



第三者預託のプロセスの理解

第三者預託とは何か。

一定の状況が満たされたあるいは履行された場合にのみ譲渡される、あるいは使われる譲渡証書、保証金、お金、契約その他の合意書の、第三者への預託。一言で言うと、第三者預託とは係争物受寄者です。

なぜ第三者預託が必要か。

- ・ 不動産の売買をする人は、自分を守るため、あるいは便利であるという理由で、第三者預託を使います。
- ・ 第三者預託が買い手にとっても売り手にとっても便利である理由は、両者が、別々に、かつ同時に、点検、報告、ローンやお金の用意、譲渡証書、その他のものを用意して、第三者預託のエージェントに預けることができるからです。

第三者預託のプロセス

購入契約を受け取る

- ・ 第三者預託を開いて、買い手の手付金を預託する
- ・ 権原報告書の発注（事前権原報告書）
- ・ 両当事者にオープニング・レターで通知する

公記録を調べて権限報告書を作成する

- ・ 精査と、必要な場合は問題解決
- ・ 関係者への郵送

要求を送る

- ・ 売主の貸付機関へのローン完済額の確認
- ・ 管理会社へ管理費確認
- ・ 貸貸人のリース家賃
- ・ 下水料
- ・ 共益費
- ・ その他の債権者
- ・ 固定資産税の確認（状況が分かっていないあるいは滞納の場合）

売り手と買い手から署名された「オープニング・レター」を受け取り、買手に権原と借家権について知らせる

（該当する場合は）外国人不動産投資税法、ハワイ州不動産税法特例

- ・ 外国人不動産投資税法、ハワイ州不動産税法特例に関する売り手の書類を受け取る

弁護士に権利委譲書その他の必要な文書を依頼する

- ・ 権原報告書を準備する
- ・ 購入契約書の写しを準備する

弁護士から法律文書や書類の草案などを受け取る

- ・ 関係者への郵送

支払額を教えてください

購入契約、必要な報告書や請求書を受け取る

- ・ シロアリ
- ・ ベットの処理
- ・ 清掃
- ・ 修理
- ・ その他

買手のローンが承認されたことを両者に通知する

土地測量図と請求書を受け取る

- ・ 保険適合性調査
- ・ 境界線に関する不一致の解決（もしあれば）

該当する場合は、貸付金融機関と協力して不動産売買手続き完了開示の作成と送達をする

- ・ 貸付金融機関あるいは第三者預託が、買手に、不動産買手続き完了開示を郵送する
 - ・ 3営業日送達期間
 - ・ 3営業日待機期間
- ・ 第三者預託が、売り手に、不動産売買手続き完了開示を送達する

署名

- ・ 該当する場合は、買手の署名を貸付金融機関と予定を組み、手配する
- ・ 売り手の署名の予定を組む
- ・ ハワイにいない当事者へ署名する文書を送る

登記する書類を権原会社へ送る

- ・ 保険をかけること、また登記することが可能かどうかの調査

買手と貸付金融機関からお金を受け取る

- ・ ハワイの銀行の銀行小切手
- ・ あるいは電送送金

書類の登記

全当事者に書類の登記の通知する

お金を配分し、最終的な手紙を送る

- ・ コミッション
- ・ 売却代金
- ・ 完済
- ・ 請求書
- ・ 該当する場合は、決算表あるいは不動産売買手続き完了修正開示文書

権原保険証書発行

- ・ オーナー
- ・ 貸付金融機関

