



サービス商品の詳細やその他の

規定については、当社ウェブサイト

(www.chicagotitle.com) をご覧いた

だくか、地域の **Chicago Title** 窓口まで

お電話でお問い合わせください。



## タイトル(権原)およびエスクロー Title and Escrow

*Japanese*

### エスクローとは?

1

- エスクローとは、エスクローホルダーと呼ばれる利害関係のない第三者が、買い手と売り手に代わって法的書類とファンドを保持し、買い手と売り手の指示により分配を行う仕組みのことを指します。ここでは **Chicago Title** が買い手、売り手、貸し手の代表となり、関係者の取引指示書を遂行します。

### タイトル(権原)保険とは?

- 不動産の所有権に関連する潜在的な損失について、所有者および貸し手を保障する保険契約です。保険契約は、大部分において不動産所有権に影響を及ぼす過去に起こった実際の内容をカバーしています(エスクローのクローズ前)。

### 買い手

2

- 取引証拠金をご用意のうえ、購入の書面申し込み(または売り手の対案を承認)を行います。
- 新規貸付の申し込み、すべての必要フォームの記入、信用報告および評価費用などの諸経費を準備します。
- エスクロー指示書および取引を実施するために必要となるその他関連文書を承認・署名します。
- 予備審査報告、および売買契約により必要とされる資産報告、開示・調査報告書を承認します(受領証書)。
- 新規貸付書類を承認・署名し、契約、貸し手の取引指示書および/またはエスクロー取引指示書に記載されたその他の未だ満たされていない条件を履行します。
- エスクロー取引をクローズするために必要なファンドを預け入れます。エスクロー取引指示書内の修正に署名し、変更を承認します。
- 貸し手の要件をみたすために、どの災害損害(火災)会社を使用するかを決定します。

### What is Escrow?

1

- An escrow is an arrangement in which a disinterested third party, called an escrow holder, holds legal documents and funds on behalf of a buyer and seller, and distributes them according to the buyer's and seller's instructions. This is where **Chicago Title** becomes involved acting for the buyer, seller, and lender carrying out the instructions of all parties involved.

### What is Title Insurance?

- It's an insurance policy that protects owners and lenders against possible losses from claims against real property ownership. For the most part, the policy covers things that happened in the past (prior to close of escrow) that could affect the status of the property's title.

### The Buyer(s)

2

- Tender a written offer to purchase (or accepts the Seller's counter-offer) accompanied by a good faith deposit amount.
- Applies for a new loan, completing all required forms and often prepaying certain fees such as credit report and appraisal costs.
- Approves and signs the escrow instructions and other related instruments required to complete the transaction.
- Approves the preliminary report and any property, disclosure or inspection reports called for by the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Approves and signs new loan documents and fulfills any remaining conditions contained in the contract, lender's instructions and/or the escrow instructions.
- Deposits funds necessary to close the escrow. Approves any changes by signing amendments in the escrow instructions.
- Determines which hazard (fire) insurance agent to use to satisfy requirements of the lender.

**貸し手** (該当する場合)

3

- 買手から提出された新規貸付申込およびその他の関連書類を承認し、審査プロセスを開始します。
- 資産評価、信用報告書、雇用証明書、預金証明書、予備審査報告、その他関連情報を収集してレビューを行います。
- 貸付委員会および/または引受人の承認を得るために、書類一式を提出します。承認が下りた時点で、貸付条件およびタイトル(権原)保険要件が確定します。
- 貸付合意条件、取引満了日を買手に知らせ、クローズにかかる貸付費用の見積もりを提供します。
- 新規貸付書類およびエスクローホルダーの取引指示書を買手に提出し承認と署名を得ます。
- 実行される貸付パッケージを見直し承認し、エスクローオフィサーと貸付金の調整を行います。

