



Ⅲ－不動産流通の仕組みと 市場関係者

01 不動産流通の仕組み

1—アメリカ

1 | 取引・手続きの全体像

- 物件の売り手と買い手を専門職とともに契約につなぐのが不動産仲介業の役割： アメリカの住宅市場では、①契約関係を重視する社会慣行が成熟化し、②契約成立に至るまでを担保するエスクロー (Escrow) の仕組みがあり、信用度が高く取引の安全を担保するエスクロー・エージェント (Escrow Agent) が業として普及していること、③弁護士 (Solicitor) は我が国よりも生活に密着し身近な存在であり、その起用によって契約書作成から履行、問題発生時の解決などに至るまでのプロセスに対し起用しやすいこと (西海岸の取引では少ないが、東部の取引では弁護士が介在することが多い)、④高格付けで信用のある権限保険会社による権限保険 (Title Insurance) 制度が安価な保険料で利用できること、⑤住宅の性能評価や検査を安価に手軽に依頼できる住宅検査人 (Home Inspector) が普及していること、⑥住宅価格や詳細仕様、履歴などが開示され、消費者でも検索可能な共同斡旋情報システム (Multiple Listing Service: MLS) などが普及していること、⑦州制度と業界倫理規定に基づく不動産仲介業が社会的地位をもって存在すること—などから、不動産仲介業者は、売り手と買い手の間に介在し、取引の実現に向けて、分化された上記のような専門業や制度を決められた手順を通じて実施し、取引当事者のために適切に契約にまとめ上げる (取引の完了: closing) ことが主たる役割である。不動産仲介業者は、消費者の要望に応じて、住宅金融斡旋業者 (Mortgage Broker) を消費者に紹介し、連携することもある (消費者が直接、金融機関を起用しない場合)。金融機関による物件価値の査定以外は、通常の住宅融資の担保評価に使われることは少ないが、買い手や売り手が住宅物件の鑑定評価を必要とする場合は、ウェブを通じた近傍類似価格によるコストの安い不動産鑑定評価システムが普及している。

2 | 売買契約について

- アメリカの不動産取引において重要なのは売買契約の締結である。売買契約書は住宅の売却を第三者に示すことができる公式文書でもある。不動産購入代理人評議会 (Real Estate Buyer's Agent Council) によると、売買契約書は「住宅の売却条件を明らかにすると共に取引に関わる当事者の権利と義務、契約を解消する場合に取るべき行為とその時間的枠組みなどを確立する法的に拘束力のある文書」である。一方、当事者間の口頭による契約は当事者間にしか拘束力を持たないことから、不動産の登記や住宅金融、権限保険など、様々な第三者が関わる不動産取引には売買契約を書面で締結することが重要となる。さらに、不動産の売買契約は口頭では有効ではあっても強制力を持たないため、文書による契約でなければならない。不動産業者が仲介する典型的な売買契約では、仲介業者もしくは弁護士が、標準約款などに基づいて契約書を作成し買主と売主の両者が署名する。この売買契約書には、

価格、引渡し日時、住宅ローンに関する事項、不測の事態の条件等が示してある。これらの他にも売買契約書に盛り込まれる項目としては、次のようなものがある。

- ・ 売買契約で引き渡される物件について（何が住宅売買に付随するか）
 - ・ 住宅の修理、改修を行う場合の費用負担について（誰がその費用を払うのか）
 - ・ 売主の売却物件に関する情報開示義務について（後述する情報開示書の内容を契約に取り込む場合もある）
 - ・ 売主の売却資産に対する保証について
 - ・ 買主が購入する資産を検査する権利について
 - ・ 売買当事者の一方が契約事項に従わない場合について
 - ・ 契約違反が起こった場合の当事者の法的権利と弁護士費用負担について
- ニューヨーク州においては、不動産仲介業者が法的な書類案を作成する権利や法的な助言を与えることを特に許容しておらず、弁護士などの専門家によって売買契約書は作成されなければならない。しかし、判例によると、仲介業者が簡便な契約「Simple Contract」を当事者間で締結させることは認められており、全米リアルター協会(National Association of Realtors: NAR)などが作成した標準売買契約約款などを用いることができる。ただし、「Simple contract」の意義は明確ではなく、様々な特約が必要な場合は、弁護士による契約書の作成が必須とされている。これに対し、主にカリフォルニア州など西海岸地域においては、州制度規定と NAR 等による標準約款とエスクロー・エージェントを用いて、弁護士の介在なしに不動産仲介業者が契約手続きを行うことが慣行的に行われている⁽¹⁶⁾。

3 | エスクロー(Escrow)について

- 契約書が当事者間で適切に締結され、契約書に記載ある権利義務が忠実に実行されれば問題はない。不動産取引では常に不動産の権限の移転手続きと代金の支払い手続きが同時に事故なく行われなくてはならないが、現実と同時に進行することは困難であり、契約手続き過程のどこかに、何らかの事故が生じた場合は、売り手と買い手の双方に損失がないように、事故が修復され、無事手続きを完了させるか、取引自体をキャンセルさせる必要がある。特に住宅の買い換えなどにおいて、不動産売買取引のために買い手が金融機関による担保融資を必要とし、所有権移転前に既に別の金融機関から当該物件を担保に売り手が融資を受けている場合などは、買い手からの売却代金によって融資債務を返済し担保を抹消するのと同時に、買い手への譲渡、買い手の金融機関による担保の再設定、融資が実行される必要がある。
- このような場合、我が国では司法書士が、特に制度的な責任や報酬体系などの存在しない状況下で、慣行的に三位一体という業界用語のもとに類似した行為を行っている。米国ではそれをエスクロー・サービス(Escrow Service)として、信用度と格付けの高い、民間のエスクロー・エージェント⁽¹⁷⁾が提供している。エスクロー・エージェントは、同時に後述の権原保険(Title Insurance)を提供し兼業している場合が多く、エスクロー・サービスや物件の権原自体の内容や瑕疵に伴うリスクを担保する。格付けという評価はないが、信用度や専門性という観点から、弁護士がエスクロー・サービスを提供する場合もある。
- アメリカにおけるエスクローとは、双務契約に似た取引で、相互に給付を交換することを保証するための制度である。不動産取引においては、取引を完了(Close)し対価を決済(Settle)するための工夫、やり方(Arrangement)として、このエスクロー(Escrow)が用いられることが一般化している。エスクローの受

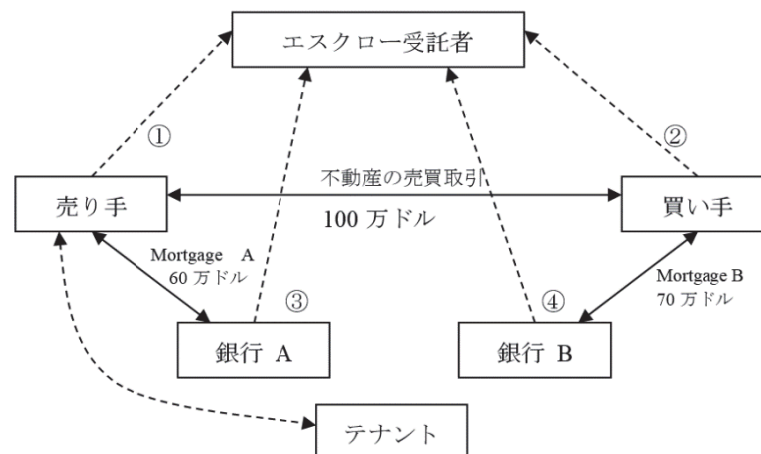
(16) アメリカの不動産弁護士は当事者の依頼により不動産価格の交渉まで行う。2009年時点ではアメリカ50州のうち32州で弁護士が契約書を作成している。カリフォルニア州やハワイ州、ネバダ州等では上記のように不動産仲介業者がエスクロー・エージェントを起用して契約を成立させる場合が多い。ただし、ハワイ州などでは弁護士がこれを行うべきとして法案が出され議論が行われているという。ニューヨークやワシントン DC などの東部や中部、南部では弁護士が契約締結に関わることが多く、エスクロー・サービスも提供している。

(17) Fidelity National Title Insurance などが代表格である。

託者であるエージェント(Escrowee, Escrow Agent)には信用が高く格付けの高い会社が選ばれることになる。エスクロー・エージェントが引き受ける一般的なエスクロー形態は、利害の対立する売り主、買い主双方に、モーゲージの貸し主、借り主を加えた 4 者の代理人(Four Party Escrow)契約である。

- 譲渡証書(Deed)、ないし引き渡しの行為、もしくはそれらのための行為意思としての Deed は無条件で即時のものでなければならない。このため、譲渡人(Grantor)が作成済みの Deed を自ら保管していることは、この点を不明瞭にしかねない。当事者が死んだ場合も Deed の引き渡しができなくなる。エスクローはこのような困難を避けるためにも用いられる。エスクロー受託者の保管する Deed は、譲渡人が死亡しても当初の預け入れの時に遡及して発効するからである。
- エスクローの一般型(Four Party Escrow)は図表Ⅲ1-1-1 の通りである。売り手(Seller)が買い手(Purchaser)に 100 万ドルの住宅不動産を売り渡し、その取引の完了はエスクロー受託業者によって行われる。売り手は銀行 A から 60 万ドルの担保借り入れがあり、買い手は銀行 B から 70 万ドルの借り入れをし、売り手同様に当該不動産を担保に差し入れる。売り手と買い手間の決済条件は取引完了までに買い手から売り手に 30 万ドルを支払い、取引完了時に残金 70 万ドルを支払うというもの。不動産にはテナントのためにリースを設定しており、買い手はこのリース付きで物件を譲り受ける。

図表Ⅲ1-1-1 エスクローの一般型



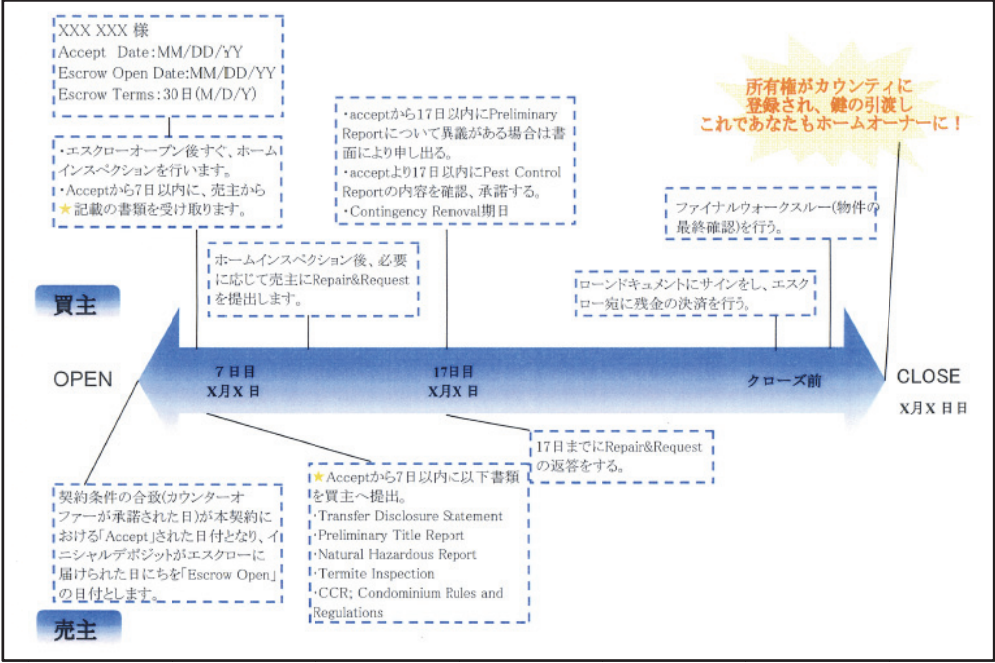
(資料) 国土交通省委託調査「住宅の履歴情報等の活用による中古住宅市場活性化に関する調査検討一報告書」平成12年3月

- 図表Ⅲ1-1-1 の場合に考えられる書類関係のやりとりとしては、
 - ① 売り手からエスクローに対する寄託書類としては、譲渡証書 (Deed)、リースの譲渡 (Assigned Leases)、測量図 (Survey)、保険証券 (Assigned Insurance Policy) などが考えられる。
 - ② 買い手からエスクローに対する寄託書類等としては、70 万ドルの手形及び担保証書 (Note and Mortgage Deed)、30 万ドルの現金、放棄証書 (Quitclaim Deed) 等が考えられる。
 - ③ 担保権の消滅による弁済証書 (Release of Mortgage)、手形 (Note) が考えられる。
 - ④ 70 万ドルの手形、弁済証書 (Release of Mortgage、②と同じ場合の反対取引を想定) が考えられる。
- エスクロー受託者は、決済日 (Closing Date) の前日ぎりぎりに、競合する登記の申請が登記所に行われていないかを調査する。ただ、登録申請が輻輳して未処理のものがあるときなどに備え、反対取引の念書ないし放棄証書を預け入れることもある。
- 以上は最もエスクローらしさが発揮される取引例示であるが、簡単な現金決済による当事者間の住宅売買であっても、売り手が契約時に前金などを要求する場合、買い手としては売り手による所有権の譲渡

が確実に行われるかどうかを懸念することがある。このような場合、当事者の合意により、前金部分を第3者のエスクロー受託業者に預け、権利の移転と引き替えに残金とともにエスクロー受託者から売り手に代金全額が支払われるようにすることがある。これはアメリカの住宅取引において頻繁に行われている。

- 図表Ⅲ1-1-2 は、カリフォルニア州にて、一般的な住宅取引で行われているエスクロー・サービスの流れを示した資料である。

図表Ⅲ1-1-2 エスクローの流れ(カリフォルニア州の事例)



売主		買手
9/28 Mon	エスクロー	ディスクロージャー書類
9/29 Tue	オープン	・ TDS、他、買手側からの書類
9/30 Wed		・ Title Report 物件の権限に関するディスクロージャー書類
10/1 Thu		・ NHD 自然災害に関するディスクロージャー書類
10/2 Fri		・ シロアリ検査書類
10/3 Sat		
10/4 Sun		
10/5 Mon		
10/6 Tue		
10/7 Wed		
10/8 Thu		
10/9 Fri		
10/10 Sat		修理リクエスト提出
10/11 Sun		
10/12 Mon	修理リクエストへの回答	
10/13 Tue		
10/14 Wed		
10/15 Thu		
10/16 Fri		* 最終購入確認書期限
10/17 Sat		
10/18 Sun		
10/19 Mon		
10/20 Tue		
10/21 Wed		・ ローン会社から追加書類要請などがある場合もあります。が、基本的にはこの期間はローン会社からの書類を待つだけです。
10/22 Thu		
10/23 Fri		
10/24 Sat		
10/25 Sun		
10/26 Mon		
10/27 Tue		
10/28 Wed		
10/29 Thu		
10/30 Fri		
10/31 Sat		
11/1 Sun		
11/2 Mon		ローン書類の署名
11/3 Tue		エスクローから残金請求
11/4 Wed		残金の送金
11/5 Thu		物件の最終チェック
11/6 Fri	Escrow Close	鍵の引渡し

(資料) Start Corporation, Los Angeles 作成のものを転載。

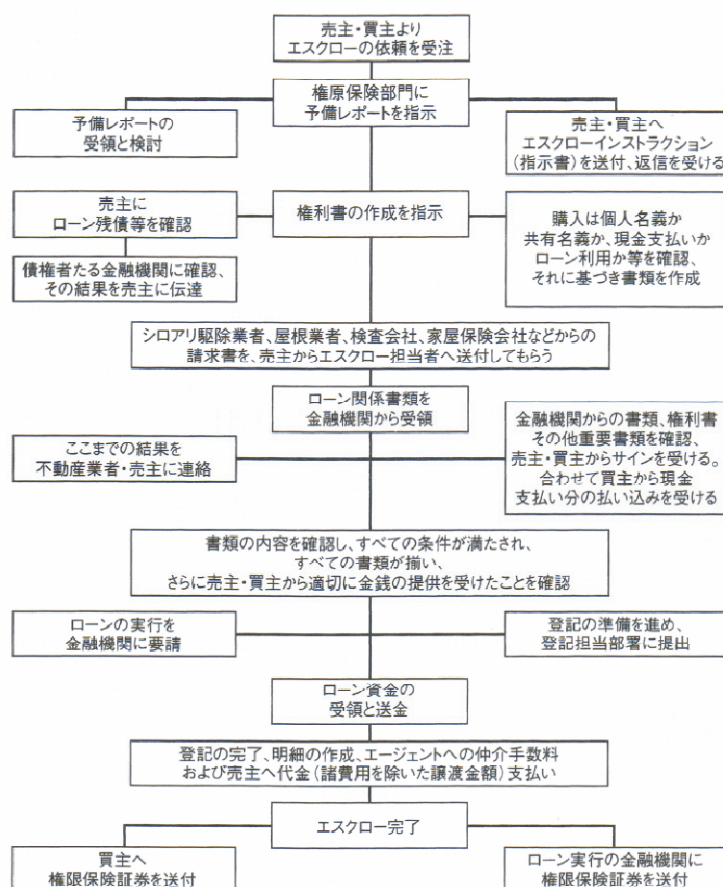
- Fidelity National Title & Escrow of Hawaii 社提供の基本(最低)料率表(Minimum Escrow Fee Table、2010 年 1 月 1 日以降、ただし既に改定された可能性あり)によると、エスクローの手数料は、取引金額が 45,000 ドルまでは 300 ドル(45,000 ドルとして 0.667%)、10 万ドルで 526 ドル(0.526%)、50 万ドルで 1,382 ドル(0.276%)、100 万ドルで 2,007 ドル(0.201%)、150 万ドルで 2,507 ドル(0.167%)、200 万ドルで 3,007 ドル(0.150%)となっており、取引金額が増えるとミニマム・フィーは下がるように設計されている。これは基本料率であるから、リスクの状況や特別措置等の内容、クロージングに必要な時間等に応じて、実際のフィー総額は調整されることとなる。
- エスクロー・エージェントとして業務を行うためには各州政府の認可が必要であり、業務内容や規模に応じて保証金を積んだり、保険保証書を差し出したりする必要がある。

4 | 不動産権原保険(Title Insurance)について

- アメリカの場合は州にもよるが、登記所(Recording Office)による登記は公信力を持たないことに加え、不動産登記(Recording)の事実はずしも第三者対抗要件を形成するわけではないとされている。このため、アメリカでは民間の保険会社によって不動産の権利証の欠陥を付保してもらい、仮に権利関係が契約どおりに移転されなかったり、将来において問題となったりした場合には、蒙った損失を民間保険制度によって保証する仕組みがある。
- この保険は、被保険者と保険会社の間で取り交わされる損害保証に対する契約で、不動産権原保険(Title Insurance)と言う。これは所有権に対する保険で、保険の適用範囲から除外されると明記されていない限り、法的な瑕疵、先取特権、財産上の負担(抵当権・債務など)から被保険者を守るものである。保険証書は権原保険会社に自身による公的記録の念入りな調査(公開されているものに限る)や独自のデータベースと審査の後に発行され、未払いの金銭的支払い義務や地役権、不動産の所有権や占有権、使用権等に影響を与えるさまざまな権利を明らかにしている。対象となる不動産物件の記録から何らかの欠陥が見つかり売買が不可能ということになると、権原保険会社から通知があり、買い手にエスクロー・エージェントから購入代金は返金される。問題が無ければ取引へと進む。なお、金融機関から資金を借り入れて住宅を購入する場合は、担保設定のために、金融機関を保険金受取人とする保険契約と、所有者自身のための保険契約の二つを結ぶ必要がある。
- 独自のデータベースには、不動産登記所などの取引情報など集めた相当な物件数の取引記録が管理されており、通常の住宅や主立った不動産などの場合、極めて短期間で付保手続きができる。Fidelity National Title Insurance Company などの権原保険会社の場合、インターネットのホームページにアクセスすれば、オンラインで申し込み手続きが可能である。
- Fidelity National Title Insurance Company(Hawaii 州)の 2012 年 3 月 30 日時点における権原保険の基本保険料率表(Base Rate Table)をみると、権原保険料は、6 万ドルまでは 350 ドル(6 万ドルとして 0.583%)、10 万ドルで 509.36 ドル(0.509%)、20 万ドルで 851.13 ドル(0.426%)、30 万ドルで 1,216.06 ドル(0.405%)、40 万ドルで 1,592.01 ドル(0.398%)、50 万ドルで 1,939.30 ドル(0.388%)、60 万ドルで 2,286.59 ドル(0.381%)となっている。エスクロー同様に基本保険料(Base Rate)は、保険金額の増加に伴い低下する構造である。これは基本保険料であるため、付保すべき物件の状況や特約に応じてフィーの調整や追加がある。
- エスクローと権原保険のサービスは合理性・効率性からしても、同じ会社がパッケージで行うのが通常である。実際に Fidelity National Title & Escrow などは、そのようにして業務を実施している。図表 III 1-1-3 は、その業務過程を示したものである。
- National Title Insurance Company(Hawaii 州)からの説明によると、通常、エスクロー費用は双方

