

意思
確認

契約時や、決済日を調整の際に!!

売主様・買主様へ一言だけご案内してみてください。

「決済は会わずに行うことも可能です!! ご利用されませんか？」



売主様

買主様

①商品内容のご説明と約款の交付



仲介事業者様

お客様へパンフレットとサービス利用約款で
以下のご案内をしてください。

- 通常の決済は立会いですが、今回の**決済は非対面**です。
- 万が一、確実に決済されない場合に、**発生した損害を賠償**します。
- **利用料金が必要**です。
ex) 売主が遠方の場合、売主全額負担OK。
ex) 売主・買主が半額ずつ負担 ex) 仲介事業者様全額負担
- **仲介業者 (EAJ) 登録の司法書士**となります。事前**に面談**がごさいます。
- **クラウドシステムで進捗をご確認**いただけます。
申込後、“H'OURS Operation Cloud”よりご招待メールをお送りします。
数回システム操作をお願いする場面がごさいます。

【パンフレット】



「サービス利用約款」



●【買主様のみ】

売買代金、仲介手数料、登記費用は信託口座へのお振込となります。

※金融機関との協議で信託口座を利用しない場合もごさいます。

住宅ローンをご利用の場合、信託口座の利用は金融機関との協議によりますが、EAJで調整し、金消契約時にご案内致します。

申込

②申込書の受領

- **売主様、買主様それぞれ**に申込書をご記入頂いて下さい。
※共有の場合は、共有者様も全員ご記入ください。
※代理の場合は、代理人様のご署名で結構です。
ex)不動産花子 代理人 不動産太郎

- ご印鑑は**認印**で結構です。

③EAJへ新規依頼

- 申込書と以下の必要書類を**システムへアップロード**してください。

- ・非対面決済サービス申込書(売主様・買主様)
- ・登記簿謄本
- ・売買契約書
- ・物件状況等報告書
- ・重要事項説明書
- ・固定資産税評価証明書



仲介事業者様



システムにUL



EAJ

依頼

【不動産事業者向け～手続きガイド～】 お手続きの流れ（業務フロー）

H'OURS

■ 手付金の信託口座入金

■ 売買契約 ■ サービス申込書受領



- 手付金を信託口座でお預かりする場合、売買契約前日までに当社指定信託口座にお振込下さい。

- 非対面決済サービス申込書
 - 売買契約書 ● 重要事項説明書
 - 固定資産税評価証明書
 - 登記簿謄本 ● 物件状況等報告書
- を仲介事業者様にて**システムにアップロードし、新規依頼となります。**

■ 住宅ローン本審査承認

EAJへ連携

- 融資金機関に融資金の流れをE A Jにてご説明致します。

- **決済日までに売主様から鍵をお預かりください。**
(売主様から受領する書類等があれば、鍵と一緒にお願いします。)



■ 担当司法書士確定



- 司法書士が確定致しましたら、見積書がシステムにアップロードされます。

- 売主様・買主様へ見積書のご案内をシステムよりメールでお知らせ致します。

- システムにログインしていただくご確認いただけます。

■ 決済日確定

■ 金消日程確定

EAJへ連携

- 決済日・金消契約の日程をE A Jにて調整します。仲介事業者様にて調整の場合、確定致しましたら**E A Jへご連絡ください。**

■ 精算明細確定



- 精算明細と信託口座を利用する場合は指図書を**システムへアップロード**
(※精算明細は普段売主様・買主様へお渡している書式で結構です)

■ 金消契約

売主様へは、担当司法書士が個別にご連絡の上、面談の実施、登記書類のお預かりに伺います。
(決済日前日まで)

