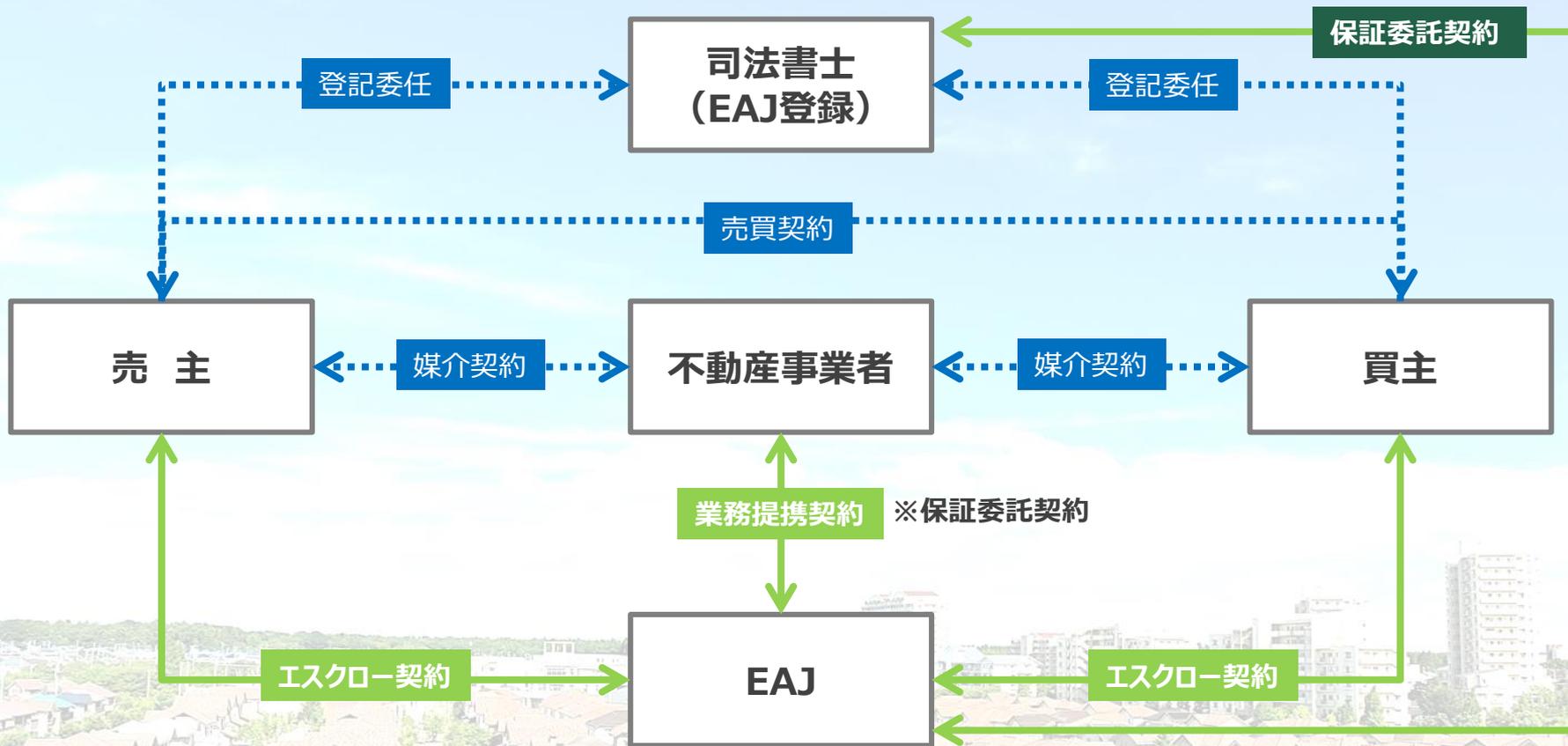


REAL

H'OURS[®]