の取引の安全を確保するものであるから、売り手と買い手が 50%ずつ負担する。権原保険料は、物件の状況を含めて考えると、売り手責任が強いため、売り手が 60%、買い手が 40%負担とするなど、状況により調整している模様である。保険業務を行うには州の認可を得る必要がある。

図表Ⅲ1-1-3 アメリカ・ハワイ州におけるエスクロー・権原保険手順

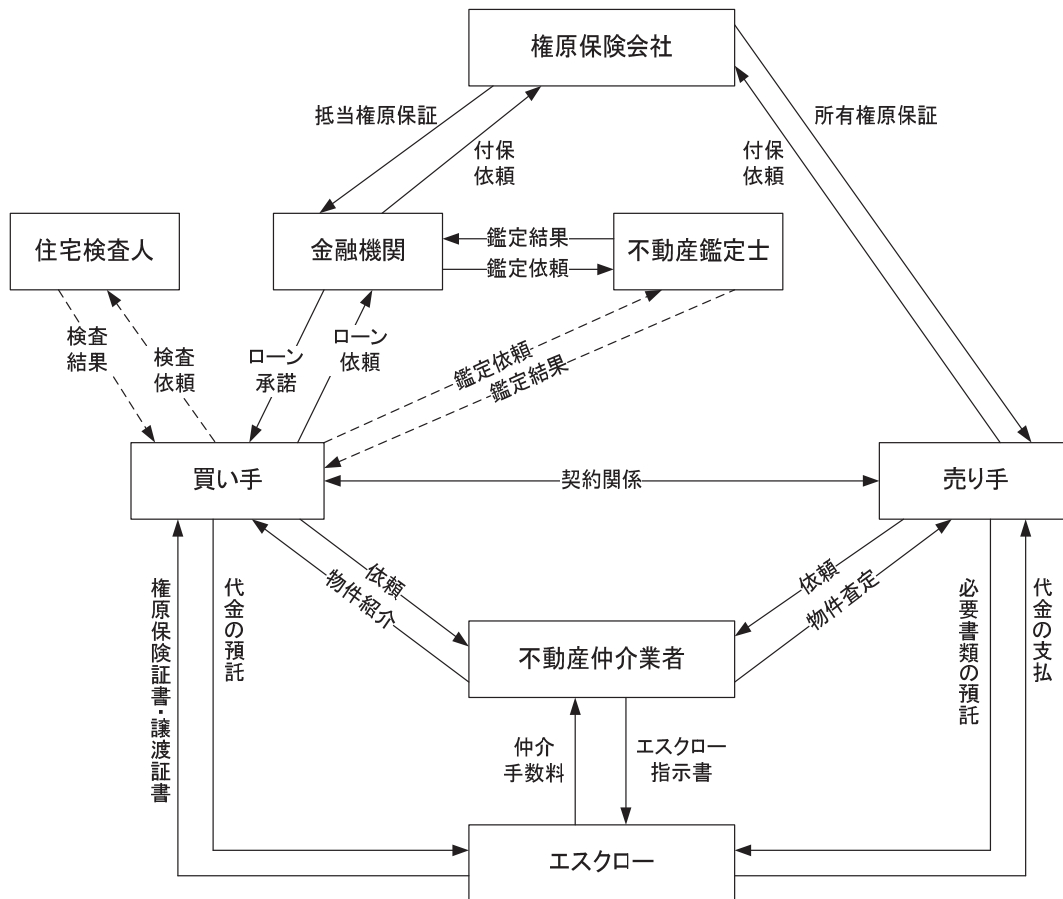


(資料) 月刊不動産流通 2009.02、ニュートン・イズミ氏作成 (現 Fidelity National Title & Escrow of Hawaii 社、日本統括部門チームリーダー)

5 | 取引・手続きの全体像

- アメリカでは、不動産の買い手と売り手に加え、不動産仲介業者、エスクロー、権原保険会社、弁護士、住宅検査人、不動産の取得資金を融資する金融機関、不動産鑑定士などが取引においてそれぞれの役割を分担し、個々の不動産取引が成立している(図Ⅲ1-1-4)。
- 我が国と比べて、取引に必要となる専門業者が多数参加していることが大きな特徴であるが、前述の通り、それらのコストはそれほど高くはない。専門業として当該役割に特化し、顧客需要に適切に対応した非常に効率的なシステムを開発していることがその理由と考えられる。
- 住宅取引において、主に宅建業者の信用と実績に依存している我が国の状況と比べると、アメリカ市場における専門業の存在は、不動産取引の買い手と売り手の需給関係を最大限に円滑化させる重要な機能を担っていると言えよう。ただし、一方では、登記による公信力や第三者対抗要件が確保されていない、アメリカの制度整備の欠陥を補う形で発展したシステムとみることもできる。ただし、現実として、我が国の不動産登記において事故が発生した場合は、裁判を通じた争議となるため、解決に長期の時間を要するのに比べ、アメリカでは事故があればその時点から権原保険による保険金があり、争議は保険会社が対応するため、投資家にとっては日本よりもアメリカのシステムの方が望ましいという見方もある。

図表Ⅲ1-1-4 アメリカにおける住宅取引の仕組み



(注)ここでは簡略化のため、金融機関をエスクロー関係に含めていない。
 実際の住宅取引では、融資借換えに伴う金融機関の担保移転が伴う
 場合が多く、買い手及び売り手、不動産仲介業者、買い手と売り手の
 双方の金融機関を含めた形のエスクロー契約が締結されるのが一般
 的である。図示した取引の流れは、代金は現金で決済され、後日担
 保設定とともに新たなローン契約が締結されると仮定したものである。
 この流れ図はカリフォルニア州における取引を前提としたものである。
 ニューヨーク州の場合は上記の買い手と売り手に弁護士が付き、エス
 クロー・サービスも弁護士が行うことが多い。
 (資料)ニッセイ基礎研究所で作成。

6 | 取引の具体的なステップ

- スターツ・コーポレーションのロサンゼルス、ニューヨーク、ホノルルの協力を得て、実際の取引におけるステップを各々の地域の慣習・制度にしたがって以下のように報告いただいた。実際には同じ内容であっても、表現が異なる場合があるが、以下では各地からの報告を尊重し、そのまま記載した。

(カリフォルニア州の場合)

- ①気に入った物件に Purchase Contract (買付証明書) を作成し、共同斡旋情報システム (Multiple Listing Service: MLS) 経由、売主にオファー・入札を入れる (Residential Purchase Agreement: RPA-CA)。オファーの際、手付金は物件の売買価格の 3~5% を一緒に預託する。
- ②オファー・入札に対しての売主の返事を待つ。Purchase Contract の受領後、売主が条件を変える場合はカウンターオファーが提出される。買主は納得がいかなければ、再度オファーを提出する。オ

フェア値が売出価格より低いと、売主に拒否され、返事がこない場合もある。

- ③双方の契約合意後、エスクローを開設する。
- ④買主の名義を用いて、書面にて開設を指示してもらう。
- ⑤売主情報開示書（TDS）を受領する。情報開示書にて納得がいかなければ期限内に解約可能。
- ⑥買主による物件検査、住宅検査の結果、調査内容に納得がいかなければ期限内に解約可能。
※追金があればエスクロー口座に振込む。通常住宅検査の後となる。
- ⑦コンドミニアムの場合は所有組合（Homeowner's Association）による規定書（Covenants, Conditions and Restrictions: CC&Rs）を受領する。
- ⑧買主に対する住宅ローンの承諾。ローンが承諾されなかった場合には期限内に解約可能。
- ⑨シロアリ検査。L-2 ライセンス保持者にシロアリ存在の有無を検査してもらう。もしシロアリがいた場合、売主の責任で駆除してもらう。
- ⑩登記書類の署名
日本で署名する場合は、公証人役場またはアメリカ大使館、アメリカ領事館での公証が必要となる。
アメリカにいる場合はエスクローへ写真付身分証明書を持参の上、公証を取得する。
- ⑪エスクローパッケージのサイン。エスクロー・エージェントが登記に必要な書類や仮決済明細書等に認証する。
- ⑫買主は、残金をエスクロー会社に決済の約3日間前までに振込む。
決済日には決済金を振込み（買主から売主へ）、所有権登記、鍵引渡しを同日で行う（買主、売主が立会うことはない）。
- ⑬最終購入明細書の交付。登記書類（権利書）は約2〜4ヵ月後に送付される。パブリックレコード（公的登記）は決済日として確認できる。

（ニューヨーク州の場合）

- ①売買契約書（Purchase Agreement）を作成し、売主の仲介業者に提出する（オファーを出す）。買主に弁護士が付く場合は、売買契約書を含め、これ以降の手続きはすべて弁護士の下承がないと成立しないように書類が作成される（subject to the approval of attorney）。売主と買主の双方に弁護士が付く場合は双方の下承が前提となるのが通常である。
- ②契約の手付金（Earnest Money）として小切手を買主の弁護士もしくは仲介業者に預ける。額面は購入価格の1〜5%程度。
- ③売買契約が成立するまで、買主の弁護士もしくは仲介業者でこの小切手を保管し、成立しなかった場合は返却される。
- ④買主が提出した売買契約の条件や価格などに売主が同意した場合、売主がサインをして契約が成立。弁護士が介在する場合は、弁護士の下承が必要。この場合でも、住宅検査や物件調査などの結果と弁護士を通じた最終合意が契約発行の前提となる。
- ⑤同意しない場合は、逆に売主から、契約条件を変更して買主に戻される（カウンターオファー）。
- ⑥買主がその内容に同意すれば、それにサインをして契約が成立する。不成立の場合は、条件を修正して、再度売主側に差し出す。
- ⑦成立後、エスクロー（Escrow）が開設され、手付金もそこへ入金される。エスクローに一旦入ると、次のように幾つかの調査が行われる。エスクロー業者ではなく、双方の弁護士がエスクローとしての機能を担う場合があるし、弁護士が権原保険などの手配についてアドバイスを行い、取引の安全を確保することもある。次のような確認内容について、弁護士が行うことがある。

- ・ **Home Inspection** : 買主は、契約が成立してからある一定の期間内に、専門家を雇って物件を調査。室内の環境が身体に安全かどうか、家全体の状況はどうか、水漏れ、電化製品がきちんと作動しているかなど、建物そのものに対する調査を行う。
 - ・ **Preliminary Title Report** : 土地の所有者の確認、土地を担保にした債権の確認、境界線内に隣の塀や建物、その他がはみ出していないかなどなどの権限の調査を行う。またはこの物件の所有権に不明な抵当権や第三者が関わっていないかなどを調べる。
 - ・ **Termite Inspection** : シロアリの検査を行う。
 - ・ **Seller's Real Property Disclosure** : 売主側から物件について詳しく説明した報告書を提出。
 - ・ **H.O.A.By-Law** : コンドミニアム、タウンハウスやホームオーナー組合に属している家の場合、そのコンドミニアムや地区の規則が記された書類を確認する。H.O.A.は **Home Owner's Association** で家主（持家）組合のこと。
 - ・ **Hazard, Fire, Hurricane Insurance** : 住宅災害保険、火災保険の加入の申請。
 - ・ **Final Walk Through** : 所有権が譲渡される数日前に買主がもう一度家をチェックする作業のこと。事前の点検（インスペクション）で指摘された部分の修理が完了されているか、また家の検査以降、建物のコンディションがきちんと維持されているかどうかを確認する。何か問題を発見した場合には、見積もり修理費をエスクローが売主から預かり、所有権が譲渡された後でも修理費が支払われるようにする。修理されたあとの残金は売主に戻る。その他、エスクローは、売主が支払い済の不動産税や保険料などの現金の振り分け作業も行う。これらを弁護士が介在して行うこともある。
- ⑧実地検査（ウォークスルー）終了後、エスクローが、クローズする 1～3 日前にエスクローの事務所へ行き、担当者の前で決済のための書類にサインする。購入額の支払いは所有権が譲渡される日（登記日 **Recording Date**）となり、この日を「エスクローがクローズする日」と言う（**Close of Escrow**）。弁護士が介在する場合でエスクローを用いる場合は、弁護士がエスクローを管理する。弁護士事務所がエスクローと同様な役割を果たすこともできる。
- ⑨購入額から手付金や中間金（契約条件によって必要の場合がある）の合計を差し引いた金額を、一括して登記日の 1～3 日前にエスクローもしくは弁護士に支払う。この支払いには、契約諸経費も含まれる。契約諸経費には登記代、エスクロー費や弁護士費用、融資手数料、不動産所有権保険（融資会社が被保険者名義）、その他などがある。諸経費の合計は購入額の 1～3%前後で、これに頭金や中間金などを加えたものが購入資金となる。現金で購入の場合は 1～2%くらいの諸経費となる。
- ⑩契約の成立から所有権の譲渡までにかかる日数は通常 30～45 日。現金払いの場合は、融資の審査期間を省くことができるので、約 2～3 週間で完了する。
- ⑪登記が済むと、購入者がこの物件の新しいオーナーとなる。

（ハワイ州の場合）

- ①気に入った物件に **Purchase Contract**（買付証明書）という書類を作成して、オファー・入札を入れる。オファーに際し、手付金 \$ 1,000 あるいはコンドミニアムの売買価格の 5%を一緒に預託。
- ②オファー・入札に対しての売主の返事を待つ。**Purchase Contract** が受領後、売主が条件を変える場合カウンターオファーが提出される。買主は納得がいかなければ、再度オファーを提出。オファー値が売出価格より低いと、売主に拒否され返事がこない。
- ③双方の契約合意後、エスクローを開設。
- ④買主の名義で書面にて、指示を出してもらう。

⑤売主情報公開書を受領する。情報公開書（様式 I-1）をみて納得がいかなければ期限内に解約可能。

⑥買主物件調査のクリア。物件調査（様式 J-1）をみて納得がいかなければ期限内に解約可能。

（注）追金は物件調査の後にエスクロー口座に振込む

⑦CC&Rs 等コンドミニアム関連書類を受領する（借地権の物件だと借地権書類も含む）。

⑧買主に対する住宅ローンの承諾。ローンが承諾されなかった場合には期限内に解約可能。

⑨シロアリ検査。L-2 ライセンス保持者にシロアリ存在の有無を検査してもらう。シロアリがいた場合は、売主の責任で駆除してもらう。

⑩登記書類へのサイン

日本で署名する場合は、公証人役場またはアメリカ大使館、アメリカ領事館での公証が必要となる。

アメリカにいる場合はエスクローへ写真付身分証明書を持参の上、公証を取得する。

⑪エスクローパッケージへのサイン。エスクロー業者が登記に必要な書類や仮決済明細書等に認承。

⑫買主は、残金をエスクロー会社に決済の約 3 日間前までに振込む。決済日には買主から売主へ決済金を振込む。所有権登記、鍵引渡しを同日で行う（買主、売主が立会うことはない）。

⑬最終購入明細書の交付。登記書類（権利書）は約 2～4 ヶ月後に送付される。パブリックレコード（公的登記）で決済日を確認できる。

7 | 不動産仲介業者が取り扱う情報開示に関する文書等

- 我が国の重要事項説明書に相当する情報開示書がアメリカでも使われている。しかし、かつて米国東部ではこれを用いないか、ごく簡単なものを用いていた経緯がある。ニューヨークでは 2002 年 3 月 1 日に The Property Condition Disclosure Act が施行され、その第 14 条によって、Property Condition Disclosure Statement(48 の設問に Yes, No もしくは Unknown と回答する)を買い手が契約書に署名する前に提出しない場合は、買い手は売り手から 500 ドルをもらえることとなっている。この施行にあたり、北部ニューヨーク州では素直に開示書を提出させる動きが仲介業者や弁護士にあったが、南部ニューヨーク州では、逆に情報開示書を出して、後日、記載事項につき、意図的な誤りがあったことが証明された場合のリスクを考えるならば、500 ドルは値引きするつもりでいた方がよいと言う弁護士の見解が入り交じるなど、様々な議論を巻き起こしたが、その後は次第に定着し、現在では一般的に取引に際して用いられているようである。
- 一方、カリフォルニア州ではアメリカでは先駆的に情報開示書の提出を州法により義務づけた経緯があり、その他様々な様式を取引にあたっては提示することが義務づけられている。以下は、今回の調査において、スターツ・コーポレーションのロサンゼルス事務所からいただいた各種様式の明細である。西部地域ではこうした文書を用いて取引を行うため、東部地域とは異なり、弁護士の介在が少ないとも考えられる。一方、東部地域ではもともと弁護士が取引に介在したため、州政府からの規制を受け入れなかった可能性がある。

- ・ Real Estate Transfer Disclosure Statement 様式 (civil code, CAR)
- ・ Supplemental Statutory and Contractual Disclosures 様式 (CAR)
- ・ Disclosure Regarding Real Estate Agency Relationship 様式 (civil code, CAR)
- ・ Seller Property Questionnaire 様式 (CAR)
- ・ Seller's Affidavit of Non-foreign Status and/or California Withholding Exemption (CAR)
- ・ Lead-based Paint and Lead-based Paint Hazards Disclosure, Acknowledgement and Addendum for Pre-1978 Housing Sales, Leases, or Rentals 様式 (CAR)
- ・ Natural Hazard Disclosure Statement 様式 (CAR)

- Water Heater and Smoke Detector Statement of Compliance 様式 (CAR)
- California Residential Purchase Agreement and Joint Escrow Instructions 様式 (CAR)
- Buyer's Inspection Advisory 様式 (CAR)
- Wood Destroying Pest Inspection and Allocation of Cost Addendum 様式 (CAR)
- Servicing Your Listing Before the Sale 様式 (CAR)
- Servicing Your Listing During the Escrow Period 様式 (CAR)
- After the Escrow Has Closed-Documents for Your File 様式 (CAR)
- ワシントン DC でリアルター業を営む佐藤ロミ氏からは次の様式を受領した
 - Seller's Disclosure Statement (Instructions to the Seller for Seller's Disclosure Statement)
 - Seller's Property Condition Statement, for Washington DC
 - Inclusions/Exclusions Attachment to Listing Agreement Disclosure and/or Addendum
 - Lead Paint – Federal Disclosure, Disclosure of Information on Lead-Based Paint and Lead-Based Paint Hazards, with instructions by District Department of the Environment
 - Lead Disclosure Form with Acknowledgement Form
 - Homeowners Association (HOA) Seller Disclosure/Resale Addendum for the District of Columbia
 - DC Disclosure/Confirmation of Dual Representation and/or Designated Representation

図表Ⅲ1-1-5 カリフォルニア州不動産情報開示書⁽¹⁸⁾

(Real Estate Transfer Disclosure Statement: TDS の和訳)

不動産売買における情報開示書

(カリフォルニア州民法 1102 節 以下参照)

この情報開示書はカリフォルニア州、_____郡、_____市に所在する、
 _____という不動産物件に関するものである。民法 1102 節に基づいて、
 _____ (日付記入) 時点での当該物件の状態について開示する文書である。この開示書は本件取引の売主やいずれかの当事者を代理するいかなる不動産仲介業者による保証を提供するものではなく、当事者が取得したいと考えるいかなる検査報告書や保証書を代替するものではない。

