

[和訳：これは参考のために和訳されたもので英文の書類を正式な書類とするため、署名が必要な場合は英文にご署名下さい。]

3/08

エスクロウ指示書及び一般規定

本エスクロウの手続き基盤となるエスクロウ指示書及び一般規定（「エスクロウ指示書」）は以下の通り。よく読んで下さるよう。質問はエスクロウ・オフィサーに尋ねて下さるよう。本エスクロウ指示書に関する変更の要請はこの通知の日付から 10 日以内に書面にてエスクロウ及び本エスクロウ当事者が受領し承認しなければならない。そうでない限り本取引はこのエスクロウ指示に従う。

エスクロウ指示書

宛先：タイトル・ギャランティ・エスクロウ・インク（「エスクロウ」）

当事者らは、本件物件の売買、融資組換えまたは交換に合意している。

エスクロウは、契約書、もし該当すれば貸主指示書、及びエスクロウ指示書に従ってエスクロウに送られてくる全ての書類及び資金を回収し保持する。もし当事者らがエスクロウに適切な書類の全てを届けていない場合は、エスクロウはそれらの書類を署名できるように作成する権限を有する。エスクロウは、エスクロウがかかる書類及び資金を入手しエスクロウ取引のクロージングに必要な条件が満たされた時点で、契約書、もし該当すれば貸主指示書、本エスクロウ指示書及びクロージング明細書に従い、かかる書類を届けるか登記するかまたはその両方を行い、エスクロウに入金された資金を充当し、支払をする権限を有している。

仮クロージング明細書

仮クロージング明細書は、全ての必要な支払いが当事者らによって特定の日までに行われていることを前提としその特定の日付現在の料金の日割計算をベースとする。もし日割計算の日付が変更されたり、必要な支払いが滞っている場合、当事者らが別途の日付に合意していない限り、エスクロウは本取引のクロージングを行い、必要な支払いをし、日割計算をクロージングの日程に調整する権限を有する。

一般規定

1. 「契約書」はエスクロウが本取引に関連して受け取った契約書（もしあれば修正を含む）を意味する。「貸主の指示書」は本取引に関連してエスクロウが貸主から受領した指示書を意味する。「エスクロウ」はハワイ州会社法人タイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス社[Title Guaranty Escrow Services, Inc.]を意味する。「当事者」は契約書に名前が記載されている買主及び売主、借主、貸主または交換取引の場合は交換当事者を意味する。関連当事者が書面にて別途の合意をしていない限り、全ての通知及び交信は、書面にて、米国郵便、宅配、手交、ファクシミリまたはその他の電子交信にて配達される。

2. 本取引において時間厳守は重要。不履行していない当事者は、不履行している当事者に対し可能な法的救済の全てを有するものとする。もし本取引が契約書の定めのとおりまたは延期されたクロージング日付にクロージングができる状態にない場合は、いずれの当事者であれ、自分がエスクロウに預けた金員、物件または書類をエスクロウが自分に届けるよう書面に要請することができる。エスクロウはその要請の写しを他方の当事者に届ける。もし他方の当事者がエスクロウによる通知から 15 日以内に書面にて要請に異議を表明しなければ、エスクロウは要請に応じるかもしくは下記の 11 項に従って手続を進行する権利を有する。もし合意されたクロージング日が経過し、エスクロウが上記に定めた書面による要請を受け取っていない場合は、エスクロウは引き続き本取引の手続を進行しクロージングを実行する。

3. 遅延を防ぐために、入金支払予定日の最低 48 時間前までに、電信送金、ハワイの金融機関が発行した銀行小切手[cashier's check]または支払保証小切手[certified check]にてされなければならない。エスクロウは資金を支出する前に、全ての入金が、預託された金融機関によって換金が可能なことを証明されていることを確認する。本エスクロウに入金された資金は、他のエスクロウ資金とともに、連邦保証が填補されているハワイ州の金融機関に預託することができる。当事者らは、連邦法及び規則は預託金の保証上限が 1 預託者あたり 10 万ドルであることを認める。エスクロウは本エスクロウ資金が預託されている金融機関に他の預託口座を持つことができる。その他のエスクロウの口座累計の結果、本エスクロウの預託資金に対する保険金が制限される可能性がある。当事者らは、金融機関が倒産、支払不能または無能力になった場合、エスクロウが預託金に発生した利潤を含む預託金については責任がないことに同意する。エスクロウの唯一の責任は預託することである。

