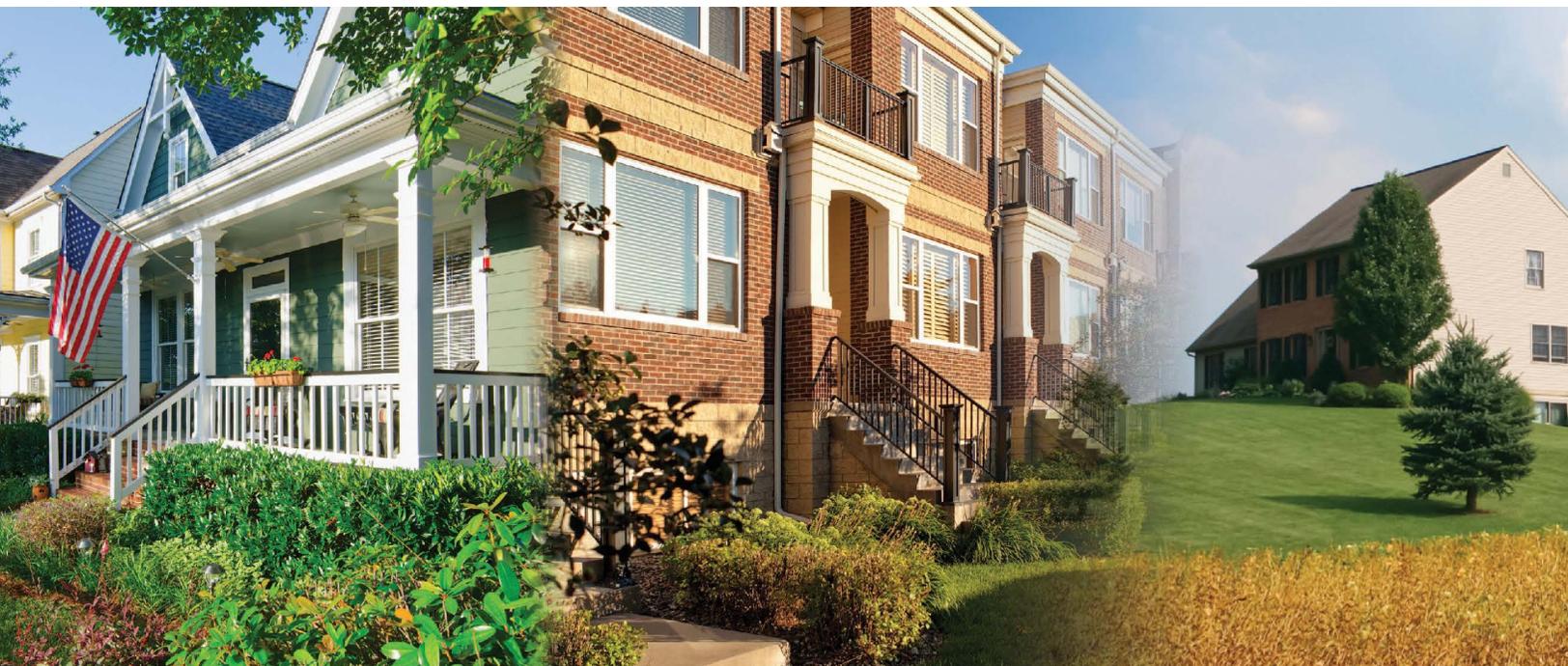




# 住宅購入者 および販売者の ハンドブック

- 権原とエスクローの理解
- 最終引渡し費用
- 不動産用語
- 売買手続き完了の慣行 (TRID) に関する消費者向け情報



[www.ortc.com](http://www.ortc.com)



# 00

## 目次

<b>01</b>	オールド・リパブリック・タイトル社の情報 あなたにとっての成功に向けて サービス内容	01 02	<b>05</b>	権原誓約- いくつかの基本 権原誓約解読のヒント	10 11
<b>02</b>	はじめに 購入者	03		権原保険 権原保険一とは何ですか？	12 12
<b>03</b>	エスクローおよび最終引渡し エスクロー(未交付捺印証書寄託)の開設 エスクロー会社の業務 エスクロー指図書および最終引渡し エスクロー業務の流れ TRID用語	04 04 04 05 05	<b>06</b>	権原保険の種類(保険契約) 権原保証会社—業務内容 借り換え—貸し手がなぜ求めるのか 権原保険 よくある質問	12 12 12 13
<b>04</b>	事前権原報告書 (カリフォルニア州、ネバダ州、オ レゴン州、ハワイ州) 事前権原報告書- いくつかの基本 報告書解読のヒント 権原誓約 (ワシントン州、アリゾナ州)	08 09	<b>07</b>	最終引渡し費用 追加の最終引渡し費用の例 不動産用語	16 17
			<b>08</b>		

## 連絡先

### 権原およびエスクロー

氏名： \_\_\_\_\_

会社名： オールド・リパブリック・タイトル社

住所： \_\_\_\_\_

市、州、郵便番号： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_

ファクス： \_\_\_\_\_

電子メール： \_\_\_\_\_

### 権原およびエスクロー

氏名： \_\_\_\_\_

会社名： \_\_\_\_\_

住所： \_\_\_\_\_

市、州、郵便番号： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_

ファクス： \_\_\_\_\_

電子メール： \_\_\_\_\_

### 権原およびエスクロー

氏名： \_\_\_\_\_

会社名： \_\_\_\_\_

住所： \_\_\_\_\_

市、州、郵便番号： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_

ファクス： \_\_\_\_\_

電子メール： \_\_\_\_\_

### 権原およびエスクロー

氏名： \_\_\_\_\_

会社名： \_\_\_\_\_

住所： \_\_\_\_\_

市、州、郵便番号： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_

ファクス： \_\_\_\_\_

電子メール： \_\_\_\_\_

### 権原およびエスクロー

氏名： \_\_\_\_\_

会社名： \_\_\_\_\_

住所： \_\_\_\_\_

市、州、郵便番号： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_

ファクス： \_\_\_\_\_

電子メール： \_\_\_\_\_

### 権原およびエスクロー

氏名： \_\_\_\_\_

会社名： \_\_\_\_\_

住所： \_\_\_\_\_

市、州、郵便番号： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_

ファクス： \_\_\_\_\_

電子メール： \_\_\_\_\_

# 01

## オールド・リパブリック・ タイトル会社情報

### あなたにとっての成功に向けて

オールド・リパブリック・タイトル社\*\*およびその保険業者オールド・リパブリック・ナショナル・タイトルインシュアランス社、まとめて「オールドリパブリック」は、個人、企業、および政府機関に権原およびエスクロー商品とサービスを提供しています。私たちは、変化する市場環境に対応し、最新の業界標準に準じてお客様の取引を成立させるため、総合的で柔軟性ある内容のサービスを提供しています。私たちは、最高のレベルの専門知識、顧客サービス、および専門職者の誠実な対応で、各取引の保証手続きや管理を遂行することで、お客様の不動産売買で時宜にかなった最終引渡し業務に全力を注いでいます。

### 規定の事実

不動産所有権が譲渡される時、リスクが高く、評価もリスクに曝されます。弊社の商品とサービスは未知の判定や抵当権、偽譲渡、不動産権原の不一致または受託基金の誤用に関連する金銭的損失や苦境からお客様を保護するものです。これが、オールド・リパブリックが提供する権原検査および保険証書たる所以です。オールド・リパブリックは所有権に関する保証供述を提供することにより、不動産取引のリスクを最小化します。

### 業務における評価

オールド・リパブリックはアメリカの株主所有による保険会社最大手50社に入る一社で、複合種目保険会社であるオールド・リパブリック・インターナショナルコーポレーションの子会社です。オールド・リパブリック・タイトル・インシュアランスグループの各会社は100年以上に渡りお客様に権原保険を発行し、安心を提供してきました。弊社は住宅および商業用不動産の権原保険商品を提供する他、支店、子会社、および独立営業を行う契約書発行エージェント2,000人による全国ネットワークを通して権原保険に関する様々なサービスを提供しています。

(\*) ORTIG 保険業者: オールド・リパブリック・ナショナル・タイトルインシュアランスカンパニーおよびアメリカン・ギャランティー・タイトル・インシュアランスカンパニー。

(\*\*) オールド・リパブリック・タイトルカンパニー、オールド・リパブリック・タイトル・インシュアランスエージェンシー社、オールド・リパブリック・タイトル・オブ・ナバダ、オールド・リパブリック・タイトル有限公司、オールド・リパブリック・タイトル&エスクロー・オブ・ハワイ、オールド・リパブリック・タイトル・オブ・オレゴン

## サービス内容

弊社の商品およびサービスは不動産譲渡のプロセスにおいて最も重要な4つの分野に対処するよう開発されてきました。それら4分野とは、情報、所有権、資産管理、および義務です。各分野において、最もリスクフリーで目的に叶った最終引渡しを実現するべく、必要不可欠なツールおよびリソースを構築してきました。