I. 他の情報開示書との関連

この「不動産売買における情報開示書」は民法 1102 節に基づいて作成されるものである。不動産取引の内容によっては (例: (地震活動) 特別調査区域指定、個人住宅の購入代価の先取特権付き)、他の法令によって情報開示が義務付けられていることもある。

代替情報開示: 本件取引に関連して以下の情報開示が行われたりする場合があるが、それは本開示書に発生する当該物件についての開示義務を満たすことを意図している。

☐ 売買契約に基づくか、手付金受領により作成された検査報告書

☐ その他の検査報告書または開示書: _____

(18) 図表Ⅲ1-1-5 はカリフォルニア州における法定物件情報開示書の和訳である。これは 1999 年改訂版だが、最新版と主要点においてほぼ同じである。

II. 売主による情報

本開示書は保証書ではないが、売主は購入希望者が記載情報に基づいて当該不動産の購買意思や購買条件を決定する可能性を踏まえて、以下の情報を開示するものである。売主は、本件取引における当事者代理人が本件物件の実際もしくは予定される売却に関連して個人もしくは団体に当開示書の写しを提供する権限を与えるものである。

以下は代理人（もしあれば）ではなく、売主による記述である。この情報は開示を目的として提供されるものであり、売主と買主との間のいかなる契約の一部をも形成するものではない。

売主は不動産に居住していますか ☐ はい ☐ いいえ

A. 当該不動産には、次に印をつけた物品・設備が備わっています（左から右へ）：

☐ レンジ	☐ オープン	☐ 電子レンジ
☐ 皿洗い機	☐ ゴミ圧縮機	☐ ゴミ処理機
☐ 洗濯機・乾燥機据付用フックアップ		☐ 雨樋
☐ 防犯アラーム	☐ 煙探知機	☐ 火災探知機
☐ TV アンテナ	☐ サテライト・ディッシュ	
☐ インターコム（インターフォン）		
☐ セントラル・ヒーティング	☐ 中央制御式空調設備	☐ 気化型クーラー
☐ 壁・窓取付式エアコン	☐ 散水機	☐ 公共下水道
☐ 浄化槽	☐ 排水ポンプ	☐ 軟水化装置
☐ パティオ・デッキ	☐ 備え付けバーベキュー	☐ バルコニーもしくは東屋
☐ サウナ	☐ 湯船	☐ ロック付き安全カバー*
☐ プール	☐ 子供用安全柵*	☐ ジャクジー
☐ ロック付き安全カバー*	☐ 保安ゲート	☐ 車庫扉自動開閉装置*
☐ リモコンの数 ____		
ガレージ:	☐ 同棟	☐ 別棟
プール・ジャクジーヒーター:	☐ ガス	☐ 太陽熱
	☐ 電気	
湯沸かし器:	☐ ガス	☐ アンカー式・筋かい式・ストラップ式湯沸かし器*
水の供給:	☐ 公共水道	☐ 井戸
ガスの供給:	☐ 都市ガス	☐ プロパン
	☐ 網戸	☐ 窓の防犯バー
		☐ 寝室窓の瞬間解放装置*
換気扇設置場所	_____ 220 ボルト接続場所	_____ 暖炉設置場所
☐ ガス点火装置	_____ ☐ 屋根: 種類: _____	_____ 築年数: 約 _____ 年
☐ その他:	_____	

あなた（売主）の知る限りにおいて、上記のうちで使用不能な状態にあるものがありますか？

☐ はい ☐ いいえ 「はい」と答えた場合には、その内容を説明してください（必要であれば、別紙添付）

B. 次のうちで、あなた（売主）の知る限りにおいて、故障や重大な欠陥のあるものがありますか？

☐ はい ☐ いいえ 「はい」と答えた場合には、該当項目に印を付けてください。

☐ 内壁 ☐ 天井 ☐ 床 ☐ 外壁 ☐ 断熱材 ☐ 屋根

☐窓 ☐ドア ☐基礎 ☐スラブ（床板） ☐車寄せ

☐歩道 ☐フェンス ☐電気系統 ☐配管・下水・浄化設備

☐その他の構造部分 （記述してください： _____）

上記に印を付けた場合には、その内容を説明してください（必要であれば、別紙添付） _____

*車庫扉自動開閉装置およびプールの子供用安全柵は、各々保健安全法の第13編3条12.5章（19890節から開始）の自動反転装置に関する安全基準および第104編10条5章の2.5項（115920節から開始）のプール安全基準に準拠していないことがある。湯沸かし器の据付けは保健安全法第19211節が定める方法のアンカーもしくは筋かいもしくはストラップではないことがある。窓の防犯バーはカルフォルニア州建築基準法1995年版に準拠した瞬間解放装置が付けられていないことがある。

C.あなた（売主）は以下の状況が存在しているかどうかご存知ですか

01. アスベスト、ホルムアルデヒド、ラドンガス、鉛ベース塗料、燃料・化学薬品貯蔵タンク、汚染土、汚染水を初めとする、環境に危険を及ぼす可能性のある当該不動産上の物質、資材、製品など

☐はい ☐いいえ

02. 壁、フェンス、車寄せなど、隣接する地主と共有し、その使用や管理責任が当該不動産に及ぶ可能性のある当該不動産上の構築物

☐はい ☐いいえ

03. 当該不動産におけるあなたの利害に影響を及ぼす可能性のある地役権、不法拡張、その他類似事項

☐はい ☐いいえ

04. 許可なしに行われた増築、構造変更、その他の修理変更 ☐はい ☐いいえ

05. 建築基準法に準拠していない増築、構造変更、その他の修理変更 ☐はい ☐いいえ

06. 不動産の一部または全体における盛り土（転圧その他を含む） ☐はい ☐いいえ

07. 何らかの原因による沈下、地崩れ、地滑り、その他の地盤関連問題 ☐はい ☐いいえ

08. 洪水、浸水、勾配関連の問題 ☐はい ☐いいえ

09. 火災、地震、洪水、地崩れなどによる不動産や構造上の主だった破損 ☐はい ☐いいえ

10. 何らかのゾーニング基準違反、土地利用方法の非準拠、「セットバック」基準違反
☐はい ☐いいえ

11. 周辺からの騒音問題やその他のめいわく行為 ☐はい ☐いいえ

12. C C & R その他の証書による不動産使用の制限や義務 ☐はい ☐いいえ

13. 当該不動産に何らかの権限を有する住宅所有者組合 ☐はい ☐いいえ

14. 共有部分（プール、テニスコート、歩道、その他他者と共同所有する未分割の利権）
☐はい ☐いいえ

15. 不動産に関連して発行された不法占拠通告や召喚状 ☐はい ☐いいえ

16. 該不動産または共有部分（プール、テニスコート、歩道、その他他者と共同所有する未分割の利権）の瑕疵あるいは欠陥が争点となっている訴訟を含む、売主が原告または被告で、当該不動産に影響を及ぼすか、及ぼす可能性のある訴訟問題
☐はい ☐いいえ

上記に印を付けた場合には、その内容を説明してください（必要であれば、別紙添付）

署名時点において、ここに記載する情報が売主の知識の限り、真実で正しいことを証明する。

売主 _____ 日付 _____
売主 _____ 日付 _____

III. 代理人による検査情報開示

(本件取引で代理人が売主を代行する場合のみに記入)

以下署名の者は、物件の状態に関する売り主による上記の情報及び、検査のために入ることが可能な範囲において実施した目視検査にしたがって、以下の所見を記述する。この目視検査は、不動産仲介業者としての適正な能力と経験に基づくものである。

☐ 代理人は特に気付いた開示必要事項なし

☐ 代理人は次の事項を特記 _____

代理人(売主代行ブローカー) _____ 日付 _____

(楷書で記入)(準認ライセンス保有者またはブローカーの署名)

VI. 代理人による検査情報開示

(オファーを受けた代理人が前記代理人と異なる場合のみ記入)

以下署名の者は、検査のために入ることが可能な範囲において実施した目視検査にしたがって、以下の所見を記述する。この目視検査は、不動産仲介業者としての適正な能力と経験に基づくものである。

☐ 代理人は特に気付いた開示必要事項なし

☐ 代理人は次の事項を特記 _____

代理人(売主代行ブローカー) _____ 日付 _____

(楷書で記入)(準ライセンス保有者またはブローカーの署名)

V. 買主および売主は、専門家にアドバイスを求めたり、当該物件の検査を依頼したりしても良い。そして、両者間の契約にアドバイス、検査、瑕疵などを配慮した条項を設けることができる。

私/私たちは本開示書の写しを受領したことを確認する。

売主 _____ 日付 _____ 買主 _____ 日付 _____

売主 _____ 日付 _____ 買主 _____ 日付 _____

代理人(売主の代行ブローカー) _____ 日付 _____

(準ライセンス保有者またはブローカーの署名)

代理人(買主の代行ブローカー) _____ 日付 _____

(準ライセンス保有者またはブローカーの署名)

民法 1102.3 節は、購入申し出書類の署名後に情報開示書が提示された場合において、買い手が開示後 3 日間以内に売買契約を解除する権利を定めている。契約解除を希望する場合には、その期間内に行わなければならない。

不動産ブローカーとは不動産についてアドバイスする資格を持つ。法律的なアドバイスを必要とする場合には、弁護士に相談のこと。(不動産情報開示者邦訳完)

8 | 不動産取引手続法 (RESPA)

- 連邦政府による不動産取引手続法 (Real Estate Settlement Procedure Act: RESPA) は、仲介業者、貸主、住宅モーゲージ・ブローカーなどによる虚偽の陳述、詐欺行為から買主を守ることなどを定めている。この不動産取引手続法の目的は、①主要なサービス料金を前もって提示することにより買主が公正な取引サービスを受けることができるようにする、②取引サービス料金を不必要に高くするロッキ料や紹介料を排除することで買主を保護する、③取引サービス料金を高くするような行為を禁止することで買主の保護を図る、などである。これら買主の保護については不動産取引手続法の第 8 項と第 9 項に次のように明示されている。
- 第 8 項では手数料、ロッキ料など、必要以上の手数料の授与を禁止しており、また第 9 項は連邦政府が関係する住宅ローンの紹介と引き換えに特定の不動産権原保険会社の利用を取引条件とすること (直接的、間接的方法の両方) を禁止している。これら第 8 項及び第 9 項の違反に対する訴訟は、不動産が位置する場所、もしくは違反が申し立てられた場所を管轄する連邦第一審裁判所で、契約後 1 年以内に起こすことができる。そして住宅都市開発省 (Department of Housing and Urban Development)、各州の検事総長、もしくは各州の保険監督官 (State Insurance Commissioner) は、不動産取引手続法第 8 項及び第 9 項の違反を取り締まるため、差し止め請求を契約後 3 年以内で起こすことができる。

2—イギリス

1 | 取引・手続きの全体像

- イングランドとウェールズにおける住宅取引の過程は、「市場調査期」と「住宅譲渡期」の 2 つの時期に大きく分けることができる。

(1) 市場調査期 (Marketing Period)

- 売り手は売却対象の住宅を市場に出す。通常、「不動産仲介業者」(Estate Agent)を介して行う。一方、買い手は希望物件を探すために、不動産仲介業者の顧客リストにエントリーする。住宅の売買において不動産仲介業者を利用することは強制ではない。ただし、利用する場合には、不動産仲介業者は売り手の代理人となる(双方代理ではない)。
- 買い手は希望物件を探す。
- 買い手は購入物件を探し始める時またはそれより前に、住宅ローンに関する照会を行うことが多い。この場合、買い手は「住宅ローンブローカー」(Brokers)あるいは直接に金融機関(Lenders)に連絡をとる。
- 買い手はオファー(購入意思と希望購入価格)を提出するが、それは仲介業者を通じて売り手への書面にて確認される。売り手はそのオファーを受領する。なお、この時点での合意書(Agreement)は正式なものではなく仮合意であり、契約書手交までは売り手・買い手いずれも法的罰則なしに取り下げることができる。
- もし、住宅ローン／担保融資が必要であれば、買い手はこの時点で金融機関に対して正式に申請しなければならない。これに対し、融資を行う金融機関は対象物件の担保評価を行うが、その手数料は買い手が支払わなければならない。
- 買い手は当該物件の住宅調査(Survey)についても準備し、その費用を負担する。ただし、「住宅調査人」(Surveyor)に依頼するかどうかは、買い手の判断による(この住宅調査は担保評価よりも詳細な調査を行う)。

(2) 住宅譲渡期 (Conveyance Period)

- 住宅譲渡期とは、上記の住宅売買の仮合意の時点から実際に物件の所有権が譲渡され取引が「完了」する時点までの期間をさす。この期間の手順はかなり複雑であり、通常は「事務弁護士」(solicitor)が介在するが、買い手と売り手には、それぞれ別の事務弁護士が代理人として付かなければならない。場合によっては、「登録住宅譲渡人」(Registered Conveyancer)が事務弁護士の代わりに付くこともあるが、あまり一般的ではない。事務弁護士などを介さずに売買当事者が直接的に取引を行う(Do-it-yourself Conveyance)も可能ではあるが、この方法を使う人はまれである。
- 住宅譲渡期は、さらに次のように2段階に分かれる。

① 仮合意から契約書の手交まで—住宅譲渡・前期

- ・ 仮合意の後でも売買契約書の取り交わしが終わるまでは、買い手・売り手いずれも、その内容を変更できる。この間に、買い手は当該物件に関する可能な限りの情報を探し出してチェックする。
- ・ 買い手側の事務弁護士は売り手の土地に対する所有権などの不動産権原 (Title) をまず調べる。非登記の土地 (Unregistered land) については、少なくとも過去 15 年以上にわたって権原の移動を調査する必要がある。既に登記された土地 (Registered land) については、調査手続きは比較的簡単で、土地登記局 (Land Registry) にある詳細記録を調査すればよい。

- ・土地の調査に当たっては、境界線や通行権を始めとして、土地所有・利用において制約となりうる全ての事項を調査対象とする。
- ・地元自治体には当該物件に影響を及ぼす可能性のある開発計画図や建物関連事項の資料が整備されている。例えば、近隣道路の建設計画や自治体として見過ごすことができない建物に関する欠陥のような事項である。
- ・上下水道や電気、ガスなどのユーティリティ接続に関連する事項の調査を行う。
- ・もし住宅ローンが必要な場合には、契約書の手交の前に買い手に対する金融機関からの正式なオファーが必要であり、その条項はすべて買い手にとって納得いくものでなければならない。仮に買い手が適切な住宅ローン融資を得ることができない場合には、この段階で取引が遅延したり、取引自体が破棄されたりすることもある。
- ・この段階で、買い手は建物に対する契約日以降の損害保険をかけねばならない。なぜならば、契約書手交の後、買い手は火事・風水などによるあらゆる損害に対して責任を負うためである。建物に対する損害保険は、あらゆる住宅ローン担保融資の基本的条件である。
- ・買い手が実施した住宅調査報告書がある場合には、それを受領しておかねばならない。その検査結果は契約書手交前の売り手との交渉要件となり、検査結果の内容によっては、取引破棄に至ることもある。
- ・契約書の手交時には、合意事項を確認しなければならない。買い手は手付金(通常、契約金の 10%)を売り手に支払わねばならない。

②契約書の手交から契約完了までー住宅譲渡・後期

- この段階では、事務弁護士が中心となる実務的な事項が多い。
- ・住宅譲渡図書が準備される。
- ・住宅ローンが必要な場合には、その担保融資に関する合意書が金融機関と結ばれる。この融資合意書が完了すると、住宅ローンは直ちに契約どおり実行される。金融機関の事務弁護士は買い手の弁護士と別であってもよい。
- ・買い手は、明らかにされていない他の担保融資や当該土地に係わる紛争、あるいはその他の土地に関する権原に影響を及ぼす未解決の問題などがないかをチェックする。
- ・契約完了：土地の所有権が譲渡されることによって、契約が完了する。買い手は契約金額の残金を売り手に支払い、そして売り手は当該物件から退去せねばならない。
- ・契約完了後には、いくつかの事後処理がある。例えば、買い手は契約金額に応じた印紙税を払い、また所有権の変更を土地登記局 (The Land Registry) にて登記する必要がある。

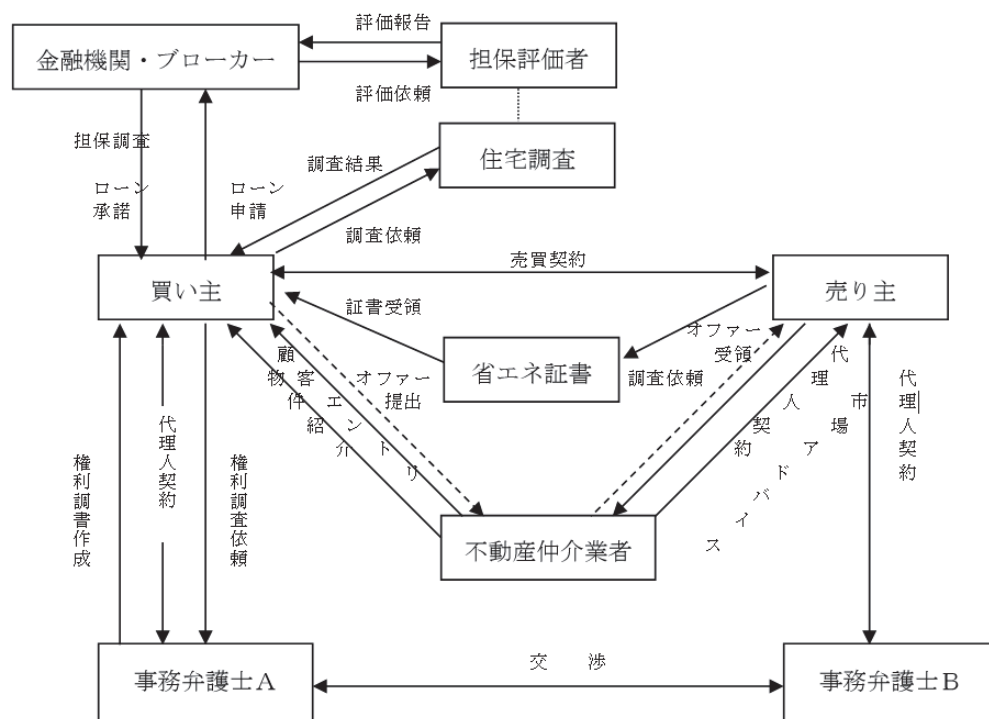
2 | 土地登記局 (The Land Registry)

- イングランドやウェールズにおいては、不動産 (Real Property) は物的財産法により、土地およびそれに付着する人工構造物とそれらに付帯する諸権利 (保有権、管理権、享受権、売却・譲渡権など) は一束として扱うことが規定されている。すなわち、建物は土地に附属するものであり、独立した不動産としては扱われないため、土地のみを登記することになる。
- すべての土地取引について買い手は土地登記局 (The Land Registry) に登記する義務がある。しかしかつては一部の地域では登記の義務がなかったために、全体の 80%しか登記されていなかったが、現状ではほぼ 100%近くの物件の登記が行われている。土地登記により、売り手の土地に対する権原の照会が容易になるとともに、土地譲渡を簡単にすることができる。土地登記局には電子化されたデータベースがあり、一般の紹介や調査にも対応すべく公開されている。

