



# 事前報告書

## 事前報告書とは何ですか？

事前報告書は、権原保険証書を発行する前、あるいは第三者預託を開く前に作成する権原報告書です。通常、物件の購入者か抵当権者のために発行されます。報告書は、公記録を調べて分かった、物件の権原の状態を示しています。報告書に示された日時において、権原に影響を与える事柄が、説明されています。

## 知識は力

権原の状況を知ることは、どの不動産取引にも極めて重要です。知識は力です！事前権原報告書を十分に理解して、力を得てください！

### 買手の懸念

- ・ 売り手は本当に物件のオーナーですか。
- ・ 物件にはどのような先取特権があり、それらは権原を譲渡する前に完済されるのか。
- ・ 買手は、物件のオーナーとしてどのような利用や享受の制約があるのか。

### 売り手の懸念

- ・ 買手に引き渡す前に物件の状況を調べる。
- ・ 売り手は、買手に権原を譲渡する前に、どのような瑕疵であろうと、解決しなければなりません。
- ・ 死去、離婚、あるいは結婚などの権原所有者の変更がある場合、売り手は、その証拠を提出しなければなりません。

## 事前報告書の書式

### 表A

受領権 - 表Aの受領権を持つオーナーは、契約かローンの書類に署名する人（たち）です。受領権には、結婚歴、借家、不動産権 - 単純不動産権か借地権か、などが含まれます。

調査する期間 - 公記録の調査は、権原の起源（早ければ1846年）から現在の日時までです。

### 表B

負債 - 利用制限、先取特権、未納の税金、未払いの住宅ローンなど、物件の使用権や享受に影響を与えるもの。負債は優先順位順に書いてあります。

### 表C

法定表示と起源 - 物件の法定表示と、権利委譲書、あるいは現在の権原所有者がどのようにして権原を取得したかを示すその他の証拠が含まれます。

### 一般的注釈と買手の先取特権

一般的注釈 - 負債ではないが、権原保有者や負債ではない先取特権の状況の変化など、物件に関連する情報が含まれます。

買手の先取特権 - ここには買手に対する既存の先取特権が書かれています。

