

不動産取引へのIT活用に関する海外調査（米国）

本調査の概要

調査目的

重要事項説明書や書面交付へのIT活用方策に関する具体的な検討の参考とするため、諸外国における不動産取引へのIT活用の実態について調査し、我が国の実態と比較する。

調査項目

1. 米国の不動産取引における非対面取引の実態について

- ・ 非対面取引の実態
(一般の住宅取引・法人間取引・投資目的の取引・遠隔地取引)

2. 米国の不動産取引における電子サインの利用実態

- ・ 電子サインの普及状況等
電子サインの普及状況、電子サインの利用場面

3. 本人確認の実態

- ・ 本人確認を行う場面
- ・ 電子サインの本人確認

4. トラブル事例／非対面取引の利点

＜補足＞不動産取引における日米比較

調査方法

- 米国の不動産取引における、非対面取引／電子サインの運用実態について、NAR(全米リアルター協会)を通じてヒアリング調査を実施。

[調査対象]

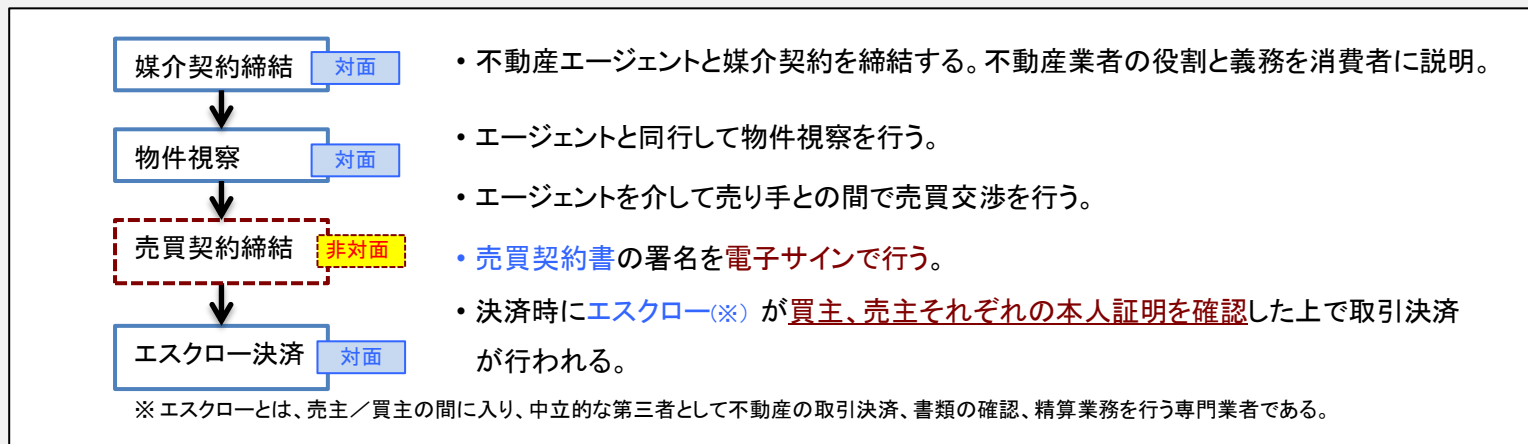
- ・ ITを活用した非対面取引が普及段階に入っている代表的な地域の不動産取引(西海岸にてヒアリング)
- ・ 特殊な事情で非対面取引が活発でない地域の不動産取引(ニューヨーク:マンハッタン地区)
- ・ NARが提携している電子サインシステム会社(DocuSign社)のシステム概要と仕組み
- オンライン取引に関する各種ガイドライン、リサーチレポートを入手して内容を調査。

1. 非対面取引の実態

1. 一般の住宅取引

買主は不動産業者と物件視察を行うため、媒介契約締結や、不動産業者の役割と義務を書面で説明するなど、**売買契約締結前の多くの取引プロセスが対面**により行われる場合が多い。

一方、**売買契約締結段階**では、契約書のサインとして**電子サイン**を利用する率が高く、買主と不動産業者間の契約書手続き処理が**非対面**で行われる場合が多い。



2. 法人間取引

媒介契約および**売買契約**の締結に際し、不動産業者と買主、売主間で**電子サイン**を利用した**非対面取引**が行われる場合が多い。エスクロー決済時は**会社登記情報**と**サイン者認定証明**の提出が必要。（買主／売主共）

3. 投資目的の取引

海外から純粋に利回りのみを参考して投資が行われる場合は、不動産業者は**全ての取引プロセスを非対面で行う方法**を買主に提案することが多い。（投資家が米国における不動産取引をよく理解している場合など。）