不動産事業者様向け パンフレット補足資料
株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン



契約内容

※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。

- 業務提携契約（不動産事業者・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。

サービス概要（各取引工程における効率化内容）

	業務工程	業者様の効率化・利便性向上	削減時間	お客様のメリット
1	相談受付・媒介契約	従来どおり。※媒介契約前後にサービスをご案内。		
2	ローン事前審査	従来どおり。		
	重説・売買契約	従来どおり。 ※重説、売契後に資料を専用システムにアップロード。オプションにて重説代理受領サービスあり。		
3	手付金の授受	<ul style="list-style-type: none"> ● 手付金は信託口座（EAJ信託）に事前に振り込んで頂くことで、契約時の現金授受・金額確認・保管、金融機関等での振込手続きが不要となり、内部管理の観点からも現金授受を極力削減します。 ● 銀行の営業時間外であっても信託口座での管理ができますので安心です。 	1時間	買主様の現金手配及び、売主様も含め現金授受不要。中立的な信託口座に預けますので、売買契約前に手付金を振り込んで安心です。
4	登記関係費用見積→司法書士選定	<ul style="list-style-type: none"> ● 当社が手配するため、見積もり手配等、事務の煩わしさを削減できます。 	0.5時間	スピーディに司法書士様の見積もりをご覧ください。
5	ローン本申込	従来どおり。		
6	金消日程・決済日の調整 進捗・必要書類の徴求管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 当社が手配するため、煩わしさを削減できます。 ● 基本的にシステムで確認可能。簡単な電話フォロー等のみで済みます。上述の日程調整も含め、書類徴求等に関することは些細なことでもトラブルになりやすいので、当社のシステム等の対応は好評です。 	1.5時間	必要書類の確認、進捗チェックが可能。
7	金消手続	<ul style="list-style-type: none"> ● 業者様の立会を不要とすることができます。銀行店舗での滞留時間の他、移動時間の節約になります。 ● そもそも業者様が立ち会わないことで日程調整も容易になります。 	2時間	
8	残金明細作成（標準装備予定）	<ul style="list-style-type: none"> ● 確認書類のアップロードのみで残金明細の作成は当社が対応することで、内部でのダブルチェックも含め、煩雑な事務を軽減できます。 	1時間	
9	特約管理（標準装備予定）	<ul style="list-style-type: none"> ● 当社（専門家）にて売買契約書に約定された特約事項の履行確認を対応するため、期日に追われていた書面の取付けなどの業務が削減されます。 	3時間	
10	売主側抹消段取り及び手続き	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本的に当社・司法書士が対応します。 		
	決済	<ul style="list-style-type: none"> ● 基本的に決済の立会は不要となり、銀行と当社・司法書士が手続きします。 ● 銀行での滞留時間の他、移動の時間が節約できます。 ● 業者様営業日と銀行営業日が異なることにより、やむなく定休日に出勤するという事態はなくなります。各営業所の休日出勤は複数名で対応される業者様からは当スキームにより休日出勤が常態化することを防げるとの効果があります。 ● 事例として営業マンは1日3件以上の決済が可能になることも大きいです。 ● 「実印や印鑑証明、権利証を忘れた」「体調や交通機関のトラブルで決済の場所に行けない」などの決済流れは無くなります。 ● 当社による取引保証(上限1億円)がご利用いただけます。 	3時間	お客様が平日お休みをとる必要がなくなります。 移動時間・交通費がかかりません
11				当社の全国ネットワークを利用すると、そもそも、遠方、病気等で取引に参加できない方も不動産取引が可能です。
	鍵の授受	<ul style="list-style-type: none"> ● 弊社が決済を保証→保証後いつでも鍵の授受が可能です。 ● 決済日前の引き渡しも展望できます。 		決済が流れると、さらにお休みをとらないといけなくなります。
12				時間がある時に引き渡し手続きを行えます。決済前の土日引渡し、入居なども展望できます。
13	取引台帳の作成（標準装備予定）	<ul style="list-style-type: none"> ● 当社が基本的に作成し、CSVファイルで提供する予定です 		
	合計		9-12時間	

