



権限保険のご案内

権限保険とは何ですか。

新聞が週刊で掲載する不動産欄に権限保険という言葉がよく出てきます。そして、不動産業者との会話の中でも耳にしたことがあるのではないのでしょうか。住宅を購入したことがある方なら、権限保険の利点を既にご存知かと思いますが、初めて住宅購入をなさる方は「どうしてまた他の保険証書が必要なんだろう」と思われるかもしれません。この疑問に対して様々な問題が提議されるなか、ここでは一般的な回答から説明を始めたいと思います。

住宅購入は一生の中でも最も高額で重要な買い物です。購入者であるあなたと、住宅ローン会社はあなたの財産が確実にあなたの所有物であり、他の誰も抵当権や、不動産に対する権利の主張または債務を有していないことを保証する必要があります。

以下に、保険一般および権限保険に関して最も頻繁になされる質問に対する回答を用意しました。

権限保険と災害保険の違いは何ですか？

権限保険会社は権限保険を発行する前にリスクを判明し、それを除去します。災害保険会社はリスクを想定します。

災害保険会社は既知の区分（自動車、火災など）で毎年起こる特定の損害数を把握しています。保険会社は保険契約者から月間または年間の保険料金を収集することで、期待損失に対してなされる支払の基金を蓄えます。権限保険会社はこれとは全く相違する形態の保険です。権限保険は証書で規定する損失からあなたを保護するものですが、権限保険会社は証書を発行する前に潜在的なリスクを判明しそれらを除去します。従って、過去に発生していた権限の瑕疵により起こる損失を防止するものです。

また権限保険が災害保険と大きく異なる部分は、権限保険の保険料はリスクの除去に向けられるというものです。権限保険会社は不動産の譲渡や過去に遡る抵当権などの情報を含む「権限プラント」を維持しています。保険会社に支払われる保険料は、権限調査・検査の他にこれら権限プラントの維持に充てられます。



権限保険を必要とするのは誰ですか。

不動産取引における購入者と住宅ローン会社です。両者は両者が関わる不動産が特定の権限の瑕疵から保護されていることを必要とします。販売者、購入者、そして住宅ローン会社は皆、権限保険会社が提供する保険から利益を受けます。

権限保険が保証するものは何ですか。

権限保険は不動産の一定区画で起こりうる（保険証書で指定する）あらゆる瑕疵から発生する主張申し立てに対し、保護を提供します。例えば、所有権を与える不動産証書または賃貸借契約を所有している、もしくは不動産を所有する権利があると主張する者が出現する可能性もあります。あるいはあなたの土地の通行権を主張する者が存在するかもしれません。または、負債の再支払を保証する不動産の抵当権を主張する者が存在する場合があります。その不動産が空地である可能性もあれば、50階建のオフィスビルが建つ土地である可能性もあります。権限保険会社はすべての種類の不動産に適用されます。

どのような保険証書がありますか。

権限保険会社は定期的に2種類の証書を発行しています。一つは住宅の購入者であるあなた「所有者」向け証書であなた、もしくは相続人がその不動産を所有する限り適用となるものです。そしてもう一つは「住宅ローン会社の」証書で他者が当不動産を所有しているという主張に対し、住宅ローン会社の担保権の優先順位を保証する「住宅ローン会社」向け証書です。

権限保険で得られる保護は何ですか。

権限保険証書は不動産に対する主張に対する弁護士支払いに関する規定を含んでおり、証書の下、弁護士が補償されます。また、証書は補償範囲にある主張から来る損失に対する補償に関する規定も含みます。保険料の支払は取引の締結の際に行います。他の種類の保険のように、以降、継続して支払う保険料はありません。

権限保険を使用する確率はどのくらいありますか。

本質的に、証書を取得することで、登録事項が既に調査・捜査が行われた上であなたの不動産を補償する権限保険が発行されたという重要な認識を得ることがで

きます。私たちはリスクを取り除く役割をまず担っているため、権限保険の権利を行使する可能性は非常に低いものと言えます。しかし、あなたの不動産に対する相手の主張が有効でない場合もあり、証書の継続的保護を維持することがより重要なこととなります。権限保険会社が、権限保険証書で補償する主張に対し法的防衛を提供するとき、補償される法的防衛費用だけでも、1回払いのみの保険料をはるかに超えるものです。

知人から不動産を購入する場合はどうですか。

知人である不動産所有者のことを知っているつもりでも、個人的な事情まで知らない可能性は十分にあります。人は人生において様々な変化に直面するもので、彼らの不動産への権限に影響を及ぼしている場合があります。それらには、離婚、遺言書の変更、不動産の使用に制限を与える取引、および抵当権や個人的に彼らに下された判決などがあります。

また、現在の所有者にも明らかになっていない、不動産に影響を及ぼす事実が潜んでいる場合があります。しかし、これらは権限保険証書の発行に至るまでの過程で権限調査並びに捜査で事実を判明していきます。

電話一本で投資を行わないのと同様に、あなたの権限を保証することなく不動産を購入するべきではありません。権限保険はこれらの保証を提供するものです。

権限保険発行前に権限会社が行うリスク判明と除去の過程は、不動産取引におけるすべての関係者に利益を与えるものです。不動産に対する主張発生の可能性を縮小化し、またそうすることによって防衛または満たすべき主張の数を削減することが可能となります。本過程は権限会社にとって経費の削減となり典型的な権限保険の低コストを維持することができます。

カリフォルニア州不動産権限協会の許可を得て複写。

(5.15.13)

Old Republic は無料カスタマーサービスの一環として本情報を提供しており、その正確性において保証または表明するものではありません。

Old Republic は消費者は権限保険、権限保険会社を調査または不動産および権限保険を専門とする弁護士を含み、当分野の専門家からの説明およびアドバイスの取得、またはその両者を行うことを強くお勧めします。