3 | 住宅取引の流れ

- イギリスには、不動産仲介業者に資格や登録制度がないが、不動産取引に際しては、多くの専門家が役割分担を行い契約成立の安全と円滑化を確保する(図表Ⅲ1-2-1)。不動産売買では原則として売り主と買い主に各々不動産仲介業者が付くが、住宅取引の場合は取引価格がオフィスや店舗などとは相対的に低いため、1社が売り主と買い主を仲介することが一般的である。不動産仲介業者は売り主につき、売り主から仲介手数料を得る。
- 買い手と売り手の双方に個別に事務弁護士(Solicitor)が付いて取引の安全を確保する。
- 2004年新住宅法にて住宅情報パック(Home Information Pack: HIP)制度が2006年6月に公布され、2007年6月から全面施行となったが、最終的に2010年5月に、省エネ証書取得義務を除いて制度は停止されるに至った。このため図表Ⅲ1-2-1には省エネ証書の流れだけを記載している。HIPの導入経緯については、不動産流通近代化センターが実施した「英国のHIP制度・住宅購入プロセスに関する調査報告書」平成20年3月に詳しい。
- HIPは停止され、今後は省エネ証書規定を除いて廃止される見通しであるが、元々イギリスには資格を持つ不動産仲介業者はおらず、不動産仲介業者による物件や取引の重要事項説明等の情報提供制度はなかったこともあり、買い主が自らサーベイヤー(Surveyor)を起用し、購入したい住宅の検査・評価を実施してもらい、自ら安全を確保する仕組みになっていた。HIPが停止している現状では、住宅取引は従来の流れに戻ってきている。したがって、HIP導入以前との違いは、省エネ証書が取引時には必要になっていることである。

図表Ⅲ1-2-1 イングランドとウェールズにおける住宅取引の仕組み



(注)・不動産仲介業者は誰でも営業できるが、売り手側の代理人である。

- ・住宅譲渡人は、まだ一般的には普及していない。
- ・金融機関には、これまで住宅金融組合が多く民間銀行は少なかった。
- ・住宅調査人は、売り手の依頼により価格評価を行うことがある。

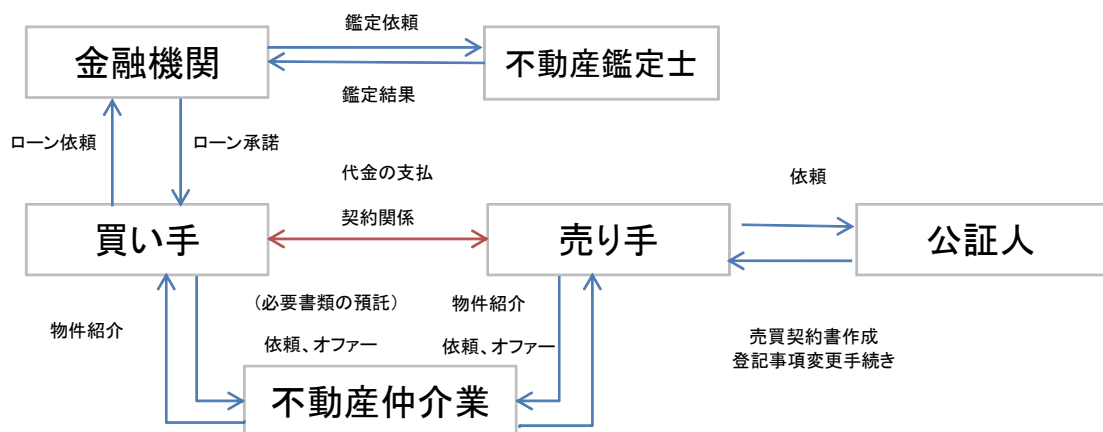
(資料) ニッセイ基礎研究所で作成

3—ドイツ

1 | 取引・手続きの全体像

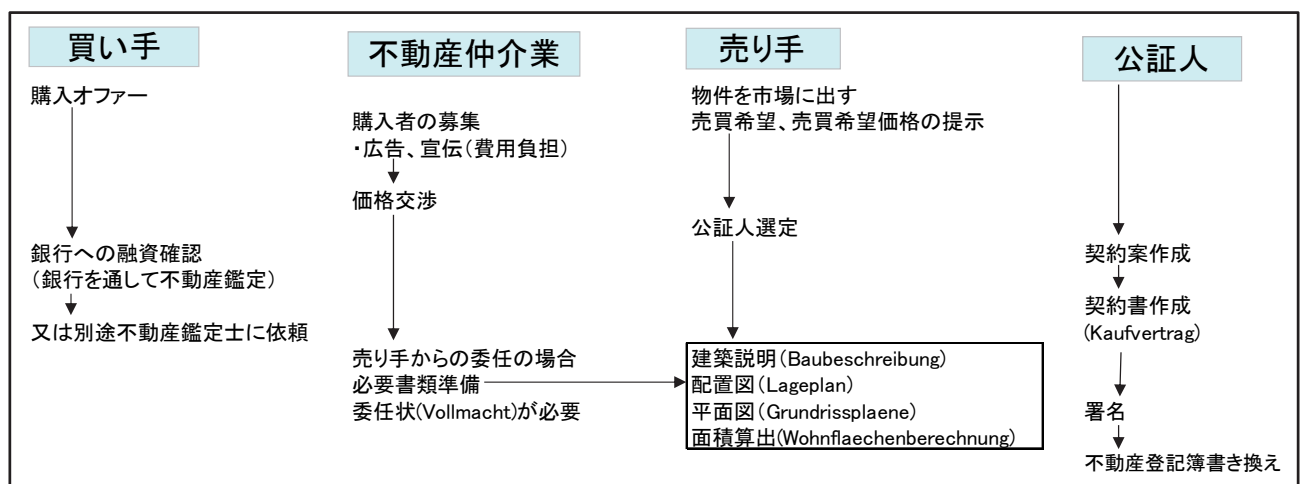
- ドイツの不動産取引の特徴は、売り手が公証人に売買契約書の作成を依頼し、公証人の手数料は売り手が支払うことである。不動産鑑定士は買い手が依頼する場合もあるが、金融機関からの依頼によるところが多い。取引に必要な書類は顧客が手配するか、不動産仲介業者が売り手の代理で手配する(図表Ⅲ1-3-1)。
- 不動産仲介業者は買い手のオファーと売り手の物件希望価格とを調整・価格交渉し、交渉がまとまれば買い手は銀行融資などの確認を行い(必要に応じて不動産鑑定士に査定依頼)、売り手は公証人を選定し、契約書作成に入り、不動産仲介業者は売り手と共に必要な書類を揃え、公証人による契約手続きに入る。公証人を介在して買い手と売り手は契約を調印し、代金の支払いとともに、公証人は必要な移転や担保設定登記の手続きを完了する。

図表Ⅲ1-3-1 ドイツにおける住宅取引の仕組み



(資料) スターツ・コーポレーション、デュッセルドルフ作成。

図表Ⅲ1-3-2 住宅取引における各当事者の役割



(資料) スターツ・コーポレーション、デュッセルドルフ作成。

2 | 公証手続き

- ドイツにおける不動産取引と英米との大きな相違点は、英米の取引は民間取引当事者の権利を重視しており公証人等は介在せず、権原契約等は公証人に代わって弁護士やエスクロー・権原保険制度を用いて仲介業者が行っている。これに対しドイツでは、権原契約等の締結には公証人の公証手続きを制度的に必要としていることから、英米とドイツの不動産仲介業の役割は大きく異なっている⁽¹⁹⁾。ドイツの仲介業の役割はまさに売り手と買い手をつなげる仲介業に特化している。このため、欧米の仲介業と比べ、相対的に業務負担は少ないだけ、顧客へのアドバイスやコンサルティング業務を、仲介料の範囲で実施可能な状況にあるものと考えられる。
- ドイツの不動産取引をより法的側面からみると、まず、不動産とはドイツ民法典によって、あらゆる種類の建物が不動産の一部と見なされているが、所有権の移転に関する法的手続きにおいて建物は重要ではなく、土地取引が重要な要素となる。土地に付随する建物等だけを購入することはできず、必ず土地と共に建物を購入する必要がある⁽²⁰⁾。不動産とは土地だけ、または土地と建物の一体物を意味している。
- 民法典 313 条によると、不動産取引においては、不動産の所有権を譲渡もしくは獲得する義務を負わせる公証文書の契約書が必要であり、民法典 873 により、所有権の譲渡に際しては、権利変更の開始に関する契約当事者の同意が必要となる。土地登記簿の譲渡宣言となる合意は、民法典 952 に基づいて、原則として公証人の立ち会いの元で行われなければならない。譲渡の仮登記と購入金額の支払いの後、公証人は土地登記簿の所有権の書き換えを命ずることとなる。民法典 892 に従い、土地登記簿第一部のあらゆる登記は公信力を有している。

(19) Edited by Tobias Just – Wolfgang Maeng(2012) “Understanding German Real Estate Market” Springer

(20) 大成出版社「欧米の不動産業事情」1993 年

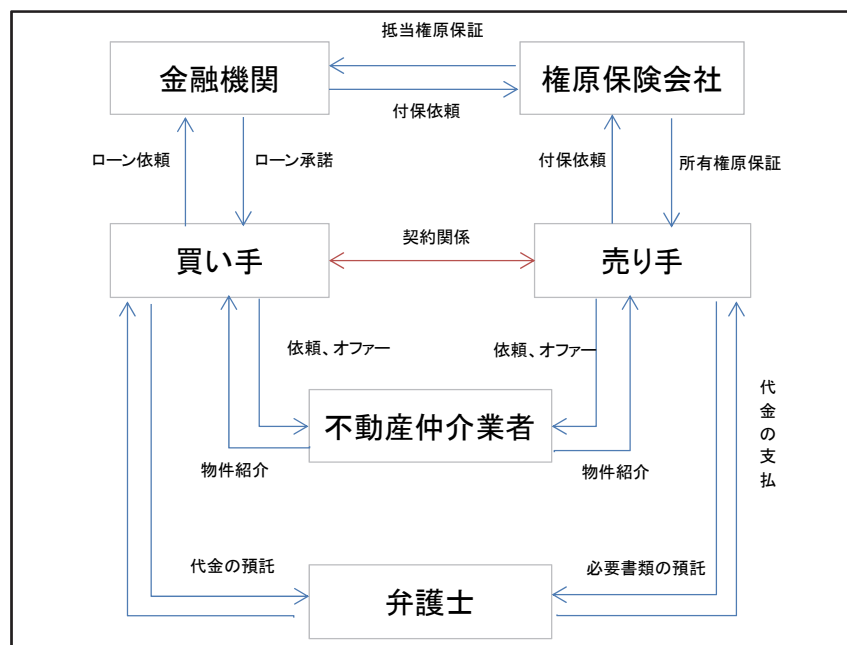
4—シンガポール

1 | 取引・手続きの全体像

(1) 売買の場合

- 売主は、不動産仲介業者と仲介契約を締結した上で、物件を市場に出す。仲介契約は住宅の場合、Estate Agency Agreement for the Sale of Residential Property と呼ばれる。
- 買主は、気に入った物件について Offer to Purchase という書類を作成して、自分の不動産仲介業者を経由して売主側に提示する。その際、売買価格の 1% を手付金として一緒に預託する。
- これを受けて、売主は、Option to Purchase という書類を作成して、買主に提出する。買主は、契約条件に満足する場合には、14 日以内にこの書類に署名して売主側に提出すると同時に、売買価格の 9% の支払いを行う。
- この 14 日の間に、買主は、弁護士を指定して、自分が支払った金銭・小切手を預かってもらう。弁護士は権利関係等を調査するとともに、銀行ローンを紹介したりして決済資金調達を確定する。
- 仮に 14 日以内に契約を履行しないことを決めた場合でも、支払い済の手付金 1% は返還されない。
- 弁護士は、売買契約締結に当たり、買主に対し、権利関係等法律事項を中心に重要事項説明を行う。残金の 90% は最終決済前までに支払わなければならないが、これら支払についても弁護士が処理する。つまり、シンガポールでは弁護士が重要事項説明に関する宅地建物取引主任者の業務とエスクローの業務も果たしているわけである。なお、英国の植民地であったことから由来するが、弁護士には barrister (法廷弁護士) と solicitor (事務弁護士) の 2 種類あり、不動産取引に当たって登場するのは後者である。弁護士費用は売買価格の 0.1% 未満が相場とされる (住宅の賃貸の場合は定額が多い)。

図表Ⅲ 1-4-1 シンガポールにおける住宅取引の仕組み



(資料) スターツ・コーポレーション、シンガポール作成。

- 買主が Option to Purchase に署名した後、弁護士が売買契約書を作成して両当事者が署名し、残金を支払い、登記手続きを済ませるという手順を踏むが、買主が Option to Purchase に署名してから、すべての契約行為が完了するまでの期間は、概ね 12 週間とされる。

- 権利関係等法律事項以外の物件調査は、住宅については行われずのが通常であり、現況引渡しが基本とされる。
- 不動産鑑定については、HDB(シンガポールの公団)の場合には売却前に行うのが一般的であるが、民間物件(Private Condominium)においては行うか否か、その時期等については非常に曖昧である。
- 土地の権原がリースホールドであっても、売買に当たり借地料の支払いが別途発生することはない。

(2) 賃貸の場合

- 住宅(コンドミニアム)、オフィス、店舗、工場、倉庫といった物件の種類に関わらず、契約の手続は基本的に同じである。
- 賃借希望者が不動産仲介業者(実際にはセールスパーソン)に物件の紹介を依頼すると、入居希望日の1ヶ月前くらいから内覧することができる。
- 内覧して気に入った物件がある場合には、当日又は数日以内に賃借人としての要望を記載した Letter of Intent という文書を家主側に提出する。
- 家主側はこれに対して貸主側の条件を記載した Letter of Offer を作成し、「この条件でなら貸しましょう」と申し出てくる。一般的に、賃貸契約の条件等はこの Letter of Offer が基礎となる。
- 賃借希望者がこの内容に概ね納得して借りようという意思を固めた場合、Letter of Offer に署名し、保証金(家賃1ヶ月分)とパスポートの写し(外国人の場合)など必要書類を提出し、家賃、入居日、家具などの詳細な契約条件を交渉する。シンガポールでは貸し手市場であることから、物件を押さえておくために、正式の契約前に保証金を入れておく必要があるわけである。
- 契約条件に関する交渉がまとまれば、賃借人は、家賃1ヶ月分と印紙代を用意して賃貸契約書(Tenancy Agreement)と家具備品リスト(Inventory List)に署名し、鍵を受け取る。
- 住宅(コンドミニアム)の賃貸借の場合、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、クーラー、ベッド、ソファといった必需品は家主が調達してあつらえるのが一般的であり、賃借人は「テレビはブラウン管ではなく液晶にして欲しい」と言った要望をすることができる。その代わり、クーラーの点検を3ヶ月ごとに行う義務が賃借人にあり(実際にはメンテナンス業者に委託する)、仮に故障した場合、賃借人が点検義務を果たしていなければ、修繕費用を負担しなければならないという契約条項を入れるのが通例である。
- 原状回復は、家具備品リストに記載されている物がきちんとあるかどうかの問題となることが多い。

2 | 取引に関わる文書・契約書

- 不動産仲介業者は、仲介に当たり、顧客と不動産仲介契約を締結することが義務付けられているが、CEAは、シンガポール国内の住宅の仲介に適用するものとして、標準不動産仲介契約(the Standard Estate Agency Agreement)を作成して公表している。
- 標準不動産仲介契約の類型は、次のとおりである。両手仲介はなく、片手仲介であるため、売主、買主、貸し手、借り手それぞれの顧客との間の標準契約が定められている。また、一般と専属専任の2つの方式があり、日本の専属媒介契約に当たるものはない。
 - ・ Estate Agency Agreement for the Sale of Residential Property (一般住宅売却仲介契約)
 - ・ Estate Agency Agreement for the Purchase of Residential Property (一般住宅購入仲介契約)
 - ・ Estate Agency Agreement for the Lease of Residential Property by a Landlord (一般住宅賃貸借仲介契約 [家主])
 - ・ Estate Agency Agreement for the Lease of Residential Property by a Tenant (一般住宅賃

貸借仲介契約 [賃借人])

- Exclusive Estate Agency Agreement for the Sale of Residential Property (専属専任住宅売却仲介契約)
- Exclusive Estate Agency Agreement for the Purchase of Residential Property (専属専任住宅購入仲介契約)
- Exclusive Estate Agency Agreement for the Lease of Residential Property by a Landlord (専属専任住宅賃貸借仲介契約 [家主])
- Exclusive Estate Agency Agreement for the Lease of Residential Property by a Tenant (専属専任住宅賃貸借仲介契約 [賃借人])

3 | 苦情処理制度

- 公認不動産仲介業者又は公認セールスパーソンの行為に対する苦情は、誰でも不動産仲介業者評議会 (Council for Estate Agencies: CEA) の評議員に対し提出することができる。評議員は、その苦情を CEA に付託することになっている。また、評議員は、公認不動産仲介業者又は公認セールスパーソンの行為に関する如何なる情報も自ら CEA に付託することができる。CEA は、苦情又は情報を受理した後、調査を行うべき事案であると判断する場合には、調査官に調査させることができる。
- CEA は、調査官が提出した報告書及び勧告を検討し、当該事案を懲罰委員会に付託することができる。事案が懲罰委員会に付託するほどのものでないと判断される場合であって、必要と認める場合には、CEA は、公認不動産仲介業者又は公認セールスパーソンに対し助言文書を発出することができる。この文書は、許可及び登録に対し何ら影響を及ぼさない。
- CEA は、20 名以内のメンバーによる懲罰査問会を任命することができる。メンバーは、CEA の評議員及びそれ以外の者により構成されるが、懲罰査問会の会長 (Head of the Disciplinary Panel) は、評議員の中から任命される。懲罰査問会の会長は、前記により懲罰委員会に付託された事案を形式的に審問するために、懲罰査問会のメンバーの中から懲罰委員会を任命することができる。懲罰委員会は、少なくとも 3 名のメンバーを含むものとする。懲罰査問会の会長が適切であると判断する場合、懲罰委員会は、1 件又は複数の事案に関し、又は指定された期間の間任命される。

4 | 紛争解決手段

- 不動産仲介契約 (その存在、有効性又は期間に関する疑義を含む) に関して発生する顧客と不動産仲介業者の間のいかなる紛争も、最初は次の方法により解決が図られる。
- 調停: 当事者は、特約がない限り、CEA により定められた調停スキームの下での調停手続きに従う。不動産仲介業者は、売り手に対し、調停を選択するか否かを尋ねることができる。もし、売り手が返答しない場合又は質問に対し 3 週間以内に選択しない場合には、調停を選択しないものとみなされる。
- 仲裁: 紛争が顕著な場合 (つまり、売り手が調停を選択しないことに決定した場合あるいは、紛争が調停によって解決されない場合)、紛争は仲裁に移行する。仲裁は、特約がない限り、CEA により定められた裁定スキームの下で行われる。
- 不動産仲介業者は、売り手が仲裁による紛争解決を選択するか否かを尋ねることができる。もし、売り手が返答しない場合又は質問に対し 3 週間以内に選択しない場合には、仲裁を選択しないものとみなされ、当事者は、仲裁手続きに移行しない。

5 | 調停及び仲裁の概要

- CEA の調停及び仲裁スキームの要点は次のとおりである。

目的： 消費者と不動産仲介業者の間の紛争を解決するために効率的で迅速な手段を提供。

対象： 不動産仲介業者の業務の提供から生じる、あるいはそれに関連する紛争を対象とするが、居住用不動産の取引に限定され、かつ、事前に消費者が不動産仲介業者との間で調停及び仲裁スキームの利用に合意している場合に限られる。

手続き：

- ・ 消費者が調停又は仲裁の開始を希望する場合
 - － 消費者との間で紛争を抱えている不動産仲介業者やセールスパーソンは、調停又は仲裁手続きに参加する。これに反する場合には、不動産仲介業者法に触れる。
 - － 消費者が調停又は仲裁手続きを実施する機関を選択する。
 - － 当事者は、このスキームの下での調停手続きを 1 回に限り行うことができ、消費者は、調停手続きを経ることなく、直ちに仲裁手続きに入ることを選択できる。
- ・ 不動産仲介業者が調停又は仲裁の開始を希望する場合
 - － 不動産仲介業者は、消費者に対して調停と仲裁のいずれを望むか尋ねることができる。もし、消費者が 3 週間以内に回答しない場合、調停及び仲裁手続きを希望しないとみなされ、不動産仲介業者は消費者に対し法的手続きを行うことができる。

