



住宅所有への旅



家の買主様へ

「our own home」(自分の家)の購入への旅をスタートされたことを祝福します!このガイドは、私共の多文化ビジネスソリューションチームが、家を購入される手続きにおいて、最初から最後まで家の買主様のお手伝いをさせていただくために企画させていただいたものです。私共は本書をお届けできることを光栄に思っております。ご質問等がございましたら、Chicago Title タイトル会社のローカル事務所までお問い合わせください。

家の買主様のお役に立てる機会を与えていただき、ありがとうございました!

Chicago Title タイトル会社

買主様がお持ちになっている疑問にお答えすることから始めましょう...

家を買うのはなぜ?

自分自身の家から得られる所有する誇りと喜びのほかに、次のようなメリットがあります。

- あなたの家の価値が増すことで富を蓄積できる
- 固定資産税および住宅ローンの金利には税控除がある
- 通常、賃貸するよりも、家にかかる出費の増え方が遅い
- 自分の家の使用、装飾、リフォームの可能性が大幅に増大

家を買うにはどうしたらいい?

家を買う決心をしたら、地元の不動産専門家に手続きを進めるための相談をしてください。不動産専門家は、あなたが買えるものを割り出し、あなたが欲しい家を決め、適切な近所環境を見つけ、購入の交渉をし、下見の約束を取り計らい、家の所有につながるエスクローとローンの手続きにおいてあなたの補佐をすることになります。

不動産代理業者が必要でしょうか。必要ならば、どうやって見つけたらいいですか?

もちろん必要です。家を買うことは、感情、金銭の上での大事業です。経験が豊富で、プロの、資格ある不動産代理業者またはブローカーは、複雑な手続きにおいてあなたを補佐し、取引の最初から最後まであなたの最大の利益を念頭に、交渉にあたるでしょう。不動産代理業者がいるかどうかで、取引のための資金の獲得やあなたに合う家を見つける上でも、大きな差が出ます。アメリカ合衆国の大部分の人々は、家を買う手続きにおいて不動産専門家の補佐を受けます。

不動産代理業者またはブローカーの料金またはコミッションは、通常、家の売主が払います。不動産代理業者は、取引が成就した場合にのみ報酬を得ます。あなたのニーズに応える不動産代理業者を見つけるには、次の方法があります。

- 地元の **Association of REALTORS®** (リアルター協会)、または自宅所有を推進する他の組織に相談する
- 友人または親類に尋ねる、または弊社のローカル事務所にご相談いただく



ローンを得るにはどうしたら？自分にあった返済期間は？

このような購入をするにあたっては、しっかりとした経済地盤が必要です。あなたの信用情報が満足できるものであること、過去7年間に破産の経験がないことが必要になります。さらに、所得申告書や他の財政にかかわる書類を、家の購入手続き中に提出することができる必要があります。財政に関して次のような考察をしてください。

- 自分には家の頭金を払うための貯金があるか？
- 自分は過去2～3年間に雇用され、安定した信頼できる収入源を持っているか？
- 自分は各種請求書の支払いについて良い履歴を持っているか？
- 自分には住宅ローンや追加のコストを定期的に月ごとに払える能力があるか？
- 車のローンなど、長期的に自分に残っているローンの数が多くないかどうか？

さらに、あなたにとって最良のローンを割り出すために次のよう考察をしてください。

- 自分がこの家に住む期間はどれくらいか？
- 近い将来に自分の財政事情が大きく変化する予定があるか？
- 自分はいつローンを終了したいか？定年などで退職する前か？
- 自分にはローンの返済額の変更をする能力があるか、それとも、ローンの期間中には同一額を支払うことを希望するか？

あなたの不動産代理業者は、上記の考察事項に基づくあなたのニーズに合う貸付機関を探す補佐をすることになるでしょう。

エスクロー、タイトル保険とは？

エスクローとは、単に不動産権原移転に関連する財源や書類の真実性を調査する期間のことです。**Chicago Title** タイトル会社は、買主と売主のための独立した第三者機関として手続きにあたります。すなわち、両者の補佐をし、ファンド分配の責任を負い、すべての書類作業を扱い、買主であるあなたに法的権利を移転する証書を登記します。