**エスクローオフィサー**

4

- エスクローおよびタイトルサービスの依頼を受けます。対象不動産の予備審査報告書入手します。
- 受託者の名のもとに、公平な「ステークホルダー」または保管人として行動します。
- 売買契約に基づいて、エスクロー取引指示書および必要書類を揃えます。
- 不動産業者または債務者からの権限付与により、抵当や先取特権、裁判についての情報を収集します。
- 書類、報告書、貸付パッケージ、決算見積書、その他関連文書を引受人に提出し、承認および署名を得ます。
- 貸し手から貸付金を受け取ります。
- 譲渡証書、信託証書、その他取引に求められる書類を、群の登記機関に登録し、タイトル(権原)保険を請求します。
- 最終譲渡証書を作成し、売り手に貸付金を支払い、未払いの負担金や費用を精算し、エスクロー取引が終了(クローズ)します。

**売り手**

5

- 買手からの購入申し込みを受け入れ、取引証拠金を受け取りエスクロー取引を開始します。
- 次のような書類と情報をエスクローホルダーに提出します: 先取特権者の住所、税金徴収証明書、設備保証書、住宅保証契約、賃貸借契約書。
- エスクロー取引指示書、譲与証書、取引に必要なその他の関連書類を承認し署名します。
- 調査を依頼し、許可を受け取り、最終報告書を承認し、売買契約の規定に基づいて不動産物件への修理を行います(受領証書)。
- 契約またはエスクロー取引指示書の記載通り、未だ満たされていない条件を実施し、支払要件および/または受取人証書の承認を行います。
- エスクロー取引指示書または契約書内の修正に署名し、変更を承認します。

6

**Chicago Title**

- タイトルサービス申し込みの受領。
- 対象不動産物件の公式記録を調査し、予備審査報告書を発行します。
- 取引の実施に求められる要件と書類を判断し、エスクローオフィサーおよびエージェントにアドバイスをを行います。
- 署名された書類のレビュー・承認を行い、クローズより前に請求されたタイトル(権原)保険の手続きを行います。
- エスクローオフィサーの承認により、署名済み書類を群の登記機関に登録し、タイトル(権原)保険証券を発行します。

3

**The Lender** (When Applicable)

- Accepts the new loan application and other related documents from the Buyer(s) and begins the qualification process.
- Orders and reviews the property appraisal, credit report, verification of employment, verification of deposit(s), preliminary report and other related information.
- Submits the entire package to the loan committee and/or underwriters for approval. When approved, loan conditions and title insurance requirements are established.
- Informs Buyer(s) of loan approval terms, commitment expiration date and provides a good faith estimate of the closing costs.
- Deposits the new loan documents and instructions with the escrow holder for Buyer's approval and signature.
- Reviews and approves the executed loan package and coordinates the loan funding with the escrow officer.

4

**The Escrow Officer**

- Receives an order for escrow and title services. Orders the preliminary report on the subject property.
- Acts as the impartial "stakeholder" or depository, in a fiduciary capacity.
- Prepares the escrow instructions and required documents in accordance with terms of the sale.
- With authorization from the real estate agent or principal, orders demands on existing deeds of trust and liens or judgements, if any.
- Presents the documents, statements, loan package(s), estimated closing statements and other related documents to the principal(s) for approval and signature.
- Receives the proceeds of the loan(s) from the lender(s).
- Records the deed, deed of trust and other documents required to complete the transaction with the County Recorder and orders the title insurance policies.
- Closes the escrow by preparing the final settlement statements, disbursing the proceeds to the Seller, paying off the existing encumbrances and other obligations.

5

**The Seller(s)**

- Accepts Buyer's Offer to Purchase and initial good faith deposit to open escrow.
- Submits documents and information to escrow holder, such as: addresses of lien holders, tax receipts, equipment warranties, home warranty contracts, any leases and/or rental agreements.
- Approves and signs the escrow instructions, grant deed and other related documents required to complete the transaction.
- Orders inspections, receives clearances and approves final reports and/or repairs to the property as required by the terms of the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Fulfills any remaining conditions specified in the contract and/or escrow instructions; approves the pay off demands and/or beneficiary's statements.
- Approves any final changes by signing amendments to the escrow instructions or contract.

6

**Chicago Title**

- Receives an order for title service.
- Examines the public records affecting the real property and issues a preliminary report.
- Determines the requirements and documents needed to complete the transaction and advises the escrow officer and/or agents.
- Reviews and approves the signed documents, releases and the order for title insurance, prior to the closing date.
- When authorized by the escrow officer, records the signed documents with the County Recorder's office and issues the title insurance policies.