費用： 調停費用は不動産仲介業者と消費者が折半して負担する。仲裁は、不動産仲介業者が最低 50%、消費者が最大 50% 負担する。実際の負担割合は仲裁人が決定する。仲裁人は、消費者のクレームが些細なものである場合、感情的なものである場合又は手続きの乱用である場合には、仲裁費用の 100% を支払うよう消費者に命じることができる。法的処理費用は、各当事者が負担。

- ⑤増値税の納付： 売主は増値税、買主は契約税を支払う。その際、買主は契約金の一部を支払う。この際に支払う契約金の目安は、売買総額の10%。所要時間は3～5日。
- ⑥権利書の移転完了・引き渡し： 所有権移転完了後、買主は残金の決済を行い、売主は物件の引き渡しを行う。

3 | 苦情処理

- 台湾において、不動産取引に係る紛争が生じ、紛争が消費紛争に属する場合、消費者保護法の規定に従い、裁判所に消費訴訟を提訴するほか、次の機関団体に申立てることができることとなっている。①企業経営者、②消費者保護団体、③企業経営者の営業所所在地、消費関係発生地(消費契約の締結地、履行地を含む)の直轄市・県(市)政府消費者サービスセンター。
- 上記方法により申立てた後妥当な処理を受けない場合、消費者は直轄市・県(市)政府消費者保護委員会に申立てまたは直轄市・県(市)政府消費紛争調停委員会に調停を申請することができる。消費者保護官に申立てた後妥当な処理を受けない場合、直轄市・県(市)政府消費紛争調停委員会に調停を申請することができる。
- 消費紛争に属しない場合は、消費者保護法規定に従い申立てることができない。しかし、管轄区域の郷鎮市公所調停委員会に調停を申請することができる。

図表Ⅲ1-5-2 2009年の台北市不動産売買紛争トップ10

紛争原因	件数	総数に占める比率 (%)
1 重要事項の隠蔽	69	16.08%
2 売却委託または売買契約の終了	57	13.29%
3 家屋漏水問題	34	7.93%
4 施工瑕疵	33	7.69%
5 対象物件のローン問題	26	6.06%
6 面積の不足	25	5.83%
7 契約審査閲覧権	21	4.90%
8 塩素イオン検査	19	4.43%
9 引渡しの遅延	18	4.20%
10 手付金の返還	15	3.50%

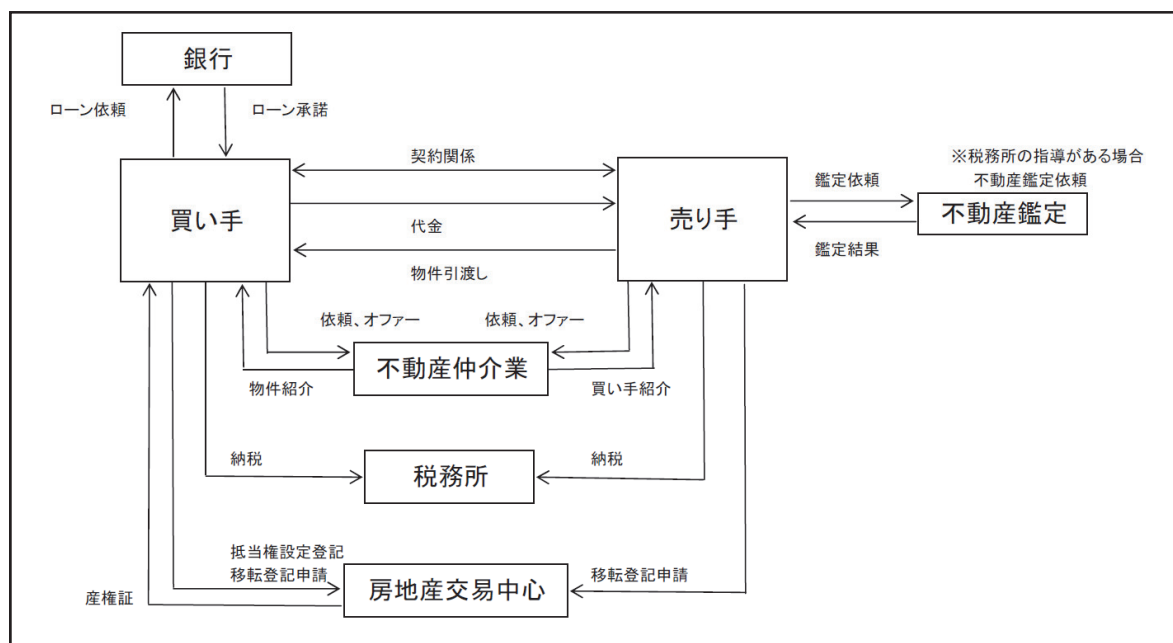
(資料) 台北市ホームページ。

6—中国（上海）⁽²²⁾

1 | 住宅取引の仕組み

- 上海の住宅取引の仕組みは、日本の取引に似ている。取引は仲介会社を通じて行うのが一般的。しかし、買主が融資を利用する場合、日本のように移転登記申請と同時決済はできない。この点は中国における不動産取引制度の重要課題と考えられる。

図表Ⅲ1-6-1 中国(上海)における住宅取引の仕組み

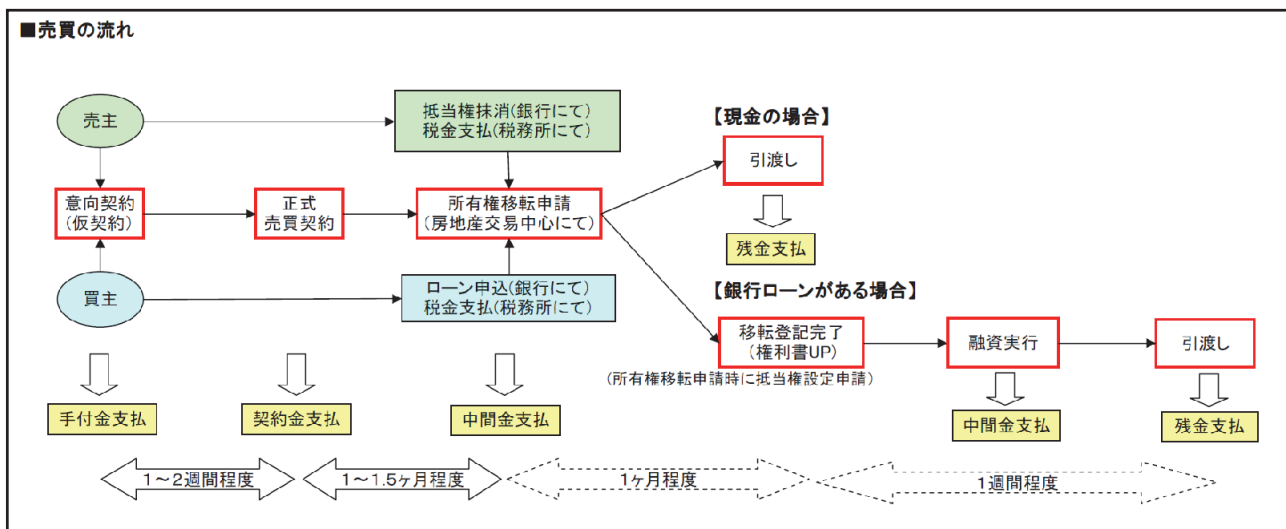


（資料）スタート・コーポレーション上海作成。

- 取引の流れは次の通りである（図表Ⅲ1-6-1 及び図表Ⅲ1-6-2）。
 - ① 買主は売主に意向金（数万元）とともに購入意向書を提出。
 - ② 売主が同意した場合、意向書に署名、意向金を手付金として受領。
 - ③ 売買契約を締結、契約金支払い（金額は売買条件による。90%程度払う場合もある）。
 - ④ 買主が融資を利用する場合、銀行に融資の申請。融資がおりず、代金を準備できない場合解約となり、一般的には売買価格の20%を違約金として相手方に支払い解約となる。
 - ⑤ 買主・売主双方が支払うべき税金を税務所にて確認、それぞれ納税。
 - ⑥ 買主・売主双方が納税したと同時にあるいは納税後に物件所在の区の房地產交易中心にて移転登記手続き、中間金支払い。
 - ⑦ 買主が現金支払いの場合は移転登記申請と同時に物件引渡し・残金決済を行う。
 - ⑧ 買主が融資を利用する場合、移転登記申請と同時に銀行の抵当権設定登記申請を行う。
 - ⑨ 抵当権が設定された買主名義の産権証が完成した後、一週間程度で売主の銀行口座に融資が実行・送金される。
 - ⑩ 融資金額の入金を確認後、物件引渡しおよび残金決済を行う。

(22) 中国(上海)の住宅取引の仕組みについては、スタート・コーポレーション上海からの情報に基づき作成。

図表Ⅲ1-6-2 中国(上海)における住宅取引の流れ



(資料) スターツ・コーポレーション上海作成。

- 都市不動産転売管理規定により、実際の不動産の転売に際しては、下記の手順で手続を行うよう定められている点に注意する必要がある(7条)。
 - ①不動産転売の当事者が書面で転売契約を締結する。
 - ②不動産転売当事者が転売契約を締結してから 90 日以内に不動産権利証、当事者の合法的な証明書、転売契約等の関連する文書を持って不動産を管理する行政部門に申請を提出し、併せて成約価格を報告する。
 - ③不動産管理部門は提供された関連文書に対して審査を行い、併せて7日以内に申請を受理するかどうかを書面で回答し、7日以内に書面での回答がない場合は、受理が同意されたものとみなされる。
 - ④不動産管理部門は申告された成約価格を審査し、併せて必要に応じて転売された不動産について現地調査を行い評価する。
 - ⑤不動産転売の当事者は規定に従って関連する税金を支払う。
 - ⑥不動産管理部門は建物権利の登記手続きを行い、不動産権利証書を発行する。

2 | 取引に関わる文書・契約書

- 不動産取引事業者が締結した売買契約書(不動産取引サービス契約)は、不動産取引事業者の印鑑を押印し、かつ当該業務に従事した一名の不動産取引主任者または二名の不動産取引主任補助者の署名がなされなければならない(弁法第 20 条)⁽²³⁾。
- 不動産に係る説明書等： 不動産取引事業者と委託者が不動産の売却、賃貸に関する取引サービス契約を締結する場合、売却、賃貸を委託された不動産及びその権利証書、委託者の身分証明書等の関連資料を実際に確認し、併せて不動産の状況についての説明書を作成しなければならない。委託者の書面による同意を得たのち、初めて当該不動産の物件情報を対外的に公表することができる。
- 不動産取引事業者と委託者が、不動産購入、賃借に関する取引サービス契約を締結する際には、委託者の身分証明等の関連資料を確認しなければならない(弁法第 22 条)

(23) 福島直樹(2011)「中国の不動産仲介制度の概要」RETIO, 2011. 7 NO.82 に基づき記載。

- 不動産転売契約は下記の主要な内容を含む必要があるとされている(8条)。
 - ①双方当事者の氏名または名称、住所
 - ②不動産権利証の名称と番号
 - ③不動産の所在地、面積、四囲の境界
 - ④土地の画地番号、土地使用者取得の方式と年限
 - ⑤不動産の用途または使用性質
 - ⑥成約価格と支払方式
 - ⑦不動産を使用に供する時期
 - ⑧違約責任
 - ⑨双方が約定したその他の事項

3 | 注意を要する不動産制度・慣行:

- 前述の通り、買主が融資を利用する場合、日本のように移転登記申請と同時決済はできない。
- 市中銀行の担保評価額(貸出限度額)の査定算出基準: 基本的には相場価格を評価額とするが、ヒアリングした中国銀行では鑑定会社に依頼すること。返済金額が家庭内収入の 50%以下なら融資。公務員・教師・軍人などは返済割合が高くなっても融資可能とのこと。
- 土地の使用権(借地権)の残存年数が少なくなるにあたって売買金額の市場の考え方: 同程度の物件でも残存年数が少ない方が安くなる。
- 築年数に関わる建物資産価値の推移について: 償却年数は20年以上何年でも可。自分で決定できる。最長で土地使用年数まで。価格の 5%前後(これも自分で決定できる)を差し引いた残りを償却年数で割り、毎年その額を償却する。
- 日本人が上海で不動産の使用権を購入できる条件: 個人の場合 1 年以上中国に居住している者。企業の場合現地法人もしくは支店。
- 送金方法について: 日本人が中国不動産を購入する場合は銀行経由で送金。日本人が中国不動産を売却する場合購入時に海外から中国に送金した際の送金控えがないと中国から海外送金できない。中国人が日本の不動産を購入する場合で個人の場合、一人当たり 1 年間にUS \$ 5 万まで。企業の場合は外貨管理局へ申請を出し、承認されれば送金可能。
- 法律改定リスク・頻度などの留意点: 価格の急激な上昇・あるいは急速な冷え込みの際に購入規制の強化・緩和が起こりやすい。日本と比較すると改定の頻度は高く、急に決定・実施され、実務が追い付かないケースがある。

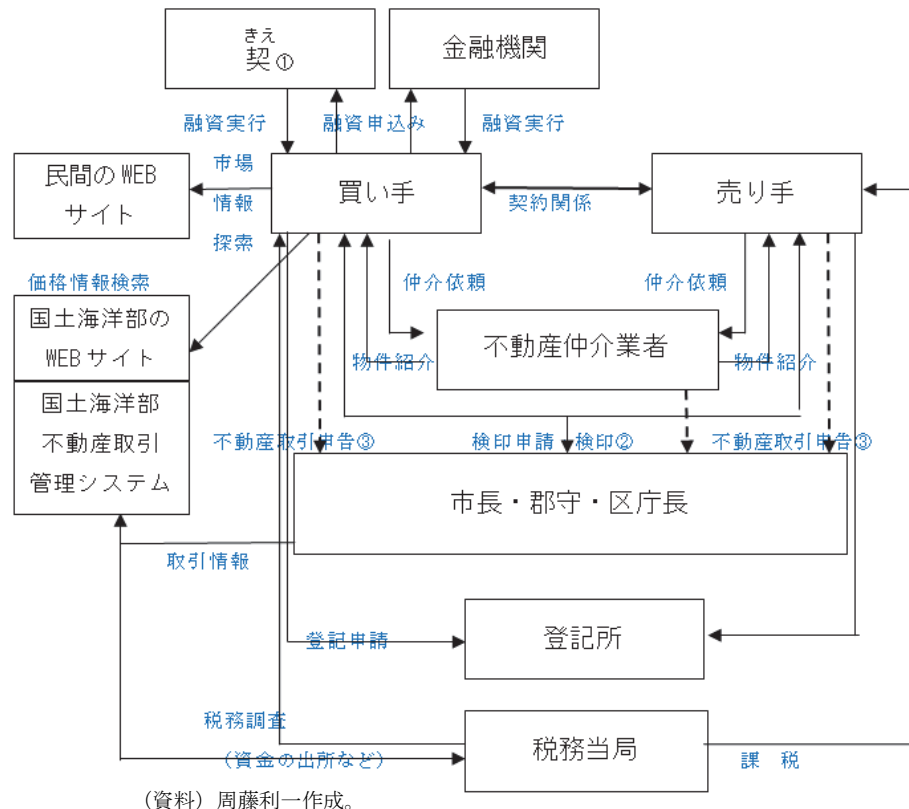
7—韓国

1 | 住宅取引の仕組み

(1) 取引の流れ

- ①売り手は、不動産仲介業者に売却の仲介を依頼する。
- ②買い手は、民間のWEBサイトで市況に関する情報を入手したり、国土海洋部のWEBサイトで価格情報を入手したりして、希望物件に関する立地、価格等の条件を決めて、不動産仲介業者に購入の仲介を依頼する（次頁に続く）。

図表Ⅲ1-7-1 韓国における住宅取引の仕組み



[補足説明]

- ①「契（キエ）」とは、日本の「講」に類似する私債市場。
- ②契約を原因として所有権移転登記を申請するときは、次の各号の事項が記載された契約書に検印申請人を表示して不動産の所在地を管轄する市長（区が設置されている市にあっては、区庁長）、郡守（以下「市長等」という）又はその権限の委任を受ける者の検印を受けて管轄登記所に提出しなければならない（不動産登記特別措置法第3条第1項）。
 - 一 当事者
 - 二 目的不動産
 - 三 契約年月日
 - 四 代金及びその支払日付等支払に関する事項又は評価額及びその差額の精算に関する事項
 - 五 不動産仲介業者があるときは、不動産仲介業者
 - 六 契約の条件又は期限があるときは、その条件又は期限
- ③取引当事者（買主及び売主をいう）は、次の各号のいずれかに該当する不動産又は不動産を取得することができる権利に関する売買契約を締結したときは、不動産等の実際の取引価格等の事項を、取引契約の締結日から60日以内に、売買対象不動産（権利に関する売買契約にあっては、その権利の対象である不動産）の所在地を管轄する市長、郡守又は区庁長に、共同で申告しなければならない。ただし、取引当事者のうち一方が申告を拒否する場合には、相手方が単独で申告することができる（公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第26条第1項）。
 - 一 土地又は建築物
 - 二 「都市及び住居環境整備法」第48条の規定による管理处分計画の認可により取得した、入居者として選定された地位
 - 三 「住宅法」第16条の規定による事業計画承認を受けて建設及び供給する住宅の入居者として選定された地位ただし、仲介業者が取引契約書を作成して交付したときは、上記にかかわらず、当該仲介業者が上記の申告をしなければならない（公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第26条第2項）。

なお、仲介業者が契約当事者から受領した契約金等の預託勧告制度と契約金の事前受領制度があり、これに関する主体として、金融機関、保険会社などがあるが、煩雑になるので、上記表には表示していない。

- ③仲介契約・不動産取引情報網： 不動産取引業者は、仲介の依頼を受けると、一般仲介契約（「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第 22 条。以下「業法」という）又は専属仲介契約（業法第 23 条）を締結し、不動産取引情報網を利用して売り物件の検索や買い手の探索を行う（業法第 24 条）。
- ④重要事項説明： 仲介業者は、仲介の依頼を受けた場合には、仲介が完成する前に、次の各号の事項を確認し、これを当該仲介対象物に関する権利を取得しようとする仲介依頼人に誠実かつ正確に説明して、土地台帳、登記事項証明書等説明の根拠資料を提示しなければならない（業法第 25 条）。
- 一 当該仲介対象物の状態、立地及び権利関係
 - 二 法令の規定による取引又は利用制限事項
 - 三 その他大統領令で定める事項
- ⑤取引契約書の作成等： 仲介業者は、仲介対象物に関して仲介が完成したときは、取引契約書を作成して取引当事者に交付して、一定期間、その写しを保管しなければならない（業法第 26 条）。
- ⑥不動産取引の申告： 取引当事者（買主及び売主をいう。以下同じ。）は、次の各号のいずれかに該当する不動産又は不動産を取得することができる権利に関する売買契約を締結したときは、不動産等の実際の取引価格等の事項を、取引契約の締結日から 60 日以内に、売買対象不動産（権利に関する売買契約にあつては、その権利の対象である不動産）の所在地を管轄する市長、郡守又は区庁長に、共同で申告しなければならない。ただし、取引当事者のうち一方が申告を拒否する場合には、相手方が単独で申告することができる（業法第 26 条第 1 項）。
- 一 土地又は建築物
 - 二 「都市及び住居環境整備法」第 48 条の規定による管理处分計画の認可により取得した、入居者として選定された地位
 - 三 「住宅法」第 16 条の規定による事業計画承認を受けて建設及び供給する住宅の入居者として選定された地位
- ただし、仲介業者が取引契約書を作成して交付したときは、上記にかかわらず、当該仲介業者が上記の申告をしなければならない（業法第 26 条第 2 項）。
- ⑦不動産取引申告価格の検証： 市長・郡守又は区庁長は、不動産取引の申告を受理したときは、国土海洋部長官が構築して運営する不動産取引価格検証体系を用いて、その適正性を検証しなければならない（業法第 27 条第 2 項）。
- ⑧税務当局への通報： 市長・郡守又は区庁長は、検証結果を、当該不動産の所在地を管轄する税務官署の長に通報しなければならない。通報を受けた税務官署の長は、当該申告事項を国税又は地方税賦課のための課税資料として活用することができる（業法第 27 条第 3 項）。
- ⑨契約書の検印： 契約を原因として所有権移転登記を申請するときは、次の各号の事項が記載された契約書に検印申請人を表示して不動産の所在地を管轄する市長（区が設置されている市にあつては、区庁長）、郡守（以下「市長等」という）又はその権限の委任を受ける者の検印を受けて管轄登記所に提出しなければならない（不動産登記特別措置法第 3 条第 1 項）。
- 一 当事者
 - 二 目的不動産
 - 三 契約年月日
 - 四 代金及びその支払日付等支払に関する事項又は評価額及びその差額の精算に関する事項
 - 五 不動産仲介業者がいるときは、不動産仲介業者