エスクロー会社は、取引に必要なすべてのお金、指示書、書類を扱い、各当事者に適切な額の金額を渡し、新しい証書の登記などの細かい手続きを担当します。



タイトル保険は、不動産権原調査の期間に発見されない可能性のあるリスクに対してかける保険証書です。これらのリスクは、「隠れた瑕疵」としても知られ、数年後でないとも明らかにならない恐れがあります。例をいくつかあげましょう。相続人が明らかにされていない場合、行方不明の場合、誰かが真の所有者になりすませている場合、証書に偽の署名がある場合、ローンが精神が健全でない人、未成年者、独身だと仮定していたが実際は結婚している人によって署名された場合などです

権原移転費用とは？それは自分が払うのか？

権原移転費用には、再現しないコスト（1回だけ支払うもの）と再現するコスト（間隔をおいて繰り返されるコスト）の2つの種類があります。再現しないコストには、たとえば、不動産物件の評価、信用情報、資金調達手数料、すなわちローン貸し出し手数料、不動産の検査、タイトル保険、エスクロー、書類作成、税務サービス、公証人、登記、クーリエ、銀行送金、不動産権移転印紙などがあります。経常的に発生するコストには、たとえば、不動産危険保険、固定資産割、場合によってはPMI（個人住宅ローン保険）などがあります。これらのコストの多くは、売買契約の取り決めや、不動産がある郡の慣習に基づいて、買主と売主が分担して払います。

あなたの貸付機関と不動産代理業者/ブローカーは、予定権原移転費用の「ローンの見積書」を提示します。実際の諸コストは、貸付機関の指示にしたがってエスクロー受託人がまとめて、署名する時にあなたに説明することになります。



これからあげるのはこの旅における18の重要ステップです

1. 自分の不動産代理業者を選ぶ。
2. 自分の貸付機関を選ぶ(ローンの種類と事前資格審査について情報を集めてください)。
3. 家を選ぶ(タイプ、価格、場所を割り出してください)。
4. 価格提示(不動産を見つけたら、不動産代理業者を介して書面で価格提示をしてください)。
5. エスクローの手続き(売主との合意に達したら、誠実な手付金をエスクロー代行業者に与えることで、この手続きが開始されます)。
6. 住宅ローン(所定用紙に記入して住宅ローンの申請をします)。
7. 予備調査報告書またはタイトル保険誓約書を吟味した後に承認します。
8. 下見・検査と開示事項(契約書に記載のある期間中に不動産の下見・検査が実施され、売主が不動産について開示した事項のすべてが吟味されます)。
9. 不動産物件の評価(貸付機関が不動産の価値を計算します)。
10. ローンの証人(貸付機関がエスクロー代行業者に連絡します)。
11. 住宅所有者保険(買主がエスクロー代行業者に保険証書を与える保険会社の名前を知らせます)。
12. 条件(エスクロー代行業者が条件について合意するように進めます)。
13. 不動産の最終下見(取引を完了させる前に、買主が不動産代理業者に同行されて不動産の下見をします)。
14. 書類に署名(買主はローンの各書類、エスクローの指示書に署名し、タイトル会社に最初の支払いを預けます)。
15. エスクロー受託者が貸付機関に書類を返却。
16. 貸付機関から貸付金がタイトル会社に電子送金される(貸付金は貸付機関とタイトル会社の間で動きます)。
17. 証書を郡の役所に登録(これにより、買主に不動産の権原が移転されます)。
18. 新しい所有者に鍵が渡される。



CHICAGO TITLE®

Visit us at our website

www.usechicagotitle.com/mbs

701 5th Avenue, Suite 2700, Seattle, WA 98104 • 800-627-0530

Member of: American Land Title Association • Washington Land Title Association