

【第4編 実戦・上級編】米国不動産取引の基礎知識

米国不動産取引の基礎知識

1.NAR（全米リアルター協会）とは

- ・ 120万人の会員を有する不動産業界唯一のアメリカでも最大級の業界団体
- ・ 本部をシカゴにおき、国家政策に携わる政治拠点をワシントンDCに構えている
- ・ 一部の特殊な地域やビジネス形態を除き、
ほぼ100%の不動産に関するライセンスを持つメンバーが加入している

2.CIPS（国際不動産スペシャリスト）とは

- ・ NARが運営する国際不動産取引をマスターするための研修講座
- ・ 修了合格者は「CIPS」の称号と「リアルター」の称号を名乗ることが可能

3.IREM（全米不動産管理協会）とCPM（認定不動産経営管理士）

- ・ 不動産管理に携わる人材の育成と業界標準化のための業界団体。本部はシカゴにある
- ・ 後述の管理従事者の最高級の資格であるCPM他、
優良な管理会社を認定するAMDなどの資格がある

4.CCIM Institute（全米認定不動産顧問協会）

- ・ 高度な分析手法を身につけるための教育プログラムを持ち、
全世界で最高レベルの商業用不動産投資のプロ資格を提供している
- ・ アメリカでは一戸建てなどの住宅を扱うセールスパーソンと異なり、
投資用不動産に特化した取引を行っている

→米国で安心して不動産投資を行うためには

- ・ 安全な取引をプロが必要
- ・ 投資分析のプロが必要
- ・ 管理のプロが必要

5.MLS

- ・ 住宅系不動産のほぼ全てはMLSにより情報を提供される
- ・ 物件情報だけでなく、過去の売買履歴、近隣物件情報、ハザード情報、
学区や人口動態、税金の情報などあらゆる情報が提供される

7.日本との相違点

日本との相違点

①~~媒介者と代理人の違い~~

- 媒介者は安全に取引を行う（双方代理あり）
- 代理人は売主または買主の代理人として交渉を行う（原則的には双方代理なし）

②全員が有資格者

- ~~日本では宅建事業者の5人に1人の有資格者~~
- 米国では全員が有資格者

8.住宅売買成約までの一般的フロー

住宅売買成約までの一般的フロー

①交渉 (offer, acceptance, counteroffer rejection)

②売買契約書 (contract) に署名

③エスクローオープン

- * 署名後速やかに手付金の送金が必要

④物件の欠陥・鑑定調査など

- * 場合によっては再度条件交渉

⑤残代金支払い

⑥エスクロークロージング

- * 最終確認書類 (HUD・Settlement Statement)

⑦DEED (権利証書) 発行

9.重要な知識

- ・ Escrow

→交渉成立後は売買専門機関であるエスクロー会社にて契約手続き、書類の確認、売買代金の保管管理等の契約条件履行まで手続きを行う

- ・ Title Insurance

Title Insurance

権原保険：

不動産の所有者に対して、権原の欠陥による損害を担保する為の保険。

権原調査（Title Search）：不動産の所有権に影響を与える全ての諸権利を調査する事。

- ・ DEED

DEED

~~不動産譲渡証書、登記済証：~~

DEEDは権利証ではないが、権利を証明するものである。

「~~登記済証~~」は~~オンライン庁~~による「登記識別情報」（12桁の符号）に切り替わる事になった。