※削減時間はあくまでも目安ですが、削減時間以外の効果も多いことがお分かり頂けると思います。

※No.8.9.13は、現在本格的なリリースに向けて整備中となります。（2019年11月以降リリース予定）

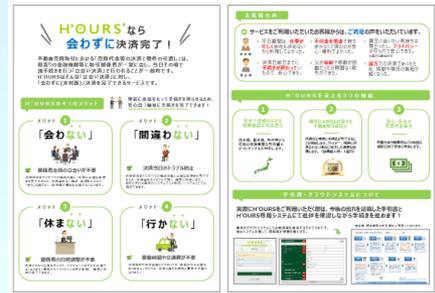
本資料については、貴社内限定にてお取扱いをお願いいたします。

サービス説明動画（ご担当者用&顧客用）

サービスパンフレット（顧客用）



※画像はイメージです。



※OEM版の製作は別途ご相談。

お手続きガイド（ご担当者用）

お手続きガイド（顧客用）

ご利用時のフォローアップ

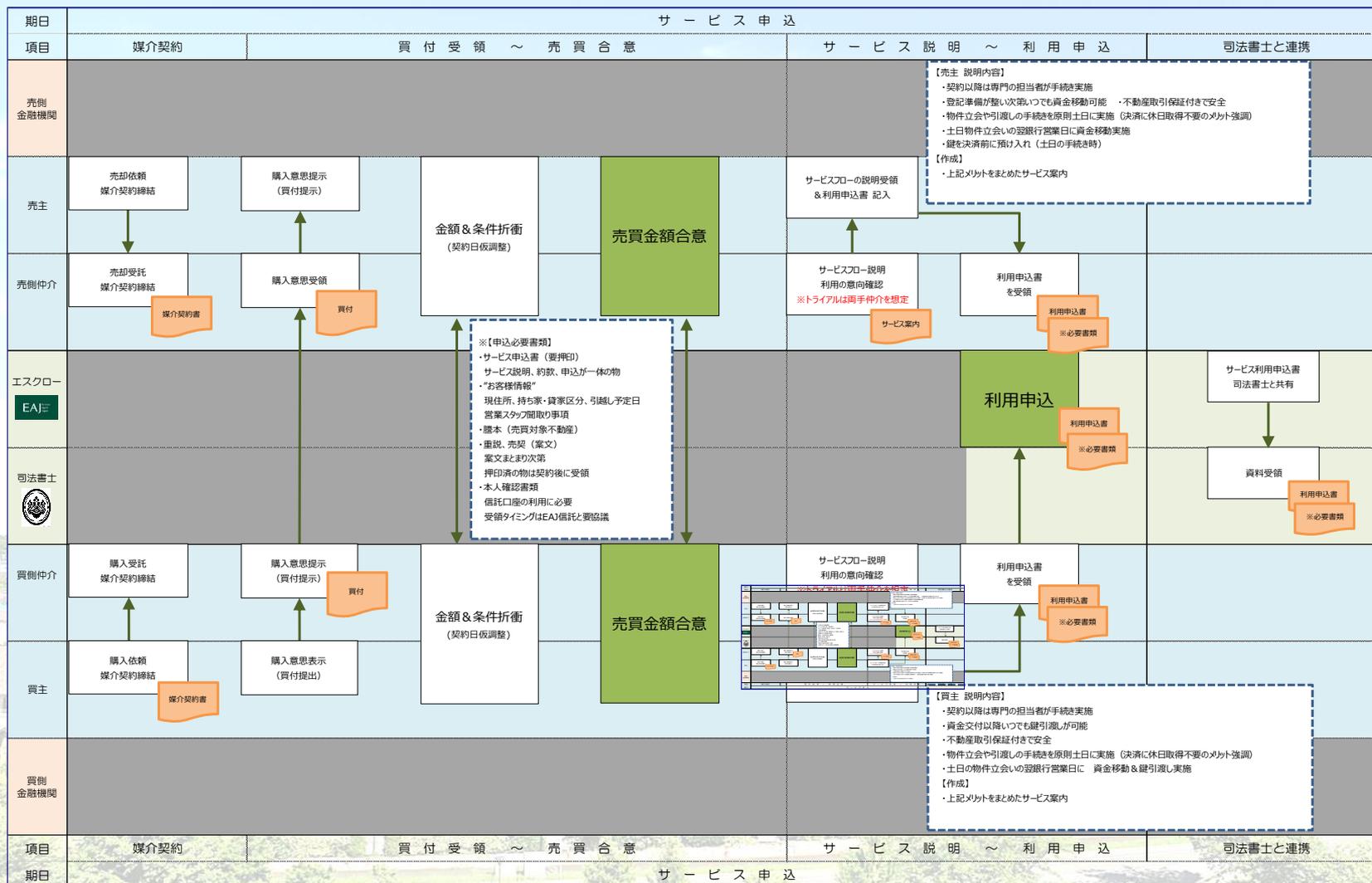
サービス導入の初期段階においては、
トライアル導入のご提案や顧客への
サービス内容等のご説明代行など
を行うことも可能です。

