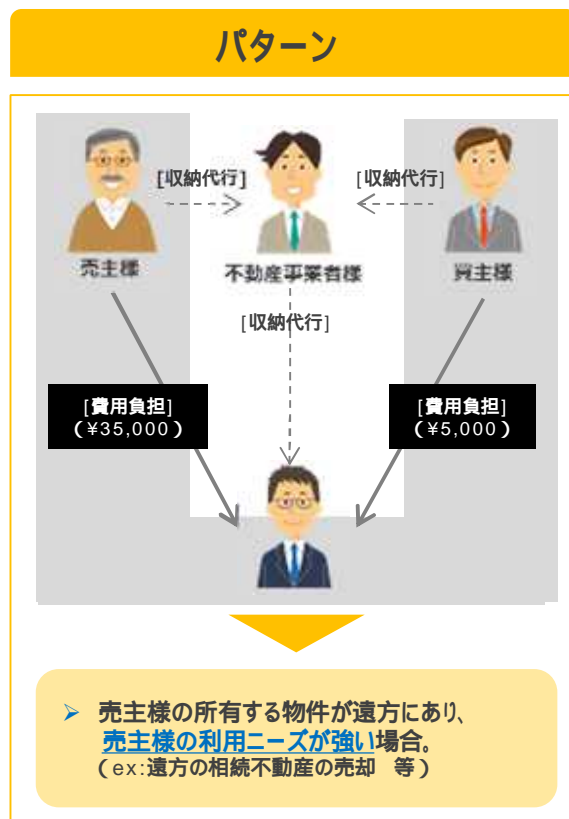


サービス概要（詳細内容・・・標準仕様）

サービス名称	HOURS（アワーズ）
サービス内容	中古不動産の売買における取引決済時の立会いを削減することで非対面決済が可能となるサービスです。物件の鍵、その他売主様から買主様へ引き継ぐ書類を当社でお預かりいたします（預かりは貴社へ再委託します）。万が一、買主へ所有権が移転されない場合に発生した損害を賠償します（不動産取引保証付）。
サービス提供賠償額上限	サービス提供元：株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン（EAJ） EAJ賠償額上限：1億円
対象取引	・貴社が仲介ないし売主・買主となる売買代金1億円までの取引。 売買代金の上限を上げることも可能です。
適用条件	・所有権調査（権原調査）および取引決済までの進捗確認（各種履行確認）、決済代行業務をEAJが行います。 ・所有権調査時および決済までの進捗確認時に所有権（取引）リスクがあると判断した場合、リスクの排除依頼もしくは保証免責となる場合があります。 ・不動産登記につきまして当初は、当社登録の司法書士が対応します。
契約構成	別項をご参照ください。
サービス利用料	パターン：売主様35,000円、買主様5,000円（税別） パターン：売主様5,000円、買主様35,000円（税別） 上記以外のパターンをご希望の場合は、お問合せください。
その他	・本サービスに含まれる不動産取引保証の保証期間は3年間です。 ・買主の損害が売主ないし司法書士に起因する場合、当社による賠償後、売主ないし司法書士へ当社より求償いたします。 ・取引に関わる金融機関次第では、決済日当日に取引当事者に動いていただく場合もございます。 ・仲介の場合、両手仲介・片手仲介ともにご利用いただけます。片手の場合、相手側事業者様へのご対応をお願いいたします。 ・サービス利用料は、ご利用件数に応じた完全従量制です。導入費や固定費は発生いたしません。

サービス概要（サービス利用料の負担例）

——> : 費用負担 - - - -> : 金銭の流れ ■ : サービス利用契約



サービス利用料のご負担方法につきましては、原則上記 2 パターンで承っています。
上記以外のパターンをご希望の場合はお問合せください。

サービス概要（活用事例）

[事例] 相続不動産の売却（不動産事業者様：仲介）



- 東京に居住の売主様。実家である福岡の不動産を相続しました。福岡に住む予定は無いので、売却することになりました。無事に買主は福岡で見つかりましたが、決済のため福岡まで行かなくてはなりません。
- 売主様は日中は仕事で忙しく、なかなか日程調整がつかず、且つ移動費などの負担も馬鹿になりません。



立会いが無くなることで...