### 1. 情報提供サービス

良い情報を手にして、初めて最良の不動産引渡し手続きが行えます。

私たちは不動産物件情報、農場報告書、および抵当証券記録などを含む、最新の市場情報に関する優れた業界情報を提供するサービスを所有すると共に購読しています。莫大な数の不動産記録や書類を構築する安全なインターネット基盤のデータベースへのアクセスが可能です。また、仮報告書および誓約書を準備し複数の場所に電子的に送信するも可能です。

私たちは、全国ネットワークの専門職者が最新の所有権情報を得られるよう、不動産物件の販売や新たな好機を検索できる様々なデータ情報源を提供しています。加えて、全面ALTA保険から有限補償範囲に及ぶ様々な不動産保険の商品を全国の貸し手に提供しています。

### 2. 権原保証サービス

保証が備わった所有権はすべての取引の心臓部分にあります。

私たちは、取引の条件に一致しないいかなる記録負債の除去も行います。ALTA保険証書などのような、典型的な全面保証の商品を提供すると共に、借り換え、第二抵当証券、および株式市場の革新的な商品および保険証書を提供しています。柔軟性および創造的な権原へのアプローチを持って、それぞれの状況に早急に対応するのが私たちの任務です。

### 3. エスクローサービス

資産を注意深く管理することで、潤滑な最終引渡しを確保することができます。

私たちは全体的な不動産および抵当証券の最終引渡し過程を慎重に調整し処理しています。サービス内容一書類収集、必要な場合、不動産売買手続き完了の開示書類の準備と送付、ローン資金支払い、エスクロー徴収、および適切な政府当局への書類記録。すべては弊社の顧客の指示に従って行われます。私たちは、全体の取引と関係者全員が利益を得られるよう、中立的な第三者として奉仕します。エスクロー手続きは複雑なエスクロー指図書準拠に精通するスタッフが対応します。

### 4. 顧客サービス

オールド・リパブリック・タイトルでは、最適な顧客サービスを提供すること、そして不動産専門職者、顧客、および弊社のクライアントのニーズに合った技術を配備するに焦点を置いています。財産情報部門の弊社のネットワークは、不動産物件情報やFARMSなどを含む、多種の商品を提供しています。さらに、最新市場データ、情報、および公式記録ならびに公文書などを豊築する、業界を率いる情報システムを購読しています。

弊社の業務に携わるすべてのスタッフをさらに支援するため、数種の便利なデジタルツールも提供しています。ortc.com アカウントまたは弊社のアプリケーションを活用することで、クライアントは権原保証やエスクロー注文を開いたり、不動産情報を更新したり、最終引渡し経費の計算をしたり、または不動産物件の詳細を検索したりすることが可能です。

# 02

## はじめに

住宅の所有はまさしくアメリカンドリームで、あなたは今この嬉しいプロセスを開始するところです。住宅はあなたの一番大きな資産の一つとなり、ほとんどの場合、所有権の存続期間に価値が上昇します。

それに伴う意思決定も数多く存在します。そのプロセスをお手伝いする手引きとして、このハンドブックをご活用ください。



# 03

## エスクローおよび 最終引渡し

### エスクロー(未交付捺印証書寄託)の開設

買主と売主が販売条件に合意した後、取引はエスクローに入りますが、最終引渡しに至るまで数週間(30日から45日またはそれ以上)かかることがあります。エスクローは買主または売主の不動産業者によって開くことができます。エスクローの代理業者およびその会社は、資金および文書の保管人として従事し、最終手続きに関わる詳細な事務手続きを行います。

#### エスクロー会社の業務

エスクローが開設されると、土地の一区画の所有権および不動産に関連する記録事項を明記する事前調査報告書・誓約書が権原保証会社に保管されます。その後、先取特権の返済要求、文書記録の指図書、および新貸し手のその他の必要条件など、必要な行為と必要書類の完備に向けての計画が立てられます。ほとんどの分野では、買主と売主の指示は収集情報からの署名に向けて準備されます。

#### エスクロー指図書および最終引渡し

エスクロー受託人や不動産業者は買主と売主に連絡し、エスクロー指図書および付属書類への署名日を予約します。

有効な運転免許証、パスポート、または身分証明書(軍や国家発行のもの)などの法的形式の身分証明書を持参してください。この時通常、買主または売主の立場により、手付金支払いや受領に伴う金額が通知されます。

すべての関係者からの指図書が実行されて初めて、エスクロー閉鎖の準備が整います。このとき、すべての必要な資金がエスクローにて領収、文書が記録保管、資金が支払われ、そして権原保険証書が発行されます。

あなたが買主の場合、不動産業者または売主から鍵の引き渡しに関する通知を受けます。

あなたが売主の場合、適切な文書と譲渡証書を受領の上、エスクローオフィサーが売主の支払いも含め留保基金を支払います。

#### 2015年10月3日現在、最終引渡しの過程が変更されました。

消費者金融保護局(The Consumer Financial Protection Bureau, CFPB)は、消費者が住宅ローンおよび最終引渡し経費の条件をより良く理解するため、住宅ローン開示書の改善を目的にTILA-RESPA統合開示(TRID)規制を創設しました。時宜に叶った最終引き渡しを確保するために、貸し手、不動産業者、およびエスクローオフィサーとよくコミュニケーションすることは今まで以上に重要です。

# エスクローのプロセス

2015年10月3日以降のローンの申請においては、買主・消費者が住宅ローンの書類に署名する予定日の少なくとも3営業日前に新規の最終引渡し開示(CD)を受領しなければなりません。

エスクローが開鎖  
エスクロー番号が発行され、エスクローが契約および内金を受領。

検証のため事前権限報告書を準備および送付。  
確認作業用に準備・配布される事前報告書・誓約書

住宅所有者協会、シロアリ駆除、屋根工事会社、検査会社、住宅保険などの会社からエスクローオフィサー宛てに追加条項および割当請求書などが届く。

貸し手またはエスクローオフィサーから購入者宛てに最終引渡し開示が送付され、購入者はその内容を確認。  
エスクローオフィサーから販売者に販売者最終引渡し開示が送付される。  
購入者および販売者の仲介者に概算譲渡明細が送付される。

エスクローがローン書類および署名日設定に関する貸し手の指図書を受領。

## 署名日の決定

購入者および販売者は有効な身分証明書を署名日に持参。  
購入者は最終引渡し支払に必要な資金を持参

署名済書類が貸し手に返還、最終引渡しのための資金が要求される

資金が貸し手から渡され、書類が郡書記官に送付記録される

記録確認が受領され、資金が支払われる。最終譲渡明細が用意され、貸し手またはエスクローオフィサーから購入者に最終引渡し開示書が送付される



おめでとうございます。

エスクローがこれで閉鎖となりました。通常、不動産業者または販売者から新しい住宅所有者に鍵が渡され、所有者の権限契約証書が郵送にて交付されます。

# TRID 用語

**最終引渡し開示**—CDとも呼ばれる5ページの最終引渡し開示書は住宅ローンの最終手続きが行われる3営業日以前に提供されなければなりません。最終引渡し開示書は住宅ローン取引に関わるすべての経費を詳細に明記したものです。

**完了**—完了は最終引渡しや譲渡と同じものではありません。完了は消費者に住宅ローンの債権者に対する法的な義務が発生する場合、消費者に不動産取引の売手に対して契約的な義務が発生する場合にはありません。

**住宅ローン概算書**—ほとんどの住宅ローンへのローン申請後、3ページの住宅ローン概算書(LEとも言う)が、3営業日以内に消費者に提供されなければなりません。住宅ローン概算書は消費者が申請する住宅ローンの重要な特記事項、経費、および住宅ローンのリスクに関する情報を提供しています。

**再開示**—TILA-RESPA統合開示(TRID)規制および特別な状況の下で行われる取引に関しては、改訂した住宅ローン概算書や最終引渡し消費者に送付される場合があります。

**3日間の見直し期間**—TRID 規制下の取引に関しては、債権者は通常消費者(借り手)が住宅ローン手続き完了の3営業日以内に最終引渡し開示を受領することが条件づけられています。



# 最終引渡しに関して消費者が知っておくべき10項目

## 1) 時間は重要点である。

- 最終引渡しの遅延や延期を回避するために、債権者およびエスクローオフィサーの要請に早急に対応することをお勧めします。
- 債権者、不動産業者およびエスクローオフィサーと緊密に作業を進めて遅延を開始してください。

## 2) あなたには選択肢があります。

- 最終引渡しに関するサービスプロバイダの選択において、あなたには選択肢があります。2、3例を挙げると、引渡し業務を行う会社やほとんどの検査官などが対象となります。特定の地域では、売主が最終引渡し費用を支払うこともあり、従って売主が業者を選択する権利を有することもあります。
- 債権者、不動産業者およびエスクローオフィサーに相談し、各種サービス提供者と料金について更なる情報を得るようにしてください。