- ※**原則金消日に担当司法書士が立会い、**買主様の本人・意思確認と書類の受取を行います、難しい場合は別途調整の上、面談致します。

- ※決済日に使用する振込伝票は金消契約時に作成し、金融機関にお預けしますので、**精算明細は金消契約までに確定が必要**です。

■ 決済当日

■ 登記完了



- 決済当日、担当司法書士がシステムにて“登記可能判断”を行います。

- 融資がある場合は、別途司法書士より金融機関へ実行連絡を行います。

- 売主様・買主様からの仲介手数料の着金確認完了後、システム上で受領記録の手続きをお願いします。

- **鍵の引渡しについては、決済当日以降に買主様とご調整の上、お渡しく下さい。**



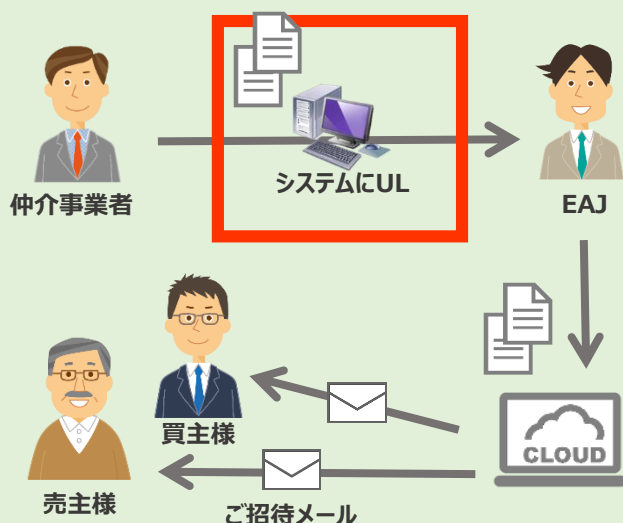
① 売主様、買主様より申込書を受領する（金消契約の2週間前まで）



- ・売買契約時、もしくは売買契約後に売主様・買主様へ利用約款をご説明いただき、申込書を受領してください。
- ・買主様の本人確認・決済日の振込/出金にかかる伝票の準備のため、**司法書士が金消契約に立ち会います**。金融機関との調整もごさいますので、**金消契約日の2週間前まで**にお申込ください。

※金消契約まで2週間を切っている場合でも対応可能ですが、スケジュールについて打合せが必要ですので、ご一報ください。

② EAJへ資料を連携し、非対面決済サービスの新規依頼をする



下記書類をEAJへご連携ください。（PDFをお願いします。）

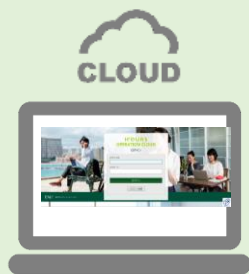
- ・非対面決済サービス 申込書
- ・売買契約書
- ・重要事項説明書
- ・物件状況等報告書
- ・固定資産税評価証明書
- ・登記簿謄本

【新規依頼について】

- ・書類をシステムにアップロードしていただけたら、弊社にてクラウドシステムへ登録し、新規依頼受付とします。（システムへのアップロードについては次ページをご参照ください。）

⇒新規登録が完了しましたら、**売主様、買主様へクラウドシステムのご招待メールが届きます。**

③ クラウドシステムにて進捗連絡・日程連絡・資料連携



新規依頼は、クラウドシステムに入力するだけ。当社や司法書士のアクションは、クラウドシステムにて確認可能。

【お手続きの流れ】

売買契約時もしくは、金消契約の2週間前まで

新規依頼

金消契約

司法書士の立会い必須

精算明細をEAJに連携

信託口座へ資金入金

決済日の2営業日前まで

決済日に信託口座より送金

【非対面決済サービス専用クラウドシステム】
“H'OURS Operation Cloud”

<https://eaj-hours-oc.digital-garage1.jp/>

金融機関によっては信託口座の利用ができない場合がございます。その場合、別途手続方法をご案内させていただきます。

① “H'OURS Operation Cloud”にログインし、「新規案件登録」を押下



② 書類をアップロード

● 下記書類をEAJへご連携ください。

- ・非対面決済サービス 申込書
- ・売買契約書
- ・重要事項説明書
- ・物件状況等報告書
- ・固定資産税評価証明書
- ・登記簿謄本

● 赤枠内をご入力・ULしていただき、青枠の項目を『EAJ●●(担当者名)』に切り替えて『一時保存』してください。