4. ハワイ州法は、エスクロウが資金を保持しているときにその資金に発生する利潤は全て、当事者双方から別途の旨の指示が書面にてなされない限り、当該取引の買主の貸し方に計上されることを定めている。それらの利潤の特別取り扱い及び会計のコストを支払うために、通常のエスクロウ手数料に 25 ドルの管理手数料が加算され、利潤が支払われる当事者が支払うものとする。多くの場合、この管理手数料は発生利潤を上回るため、当事者らがエスクロウに別途の旨の指示をしない限り、当事者らはかかる発生利潤を受け取る権利を放棄したと見なされ、本エスクロウ指示書はエスクロウに対し、発生した利潤の口座を開設しないという書面による指示となり、その場合 25 ドルの手数料は該当せず、資金はハワイ州法が認めているスイープアカウント（訳者註：預金で一定額を超えると、自動的に別の高利回りの金融商品に振り替えられる口座）に保管される可能性がある。スイープアカウントの利

潤はエスクロウに発生し、エスクロウに支払われる。もし当事者らがエスクロウに対し、利潤が発生する口座の開設を指示した場合は25ドルの管理手数料が適用し、発生利潤を受ける当事者は、社会保障番号または納税番号を知らせなければならない。投資資金を引出し支払いをするためにはクローリング最低2営業日前を要する。更にかかる場合には、早期引き出しのペナルティについてはエスクロウではなく利潤を受ける権限のある当事者が責任を負う。

5. 当事者らは、万一本取引がクローリングに至らない場合でもエスクロウ手数料を含む全ての本件に関連した代金を支払うことに同意する。更に当事者らは本取引をプロセスする上で前払いしなければならない承諾費用などの手数料は、エスクロウがエスクロウに保持している資金からクローリング前に支払ってもよいことに同意する。

6. エスクロウの唯一の責任は、当事者らがエスクロウに書面にて出し、エスクロウが承認した指示に従うことである。本エスクロウ指示書の修正は全て書面によるものとし、エスクロウの承認を得なければならない。もし契約書または貸主指示書と本エスクロウ指示書との間に齟齬がある場合は本エスクロウ指示書に従うものとする。

7. エスクロウは連邦法およびハワイ州改定州法 508-D、514A-61、516-71 及び 516D-11 を含むハワイ州法に基づく開示要件を遵守する当事者の責任または義務を負うものでもその肩代りするものでもない。

8. 殆どの場合、各当事者の仮クローリング明細書は、最終的なクローリング明細書とは異なる。かかる明細書の写しは、明細書に名前が挙げられている当事者及び同当事者のエージェントに渡される。エスクロウは適切な金融機関に適用するクローリング明細書を送付することによって連邦不動産和解手続法を遵守する。

9. 別途の合意がない限り、全ての日割計算及び調整は適切な書類の登記の日付をもって計算される。全ての調整及び日割計算は1ヶ月30日を基盤として計算される。支払いはエスクロウの小切手または電信送金によってなされ、電信送金の場合1件につき20ドルの電信送金手続手数料が請求される。

10. 当事者らは、エスクロウが権原記録保持会社でも権原保険会社でもないことを認める。権原の状態及び物件の正確な測量、遺跡調査報告書、または点検によって開示される事実などを含む物件の全ての物理的な要因について判断を下すのは当事者らの義務である。上記の一般概念に限らず、権利書、モーゲージ書、及び取引に関するその他の書類を検討し理解するのは当事者らの責任である。エスクロウはかかる証書の十分性または合法性についての法的または財務的アドバイスはしない。

11. もし本取引に関して諍いが発生した場合もしくはエスクロウが支払請求を受け、それについてエスクロウがその義務について不確かである場合は、エスクロウは単独の裁量にて、責任を負うことなく、(1)当事者らがかかるといって判断するのを、措置をとることなしに見守る；もしくは(2)有効な法的管轄の裁判所に、競合権利者確定手続またはエスクロウ及び裁定された当事者のそれぞれの権利と義務を有する目的におけるその他の手続を届け出る。当事者らは、諍いまたは法的手続きに関してエスクロウに発生した法定費用及び経費並びに合理的な弁護士費用を含む経費全てをエスクロウに対し支払う責任を負う。当事者らはかかる費用及び経費をエスクロウが保管している資金から差し引くことができることに同意する。