## 3) 情報の保護—安全な電子メール

- 非公開の個人情報を保護する更なる安全手段として、債権者およびエスクローオフィサーから安全措置のある電子メールを受信する場合があります。
- その情報を回収するには、説明指示に従う必要があります(ほとんどの場合、アカウントを設定する必要があります)。また、安全措置のある電子メールシステムを通してすべての情報を返信するようにしてください。

## 4) 住宅ローン概算書 (LE)

- 住宅ローン概算書 (LE) は住宅ローン申請日の3日以内に送信されてきます。状況の変化がある場合は、LEの複数のコピーを受信する場合があります。
- LEで提供される条件は最終引渡し開示 (CD) にも記載されます。債権者はすべての料金変更をCDで説明する義務を有します。

## 5) 最終引渡しの準備

- 書類に署名を行う予定日の約10日から14日前に、債権者、不動産業者およびエスクローオフィサーと連絡を取ってください。あなたのハザード保険情報を提供することは重要です。
- 記: 電信による指示は、不正行為を防ぐために嚴重照合の対象となります。これに関しては、最終引渡しの専門職者と事前によく話し合ってください。

## 6) 最終引渡し開示 (CD)

- 最終引渡し開示 (CD) と呼ばれる最終手続きの取引明細書は、2015年10月3日以降のほとんどのローン申請に使用されます。CDは直接あなた(買手・消費者)に送付されますが、あなたの不動産業者には送られません。
- CDの目的は、住宅ローンの条件をより良く理解していただくためのものです。

## 7) 3日間の確認期間

- 最終引渡し開示 (CD) は (買手・消費者) に書類の署名予定日の少なくとも3営業日以前に交付される必要があります。
- CDが電子メールで送信される場合は、遅延を回避するために CD受領の承認を忘れずに行ってください。
- また、CDは7日前に郵送される場合があり、この場合は、受領の証明をする必要はありません。
- この時点で、不動産業者、弁護士やファイナンシャルアドバイザーとCDを共有して、かかる専門家に住宅ローンの諸条件に関する質問をすることが可能です。また、ローンの諸条件について債権者から明確な説明を受けることもできます。

## 8) 債権者権原保険証書

- 一般的に、貸し手は権原保険の貸し手の保険証書の購入を借り手に義務付けます。
- 料金は通常住宅ローンの金額に基づいています。
- 貸し手の保険証書は、権原に問題が発生する場合に貸し手の利益のみを保護するものです。

## 9) 所有者の権原保険証書

- 住宅ローン取得および住宅購入の最終引渡し過程の早期に、所有者の権原保険証書の価値と重要性をよく調べるようにしてください。
- 住宅購入者は貸し手の権原保険証書が取得不動産の所有権に関する問題から保護してくれるものと見なしてしまいがちです。しかし、それは正しくありません。その代わりに、住宅の買主の利益は所有者の権原保険証書により保護されます。通常、この保険の補償はとりわけ所有権の異議申し立て、譲渡証書の瑕疵や省略、偽造、および未公表の相続人、などの有害事項から保護するものです。また、不動産物件の所有権に法的問題が発生する場合、かかる弁護士料も負担します。その費用は通常、住宅の合計購入価格に基づいており、最終引渡し時の1回払いとなります。

## 10) 質問をすること。

- 住宅購入はあなたの人生の最も重要な購入の一つです。貸し手、不動産業者およびエスクローオフィサーにためらわずに質問をしてください。

消費者は選択肢を熟考するためにより多くの時間を与えられています。というのも**最終引渡し書は今日では最終引渡し日の3日前に提供されています。**



# 04

## 事前権原報告書

カリフォルニア州  
ネバダ州  
オレゴン州  
ハワイ州

### 事前権原報告書-いくつかの基本

家探しを長い期間行った後、あなたはやっと完璧なドリームホームを見つけることができました。しかし、それは本当に完璧ですか。美しい以上の住宅を購入する予定ですか。前所有者が不動産に残した負債も一緒に購入しようとしていませんか。不動産の使用を制限する条件が文書に記録されていませんか。

事前権原報告書は、購入前に、除去または消去しない限り、あなたの権原保険証書下の保証から除外され、不動産に影響する事項を検査する機会を提供する絶好のツールです。

#### 事前権原報告書とは。

事前権原報告書は権原保険証書を発行する前に用意される報告書で、土地の特定区画の所有権や、後続の権原保険証書が保証しない土地に伴う負債および担保を明らかにするものです。

#### 不動産購入のプロセスにおける事前権原保証の役目

事前権原報告書は権原保証会社が発行する特定種類の権原保険証書の下に制定する条件を含みます。

事前権原報告書は、要請の権原保険証書が事前権原報告書の日付で発行される場合において、補償から除外される権原の瑕疵、先取特権、および負債を購入前に判明記載するものです。報告書は従って、不動産取引およびその代理業者の関係者により検証を受け討議されます。

従って、事前権原報告書は、買主が不動産を購入する以前に、買主にとって好ましくない記録事項の除去を要請する機会を買主に提供します。

#### 事前権原報告書の作成時期と作成方法

エスクローがオープンした直後、権原保証会社に発注がなされ物件調査書の作成プロセスが開始します。

このプロセスは、物件および取引関係者の両者に関する特定の履歴情報の整理ならびに調査を要求するものです。履歴情報の例には、不動産物件に対して記録の信託証書、または未払いの裁判所裁定または未払いの税金に関する買主または売主に対する記録の先取特権などがあります。

これら記録事項は事前権原報告書に「例外」として数値的に掲載されます。これらは権原の譲渡以前に除去または免除されない限り、権原保証の補償対象の例外として存続します。

## 事前権原報告書の確認で注意する点

A. 主に、あなたの所有権の範囲が関心事となります。つまり、購入する不動産物件の持分権と物件の詳細ならびに、物件に関する他者のいかなる主張、制限、または所有権を確認することになります。

この報告書は不動産物件にある所有者の所有権の割合、数量、性質および範囲を与える明細書に言及します。最も一般的な利益形態は「単純不動産権」または「相続不動産」で、土地に関わる所有者の所有形態の中で、最高の種類の所有権です。

補償の対象から除外される先取特権、誓約および所有権は事前権原報告書では「例外」として数値的に記載されます。これらは先取特権、または税金または査定支払いの先取特権を有する債権者により申立が発生する場合があります。また、以前の譲渡証書に付随する記録済み制限の場合もあれば、CC & Rと呼ばれる約款、条件、および制限に含まれている場合もあります。最後に、第三者の利益は稀なことではなく、不動産物件の使用を制限するような、以前の所有者が他者に与えた地役権を含む場合があります。不動産物件を購入するとき、不動産物件に関連する申立や制限は望ましくないものです。代わりに、購入前に不必要な項目を除去したいと願うことは正当です。

上記に述べる制限に加えて、標準的な例外の記載項目および権原保険の補償外となる記載事項が報告書の証拠書類として添付される場合があります。購入物件に特定される番号付きの例外とは異なり、これらは権原保険証書に記載される標準的例外および除外事項です。建物や区画を統治する政府の法律や規制など、あなたの権原保険証書では補償されないが、調査を要する可能性のある事項を記載しているため、この項目の確認は非常に重要です。

### 事前権原報告書は不動産物件に対する権原の完全な情報を開示するのか。

いいえ。事前権原報告書は権原に関する書面による表明ではなく、土地の権原に影響する先取特権、瑕疵、および負債を記載しない可能性があることを認識するのは重要です。しかし、それは権原保険契約が後に発行されるべき場合に、権原保証会社が保証から除外する所有権と事項を単に報告するものです。

### 事前権原報告者は保険と同じなのか。

まったく異なります。事前権原報告書は保証の提供であり、物件に関する記録書類の完全な履歴報告書ではありません。事前権原報告書は権原保証保険証書を発行するための提供の諸条件明細書であり、権原の条件についての表明ではありません。

これらの区別が重要なのは以下の理由によるものです。第一に、権原保証保険証書が発行されるまではいかなる契約や義務も存在しません。第二に、権原保証保険証書が特定の被保険者に発行されても、他者はその保険証書の利益を主張することはできません。

### 不動産取引の最終引渡し以前の権原リスクに対して保護されることは可能か。

はい、可能です。権原保証会社は「手付契約」および「契約」の発行を通してあなたの利益を保護することができます。

手付契約は正式な証書が発行されるまで、仮補償を与える保険を発行する契約です。誓約書は、それが表明する要件事項が満たされた時点で不動産に対する権原を保証するための権原保険業者の契約状の義務です。

権原保証会社とよく相談して、あなたの利益の保護を確認するための最良の方法を確認してください。

### 不必要な先取特権および負債を除去するには。

事前権原報告書を細心の注意を持って確認することです。不動産物件の権原に疑念が残る場合、権原の取得前に、あなたとあなたの不動産業者は売主および売主の不動産業者と協業で好ましくない先取特権ならびに負債を除去する業務を遂行してください。