4. 遠隔地取引

媒介契約および**売買契約**の締結に際し、**買主、売主と不動産業者間で電子サイン**を利用した**非対面取引**が行われる場合が多い。（過去の取引でエージェントとの信頼関係がある場合に、しばしば行われる。）

〈補足〉 地域による差異

ニューヨークのマンハッタン地区においてはコンドミニアムやコープが多く、ビル管理組合の規約等の規制が細かく制定されていることもあり、弁護士が取引の間に、売買契約等の確認を買主、売主がそれぞれ対面で行う方式がとられている。

2 電子サインの普及状況等

電子サインの普及状況

2013年のNAR（全米リアルター協会）調査では、**56%**のエージェントが電子サインを利用することがあると回答している。（そのうち、「ほぼ毎日～月数回」の高頻度で利用している人は**43%**）

電子サインの利用頻度（2013年NAR Member Profile パンフレットより）

ほぼ毎日利用している:	13%	} 利用している
週に数回利用している:	13%	
月に数回利用している:	17%	
年に数回利用している:	13%	
		56%
ほとんど利用しない もしくは 利用したことがない:	44%	

（参考）2013年のNAR所属のリアルターの年間平均売買件数: 12件

ALL REALTORS®	Daily or nearly every day	A few times a week	A few times a month	A few times a year	Rarely or Never
Multiple listing	72%	14%	6%	2%	6%
Contact management	30	18	14	9	29
Electronic contract and forms	26	30	26	8	10
Document preparation	25	27	22	8	19
Comparative market analysis	21	31	31	11	7
Customer relationship management	18	13	12	9	48
Transaction management	15	15	15	9	46
Social media management tools	15	12	14	10	50
E-signature	13	13	17	13	44
Property management	9	3	9	11	68
Graphics or presentation	9	14	26	17	34
Loan analysis	5	9	18	18	50
Video	3	6	14	15	62

電子サインの利用場面

- 不動産取引



媒介契約書



売買契約書



取引関連の各種書面
（告知書、MLS掲載確認書など）

- 金融機関:

Bank of Americaでは、電子サインの利用ガイドラインの中で、次のケースにおいて電子サインを認めている。

- ・任意売却（FHA,VAおよびある種の任意売却では手書きサインが必要）、代物弁済、銀行差押物件（REO）

3. 本人確認の実態

本人確認を行う場面

- 買主・売主どちらも、**決済の時にエスクローや弁護士に本人証明を提出**しなければならない。
(このことにより、本人以外が取引を完了することは不可能である。)
- 第三者に上記プロセスを委任する場合には、委任を与える本人(買主・売主)は、**州の公証人役場 (Public Notary)に出向いて、本人証明を提示して委任状にサインする必要がある。**



電子サインの本人確認

- 電子サインシステムでは、複数の情報を利用して署名者の本人確認を行う。

- ✓ メールアドレス
- ✓ 電子サインシステムの登録アカウント
- ✓ 書類のアクセスコード

本人確認情報 (DocuSign社の例)

Email Address	Access Code	Web ID	ID Check
DocuSign Account	SMS	Social ID	
Federated/SSO	Phone	Third-Party	Electronic Notary

Certificate of Completion

Envelope Number: 68704012721C4E7B93659513763BF1EE
 Subject: Documents for your DocuSign Signature
 Source Envelope:
 Document Pages: 1
 Certificate Pages: 4
 AutoNav: Enabled
 Envelope Stamping: Enabled

Record Tracking

Status: Original
 4/18/2013 9:15:20 AM PT
 Holder: Dan Reid
 danielbruceid@gmail.com
 Location: DocuSign

Signer Events

Jamie Bothwell
 Jamie.Bothwell@docuSign.com
 Sr. Product Marketing Manager
 DocuSign
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Downloaded by: *Jamie Bothwell*
 Using IP Address: 8.20.114.11

Timestamp

Sent: 4/18/2013 9:17:50 AM PT
 Delivered: 4/18/2013 9:45:51 AM PT
 Signed: 4/18/2013 9:45:57 AM PT

Consumer Disclosure

Accepted: 4/18/2013 9:45:51 AM PT
 ID: 9619602a-a1a5-492a-9f0d-38dba0b6e259

In Person Signer Events

Editor Delivery Events

Agent Delivery Events

Envelope Summary Events

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/18/2013 9:45:58 AM PT
Certified Delivered	Security Checked	4/18/2013 9:45:58 AM PT
Signing Complete	Security Checked	4/18/2013 9:45:58 AM PT
Completed	Security Checked	4/18/2013 9:45:58 AM PT

