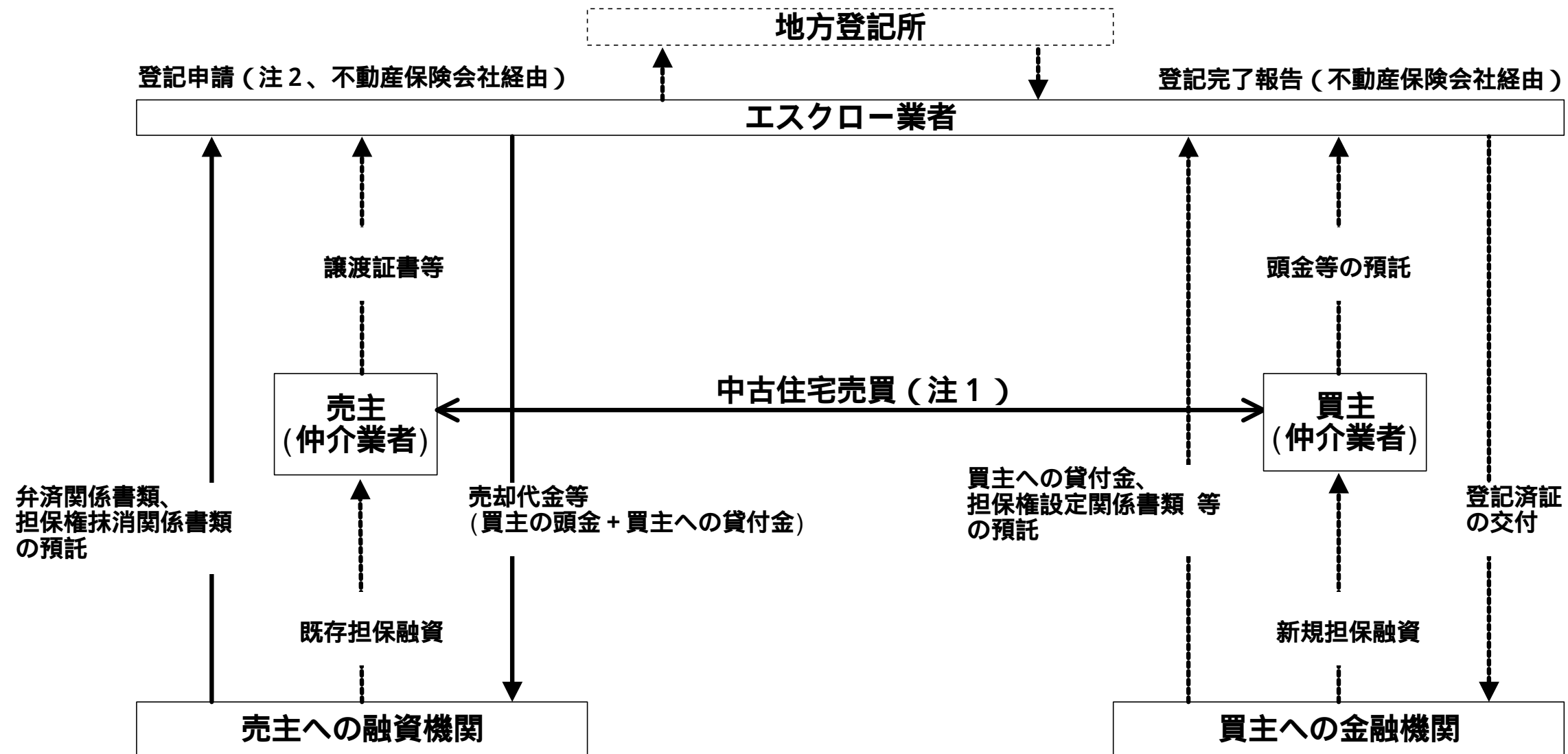


米国におけるエスクロー取引について

米国の不動産取引、特に中古住宅取引では、確実な契約の履行確保を目的として、エスクロー取引が頻繁に利用されている。
エスクロー取引とは、不動産仲介業者とは別に、エスクロー業者（州のライセンスが必要）が中立的な第三者の立場で、売主・買主双方の契約事務の代行、履行の管理・確認を行う。
日本では、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、慣行的にすべての当事者が一堂に会して契約関係書類と支払い等を交換する三位一体と呼ばれる手続を実施することがある。



注1) エスクロー・オープン（当事者が契約条件について、一定の合意に達した段階で、エスクロー業者に手続の開始を依頼する）

・今後行われる不動産権原調査、各種インスペクション（*）、不動産鑑定評価、住宅ローン審査等の結果によっては、契約解除、売主に対する修繕工事実施請求、購入価格の値引交渉等ができる停止条件が留保された契約書を作成。

(*)Physical Inspection（建造物検査） 買主の費用で、建造物検査官を雇い、水道やガス管設備、電気の配線、冷暖房装置、プール等と建物全てを検査し、欠陥があればそれを指摘、アドバイスする。売買契約成立後5-7日後に実施。

(*)Termite Inspection（白アリ検査） 売主の費用で、専門業者を雇い、白アリによる木材部分の腐蝕、配管もれ、雨漏り等がないか調査し、ある場合には修理を行い、その完了証明書エスクロー会社に提出する。

・Real Estate Transfer Disclosure Statement（不動産譲渡時既知情報開示書）の添付

買主保護を目的として作成され、売主が現在所有している物件に対して知っている限りの情報を明記し、売主のエージェント、買主のエージェントもコメントも付ける。

エージェントは、購入希望者よりも経験を有するという立場から、取引する住宅等における目視所見を買手に伝える義務を持つ。取引において知り得た物件の瑕疵、周辺状況などについても買手に開示する義務を持つ。

注2) 売主の既存担保権の抹消、買主への所有権移転、買主の新規担保権設定を一括申請

<参考文献> （社）住宅生産団体連合会 「米国既存住宅検査・評価調査団報告」他