時間は**100%削減**
 費用は**40-50%削減**

時間： 6-7時間
 費用： 25,000～35,000円

+

不動産事業者様の
 効率化効果

サービス利用料35,000円を売主様が負担。

不動産仲介事業者様も立会いが不要になり、業務効率化にもなります。

[事例] 収益物件および買取再販のための取得（不動産事業者様：買主）



- 今後フローからストックビジネスへの転換および新規事業の拡大を計画されている不動産事業者様。
- 全国の主要都市を中心に5億円を上限の収益不動産の取得および買取再販事業の拡大にあたり業務の効率化を検討されていました。
- 物件確認と決済時に現地出張しなければならず、限られた人員数での事業推進には、2-3回の現地訪問に費やす費用や時間の削減・効率化が必要でした。



立会いが無くなることで...



決済立会いがなくなれば、
 現地出張を1回分減らすことができる。

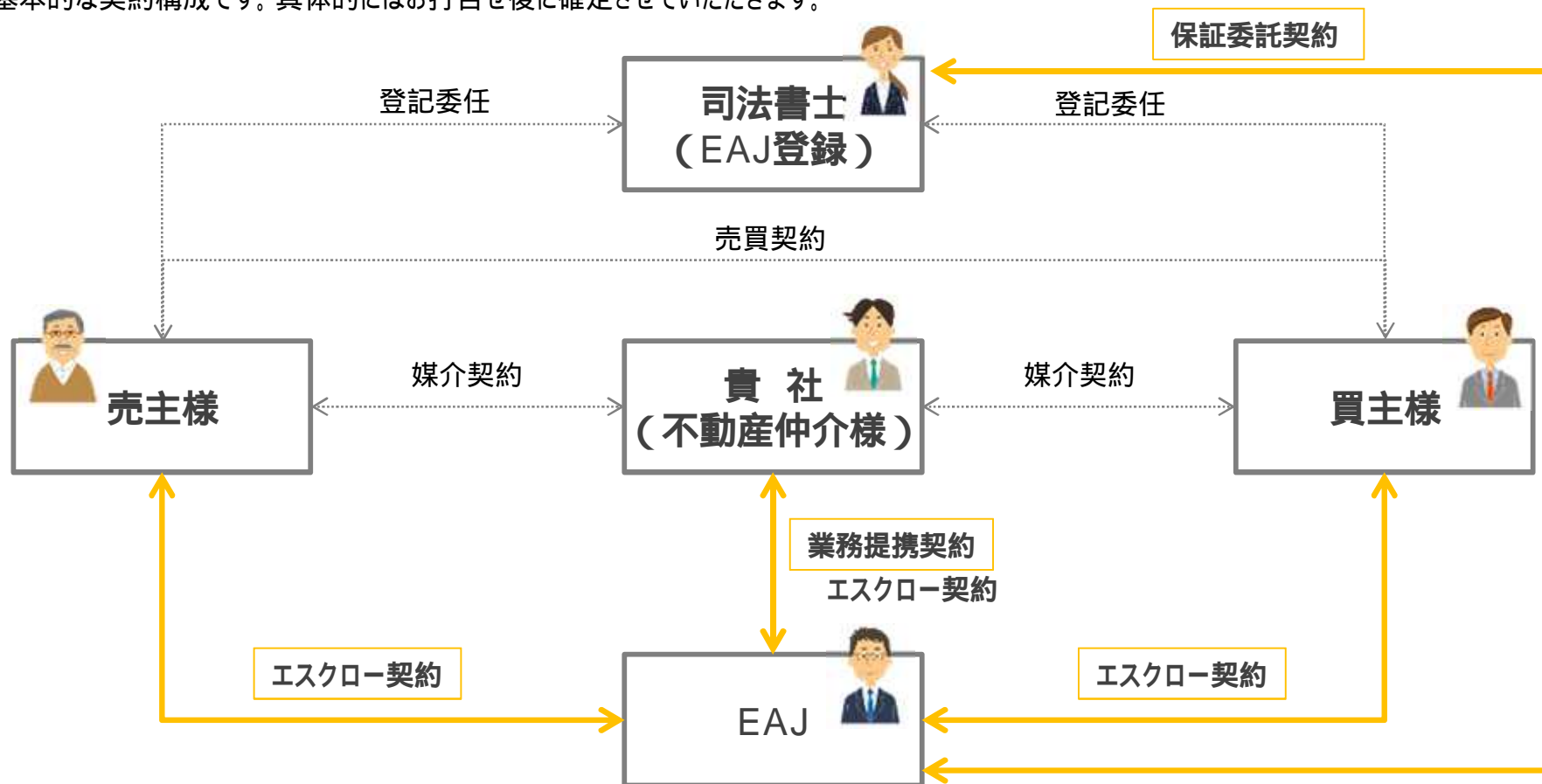
時間は**100%削減**
 費用は約**55-60%削減**

時間（件）： 6-7時間
 費用（件）： 45,000～60,000円

サービス利用料35,000円を事業者様が負担。

サービス概要（契約関係）

基本的な契約構成です。具体的にはお打合せ後に確定させていただきます。



- [契約内容]
- 業務提携契約（貴社・当社）
 - 顧客へ本サービスを提供する旨の包括的な業務提携契約。費用負担の内容によっては、エスクロー契約も含まれます。
 - エスクロー契約（売主/買主・当社）
 - 売買代金、諸費用の支払いおよび登記を担当する司法書士の選定委託および取引保証に関する契約。当社による金銭の預りおよび送金につきましては、信託口座にて行い、司法書士とは保証委託契約を締結します。

サービスご利用までの流れとよくあるご質問

[サービスご利用までの流れ]

STEP
1

- 初回ご説明
- 機密保持契約の締結
導入を前提とした機密保持契約ではありません。

STEP
2

- 詳細なサービスフローおよびサービス利用契約等の内容説明
- 貴社業務プロセス把握/メリットの定量化
- 上記内容のディスカッション

STEP
3

- サービスフローおよびサービス利用契約等の内容確定
- **トライアル対応**

STEP
4

- 貴社・弊社間の契約締結