六 契約の条件又は期限があるときは、その条件又は期限

⑩所有権移転登記等申請義務： 不動産の所有権移転を内容とする契約を締結した者は、取引が終了した日から 60 日以内に所有権移転登記を申請しなければならない(不動産登記特別措置法第 2 条第 1 項)。

2 | 取引に関わる文書・契約書及び関連制度

- 韓国の仲介契約の類型としては、一般仲介契約と専属仲介契約が存在する。

(1) 一般仲介契約

- 仲介依頼人は、仲介依頼内容を明確にするため必要な場合には、仲介業者に対し、次の各号の事項を記載した一般仲介契約書の作成を要請することができる(法第 22 条)。
 - ・ 仲介対象物の位置及び規模
 - ・ 取引予定価格
 - ・ 取引予定価格に対し、法の規定により定めた仲介手数料
 - ・ その他仲介業者と仲介依頼人が遵守しなければならない事項

(2) 専属仲介契約

- 仲介依頼人は、仲介対象物の仲介を依頼するに当たり、特定の仲介業者を定め、その仲介業者に対し、当該仲介対象物を仲介するようにする契約(専属仲介契約)を締結することができる(法第 23 条第 1 項)。専属仲介契約の有効期間は、3 月とする。ただし、当事者間に異なる約定がある場合には、その約定による(法施行令第 20 条第 1 項)。
- 仲介業者は、専属仲介契約を締結したときは、日本の指定流通機構に相当する「不動産取引情報網」又は日刊新聞に当該仲介対象物に関する情報を公開しなければならない。ただし、仲介依頼人が非公開を要請する場合には公開してはならない(法第 23 条第 3 項)。日刊新聞への公開を規定していることと依頼人が希望する場合には公開できないとする規定が日本と異なる。
- 専属仲介契約を締結した仲介業者が公開しなければならない仲介対象物に関する情報の内容は、次のとおりである(法施行令第 20 条第 2 項)。
 - ・ 仲介対象物の種類、所在地、地目及び面積、建築物の用途、構造及び建築年度等、仲介対象物を特定するために必要な事項
 - ・ 壁面及び内装の状態
 - ・ 水道、電気、ガス、消防、熱供給、昇降機設備、汚水、廃水、ごみ処理施設等の状態
 - ・ 道路及び公共交通手段との連携性、市場、学校等との近接性、地形等の立地条件、日照、騒音、振動等の環境条件
 - ・ 所有権、傳賃(チョンセ)権(チョンセと呼ばれる韓国固有の不動産賃借権であり、更新のない定期借家権である)、抵当権、地上権及び賃借権等仲介対象物の権利関係に関する事項。ただし、各権利者の住所、姓名等人的事項に関する情報は、公開してはならない。
 - ・ 公法上の利用制限及び取引規制に関する事項
 - ・ 仲介対象物の取引契約金額及び公示地価。ただし、賃貸借の場合には、公示地価を公開しないことができる。

(3) 仲介契約の締結

① 仲介対象物の確認・説明

- 仲介業者は、仲介の依頼を受けた場合には、仲介が完成する前に、次の事項を確認し、これを当該仲介対象物に関する権利を取得しようとする仲介依頼人に誠実かつ正確に説明して、土地台帳、登記簿

謄本等説明の根拠資料を提示しなければならない(法第 25 条第 1 項、法施行令第 21 条第 1 項)。「確認・説明事項」と呼ばれるもので、日本の「重要事項」に当たる。

- ・ 当該仲介対象物の状態、立地及び権利関係
- ・ 法令の規定による取引又は利用制限事項
- ・ 仲介対象物の種類、所在地、地番、地目、面積、用途、構造及び建築年度等、仲介対象物に関する基本的な事項
- ・ 所有権、傳賃権、抵当権、地上権及び賃借権等仲介対象物の権利関係に関する事項
- ・ 取引予定金額、仲介手数料及び実費の金額とその算出内訳
- ・ 土地利用計画、公法上の利用制限及び取引規制に関する事項
- ・ 水道、電気、ガス、消防、熱供給、昇降機、排水等、施設物の状態
- ・ 壁面及び内装の状態
- ・ 日照、騒音、振動等の環境条件
- ・ 道路及び公共交通手段との連携性、市場、学校等との近接性等の立地条件
- ・ 仲介対象物に対する権利を取得することに伴い負担しなければならない租税の種類及び税率
- 仲介業者は、仲介が完成して取引契約書を作成するときは、確認・説明事項を書面に作成して、取引当事者に交付して、3 年間その写しを保管しなければならない(法第 25 条第 3 項、法施行令第 21 条第 3 項)。

②契約書の作成・交付

- 仲介業者は、仲介対象物に関して仲介が完成したときは、取引契約書を作成して取引当事者に交付して、5 年間、その写しを保管しなければならない(法第 26 条第 1 項、法施行令第 22 条第 2 項)。
- 取引契約書には、次の各号の事項を記載しなければならない(法施行令第 22 条第 1 項)。
 - ・ 取引当事者の人的事項
 - ・ 物件の表示
 - ・ 契約日
 - ・ 取引金額、契約金額及びその支払い日時等支払いに関する事項
 - ・ 物件の引渡し日時
 - ・ 権利移転の内容
 - ・ 契約の条件又は期限がある場合には、その条件又は期限
 - ・ 仲介対象物確認・説明書の交付日時
 - ・ その他の約定内容

③契約金等の返還債務履行の保証

- 仲介業者は、取引の安全を保証するため必要と認める場合には、取引契約の履行が完了するときまでに、契約金、中途金又は残金を、仲介業者、金融機関、保険会社、信託業者、郵便局、仲介業者の損害賠償責任を保証するために共済事業を行う者(業界団体である韓国公認仲介士協会が実施)又は不動産取引契約の履行保証業務を遂行する専門会社の名義で、金融機関、共済事業者又は信託業者に預け置くよう、取引当事者に対し勧告することができる(法第 31 条第 1 項、法施行令第 27 条第 1 項)。韓国版エスクロー制度である。
- 契約金等を預け置いた場合、売主、賃貸人等、契約金等を受領することができる権利を有する者は、当該契約を解除したときに契約金等の返還を保証する内容の金融機関又は保証保険会社が発行する保証書を契約金等の預置名義者に交付して、契約金等をあらかじめ受領することができる(法第 31 条第 2 項)。

3 | 損害賠償責任

(1) 損害賠償責任の要件

- 仲介業者は、仲介行為を行うに当たり、故意又は過失により取引当事者に対し財産上の損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う(法第 30 条第 1 項)。
- 仲介業者は、自己の仲介事務所を他人の仲介行為の場所として提供することにより、取引当事者に対し財産上の損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う(法第 30 条第 2 項)。

(2) 保証保険への加入等

- 仲介業者は、業務を開始する前に、損害賠償責任を保証するため、次の金額の保証保険又は共済(韓国公認仲介士協会の場合、1 億ウォンの保証に対する共済料は 25 万ウォン)に加入し、又は供託をしなければならない(法第 30 条第 3 項、法施行令第 24 条第 1 項)。供託した供託金は、仲介業者が廃業又は死亡した日から 3 年以内は回収できない(法第 30 条第 4 項)。
 - ・ 法人である仲介業者は 1 億ウォン以上。ただし、支部事務所を置く場合には、支部事務所毎に 5 千万ウォン以上を追加して設定しなければならない。
 - ・ 個人の仲介業者は 5 千万ウォン以上

(3) 損害賠償責任の保証に関する説明・支払

- 仲介業者は、仲介が完成したときは、取引当事者に対し、損害賠償責任の保証に関する次の事項を説明して、関係証書の写しを交付し、又は関係文書に関する電子文書を提供しなければならない(法第 30 条第 5 項)。
 - ・ 保証金額
 - ・ 保証保険会社、共済事業を行う者又は供託機関及びその所在地
 - ・ 保証期間
- 仲介依頼人が損害賠償金として保証保険金、共済金又は供託金の支払いを受領しようとする場合には、その仲介依頼人と仲介業者間の損害賠償合意書、和解調書又は確定した裁判所の判決文の写しその他これらに準じる効力を有する書類を添付して、保証機関に対し、損害賠償金の支払いを請求しなければならない(法施行令第 26 条第 1 項)。仲介業者は、保証保険金、共済金又は供託金により損害賠償をしたときは、15 日以内に、再び保証保険又は共済に加入し、又は供託をしなければならない(法施行令第 26 条第 2 項)。

4 | 契約金等の返還債務履行の保証

(1) 制度の趣旨

- 不動産取引契約の無効、取消、解除等により、売主、賃貸人等の依頼人が受領した取引代金を直ちに返還しなければならないにもかかわらず、これを返還しない場合や、仲介対象物の権利関係がリスクを有しているために取引契約の完全な履行の可否が不透明な場合に、買主、賃借人等の依頼人に発生し得る被害を事前に防止するため、アメリカのエスクロー制度に類似する契約金等の返還債務履行の保証制度が 2000 年 1 月 28 日の法改正により導入され、同年 7 月 29 日から導入されている。
- アメリカのエスクロー制度は専門的で独立した不動産取引の履行代行業であるが、韓国の契約金等返還債務履行の保証制度は、仲介業者が取引の安全のために、取引代金の預託を勧告するものであって、法律の規定は勧告的性格の規定に過ぎず、また、専門性を有する業務として認められたものではなく、取引当事者の取引契約の履行のための本格的な制度というにはいまだ不十分なものであるとの指摘もなされている。
- この制度は、契約金等の預託勧告制度と契約金の事前受領制度に大きく分けることができる。

(2) 契約金等の預託勧告制度

- 預託名義人：仲介業者は、取引の安全を保証するために必要と認める場合には、取引契約の履行が完了するときまで契約金、中途金又は残金(以下「契約金等」という)を仲介業者等次に掲げる者の名義で預託するよう、取引当事者に勧告することができる(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第 31 条第 1 項、同法施行令第 27 条第 1 項)。
 - ・ 仲介業者
 - ・ 金融機関
 - ・ 保険会社
 - ・ 信託会社
 - ・ 郵便局
 - ・ 共済事業を行う者(韓国公認仲介士協会)
 - ・ 不動産取引契約の履行を保証するために契約金等及び契約関連書類を管理する業務を遂行する専門会社
- 預託機関：契約金等の預託先となる預託機関は、次のとおりである(施行令第 27 条第 1 項)。
 - ・ 金融機関
 - ・ 信託会社
 - ・ 共済事業を行う者
- 預託要件：預託の要件は、取引の安全の必要性和取引当事者の預託合意である。この制度が取引の安全のために必要と認められる場合に勧告し得るという性格のものであって、取引当事者はその勧告に従う義務はないからである。
- 預託期間：預託を勧告することができる期間は、取引契約が締結されたときから取引契約の履行が完了するときまでである。取引契約の履行完了とは、残金の支払と登記の完了が全て終了することをいう。
- 預託金額：契約金、中途金、残金のいずれも預託することができる。
- 預託事項約定義務：仲介業者は、取引当事者が契約金等を仲介業者の名義で預託機関に預託することを依頼した場合には、契約の履行の完了又は契約の解除等の事由による契約金等の引出に対する取引当事者の同意の方法、契約金等の管理、引出、返還手続等の返還債務履行保証に要する実費その他契約の安全のために必要な事項を約定しなければならない(施行令第 27 条第 2 項)。
- 預託管理上の義務：仲介業者は、取引契約に関する契約金等を自己の名義で金融機関等に預託する場合、自己資金の預金等と分離して管理することができるようにしなければならない、預託された契約金等は取引当事者の同意なしに引き出してはならない(施行令第 27 条第 3 項)。
- 預託金保証のための保証設定義務：仲介業者は、契約金等を自己の名義で預託機関に預託する場合には、当該契約金等を取引当事者に支払うべきことを保証するため、預託対象となる契約金等に該当する金額を保証する保証保険又は共済に加入し、又は供託となければならず、取引当事者に関係証書の写しを交付し、又は関係証書に関する電子文書を提供しなければならない(施行令第 27 条第 4 項)。

(3) 契約金等の事前受領制度

- 契約金等を預託した場合、売主、賃貸人等、契約金等を受領することができる権利を有する者は、当該契約を解除したときに契約金等の返還を保証する内容の金融機関又は保証保険会社が発行した保証書を契約金等の預託名義人に交付して、契約金等をあらかじめ受領することができる(法第 31 条第 2 項)。
- 預託金の事前回収者：契約金等をあらかじめ受領することができる者は、売主、賃貸人等である。ここで、契約金等をあらかじめ受領することができる者とは、本来、契約金等の預託をしなかったならば、契約金

等を受領していた者のことである。従って、買主、賃借人等の権利取得を仲介業者に依頼した者は、取引代金の事前回収者ではない。

- 保証書発給金融機関: 返還保証の保証書を発行することができる機関は、金融機関又は保証保険会社であるが、契約金等を預託する機関とその返還を保証する保証書の発給機関は異なる。
- 返還保証書の交付: 売主等が契約金等を受領するためには、保証機関の保証書の発給を受けて、契約金の預託名義人にこれを交付して、契約金等を受領しなければならない。金融機関又は保証保険会社の保証書は、取引契約の無効、取消、解除等の失効に備えた返還の保証を確認する内容のものであって、契約が解除された場合の返還の日時、返還の金額、返還の相手方等が明示されていなければならない。

5 | 苦情処理

①国土海洋部： 不動産取引申告コールセンター 電話 1588-0149

②国税庁： 相談室 電話 126(局番なし)

③大韓法律救助公団： 電話 132(局番なし)

④ソウル市庁： 住宅賃貸借相談室 電話 02-731-6720・6721

⑤ソウル市庁： 店舗（建物）賃貸借相談室 電話 02-6321-4290

⑥韓国公認仲介士協会

不法仲介行為申告センター： <http://www.kar.or.kr/plegaladvice/advicelist.asp?part=1>

02 不動産仲介業者と市場関係者

- 以下では、不動産仲介業者を中心に各国における市場関係者について概説する。

1—アメリカ

1 | 不動産仲介業者

- 住宅取引や住宅投資の手続きは通常、不動産仲介業者 (Real Estate Agent, Real Estate Broker 等) を通じて行われる。しかし仲介業者を通さずに住宅を購入・売却する人も少なくはない。ただし、その場合、当事者は細心の注意を払いながら交渉し、すべての契約書類は不動産関係の法律の専門知識を持った弁護士に依頼して作成してもらうことが一般的である。特に東部や中部、南部地域では、弁護士が代理人としてすべてを行う場合もある。
- アメリカにおけるすべての不動産仲介業者は、営業する州での免許を取得しなければならない。例えばニューヨーク州では州の不動産法 12A 条で、当事者の代理人として働き報酬を得る不動産仲介業者 (Real Estate Broker) とは、不動産の売却 (競売や交換を含む)、購入や賃貸、取引の交渉を試みる (競売や交換を含む)、不動産や関連する権利の取引及び賃貸の交渉、不動産賃貸料を徴収もしくは不動産利用のための賃料を申し出て交渉、別途銀行法で定めた住宅抵当ローン以外の抵当ローンを申し出て交渉する者とされている。
- 我が国においては、「売買若しくは交換又は賃借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うもの」は宅建業法の制約を受けるが、ニューヨーク州では「代理人として働き報酬を得る」場合しかライセンスの取得を義務づけられていない点に留意する必要がある。したがって、反復する取引・仲介でも自らが所有し特に報酬を得ない場合はライセンスを必要としない。
- アメリカでは不動産仲介業者の仲介手数料は規制されておらず契約によるが、平均 6% 程度を売り主側から受け取り、買い主は通常目にみえる負担はしない。売り主側の仲介業者は、買い主を見つけるために協力費 (co-op fee) というような名目で仲介料を半分ずつシェアする慣習がある。買い手側の立場にたって物件を探し売り手と交渉する Buyer's Agent の手数料は買い主負担が原則であるものの、実際は売り主からの手数料の半分以上を相殺するという形も多い。固定費用や時間給での契約もあるが、買い主として別途新たに手数料を負担することは少ないようである。相殺した場合、売り主に対しては買い主の仲介業者と仲介料をシェアしたことが明確に報告される。

2 | 住宅検査人 (Home Inspector) と検査情報

- 住宅取引の際多くの当事者は、建設業者もしくはその他の専門家、住宅検査官 (Home Inspector) による検査を受けている。住宅検査官による検査報告書は強制義務ではないものの普及しており、住宅の状

態を詳しく記録する上で重要な手段の一つとなっている。全米住宅検査官協会 (American Society of Home Inspectors) やカリフォルニア不動産検査協会 (California Real Estate Inspection Association: CREA) などは、この職業を代表する業界団体である。

- 一回の検査料は約 200~700 ドル位である。費用は増加するが、必要に応じてより詳細あるいは限定的な検査を依頼することもできる。事例では 1939 年築、木造 2 階建て、床面積は 230 m² の物件の検査で 450 ドル。検査時間は 3 時間で、プールが付いているため 35 ドルの追加検査料が付組まれている。報告書は CREA の書式にて評価されている。
- 住宅検査は売主にとっても有益である。住宅の検査によって物件の情報開示という法的義務が満たされることや、不動産の市場性を高めること、さらに必要な修理費用を見込んだ価格設定ができるといった利点がある。このような住宅検査により売主は、住宅を売りに出す前に修理するか、あるいは修理をせずにその費用を見込んで買主と販売価格の交渉をするか、という判断を下すことになる。また売主の中には、情報開示を怠ったという申し立てに対する警戒から、専門家の検査と報告書を依頼する者もいる。
- 前述のように住宅検査人による北米最大の業界団体である ASHI (カナダを含む北米規模) や規模では次に続く CREIA (カリフォルニア州単位) があり、住宅検査人の倫理規定や標準検査規定を定めるとともに、質的向上を目指した各種トレーニングコースなどを設けている。ASHI と CREIA は共に 1976 年に設立された。
- 標準検査規定の原型となっているのは、住宅・都市開発省 (Department of Housing and Urban Development HUD) の検査規定などであり、その政策基盤としては持家購入者保護プログラム (Home Buyer Protection Program) がある。同プログラムによって、HUD のモーゲージ保険の適用を受ける住宅融資であり、かつ 1999 年 8 月 1 日以降に実施された取引については、Home Inspection Form を HUD に提出することが融資銀行に対して義務付けられている。融資の借り換えやリバースモーゲージの場合はこの Home Inspection Form の提出義務はないが、代わりに Home Owner Summary Form という持家所有者に関する情報の提出が要求されている (この保護プログラムは消費者保護法の不動産版である RESPA: Real Estate Settlement Procedures Act の一環として設けられたもの)。
- なお、シロアリの検査は州においては、制度的に義務付けられている場合があるが、多くの場合は購入する住宅に抵当権を設定する銀行や抵当融資会社によって要求される。このシロアリ検査は住宅検査人の役割ではなく、別途専門業者がいる。ただし、住宅検査人がシロアリ検査会社を下請けとして使い、パッケージサービスを提供している場合もある。

3 | 不動産鑑定士 (Real Estate Appraiser)