# 05

## 権原誓約書

ワシントン州  
アリゾナ州

### 権原誓約書—いくつかの基本

家探しを長い期間行った後、あなたはやっと完璧なドリームホームを見つけることができました。しかし、それは本当に完璧ですか。美しい以上の住宅を購入する予定ですか。前所有者が不動産に残した負債も一緒に購入しようとしていませんか。不動産の使用を制限する条件が文書に記録されていませんか。

事前権原報告書は、除去または消去しない限り、あなたの権原保険証書の補償から除外されるが、あなたの不動産に大きく影響する事項を検証するための、絶好の機会を提供するものです。この複雑な事柄をよりよく理解していただくために、権原誓約書に関する最もよくある質問への答えを以下に挙げてみました。

#### 権原誓約書とは。

権原誓約書は権原保険証書を発行する前に用意される報告書で、土地の特定区画の所有権や、後続の権原保険証書が補償しない土地に伴う先取特権および負債を明らかにするものです。

#### 不動産取得プロセスにおける権原誓約書の役目

権原誓約書は権原保証会社が発行する特定の種類の権原保険保証書の下における条件を含みます。

誓約書は、要請の権原保険証書が誓約書の日付で発行される場合において、補償から除外される権原の瑕疵、先取特権、および負債を購入前に判明記載するものです。報告書は従って、不動産取引およびその代理業者の関係者により検証を受け討議されます。

従って、誓約書は、不動産を購入する以前に、買主にとって好ましくない記録事項の除去を要請する機会を買主に提供します。

#### 権原誓約書の作成時期と作成方法

エスクローがオープンした直後、オールド・リパブリック・タイトルに発注がなされ物件調査書の作成プロセスが開始します。

このプロセスは、物件および取引関係者の両者に関する特定の履歴情報の整理ならびに調査を要求するものです。履歴情報の例には、不動産物件に対して記録の信託証書、または未払いの裁判所裁定または未払いの税金に関する買主または売主に対する記録の先取特権などがあります。

これら記録事項は事前物件調査書で「例外」として数値的に掲載されます。これらは権原の譲渡以前に除去または免除されない限り、権原保証の補償対象の例外として存続します。

## 権原誓約書の確認で注意する点

A. 主に、あなたの所有権の範囲が関心事となります。つまり、購入する不動産物件の持分権と物件の詳細ならびに、物件に関する他者のいかなる主張、制限、または所有権を確認することになります。

この誓約書は不動産物件にある所有者の所有権の度合、数量、性質および範囲を与える明細書に言及します。最も一般的な利益形態は「単純不動産権」または「相続不動産」で、土地に関わる所有者の所有形態の中で、最高の種類の所有権です。

補償の対象から除外される他者の先取特権、誓約および利益は誓約書で「例外」として数値的に記載されます。これらは先取特権、または税金または査定支払いの先取特権を有する債権者により申立が発生する場合があります。また、以前の譲渡証書に付随する記録済み制限の場合もあれば、CC&Rと呼ばれる約款、条件、および制限に含まれている場合もあります。最後に、第三者の利益は稀なことではなく、不動産物件の使用を制限するような、以前の所有者が他者に与えた地役権を含む場合があります。不動産物件を購入するとき、不動産物件に関連する申立や制限は望ましくないものです。代わりに、購入前に不必要な項目を除去したいと願うことは正当です。

上記に述べる制限に加えて、標準的な例外の記載項目および権原保険の補償外となる記載事項が報告書の証拠書類として添付される場合があります。購入物件に特定される番号付きの例外とは異なり、これらは権原保険証書に表記される標準的例外および除外事項です。これは、建物や区画を統治する政府の法律や規制などのように、権原保険証書では補償されないが、潜在的に調査を要する事項を記載しているため、この項目を精査することは重要です。

### 誓約書は不動産物件に対する権原の条件すべてを開示するのか。

いいえ。誓約書は権原に関する書面による表明ではなく、土地の権原に影響する先取特権、瑕疵、および負債を記載しない可能性があることを認識するのは重要です。しかし、それは権原保険契約が後に発行されるべき場合に、権原保証会社が保証から除外する所有権と事項を単に報告するものです。

### 誓約書は権原保険保証と同じですか。

まったく異なります。誓約書は保証の提供で、不動産物件に関連する記録書類の完全履歴報告書ではありません。誓約書は権原保険証書を発行するために、提供の諸条件を明細化するもので、権原の条件を表明するものではありません。

これらの区別が重要なのは以下の理由によるものです。第一に、権原保証保険証書が発行されるまではいかなる契約や義務も存在しません。第二に、権原保証保険証書が特定の被保険者に発行されても、他者はその保険証書の利益を主張することはできません。

### 不必要な先取特権および負債を除去するには。

誓約を最新の注意を持ってご確認ください。不動産物件の権原に疑念が残る場合、権原の取得前に、あなたとあなたの不動産業者は売主および売主の不動産業者と協業で好ましくない先取特権ならびに負債を除去する業務を遂行してください。

# 06

## 権原保険

### 権限保険とは

権原保証保険は特定区画や不動産物件に対する権原保証保険の補償内容を証拠として、権原の瑕疵による損害や損失を賠償する同意書です。公文書の検索および調査に続き、および保険料支払いと代替に、権原保証保険会社は不動産物件区画の権原は権原保証契約の明記内容と同様のものとしてリスクを想定します。

### 権原保険(契約)の種類

#### 所有者の契約証書

保険契約の下に保証される事項の理由から発生する損失から、すべての種類の不動産物件の所有者を当物件の所有期間に渡り保護するものです。保険契約にはいくつかの種類があります。不動産専門職者と相談し、所有物件に最適な種類の保険契約を決定するようにしてください。

#### 貸し手の契約証書

不動産物件に対して他人が持ちうる主張から貸し手の担保権の優先権を保証します。

### 権原保証保険会社—業務内容

権原保証保険会社は購入者、販売者、不動産開発会社、建築業者、住宅ローン貸付者、および当不動産物件取引に利害のある他者にサービスを提供しています。権原保証会社は権原譲渡が潤滑に行われ、被保険者としてのあなたの利益が保険契約の諸条件に基づいて保護されているという確信を提供します。

権原補償保険は他数多くの種類の保険(事故、自動車など)とは異なります。これら他の種類の保険は火災、盗難、または事故のような将来の不慮の事象から発生する損失に対し金銭的保護を提供することでリスクを想定しています。権原保証保険では、物件の所有権譲渡以前に物件のリスクを検証し軽減します。

### 借り換え貸し手が権原保険を必要な理由

貸し手は一般に、元の貸し手が要求したと同様に、新規ローンが権原保険により保護されていることを確認します。既に貸し手の契約証書を購入していたとしても、その契約証書は保証されるローンの存続期間のみ効力を有します。従って、借り換えをする場合、以前のローンが完済されて、新規ローンは新規権原保証契約証書と共に発行されます。あなたは新たに所有者の権原保証契約証書を購入する必要がありません。

## 所有者の契約証書は投資の価値がありますか

権原保険は損失防止に基づきます。典型的な権原調査には私たちの権原プラントと同様に公的文書の調査を含みます。契約証書の発行前に、このレベルの精査を行う保険は他にありません。

権原保険に対する主張がある場合、頻繁にあるのは権原調査時に検知されなかった権原の瑕疵です。最も一般的な問題は不正行為および偽造です。損失がある場合は一般的に顕著で、頻繁には多額な損失となります。

## 権原保険契約書による補償リスク

以下は所有者の権原保険契約書により補償されるリスクです（保険規定、例外、および条件と条項を保証するものとします）。

- 他者が、不正行為、または偽装から発生するもので、あなたの権原に影響を与える権利を持つと主張する。
- 他者があなたの権原に利益を有する、または権原に記録先取特権、または負債を有している。
- 他者が賃借、契約またはオプションから生じるもので、あなたの権原に影響を与える権利を有している。
- 他者が土地の地役権、またはあなたの土地の利用を制限する記録された権利を有している。
- あなたが土地に影響するいかなる条項、条件、または規制の既存違反を強制的に修正または除去させられる。
- 土地に影響する分譲地法規や規制の既存違反のため。
  - 建築許可を取得できない。
  - 違反の修正または除去を強いられている。
  - 構造、または構造の一部の除去を強いられている。
- 建物のいかなる部分においても、建築許可の取得なしに建てられた、または既存の建築年区画法または区画規制に違反しているため、構造、または構造の一部の除去を強いられている。
- 鉱物、水、またはいかなる他の物質の採取開発に将来の土地表面の使用権利行使のために、芝地、低木、樹木を含み、契約証書日以降に行われた既存の改良が損傷を受けた。
- 他者が人種、肌の色、宗教、身体障害、家族の状況、または本人や先祖の国籍・文化に基づく差別契約、条件、規制を強制しようとする。
- あなたの権原が基づく書類が適切に署名、押印、承認、送付、または記録されていなかったために無効となる。
- 記載住所の住居が土地にない。



