



各位

会社名	株式会社 アールシーコア
代表者名	代表取締役社長 二木 浩三 (証券コード 7837)
問合せ先	経営管理部責任者 酒井 歩
電話番号	03-3463-3331

エスクロー制度導入のお知らせ

当社は今般、当社が主導する BESS ブランド住宅建築における工事請負契約について、2012 年 4 月より「エスクロー制度」を導入いたしましたので、お知らせいたします。

同制度の導入は、住宅業界においてはいち早い取り組みであり、また、住宅フランチャイズでの全件対象導入は業界初となります。

エスクロー (escrow) とは、「第三者寄託」と訳され、売り手と買い手の間に中立的な第三者を仲介させて、代金の決済代行を含めた安全な取引をサポートする制度で、欧米での不動産取引においては一般的な形態です。

BESS 事業のエスクロー制度は、顧客が請負契約代金を、中立的な第三者金融機関である「日本モーゲージサービス株式会社」※¹（以下「MSJ」という）が管理する信託口座※²に預託し、国交省指定住宅瑕疵担保責任保険法人※³による工事進捗報告に合わせて、「MSJ」が信託口座から元請会社への支払指示を行うシステムです。これにより、万一工事の途中で元請会社の破綻等の事態が発生したとしても、顧客の過払いはなく、信託口座に支払われた代金のうち未着工事部分にあたる金額は、顧客資金として保護されることとなります。

当社は **BESS 事業**において、従来より、万一の際にも建物の完成を保証する「**完成保証制度**」をはじめ「**BESS 安心総合保証**」（補足資料参照）の充実を積極的に推進し、顧客の安心を築いてきました。今般の「**エスクロー制度**」導入により、完成保証履行会社への引継ぎがスムーズに行えるため、顧客に対してより大きな安心を提供することができ、**BESS 事業**における保証システムがさらに強化されました。

当社は今後もさまざまな観点より、顧客の安心を高め、BESS ブランドへのさらなる信頼を得られるよう努めてまいります。

◆ エスクロー制度関係図

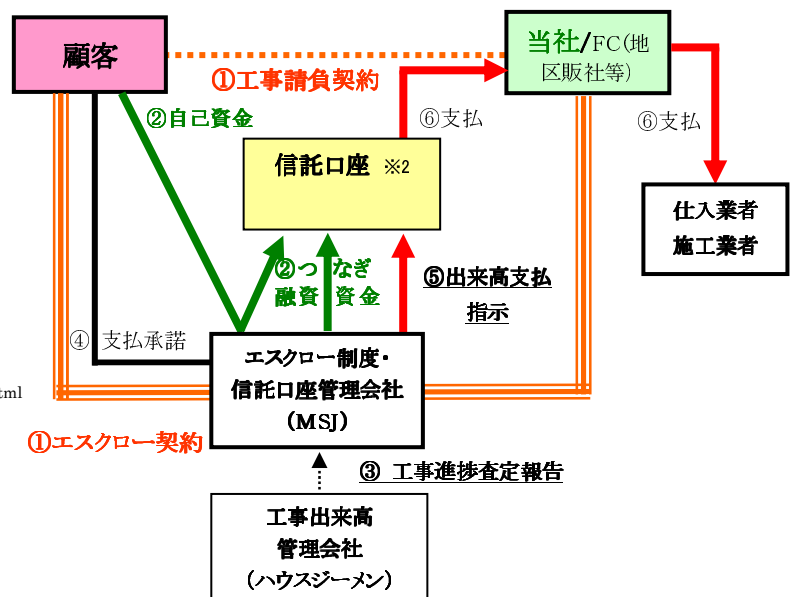
※1 「日本モゲージサービス株式会社」

ホームページ <http://www.m-s-j.jp/corporate/>

※2「信託口座」とは、通常の預金口座と違い、信託法で守られた口座で、管理者や銀行の破綻等があっても、口座に残る資金は顧客の資金として安全に管理されます。

※3 「株式会社ハウスジーマン」
(国土交通省指定住宅瑕疵担保責任保険法人)

ホームページ <http://www.house-gmen.com/corporate/profile.html>



以上

(補足資料)



BESS安心総合保証について

■時代に先駆けた保証スキームへの取り組み

2002年4月より独自の安心総合保証を導入



『役務保証』と『エスクロー制度』の連動

BESSグループで構成する「BESS共済会」(※1)が顧客の追加負担なく建物を契約通り完成させる「役務保証」と、工事進捗に応じた顧客の支払いを管理・実行する「エスクロー制度」の導入で万全の完成保証システムを確立。

※1:BESS共済会とは、(株)アールシーコア及びBESS地区販社・特約店各社によって構成される任意団体。BESS安心総合保証における役務工事の提供業務等が主な事業内容。



住宅瑕疵+地盤の保証を最長50年 免責期間、免責金額のない100%保証

法律で定められる10年間の瑕疵担保責任保険への付保義務を大きく上回る最長50年の保証を実施。しかも、法律では定められていない地盤保証をカバーし、保証漏れの心配がありません。また、一般に保証は免責期間や免責金額が設定されるが、免責なしの100%保証。顧客負担の心配のない仕組みを提供しています。

BESSの保証スキームの先進性

2005年11月に発覚した耐震構造計算書偽装事件を機に、新築住宅の瑕疵保証についての整備が進められ、2007年5月に「住宅瑕疵担保履行法」が成立しました。そして同法の本格施行は、2009年10月1日の引渡し物件からが対象となりました。住宅瑕疵担保履行法は、住宅会社が供給する新築住宅が10年間の瑕疵保証を確実に実行できるよう、その裏付けとなる資力確保を義務付けを実施。且つ、国が指定する保険法人の利用も決めました。

BESSは既に2002年4月より最長30年までの瑕疵担保保証を地盤保証付きで実現。また上記の住宅瑕疵担保履行法が定める保険法人の利用も、同じく2002年より導入。加えて建設時の第三者機関による検査も同法により各事業者に義務付けられましたが、BESSでは2002年より導入済み。つまり、法制化よりも7年半早く各取り組みを実現しています。

●尚、上記の先進性や地盤付きの保証、免責なしの100%保証などが評価され、「安心総合保証」は2002年10月に第9回日本不動産学会業績賞を受賞いたしました。

その後も先進的な取り組みを継続

●2008年4月、「住宅履歴書」を業界に先駆け稼動

●2011年4月、「設備5年保証」導入

●2012年4月、「エスクロー制度」をスタート

住宅FCでは初の試みとなるエスクロー制度を導入。工事出来高に応じた支払をより適正化することで、BESSビジネスの健全性を高めて、顧客に更なる安心を提供します。