※別途、売主様用もご用意しております。

本資料については、貴社内限定にてお取扱いをお願いいたします。

ご要望があれば、事業者様毎の詳細フロー図も作成しております。

※画像はイメージです。



本資料については、貴社内限定にてお取扱いをお願いいたします。

Step 1

1. サービスのご案内とヒアリング

(ご興味がある場合)

2. 守秘義務契約の締結

3. サービスをご理解いただくための詳細な業務フローのご説明



Step 2

1. 契約関係書類のご提示、ご説明

2. 契約締結手続き

3. 契約締結



Step 3

1. ご担当者様向け説明会の開催（質疑応答）

2. サービスご利用開始

3. サービスご利用開始後のご相談を含む定例ミーティングの実施



ご利用開始までの期間につきましては、ご相談させていただきます。

当社の売買代金保全が安全・安心な5つの理由

1 売買代金に誰も手をつけられない

➡ 運用もされないため、減ることがありません

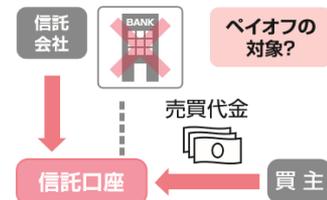
投資信託や年金基金などにおいては、運用結果次第では財産が目減りするリスクがあります。一方、このサービスにおける信託口座で預かった資金は、運用資金等として一切活用できません。増えることもありませんが、減ることもありません。



4 決済用預金のため、全額保全

➡ 金融機関が倒産しても、全額保護されます

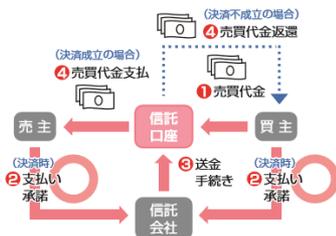
金融機関が倒産した場合、一般の普通預金に預けている場合、利息はつきますが「ペイオフ」の対象となり、1千万円を越える財産は保全されません。当社（信託会社）は決済用預金（金利がつかない預金）で預けているため、全額保全されます。



2 売主、買主双方の承諾で送金

➡ 相手方だけで送金されないため、安心です

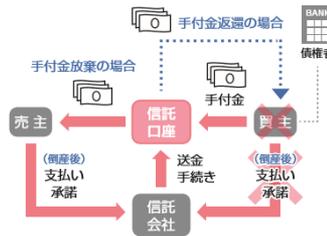
売主、買主どちらか一方からの指図では送金できません。双方の承諾のもと、送金しますので安心です。



5 売主、買主の倒産・破産から保全

➡ 売主・買主が倒産しても、全額保全されます

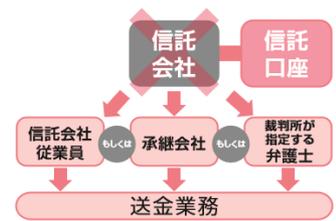
手付金も信託口座で保全できます。契約後買主もしくは売主が倒産、破産等した場合、連絡がつかない、送金の承諾が得られないということが起こり得ます。その場合でも売買契約書に基づき信託によって保全された手付金を一定期間を経て送金することができます。



3 倒産隔離され、全額保全される

➡ 信託会社が倒産しても、全額保護されます

通常、会社が倒産すると口座は差押えられ債権者が分け合いますが、信託口座は信託会社が倒産しても全額保全されます。信託財産をすべて返還するまで業務を継続できますが継続できない場合、承継会社が弁護士が送金業務を行います。



