



社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

発行人/堤 智 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.210 H22.9.28

知 識 情 報

◆米国の不動産仲介制度

1. 不動産免許は3つある

(1) ブローカー免許・・・日本の宅建免許に相当。但し個人に対してのみの免許。試験の合格、2年以上の実務経験、専門学校で単位を取得していること等が条件。有効期間は4年。更新には法定講習がある。

(2) セールスパークソン免許・・・ブローカーを補佐する免許。セールスパークソンに与えられる。

(3) 法人免許・・・所属するブローカーやセールスパークソンの活動は全て法人の行為とみなされる。いずれの免許も州ごとに存在する。

2. 全米リアルター協会

ブローカーの団体である。1908年に設立され歴史は古い。数百の不動産教科書を作成。全米500以上の大学で不動産科目を設けている。これらは協会の活動の成果である。現在会員数は120万。

3. 売り物件の扱いは？

(1) リスティングと言う売り物件の登録を行う。日本の媒介契約に相当するリスティング契約を行う。

(2) 売り希望価格の決定は、ブローカーが査定書を作成する。この査定書作成の際は、豊富な成約事例を参考にするので信頼感はある。

4. 情報流通のシステムは？

(1) 日本のレインズのモデルである、MLSというシステムが存在する。さらにはMLS情報を一般消費者まで公開したサイト(リアルタードットコム)も出現させている。このサイトでも豊富な成約情報や売り出し情報をエンドユーザーは入手できる。

(2) 売り物件の85%は登録される。

5. インターネットでの情報提供でアメリカ的なものは何か

*成約情報は詳しく、特定できる詳細まで記載。 *取引日も記載。 *外観や内観の写真が豊富。*過去3年分評価額、課税額も入手できる。 *学区、市場動向、も記載。 *住宅購入者の約90%はインターネットを利用している。 *エリア情報が充実している。気候、人口統計、犯罪発生率、所得、各種統計資料、自然災害リスク。

6. 売買契約の流れ

(1) 売買合意→売り手の弁護士が契約書を作成し、物件確認書類とともに買い手の弁護士へ送付→買い手弁護士が精査。この間抵当権を組む場合は、銀行の不動産鑑定

士が査定。管理委員会(=管理組合)に売買承認申請(マンション)→承認後クロージング日に決済。

(2) 手付金はクロージング口座に入金され、売主にはクロージング日に渡される。

(3) 契約から決済までは時間が長い。調査はエスクロー会社(=保険会社の兼業多い)が数ヶ月かけて行う。当事者がエスクロー会社に数々の指示(住宅ローン獲得や抵当権抹消等)を行う。

7. 双方代理の場合もある

(1) 顧客に適切な通知が行われた場合は、同じ業者の異なるエージェントが売りと買いの代理になることは許されている。

8. 物件選択の基準

(1) 米国は築年数は気にしない。使えるか否かが基準

(2) 圧倒的な中古市場。新築は5分の1~10分の1。良質な中古が多いので中古も新築以上の価格がつく。

(3) 駅の近さはむしろマイナス。駅に近いのは車を持っていない層が集まっていることが多い。

(4) 地域のグレードを気にする。所得層、学区のレベル、気象条件、ロケーションが大事。

(5) 冷蔵庫やレンジ、オーブン、洗濯機、乾燥機付きが多い。

(6) 庭の手入れ状況が、プロの手にかかっている等を強調する。

◆平成22年10月「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00~16:00

日	月	火	水	木	金	土
					1 宅建	2
3	4 宅建	5 宅建	6	7 法律	8 宅建	9
10	11 休	12 宅建	13	14 法律	15 宅建	16
17	18 宅建	19 宅建	20	21 法律	22 宅建	23
24/31	25 宅建	26 宅建	27	28 法律	29 宅建	30

宅建業法に関する相談(重要事項説明、手付金、媒介報酬等)

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談(契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等)

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れていただくようお願いいたします。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)

住所: 新宿区西新宿3-4-4 京王西新宿南ビル10階