## 権原保証保険に関するよくある質問

**質問：権原保証が保証する内容を何ですか。**

**答え：**権原保証は、不動産の特定区画権原に存在する様々な瑕疵から発生する主張に対し、契約書の発行日を有効日として保護を提供するものです。例えば、譲渡証書、または所有を与える賃貸借、またはあなたの不動産物件を所有する権利を有していると主張する者があるかもしれません。他者が土地の利用権利の所有を主張することもあり得ます。また、他者が負債の支払いを担保にあなたの不動産物件に先取特権を所有していると主張することもあり得ます。その物件は空き地の場合もあれば、50階建てのビルが建つ土地かもしれません。会社はすべての種類の不動産物件を取り扱います。

**質問：権原保証の料金はどのくらいですか？**

**答え：**これはよく誤解されている点です。権原保証会社またはエスクローオフィスは一般的に販売契約締結におけるいわゆる中心として奉仕しますが、最終引渡し手数料合計のわずかな比率分のみが実際に権原保証保護に充当されます。あなたの権原保証料金はあなたの住宅の購入価格の1パーセント以下、および最終引渡し合計額の10パーセント以下に相当する額です。権原保証は、一回の料金支払いで、あなたおよびあなたの遺族が物件を所有する限り有効です。

**質問：誰が権原保証請求を支払いますか。買主ですかそれとも売主ですか。**

**解答：**驚くことに「誰が支払う」かは均一ではありません。地域によっては、買主が支払い、他では売主が支払います。また別の地域では、売主が所有者の権原保証契約を支払い、貸し手の保険契約を買主が支払うこともあります。しかし、すべてのケースにおいて、誰が最終引渡し料金を支払うかという質問は買主および売主間の同意によるものです。通常、この同意はあなたの地域の慣行に基づいています。

**質問：所有者および貸し手の権原保証契約証書がそれぞれに発行されるのはなぜですか。**

**答え：**あなたと貸し手の両者のそれぞれが権原保証による保証を必要とします。所有者として、あなたが求めるのは住宅があなたのもので、特定の権原瑕疵から保護されているという保証です。あなたの貸し手はローン担保権を保護するために権原保証を求め、流通市場投資家にローンを販売するために貸し手の契約証書が必要となる場合もあります。

**質問：私が権原保証証書を使用することはありますか。**

**答え：**基本的に、あなたの契約証書を取得することで、記録済み事項が調査され、検証されたためにあなたの不動産物件を保証する権原保証が発行可能であると知ることは重要です。権原保証会社はリスク除去者であるため、あなたが主張する権利を行使する可能性は非常に低いです。しかし、あなたの不動産物件に対する主張が正当ではない場合があり、継続的に契約証書の保護を行うことはより重要なことです。

あながの権原保証が補償する主張に対し権原会社が法的防衛を提供するとき、その法的防衛における救済費用は一回の保険料を遥かに超えるものです。

**質問:知人から不動産物件を購入する場合はどうなりますか。**

**答え:**あなたが思っているほどその知人(所有者)を知らない場合があります。個人生活で人は所有物件に影響を及ぼすさまざまな変化を経験します。離婚、遺書の変更、不動産物件の使用に制限を加える取引に携わる、および先取特権および個人的に裁判判決が下されるなど理由はさまざまです。

また、後に権原調査および検査が権原保険契約書の発行に至るプロセスの一部として発見を訴求しうるような、現在の所有者にも明確ではないまたは知られていない不動産物件に影響する状況が潜在する場合があります。

電話一本で投資をしないのと同様に、権原に関する保証なしで不動産物件を購入するべきではありません。権原保険はこのような保証を提供します。

権原保険契約書発行前に行う、権原保証会社によるリスク判明と除去の過程は物件取引のすべての関係者の利益となります。

権原保険は発生しうる異議申し立ての機会を縮小し、そうすることで防衛または法律を満たすのに必要な申立の数を減らします。このプロセスを行うことで、権原保証会社にとって諸経費の軽減となり、昔ながらの低い権原保険料金を維持することに繋がっています。

CLTA からの許可印刷



# 07

## 最終引渡し費用

買主と売主は、不動産物件の売買に伴う各種専門サービスに対し各機関に支払われる累積費用である、「最終引渡し」費用または同意した費用を支払います。

最終引渡し費用には不動産手数料、鑑定費用、ローン手数料、エスクロー費、固定資産税(市および郡)などの前払い、災害保険、権原保険、害虫検査などを含む場合があります。

最終引渡し資金は、要請の金額を権原保証会社またはエスクローオフィサー宛ての銀行小切手、または送金により支払われます。

### 追加の最終引渡し費用の例:

権原保険料	不動産手数料
エスクローおよび公証人費用	譲渡証書の書類作成費用
書類作成費用	適用であれば、初年度インパウンド口座用の火災保険料
買主名でのすべての書類に関する登録費	売主名でのすべての住宅ローン(または買主により引き継がれる場合は、既存ローン残高)の完済
新規ローン融資日から初回支払い前30日までの利子	完済を受ける貸し手に発生する利子、明細書手数料、再譲渡費用、およびいかなる前払い罰金
検査料(不動産物件、屋根、地質)	シロアリ駆除(契約に準じて)
すべての新規ローン手数料(売主が支払うもので、貸し手により義務付けられている場合を除く)。	天災開示報告
取得日からの税金比例配分	販売者に対するいかなる判決、滞納税金、税金先取特権など
既存ローン引き継ぎの想定・変更記録費用	(いかなる未払い税金における)税金比例配分
既存ローン引き継ぎの受取人取引明細書費用	売主に対抗するすべての記録書類の抹消記録費用
住宅所有者協会譲渡費用	いかなる保証金または評価額
住宅瑕疵保証(契約に準じる)	いかなる未払いの住宅所有者費、住宅所有者書類、および請求費用
および市譲渡税・権利委譲税(慣行につき)*	証書譲渡税

(\*不動産物件が所在する市や郡に基づくものとする。不動産専門職者と相談してください)。

# 08

## 不動産辞典

オールド・リパブリック・タイトルは、参照ツールとして、不動産コミュニティの個人や組織に本辞典を提供しています。ここでは、不動産の関連用語とその簡潔な定義を提供しています。関係者の皆さまのお役に立つ情報となることを願っています。あなたにご奉仕できる機会を歓迎いたします。オールド・リパブリック・タイトルー今日の権原保険の質問の答えが見つかる唯一の情報源

### なぜオールド・リパブリック・タイトル？

オールド・リパブリック・タイトルは100年以上に渡るアメリカの権原保険コミュニティの中でも尊敬されている企業です。権原保証における弊社の経験豊かな専門職者が権原保険、および当辞典に掲載する項目に関するすべてのご質問にお答えします。また、弊社が提供している企業能力の全体的な概要に関しては、[ortc.com](http://ortc.com)でご覧いただけます。

#### A

**権原の摘要書** 一区画の土地に影響するすべての取引の縮約された履歴または要約。

**アクセス公道** からの一区画の土地への出入りに関する法的権利。他者の土地に出入りする権利を含むこともある。

**添加風** や水などの自然現象により時間をかけてできた土地の付加拡張。

**調整利率抵当契約 (Adjustable Rate Mortgage - ARM)** 金利が変動する住宅ローン。金利変動の時期はローン開始日の取り決めによる。

**遺産管理人 (アドミニストレーター)** 遺書なしに死去する個人の財産諸事を解決するため、遺言検認裁判所により任命された者。女性の遺産管理人を英語では「アドミニストラトリックス administratrix」と呼ぶ。「遺産管理人 (パーソナル・リプレゼンタティブ)」も参照。

**不法占有公然** と他者の土地に対する権原取得を主張し、当該不動産の排他的な不法な所有権獲得。

**宣誓供述書** 書面での宣誓の陳述書。

**代理人** 他者の代理として役目を務める、または他者の代わりに商取引を行う権限を有する個人または企業。例えば、オールド・リパブリック・タイトルの下に存在する権限代理人は権原保険の契約証書およびその他の権原保険商品を発行することのみを目的に業務を遂行する。