本資料については、貴社内限定にてお取扱いをお願いいたします。

メガバンク系

 **みずほ銀行**  全店利用可

 **三井住友銀行**  全店利用可

 **MUFG 三菱UFJ銀行** 各店判断

 **りそな銀行**  全店利用可

 **三井住友信託銀行** 各店判断

地銀・信金・信組系

 **京都銀行**  全店利用可

 **京都信用金庫**  全店利用可

 **大阪信用金庫《だいしん》** 一部店舗利用可

 **埼玉りそな銀行** (近日中) 全店利用可

 **関西みらい銀行** (近日中) 全店利用可

 **みなと銀行** (近日中) 全店利用可

順次、拡大中

ネット銀行系

 **じぶん銀行**  全店利用可

順次、拡大中

記載のない金融機関においても当社より**直接金融機関**へ説明し、利用可能となるように**サポート**します。

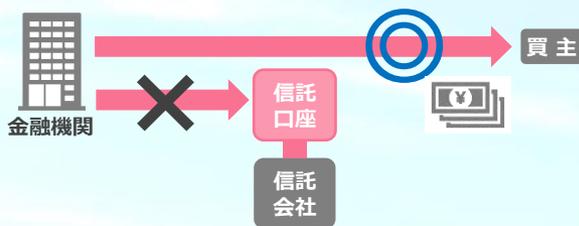
No.	項目	当日会わないことによるリスク/懸念事項	実施している対策
1	司法書士の本人確認 (売主・買主)	<p>✓ 決済日当日の最終意思確認</p> <p>決済当日、最終意思確認（生存確認）のための電話に出ただけでない。</p>	<p>① 携帯と固定電話（職場、自宅等）の連絡先の両方を事前確認。</p> <p>② 当日電話に出れない可能性がある場合、所定時間（10時から12時等）にご本人から担当司法書士に電話するよう事前依頼。</p> <p>※その時間を過ぎても電話がない場合、職場等に電話する旨、事前に承諾頂く。</p>
2	所有権 移転登記	<p>※所有権移転登記、抵当権抹消登記については、当日会わないことによるリスクと懸念事項はありません。</p> <p>※現状、会う場合と同様のリスクについては、対象物件の登記情報から相続発生や詐欺（なりすまし）の可能性について調査を行い当該リスクの可能性がある場合、当社と司法書士によってリスクの排除ないし注意喚起を行い安心して取引を進められるようにしています。</p>	
3	抵当権 抹消登記		
4	残代金等の 支払い	<p>✓ 送金先の口座間違い</p> <p>信託口座より送金する際に送金先口座の間違いにより売買代金等が送金できない。</p>	仲介事業者からの提示された指図書にもとづいて、事前に振込先金融機関の口座の有無・名義人について照会。
5	ローン実行	<p>✓ 信託口座へのローン実行を不可とする金融機関対応</p> <p>金融機関の規定において、買主の口座以外にローン実行ができない（信託口座にローン実行できない）。</p>	P 16を参照ください。
6	仲介手数料の 支払い	<p>✓ 信託口座へのローン実行を不可とする金融機関対応時における仲介手数料の決済当日の回収</p> <p>資金が買主口座→売主口座→仲介事業者の流れとなるため、売主の送金手続き遅れで当日手数料を受領できない可能性がある。</p>	P 17を参照ください。

これらのリスクを保全する場合、一般企業では「**高額の利用料**」となり得ます。それを決済ごとに負担するとなると、いくら良いサービスでも実際には使えなくなります。当社が低価格でサービス提供できるのは、全国の金融機関の業務委託を大量に受けるために長年かけて構築してきた、**全国の司法書士ネットワーク、オペレーションシステム、ノウハウを持っているから**です。