- 本格導入開始

貴社ご要望を確認の上、別途詳細なスケジュールをご提示いたします。

[よくあるご質問]

Q1

売買代金1億円までの取引にしか使えないのか？



1億円以上のお取引でもご利用可能です。その場合は、賠償上限額とサービス利用料についてご相談させていただきます。



Q2

金融機関は、信託口座へ直接融資実行してくれるのか？



直接の融資実行は、事前の合意がなければ不可能ですので、原則、買主口座へ実行後に信託口座へ送金いただくように事前手続きを行います。



Q3

自社のサービス（ブランド）で展開したいが可能なのか？



可能です。契約構成などについて詳細な打合せをさせていただきます。



Q4

自社の収益事業にしたいが可能なのか？



可能です。詳細な打合せをさせていただきます。



会社概要

社名 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン

2017年8月末日現在

Escrow Agent Japan, Inc

設立 2007年4月
資本金 347,110千円
代表者 本間 英明
従業員数 227名

所在 (本社)
東京都千代田区大手町二丁目2番1号 新大手町ビル4階

役員
代表取締役社長 本間 英明
専務取締役 喜沢 弘幸
常務取締役 漆原 達弥
常務取締役 成宮 正一郎
取締役 太田 昌景
取締役 道野 清
社外取締役 臺 祐二
社外取締役 千原 一成
社外取締役 穴戸 信哉
常勤監査役 水落 一
社外監査役 本井 文夫
社外監査役 山本 隆



代表取締役社長 本間英明



office entrance

連結子会社 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託 (100%)
株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン横浜 (100%)
株式会社中央グループ 2017年9月1日付100%子会社化

株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン 営業本部

〒100-0004
東京都千代田区大手町二丁目2番1号 新大手町ビル4階

TEL : 03-6703-0506
E-mail : contact@hours-eaj.com