**空中権** 土地の物理的表面の上部にあるすべてを所有する権利。

**ALTA** 全米土地権原協会は権原保証会社、要約人、および不動産法を専門とする弁護士の全国的な協会。本部の所在地はワシントンD.C.。

**年率 (APR)** 連邦貸付真実法の下に義務づけられるように、融資合計額に対する合計金融諸経費の割合を表現するもの。

**鑑定評価** 関連地域の市場情報の事実分析に基づき行う市場価格の鑑定書。

**従物土地** に付属する、または土地の権利譲渡により手渡されるものでその土地で使用されるすべての物。

**ARM:** 調整利率抵当契約。また「変動利率抵当契約」を参照。

**賦課金** 一般的には設定率に基づく、税金、料金または課徴金。

**査定官** 課税の目的で不動産の査定を行う公務員。

**譲受人:** 権益の譲渡を受ける者。例えば、抵当証書または契約の譲受人。

**譲渡人:** 権益を譲渡をする者。例えば、抵当証書または契約の譲渡人。



**引き受け可能抵当貸付:** 抵当貸付の条件により、新規住宅所有者が抵当貸付の義務を引き継ぐことができる住宅ローン。

**差し押さえ:** 負債の強制返済をするための不動産物件の法的差し押さえ。

**代理人:** 他者の代理権を持つ者で、代理人は譲渡証書、抵当証書、などの法的文書を権利の授与者に代わって執行するすることができる。

## B

**バルーン・モーゲージ:** 特定期間に渡り分割返済する抵当貸付だが、早期に全額の一括支払いを条件とするもの。

**破産:** 裁判所が任命する管財人に債務者の非免除資産を引き渡した後、債務者はその負債の義務から解放される連邦裁判手続き。

**土地管理局:** 公有地の調査および管理を行う政府の支局。

## C

**CC&R's:** 条項、条件および制限。「条件および制限」を参照。

**変化した状況:** TRID 規定に準拠し、債権者にローン概算書または以下を含む最終引渡し開示の変更を許す状況。(1)関係者の管理に及ばないいかなる異常事態、またはその他の消費者または取引に特有の異常事態、(2)消費者の特定情報または、ローン概算書の提供時に債権者が信頼する消費者または取引に関する情報が不正確、または開示後に変更されていた場合、(3)ローン概算書の提供時に債権者が頼らなかった消費者または取引に特定する新規情報、(4)消費者の要請により行われる改訂、または(5)利率の固定日。

**所有権の変遷:** 特定の一区画の土地の権原に影響する過去の一連の取引および文書を指す用語。

**権利のかけり:** 正当であれば、権原に影響し、権原を害する不規則、潜在的な申立、または負債。

**最終引渡し「エスクロー」:** または「譲渡」としても知られるもの。譲渡証書および抵当証書など、不動産物件の購入および購入を助ける金銭の借用において最も一般的に関係する法的拘束力を持つ文書を執行するプロセス。

**最終引渡しの費用:** 販売手数料、ローン手数料、権原費用、鑑定費用など、不動産物件の販売に付随するサービスの経費。

**最終引渡し開示 (CD):** CDとも呼ばれる5ページの最終引渡し開示書は住宅ローンの最終手続き日の3営業日前に提供される必要がある。最終引渡し開示は住宅ローン取引に関わるすべての経費を詳細に明記するもの。

**物件引渡精算書:** 貸借対照表形式で、最終引渡の際に作成される総計書で、不動産物件取り引きで権利を有する各関係者への貸方借方を表示するもの。

**権利のかけり:** 抵当付の権原。

**共同保険:** 保険の一種で、2社もしくは3社以上の権原保証会社が異なる権原保険契約証書の下に均等の額をもって単一のリスクを共有するもの。

**共通の利益を持つコミュニティ (CIC):** 合同で、もしくはコンドミニアム、計画単位開発やタウンホームなどにある、協会を通じた会員制の形式で、共有部分の相互所有権に基づく所有権。

**没収の申し渡し:** 裁判手続きを通して私有の不動産物件を公用のために押収すること。「土地押収権」も参照。

**条件、または諸条件:** 購入者または受遺者の権原の特定事象、制限、増補、変更、または終了の発生または、不発生における、譲渡証書、遺書、またはその他の法律文書の規定。

**条件および制限:** 土地の使用および享受における制限。遵守不履行には罰則が発生する場合もある。これらは頻繁にコンドミニアムおよび計画単位開発に見られる。

**コンドミニアム:** 複合構造の部屋は個々の金額取引で所有物となり、構造や土地の共有部分を共同所有とするシステム。

**財産管理者:** 「後見人」を参照。

**完結:** 完結は最終引渡しや譲渡と同様ではありません。完結は消費者がローンの債権者に法的義務を負うときに発生し、例えば、消費者が不動産物件取引で売主に契約上義務を負うときを指すものではありません。

**消費者の続行意思債権:** 者が特定の形式の通信方法を要求しない限り、消費者がローン概算書を受領後に、いかなる通信方法においても、ローン手続き続行の選択を通知するとき、消費者は取引を続行する意図を示すものとする。これには、(1)ローン概算書の配布直後に直接口頭により行う通知、または(2)ローン概算書受領後に電話、電子メール、または事前に印刷された書式に署名する、手段を含む。消費者の沈黙は続行を意図するものと見なされる。