No.5 ローン実行

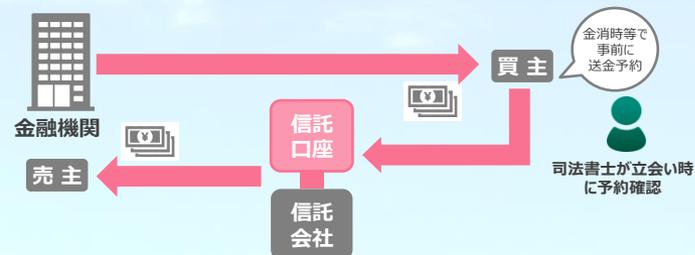
✓ 信託口座へのローン実行を不可とする金融機関対応

金融機関の規定において、買主の口座以外にローン実行ができない（信託口座にローン実行できない）。



パターン1

買主口座へ実行後、信託送金可の場合



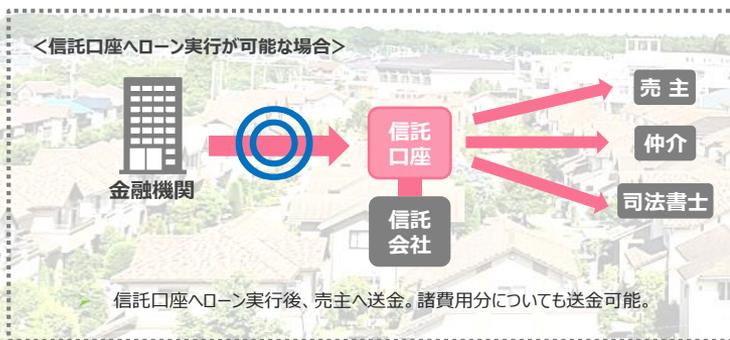
- 買主口座へローン実行後、信託口座への送金予約を、金消時に司法書士が立ち合いの上、手続きを行います。

パターン2

買主口座へ実行後、信託送金不可の場合



- 金消時に司法書士が立会いの上、売主等口座への送金予約手続きを行い、決済日当日に登記申請と代金送金が可能な状況であることを確認の上、金融機関へローン実行依頼します。



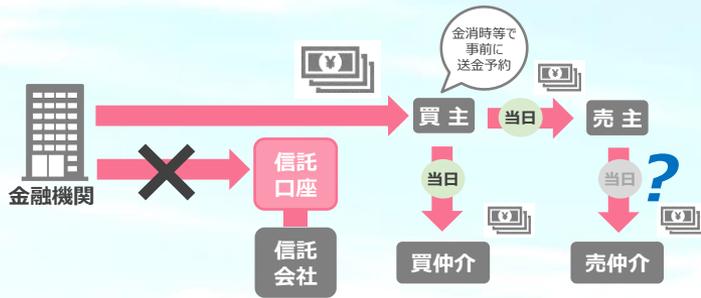
どのような金融機関でも**安全・確実**に売買代金などの**送金が可能**です。

当日会わないことによるリスクと懸念事項とその対策・解決策

No.6 仲介手数料の支払い

✓ 信託口座へのローン実行を不可とする金融機関対応時における仲介手数料の決済日当日の回収

資金が買主口座→売主口座→仲介事業者の流れとなるため、売主の送金手続き遅れで当日手数料を受領できない可能性がある。



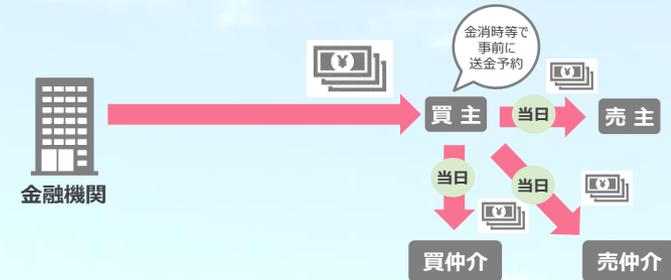
※売買代金より売仲介手数料を負担するケース。
 ※両手仲介の場合は、買主の事前送金予約にて当日回収。

<信託口座が利用可能な場合>



パターン1

買主口座より売主・売り仲介へ**2本に分けて**送金します



パターン2

売主口座着金後に売仲介口座へ送金するよう**事前予約**します



➤ 上記のとおり、さまざまな状況に対応可能です。案件受付後に金融機関の状況、売主の状況を把握し、最適な送金フローを構築します。

H'OURS

なら、仲介手数料の**当日回収**も、より**確実**にすることができます。

本資料については、貴社内限定にてお取扱いをお願いいたします。

Copyright © 2007-2019 Escrow Agent Japan, Inc. All Rights Reserved.

不動産事業者様のお声を受けまして、仲介手続きを大幅削減いたしました！！

削減前



あれ？
意外と手続が多いな...

不動産事業者

1. 新規案件登録
2. 手付金入力
3. 鍵授受記録
4. ローン書類UL
5. 決済予定日報告
6. 完済情報登録
7. 決済日程確定
8. 明細、指図書UL
9. 指図書確認

削減後



不動産事業者

- 1 新規案件登録

書類のULのみでOK!!