- 署名済みの書類には、電子証明情報(監査記録)が付随して作成され、いつ何を行ったかが毎回記録される。

4.トラブル事例／非対面取引の利点

非対面取引／電子サインに起因するトラブルはこれまでにない（電子サイン会社（DocuSign）社への聞き取り調査より）

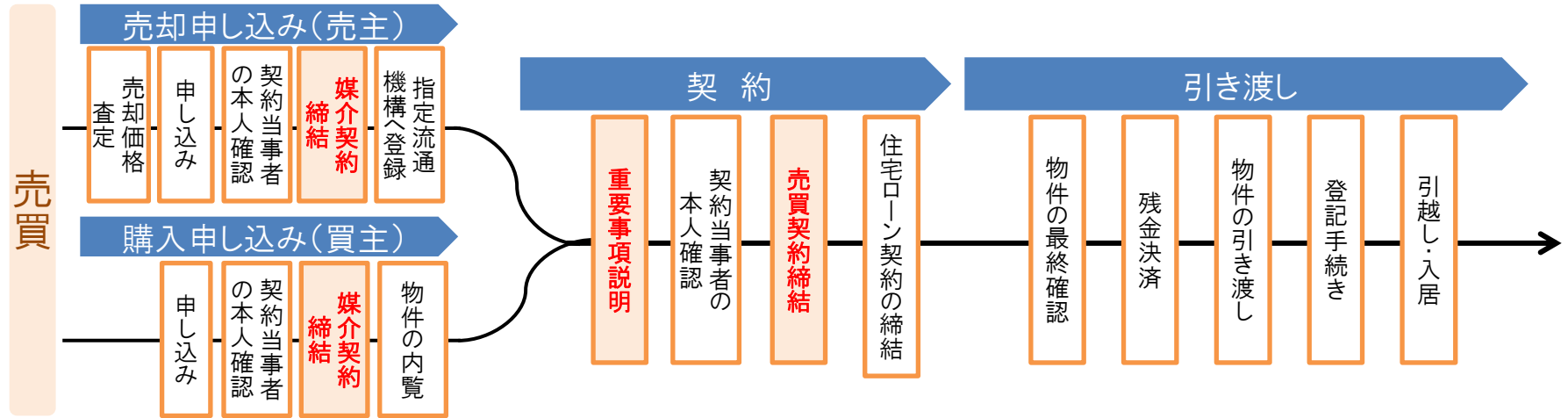
- 不動産取引において起きるトラブルは、口頭、書面を問わず、**連絡不行き届きと誤報が主**である。
（言った言わないや、売主買主間で情報が錯綜して双方が誤解したまま取引をすることによるトラブルなど。）
- 口頭の場合は、告知義務項目以外の告知項目は、誤解や言った言わないの問題が起こりやすいため、不動産エージェントには、**顧客との連絡は電子メールでのやり取りで記録を残す**ことが推奨されている。
（将来問題に繋がる可能性のある応答などは、リスク・マネジメントの一環として、不動産会社マネージャーや、弁護士など、第三者を電子メールのカーボンコピー（Cc:）に含める方法が、不動産業者向けの教育クラスなどで教えられている。）

電子サイン、メールを利用した非対面取引の利点

- 非対面で行なわれる契約時の電子サインは、顧客と会話や説明をしながらの「ながら作業」でないため、**間違いやサイン忘れ箇所が少ない**事が、一般に認められている。
（電子サインの場合、すべてのサイン箇所にサインを行うまでは書類を送信できない仕組みとなっているため、**サイン忘れがない**。）
- 電子サインをする際は、顧客が自己の時間を自由に使って**じっくり契約内容を確認**した上でサインをすることが可能である。（対面の場合は、お互いの時間を惜しんで説明を簡単にする傾向がある。）
- 一般住宅の契約内容は、かなり口語体の判りやすい文章で出来ているが、それでも一般の素人の顧客にとっては、読んでもそのままでは解釈できないところが多く、「**不動産業者の注釈や解釈**」が必要となる。
その注釈や解釈が口頭では、問題発生後にその適正さを第三者が判断する事が難しく、**記録に残る電子メールでのやり取り**が、重宝されている。

(参考資料)不動産取引のプロセスに関する日米比較(売買)

日本(売買)



米国(売買)

エスクロー利用の場合

エスクローオフィサーが、売主・買主の間に中立の第三者として入り、それぞれの書類手続処理を行う。

電子サインを利用した非対面取引が可能なもの