**譲渡証書の契約:** 売主への義務付けられた支払いが完了するまでは、権原は担保として売主により保持されるものとする販売および購入の同意書。

**譲渡:** 他者に権原を譲渡するまたは移動する行為。

**譲渡:** 譲渡証書など、権原が譲渡されることを示す法的文書。また権原を譲渡するまたは行為。

**契約条項:** 譲渡証書およびその他の法律文書に書かれた同意項目で、特定の好意の履行または不履行、または不動産物件の特定の使用または未使用を定めるもの。

**カル・デ・サク:** 道や通りの終端。通常、近代的なエンジニアにより設計されており、車両がUターンできる円形となっている。

## D

**捺印権利証書**：一個人から他者に譲渡される土地の所有に関する文書。

**信託証書**：住宅ローンの代わりに多数の州で使用されている法律文書。受取人（貸し主）の利益としておよび全額支払いによる変換（成立）で、不動産物件は信託証書は信託設定者による受託者（借り主）に譲渡される。

**遺贈**：遺書による不動産物件の譲渡。

**売却時支払条項**：住宅ローンまたは物件が販売されるまたは譲渡される場合に完済を要する信託証書の条項。

## E

**手付金**：不動産物件の契約義務を負わせる購入金額の一部の頭金。

**地役権**：他者が所有する土地の権益で、下水道の敷設、電線の設定、不動産物件の横断など、特定の制限付き使用権を与えるもの。また、「通行券」も参照。

**出入権**：特定の土地から出入する権利。

**土地収用**：正当な補償支払いの上、公用のために私有の不動産物件を収用する権限。

**不法拡張**：構造、壁またはフェンスなどによる、他者の所有地への不法侵入または不法占有。

**暗号化**：未承認の者には簡単に理解できない形式へのデータ変換。メッセージを記号化することで、送信者と意図する受信者のみによりメッセージが解読できるためのプロセス。暗号化はデータの安全保障に最も有効的な方法。

**抵当**：土地に先取特権や賦課金を課すること。

**不動産上の負担**：抵当権または地役権など、不動産に付属する先取特権、負債、または賦課金。

**不動産復帰**：相続人または受遺者のいない個人の死亡、および州によっては遺書のない個人の死亡において不動産物件が国に帰属すること。

**エスクロー**：利害関係のない第三者が売主と買主に代わって取り扱う法律文書および基金、および関係者の履行によりそれらを引き渡す過程。

**財産**：個人の所有物。不動産物件における個人の利益の範囲。

**権原の調査**：権原調査および権限要約書に基づく不動産物件に関する記録権原の調査および解釈。

**例外**：法的説明で、土地の一部が削除または、除外されること。この用語は頻繁に、権原保険契約証書の保証から除外される権原の負債という異なる意味で使用される。

**遺言執行人（エグゼキューター）**：遺言の条項を実行する遺言検認裁判所により任命された者。女性の遺言執行人は「エグゼクトリクス」と呼ぶ。また、「遺産管理人（パーソナル・レプレゼンタティブ）」も参照。

## F

**ファニーメーカー**：連邦全国抵当権協会（FNMA）は、住宅ローンの購入により住居の入手性および住宅取得能力を高める金融商品およびサービスを提供するために連邦政府で認可を受けている民間企業。

**単純不動産権財産**：制限や条件がなく完全な権原が土地に付随している最大範囲の財産。時に「相続可能不動産」として指定されている。

**貸付証書**：債権者（貸し手）が負債者（借り手）の個人不動産物件に担保権を有している、または有しているかもしれない旨を通知するため、登記官または州務長官に届け出る書類。

**固定利率抵当契約**：抵当契約の存続期間中は、同じ金利が課される住宅ローン。

**付帯設備**：不動産物件の一部と見なされる不動産物件に恒久的に付属するすべての動産物。

**洪水証明**：米連邦緊急事態管理局（FEMA）標準洪水危険決定形態（SFHDF）の一般的用語。土地または建物が全米洪水保険制度の下に、洪水保険の必要条件の目的で不動産物件が特別洪水危険地域内に所在しているかを決定する証書。

**権原の没収**：特定の事情で、権原が他者に渡る状況を生む譲渡証書の条項。

**フレディマック**：連邦住宅貸付抵当金融会社（FHLMC）は住宅ローンを購入するアメリカ連邦議会が認可する株式所有者所有の企業。

## G

**ジニーメイ**：全米抵当金融金庫（GNMA）は、完全所有の米国企業で、FHA（連邦住宅局）、FMHA（農民住宅局）、またはVA（復員軍人援護局）が保証する数々の住宅ローンの支援を受けて個人発行の抵当を保証する。

**累進的不動産抵当**：支払い開始時は月間支払い額が比較的少額で、抵当支払期間の経時と共に支払額が徐々に増えるローン。

**被授与者**：譲渡証書、許諾、またはその他の証書によって土地の利益を取得する個人。

**譲与者**：譲渡証書、許諾、またはその他の証書によって土地の利益を他者に譲渡する個人。

**後見人**：自身の関心事の管理が履行不可能な個人に代わり関心事の管理を行うために裁判所により任命された個人。

## H

**臨海線**：建築不可能な波止場およびその他の構造を超える、可航河川に関し官庁により設定された任意線。また、可航線として指定されている。



**危険保険**：例えば火事、防風、雷、雹、爆発、暴動、煙、不動産物件の損害、洪水または土砂崩れなど、物件所有者を損失から保護する保険。通常、住宅所有者の保険契約証書の一部として購入される。

## H (続)

**相続人**：遺書を残さず死亡した個人(無遺言死亡者)の土地の利益を相続または、後任する者。

**自宅純価転換住宅ローン**：貸し手が借り手に支払いをできない場合、FHA を通してHUD が借り手が保険業者 (FHA) から月間支払いを受けることを保証するリバース、または逆住宅ローン。

**自宅純価抵当口座 (HELOC)**：借り手の住宅の純資産を担保にして、貸し手が同意期間内に (期限と呼ぶ) 最大金額を貸すことに同意するローン。

**住宅所有者保険**：不動産物件、または住宅内の所有物の損害に対する改善費用を補償する保険。また、住宅内、または不動産物件内の事故に対する賠償責任補償も提供する。

**HUD-1**：HUD-1は、TILA-RESPA 総合開示 (TRID) 規定前に、すべての連邦関連の住宅ローンに義務付けられていた同意声明書の一つ。必要書類として「最終引渡し開示」に置き換えられたが、現在でもHUD-1 は逆住宅ローンおよびHELOC の取引で使用されている。さらに、権利譲渡の貸借対照表としてもよく機能するため、連邦と関係しない住宅ローンの取引で使用され続けていることもある。

## I

**価値向上**：建物、道路、下水道など、価値の向上に役立つ更地への追加。

**補償**：損失への支払い、または損失からくる損害を与えないようにすること。

**立入権**：土地の一区画に入る権利。

**保険**：特定の危険に対する補償契約。

**中間融資**：臨時、または短期ローン。頻繁に新規建造の際に使用される。一般には、長期融資に切り替えられる。

**無遺言死亡者**：財産指定、または死亡時に遺書のない状態。「無遺言で死亡する」

## J

**合有不動産権**：2人から3人が共同で永続的に不動産物件を所有する不動産で、共同居住者の一人の死によりその生存者がすべての利益を取得するもの。

**判決**：裁判所の命令。実際には、これは裁判所の債権者に対する金銭的裁定の結果債務者の土地にかかる先取特権または課徴金。また「判決留置権」を参照。

**判決訴訟事件一覧表**：負債者の不動産物件に先取特権が課される判決が下される場合の、郡書記官の公式記録簿。

**判決先取権**：判決訴訟事件一覧表に正しく記録される裁判所の命令からくる負債者の不動産に制定される命令。

## L

**土地契約**：「捺印権利証書の契約」を参照。

**賃貸借**：月間、または年間賃貸の支払いの代償として契約期間に土地の使用を許可すること。

**貸し手の契約証書**：効力、法的強制力、および債権者の先取特権の優先順位を保証する権原保険契約書。契約証書は所有者の保護を提供しない。

**賃借人**：賃貸借の下に土地を取得するもの。

**賃貸人**：賃貸借の下に土地を供与する者。

**先取特権**：債権者に許される債務者の土地の保留、要求、または課徴金。例に、住宅ローン先取特権、判決先取権および工事人先取特権がある。

**生涯不動産権**：人の生涯における使用、専有、および所有の権利の供与または留保。

**係争中の訴訟**：郡の公的記録に残る通知で、通知が記録されている司法管轄で土地の権原に影響する訴訟が保留となっていることを示す。

**ローン概算書**：ほとんどの住宅ローンでは、ローン申請後、3ページの住宅ローン概算書 (LE) が3営業日以内に消費者に提供される必要がある。住宅ローン概算書は消費者が申請する住宅ローンの重要な特記事項、経費、および住宅ローンのリスクに関する情報を提供する。

**ローン契約**「貸し手の契約証書」を参照。

**保険金受取人条項**：2人または3人の関係者に彼らの利害が見られるため、いかなる損失も支払われることを提唱する保険契約の条項。一般的には所有者および住宅ローンの貸し手。

**区画**：分譲地の一部または区画または調査を参照することにより確認可能な固定境界線。

## M

**市場性ある権原**：公正でなくもしくは合理的な疑いのない良い権原。

**工事人先取特権**：作業が行われているまたは資源が提供されている建物、またはその他の構造の、工事請負人、労働者、および資源供給者に対して法規で許可されている先取特権。

**土地境界**：方向と距離で示す土地の説明。

**抵当**：証書負債の保証として土地に抵当を付ける法的文書。

**抵当貸付金融業者**：不動産に関してのみ資金を融資し、ローンの保証として不動産に担保権を制定する専門の融資機関。

**抵当貸付資金仲介人**：委託手数料に基づき、他者のために抵当証券を購入および販売、または抵当証券の契約を調整および交渉を行う個人や企業。

## M (続)

**抵当保険**：住宅抵当証券取引において、個々の抵当貸付またはローンの滞納、または債務不履行などから保護する保険。抵当貸付の貸し手を滞納または抵当証券不履行により発生する損失から保護するもの。

**抵当債権者**：住宅ローン融資会社。

**貸し手の契約証書**：「貸し手の契約証書」を参照。

**抵当権設定者**：住宅ローン借り手。

## N

**非公表の個人情報 (NPPI または NPI)**：「個人を特定できる金融情報」で、(1)消費者が金融会社に提供する情報、(2)取引、または消費者のために提供されるサービスの結果からなる消費者に関する情報、または(3)さもなければ、金融機関が取得する情報を意味する。個人を特定できる金融情報には、その情報が性質として典型的な金融情報でない場合も、「金融商品または金融サービス」に関連して金融機関が取得するいかなる情報をも含む。

**公証人**：承認を取るために認定された個人。

**手形**：債務を証拠にする法律文書。手形は一般的に抵当または信託証券などの保証証券により保証される。

## O

**融資取組手数料**：ローン書類の準備、信用調査、検証、および時として不動産の鑑定を行うために貸し手によって課される事務費で、通常ローンの額面価格の割合で計算される。

**所有者の契約証書**：権原保険の契約証書で、契約証書の記載から除外されない権原の欠陥、先取特権、および負債、または権原の市場性欠損などの理由による損失から記載の所有者を保証するもの。保証会社はまた、権原に対する補償の申立に対して防衛することに同意する。

**所有権**：他者を除外して不動産物件の所有と使用の権利。

## P

**公有地譲渡証書**：連邦政府または州政府が公有地の所有権を個人に移転する譲渡証書。一連の取引の初段階から権原が現在の所有者に受け継がれるもの。

**遺産管理人 (パーソナル・レプレゼンタティブ)**：遺言の条項を実行するために遺言検認裁判所により任命された者。「遺言執行人 (エグゼキューター)」または「遺産管理人 (アドミニストレーター)」を参照。

**市街地区または区画**：地図に道路と共に区画で表示される土地分譲の一区画を表した地図。

**P.M.I.**：民間の抵当証券保険ローンが不履行となる事象において、記載の債権者が保証者からローン金額の特定の割合を取り戻すことを補償する保険契約。

**資金調達手数料**：ローンを保証するために債権者に支払われる一回払いの特別料または追加料金。抵当貸付の額面の割合で表される。

**保険契約証書**：権原保険契約証書を参照。

**保険契約証書所有者**：権原保険契約証書で保証されている者。

**委任状**：他者に代理人として法的行為の権限を与える法律文書。

**売却**：権遺書、抵当証券、信託商権または条項に準拠して土地の売却や譲渡を承認する信託契約。

**契約前調査「物件検証」**を参照。

**前納規定条項**：抵当証券が特定の期間内に前納される場合に違約金が発生する旨を述べる金抵当証券またはローン契約の条項。違約金は住宅ローンの残高に対する割合、または条項で述べる計算に基づく。

**保険料税**：権限保険の業務からくるすべての保険料にかかる税金。特定の州でのみ適用される。

**プライバシー規則**：グラム・リーチ・ブライリー法では、金融会社(保険会社も含む)はプライバシー慣行に関する通知をすべての「顧客」に行うことを義務付けている。プライバシー契約は書面による「明確、明晰な」通知でプライバシー方針および慣行を述べるものである。