12. 特定の連邦及びハワイ州の源泉徴収要件を満たすため、売主はもし適用すれば、エスクロウに対し、非外国人宣誓供述書またはその他の内国歳入庁法に則った免除書式 (FIRPTA) 及び非外国人宣誓供述書またはハワイ州法に則った免除書式 (HARPTA) を提出することとする。もしエスクロウが FIRPTA/HARPTA の支払いを連邦及び/またはハワイ州にする場合は、エスクロウが支払いに FIRPTA/HARPTA 書式を添付し、FIRPTA 書式各1通につき\$50 及び HARPTA 書式1通につき\$50 を売主に請求する。もし売主が IRS 法 (FIRPTA) に基づき源泉徴収の納税金額の減額を申請し、クローリングが源泉徴収証明を受け取る前に予定されている場合は、エスクロウは、適用する当事者がクローリング前に署名する源泉徴収同意書を作成する。当事者らはハワイ州の書式及び連邦書式が買主及び売主の連邦納税者番号を必要とし、場合によってそれらの書式が遵守の目的において各当事者に回されることを理解する。もし取引において非居住者の外国人への支払がある場合はエスクロウは連邦法に基づきかかる支払金額の最高30%を源泉徴収することが義務付けられる可能性がある。エスクロウは税務アドバイスは行っておらず、源泉徴収の対象となる当事者が税務コンサルタントに相談することを勧める。

13. もし登記以降2年間以内で、資金が口座に残っている場合は、エスクロウは以下の(1)から(3)までの権利を留保する：(1)通知を該当事者に出す権利；(2)毎月\$5の取扱手数料を口座の残高から差し引いていく権利；及び(3)ハワイ州改定州法 523A 章に則って口座の残高をハワイ州に帰属させる権利。エスクロウ口座はクローリング日と同口座からの最終支出日のいずれか遅い日付から2年間活動が見られない場合に休眠と見なされる。

14. もし登記日にエスクロウがモーゲージ抹消書を手入していない場合、エスクロウは抹消手続き手数料として\$30 を請求する。この手数料は手続き及びもし必要であればかかる抹消書の作成及び登記をカバーする。

15. 本取引に必要な書類は当事者が指定する弁護士が作成することができる。もし当事者が書類作成の弁護士を指定していなければ、エスクロウは書類作成の弁護士を選ぶ権限を有する。この弁護士はエスクロウのエージェントではない。エスクロウは当事者らが本取引について法的アドバイスを得ることを推薦する。

16. このエスクロウ指示書及び本取引に関連したその他の指示書、契約書、承認書または通知は、副本に分けて署名することができ、当事者またはエスクロウによって書面によって別段の旨要求されていない限り、ファクシミリまたは統一電子取引法により許されている電子通信による署名または通信をもって、全ての目的において原本と同じ拘束力及び効力を有するものとする。エ

クロウは、エスクロウが受け取った契約書、書類、証明書またはその他の文書の書式、内容、署名正当性、真正性、有効性、充足性または執行可能性について、質問をする義務もなければ責任を負うこともないものとする。当事者らはエスクロウが、文書には適切な人が署名したこと、かかる人は署名する地位及び権限を有すること、及びかかる文書はその文書の署名者とされている人によって署名されたと推測することを認める。エスクロウは別段の指示が書面にてない限り、いずれの当事者にも、エスクロウが本取引の対象となっている物件に関して本取引の外で関知した事実を知らせる義務はないものとする。

17. 貴殿の個人情報を含む本エスクロウに関する書類はもしエスクロウが裁判所から書類提出の召喚を受けた場合開示することができる。

18. 本エスクロウはハワイ州法を準拠法とする。当事者全員の責任は、別段の旨の書面がない限り、連帯責任とする・全ての義務、権利及び恩典は当事者ら及びそれぞれの相続人、遺産代理人、後継者及び譲受人に帰し、その人を拘束する。

タイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス社のプライバシーポリシー

本書類は、タイトルギャランティ・エスクロウ社の顧客である貴殿に提供された。これは主に、個人、家族または所帯のために当社に業務を委託した個人が関与した取引に適用する。当社は、貴殿が当社の関連会社及びその他から重複した開示を受ける可能性があることを認識している。当社はこのしばしば避けることができない重複について前もってお詫びをする。

当社は貴殿に連邦及び州のプライバシー法による貴殿のプライバシー例外及び同要件を当社が尊重することを知って頂きたい。情報保護は当社の優先事項の一つである。当社は貴殿の信頼を維持することが当社のビジネス維持の基盤であると考えている。当社は権限のない者による公文書でない個人情報（「個人情報」）アクセスに対する社内外での防御対策を定期的にチェックしている。

業務過程において当社は貴殿に関する個人情報を次の情報源から入手する可能性がある：申込書またはその他貴殿から受領する書式、この中には TGEExpress を通して送付された通信が含まれる；貴殿の当社、当社の関連会社またはその他との取引または当社、当社の関連会社またはその他によって行われた業務；もし貴殿との取引に関連して消費者報告機関が個人情報を提供した場合消費者報告機関；及び、当社が直接または関連会社または非関連会社を通じて入手した、政府機関が管理している公共記録。

守秘の保護及び貴殿の個人情報保護に関する当社の方針は以下の通り。当社は貴殿に関する全ての個人情報へのアクセスを貴殿に商品または業務を提供するためにかかる情報を知らなければならない従業員だけに制限している。当社は貴殿の個人情報を権限のない人の侵害から守る上で連邦基準に合致した物理的、電子的及び手続き上の防御対策を維持している。当社の厳格な方針及び手続きに違反した従業員は懲戒処分の対象となる。当社は定期的に個人情報への許可なしアクセスから守る基準及び手続をチェックしている。

貴殿の個人情報の共有に関する当社の方針及び手続は次の通り。当社は貴殿の個人情報を、プライバシー法遵守の範囲内において、関連会社及びエージェント、ブローカーまたは貴殿が依頼した業務を提供する第三者などその他の人と共有する可能性がある。当社は貴殿に関する個人情報は法律で許されていない目的においては誰も共有しない。

該当するプライバシー法遵守の範囲内において、貴殿の個人情報が開示される場合がある。貴殿が当社に指示するかまたは許可を与えたとき；書類提出命令を裁判所から受けた場合など法律で義務付けられたとき；または当社が不正行為または犯罪行為があると疑ったときに貴殿の個人情報を開示する可能性がある。当社はまた貴殿との契約、取引または関係に起因して当社の権利を実行することが必要なときなど、その他該当するプライバシー法によって許されるときにも貴殿の個人情報を開示する可能性がある。

紛争解決に関する当社の方針は以下の通り。当社のプライバシー方針、またはその違反に起因するかまたは関連した論争またはクレームはアメリカン仲裁協会[American Arbitration Association]の規則によって解決されるものとし、仲裁者が下した裁定に基づく判決は法的管轄のある裁判所に記録することができるものとする。

同系事業との取り決めに関する開示

タイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス社はタイトル・ギャランティ・オブ・ハワイ社[Title Guaranty of Hawaii Incorporated]とビジネス関係があることをここに通知する。この関係の性格は、これらの2社の過半数の株式が同じ個人または団体にて保有されていることである。この関係のため、この照会によってタイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス社は財務上またはその他の恩典を受ける可能性がある。

当社は以下の業務に関するタイトル・ギャランティ・オブ・ハワイ社の料金または料金範囲を以下の通り見積った。

権原保険代金：	\$ _____	(見積)
UCC報告書：	\$ _____	(見積)
貸主権限保険：	\$ _____	(見積)

貴殿は貴殿の当該物件のローン決済、もしくは購入、売却またはローン組み換えにタイトル・ギャランティ・オブ・ハワイ社を使うことは義務付けられていない。その他のタイトル（権原）サービスの会社がある。それらの業務について受け入れられる業務及び料金であるかどうかについて貴殿が判断するべきである。書面にて別途の指示がない限り、エスクロウはそれらの業務についてタイトル・ギャランティ・オブ・ハワイ社を使う。