- 申込書(売主・買主)
- 売買契約書
- 重要事項説明書
- 物件状況等報告書
- 固定資産評価証明書
- 登記簿謄本

EAJにて対応!
※クラウドシステムで進捗確認可能

- 2 指図書確認

精算明細書のみご提出ください。
指図書はEAJにて作成しますので
内容確認のみでOK!!

- 3 仲介手数料受領記録

決済日当日は、
仲介手数料の着金確認だけ!!

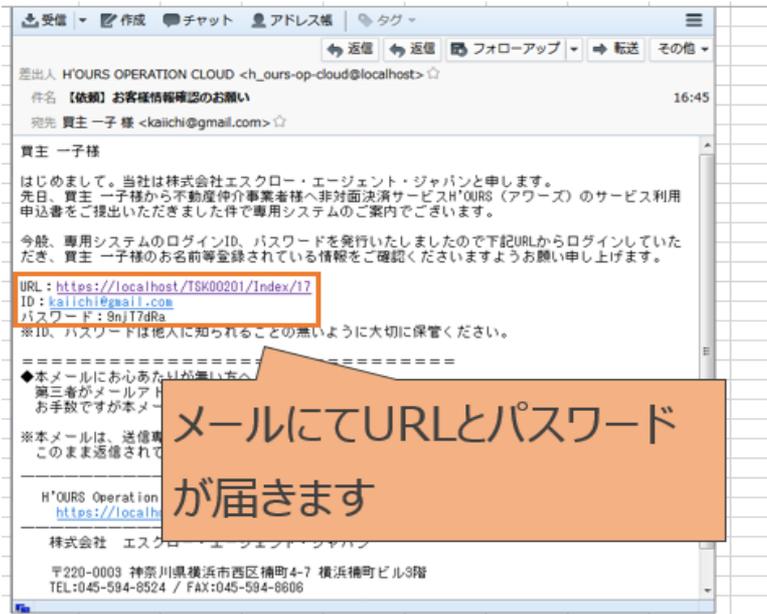


決済日

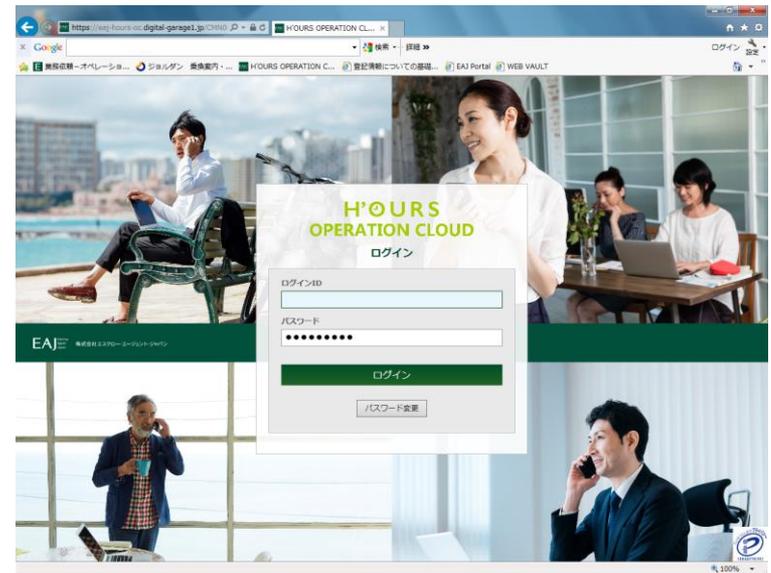
10. 仲介手数料受領記録

※鍵の預かり・ローン申込等のお手続は別途必要です。詳細はフローをご確認ください。

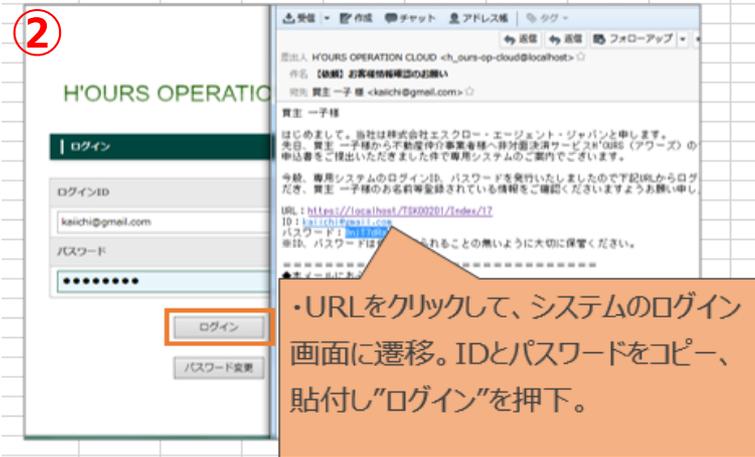
①



③ ログイン画面



②



④ TOPメニューより新規案件登録を行います



新規案件の登録 [不動産仲介]