- 居住用不動産などへの不動産投資を行うにあたり、投資家は購入する物件の適正市場価格 (Fair Market Value) を確認するために、不動産鑑定士 (Appraiser) を利用することがある。また、金融機関は抵当融資のための物件評価額を求めるために不動産鑑定士とのネットワークを活用している。
- 不動産鑑定士になるためには、各州において免許や資格が必要となる。各州で不動産鑑定士になるためには、全国レベルで設定されている教育や経験の基準を満たし、且つ総合的な試験に合格しなければならない。
- 不動産鑑定士は全米共通の職務上の倫理や専門的な基準を設定している Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) に従わなければならない。住宅物件などの評価にあたっては、全米住宅ローン協会ともいうべきファニーメイ (Fannie Mae, Federal National Mortgage Association: FNMA) が策定した Uniform Residential Appraisal Report (URAR) のフォームを用いることになっている。鑑定協会 (Appraisal Institute: AI) や全米不動産鑑定士協会 (National

Association of Real Estate Appraisers: NAREA)はこの職業団体を代表する組織である。

- 不動産鑑定士の基本的な役割は、不動産取引に必要とされる市場価値の見積もりを専門家の意見として提供することである。不動産鑑定士のための標準テキストとしては、The Appraisal of Real Estate、Appraising Residential Properties などがあり、その他にも The Appraisal Journal や The Real Estate Appraiser & Analyst のような定期刊行物がある。
- 不動産の市場価格は、周囲の環境が非常に似通っている場合、特に共同建て購入や分筆を行う場合の評価においては、課税当局(Property Assessors)と登記所(Clerk & Recorder's Office)の二つの情報ソースをデータベース化し、一般に公開されている類似物件情報によって知ることができる。費用としては1回、1件あたり 10 ドル程度である。インターネットを通じてオンラインで依頼可能な簡易鑑定も普及しており、最も安価なパッケージで設置費用 10 ドル弱、無制限利用の月額費用 20 ドル弱である。
- 個々の住宅はそれぞれユニークな特徴を持ち、また中古住宅には周辺環境や歴史的な付加価値が含まれている場合があるため、簡易鑑定による市場価値の見積もりは鑑定の世界ではあくまでも参考値として位置づけられているが、実際のところ、取引価格や課税価格が地域別にほぼ公開されているアメリカでは、一般住宅のモーゲージ融資の決定などにあたっては、このような簡易鑑定による価格評価でほぼ間違いはなく、大手の金融機関でも広く用いられている。

2—イギリス

1 | 不動産仲介業者(Estate Agents)

- 不動産仲介業者は売り手の代理人である。売り手による不動産仲介業者の利用は必ずしも必要ではないが、現実的にはほとんどの売り手が不動産仲介業者を利用している。なぜなら優秀な仲介業者であれば、当該物件の的確な市場価格を判断し最適の市場対応策を構築できるからである。不動産仲介業者の手数料は、一般的に最終売却価格の 1.5~3.5%の範囲となっている。ただし、現地調査にて、王立公認調査人協会(Royal Institution of Chartered Surveyors:RICS)に対して実施したヒアリングでは、現在の住宅販売の手数料は 1.5%、賃貸の場合は 10~15%とのことである。
- 住宅を求める買い手は、この不動産仲介業者の顧客リストにエントリーし、希望にかなう物件を通知してもらうことになる。仲介業者のだす広告価格は市場の反応を探る。次に仲介業者は売り手が何をすべきかをアドバイスする。なお、専属代理人(Sole Agency)、共同代理人(Joint Agency)あるいは複数代理人(Mutual Agency)のいずれとするかは、依頼する売り手の判断による。
- 不動産仲介業者になるための国や地方政府による資格試験や規制等はないが、1979 年不動産業法(Estate Agents Act 1979)や 1991 年不動産虚偽告知法(Estate Agents Provision of Information Regulation 1991)などによって、不動産仲介業者は誰であるのか、不動産仲介業者になり得ないもの(禁治産者や公正取引委員会から取引停止を命じられている等)という定義から始まり、消費者に対する情報提供のあり方(上記の専属代理人であることの説明や業務の内容、利益の相反となり得る場合の説明、オファーや交渉の進め方などを含む)、報酬の要件と額などの事前説明などの規制が行われている。具体的には次のような条項がある。
 - ・不動産仲介業者は、依頼者との委任契約締結前の説明義務がある。内容は報酬請求権発生の要件、報酬の額または算定方法、報酬以外に依頼者が負担すべき費用の明細および発生要件と額または算定方法(79 年法第 18 条)。
 - ・利害相反物件については、相手方に利害関係の内容及び程度を告知した後でなければ売買ま

たは賃貸の交渉をしてはならない（79 年法第 21 条）。

- ・不動産の性状に関する重大事実に関し虚偽説明をした場合は、それを回避するために十分な注意を払ったことを立証しない限り刑事罰が科される（91 年法第 1 条、第 2 条）。
- 1998 年 1 月以降、NAEA、RICS、NAVA 等の業界団体に所属するすべての会員は、行動倫理規程（Code of Practice）により規制されることになった。その目的は会員の背任行為の削減であるが、具体的な倫理規定は以下の通りである。
 - ・不動産仲介業者は、仕事を獲得せんがために意図的な資産価値の評価をしてはならない。
 - ・不動産仲介業者は、自分の提案する財務サービス（住宅ローンなど）を買い手が拒否することをもって、その買い手を差別してはならない。
 - ・不動産仲介業者は、交渉中に当該物件の鍵を買い手に渡してはならない。自ら住宅監視を実施しなければならない（これは美名に隠れた犯罪を防止するためである）。
- 不動産仲介業者の中には「公認住宅調査人」(Chartered Surveyors)や、不動産鑑定士を軸として、多様な調査専門家を擁する「王立公認調査人協会」(Royal Institution of Chartered Surveyors: RICS)や「評価・競売人協会」(National Association of Valuers and Auctioneers: NAVA)などの会員資格をもつ仲介業者もいる。一般に、その資格審査規準は全国不動産仲介業協会 (NAEA) よりも厳しいものであったが、最近では NAVA が NAEA と共同の NFOPP を設立し、資格制度の向上を図ったことと、政府内事業関係においてフェローの役割を期待する場合の呼称として、RICS と NAEA のフェローを同格に扱う方向となった経緯があり、全般的に不動産仲介業社の質的水準が大きく向上したことが自他共に認められつつある。

2 | 住宅調査人 (Surveyor)

- 調査人 (Surveyor) は住宅調査 (Residential Survey) を行うが、調査人は鑑定を含め、広い範囲の調査機能をもっており、その一つとして住宅調査を実施している。住宅調査に当っては、建物の現況だけでなく修理方法・修理費用や管理費の内容にも注意を払い、フラットの場合にはリース契約や管理会社の最近の経理報告などにも目を通すことが求められる。詳細な契約条項の解釈や判断は事務弁護士の仕事ではあるが、住宅調査人は契約条項の解釈を誤らせないような調査を実施する責務がある。また、住宅調査人は近隣地区の実査結果を考慮しつつ未実査地区への判断も含めて、必要であれば、将来の住宅調査について推薦書を作成する。
- 調査人は、調査能力水準を維持することをその目的とする専門家協会に所属している。例えば、王立公認住宅調査協会 (Royal Institute of Chartered Surveyors: RICS) では、レッドブック (Red Book) という遵守すべき実施要綱を定めている。RICS の規程では、調査人の資格は 5 年間の試験と 2 年間の実務経験により取得することができる。RICS は紛争と補償を処理する機能を持っているが、これはすべての公認住宅調査人に適用され、被害に遇った顧客は裁判所に訴えなくても紛争が解決することを意味する (裁判外紛争処理機能)。
- 調査人は調査が十分でないことに対する損害賠償請求をカバーする保険に入らなければならない。これによって顧客と調査人の両者間に信頼感を生むことができ、調査の難しい住宅に対しても住宅調査人は心置きなく調査を行うことができる。調査を依頼した顧客も、仮に調査が十分でなく債務不履行になっても金銭的な補償があることで安心できる。
- 住宅調査の費用は 150~700 ポンドまで様々であるが、RICS によると、実際に調査を頼んでくる顧客は、住宅取引数の 25% 程度である。

3 | 事務弁護士 (Solicitor)

- 一般的に戸建住宅の譲渡は簡単に済ませることができるが、フラットなどのリースホールド物件では複雑とすることがある。また、制限的契約条項(例えば、「土地の上に変更を加えてはならない」とか)や地役権(通行権や日照権など)のような予期しない「罠」が潜んでいることもある。
- それゆえ、ほとんどの売り手と買い手は、それぞれ事務弁護士に住宅譲渡の手続きを依頼する。その報酬は売買価格の1%が上限である。
- 英国において事務弁護士は、統制が完全に行き届いた数少ない専門家集団の一つである。倫理規定を維持する責務をもつその専門家集団は「弁護士協会」(the Law Society)である。そこには厳しいルールがあり、例えば、顧客の会計の取扱いに関する規定がある。また、結果として経済的な損害はなかったとしても、非常に貧弱なサービスしか受けることのできなかった顧客は、「事務弁護士監督事務所」(the Office for Supervision of Solicitors)に苦情を訴えることができる。この事務所は報奨の返還やある程度の補償を事務弁護士に命令することができる。さらに、顧客が弁護士の住宅譲渡事務の不十分な履行により経済的な損害を被り、その損害賠償を求めた場合には、裁判に訴えなければならないが、弁護士協会には他の事務弁護士の案件について審査する事務弁護士名簿があり、無料の相談を受けることができる。

3—ドイツ

1 | 不動産仲介業者 (Immobilienmakler, Immobilienberater)

- 不動産仲介業者としての権利と義務については、民法典の 652 条から 655 条の他、ドイツ産業法 (GewO) やドイツ仲介業及び商業開発事業者条例 (MaBV)、ドイツ賃貸不動産法 (WoVG) などに規定されている。これらでは、公証人以外は不動産仲介業を営むことが可能であり、もし取引に成功したなら、専門家ではない個人であっても仲介料を受領することができる(ただし、弁護士は不動産の売買はできない)。このため消費者からみると、仲介業者としての専門性は何ら担保されておらず、かつては不合理な営業活動を行う仲介業者による問題や紛争が生じた経緯があり、業界の質的向上のために、ドイツ不動産連合 (IVD) が最初に会員に対する資格認定を行うようになった経緯がある。さらに、不動産仲介業者がプロフェッショナルとしての技能開発を常時継続しているかをテストする、欧州 DIN EN15733 規格が 2010 年 4 月からドイツでも効力を発することとなり、DIA Consulting AG が最初の資格証明をとった経緯がある。
- なお、不動産仲介業者として、当該業務を中心においてビジネスを行っている場合は、市町村の営業局に仲介業者として登録し、営業許可を得る必要がある。これは信頼性と資産状態の証明を必要とする営業法 34c 条に基づくものである。これは経済的な側面をみただけであり、ビジネスとして不動産仲介業者の質的水準をみたものではないため、前述のような問題が生じたわけである。不動産仲介業を主たるビジネスとしていない事業者であれば、不動産仲介業に関する営業許可をとる必要はない。
- 不動産協会 (IVD イーホーデー) によると、不動産仲介業者が行う業務の手数料は、取引価格の 3~6% であり、付加価値税 19% 込みとなるため、実際には 3.57%~7.14% となる。大体平均で 3.5~3.7% 位とのこと。大都市だと 7.7% もらうこともあり、田舎では 3% しかもらわないことがある。賃貸住宅の手数料は、大都市圏に立地していることもあり、借りる側が払うのが一般的である。最大で 2 ヶ月分のネット家賃を支払う。
- ドイツでは買い手あるいは売り手のどちらが手数料を支払うかについては法律で決まっているわけでは

ない。大都市圏では買い手側が支払うのが一般的である。2013 年の総選挙において、ドイツでは買い手側が支払うのが普通だが、それをやめて、売り手側にも手数料を払うことを IVD は主張しロビー活動中である。現状では、両手の扱いは州によって異なり、Bayern 州や Baden-Württemberg 州では、買い手から 3%、売り手から 3%を徴収する。ベルリンでは買い手負担である。

- 不動産仲介業を営む Engel&Volkers 社(ベルリン)によると、売り手に物件を改修して売ることをアドバイスした場合でも売り手からの手数料はとれない。売れたら買い手からとるのがベルリンの慣習。売り手からお金をとるのが理屈だが、早く高く売れる方がよく、同じ目的のために動いているので、今のところはそうようにして売り手からもらうつもりはないという。

2 | 公証人(Notar)

- ドイツでは公証人とは不動産法や会社法、家族・相続プランニングなどの高度な法的領域専門とする弁護士が担当しており、アメリカなどの公証人と同じような契約書類等の署名に対して公証手続きを行うものの、公証人のバックグラウンドには大きな違いがある。弁護士は常に依頼者の側に立つが、公証人はあくまでも中立的立場を守るのが原則である。したがって、一般に公証人は社会的な地位が高く人々から尊敬される立場にある。一般的に公証人は弁護士としては訴訟には関わらないが、いくつかの州では弁護士と法廷弁護士の両者を揃えている場合がある。ドイツには約 9,000 の民間公証人がいるが、Baden-Württemberg は例外であり、政府組織内から派遣された役員が公証人を務めている。州によっても公証人制度等はやや異なることがあり、ビジネス毎に該当州における制度を確認する必要がある。
- 不動産取引における公証人の役割は、契約後の将来における法的問題の発生をできるだけ軽減できるように、取引、契約の段階で、公的機能を発揮させて、適切で安全な契約を実現することにある。その役割は次のような範疇となる。
 - ・ 売買契約書起草、草案作成、送付
 - ・ 売買契約認証
 - ・ 契約署名の証明
 - ・ 不動産移転税等、公的機関からの必要書類手配
 - ・ 売り手の住宅ローン確認、削除
 - ・ 購入費用支払い期限設定
 - ・ 所有権移転についての登録（手続き指示）
- 最初の公証料は既存住宅の場合は購入価格の約 1.5%である。本報告書第2章のドイツの制度で紹介した公証人 Dr. Klein & Co., AG のシミュレーターは買い手負担分を計算しているが、347,826 ユーロの新築住宅の場合は登記手数料は、不動産取得税(Grunderwerbsteuer)を除くと、公証人の手数料総額は売上税(付加価値税込みで)5,159.74 ユーロとなり、これは住宅価格の約 1.48%となる。260,870 ユーロの既存住宅の場合は 3,019.84 ユーロで 1.16%となる。

3 | その他

- 不動産鑑定士費用は金融機関との関係では購入価格の約 1%である。銀行から依頼された不動産鑑定士ではない場合は、別途各不動産鑑定士に確認を要する。
- 不動産管理会社への管理料は、集合住宅、マンションの場合、購入価格の 0.2%である。

4—シンガポール

1 | 不動産仲介業者 (Estate Agent)

- 不動産仲介業評議会 (Council for Estate Agencies: CEA、以下「CEA」と略称) は、「不動産仲介業者法 2010 年」に基づき設置された機関であり、不動産仲介業者及びセールスパーソンに関する監督その他この法律を執行するために必要な業務を行うシンガポール政府の国家開発省 (the Ministry of National Development) 傘下の組織である。CEA は、議長を含む 5~15 名のメンバーにより構成され、メンバーは国家開発省の大臣が任命する。CEA の機能及び職務は、次のとおりである。業界に対する監督だけでなく、消費者教育も権限に含まれている点が特徴的である。
 - ① この法律に基づく許可及び登録の制度を管理すること
 - ② 不動産仲介業者及びセールスパーソンの業務を規制及び監督すること
 - ③ 不動産仲介業者及びセールスパーソンの間の整合性及び能力を向上させるとともに、これらの者の地位を維持又は向上させること
 - ④ この法律に基づく許可及び登録のための試験及び専門的能力の開発フレームワークを管理すること
 - ⑤ 不動産仲介業者及びセールスパーソンの業務、倫理及び行動基準を開発すること
 - ⑥ 反則及び不動産仲介業務における不当・違法行為に関する調査及び懲戒手続を実施すること
 - ⑦ 不動産取引を慎重かつ適正に行うために必要な知識を消費者に身に付けさせる方策を開発すること
 - ⑧ 他の法令により評議会の機能又は職務として付与された事項を実行すること
- シンガポールの不動産仲介業者は Estate Agent と称し、不動産仲介業者法 2010 年と CEA による規制を受けている。同法は、シンガポール及びシンガポール外に位置する不動産に関する不動産仲介業者の業務に対して適用される。不動産仲介業者は、同法の規定に基づき、不動産仲介業者の許可を受けない限り、① 何人も、不動産仲介業者として不動産仲介業務を行い、又はその旨を公告、通知若しくは発言し、又は不動産仲介業務をしようとしてはならず、② 不動産仲介業者として行動してはならず、③ 如何なる方法であるかを問わず、支払その他の報酬 (金銭その他を問わない) の有無を問わず、不動産仲介業者として不動産仲介業務を引き受けることができる旨を公然としてはならない。不動産仲介業者の許可期間は、法律上 3 年を超えない範囲内で評議会が定める期間と規定されており、3 年である。
- これに反した者は、3 年以下の懲役刑若しくは 75,000 ドル以下の罰金又は両方の刑に処され、違反を継続する場合には、有罪判決後違反が継続する間、毎日一日につき 7,500 ドル以下の罰金に処される。また、支払われた手数料、コミッション又は報酬は、法的手続により回収することはできない。
- 不動産仲介業者法 2010 年では、「顧客」(client) とは、自己又は他人の利益のために、不動産仲介業者から又は直接セールスパーソンからサービスを受け、又は利用するあらゆる者を意味する。「不動産仲介契約」(Estate Agency Agreement) とは、不動産仲介業者と顧客との間で、顧客のために不動産仲介業者が行うべき業務の内容及び対象に関し、当分の間、合意した内容を具体化した 1 部又は複数の文書を意味する。「不動産仲介業務」(Estate Agency Work) とは、次に掲げるものであって、顧客のための業務の一環として行われたあらゆる業務又は料金 (業務の一環であるか否かを問わない) の期待のために、若しくはその期待の中で行われたあらゆる業務を意味する。
 - ① 不動産の処分又は取得を希望する第三者を顧客に紹介すること又は顧客による不動産の処分又は取得のための交渉をすることに関し行われる業務

②不動産の処分又は取得を希望する第三者の顧客への紹介の後又は顧客による不動産の処分又は取得のための交渉の後に、その処分又は取得に関し、場合によっては顧客による不動産の処分又は取得に関し、行われる業務。ここで「不動産」とは、シンガポール又は他のどこかに位置しており、法律により認知されている土地を意味し、建物及びその部分（竣工しているか、建設中か、建設予定であるかを問わない）並びに土地に対する将来の利益を含む。

- シンガポールでは日本で言うところの片手仲介が行われており、両手仲介は見られない。シンガポールでは仲介手数料の規制はない。しかし、市場の透明化が進んでいるため、一定水準に収斂しており、売買の場合の仲介手数料は物件価格の1%、賃貸の場合は家賃の1ヶ月分（ただし、賃借人は原則として負担しない）というのが現在の相場である。

2 | セールスパークソン (Salesperson)

- 不動産仲介業務に従事する個人をセールスパークソン (Salesperson) と称する。CEA にセールスパークソンとして登録された者を公認セールスパークソン (Registered Salesperson) と称する。2012 年時点で 31,769 名が登録を受けている。
 - ①公認セールスパークソンでない者は、許可を受けた不動産仲介業者のためにセールスパークソンとなり、又はセールスパークソンとして行動してはならず、セールスパークソンを名乗ってはならない。
 - ②公認セールスパークソンでない者は、セールスパークソンとして雇用又は任命を受けてはならず、セールスパークソン又はこの法律の規定により不動産仲介業者の許可を保有しなければならない者のためにセールスパークソンとして行動してはならない。
 - ③不動産仲介業者は、登録されたセールスパークソンでない者をセールスパークソンとして任命し、共同経営者とし、雇用し、又は雇用を継続してはならない。
- セールスパークソンの形態は、不動産仲介業者に雇用されて勤務する場合と、不動産仲介業者との個別契約（委託契約又は役務契約）に基づき勤務する場合の二つがある。いずれの場合も、複数の不動産仲介業者と同時に契約を結ぶこと、つまり、兼務はできない。
- セールスパークソンは、日本の宅地建物取引主任者に相当するが、日本と異なる点は、
 - ①重要事項説明を行うのが、日本では宅地建物取引主任者だが、シンガポールでは弁護士であること。
 - ②日本では宅地建物取引主任者でない営業担当者が取引過程の相当部分に関与するのに対し、シンガポールでは不動産仲介業者が行うべき業務のすべてを1人のセールスパークソンが担当することである。