**比例配分**：支払い義務や手数料の比例共有負担を売主と買主の間で割り当てること。例えば、不動産税または火災保険料の率など。

## Q

**所有権確定手続**：記録上瑕疵、または訴訟における他者の潜在主張を除去するために取る適切な裁判所での法的措置。

## R

**経線間地区**：政府測量調査の一部で、横断する6マイル幅(約9.66キロメートル)の地域で、主経線の東西に番号をつけて行うもの。

**固定資産**：不動産定着物、改良および従物を含む土地。

**REALTOR®全米不動産協会連合会**：REALTORS®の会員で、その倫理規定に厳密に従う不動産専門家を明示する連邦政府登録の集団会員権のマーク。

**不動産**：不動産物件の略称。

**買戻し**：文字どおり「買い戻す」こと。抵当証券、税担保権執行、または約定売却後に土地を買い戻す行為。

**再開示**：TILA-RESPA統合開示 (TRID) 規制および特別な状況の元に行われる取引に関して、住宅ローン概算書や最終引渡し改訂され消費者に送付される場合がある。

**登記土地**：トールズ権限を参照。

**再保険**：他の保険会社に前提負債のすべてまたは一部を譲渡することにより再度保証することで、一社が持ちうるリスクを分散すること。

## R (続)

**リバースまたは逆住宅ローン**：借り手が、ローン売却代金の一括支払いをする代わりに、住宅資産の返報として定期的(月間)支払いを誓約する抵当貸付。住宅が販売されるか、借り手の資産が決済されるまで再支払いは通常必要なく、借り手は継続して住宅に住み、税金や保険料の支払いを滞りなく行うもの。また、「自宅純価転換住宅ローン(HECM)」を参照。

**通行券**：他者の土地を横断通行する権利。地役権。

**沿岸権者**：湖または河川の水路を使用する権利。

## S

**第二抵当**：すでに抵当証券を持つ不動産に付ける第二のローン。第一抵当に従属する。

**セクションまたは土地のセクション**：約1マイル平方、または640エーカー(約650ヘクタール)の一区画の土地。

**後退建築線**：不動産の周辺に比例して構造位置に設けられた必要距離の輪郭を描く線。

**表層地権**：不動産の物理的表面上にある物質に対する所有権。

**調査**：大きさ、所在、物理的説明、およびその結果による図面や地図を決定する土地の測定過程。

## T

**税金先取特権**：固定資産税の先取特権。ほとんどの司法管轄に設けられ課税される土地にのみ付随する。滞納が理由で抵当流れ処分になる場合もある。

**連帯不**：動産権結婚している者による所有。結婚している各人は、それぞれがすべての不動産を所有し、一方の死により遺族がすべての不動産を取得する。

**共有不動産権**：二人以上の者が不動産または土地の権益を所有し、各々が同等の所有と享受権を有するが、所有者間の生存者権による相続権はない。

**居住者**：所有者の許可の下に不動産に居住するいかなる者。

**遺言(テスタメント)**：ウィルと呼ばれる遺言と同義の用語。通常「遺言状および遺言」と呼ばれる。

**法的効力のある遺言書が存在**：死亡時に遺言を残している状態や状況。「無遺を残して死ぬこと」

**遺言者(テステーター)**：遺言または遺言状を残す、または残している男性。

**遺言者(テスタトリクス)**：遺言または遺言状を残す、または残している女性。

**3日間確認期間**：TILA-RESPA 統合開示TRID 規制の下に保証される取引に関しては、債権者は通常消費者(借り手)が住宅ローン取引完了の3営業日以内に最終引渡し開示を受領するように条件づけられている。

**権原**：(1)不動産を主張する他者の権利に対抗する不動産の所有権、(2)個人が持つ土地の所有権および占有の権利の証拠。

**権原代理人**「代理人」を参照。

**権原の瑕疵**：不動産を主張するための、または所有者に申し立てをするための他者によるいかなる法的権利。

**権原誓約**：権原保証会社は誓約が制定する条件を順守および履行する上で、誓約に指定された契約証書の形式を発行することを約束する権原保証会社、またはその代理人により発行される報告書。

**調査**：一連の権原に関する法律文書を追跡および調査すること、および権原の状態に関する結論に達するためそれらの効力および状況を調査すること。

**権原保証保険業者**：公衆または他の保険業者に保険契約証書を発行する保険会社。

**権原保険**：不動産の特定区画の権原に保証された瑕疵から発生する損害に対し、被保険者を保護する契約で、一般的に不動産に関する権利を(所有者の権原保険契約証書を介して)保護するために買主と売主の両者に発行される。また、債権者の先取特権を(債権者の権原保険契約証書を介して)保護するために債権者に発行される。

**権原保険契約証書**：権原保険の書面の契約。

**権原プラント**：総合設備：国内で権原保険業務として機能するために必要な記録、設備、不動産定着物、および職員。専門的に、不動産に関する公式記録の団体組織で、迅速かつ効率的に権原情報を回復を許すシステム。

**権原調査**：不動産の所有に関して現在の事実を開示するため公的記録、法律、裁判所の判決を検証すること。

**許容範囲**「特例許可」を参照。

**トールズ権原**：裁判手続きの後、土地の申請者の不動産の範囲で発行される証書で、以下の例外が付随するもの。

**合計利率(TIP)**：消費者が予定通り毎月全額支払いし、過分支払いをしないものと想定した場合で、ローンの返済期間とローン元金の割合で算出する利子の合計額。

**合計ローン費用**：債権者が選択するプロバイダに支払われる料金と共に、債権者が課金するローン費用、および債務者が選択するプロバイダに支払われる費用。合計ローン費用はローン概算書の項目Dに記載。

**タウンシップ**：約6マイル平方(約15.5キロ平方)の地域を1区画で、約36セクションまたは36マイル平方(約93キロ平方)を含む。

広い土地土地の一特定区画。

## T (続)

**信託契約**：他者の利益の受託者として保持する不動産の権利。

**受託者**：他者の利益の受託者として信託財産を管理する者。

## V

**変動利率抵当契約**：基金費用またはその他のインデックスにより利率が変動するローン。

**特例許可証**：ローン概算書、およびお最終引渡開示書(またはHUD-1)に記載の手数料や料金の比較。すべての料金がかかる調査に曝されるわけではないが、法外な料金に責任を有する債権者や貸し手には調査が入る。料金の種類に基づいて2レベルの特例許可がある。特例許可はまた許容範囲とも呼ばれる。

**買主**：土地の契約の下の不動産購入者。

**売主**：土地の契約の下の不動産販売者。

**授与**：即時の権利または利益を他者に譲ること。権原はジョン・スミスに授与されると言える。

## W

**内覧会**：販売契約の条項や現地の習慣に基づいた慣行によって、内覧会または物件の譲渡または引渡し前の検査が予定される。この種の検査の主な目的は不動産物件が同意した状態であること、(適応の場合)物件検査で指摘した修理が完了していること、そして買主が物件を最後に見た時点から思わしくない事態が行っていないことを確認するためである。

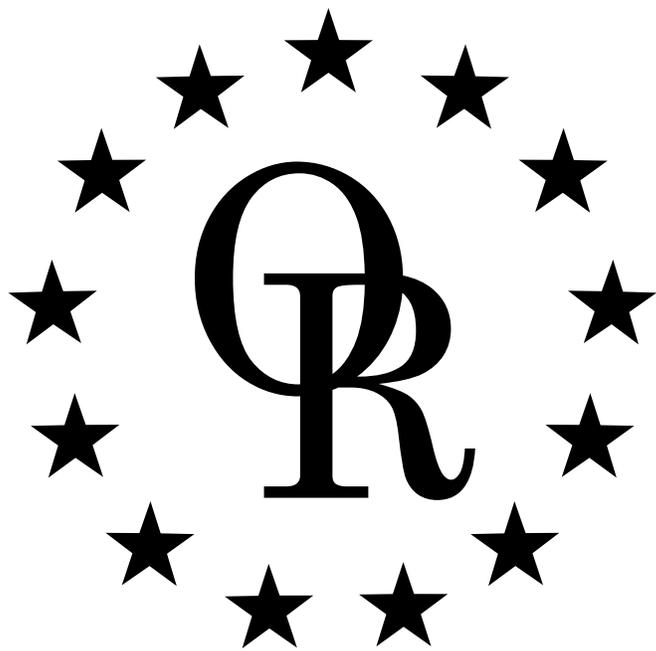
**保証**：譲与者が所有者で、権原が表示するものと同じでない場合に買主への責任を負う不動産の譲与者による制限付き約束。

**遺書**：個人の死亡後個人が所有する不動産の配分を明示する文書。

## Z

**用途地域**：不動産の両立的特徴と使用を規制し決定するための地方政府の権利。

本冊子に含まれる用語は、その用語が最も一般的に使用される形で定義されています。これらの用語のより正確な解釈が必要な場合、弁護士の助言を求めることをお勧めします。



visit us online  
**[www.ortc.com](http://www.ortc.com)**