物件情報

関係者情報

案件名	必須	新大手町ビル
住居表示		東京都千代田区大手町二丁目2番1号新大手町ビル401号
所在地番		東京都千代田区大手町2-2-1新大手町ビル401
家屋番号		東京都千代田区大手町2-2-1の401
売買契約予定日		2018/09/28

売買契約書		売買契約書デモ.xlsx	UL
重要事項説明書		重要事項説明書デモ.xlsx	UL
物件状況等報告書		物件状況等報告書デモ.xlsx	UL
固定資産評価証明書	必須	固定資産評価証明書.xlsx	UL

注) 複数枚ある場合は、1ファイルにしてアップロードしてください。

売買金額		32,000,000	
鍵番号			
不動産 1	登録区分	必須	家屋
	登記簿謄本 PDF	必須	登記簿謄本デモ.xlsx
	不動産番号		

+ 不動産欄を追加する

事業者様に対応頂きたいタスクは
↓「UL」欄に必要書類をアップロード
頂だけです。

リセット

一時保存

内容の確定

HOUSEDO

CENTURY 21

三好不動産

阪急阪神不動産

ウレシイ。住まい探し
明和不動産

BEYOND
BORDERS

Takara Leben Realnet

他9社導入済み。

その他トライアル導入先多数、順次導入開始。

会社概要と業績推移

社名	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン (Escrow Agent Japan, Inc.)	沿革	1982年 2月 本間英明登記許認可事務所設立 (土地家屋調査士・行政書士) その後、不動産取引に関連する専門家との連携による合同事務所を運営 (司法書士、不動産鑑定士、一級建築士、税理士)
所在地	〒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	2004年 7月	(株)アイディーユー総合事務所設立
設立	2007年4月	2006年 1月	(株)マザーズエスクローに商号変更
資本金	405,586千円	2007年 4月	東京都中央区日本橋において当社設立
市場	東京証券取引所市場第一部 (証券コード:6093)	2008年 1月	株式会社マザーズエスクローを吸収合併
事業内容	【BPOサービス事業】 不動産関連事業者向けの業務受託・人材派遣等 (不動産事業者・金融機関・建設事業者・専門家向け) 【エスクローサービス事業】 情報システム提供を含む各種支援サービス (不動産業者・金融機関・建設業者・専門家向け) 【不動産オークション事業】 入札方式による不動産取引支援サービス	2010年 7月	東京都中央区八重洲に本社を移転
		2014年 3月	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード) 市場へ上場
		5月	子会社 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託 (管理型信託会社) を設立
		2016年 2月	東京証券取引所市場第二部へ市場変更
従業員数	198名 (パート・派遣社員95名)	6月	東京証券取引所市場第一部へ指定変更、東京都千代田区大手町へ本社移転
		12月	非対面決済サービス「H'OURS (アワーズ)」をリリース
		2017年 9月	株式会社中央グループを子会社化
		10月	神奈川県横浜市にオペレーションセンターを設置
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 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	2018年 4月	株式会社ネグブランを子会社化
		2019年 2月	株式会社中央グループが株式会社ネグブランを吸収合併
		資格	不動産鑑定業者登録番号 東京都知事 (1) 第2579号 宅地建物取引業者免許番号 東京都知事 (2) 第88371号 貸金業者登録番号 東京都知事 (3) 第31359号 一般労働者派遣業許可番号 派13-303359号 有料職業紹介事業許可番号 13-ユ-302887号
		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 株式会社中央グループ



本資料については、貴社内限定にてお取扱いをお願いいたします。

株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン
不動産事業本部 不動産営業部

〒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 : hours_contact@hours-eaj.com

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 —