3 | 執行役員 (Key Executive Officer: KEO)

- 不動産仲介業者は、執行役員 (Key Executive Officer、以下「KEO」と略称) を任命して、不動産仲介業者の業務の適切な管理及び包括的な運営並びにセールスパークソンの監督に責任をもって当たらせなければならない。次に掲げる者は、KEO になることができない。
 - ①他の不動産仲介業者のセールスパークソン若しくは重要な執行役員である者又は他の不動産仲介業者としての許可を受けている者
 - ②貸金業者の許可を受けている者、貸金業者の従業員、取締役又はパートナーである者
- KEO は、CEA が定める資格及び要件を満たさなければならない。KEO は、合理的な時間において常に評議会及びセールスパークソンと連絡可能でなければならない。

- シンガポールのような国際化された経済社会においては、法人としての不動産仲介業者を指導・監督しようとしても、経営責任者がシンガポールに在住しているとは限らず、結局は形式的な指導・監督にとどまり、実効を挙げられないおそれがある。また、多数のセールスパーソンの行動を行政庁が一人一人直接コントロールすることも効率的ではない。そこで、不動産仲介業者ごとに1名任命されるKEOを直接コントロールの対象とすることにより指導・監督を有効に行おうとする仕組みであり、シンガポールの国情に適合した制度であると言えるが、効率的な指導・監督の仕組みとして日本にとってもその発想が参考になるのではないだろうか。
- 不動産仲介業者の許可を有する者を公認不動産仲介業者(Licensed Estate Agent)と称する。2012年時点で1,493業者が許可を受けている。

5—台湾

1 | 不動産取引事業者(經紀業)

- 不動産取引従業者とは、不動産取引業者に雇用される不動産取引主任者と不動産取引営業員をいう。不動産取引主任者の職務は仲介又は販売代理業務を行うことであり、不動産取引営業員の職務は、不動産取引主任者に協力し、仲介又は販売代理業務を行うことである。
- 不動産取引業者の報酬基準については、不動産經紀業管理条例(以下「条例」という)第19条に基づき、内政部が「不動産仲介業報酬計算標準規定」を設けている。報酬の限度額は、売買の場合、成約価格の6%となっているが、慣習では売主が4%、買主が1~2%となっている場合が多い。一方、賃貸借の場合の限度額は賃料の1.5倍となっているが、慣習では貸主1~1.5か月、借主ゼロとなっていることが多い。また、不動産取引業者又は不動産取引従業者は、差額(実際取引価格と委託販売価格の差)又はその他報酬を受領してはならない(条例第19条)とされている。

(1) 不動産取引主任者(經紀人)

- 日本の宅建主任者に相当する者である。不動産取引主任者試験に合格し、不動産取引主任者証書を有するものは、不動産取引主任者と称することが認められている(条例第13条第1項)。
- 試験実施機関は、国の機関である考試院考選部が12月中旬に実施している。試験科目は、中国語、民法概要、不動産鑑定評価概要 土地法及び土地関係税法概要、不動産取引業関係法概要となっており、各科目90分(記述式と選択式)で、1日半かけて実施される。2010年の受験者は10,180人で、合格者497人となっており、これまでの合格者は14,334人である。試験に合格し、1年以上の不動産取引営業員実務経験を有する者は、直轄市、県(市)に対し、不動産取引主任者証書を請求することができる(条例第14条第1項)。この不動産取引主任者書の有効期限は4年であり、期限満了時、不動産取引主任者は、中央主管機関が認可する機構・団体において30時間以上の専門的訓練を終了した旨の証明書を添付し、直轄市・県(市)で更新手続きをしなければならない(条例第15条第1項)不動産取引主任者の設置人数については、営業所に最低1人おかなければならず、一時的な営業所においても、売上げが6億元以上の場合、不動産取引主任者を最低1人おかなければならないとされている。また、営業所において不動産取引営業員が20人毎に、不動産取引主任者を最低1人おかなければならないとされている(以上条例第11条)。
- 不動産取引主任者の役割: 不動産の売買・交換・賃貸又は販売代理において、不動産取引業者に委託し、仲介又は販売代理を行う場合、不動産取引業者は下記の文書に不動産取引主任者の署名・押印

をさせなければならない(条例第 22 条)。

- ・不動産の賃貸、売買委託契約書
- ・不動産の賃借、購入買付書
- ・手付金の領収書
- ・不動産の広告原稿
- ・不動産説明書
- ・不動産賃貸借、売買契約書

(2)不動産取引営業員(經紀営業員)

- 不動産取引営業員は、不動産取引主任者に協力し、仲介又は販売代理業務を行う者である。中央主管機関又は認定機構、団体が開催する不動産取引営業員訓練に合格又は不動産取引主任者試験に合格し、かつ、中央主管機関指定機構、団体に登録し不動産取引営業員証明者証を有するものは、不動産取引営業員として活動することができる。この営業員訓練は 30 時間以上を要し、証明書有効期限を4 年となっている。満期終了時、不動産取引営業員は 20 時間以上の訓練を終了する証明書を添付し、中央主管機関、指定機構・団体に新たに登録をしなければならない(条例第 13 条第2項、3項)。2011 年(8月時点)において不動産取引営業員は、10 万 3,522 人存在する。

2 | 土地登記代理人(地政士)

- 不動産取引に関与するその他の専門士としては、「地政士」という日本の司法書士・土地家屋調査士・税理士(土地登記税務のみ)を兼ねた土地登記代理人がいる。役割は、土地登記申請、土地測量、土地登記関連税務事項申請、土地登記関連公証・認証事項申請等の代理事務であるが、土地関連業務のみで商業登記等は扱わない。
- 地政士の歴史は 1895 年まで遡ることができ、当時は日本の台湾総督府の統治の下で、司法書士を名乗っていたが、1952 年、台湾省土地代書人管理規則が施行され、土地代書人に名称を変更した。更に、土地法第 37 条の 1 に土地登記專業代理人の法律上の根拠を定めた上で、1981 年、土地登記專業代理人規則が施行され、土地登記專業代理人に名称変更した。2001 年、再度名称を地政士へと変更。
- 地政士の役割:①土地登記代理申請、②土地測量代理、③土地登記と関連する税務事項の代理申請、④土地登記と関連する公証、認証事項の代理申請、⑤土地法に規定した提出事項の代理申請、⑥不動産契約や協議の代理、⑦不動産契約や協議の検証、⑧代理業務のほか地政業務と関連ある事項。

6—中国（上海）

1 | 不動産関連法規と不動産仲介業

(1) 不動産関連法規

- 中央政府の法律等は、①法（国家の法律で全国人民代表大会が制定）、②条例（国務院が制定）、③弁法（国務院の部が制定）、④規定（国務院の部が制定し③より手続きが簡略）がある。不動産に関連する「土地登記弁法」、「建物登記弁法」、「不動産取引管理弁法」は③の弁法、「都市不動産仲介サービス規定」、「都市不動産転売管理規定」は④の規定に該当する⁽²⁴⁾。
- 土地は、都市部では国家所有であり、農村部では集団所有となっており、土地に関する権利としては土地使用权が認められている。一方、建物は完全所有権が認められ、建物登記弁法に諸規定が定められている。土地登記弁法によると、農業用途以外の建築物の敷地となりうる土地は、払い下げ土地使用权（国所有で都市部の民間企業等が年数制限をもって使用）、割当土地使用权（国所有で都市部の公共利用目的等のため使用）、集団建設用地使用权（集団所有で農民等が使用）に分けられる。
- 不動産売買においては、払い下げ土地使用权（住宅用地は 70 年）と建物所有権とが一体でセットとして取引される。分譲住宅の場合、①市場価格で不動産開発・分譲業者から販売される一般分譲住宅、②公的セクターが社宅、寮として建てた住宅を、居住者に払い下げた分譲後公有住宅、③庶民層が安価な価格で購入できる経済適用住宅に分けられるが、転売市場に流通するのは上記①及び②である。
- 不動産取引に関する業務については、不動産コンサルティング、不動産の価格評価、不動産仲介を規制する都市不動産仲介サービス管理規定が 1996 年に制定された。しかしながら、狭義の仲介業務を行う不動産取引事業者による詐欺行為や購入代金の持ち逃げ等が横行していることから、今般、不動産取引管理弁法が制定された。不動産取引事業者弁法第3条において、不動産取引業務は、①売買・交換・賃借の代理、②売買・交換・賃借の媒介と規定されている。また、中国で不動産取引業務の許可を得ることができるのは、「独立した法人資格のある団体」である。これに該当するものは、①公司（有限公司（株主は 50 人まで）と株式有限公司（有限公司より大規模）、②LLP（リミテッドパートナーシップ企業）、③個人単独資本がある。

(2) 不動産仲介業

- 不動産仲介業者にあたる不動産取引業者が業務を行うにあたっては、後述のように年1回の試験に合格しライセンスを所有している必要がある。その業務遂行にあたっては、不動産取引サービス契約、報酬、説明書、取引資金、説明義務等について様々な規制がなされている。

①委託者との不動産取引サービス契約

- 不動産取引事業者は、委託を受けて不動産情報を提供し、現地で物件を見て、契約書を代理作成するなどの取引サービスを行なう場合、委託者との間に書面で不動産取引サービス契約を締結しなければならない（弁法第 16 条）。そして、不動産取引サービス契約は次の内容を含まなければならない。

(a) 不動産取引サービス双方当事者の姓名（名称）、住所等の情報と業務に従事する不動産取引主任従業者の情報

(24) これ以下、中国の不動産仲介制度については、福島直樹(2011)「中国の不動産仲介制度の概要」RETIO. 2011. 7 NO.82 に基づき記載。

(b)不動産取引サービスの項目、内容、要求水準と達成のレベル

(c)サービス報酬とその支払い方法

(d)契約当事者の権利と義務

(e)違約責任と紛争の解決方法

- 建設(不動産)主管部門または不動産取引業界団体は不動産取引サービス契約見本文書を制定し、当事者の利用に供することができる。

②報酬

- 不動産取引サービスは報酬額明示制度に基づき実施する。不動産取引事業者は価格に関する法律法規、規定を遵守し、経営場所の目立つ位置に不動産取引サービス項目、サービス内容、報酬標準と関連する取引事例の不動産価格報を明示しなければならないとされている。
- 不動産取引事業者は、表示していない費用はいかなる金額も収受してはならず、虚偽または誤解を与えるような表示内容と価格決定方式を使用して詐害行為を行ってはならない。また、一項目のサービスが複数の項目と報酬標準に分解できる場合は、各個別の項目の報酬標準を明示しなければならない、混合した価格表示やひとまとめにした価格表示を行ってはならない(以上弁法第 18 条)。
- 報酬基準は、売買代理の場合は取引価格の 0.5%~2.5%、賃貸借代理は、0.5~1ヶ月が限度とされている(売買媒介の場合は、買い手と売り手各々に対し、取引価格の1%程度である)。

2 | 房地產交易中心不動産取引センター

- 日本の法務局のような組織で、上海市の各区にそれぞれ一か所ずつある。税務所併設のところもある。日本の司法書士のようなシステムはない。

3 | 税務所

- 上海市の各区にあり、売主・買主が必要な税金を納めないと移転登記申請ができない。

4 | 不動産鑑定士

- 税務所が譲渡益課税計算の際に売主に不動産鑑定を義務付ける場合がある。

7—韓国

1 | 不動産仲介業者について

- 従前の仲介業は許可制であったが、規制緩和政策の一環として 1999 年 7 月より登録制が採用されている。登録をした者を仲介業者といい、仲介業者は適法に仲介業を営むことができる権利を取得することとなる。即ち、仲介業を営もうとする者は、仲介事務所(法人にあつては、主たる仲介事務所をいう)を置こうとする地域を管轄する市長、郡守又は区庁長(これらを「登録官庁」という)に仲介事務所の開設登録をしなければならない(法第 9 条第 1 項)。
- なお、市長、郡守又は区庁長とは、日本の市町村に当たる基礎自治体の長である。日本と異なり、郡が自治体になっている。区は特別市や広域市など大規模な市に置かれている。
- 公認仲介士(所属公認仲介士を除く)及び法人以外の者は、仲介事務所の開設登録を申請することができない(法第 9 条第 2 項)。

2 | 公認仲介士

- 公認仲介士とは、法による公認仲介士資格を取得した者をいう(法第 2 条第二号)。公認仲介士になろうとする者は、特別市長、広域市長又は道知事が施行する公認仲介士資格試験に合格しなければならない(法第 4 条第 1 項)。実際の試験実施事務は、韓国産業人力公団が他の国家資格も含めて一元的に実施している。なお、公認仲介士の資格が取り消された後 3 年が経過しない者は、公認仲介士になることができない(法第 6 条)。
- なお、特別市長、広域市長又は道知事とは、日本の都道府県に当たる広域自治体の長である。特別市はソウルのみ、広域市は釜山など 6 市、道は京畿道など 9 つある。

3 | 仲介業者の基本倫理と業務制限

(1) 仲介業者等の基本倫理

- 仲介業者及び所属公認仲介士は、専門職業人としての品位を維持して、信義誠実をもって公正に仲介に関する業務を遂行しなければならない(法第 29 条第 1 項)。
- また、仲介業者等は、この法及び他の法令に特別な規定がある場合を除き、その業務上知ることとなった秘密を漏洩してはならない。仲介業者等がその業務を離れた後もまた同じ(法第 29 条第 2 項)。

(2) 仲介業者の兼業制限

- 法人である仲介業者は、他の法律の規定による場合を除き、仲介業及び次に掲げる業務のほか、他の業務を合わせて行うことができない(法第 14 条第 1 項、法施行令第 17 条第 1 項・第 2 項)。
 - ・ 商業用建築物及び住宅の賃貸管理等不動産の管理代行
 - ・ 不動産の利用、開発及び取引に関する相談
 - ・ 仲介業者を対象とした仲介業の経営技法及び経営情報の提供
 - ・ 次のいずれかに該当する住宅及び店舗の分譲代行
 - － 「住宅法」による事業計画承認対象でない住宅
 - － 「住宅法」による事業計画承認対象の住宅であって、入居者募集結果、申請者の数が供給する住宅の数に達しない場合、その達しない分の住宅
 - － 「建築物の分譲に関する法律」による分譲申告対象でない店舗
 - － 「建築物の分譲に関する法律」による分譲申告対象の店舗であって、被分譲者募集結果、申請者の数が供給する店舗の数に達しない場合、その達しない分の店舗
 - ・ その他仲介業に付随する業務であって仲介依頼人の依頼による内装業者・引越業者の紹介等、住居移転に付随する業務の斡旋
 - ・ 競売及び公売対象不動産に関する権利分析、斡旋及び申請代理
- 上記のうち最後の業務は、「民事執行法」による競売及び「国税徴収法」その他の法令による公売対象不動産に対する権利分析及び取得の斡旋並びに買取申請又は入札申請の代理を仲介業者が行うことができるものである(法第 14 条第 2 項)。そして、仲介業者が競売対象不動産の買取申請又は申請の代理を行おうとするときは、大法院(日本の最高裁判所に相当)の規則「公認仲介士の買収申請代理人登録等に関する規則」等で定める要件を備えて法院(日本の地方裁判所に相当)に登録をして、その監督を受けなければならない(法第 14 条第 3 項)。

(3) 仲介業者の禁止行為

- 仲介業者は、次の各号の行為を行ってはならない(法第 33 条)。

- ・ 仲介対象物の売買を業として行う行為
- ・ 仲介事務所の開設登録をせずに仲介業を営む者であることを知りつつ、その者を通じて仲介を依頼し、又はその者に自己の名義を利用させる行為
- ・ 謝礼、贈与その他名目の如何を問わず法定の手数料又は実費を超過して金品を受領する行為
- ・ 当該仲介対象物の取引上の重要事項に関し、虚偽の言行その他の方法により、仲介依頼人の判断を誤らせる行為
- ・ 関係法令で譲渡、斡旋等が禁止された不動産の分譲、賃貸等に関する証書等の売買、交換等を仲介し、又はその売買を業とする行為
- ・ 仲介依頼人と直接取引をする行為及び双方を代理する行為
- ・ 脱税等関係法令の違反を目的として、所有権保存登記又は移転登記をしない不動産又は関係法令の規定により転売等権利の変動が制限された不動産の売買を仲介する等、不動産投機を助長する行為
- また、仲介業者は、他人に自己の姓名若しくは商号を使用して仲介業務を行わせ、又は自己の仲介士事務所登録証を譲渡若しくは貸与する行為を行ってはならない(法第 19 条第 1 項)。何人も、他人の姓名若しくは商号を使用して仲介業務を行い、又は他人の仲介士事務所登録証の譲渡若しくは貸与を受けて使用してはならない(法第 19 条第 2 項)。

4 | 仲介手数料

(1) 仲介手数料の授受

- 仲介業者は、仲介業務に関し、仲介依頼人から所定の手数料を受領する。ただし、仲介業者の故意又は過失により仲介依頼人間の取引行為が無効、取消又は解除された場合は、この限りでない(法第 32 条第 1 項)。
- 仲介業者は、仲介依頼人から仲介対象物の権利関係等の確認又は契約金等の返還債務履行の保証に要する実費を受領することができる(法第 32 条第 2 項)。前者はデューディリジェンスに当たる業務であるが、これらの実費請求権を法定している点が日本と異なる。

(2) 仲介手数料と実費の限度

- 仲介手数料を仲介依頼人双方からそれぞれ受領することができる点は日本と同一であり、その一方から受領することができる限度は、住宅及びその敷地の仲介手数料については特別市、広域市及び道の条例で定める。そして、その上限は、売買及び交換の場合は取引金額の 1,000 分の 9 以内、賃貸借等の場合は取引金額の 1,000 分の 8 以内とする(法第 32 条第 3 項、法施行規則第 20 条第 1 項)。
- 住宅以外の場合は取引金額の 1,000 分の 9 以内で仲介依頼人と仲介業者が協議して決定する(法施行規則第 20 条第 4 項)。仲介業者は、住宅以外の仲介対象物について、この範囲内で実際に自己の受領しようとする仲介手数料の上限料率を仲介事務所登録証の仲介手数料・実費の料率及び限度額表に明示しなければならず、これを超過して仲介手数料を受領してはならない(法施行規則第 20 条第 7 項)。
- 実費の限度は、仲介対象物の権利関係の確認又は契約金等の返還債務履行保証に要した費用とし、仲介業者が領収証等を添付して、売買、賃貸その他権利を移転しようとする仲介依頼人に請求することができる(法施行規則第 20 条第 2 項)。

(3) 取引金額の計算

- 取引金額の計算は、次のとおり(法施行規則第 20 条第 5 項)。
 - ・ 賃貸借のうち、保証金以外に借賃がある場合には、月単位の借賃額に 100 を乗じた金額を保

証金に合算した金額を取引金額とする。ただし、この方法により合算した金額が5千万ウォン未満の場合には、月単位の借賃額に、70 を乗じた金額と保証金を合算した金額を、取引金額とする。

- ・ 交換契約の場合には、交換対象の仲介対象物のうち取引金額が大きい仲介対象物の価額を取引金額とする。
- ・ 同一の仲介対象物に対し、同一の当事者間に売買を含む2以上の取引が同一の機会に行われる場合には、売買契約に関する取引金額のみを適用する。

(4) 手数料に関する条例の適用

- 仲介対象物の所在地と仲介事務所の所在地が異なる場合には、仲介業者は、仲介事務所の所在地を管轄する特別市、広域市及び道の条例で定める基準に従い、手数料及び実費を受領しなければならない(法施行規則第20条第3項)。